



TRIBUNAL DE CUENTAS

Nº 500

**INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LA "SOCIEDAD
ESTATAL CARTUJA 93, S.A.", DESDE SU
CONSTITUCIÓN HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 1997**



TRIBUNAL DE CUENTAS

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 30 de noviembre de 2000, el Informe de Fiscalización de la Sociedad "**CARTUJA 93, S.A.**" desde su constitución hasta 31 de diciembre de 1997.



INDICE

1. INICIATIVA DEL PROCEDIMIENTO.....	1
2. OBJETO Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN	2
3. ANALISIS DEL CONVENIO SUSCRITO EL 13 DE MARZO DE 1990 ENTRE LA DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO DEL ESTADO, EXPO92, SA, EL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA Y LA JUNTA DE ANDALUCIA.....	3
4. ANALISIS DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCION DE CARTUJA 93 S.A. Y DE SUS ESTATUTOS, DE LA DISTRIBUCION DE SU CAPITAL, DE SU OBJETO SOCIAL Y DE LAS MODIFICACIONES PRODUCIDAS HASTA 1997.....	13
5. ANALISIS DE LAS PRINCIPALES ACTUACIONES REALIZADAS POR CARTUJA 93 DESDE SU CONSTITUCION HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 1997. ..	22
6. ANALISIS DE LA FINANCIACIÓN DE CARTUJA 93 DESDE SU CONSTITUCIÓN HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 1997	38
7. ANALISIS DE LOS CONTRATOS SUSCRITOS POR CARTUJA 93 PARA LA EXPLOTACION DEL PARQUE TEMÁTICO.	41
8. ANÁLISIS FINANCIERO DE LAS CUENTAS DE CARTUJA 93 CORRESPONDIENTES AL PERIODO TRANSCURRIDO DESDE SU CONSTITUCIÓN HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 1997	60
9. CONCLUSIONES.....	78

ANEXOS:

- I: Balances y Cuentas de Pérdidas y Ganancias de los ejercicios 1991-1997
-

ALEGACIONES

- TRAMITE DE ALEGACIONES
- ALEGACIONES DE CARTUJA 93



INFORME DE FISCALIZACION DE LA SOCIEDAD "CARTUJA 93, S.A." DESDE SU CONSTITUCIÓN HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 1997

1. INICIATIVA DEL PROCEDIMIENTO.

La fiscalización de la Sociedad "**CARTUJA 93, S.A.**" se ha llevado a cabo a instancia de la Comisión Mixta Congreso-Senado para las relaciones con el Tribunal de Cuentas y en virtud del acuerdo adoptado por el Pleno de este Tribunal el día 30 de junio de 1998 por el que se aprobó su realización.

El acuerdo de la Comisión Mixta (resolución de 10 de diciembre de 1997) establecía, literalmente, lo siguiente:

"La Sociedad estatal "**CARTUJA 93, S.A.**" se constituyó en octubre de 1991 con la finalidad de ser la sucesora de los activos de la Expo 92, objeto que no llegó a realizarse salvo con los actos del Parque Temático. Dado que no se cumplió con el objeto social para lo que fue creada y ante el hecho de que en 1994 el Gobierno, tras una enajenación parcial de acciones, mantiene el 34 por ciento de la Sociedad, esta Comisión Mixta insta al Tribunal de Cuentas a realizar una fiscalización de la Sociedad "**CARTUJA 93, S.A.**" desde su constitución hasta 31 de diciembre de 1997".



2. OBJETO Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN

El Pleno del Tribunal de Cuentas, en su sesión del día 28 de abril de 1999, aprobó las directrices Técnicas en las que se especificaron las actuaciones que habían de realizarse para llevar a cabo la fiscalización.

En tales Directrices, teniendo en cuenta el contenido de la resolución de la Comisión Mixta y, en particular, las circunstancias a las que en ella se hacía referencia como fundamento de la solicitud formulada a este Tribunal, se estableció que el objeto y alcance de la fiscalización quedase determinado mediante las siguientes actuaciones:

- Análisis del Convenio suscrito el 13 de marzo de 1990 entre la Dirección General de Patrimonio del Estado, EXPO 92, S.A., el Ayuntamiento de Sevilla y la Junta de Andalucía en cuanto dicho convenio constituye el antecedente de la constitución de la Sociedad **"CARTUJA 93, S.A."**
- Análisis de la escritura de constitución de la Sociedad y de sus Estatutos, de la distribución de su capital social, de su objeto social y de las modificaciones producidas desde la constitución de la Sociedad hasta 31 de diciembre de 1997.
- Análisis de las principales actuaciones realizadas por **"CARTUJA 93, S.A."** en relación con los activos de la Sociedad EXPO 92, S.A. desde la constitución de aquélla hasta 31 de diciembre de 1997.
- Análisis de la financiación de la Sociedad desde su constitución hasta 31 de diciembre de 1997.



TRIBUNAL DE CUENTAS

- Análisis de la contratación realizada por “**CARTUJA 93, S.A.**” para la explotación del Parque Temático.
- Análisis financiero de las cuentas de la Sociedad correspondientes al periodo comprendido entre su constitución y el 31 de diciembre de 1997, en particular de las correspondientes a las áreas de Deudores a corto plazo, Acreedores a corto plazo e Inmovilizado material.

Considerando la actual naturaleza de “**CARTUJA 93, S.A.**”, mayoritariamente participada desde 1994 por Organismos pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como la ubicación de la documentación contable que había de ser analizada, el Tribunal de Cuentas, al aprobar las Directrices Técnicas, acordó solicitar a la Cámara de Cuentas de Andalucía, en el modo autorizado por el art. 29.3 de la Ley 7/1998, la practica de las actuaciones fiscalizadoras concernientes al análisis financiero de las cuentas de la Sociedad, habiendo remitido dicha Cámara a este Tribunal el informe elaborado al efecto.

A continuación se exponen los resultados de la fiscalización, diferenciando las distintas actuaciones en que, con arreglo a las Directrices Técnicas, se ha desglosado su objeto.

3. ANALISIS DEL CONVENIO SUSCRITO EL 13 DE MARZO DE 1990 ENTRE LA DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO DEL ESTADO, EXPO92, SA, EL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA Y LA JUNTA DE ANDALUCIA.

Antecedentes

Con fecha 15 de julio de 1985 se suscribió un Acuerdo entre el Presidente y el Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía, el Alcalde de



TRIBUNAL DE CUENTAS

Sevilla y el Comisario de la Exposición Universal en el que se determinó que esta Exposición quedaría ubicada en los terrenos de la Corta de Cartuja.

En ejecución del Acuerdo, el Comisario de la Exposición solicitó, el 22 de julio del mismo año, la formalización de la cesión de los terrenos de la Isla de la Cartuja como una superficie "única y continua" de 215 Hectáreas. Los terrenos pertenecían al patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía que, además, ostentaba la condición de Administración pública actuante en virtud del Área de Actuación Urbanística Urgente (ACTUR) de la Cartuja de Sevilla, del que dichos terrenos formaban parte. Con fecha 6 de septiembre el Presidente de la Junta de Andalucía notificó que se formalizaría la cesión solicitada mediante la fórmula jurídica que se considerase más adecuada.

El 30 de diciembre de 1985 la Junta de Andalucía, La Sociedad Estatal para la Exposición Universal de Sevilla 92, S.A. (en adelante EXPO 92) y el Ayuntamiento de Sevilla suscribieron un Convenio Marco de Colaboración en el que la Junta de Andalucía y EXPO 92 se comprometieron a determinar, mediante un Convenio específico que se firmaría con posterioridad, las condiciones en que se cederían los terrenos de la Isla de la Cartuja que fueran necesarios para ubicar el recinto de la Exposición, precisando que dicha cesión debía instrumentarse mediante una fórmula jurídica que permitiera a la Sociedad Estatal el uso temporal del suelo y el vuelo.

El 16 de julio de 1987, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se aprobó el Plan Especial del sector s.1 del ACTUR de la Cartuja y su incardinación en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Sevilla. Posteriormente, aquella Consejería dictó una norma urbanística con amplias previsiones en cuanto a los posibles usos de la Isla de la Cartuja, tanto coetáneos como posteriores a la Exposición.



TRIBUNAL DE CUENTAS

El 26 de octubre de 1987, para el desarrollo de las previsiones urbanísticas contenidas en el Convenio Marco antes citado, se acordó la constitución de una comisión tripartita entre el Ayuntamiento de Sevilla, la Junta de Andalucía y EXPO 92 que debía establecer las directrices para los estudios de detalle y la concreción de usos futuros del recinto de la Exposición Universal a partir de 1993.

Mediante Decreto 284/1987 de 25 de noviembre, todos los terrenos que componían el ACTUR de la Cartuja fueron adscritos a la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA), asignándole el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones que se derivasen de su titularidad, aunque de acuerdo con las condiciones que pudiera fijar el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

En 1990 EXPO 92, la Junta de Andalucía y otros Organismos públicos tenían previsto desarrollar un amplio programa de inversiones en la isla de La Cartuja que trascendía del ámbito espacial y temporal de la Exposición universal. Por otra parte, países, organizaciones internacionales y empresas nacionales y extranjeras se habían interesado por mantener instalaciones en el recinto de la Cartuja después de 1992, por lo que demandaban un régimen jurídico que amparase la posesión y el tiempo de ocupación de los distintos espacios una vez finalizada la Exposición.

Convenio de 13 de marzo de 1990

El 13 de marzo de 1990 se firmó un Convenio entre la Dirección General de Patrimonio del Estado, EXPO 92, el Ayuntamiento de Sevilla y la Junta de Andalucía para regular la disponibilidad de los terrenos necesarios para la ce-



TRIBUNAL DE CUENTAS

lebración de la Exposición y su posterior reutilización. En él se preveía que la Junta de Andalucía, en consideración a que el Reglamento General de la Exposición atribuía a EXPO 92 la facultad de concertar los contratos con los participantes, expositores privados y concesionarios, otorgaría a ésta, a través de EPSA, derechos de superficie que podrían ser transmitidos a terceros con vigencia hasta el 31 de marzo de 1993; todo ello sin perjuicio de atribuir a la Sociedad Estatal la facultad de interesar de la Junta de Andalucía el otorgamiento de derechos de superficie más allá de la fecha indicada. El Convenio señalaba, además, la conveniencia de que la gestión futura de los terrenos y las edificaciones, una vez clausurada la Exposición Universal, fuera asumida por una Sociedad Anónima.

De modo concreto, en el Convenio se acordó que la Junta de Andalucía pondría a disposición de EXPO 92, a través de EPSA, los terrenos necesarios para preparar el recinto de la Exposición, distinguiendo entre ellos dos clases según su destino y aplicándole a cada una el régimen jurídico distinto que se detalla a continuación:

a) Terrenos necesarios para la ejecución de viales, espacios libres de uso público, redes de servicio y demás obras o instalaciones que fueran necesarias para completarlos, ya fueran efímeras o permanentes. Respecto a ellos se preveía la cesión temporal de su uso con la obligación por parte de la Sociedad Estatal de entregar a la Junta de Andalucía el 1 de abril de 1993, o en fecha anterior mutuamente convenida, las obras de urbanización realizadas. Dentro de éstas, se distinguió, a su vez, entre las de carácter efímero y las de carácter permanente. En cuanto a las primeras la Sociedad podría retirar, previo acuerdo con la Junta, aquellas que fueran de su interés. En cuanto a las segundas, como compensación a su entrega, la Junta de Andalucía transmitiría a EXPO 92 la propiedad de las veintitrés parcelas que se relacionaron en un anexo del



TRIBUNAL DE CUENTAS

Convenio. Las partes, de mutuo acuerdo, podrían añadir a estas parcelas las que estimaran convenientes en consideración a las inversiones realizadas por la Sociedad Estatal. En cualquier caso, la conservación y mantenimiento de las estructuras correría a cargo de la Sociedad Estatal hasta el 1 de marzo de 1993.

b) Resto de los terrenos en los que se encuentran las parcelas edificables definidas en el Plan especial del Sector s.1 del ACTUR de la Cartuja, resultantes de la ordenación a la que hace referencia el anexo II del Convenio. Sobre estas parcelas la Junta de Andalucía otorgaría derechos de superficie a favor de la Sociedad Estatal con vigencia hasta el 1 de marzo de 1993, excepto sobre aquellas que se reservase la Junta para la construcción de pabellones o edificios propios. EXPO 92 podría transmitir este derecho a terceras personas por un plazo que finalizaría el 31 de marzo de 1993, con la única obligación de dar cuenta de la transmisión a las partes firmantes del Convenio; y la Junta de Andalucía podría prorrogar este plazo a favor de la Sociedad Estatal o del tercero adquiriente hasta el 31 de marzo de 2.033. La concesión del derecho de superficie más allá del 31 de marzo de 1993 correspondería en todo caso al propietario del suelo, pero estaba previsto que pudiera realizarse de modo simultáneo la transmisión por EXPO 92 y la prórroga del derecho por la Junta cuando éste fuera solicitado por el tercer adquiriente desde un principio con efectos posteriores al 31 de marzo de 1993.

El Convenio recogía, por otra parte, la renuncia de la Junta de Andalucía al cobro de canon alguno por el otorgamiento de los derechos de superficie hasta el 31 de marzo de 1993. A partir del 1 de abril de dicho año se sometía a todos los superficiarios a la obligación de pagarlo, salvo que se tratara de la propia Sociedad Estatal o de una Entidad pública perteneciente a la Administración a la que hubieran sido adscritos los inmuebles.



TRIBUNAL DE CUENTAS

En el anexo III del Convenio se establecían *las condiciones reguladoras de los derechos de superficie otorgados sobre los terrenos edificables dentro del Recinto de la Exposición*. En este anexo se hacía referencia, en primer lugar, al régimen jurídico general al que quedaban sometidos, citándose los artículos 171 a 174 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y disposiciones concordantes y el propio Convenio, y se establecían las siguientes prescripciones específicas:

- Las construcciones que se realizaran debían destinarse a los usos previstos en el Planeamiento Urbanístico vigente.
- Las prórrogas se instrumentarían mediante escritura pública otorgada por EPSA.
- El canon sería calculado multiplicando la superficie edificable de cada superficiario por el precio unitario de 2.000 pts/año y m² construible sobre rasante (excluidos los sótanos) y por la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumo al primer día del mismo mes de cada año desde el 1 de abril de 1990. El pago debería realizarse dentro de los seis primeros meses de cada año.
- El superficiario sólo podría gravar su derecho para garantizar deudas que se derivasen de las edificaciones, debiendo liberarlo al menos diez años antes de que expirase el plazo por el que se constituyó el derecho de superficie.



TRIBUNAL DE CUENTAS

- El superficiario necesitaría autorización expresa del propietario del suelo para enajenar el derecho o la propiedad superficiaria.
- El superficiario debía conservar su edificación en buen estado, siendo de su cargo los gastos proporcionales de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, pudiéndosele exigir la realización de las reparaciones que a estos efectos se considerasen necesarias.
- Se crearía una Entidad de Conservación, de las previstas en el Reglamento de Gestión Urbanística, en la que a partir del 1 de abril de 1993 quedarían integrados todos los superficiarios.
- Como causas de extinción del derecho de superficie, se enumeran: la finalización del plazo; el incumplimiento de las obligaciones del superficiario; el mutuo acuerdo; el cese, abandono o reducción sustancial, por más de un año a partir de 1993, de la actividad del superficiario; la renuncia del superficiario; el incumplimiento de la obligación de contribuir a los gastos de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización en la proporción fijada en los Estatutos de la Entidad de Conservación; y cualquier otra causa legal.
- La reversión de la edificación comprendería exclusivamente las obras ejecutadas y de ninguna forma podría considerarse como sucesión de empresa. Por este motivo el titular del suelo no respondería de las obligaciones ni adquiriría los derechos que, por explotación de las instalaciones, pudieran corresponder al superficiario. Por la misma razón, tampoco se subrogaría en las relaciones laborales establecidas por el superficiario, siendo de



TRIBUNAL DE CUENTAS

cuenta de este último las indemnizaciones que pudieran corresponder por cualquier causa legal.

- Correrían a cargo del superficiario todos los gastos que se originasen por la formalización del derecho (notaria, registro e impuestos), correspondiéndole incluso el pago del Impuesto Municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plus Valía).

En el Convenio se recogía la existencia de un acuerdo entre la Dirección General de Patrimonio y la Junta de Andalucía para la permuta de los terrenos procedentes de las obras de aterramiento del cauce del Guadalquivir, propiedad de la Dirección General, por las parcelas nº24 y nº25 propiedad de la Junta (Auditorio, Pabellón de la navegación y embarcadero -anexo I-).

Por último, en el Convenio se prevé la constitución, en 1993 o en otra fecha mutuamente convenida, de una Sociedad Anónima con las siguientes características:

Su objeto social estaría constituido por las siguientes actividades: la gestión de los terrenos, infraestructuras, edificaciones e instalaciones remanentes de la Exposición a partir del 1 de abril de 1993; la realización de los estudios previos, actividades de investigación y promoción que requiriera el denominado Proyecto Cartuja-93, así como de las actividades previstas y aquellas que fuesen necesarias para dinamizar el conjunto de iniciativas que se acogiesen en el recinto de la Cartuja; y el cobro de los cánones que resultasen de los derechos de superficie otorgados, previa transmisión por los titulares de estos últimos de los derechos de cobro.



TRIBUNAL DE CUENTAS

Tendría un capital inicial, totalmente suscrito y desembolsado, de 100 millones de pesetas y su domicilio social quedaría establecido en Sevilla.

La participación de los accionistas en el capital social debería respetar las siguientes proporciones: La Sociedad Estatal, o bien la Dirección General de Patrimonio, tendría un 51%, la Junta de Andalucía un 44% y el 5% restante el Ayuntamiento de Sevilla. Todos los accionistas contarían con una representación en los órganos de gobierno proporcional a sus porcentajes de participación en el capital de la Sociedad.

El Convenio de 13 de marzo de 1990 fue elevado a escritura pública el 8 de mayo de 1990 y, de acuerdo con las previsiones contenidas en él, el 8 de mayo de 1991 se instrumentó la constitución por EPSA de los derechos de superficie sobre los terrenos necesarios para celebrar la Exposición Universal de 1992 a favor de EXPO 92, con vigencia hasta el 31 de marzo de 1993 y posibilidad de prórroga hasta el año 2033 y con las peculiaridades señaladas en el Convenio de Cooperación de 1990 en cuanto a su régimen jurídico. Asimismo, en la escritura se recogía la renuncia de la Junta de Andalucía al cobro de canon alguno por la concesión de los derechos de superficie hasta el 31 de marzo de 1993, quedando a partir del 1 de abril de dicho año todos los superficiarios sometidos al pago de un canon siempre que se tratase de personas de naturaleza privada o pública con personalidad jurídica distinta de la Administración a la que se adscribiesen las parcelas. En todo caso, EXPO 92 en tanto fuera superficiaria y en cuanto a las edificaciones e instalaciones que utilizara directamente, no abonaría dicho canon.

Una vez finalizada la Exposición Universal y en ejecución del Convenio de Cooperación suscrito entre las distintas Administraciones en 1990, con fecha 23 de febrero de 1993 la Junta de Andalucía y EXPO 92 suscribieron un docu-



TRIBUNAL DE CUENTAS

mento en virtud del cual esta última hacía entrega al Gobierno Autonómico de los viales, espacios libres de uso público, redes de servicio e infraestructuras que fueron realizadas con motivo de la Exposición. La recepción formal de los bienes por la Junta de Andalucía quedó supeditada a la ejecución a costa de EXPO 92 de las obras de demolición de las instalaciones de carácter efímero y de las obras de adaptación del recinto de la Exposición a los nuevos usos de los Parques Temático y Científico-tecnológico. El instrumento público en que se hiciese constar la recepción de los bienes por la Junta de Andalucía debería otorgarse antes del 2 de abril de 1996 y, formalizada la recepción, le sería dada como compensación a EXPO 92 la propiedad de las parcelas que se relacionaban en el Convenio de 1990.

El 4 de Junio de 1993 se suscribió un nuevo acuerdo entre la Junta de Andalucía, la Sociedad Estatal de Gestión de Activos (AGESA), denominación adoptada en abril de 1993 por la Entidad EXPO 92, la DGPE y el Ayuntamiento de Sevilla en el que AGESA y la DGPE asumieron y garantizaron el pago del coste de ejecución de las obras a que se refería el acuerdo anterior de 23 de febrero de ese mismo año hasta un importe máximo de 2.067 millones de pesetas. En el mismo documento se hacía constar la recepción por el Ayuntamiento de Sevilla de las obras de infraestructura relacionadas en el acuerdo anterior, previamente entregadas por la Junta de Andalucía que, además, cedía gratuitamente al Ayuntamiento una serie de parcelas para equipamiento y servicios.

Finalmente el 5 de julio de 1993 se firmó un nuevo acuerdo entre la Junta de Andalucía, AGESA y la DGPE por el que se pactó la permuta del Edificio Plaza de América por una serie de parcelas y se estableció el detalle definitivo de las parcelas que la Junta de Andalucía debía entregar en propiedad a AGESA en compensación por las obras e infraestructuras, fijándose que la



TRIBUNAL DE CUENTAS

instrumentación de la transmisión debería hacerse en el plazo máximo de dos meses.

De los recibidos por AGESA, terrenos correspondientes a un valor asignado en el momento de la recepción de 38.469 millones de pesetas, seguían formando parte de su patrimonio a 31 de diciembre de 1997, aunque valorados en dicha fecha en 6.611 millones ptas. El resto de las parcelas, con un valor asignado de 8.540 millones, dejaron de pertenecer a AGESA en su mayoría como consecuencia de la entrega de bienes al accionista único, la DGPE, en la reducción de capital que se acordó en Junta General Universal de accionistas el 12 de junio de 1995, en la que el coste neto de los elementos entregados al accionista ascendió a 35.095 millones ptas. Con posterioridad, el 17 de septiembre de 1997, el Consejo de Administración de AGESA acordó adquirir de la DGPE bienes entregados en la reducción de capital por valor de 22.915 millones, adquiriéndolos por un precio de 1.520 millones (lo que supuso una diferencia de 21.292 millones de pesetas con el valor asignado en la anterior reducción de capital) al haber adoptado la DGPE como referencia para valorarlos el canon establecido en el contrato de explotación del Parque Temático, teniendo en cuenta que la mayoría de ellos se encontraban cedidos a PARTECSA.

4. ANALISIS DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCION DE CARTUJA 93 S.A. Y DE SUS ESTATUTOS, DE LA DISTRIBUCION DE SU CAPITAL, DE SU OBJETO SOCIAL Y DE LAS MODIFICACIONES PRODUCIDAS HASTA 1997.

Antecedentes y constitución de CARTUJA 93, S.A.

En el mes de septiembre de 1991 la Junta de Andalucía, el Ayuntamiento de Sevilla, la DGPE y EXPO 92 firmaron un "Acuerdo Complementario" al Con-



TRIBUNAL DE CUENTAS

venio de Cooperación suscrito en 1990. Su objeto fundamental fue, además de ratificar el compromiso de hacer cuantas actuaciones fueran necesarias para constituir la sociedad mercantil a la que se hacía referencia en el Convenio, determinar con mayor precisión cuál iba a ser el objeto social de esta Sociedad, acordándose que quedaría definido por las siguientes actividades:

- La promoción y realización de actividades tendentes a la instalación o permanencia en el recinto de la Cartuja con posterioridad al 1 de abril de 1993 en los términos establecidos en el Convenio de Cooperación de 1990.
- La administración y gestión de terrenos, infraestructuras e instalaciones de la Exposición Universal tras su clausura y a partir del 1 de abril de 1993, siempre que su mantenimiento y conservación no correspondiese a otras Entidades y dentro de los términos establecido en el Convenio anterior.
- La reutilización posterior de los terrenos, edificaciones e instalaciones, así como el cobro, previa cesión por los propietarios, de los cánones establecidos.
- El desarrollo de actividades de estudio, investigación y promoción en relación con la reutilización del recinto de la Cartuja, de acuerdo con las previsiones urbanísticas vigentes.

Se acordó, asimismo, que las actividades que constituirían el objeto social podrían ser desarrolladas de forma parcial, directa o indirectamente, mediante la titularidad de acciones o participaciones de Sociedades de idéntico o análogo objeto. Y, por último, se determinó que el Consejo de Administración se compondría de once miembros, de los cuales seis lo serían en representación



TRIBUNAL DE CUENTAS

de la Administración del Estado, cuatro de la Junta de Andalucía y uno del Ayuntamiento de Sevilla.

En este "Acuerdo Complementario", en cuanto al objeto de la Sociedad Anónima que debía constituirse, se sustituyó de la referencia al Proyecto **CARTUJA 93, S.A.** por la referencia al Convenio de Cooperación de 1990 como marco jurídico dentro del cual la Sociedad debería desarrollar sus actividades.

Mediante acuerdo del Consejo de Ministros de 18 de septiembre de 1991 se adoptaron las siguientes decisiones:

- Aprobar el Acuerdo Complementario al Convenio de Cooperación, autorizando su firma por el Director General de la Administración del Estado.
- Autorizar la creación de una Sociedad Estatal de las previstas en el artículo 6.1.a) de la LGP, que, revistiendo la forma de sociedad anónima, se denominaría **CARTUJA 93, SA.**
- Determinar que esta Sociedad tendría por objeto la promoción y realización de actividades tendentes a la instalación o permanencia en el recinto de la Cartuja con posterioridad al 1 de abril de 1993 y la administración y gestión de terrenos, infraestructuras, edificaciones e instalaciones remanentes de la Exposición Universal tras su clausura, incluido el cobro de los cánones establecidos, así como la reutilización posterior de dichos terrenos, infraestructuras, edificaciones e instalaciones. Esta determinación del objeto social constituye un resumen de las actividades relacionadas



TRIBUNAL DE CUENTAS

en el Acuerdo Complementario de 1991, aunque omitiendo la referencia al Convenio de Cooperación de 1990 como marco jurídico de actuación.

- Fijar su Capital social en 100 millones de pesetas, de conformidad con lo establecido en el Convenio de Cooperación de 1990, de los cuales 51 millones serían suscritos por el Estado a través de la DGPE, 44 millones por la Junta de Andalucía y los restantes 5 millones por el Ayuntamiento de Sevilla.

El 24 de octubre de 1991 se instrumentó la constitución de la Sociedad **CARTUJA 93, S.A.**, (en adelante **CARTUJA 93**) recogiendo en sus Estatutos como objeto social las actividades relacionadas en el Acuerdo Complementario de 1991 y contando con un capital inicial de 100 millones de pesetas participado en las proporciones determinadas por el Consejo de Ministros en 1991.

El 13 de noviembre de 1992, EXPO 92 otorgó un poder a favor de **CARTUJA 93** por el que le facultaba para realizar cualquier acto de disposición, gravamen y administración sobre los derechos de superficie, propiedades superficiarias, bienes y derechos en general, que fueran de su titularidad y permanecieran en la Isla de la Cartuja tras la clausura de la Exposición Universal. Con posterioridad, el 3 de febrero de 1994 se modificaron estos poderes, exigiéndose para su ejercicio acuerdo del Consejo de Administración de **CARTUJA 93** y, en todo caso, el sometimiento a las condiciones que, para dicho ejercicio, estableciera AGESA. Estos poderes fueron definitivamente revocados el 17 de julio de 1996. El motivo de estas actuaciones pudo ser el establecimiento por el RD 475/1993 de la continuidad de la Sociedad EXPO 92 en contra de las previsiones establecidas en el Convenio de 1990, cambiando



TRIBUNAL DE CUENTAS

ésta su denominación por la de AGESA y adoptando un objeto social muy similar al de **CARTUJA 93**.

El 25 de enero de 1993 se firmó un Convenio entre EPSA y **CARTUJA 93** en el que se acordó que aquélla otorgaría a ésta poder para realizar cualquier acto de disposición, gravamen y administración de los bienes y derechos incluidos en el ACTUR de la Cartuja cuya titularidad había sido adscrita a EPSA por el Decreto 284/87 de 25 de noviembre. La facultad de realizar actos de disposición sobre bienes inmuebles y derechos reales requeriría siempre acuerdo del Consejo de Administración de **CARTUJA 93**, con el voto favorable de las tres quintas partes del capital representado en dicho órgano, siendo este voto indelegable; y se ejercitaría de acuerdo con los requisitos que EPSA estableciera. **CARTUJA 93** debería remitir a EPSA, con al menos 9 días de antelación, la correspondiente propuesta con los elementos esenciales del negocio jurídico de disposición o gravamen de que se tratase. EPSA podría modificar unilateralmente los requisitos para el ejercicio de las facultades de apoderamiento.

El 28 de enero de 1993 otorgó EPSA un poder a favor de **CARTUJA 93** por el que se facultaba a ésta para realizar cualquier acto de disposición, gravamen y administración de los bienes y derechos incluidos en el ACTUR de la Cartuja que fueran titularidad de EPSA. En el poder finalmente instrumentado se hacía referencia, como condición para el ejercicio de los actos de disposición, no a las circunstancias enumeradas en el Convenio de 25 de enero de 1993 sino únicamente a las reflejadas en los Acuerdos del Consejo de Administración de EPSA de 4 de diciembre de 1992 y 14 de enero de 1993 (cuya certificación se adjuntó a la escritura) que sólo aludían a la necesidad del previo acuerdo del Consejo de Administración de **CARTUJA 93**, sin exigirse un quórum especial.



Modificación del accionariado y de los Estatutos de CARTUJA 93

El Consejo de Administración de **CARTUJA 93**, en su sesión del día 2 de febrero de 1994, estimó que, una vez transcurridos dos años desde la constitución y asegurados los elementos legales que garantizaban la reutilización con carácter permanente de las inversiones realizadas con motivo de la Exposición Universal de Sevilla 92, así como el desarrollo de las actividades requeridas para dinamizar el conjunto de iniciativas que pudiera acoger el recinto de la Cartuja, se podían considerar alcanzados los objetivos iniciales; y que, de cara al futuro, procedía un reforzamiento de la presencia de instituciones autonómicas y locales en la Sociedad, debiendo para ello aumentarse su participación en el capital, a fin de que **CARTUJA 93** quedase configurada como una pieza del desarrollo científico e industrial de Andalucía, garantizándose su coordinación con otros proyectos de la Junta de Andalucía y, en general, con la política desarrollada por el Gobierno andaluz. Asimismo, se consideró que debía mantenerse o ampliarse la presencia de la Administración territorial en el capital de la Sociedad a través de la participación del Ayuntamiento de Sevilla y del estudio de la propuesta realizada a estos efectos por la Diputación Provincial.

Para la consecución de estos objetivos el Consejo de Administración de **CARTUJA 93** acordó elevar a los Organismos competentes de la Administración General del Estado, de la Junta de Andalucía y del Ayuntamiento de Sevilla la propuesta de que aumentase la participación de la Junta, a través de EPSA, y del Ayuntamiento hasta alcanzar el porcentaje máximo del 51% y el 10%, respectivamente, así como que la Diputación Provincial adquiriera un máximo del 5% de participación en el capital; todo ello mediante la enajenación por la Dirección General de Patrimonio de las acciones necesarias. De acuerdo con la propuesta, el Consejo de Ministros, en su sesión del día 11 de Febrero de 1994, autorizó la pérdida de la posición mayoritaria que ostentaba el Estado



TRIBUNAL DE CUENTAS

en **CARTUJA 93** y acordó la enajenación por el Ministerio de Economía y Hacienda, a través de la Dirección General de Patrimonio, de acciones representativas de un máximo del 7% del capital social a la Junta de Andalucía, del 5% del capital al Ayuntamiento de Sevilla y, previo acuerdo de los socios, del 5% a la Diputación Provincial de Sevilla. A 31 de diciembre de 1994 la composición del accionariado de **CARTUJA 93** era ya la prevista, ostentando EPSA el 51% del Capital social, la Dirección General de Patrimonio del Estado el 35%, el 10% el Ayuntamiento de Sevilla y la Diputación Provincial el restante 5%.

Por otra parte, el Consejo de Administración de **CARTUJA 93**, en la misma sesión del 2 de febrero de 1994, acordó someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas una serie de modificaciones de los Estatutos sociales que afectaban principalmente a los siguientes extremos:

a) Naturaleza y régimen jurídico de la Sociedad. Al adquirir la Junta de Andalucía la mayoría de las participaciones en el capital, la Sociedad pasó a tener carácter de Empresa autonómica y a quedar, por tanto, sometida a la legislación propia de la Autonomía Andaluza y de régimen local (Ley 7/1985 reguladora de las bases de Régimen Local), además de al régimen general determinado por la Ley General Presupuestaria, la Ley de Sociedades Anónimas y la Ley de Patrimonio del Estado.

b) Objeto social. Tras la nueva redacción dada al objeto social en 1994, pasó a comprender las siguientes actividades:

- La promoción y realización de actividades en cumplimiento del Proyecto Cartuja 93. En particular el desarrollo de actividades de estudio, investigación y promoción en relación con la reutilización del Recinto de la Cartuja, de acuerdo con las previsiones urbanísticas vigentes.



TRIBUNAL DE CUENTAS

- La administración de las edificaciones e instalaciones de su propiedad en la Isla de la Cartuja, así como la coordinación de la gestión y administración de las edificaciones e instalaciones localizadas en los Parques Temático y Científico-tecnológico.
- La tramitación ante la Administración Tributaria de los incentivos fiscales aplicables a la realización del Proyecto Cartuja 93 de conformidad con la Ley 31/1992, de 26 de noviembre.
- La representación de las Entidades que fuesen titulares de bienes y derechos relacionados con el Proyecto Cartuja 93 y le encomendasen tal función.
- La realización, en su caso, de propuestas de modificación del marco legal y económico del Proyecto Cartuja 93 y la promoción de actuaciones estratégicas, a fin de acelerar o cualificar las actividades presentes en el territorio de la Isla de la Cartuja.

En la nueva redacción dada al objeto social se hacía referencia otra vez al Proyecto Cartuja 93 como marco de actuación de la Sociedad. Además, se introducía en el objeto la representación de las Entidades que fuesen titulares de bienes y derechos relacionados con el Proyecto Cartuja 93, lo que amplió el campo de actuación de la Sociedad en relación con los bienes situados en el Recinto de la Cartuja que no fueran propiedad de **CARTUJA 93**, ya que en la redacción anterior del objeto social únicamente se hacía referencia al cobro de cánones por cuenta de terceros.

También suponían novedades respecto al objeto social anterior la gestión de los incentivos fiscales ante la Administración tributaria, la coordinación de



TRIBUNAL DE CUENTAS

las actividades de gestión de las instalaciones y edificaciones localizadas en los Parques Temático y Científico-Tecnológico (con independencia de a quién correspondiera la titularidad de las mismas) y la proposición por la Empresa de modificaciones al marco legal y económico que definía el Proyecto Cartuja 93.

c) Composición del Consejo de Administración. La modificación tuvo por objeto hacerlo coherente con la nueva composición del accionariado, previéndose que EPSA propusiese un mayor número de Consejeros y que se nombrase un Consejero más por la Diputación Provincial de Sevilla, nuevo accionista de la Sociedad. Por el mismo motivo se estableció que los cargos de Presidente del Consejo, Vicepresidente primero y Vicepresidente segundo recaerían sobre los Consejeros propuestos por EPSA, por la Administración General del Estado y por el Ayuntamiento de Sevilla, respectivamente.

d) Legislación aplicable. De acuerdo con su nuevo carácter de Empresa autonómica, la Sociedad quedó sometida a la Ley General de Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma Andaluza en todo lo relativo a la elaboración de los PAIF y de los presupuestos de explotación y capital y a su actuación financiera en general, entre otros aspectos.

e) Fuentes de financiación. En los Estatutos aprobados en el acto constitutivo no se hacía referencia a los medios por los que se financiaría la Empresa. En la modificación se especificó que éstos estarían constituidos por: los ingresos derivados de su patrimonio, las retribuciones o ingresos derivados de las actividades que constituían su objeto social, las subvenciones públicas que se le otorgasen y los cánones establecidos, que le continuarían siendo atribuidos patrimonialmente hasta el 31 de diciembre de 1994.



TRIBUNAL DE CUENTAS

La junta General de **CARTUJA 93** acordó el 24 de febrero de 1994 la modificación de los Estatutos y el nombramiento de los nuevos Consejeros, incorporándose tales acuerdos a instrumento público el día 18 de marzo de 1994.

Esta modificación estatutaria, Junto con la acordada en Junta General extraordinaria el 25 de mayo de 1995 por la que se modificaron las fuentes de financiación de la Sociedad (a la que se hace referencia en el apartado siguiente), fueron las únicas llevadas a cabo por la Sociedad durante el periodo 1991-1997.

Su accionariado sufrió otro cambio ya que en el mes de junio de 1995 la DGPE traspasó su participación del 34% a la Sociedad AGESA, de la que era accionista, mediante una ampliación de capital de esta última cubierta con aportaciones no dinerarias. El valor de adquisición de los títulos transmitidos había sido de 170 millones y, sin embargo, se aportaron por un valor de 75 millones, produciéndose con ello una pérdida en la operación para la DGPE de 95 millones de ptas. A 31 de diciembre de 1997, por tanto, los accionistas de **CARTUJA 93** eran : EPSA con un 51%, AGESA con el 34%, el Ayuntamiento de Sevilla con un 10% y la Diputación Provincial el 5%.

5. ANALISIS DE LAS PRINCIPALES ACTUACIONES REALIZADAS POR CARTUJA 93 DESDE SU CONSTITUCION HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 1997.

La Sociedad **CARTUJA 93, S.A.** desde que se constituyó en el mes de Octubre de 1991, había de realizar, de acuerdo con la definición dada en sus Estatutos al objeto social, actividades de promoción del Recinto de la Isla de la Cartuja. A este fin los accionistas llevaron a cabo una ampliación de capital en



TRIBUNAL DE CUENTAS

el ejercicio 1992 por importe de 400 millones de pesetas para facilitar tales actividades, siendo más intensa la labor de promoción durante la celebración de la Exposición Universal. Además, la Sociedad pudo, haciendo uso de los apoderamientos concedidos por EXPO 92 y por EPSA en los meses de noviembre de 1992 y enero de 1993, intervenir en la toma de decisiones sobre la permanencia en los terrenos del Recinto mas allá del periodo de celebración de la Exposición Universal, incluso con anterioridad a la fecha fijada a estos efectos en los Estatutos, que era abril de 1993.

Durante los ejercicios de **1991** y **1992** la Sociedad llevó a cabo, de modo concreto, entre otras, las siguientes actuaciones:

- Promovió ante las distintas Administraciones la modificación de las modalidades de acceso al suelo ya que por entonces no consideraba suficiente para abordar un proceso rápido de implantación de actividad en el Recinto la fórmula del derecho de superficie por un plazo de 40 años; pero dichas propuestas de modificación no fueron aprobadas.
- Analizó los proyectos que garantizaban la viabilidad de algunos Pabellones que, aunque contruidos con carácter efímero, se consideraban susceptibles de permanencia, tramitándose los correspondientes derechos de superficie. Este fue el caso de los Pabellones de la Comunidad Europea, Austria, Bélgica, Canadá, etc.
- Elaboró una propuesta de incentivos fiscales dirigidos a estimular el establecimiento de Empresas en el territorio afectado por el Proyecto **CARTUJA 93**, que culminó en la aprobación de la Ley 31/1992, de 26 de noviembre, de incentivos fiscales aplicables a la realización del Proyecto **CARTUJA 93**.



TRIBUNAL DE CUENTAS

- Suscribió convenios con distintos Ministerios y Organismos de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el establecimiento en el Recinto de Centros técnicos, de información e investigación, centros docentes y museos científicos.
- Inició las obras de adaptación del Recinto a sus nuevos usos.
- Y adquirió los Pabellones de Euskadi y Castilla-La Mancha al precio simbólico de una peseta.

En el ejercicio **1993** se aprobó definitivamente el "Plan especial de la Cartuja y su entorno" en el que se desarrolló el modelo de usos propuesto por la Sociedad, que se resumía en la idea de "un espacio metropolitano para la ciencia y la cultura". Y la Entidad autonómica EPSA otorgó el poder a favor de **CARTUJA 93** por el que ésta quedaba facultada para gestionar los bienes y derechos de aquélla incluidos dentro del ACTUR de la Cartuja.

También realizó **CARTUJA 93** en el año 1993 obras de demolición de las edificaciones efímeras de la Exposición. De la superficie total construida, que abarcaba 650.000 metros cuadrados, se demolieron o desmantelaron 165.000 metros cuadrados, quedando los restantes 485.000 metros cuadrados en actividad o en proceso de definición y adaptación a los nuevos usos dados al Recinto. En relación con estos últimos, el 30 de marzo de 1993 se suscribió un convenio entre EXPO 92 –que en el siguiente mes de abril cambiaría su denominación por la de AGESA– y **CARTUJA 93** en virtud del cual EXPO 92, bajo la dirección técnica de **CARTUJA 93**, procedería a la contratación y ejecución de determinadas obras en el modo y por el importe a que más adelante se hace referencia.



TRIBUNAL DE CUENTAS

Los trabajos afectaban fundamentalmente al Parque Temático y fueron los que posibilitaron la apertura, en el mes de junio de 1993, del Parque de los Descubrimientos que a principios de 1994 había superado ya la cifra de 3.400.000 visitantes.

Estas circunstancias dieron lugar a que empezaran a manifestarse los efectos económicos y sociales del "Proyecto Cartuja 93", fundamentalmente en lo relativo a la creación de empleo, objetivo señalado como principal en el Proyecto (el número de empleados ascendía en febrero de 1994 a 2.944). Las previsiones establecidas por la Sociedad a finales de 1993 para un ámbito temporal que llegaba hasta el año 2.005 estimaban la creación de un total de 32.659 puestos de trabajo más 10.000 puestos para estudiantes, y un total de superficie construida de 729.950 metros cuadrados.

Por otra parte, el 3 de junio de 1993 se firmó un Convenio entre la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía y **CARTUJA 93** en cuya virtud la Sociedad recibió una subvención de 300 millones de pesetas para la realización de inversiones en el Parque Temático. Las actuaciones principales realizadas en 1993 al respecto fueron la programación de dichas inversiones, su certificación y la elaboración de fichas de inventario. En concreto, la subvención se materializó en las siguientes inversiones: Espectáculo del Lago (158 millones pesetas), Ambiente de Feria (71 millones) y Bichomanía (70 millones).

El dos de abril de 1993 **CARTUJA 93** firmó un contrato con la Sociedad Parques Tecno-culturales, S.A. (PARTECSA) en virtud del cual se adjudicó a ésta, a cambio del pago de un canon establecido como contraprestación, la explotación integral del Parque temático por un periodo de dos años. En ejecu-



TRIBUNAL DE CUENTAS

ción del contrato **CARTUJA 93** cedió a PARTECSA los siguientes bienes para su explotación:

- Las "instalaciones del parque temático", integradas por:

- a) Las inversiones financiadas por la Sociedad con la subvención de 300 millones de pesetas concedida por la Junta de Andalucía y que se encontraban situadas en el Parque Temático "Cartuja. El parque de los Descubrimientos". Estas inversiones precisaban autorización previa de la Junta de Andalucía para ser gravadas o enajenadas.
- b) Diversos contenidos del Pabellón de la Energía de la Exposición Universal y enseres que formaban parte del "Museo Expo" que habían sido donados a **CARTUJA 93** por la Unión Temporal de Empresas de la Energía para la Expo 92 y por los Gobiernos de varios países participantes en la Exposición. Estos activos donados fueron valorados por expertos independientes y contabilizados por su valor venal, siendo los importes asignados los siguientes: contenidos del Pabellón de la Energía, 19.655.580 pesetas y elementos del Museo Expo, 13.050.528 pesetas (total 32.706.108 pesetas).

- Nueve Pabellones de Comunidades Autónomas participantes en la Exposición que **CARTUJA 93** adquirió durante los ejercicios 1992 y 1993 mediante contratos de compraventa al precio simbólico de una peseta, entendiéndose éste equivalente a su valor venal. Dichos Pabellones se encontraban situados en el Parque Temático.

- Las instalaciones de los Pabellones de la Naturaleza y del Medio Ambiente que fueron cedidos en 1993 por ICONA y el INI a **CARTUJA 93** por un periodo de dos años.



TRIBUNAL DE CUENTAS

Por lo que se refiere al Parque Científico y Tecnológico, al suscribirse el 4 de junio de 1993 un Convenio entre la Junta de Andalucía, la DGPE, AGESA y el Ayuntamiento de Sevilla según el cual correspondería a este último la realización de las obras de adaptación que fueran necesarias, **CARTUJA 93** se encargó de la elaboración del proyecto con la definición de tales obras que fue presentado ante la Gerencia Municipal de Urbanismo. El parque Científico y Tecnológico fue finalmente inaugurado en el mes de octubre de 1993.

En ese momento todavía estaba pendiente de aprobación el estudio de detalle correspondiente al sector "S-4 Tecnología avanzadas", lo que daba lugar a grandes dificultades legales para la obtención de licencias de parcelación. Ante esta situación, EPSA, AGESA y la Gerencia Municipal de Urbanismo firmaron un acuerdo sobre el proceso de redistribución de edificabilidades en el Sector para que quedasen recogidas las demandas de las Empresas privadas y Centros públicos que estaban reutilizando edificaciones de la Exposición Universal; y **CARTUJA 93** elaboró un "proyecto de parcelación" con objeto de segregar las parcelas con edificaciones a reutilizar, así como de asignar las edificabilidades que correspondían a cada parcela teniendo en cuenta, en su caso, las ampliaciones previstas a estos efectos, documento que fue entregado a la Gerencia Municipal de Urbanismo para su tramitación. Asimismo, **CARTUJA 93** promovió la constitución entre los propietarios del suelo (EPSA, AGESA, el Ayuntamiento de Sevilla y las Empresas y Organismos implantados en el Parque científico y tecnológico) de una Entidad que asumiera la conservación y mantenimiento del citado sector "S-4 tecnologías avanzadas".

La Sociedad también realizó durante el ejercicio 1993 actividades de promoción del "proyecto Cartuja 93", manteniendo reuniones y asistiendo a actos y asambleas que congregaban a Empresas de distintos sectores en el ámbito



TRIBUNAL DE CUENTAS

internacional; y otorgó derechos de superficie, gestionó la concesión de las licencias municipales necesarias para las obras de adecuación del Recinto de la Exposición, realizó informes para la solicitud de créditos al ICO y para la constitución de hipotecas sobre edificios del Parque Científico y Tecnológico y, en términos generales, llevó a cabo el control de las actuaciones que se realizaban en el ACTUR de la Cartuja.

Cumplidos los objetivos iniciales y fijados definitivamente los usos del "Proyecto Cartuja 93" en dos Parques, uno de carácter científico y tecnológico y otro de carácter lúdico y cultural, los accionistas consideraron necesario que la Sociedad pasara a ser un instrumento del desarrollo científico e industrial de Andalucía, convirtiéndose **CARTUJA 93** en el ejercicio 1994 en una Empresa regional e introduciéndose en su objeto social determinadas modificaciones, todo ello en el modo señalado anteriormente.

Durante el ejercicio de **1994** las principales actividades realizadas por la Sociedad se centraron en el seguimiento de los proyectos de obras de adaptación del Recinto de la Exposición que, de acuerdo con el Convenio suscrito el 4 de junio de 1993, debían ser ejecutadas por el Ayuntamiento de Sevilla; en la coordinación y dirección del Estudio de detalle del Sector "S-4 Tecnologías avanzadas"; en la participación en las Entidades de conservación correspondientes a este sector; y en el seguimiento y control de las obras de adaptación y rehabilitación de los pabellones y edificios preexistentes para su utilización o puesta en actividad (entre ellos los pabellones de Canadá, ONCE, Finlandia, Puerto Rico, Checoslovaquia, Francia, Hungría, FUJITSU, etc.).

También se encargó **CARTUJA 93** de la gestión y el control sobre las obras de adaptación del Recinto de la Cartuja a los nuevos usos de los Par-



TRIBUNAL DE CUENTAS

ques Temático y Científico tecnológico, en ejecución del Convenio suscrito a estos efectos con EXPO 92 el 30 de marzo de 1993.

Además, se realizaron actuaciones relacionadas con el concurso para la adjudicación definitiva del contrato de explotación del Parque Temático, tales como la evaluación de las propuestas presentadas por los participantes y la definición de las condiciones Técnicas y urbanísticas incorporadas al contrato. Y se actualizó la documentación sobre el desarrollo del Proyecto Cartuja 93 (en relación con las edificabilidades, usos, empresas, inversiones etc.), se solicitaron licencias de primera ocupación y, en general, se dio la cobertura técnica necesaria a las Empresas y Organismos interesados en dicho proyecto.

CARTUJA 93, en el aspecto promocional y de comunicación, entró a formar parte de la "Asociación de Parques Tecnológicos de España" y de la "Asociación internacional de Parques Científicos", lo que permitió establecer relaciones de intercambio y cooperación con otras Entidades análogas en diversos países del mundo, y presentó el Proyecto Cartuja 93 en foros empresariales y ante inversores extranjeros. También dedicó su actividad **CARTUJA 93** a impartir cursos de formación y a realizar valoraciones técnicas de proyectos.

Según se recoge en el Informe de gestión de **CARTUJA 93** correspondiente al ejercicio 1994, la Isla de la Cartuja se clasificó en tres grandes zonas desde el punto de vista de la actividad desarrollada en ella: Tecnópolis de la Cartuja, Administración y servicios y Parque temático. En la primera de ellas, "Tecnópolis de la Cartuja", se encontraban en actividad, a 31 de diciembre de 1994, 31 Empresas y existían 935 empleados. En el área de "Administración y servicios" eran 55 las Empresas en actividad y 1.372 el número de empleados. Y el "Parque Temático" contaba a esa fecha con 3 Empresas y 1.548 empleados.



TRIBUNAL DE CUENTAS

A partir del 1 de enero de **1995** los accionistas acordaron establecer un nuevo modelo de financiación para lograr el equilibrio patrimonial de la Sociedad (una vez saneados en el ejercicio 1994 los resultados negativos de ejercicios anteriores), que se nutriría básicamente de las aportaciones directas de los socios y de los ingresos por gestiones realizadas para sus accionistas.

El Consejo de Administración de **CARTUJA 93** ratificó el 25 de enero de 1995 la adjudicación definitiva de la explotación integral de "Cartuja, el Parque de los descubrimientos" a favor de PARTECSA, con efecto desde el 3 de abril de 1995 hasta el mismo día del año 2.005 y pudiendo prorrogarse de mutuo acuerdo hasta el 2.033. En virtud de dicha contratación PARTECSA se comprometió a realizar grandes inversiones y a aumentar considerablemente el número de puestos de trabajo.

Además, durante el ejercicio de 1995 **CARTUJA 93** redactó informes técnicos en relación con las propuestas presentadas por varias Empresas para su establecimiento en el Parque Científico y Tecnológico, participó en las sesiones llevadas a cabo por la Entidad de conservación del sector S-4 "Tecnologías avanzadas" y formuló una propuesta de reparcelación de este sector dentro del Plan especial de la Cartuja y su entorno. También realizó el seguimiento de la ejecución de las obras de adaptación del Recinto de la Exposición que estaban siendo llevadas a cabo por el Ayuntamiento de Sevilla, de acuerdo con lo previsto en el Convenio suscrito el 4 de junio de 1993, de las obras de adaptación y rehabilitación de Pabellones y edificios y de las obras de nueva planta que estaban siendo ejecutadas por diversas Empresas. En el Pabellón de México, propiedad de **CARTUJA 93**, se coordinaron los estudios previos a las obras de reforma y ampliación, se realizaron obras de limpieza y demolición y se realizaron inventarios de bienes muebles.



TRIBUNAL DE CUENTAS

La Sociedad siguió encargándose de prestar asesoramiento y ayuda técnica a las Empresas interesadas en instalarse en el Parque Científico y Tecnológico y, en general, a las Empresas y organismos interesados en el Proyecto Cartuja 93.

También en 1995 **CARTUJA 93** elaboró un texto promocional del "Proyecto Cartuja 93" que fue aprobado por el Consejo de Administración en el mes de mayo; y el documento sectorial "Centros Universitarios", concebido como un grupo de trabajo constituido por representantes de la Universidad de Sevilla, la Consejería de Educación y Ciencia, la Gerencia Municipal de Urbanismo y **CARTUJA 93**.

Por último, desde el punto de vista promocional, el Parque Científico y Tecnológico fue objeto de difusión en diversos foros empresariales, nacionales y extranjeros, mediante la realización de seminarios, la participación en ferias y congresos, visitas a empresas y otras actuaciones análogas, manteniendo la Sociedad una relación constante con medios de comunicación regionales, nacionales y extranjeros.

Durante el ejercicio 1996 la Sociedad siguió elaborando informes técnicos sobre las propuestas presentadas por diversas Empresas interesadas en su establecimiento en el Parque Científico y Tecnológico, en el Área de Tecnologías avanzadas. También se informó sobre las propuestas presentadas por varias Empresas para su localización en la Banda de Servicios Complementarios y en el Área Administrativa. Y, en general, siguió asesorando y dando cobertura técnica a las Empresas interesadas en incorporarse al Proyecto Cartuja 93.



TRIBUNAL DE CUENTAS

El 4 de marzo de 1996 la Sección Nacional de Kuwait subrogó a **CARTUJA 93** en cuantos derechos pudieran corresponderle sobre el Pabellón de Kuwait en Expo-92, al objeto de cederlo con posterioridad al Centro de Nuevas Tecnologías Energéticas (CENTER).

Por otra parte, **CARTUJA 93** continuó el seguimiento de las obras de adaptación del Recinto de la Exposición que estaban siendo llevadas a cabo por el Ayuntamiento de Sevilla en ejecución del Convenio suscrito el 4 de junio de 1993, de las obras de adaptación y rehabilitación de los pabellones y edificios preexistentes realizadas por la Junta de Andalucía, el Ayuntamiento de Sevilla y otras Empresas y Organismos para su puesta en actividad y de las obras y proyectos correspondientes a edificios de nueva planta que estaban siendo presentados y ejecutados por distintos Centros y Fundaciones (Fundación Siglo XXI, Centro Nacional de Aceleradores, etc.).

En relación con el Parque Temático se evaluaron los documentos de planeamiento y el Proyecto de Parcelación del Plan Especial correspondiente al Parque redactados por PARTECSA.

Con fines promocionales el Parque Científico-Tecnológico de la Cartuja adoptó un nuevo nombre en el ejercicio 1996, pasando a denominarse "Sevilla-Tecnópolis" para distinguirlo, como "medio de innovación tecnológica" del resto de las iniciativas que se enmarcaban dentro del concepto global de "Cartuja 93". Con esta nueva denominación el Parque fue objeto de promoción en una serie de foros empresariales e instituciones dentro y fuera de España; y se siguió manteniendo una presencia constante en los medios de comunicación regionales, nacionales y extranjeros informando a la opinión pública y a los distintos sectores empresariales de los aspectos principales del desarrollo del Proyecto.



TRIBUNAL DE CUENTAS

En relación con "Sevilla-Tecnópolis", el 19 de febrero de 1997 la Gerencia Municipal de Urbanismo aprobó el Proyecto de reparcelación del Sector 4 "Tecnologías Avanzadas", regularizándose así la situación de titularidad que permitía el acceso a los usos del suelo a través de la constitución de derechos de superficie; y aprobó también un proyecto de obra de acondicionamiento del recinto del Parque Científico-Tecnológico cuya ejecución sería determinante para definir el ámbito de dicho Parque y su interdependencia con la Zona Universitaria y el Parque Temático, como sectores colindantes. Por otra parte, el 6 de marzo de 1997 se hizo pública la creación, a iniciativa de la Junta de Andalucía, de una Fundación para fortalecer las relaciones entre Andalucía y Marruecos cuya sede quedó localizada en el Pabellón de Marruecos.

En 1997, en el aspecto técnico, la Sociedad continuó elaborando informes sobre las propuestas llevadas a cabo por varias Empresas para su localización en el Parque Científico y Tecnológico; llevó a cabo el seguimiento de las obras de adaptación del Recinto de la Exposición que estaban siendo realizadas por el Ayuntamiento de Sevilla en virtud del Convenio de 4 de junio de 1993, el de las obras de nueva planta y el de las obras de rehabilitación de edificios pre-existentes y de demolición de Pabellones; y dio cobertura técnica a las Empresas u organismos interesados en su integración en el Proyecto Cartuja 93.

También formuló un Acuerdo de Cooperación con el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira para la construcción de un polígono industrial y suscribió un Convenio con Isla Mágica, S.A. (denominación adoptada en octubre de 1996 por la Sociedad anteriormente llamada PARTECSA) para la explotación de los aparcamientos Sur 1 y Sur 2; y formalizó un acuerdo para la cesión a "Parque Lisboa, 98" de los fragmentos del Muro de Berlín.



TRIBUNAL DE CUENTAS

Desde el punto de vista promocional, el Parque Científico-Tecnológico, denominado "Sevilla Tecnópolis" siguió siendo objeto de promoción dentro y fuera de España; y la Sociedad continuó utilizando los medios de comunicación, tanto regionales y nacionales como internacionales para informar a la opinión pública y distintos sectores empresariales del desarrollo del Proyecto Cartuja 93.

Por último, **CARTUJA 93** suscribió en el ejercicio 1997 un Acuerdo, de 28 de julio, con el Instituto de Fomento de Andalucía y el Centro de Nuevas Tecnológicas Energéticas (CENTER) para favorecer la transferencia tecnológica en materia energética de fuentes renovables; y un Convenio de Cooperación, formalizado el 26 de noviembre, con la Consejería de Trabajo e industria y "Parque Tecnológico de Andalucía, S.A." para el desarrollo de acciones de Formación Profesional Ocupacional en apoyo de actividades de investigación y desarrollo tecnológico durante los años 1997-1999.

Actuaciones de CARTUJA 93 relacionadas con los activos de Expo 92, S.A.

La única actuación que dio lugar a la transferencia de propiedades entre **CARTUJA 93** y EXPO 92 producida desde la constitución de aquella Sociedad hasta 31 de diciembre de 1997 fue la adquisición por **CARTUJA 93**, el 30 de octubre de 1992, de parte de las acciones que EXPO 92 tenía en la Sociedad privada denominada "Sogexpo S.A.", adquisición que dio lugar a que la participación de **CARTUJA 93** en esta última Entidad alcanzase el 20% de su capital. El objeto social de SOGEXPO estaba constituido por las siguientes actividades: la administración y comercialización mediante alquiler del edificio EXPO (actual WORLD TRADE CENTER); la prestación de servicios de azafatas para EXPO 92, S.A.; la comercialización de localidades de actuaciones escénicas; la orga-



TRIBUNAL DE CUENTAS

nización de congresos y convenciones; y la comercialización de tarjetas "Business Service". En el mes de noviembre de 1992 la Junta General Universal de SOGEXPO acordó el cambio de denominación de la Empresa por el de "Parques tecno-culturales, S.A." (PARTECSA) y la sustitución de las actividades que constituían su objeto social por las siguientes: "La gestión y explotación de parques tecnológicos, culturales, recreativos, formativos y temáticos; así como las actividades conexas y derivadas de las anteriores que resulten necesarias o convenientes". Asimismo se acordó ampliar el capital social hasta un máximo de 1000 millones de pesetas.

Fue en definitiva con esta Sociedad, denominada inicialmente SOGEXPO, después PARTECSA y finalmente "Isla Mágica, S.A.", con la que se suscribieron los acuerdos y se mantuvieron las relaciones a que anteriormente se ha hecho referencia.

En el contrato suscrito el 30 de octubre entre EXPO 92 y **CARTUJA 93** para la compra de acciones de SOGEXPO se acordó que el precio de venta de cada acción sería el de su valor teórico contable según balance de SOGEXPO cerrado y auditado al 31 de octubre de 1992, pues se trataba de una Sociedad que no cotizaba en Bolsa. Ante la circunstancia de que a la fecha de elaboración de las cuentas anuales de **CARTUJA 93** correspondientes al ejercicio 1992 no estaba todavía disponible el dato del valor contable de las acciones de SOGEXPO, no fue objeto de contabilización dicha venta en el año 1992; aunque sí se contabilizó el desembolso por **CARTUJA 93** del 25% pendiente del nominal de las acciones compradas que hizo, ya como accionista de SOGEXPO, en diciembre de 1992, utilizando para ello una cuenta transitoria de Deudores del activo del Balance, que habría de ser dada de baja contra la cuenta de inversión cuando se contabilizara la venta.



TRIBUNAL DE CUENTAS

El 22 de febrero de 1994 **CARTUJA 93** vendió a una firma privada (Sociedad Poseidon Entertainment, S.A.) su participación en el capital de SOGEXPO, ya denominada PARTECSA, por importe de 25.592.100 pesetas, que había sido el valor finalmente registrado como precio de adquisición. En el momento de esta venta **CARTUJA 93** todavía tenía pendiente de pago a AGESA (posterior denominación de EXPO 92) 20.559.000 pesetas del precio correspondiente a las acciones de SOGEXPO adquiridas en el año 1992 (el resto hasta el valor de adquisición contabilizado correspondía al desembolso pendiente atendido por **CARTUJA 93**), motivo por el que el comprador se comprometió a abonar aquella cantidad a AGESA y las restantes 5.032.500 pesetas a **CARTUJA 93** mediante la aceptación de una letra girada por esta última con vencimiento el 15 de junio de 1995 que incluía 400.777 pesetas de intereses.

Por otra parte, una vez terminada la Exposición Universal fue necesario acometer una serie de obras para adaptar el recinto donde tuvo lugar a los nuevos usos de los Parques Científico Tecnológico y Parque Temático a que iba a ser destinado, siendo la Sociedad **CARTUJA 93** la designada por las Administraciones Públicas para gestionar tales Parques.

En este contexto, se suscribió el 30 de marzo de 1993 un Convenio entre EXPO 92 y **CARTUJA 93** en virtud del cual la primera procedió, bajo la dirección técnica de **CARTUJA 93** (a la que correspondía la definición de los proyectos y la selección de los contratistas adjudicatarios de las obras), a la contratación y ejecución de las obras de readaptación del Recinto a los nuevos usos hasta agotar un presupuesto total de 1.792.000.000 pesetas. La vigencia del Convenio llegaba hasta el 30 de junio de ese mismo año y se consideraban incluidos dentro del mismo, a efectos del cómputo dentro del Presupuesto total, los contratos celebrados por EXPO 92, S.A a propuesta de **CARTUJA 93** con



TRIBUNAL DE CUENTAS

anterioridad al 30 de marzo de 1993. Estos trabajos posibilitaron la apertura, en el mes de Junio de 1993, del Parque de los Descubrimientos. De acuerdo con los registros contables de AGESA, el importe total realizado en virtud de este convenio ascendió a 1.446 millones de pesetas, de los que 300 millones correspondieron a contenidos expositivos del Parque Temático, 1.035 millones a gastos por obras de adecuación y readaptación de este Parque y 111 millones al Parque Tecnológico.

Además, en términos generales, las propiedades que EXPO 92 tenía en el Parque científico tecnológico, se beneficiaron de las actuaciones de promoción y gestión que **CARTUJA 93** realizaba para todos sus accionistas.

Por último, en relación con los contratos suscritos con PARTECSA cabe señalar que el compromiso formalizado el 27 de septiembre de 1996 entre **CARTUJA 93** y aquella Sociedad y sus addendas nº 1 y 2, habida cuenta de que, aunque la D.G.P.E. había adquirido el 2 de agosto de 1995 la titularidad de los bienes cedidos para su explotación (mediante una reducción de capital que tuvo lugar en AGESA con devolución de aportaciones al accionista), estaba previsto que tales bienes pasaran de nuevo a AGESA, quedaron sujetos a la condición suspensiva de que esta última Sociedad prestara su consentimiento expreso al mismo. Así se hizo mediante acuerdo suscrito el 18 de febrero de 1997 entre AGESA y **CARTUJA 93** en el que, además, se estableció, la obligación de **CARTUJA 93** de emitir informes semestrales sobre el cumplimiento de sus obligaciones contractuales por PARTECSA, con especial mención al estado de conservación y mantenimiento de los activos de AGESA y al nivel de empleo existente en el ámbito del Parque Temático.



6. ANALISIS DE LA FINANCIACIÓN DE CARTUJA 93 DESDE SU CONSTITUCIÓN HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 1997

Durante los ejercicios 1991 y 1992 la Sociedad no realizó ninguna actividad, motivo por el que los únicos ingresos que obtuvo fueron los derivados de la rentabilidad de su tesorería.

Hasta el 31 de diciembre de 1994 los ingresos de la actividad de **CARTUJA 93** estaban constituidos fundamentalmente por los cánones correspondientes a la explotación y a los derechos de superficie de los Parques Temático y Científico Tecnológico, de acuerdo con lo previsto en el apartado 1.c.) de su objeto social cuya dicción literal establecía: "le corresponde el cobro, mediante cesión de los propietarios, de los cánones establecidos". La Sociedad facturaba dichos cánones registrando en sus cuentas a los superficiarios como deudores propios, a pesar de que no se había formalizado la previa cesión de derechos por parte de los propietarios en favor de **CARTUJA 93** en el modo exigido por el artº 1209 del Código civil para la efectividad de la subrogación en los derechos del acreedor.¹ Durante este periodo **CARTUJA 93** hizo suyos cánones por derechos de superficie constituidos sobre suelo propiedad de AGESA por un importe de 105.291.162 pesetas.

A partir del 1 de enero de 1995 los accionistas acordaron establecer un nuevo modelo de financiación que garantizase el equilibrio patrimonial de la Sociedad (una vez saneados en el ejercicio 1994 los resultados negativos de ejercicios anteriores) y que distinguía dos fuentes de ingresos principales:

¹ Lo alegado a este respecto por la Sociedad no modifica el criterio del Tribunal, que ya había analizado el documento remitido con las alegaciones.



TRIBUNAL DE CUENTAS

a) Los ingresos procedentes de aportaciones directas de los socios en proporción a la participación que cada uno mantuviera en el capital de la Sociedad.

b) Los ingresos obtenidos por las gestiones efectuadas por **CARTUJA 93** para sus accionistas.

A este fin, la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad, en sesión celebrada el 25 de mayo de 1995, acordó por unanimidad modificar el artículo 19 de los Estatutos, que a partir de dicha fecha quedaría redactado de la forma siguiente:

Artículo 19: Las fuentes de financiación de la Sociedad estarán constituidas por:

Los ingresos derivados de su patrimonio.

Las retribuciones o ingresos derivados de las actividades que constituyen su objeto social.

Los ingresos derivados del desarrollo de las actividades que realice en representación de las Entidades que sean titulares de bienes y derechos relacionados con el Proyecto **CARTUJA 93** y le encomienden su representación.

Otros ingresos provenientes en su caso de Subvenciones y donaciones que se le otorguen.

Asimismo, el 13 de junio de 1995 los accionistas de **CARTUJA 93** (EPSA, AGESA –ante la inminente previsión de que pasase a ser titular de las acciones que por entonces pertenecían a la DGPE–, el Ayuntamiento de Sevilla y la Diputación Provincial) suscribieron un Convenio con la Sociedad en virtud del cual acordaron que, con efectos de 1 de enero de 1995, **CARTUJA 93** factura-



TRIBUNAL DE CUENTAS

ría, como remuneración de las actividades que comprendían su objeto social, una cantidad a determinar anualmente de acuerdo con sus Presupuestos y que se repercutiría entre sus accionistas en proporción a su participación en el capital social. Además, **CARTUJA 93** facturaría a los accionistas que, siendo titulares de derechos y bienes relacionados con el Proyecto Cartuja 93, le encomendasen su representación, conviniendo en cada caso las cantidades a pagar en función de las actividades que tuviera que realizar.

En la práctica, la implantación de este nuevo sistema de financiación se realizó en dos fases. La primera correspondió al periodo comprendido entre el 1 de enero de 1995 y el 31 de marzo de 1996, durante el que **CARTUJA 93, S.A.** facturaba a los superficiarios los cánones correspondientes a sus derechos y con posterioridad los propietarios del suelo, es decir los accionistas, facturaban a **CARTUJA 93, S.A.** por los mismos importes. A partir del 1 de marzo de 1996 los cánones eran facturados a los superficiarios directamente por los propietarios, encargándose **CARTUJA 93, S.A.** exclusivamente de la gestión de cobro. Este último sistema de financiación se mantenía a 31 de diciembre de 1997.

Durante este periodo 1995-1997 se recogen en las cuentas de AGESA facturas de **CARTUJA 93** por un importe total de 348 millones de pesetas en concepto de asesoramientos varios y en aplicación del nuevo artículo 19 de los Estatutos de **CARTUJA 93** que establecía que los socios financiarían las actividades que constituyen su objeto social en proporción a su capital social.



7. ANALISIS DE LOS CONTRATOS SUSCRITOS POR CARTUJA 93 PARA LA EXPLOTACION DEL PARQUE TEMÁTICO.

Contrato suscrito el 2 de abril de 1993 para la explotación del Parque Temático durante un periodo de dos años.

El 2 de abril de 1993 la Sociedad **CARTUJA 93**, EPSA, el Ayuntamiento de Sevilla y la DGPE, suscribieron un contrato con PARTECSA para la explotación integral de una zona dentro del Recinto de la Isla de a Cartuja destinada al ocio, el esparcimiento y la cultura y denominada Parque Temático.

La vigencia del contrato quedó establecida en dos años, prorrogables de mutuo acuerdo por periodos anuales hasta que se produjera la adjudicación definitiva de la explotación que constituía su objeto, previa convocatoria por **CARTUJA 93** de una concurrencia internacional a dichos efectos.

En virtud del contrato, PARTECSA asumía todos los riesgos y gastos de la explotación, además de satisfacer un canon anual a **CARTUJA 93** de 200 millones de pesetas, que se actualizaría en 1994 conforme a la evolución del Índice de Precios al Consumo. El canon correspondiente al ejercicio 1993 debería abonarse por mitades antes del 15 de septiembre de 1993 y del 15 de enero de 1994; y el correspondiente al ejercicio 1994 se abonaría en 4 partes dentro de los 10 días siguientes al vencimiento de cada cuatrimestre. Además, en el supuesto de que PARTECSA obtuviese resultados positivos quedaba obligada a abonar a **CARTUJA 93** el 25% de los beneficios antes de impuestos si no rebasaban la cifra de 300 millones y el 50% si la superaban. De acuerdo con los datos aportados por **CARTUJA 93**, PARTECSA abonó a la Sociedad durante los ejercicios 1993 y 1994 un total de 471.270.000 pesetas, IVA incluido, en concepto de canon fijo, de las cuales 230.000.000 pesetas correspon-



TRIBUNAL DE CUENTAS

dían al ejercicio 1993 y las restantes 241.270.000 pesetas al canon con la actualización correspondiente, del ejercicio 1994. En términos generales se respetó el calendario de pagos establecido por las partes en el contrato, si bien en el año 1994 se facturó el canon distribuyéndolo en trimestres en lugar de cuatrimestres. Durante estos ejercicios PARTECSA no abonó ningún porcentaje sobre los beneficios pues, según manifiesta CARTUJA 93 estos fueron inexistentes.

PARTECSA debía presentar una garantía de 100 millones de pesetas para responder del cumplimiento de sus obligaciones de carácter económico y de 200 millones para responder del buen estado de conservación de los materiales e instalaciones recibidos de **CARTUJA 93** para su explotación. Estas garantías fueron prestadas el 24 de marzo de 1994 y el 4 de abril del mismo año, respectivamente, con vigencia hasta el dos de mayo de 1995.

En el Contrato de 2 de abril de 1993 **CARTUJA 93** se obligó también a promover entre las Entidades e Instituciones interesadas la realización de inversiones con contenidos expositivos, elementos de transporte y otras instalaciones hasta un importe de 600 millones de pesetas, estableciéndose un plazo de tres meses para alcanzar los acuerdos pertinentes. En ejecución de este compromiso, **CARTUJA 93** formalizó el 3 de junio de 1993 un Convenio con la Junta de Andalucía en virtud del cual ésta había de asumir gastos por inversiones en el recinto del Parque Temático por importe de 300 millones, a cuyo efecto se concedía a la Sociedad una subvención por tal cuantía. En cuanto a los restantes 300 millones, en aquel Convenio se indica que existía un compromiso previo de EXPO 92 con la Junta de Andalucía para que esta Sociedad estatal los asumiese.



Contrato suscrito el 18 de noviembre de 1994 para la definitiva explotación del Parque Temático.

El 27 de octubre de 1993 el Consejo de Administración de **CARTUJA 93** aprobó las bases para la adjudicación definitiva del Parque Temático, iniciándose un proceso de promoción del Proyecto a través de la prensa económica nacional y extranjera y estableciéndose comunicación con los principales Parques Temáticos del mundo para invitarles a participar en el concurso.

En el pliego de bases se recomendaba que las ofertas fueran presentadas antes del 28 de febrero de 1994 pues la Sociedad tenía intención de adjudicar la explotación del Parque antes de que finalizara el mes de junio de 1994. De acuerdo con la información facilitada por **CARTUJA 93**, hasta el 28 de febrero de 1994 la Sociedad había recibido tres contestaciones, aunque con distinto grado de desarrollo: una oferta, presentada por PARTECSA, adjudicataria anterior de la explotación del Parque, que contenía los requerimientos formales fijados en el pliego de Bases; una carta de intenciones, presentada por un Grupo norteamericano propietario de un Parque Temático en California, que contenía una descripción global de la oferta y el anuncio de una presentación más detallada en fechas próximas; y otra carta, presentada por un Grupo Belga, en la que manifestaba su interés en la explotación del Parque y su intención de presentar una oferta con posterioridad.

En el mes de mayo **CARTUJA 93** aprobó definitivamente la oferta presentada por PARTECSA, desestimando las demás; y, en consecuencia, el 18 de Noviembre de 1994 **CARTUJA 93** y PARTECSA suscribieron un nuevo contrato cuyo objeto era la adjudicación, esta vez definitiva, de la explotación integral del Parque Temático. En este contrato no intervinieron directamente como partes los Organismos y Entidades accionistas de **CARTUJA 93** que ha-



TRIBUNAL DE CUENTAS

bían suscrito el de 2 de abril de 1993. Sin embargo, en el exponendo del contrato de 1994 se hizo constar expresamente: "Las Administraciones y Empresas públicas que son titulares de los activos procedentes de la Exposición Universal Sevilla 1992 han encomendado a **CARTUJA 93**, de conformidad con su objeto social, la adjudicación de la explotación de una parte de los mismos que conforma el Parque Temático ubicado en la Isla de la Cartuja". El 25 de enero de 1995, el Consejo de Administración de **CARTUJA 93**, en el que estaban representados todos sus socios, ratificó el contrato suscrito el 18 de noviembre de 1994.

En virtud de este contrato PARTECSA se obligaba a su "riesgo y ventura" a realizar la explotación del Parque Temático denominado "Cartuja. El Parque de los Descubrimientos". A estos efectos **CARTUJA 93** cedió temporalmente el uso de los activos inmobiliarios que se relacionaron en la estipulación del contrato en la que se define el ámbito del Parque Temático diferenciando las tres zonas siguientes: Zona 1ª. Parque de los Descubrimientos; Zona 2ª. Auditorio, Jardín Botánico Americano y Puerto de Indias; y Zona 3ª. Area Cartuja Noche. La cesión temporal del uso se realizó respecto a la totalidad del suelo, infraestructuras, inmuebles y plantaciones que se relacionaban en un anexo del contrato y que integraban las tres mencionadas zonas, a excepción de las parcelas y edificios afectados por los derechos de superficie cedidos a tres Empresas privadas.

En definitiva, el suelo cedido sumaba un total de 540.192 metros cuadrados, de los cuales 453.806 metros pertenecían a EPSA y 86.386 metros cuadrados a AGESA.

La vigencia del contrato se pactó que abarcara hasta el 3 de abril del año 2025, con la posibilidad de prórroga por mutuo acuerdo de las partes hasta el 3



TRIBUNAL DE CUENTAS

de abril del 2029 y, con necesidad de un nuevo compromiso, hasta el 31 de marzo del año 2033.

Sin embargo, los derechos y obligaciones establecidos en el contrato de 18 de noviembre de 1994 no llegaron, en la práctica, a hacerse efectivos y las mismas partes contratantes suscribieron un nuevo acuerdo el día 27 de Septiembre de 1996 que, basándose en el clausurado anterior, establecía modificaciones sustanciales. Según manifestaciones de la Empresa, el motivo de todo ello fue la imposibilidad de explotación del Parque Temático por la Empresa contratista en términos rentables tal y como se había concebido dicha explotación en el contrato de 1994, lo que motivó un cambio en la concepción del negocio a desarrollar y dio lugar a que se autorizase que el Parque Temático siguiese sin abrirse hasta el mes de junio de 1997. A pesar de ello, como la cesión de bienes a PARTECSA sí tuvo efectividad, **CARTUJA 93** cobró en concepto de contraprestación el canon fijo correspondiente al ejercicio 1995, por importe de 100 millones de pesetas más 16 millones de IVA. La factura fue emitida en octubre de 1995 y pagada en septiembre de 1996, motivo por el que se cobraron 9.848.000 pesetas en concepto de intereses de demora.

Nuevo acuerdo suscrito el 27 de septiembre de 1996 para la explotación del Parque Temático entre CARTUJA 93 y Parques Tecnoculturales, S.A.

En el documento de 27 de septiembre de 1996 **CARTUJA 93** y PARTECSA convinieron modificar la contratación establecida en el contrato de 18 de noviembre de 1994 y sus addendas, haciendo constar expresamente que el documento que se firmaba en el mes de septiembre de 1996 sería el único que, a partir de dicho momento, regularía las relaciones de las partes. Este nuevo documento fue calificado como "novación modificativa"; pero en él se



TRIBUNAL DE CUENTAS

recogieron en su integridad los derechos y obligaciones de las partes contratantes, estableciéndose variaciones sustanciales en las prestaciones en relación con la contratación anterior. Por ello, y aunque su vigencia se retrotrajo al día 3 de abril de 1995, ha de entenderse que en el nuevo documento se plasmó una nueva contratación, siendo su alcance muy superior al de la simple novación modificativa de la relación jurídica anteriormente establecida.

El nuevo contrato quedó sometido a la condición suspensiva de que AGESA, accionista de **CARTUJA 93**, obtuviera la titularidad de los activos inmobiliarios afectados por el contrato que en el momento de la firma eran de titularidad de la DGPE. En acuerdo suscrito por **CARTUJA 93** y AGESA el 18 de febrero de 1997, se hizo constar el cumplimiento de la condición suspensiva por haber adquirido AGESA los bienes a los que se refería, prestando además esta Entidad su consentimiento expreso al contenido de las cláusulas del documento de septiembre de 1996.

Con arreglo al Contrato formalizado en el mes de septiembre de 1996, PARTECSA se obligaba a explotar "a su riesgo y ventura" el Parque Temático llamado ISLA MÁGICA (que fue la nueva denominación que se dio al objeto de la contratación, antes llamado "CARTUJA. EL PARQUE DE LOS DESCUBRIMIENTOS"). Para ello, **CARTUJA 93** realizaría a favor de PARTECSA la cesión del uso de los activos inmobiliarios que se relacionaban en dos anexos del contrato y constituiría los correspondientes derechos reales de superficie en los términos establecidos en la nueva contratación. En consecuencia, quedaban desafectados los activos que, figurando en los anexos del anterior contrato de noviembre de 1994, no estuvieran consignados en los correspondientes al contrato suscrito en 1996 y cesaba cualquier derecho que a PARTECSA pudiera corresponderle sobre ellos. En concreto, en virtud de este nuevo contrato se cedió el uso de una superficie de 423.012 metros cuadrados, con lo que se re-



TRIBUNAL DE CUENTAS

dujo el ámbito del Parque Temático en relación con el contrato anterior en 117.180 metros cuadrados. De la superficie total cedida, 368.959 metros cuadrados pertenecían a la Junta de Andalucía a través de EPSA y el resto, 54.053 metros cuadrados, a AGESA.

En relación con el plazo de vigencia, se mantuvo la regulación anterior, es decir, desde el 3 de abril de 1995 hasta la misma fecha del año 2.025 y con posibilidad de dos prórrogas, previo acuerdo de las partes, hasta el 3 de abril del 2.029 y el 31 de marzo del 2.033, sucesivamente. Pero se introdujo la autorización expresa para que la explotación del Parque no comenzase hasta el mes de junio de 1997. Anteriormente, mediante addendas al contrato de 1994, se había autorizado el aplazamiento de la explotación del Parque hasta el mes de junio de 1996, por lo que, en definitiva, como consecuencia primero de las addendas y luego de la llamada "novación", el plazo concedido para poner en explotación el parque temático acabó ampliándose en dos años y dos meses.

Las condiciones básicas establecidas en el definitivo contrato de 27 de septiembre de 1996 fueron los siguientes:

a) *Empleo.*

En relación con el empleo se mantuvo la regulación anterior, de manera que PARTECSA garantizaba un número de horas de trabajo en el ámbito del Parque Temático que alcanzara las 900.000 por año, contando con un mínimo de 222 días de apertura en el mismo periodo. A partir del año 2004 el número de horas de trabajo/año que, como mínimo, debería alcanzarse para los mismos días de apertura sería de 1.020.000. También se establecía la previsión, como en el contrato anterior, de que el número de días de apertura fuera menor, bien porque lo autorizara expresamente **CARTUJA 93** o bien por causa de



TRIBUNAL DE CUENTAS

fuerza mayor, en cuyo supuesto el número de horas de trabajo/año se debía corregir en proporción a la reducción sufrida por el número de días de apertura. Asimismo, se mantenía la obligación de que PARTECSA facilitara a **CARTUJA 93**, en los meses de enero y julio de cada año, la documentación justificativa de la situación del empleo en el ámbito del Parque.

Según la documentación remitida por PARTECSA a **CARTUJA 93** relativa a la situación del empleo durante el periodo transcurrido entre el 29 de junio de 1997, fecha de apertura al público del Parque Temático, y el 2 de noviembre de ese mismo año, el número total de horas de trabajo en esos 127 días fue de 1.296.991, de las cuales 968.799 horas fueron realizadas por trabajadores de ISLA MÁGICA y 328.192 horas por subcontratistas. Esta cifra supera la establecida en el contrato ya que para 127 días de actividad la previsión era de 514.865 horas de trabajo.

b) Inversiones.

Las obligaciones que PARTECSA asumió en relación con las inversiones a realizar en el Parque Temático suponían un mínimo para toda la vigencia del contrato de 23.152.500.000 pesetas, cantidad similar a la del convenio anterior; pero fueron sustancialmente distintas en cuanto al momento en que habían de realizarse, produciéndose una gran concentración en los dos primeros años.

En el contrato de 1994 la inversión a realizar hasta el año 2004 ascendía a 7.775.000.000 pesetas. En cambio, en el convenio de 1996 se estableció que PARTECSA debía realizar entre los años 1995 y 1997 una inversión que alcanzara al menos la cifra de 13.179.984.000 pesetas de acuerdo con las especificaciones que, firmadas por ambas partes, se adjuntaban como anexo al nuevo contrato.



TRIBUNAL DE CUENTAS

En el mismo anexo se especificaba que, del importe total a invertir en el periodo 1995-1997, correspondían 1.435 millones de pesetas al año 1995, de los que 766.216 millones serían activación de gastos por distintos conceptos: gastos de la operación, gastos de personal, pago de cánones, gastos de ampliación de capital y estudios del nuevo Proyecto. Estos conceptos de gasto se consideraron en el anexo como inversión a pesar de que en el propio contrato se establecía que "no tendrían la consideración de inversiones los gastos que debían ser soportados por PARTECSA ni el pago de cánones". Posteriormente se recogió de modo expreso, mediante una addenda suscrita el 5 de diciembre de 1996, que podrían computarse como inversiones a los efectos del contrato los gastos de publicidad y promoción a realizar por PARTECSA, concepto que no aparecía recogido en aquel anexo. El resto de la inversión de este período, por importe de 11.744.826.000 pesetas, debía efectuarse en el bienio 1996 – 1997 y respondía al concepto de obra nueva.

Con arreglo a la documentación analizada, **CARTUJA 93** no realizó un seguimiento especial de las inversiones llevadas a cabo por PARTECSA a los efectos de verificar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. El control realizado fue consecuencia, por un lado, de la certificación de las inversiones a los efectos de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de incentivos fiscales aplicables al Proyecto Cartuja 93, habiéndose certificado un total de 9.200 millones de inversión para el total del periodo 1995-1997; y, por otro, del informe elaborado por la Empresa que debía certificar el coste real incurrido hasta la finalización del proyecto, de acuerdo con el contrato que, en relación con otro de crédito garantizado concertado por ISLA MÁGICA, S.A. el 18 diciembre de 1996, suscribió esta Sociedad con aquella Empresa el 11 de julio de 1996. Según este último informe, la inversión realizada por ISLA MÁGICA, S.A. hasta el 30 de julio de 1998, fecha en la que finalizó el proyecto de construcción, as-



TRIBUNAL DE CUENTAS

cendió a 16.692.229.000 pesetas, lo que suponía 2.763.229.000 pesetas más que lo previsto en la contratación hasta el año 1999.

El resto de la inversión total debía efectuarse durante el periodo 1998-2.005 a razón de 750 millones de pesetas en cada bienio, cantidad que se actualizaría bianualmente conforme al índice de precios al consumo y tomando como base el día 1 de abril de 1997. La inversión durante los dos siguientes decenios de vigencia del contrato debía, como mínimo, alcanzar la cifra que resultara de actualizar decenalmente, conforme al IPC y tomando como base el día 1 de abril de 1995, el importe de 3.486.303.500 pesetas. El programa de inversiones para cada década se aprobaría por las partes en los últimos doce meses del periodo anterior.

Todas las inversiones quedarían a beneficio de la propiedad del Parque Temático a la extinción del contrato por cualquier causa, salvo que ésta fuera imputable a CARTUJA 93.

c) *Cánones.*

En relación con los cánones a pagar por PARTECSA a **CARTUJA 93**, la regulación definitivamente establecida fue la siguiente:

– Un canon fijo, por importe de 100 millones de pesetas más el IVA, que se actualizaría en función del IPC desde el 1 de abril de 1995, a pagar dentro de los seis primeros meses de cada año de explotación del Parque, entendiéndose como tal el lapso de tiempo comprendido entre el 3 de abril de cada año y el 2 de abril del año siguiente. La mora en el pago devengaría el interés legal del dinero sobre el importe del canon adeudado desde el día siguiente al vencimiento de la obligación. Expresamente se autorizaba el aplazamiento del pa-



TRIBUNAL DE CUENTAS

go de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre el 3 de abril de 1996 y el 2 de abril de 1999, que devengaría el interés legal en vigor el día de la firma del contrato (9%) más el IPC correspondiente a las dos últimas anualidades. Para el pago de la primera anualidad aplazada y sus intereses PARTECSA emitió un pagaré por importe de 155.330.958 pesetas con vencimiento el 2 de octubre de 1999. En cuanto a las otras dos anualidades pendientes, PARTECSA debería emitir sendos pagarés con vencimientos los días 2 de octubre del año 2000 y 2 de octubre del 2001, respectivamente, cuando tuviera conocimiento de los IPC que resultaran de aplicación.

– Un canon variable, consistente en el 5% de los beneficios, después de impuestos, producidos por la explotación del Parque Temático. Dicho canon se entendería imputado al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del ejercicio de cuyo resultado se dedujese y debería pagarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo para la presentación de la declaración anual del Impuesto de Sociedades, produciendo la mora en el pago los mismos efectos que la del canon anual.

Desde el 1 de enero de 1995, como consecuencia del cambio que tuvo lugar en la financiación de la Sociedad, los propietarios del suelo cedido a ISLA MAGICA facturaron, primero a **CARTUJA 93** y luego directamente a ISLA MAGICA, una parte del canon fijo determinada proporcionalmente al valor de los bienes aportados por cada uno. Asimismo, en el mes de junio de 1995 se produjo un trasvase de propiedades entre AGESA y la DGPE que afectó fundamentalmente a bienes ubicados en el Parque Temático. Como consecuencia de todo ello durante el periodo comprendido entre los meses de enero y julio de 1995 AGESA cobró de **CARTUJA 93** 22.214.137 pesetas por su parte proporcional del canon fijo de explotación; durante el periodo comprendido entre julio de 1995 y marzo de 1996 la DGP facturó a **CARTUJA 93** por importe de



TRIBUNAL DE CUENTAS

30.265.863 pesetas y desde abril de 1996 hasta marzo de 1997 directamente a Isla Mágica por importe de 54.264.320 pesetas, habiendo percibido, por tanto, la DGP por la parte de canon que le correspondía en el Parque Temático un total de 84.530.183 pesetas entre julio de 1995 y marzo de 1997;² y, por último, en el periodo comprendido entre los meses de abril y diciembre de 1997 fue atribuida a AGESA la cantidad de 28.572.584 pesetas por el mismo concepto.

d) *Financiación.*

En el contrato de 27 de septiembre de 1996 PARTECSA se comprometió a ampliar su capital social hasta alcanzar la cifra de 6.098.040.000 pesetas, totalmente desembolsadas, antes del 30 de junio de 1997. El contrato de noviembre de 1994 preveía que el capital social ascendiese a 31 de diciembre del año 2004 a 4.000.000.000 pesetas, totalmente desembolsado, debiendo alcanzar la cifra de 3.050.000.000 a 31 de diciembre de 1997. Así pues, en el contrato formalizado en 1996 se amplió la financiación propia de PARTECSA en 2.098.040.000 pesetas, concentrándose las ampliaciones de capital en los años 1996 y 1997. En el nuevo contrato se señala expresamente que a la fecha de su firma (27 de septiembre de 1996) el capital de PARTECSA ascendía a 4.698.040.000 pesetas; pero tal afirmación era errónea ya que la cantidad indicada correspondía al importe del capital social a 27 de marzo de 1996. Posteriormente, el 12 de septiembre de 1996 se procedió a una ampliación de capital por importe de 1.533.529.000 pesetas, que dio lugar a que el capital social de PARTECSA alcanzase la cifra de 6. 231.569.000 pesetas, cantidad incluso superior a la exigida en el contrato que se suscribió quince días después.

² Párrafo modificado como consecuencia de las alegaciones



TRIBUNAL DE CUENTAS

Además, en el contrato de 1996 se comprometió PARTECSA a obtener créditos a largo plazo durante los ejercicios 1996 y 1997 por un importe total de 6.800.000.000 pesetas, salvo que lo sustituyera por financiación propia en la misma cuantía, debiendo entregar a **CARTUJA 93** copia de los contratos que a estos efectos celebrara con las Entidades de Crédito. En el anterior contrato de 1994 PARTECSA se obligaba a obtener créditos por importe de 500 millones de pesetas, lo que supone un incremento de la financiación ajena en el contrato de 1996 de 6.300 millones. De acuerdo con la información proporcionada por **CARTUJA 93**, el principal de los créditos a largo plazo suscritos por PARTECSA durante los ejercicios 1996 y 1997 ascendía a 10.437 millones de pesetas, habiéndose, pues, superado ampliamente la previsión establecida en el contrato.

e) *Gastos a sufragar por PARTECSA.*

Al suscribirse el documento de 1996 los seguros de responsabilidad civil, de accidentes sobre personas y de daños materiales que, según el contrato anterior, PARTECSA debía concertar a su costa a solicitud de **CARTUJA 93**, se encontraban ya formalizados, adjuntándose como anexo al contrato de 1996 una relación de ellos debidamente firmada por las partes. Al respecto PARTECSA se comprometía a mantener la vigencia de dichos seguros durante todo el tiempo que estuviese vigente la contratación y a remitir a **CARTUJA 93** copia de las pólizas y justificantes de pago de cada una de sus renovaciones, requiriendo autorización de **CARTUJA 93** las modificaciones sustanciales de las Pólizas.

Por lo demás, se siguieron manteniendo para PARTECSA las obligaciones ya recogidas en el contrato anterior y que eran fundamentalmente las siguientes: PARTECSA debía conservar a su cargo los activos que le habían sido cedidos para su explotación. En el supuesto de que alguno de los Pabello-



TRIBUNAL DE CUENTAS

nes de las Comunidades Autónomas cuyo uso había sido entregado se viera afectado por el carácter efímero de su construcción, PARTECSA podría optar entre demolerlo o subsanar las deficiencias, ambas cosas a su consta. PARTECSA se comprometía a reinvertir en el Parque importes equivalentes a los que percibiese, por sí misma o por los titulares de los activos cedidos, como indemnizaciones en razón del seguro de daños. La misma obligación se establecía respecto a cantidades equivalentes a las percibidas en concepto de indemnización por los concesionarios, siempre que los contratos que hubieran suscrito con PARTECSA mantuvieran su vigencia durante 4 años a partir de la fecha en que se produjera el siniestro. Serían de cargo de PARTECSA cuantos tributos gravaran la explotación objeto del contrato, así como el abono de los servicios, fluidos, suministros y demás gastos que fueran necesarios, asumiendo también aquella Entidad la obligación de realizar en el periodo 1996-2000 un gasto de 2.700 millones en publicidad. A 31 de diciembre de 1997 los gastos publicidad realizados por PARTECSA ascendían a 1.810 millones pesetas.

f) Aspectos urbanísticos.

PARTECSA se obligaba a dar cumplimiento al Plan Especial del Parque Temático y demás instrumentos urbanísticos que resultaran de aplicación. Como anexo al contrato se incorporó, firmada por ambas partes, copia certificada de los acuerdos del Consejo de Administración de **CARTUJA 93** adoptados en sus sesiones de 30 de julio y 11 de septiembre de 1996 en los que se recogen una serie de condiciones y requerimientos en esta materia que debían ser cumplidas por PARTECSA.

Mediante addendas suscritas los meses de enero, julio y diciembre de 1997 y febrero y octubre de 1998, se incorporaron al documento de 1996 los Acuerdos del Consejo de Administración de **CARTUJA 93** celebrados los días



TRIBUNAL DE CUENTAS

19 de noviembre de 1996, 28 de Mayo y 27 de noviembre de 1997, y 14 de enero y 30 de marzo de 1998, respectivamente (en varias de estas addendas comparece el Banco que en diciembre de 1996 había concertado un contrato de crédito garantizado con Isla Mágica S.A., al objeto de dar conformidad a las modificaciones que mediante ellas se introducían). En tres de las addendas se autorizaron sucesivas prórrogas a Isla Mágica, S.A. para la presentación de la 2ª fase del Parque Temático, hasta que, por acuerdo del Consejo de Administración de **CARTUJA 93** en el mes de enero de 1998 (incorporado al contrato como otra addenda), se le concedió una prórroga hasta el 28 de febrero del mismo año para que presentara la Propuesta de Programación y Desarrollo de la 2ª y sucesivas Fases del Parque Temático, condicionando esta prórroga a que se presentase otra propuesta con la solución definitiva de las necesidades relativas al aparcamiento de visitantes consignando en el Programa de Inversiones las partidas presupuestarias correspondientes. Finalmente en la última addenda se aprobó la propuesta presentada por Isla Mágica para el desarrollo de la 2ª y sucesivas Fases del Parque, concediéndole una prorroga hasta el 31 de diciembre de 1999 para que presentara la relativa a la programación que afectaba al "Pabellón del Futuro" y al "Jardín del Guadalquivir"; y se acordó dar traslado al Ayuntamiento de Sevilla, a la Junta de Andalucía y a EPSA de la propuesta presentada por ISLA MÁGICA para la solución del aparcamiento de visitantes, haciendo constar expresamente que la cifra de inversión mínima bianual que se recoge en el contrato de 1996 habría de ser ejecutada sin variación, aunque la solución definitiva para la implantación de los aparcamientos supusiera un coste inferior al presupuestado en su propuesta por Isla Mágica, S.A.



TRIBUNAL DE CUENTAS

g) Obras.

Las obligaciones de PARTECSA en relación con las obras que pudiera ejecutar dentro del Parque Temático fueron en el contrato de 1996 prácticamente las mismas que se establecieron en la contratación de 1994. Debía informar a **CARTUJA 93** de las licencias municipales que solicitara para ejecutar obras en el ámbito del Parque y requerir autorización escrita cuando dichas obras supusieran modificaciones sustanciales, tales como demoliciones, nueva planta y cambios estructurales. Para estos casos se especifica en el Contrato de 1996 que la autorización sólo podría ser denegada por motivos fundados en un detrimento objetivo del activo patrimonial afectado por la obra y que podría ser concedida condicionándola a la demolición de lo ejecutado al término del contrato. Por lo demás, se sigue reconociendo en la nueva contratación la posibilidad de autorización tácita, por el mero transcurso de 30 días sin resolución expresa de **CARTUJA 93** y se reiteran las prescripciones en cuanto a responsabilidad y asunción de gastos.

h) Garantías.

Respecto al régimen de garantías, en los compromisos de 1996 se estableció que PARTECSA debería constituir, a requerimiento de CARTUJA, una garantía prestada por Entidad financiera solvente por importe de 200 millones de pesetas y con una vigencia de 5 años, antes del 1 de junio de 1997. A lo largo de la vigencia del contrato se constituirían en los mismos términos cinco garantías sucesivas por periodos quinquenales y una sexta garantía para el último periodo hasta el 3 de abril del año 2025 por la cantidad que resultara de actualizar 200 millones pesetas conforme a la evolución del Índice de Precios al Consumo y tomando como base el día 1 de abril de 1997. En el caso de que **CARTUJA 93** realizara alguna cantidad con cargo a las sucesivas garantías



TRIBUNAL DE CUENTAS

prestadas PARTECSA vendría obligada a reponerla a su cuantía original en el plazo de 15 días.

La garantía de cuya constitución se tiene constancia es un aval bancario de 22 de julio de 1997, por importe de 200 millones, de los que responden dos Entidades de Crédito privadas a razón de 100 millones cada una de ellas, y con vigencia hasta el 31 de julio del año 2.002.

En el contrato de 1996 se introdujo la novedad de autorizar que PARTECSA utilizase el Contrato de Explotación del Parque Temático como medio de garantía ante las Entidades de Crédito que la financiaran externamente, estableciéndose además que en el supuesto de ejecución de dicha garantía o de la hipoteca que PARTECSA podía constituir sobre el derecho real de superficie que gravaría los terrenos de propiedad de la Comunidad Autónoma Andaluza, las Entidades de Crédito podrían subrogar a un tercero en la posición de PARTECSA en el contrato de explotación, requiriendo previamente la autorización de **CARTUJA 93** cuando el tercero no fuese una Sociedad mayoritariamente participada por dichas Entidades.

En relación con esta cláusula PARTECSA notificó a **CARTUJA 93** la contratación mediante escritura pública otorgada el 18 de diciembre de 1996 de un crédito sindicado concedido por varias Entidades Bancarias por un importe de 8.360 millones, en el que se establecía como garantía de su devolución, entre otras, la afección de los ingresos del Parque Temático obtenidos por su explotación, entendiéndose como tales el taquillaje del Parque Temático y la venta de pases de temporada realizados durante el año. Se añadía expresamente en el Contrato que estos ingresos podrían adjudicarse a los acreditantes con carácter preferente sobre cualquier otro acreedor de Isla Mágica, S.A., desde su notificación fehaciente hasta la completa satisfacción de las obligaciones ga-



TRIBUNAL DE CUENTAS

rantizadas. En consecuencia, y en virtud de la autorización antes aludida, la garantía podía perjudicar el cobro por CARTUJA S.A. de los cánones que Isla Mágica había de abonarle.

Asimismo, se incluyó en el contrato de 1996 una estipulación en la que se regulaban las consecuencias que tendría para las dos partes la ejecución de las garantías establecidas sobre el propio Contrato de Explotación o mediante la pignoración de la mayoría de las acciones de PARTECSA.

Por lo que se refiere a las obligaciones de **CARTUJA 93** establecidas en la contratación de 1996, aparte de la de entregar los activos afectados por el contrato de explotación del Parque y mantener a PARTECSA en su goce pacífico, se acordó que se constituiría un derecho de superficie a favor de PARTECSA sobre la porción de terrenos propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía en los que se ejecutarían obras de nueva planta especificados en un anexo al contrato. En todo caso, **CARTUJA 93** quedaría exenta de toda responsabilidad en el caso de que no se dieran las autorizaciones municipales o administrativas que según la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma fuesen necesarias para que la propiedad segregara las unidades registrales correspondientes a dichos terrenos y de que, por este motivo, no fuera posible la constitución del citado derecho de superficie.

Las condiciones del derecho real de superficie se regularían en el título constitutivo, debiendo hacerse constar en el mismo que su finalidad sería exclusivamente la ejecución de obras de nueva planta para su explotación integral en el ámbito de Parque Temático, que tendría vigencia hasta el día 3 de abril del año 2.025, plazo prorrogable de mutuo acuerdo por dos periodos sucesivos de 4 años, y que el superficiario no podría realizar actos de disposición o gravamen salvo la constitución de hipoteca a favor de las Entidades de Cré-



TRIBUNAL DE CUENTAS

dito que otorgasen financiación externa a PARTECSA y la cesión del derecho al tercero que se subrogara en el Contrato de explotación en el lugar de PARTECSA en el supuesto de que se realizase la garantía aludida anteriormente.

En cuanto a las causas de resolución del contrato, aparte del incumplimiento por las partes de cualquiera de las obligaciones recogidas en el mismo y, en general, cualquiera de las establecidas en derecho, se regula como específica "la no apertura del Parque Temático más de 143 días al año de explotación a partir del año 1998, inclusive, salvo autorización expresa y escrita de **CARTUJA 93**". Para el supuesto de que concurriese alguna causa subsanable, se concedía un plazo de un año para ello, transcurrido el cual podrían ejercitarse las acciones resolutorias correspondientes.

En resumen, el documento suscrito en 1996 entre **CARTUJA 93** y PARTECSA dio lugar a un cambio sustancial en los derechos y obligaciones de las partes contratantes respecto a los establecidos en el contrato firmado en 1994, originándose una nueva y diferente relación jurídica³ cuyo establecimiento debió llevarse a cabo con la publicidad y concurrencia a que han de ajustarse las Empresas públicas en su actividad contractual, lo que no se hizo en este caso al procederse a formalizar una nueva contratación directamente con la Entidad que había resultado adjudicataria del contrato anterior; dándose, además, la circunstancia de que, en la práctica, el contrato de 1994 no había tenido efecto alguno.

³ El Tribunal entiende que el documento de septiembre de 1996 constituyó una nueva y diferente contratación respecto a las anteriores, pese a las consideraciones formuladas por la Sociedad en las alegaciones, que ya fueron tenidas en cuenta en el curso de los trabajos de fiscalización.



TRIBUNAL DE CUENTAS

8. ANÁLISIS FINANCIERO DE LAS CUENTAS DE CARTUJA 93 CORRESPONDIENTES AL PERIODO TRANSCURRIDO DESDE SU CONSTITUCIÓN HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 1997

Atendiendo la solicitud de colaboración que el Tribunal de Cuentas formuló a la Cámara de Cuentas de Andalucía, este Organismo autonómico ha llevado a cabo el análisis financiero de las cuentas de **CARTUJA 93** correspondientes al periodo 1991-1997. El resultado del análisis ha quedado expuesto en el informe de fiscalización aprobado por la Cámara de Cuentas de Andalucía y remitido a este Tribunal que, en sus apartados específicamente referidos al análisis de las cuentas de los ejercicios fiscalizados, dice lo que a continuación se transcribe literalmente.

INMOVILIZADO

Gastos de Establecimiento

La evolución de los gastos de establecimiento es la que se indica a continuación en MP.:

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Gastos de constitución	1	1	1	1	-	-	-
Gastos 1 ^{er} establecimiento	-	79	110	85	61	36	11
Gastos de ampliación Capital	-	4	3	3	2	1	-
Total	1	84	114	89	63	37	11

Los gastos de constitución registrados corresponden a gastos de esta naturaleza incurridos por la sociedad en el ejercicio 1991. A 31/12/97 se encuentran totalmente amortizados.



TRIBUNAL DE CUENTAS

La Sociedad se constituye el 24 de octubre de 1991 pero hasta el 1 de abril de 1993 no comienza su actividad productiva, por lo que los gastos incurridos entre ambas fechas fueron activados por la sociedad como gastos de primer establecimiento. Estos gastos corresponden a la promoción del "Proyecto Cartuja 93" y a las jornadas de "Inauguración del parque científico y Tecnológico de Cartuja 93".

Los gastos de ampliación de capital corresponden a los realizados por la sociedad por este motivo, producidos en el ejercicio 1992. A 31/12/97 se encuentran totalmente amortizados.

Inmovilizado Material

La evolución del inmovilizado material de **CARTUJA 93** desde su constitución hasta el 31 de diciembre de 1997, es la reflejada a continuación, expresada en MP.:

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Instalac.Técnicas	-	-	333	333	333	333	331
Utillaje y mob.	-	43	30	32	34	37	35
Otro Inmovilizado	2	6	27	29	30	36	39
Amortizaciones	-	<5>	<34>	<112>	<184>	<258>	<331>

El epígrafe de Instalaciones Técnicas: corresponde las inversiones adquiridas por la sociedad en el ejercicio 1993 y subvencionadas por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, de acuerdo con el convenio firmado, el 3 de junio de 1993, en el que se acordaba que dicha Consejería a través de su Dirección General de Patrimonio, subvencionaría a **CARTUJA 93**



TRIBUNAL DE CUENTAS

en la cantidad de 300 MP. Con destino a la realización de inversiones en el Parque Temático.

La sociedad que realizó estas inversiones es la adjudicataria del contrato de explotación del Parque Temático de la Isla de la Cartuja, firmado el 18 de noviembre de 1994, en el que se establecía como contraprestación el abono de un canon fijo y otro de carácter variable en función de los beneficios que la adjudicataria obtuviera.

Estas inversiones por importe de 300 MP. (IVA excluido), corresponden a:

Espectáculo del Lago (159 MP:). Adquisición de bienes materiales para la mejora y adaptación del espectáculo del lago, existente durante la celebración de la Exposición Universal, cuya titularidad dominical después del Evento 92 la ostenta AGESA.

Ambiente de Feria (71 MP:). Ejecución de obras que recrean este ambiente.

Bichomanía (70 MP:). Adquisición de bienes muebles y semovientes.

Además, recibe en este ejercicio las siguientes donaciones:

Contenidos del Pabellón de la Energía (20 MP:). Realizada por la "UTE de la energía para la EXPO 92". Comprende un conjunto de bienes muebles que constituirían parte del contenido expositivo de la participación corporativa de dicha UTE en la Exposición Universal. A partir de la firma del documento de donación, 31/3/93, **CARTUJA 93** ostenta el pleno dominio de estos bienes muebles pudiendo disponer y usar libremente de los mismos.



TRIBUNAL DE CUENTAS

Museo Expo (13 MP:). Elementos expositivos de pabellones de gobiernos extranjeros, participantes en la Exposición Universal.

En la actualidad estos activos se encuentran almacenados en el Pabellón del Futuro, propiedad de AGESA, pendientes de concretar su destino definitivo. Durante el ejercicio 1997 se produce un siniestro, valorado en 1 MP., en algunos elementos del Museo Expo, que han sido dados de baja.

En cuanto a la situación en que se encuentran los activos cedidos a la sociedad adjudicataria del Parque Temático, a la fecha de realización del trabajo de campo, **CARTUJA 93, S.A.**, manifiesta:

"Los activos que incluyen el Ambiente de Feria se encuentran desmontados de su emplazamiento original (Parque Temático) y almacenados para su futura reutilización. Los incluidos en Bichomanía están desmontados y almacenados para su futura reutilización los bienes muebles, y los semovientes, se hallan bajo tutela y cuidado de especialistas contratados por la sociedad que explota el Parque Temático. Los que forman parte del Espectáculo del Lago están siendo reutilizados dentro del nuevo espectáculo programado por la sociedad que explota el Parque Temático, habiéndose producido su traslado desde su emplazamiento original". (Sic).

Según lo expresado por el propio personal técnico de la sociedad al equipo de fiscalización, durante la realización de los trabajos de campo, se pone de manifiesto el escaso valor de realización de dichos activos, por lo que **CARTUJA 93** debería analizar la idoneidad de dar de baja en su inventario a estos elementos, toda vez que se encuentra fuera de uso en su mayor parte y que están totalmente amortizados en el ejercicio 1998.



TRIBUNAL DE CUENTAS

Las inversiones realizadas por terceros fueron registradas en la contabilidad de **CARTUJA 93, S.A.**, de acuerdo con el valor de adquisición reflejado en factura, y las adquiridas mediante donación, de acuerdo con el valor de la tasación, realizada por peritos independientes inscritos en el correspondiente registro oficial.

CARTUJA 93 hace efectivo el importe de la factura de las inversiones adquiridas (IVA incluido) de la siguiente forma: 228 MP. En efectivo, mediante la entrega de cuatro cheques nominativos en el ejercicio 1994 y el resto 117 MP., son compensados de la siguiente forma:

- Factura de **CARTUJA 93** a la sociedad adjudicataria en concepto del canon fijo relativo al ejercicio 1993 por la explotación integral del Parque Temático por importe de 115 MP. (IVA incluido).
- Dividiendo repartido por la Junta General de Accionistas de la sociedad adjudicataria, el 28/6/93, con cargo a los beneficios del ejercicio 1992. A **CARTUJA 93** le corresponde cobrar 2 MP. De estos dividendos, por su participación en la sociedad mixta Sogexpo, S.A., que a la fecha del reparto de estos dividendos, se ha transformado en la sociedad Parques Tecnoculturales, S.A., PARTECSA.

Incluye además el epígrafe de Instalaciones Técnicas, la adquisición de 12 pabellones, 10 autonómicos y 2 correspondientes a los gobiernos de México y Kuwait, adquiridos por 1 peseta cada uno y valorados por esta cantidad al ser de carácter efímero. Estos dos últimos pabellones se encuentran arrendados.



TRIBUNAL DE CUENTAS

Inmovilizado Financiero

La evolución del inmovilizado financiero desde la constitución de la sociedad hasta el 31 de diciembre de 1997, es la siguiente en MP.:

	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Fianzas a L/P	1	1	-	-	-	-
Inv. Fras. Per.	-	26	-	-	-	-
Valores R.F.	-	-	5	5	5	5
Total	1	27	5	5	5	5

A 31 de diciembre de 1997, el saldo que figura en el epígrafe del balance corresponde a la suscripción, realizada el 21/3/94, de 500 obligaciones de Argentaría de un valor nominal de 10.000 Pesetas

Con anterioridad a esta suscripción las anotaciones registradas corresponden a las siguientes operaciones:

- Fianzas constituidas en cumplimiento del contrato de alquiler de la oficina que la sociedad poseía en Madrid.
- El saldo reflejado en el epígrafe de inversiones financieras permanentes corresponde a la formalización, el 30/10/92, de un contrato de compra-venta cuyo objeto es la adquisición por **CARTUJA 93** de 40 acciones que la sociedad Expo 92, S.A., poseía en Sogexpo, S.A.. En la fecha en que se formaliza este contrato, Expo 92, S.A. tenía desembolsado el 75% del valor nominal de las acciones. En el contrato se estipula que **CARTUJA 93** asuma la deuda de este dividendo pendiente y además que pagará por las acciones, la cantidad que resulte de aplicar a las



TRIBUNAL DE CUENTAS

mismas, el valor teórico según balance de situación de Sogexpo, S.A. cerrado a 30/10/92, precio que debía ser hecho efectivo antes del 31/3/93.

Durante el ejercicio 1992, **CARTUJA 93** hace efectivo a Sogexpo, S.A. el importe del desembolso pendiente que ascendía a 5 MP. Mediante la entrega de cheque nominativo a favor de esta sociedad. Al cierre del ejercicio y al finalizar el plazo de formulación de la Cuenta de Cartuja 93, S.A., ésta no conoce el valor teórico de las acciones (éste se conoce en abril de 1993), por lo que ante esta circunstancia se decide:

No contabilizar la adquisición de las acciones en este ejercicio, haciendo constar este hecho en la Memoria de las Cuentas Anuales de 1992.

Contabilizar en el ejercicio 1992 el pago del desembolso pendiente y de los gastos del corredor de comercio.

El 24/2/94 **CARTUJA 93, S.A.**, vende estas acciones a la sociedad mercantil Poseidon Entertainmen, S.A., por el valor por el que están contabilizadas, 26 MP. (25.592 Miles de pesetas). Esta sociedad se compromete a satisfacer el montante de la operación, mediante la aceptación de una letra de cambio, librada por Cartuja 93, S.A., de 5MP. de nominal e intereses por aplazamiento de pago y de vencimiento el 31/10/94. Además acepta cuatro letras, libradas por Cartuja 93, S.A., de 5MP. de nominal cada una, mas los intereses por aplazamiento de pago giradas a la orden de la Sociedad Estatal de Gestión de Activos, S.A. (antes denominada Sociedad Estatal Expo 92, S.A.), para el pago por cuenta de **CARTUJA 93** de la deuda que ésta mantiene con la Sociedad Estatal de Gestión de Activos, S.A.. El vencimiento de estas cuatro letras son los días de final de mes de junio, julio, agosto y septiembre de 1994.



TRIBUNAL DE CUENTAS

Llegado el vencimiento de la primera letra de cambio, la sociedad Poseidon Entertainment, S.A. no hace efectivo su pago, por lo que **CARTUJA 93** libra nuevas letras de cambio, aceptadas por la sociedad deudora.

Renovación	Nominal	Intereses	Pts miles
			Vto.
1994	5.032	401	15/6/95
1995	5.032	890	15/6/95
1996	5.032	1.441	15/6/95
1997	5.032	1.874	15/6/95

Desde el ejercicio 1995 **CARTUJA 93** ha ido dotando una provisión para insolvencias por el riesgo de cobro de esta deuda.

CARTUJA 93 y Poseidon Entertainment, S.A., han mantenido un procedimiento litigioso, que se comenta en el apartado IV. Hechos Posteriores.

DEUDORES

La evolución de las distintas partidas que componen el epígrafe de deudores, desde la constitución de la sociedad hasta el cierre del ejercicio 1997, es la siguiente en MP.:



TRIBUNAL DE CUENTAS

	1ª FASE		2ª FASE		3ª FASE		
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Cientes Prest.Serv.	-	-	332	357	239	264	279
Emp.Grupo Deudores	-	-	-	-	204	411	372
Emp.Asoc.Deudores	-	-	-	-	147	167	220
Deudores Varios	-	8	-	-	316	190	174
Personal	-	-	-	1	1	-	-
Admones.Públicas	1	20	307	27	21	20	23
Provisiones	-	-	-	<38>	<78>	<130>	<130>
Total	1	28	639	347	850	922	938

Como ha quedado comentado, hasta el 31 de diciembre de 1994, Cartuja 93, S.A., facturó a sus clientes los cánones correspondientes a la explotación del Parque Temático y a los derechos de superficie por ocupación del Parque Científico y Tecnológico, ubicados en la Isla de la Cartuja. Por tanto, el saldo pendiente de cobro de estos importes, que hasta esta fecha son ingresos patrimoniales, se incluyen en la cuenta "Clientes por prestación de servicios".

A 31 de diciembre de 1997 el saldo pendiente de cobro de estos clientes asciende a 130 MP., encontrándose totalmente provisionado. Al haberse dotado la provisión porcentualmente en tres años, no se han reclasificado sus saldos a "Clientes de dudoso cobro".

El saldo incluye una deuda de una empresa eléctrica española que, a 31/12/97, asciende a 11 MP.

En la contestación a la carta de confirmación de deuda, ésta manifiesta no reconocer a **CARTUJA 93** como su acreedora, dado que los terrenos que viene ocupando en la Isla de la Cartuja provienen de una concesión administrativa



TRIBUNAL DE CUENTAS

otorgada por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente en fecha anterior a la constitución de **CARTUJA 93, S.A.**, por lo que el canon de 6 MP. anual que tenía que satisfacer la empresa eléctrica los ha ido ingresando en la delegación del Ministerio de Economía y Hacienda, por entender que en tanto este Ministerio no les indique que es **CARTUJA 93** la que debe gestionar el cobro del mismo, su obligación es con este Ministerio.

CARTUJA 93 ha venido reclamando estas cantidades que le deniega el Ministerio, dado que de acuerdo con el artículo 22.b) del Texto Refundido de la LGP, los rendimientos que proceden del Patrimonio de la Administración del Estado son derechos de la Hacienda Pública.

Con el nuevo modelo de financiación de la sociedad (13 de junio de 1995), los cánones dejan de ser ingresos patrimoniales para Cartuja 93, S.A., con efecto desde el 1 de enero de 1995. Debido a que la facturación, para el periodo 1 de enero de 1995 a 31 de marzo de 1996, había sido realizada por Cartuja 93, S.A., se produjo una doble facturación, ya que los titulares de los cánones facturaron a su vez a **CARTUJA 93** por los mismos conceptos e importes que les corresponde a cada uno.

Esta facturación a terceros la recoge **CARTUJA 93** en la cuenta "Deudores varios". A 31 de diciembre de 1997, el saldo de esta cuenta incluye un importe de 156 MP. por los cánones de superficie y ocupación pendientes de cobro, correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 1995 y el 31 de marzo de 1996. Esto implica que, mientras **CARTUJA 93** no cobre el importe de estos cánones nos los va a liquidar (pagar) a los titulares de los mismos.



TRIBUNAL DE CUENTAS

En la conciliación de saldos con EPSA, propietaria de derechos de superficie, se ha constatado que ésta tiene registrada en su contabilidad a **CARTUJA 93** por este concepto como "Cliente de dudoso cobro" y por 112 MP.

De persistir esta situación **CARTUJA 93** debería depurar estos saldos que desvirtúan las cifras reales de su balance.

A partir del día 1 de abril de 1996 las facturas se emiten por los respectivos titulares de los cánones, encargándose **CARTUJA 93** de su gestión y cobro. Por tanto, su incidencia en los estados financieros de la sociedad es por su cobro (tesorería) y simultáneo reconocimiento de la deuda con los propietarios (acreedores).

La financiación de la sociedad pasa a ser a través de la prestación de servicios a sus accionistas, facturando a los mismos en los tres últimos años un importe que anualmente se establece en el PAIF, según se recoge en el apartado de Ingresos de este Informe.

A continuación se detallan los saldos pendientes de cobro, a sus accionistas, exclusivamente por prestación de servicios a 31 de diciembre en los tres últimos ejercicios (3ª Fase de financiación), indicando las cuentas deudoras donde se incluyen éstos, en MP.:



TRIBUNAL DE CUENTAS

ACCIONISTA	CUENTA DEUDORA	1995	1996	1997
EPSA	Emp. Grupo deudores	203	411	365
AGESA	Emp. Asoc. Deudores	147	167	220
Ayunt. De Sevilla	Cientes prest. Servicios	38	76	93
Diput. De Sevilla	Cientes prest. servicios	19	38	46
Total		407	692	724

Por último, en el epígrafe de Administraciones Públicas, a 31 de diciembre de 1993, se incluye un importe pendiente de cobro de 300 MP., correspondiente a las subvenciones de capital concedidas a la Sociedad por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, para la realización de las inversiones en el Parque Temático, según se explica en el apartado de Inmovilizado.

Estas subvenciones fueron cobradas íntegramente el 28 de febrero de 1994.

ACREEDORES

La composición y evolución del epígrafe "acreedores a corto plazo", es la siguiente en MP.:



TRIBUNAL DE CUENTAS

	1ª FASE		2ª FASE		3ª FASE		
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Entidades de crédito	-	-	11	1	1	-	-
Empresas del grupo	-	-	-	-	299	428	438
Empresas asociadas	-	-	-	-	104	47	69
Acreedores comerciales	5	27	17	21	17	52	31
Admones. Públicas	1	10	20	25	19	59	44
Otras deudas	-	-	367	-	64	29	108
Remuner. Ptes. Pago	2	-	12	1	-	1	-
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	1	3
Ingresos anticipados	-	-	61	66	4	4	6
Total	8	37	488	114	508	621	699

Como ya se ha comentado, la facturación efectuada por la sociedad a terceros por los cánones, a partir del 1 de enero de 1995 y hasta el 31 de marzo de 1996, se adeuda a los propietarios de los cánones. La deuda de **CARTUJA 93** con sus accionistas, por este motivo y a 31 de diciembre de los tres últimos ejercicios, con indicación de las cuentas donde se encuentran registradas, es la siguiente en MP.:

ACCIONISTA	CUENTA DEUDORA	1995	1996	1997
EPSA	Deudas con Emp. Grupo	299	428	438
AGESA	Deudas con Emp. Asoc.	104	47	68
D.G.P. Estado	Otras Deudas	48	2	81
D.G.P. Junta And.	Otras Deudas	13	24	24
Ayuntamiento Sev.	Otras Deudas	3	3	3
Total		467	504	614



TRIBUNAL DE CUENTAS

Las deudas con los propietarios se cancelan en función del cobro efectivo de las mismas, si bien, a 31 de diciembre, existen deudas de terceros cobradas por **CARTUJA 93** y pendientes de liquidación con los propietarios, por lo que se incluyen por tanto en las cifras anteriores.

Con fecha 20 de marzo de 1997, EPSA y **CARTUJA 93, S.A.**, liquidan sus saldos deudores y acreedores referidos al ejercicio 1995, resultando un saldo a favor de **CARTUJA 93** de 18 MP. La liquidación de los ejercicios 1996 y 1997 se realizó el día 4 de marzo de 1998 con saldo a favor de **CARTUJA 93** de 46 MP.

Por su parte, AGESA y **CARTUJA 93** compensan sus saldos deudores y acreedores del ejercicio 1995, el día 11 de noviembre de 1997, resultando un saldo favorable a **CARTUJA 93** de 13 MP. El día 4 de marzo de 1998 compensan sus saldos referidos al ejercicio 1996, incluyendo en este ejercicio saldos mantenidos con la D.G.P. del Estado. El saldo resultante ascendió a 36 MP. a favor de **CARTUJA 93**. Por último los saldos del ejercicio 1997, se liquidan el día 3 de noviembre de 1998, resultando un importe favorable a **CARTUJA 93** de 57 MP.

TESORERIA

El disponible en tesorería al cierre de los distintos ejercicios es el siguiente MP.:

	91	92	93	94	95	96	97
Tesorería	94	110	11	125	58	130	207



TRIBUNAL DE CUENTAS

La sociedad ha dispuesto en este tiempo de tres cuentas corrientes en dos entidades financieras. Las dos cuentas de la misma entidad financiera, una en Sevilla y otra en Madrid, fueron aperturadas en los ejercicios 1991 y 1992 respectivamente. La otra cuenta corriente se abrió en 1996 en Sevilla. Igualmente dispone de efectivo en dos cajas, una en Madrid y otra en Sevilla, para gastos de menor cuantía.

Se ha revisado la conciliación de saldos, a 31 de diciembre de todos los ejercicios y de todas las cuentas corrientes, detectándose diferencias de saldos, a 31 de diciembre de 1997, en una de las cuentas entre lo reflejado en contabilidad por la sociedad (164 MP.) y el extracto de la entidad financiera (40 MP.).

La sociedad realizó la siguiente conciliación en MP.:

	D	H	Difer.
Saldo contable s/cía.	164		
Saldo s/extracto banco		40	124
Partidas no cont. Banco:			
Rescate pagaré 96/97	155		
Intereses rescate pagaré		17	
Ing. Liq. P.Temático		262	<124>

En la revisión de las partidas de conciliación se comprueba que Cartuja 93, S.A., incluye en el saldo a 31 de diciembre de 1997 el ingreso correspondiente a la liquidación del importe de las facturas, de las temporadas 96/97 y 97/98, del Parque Temático Isla Mágica efectuado el 2 de enero de 1998 (con fecha valor 3 de enero).



TRIBUNAL DE CUENTAS

CARTUJA 93 debió comentar esta circunstancia en la Memoria de las Cuentas Anuales de 1997, con el fin de no desvirtuar la imagen fiel de las mismas.

GASTOS

La evolución de los gastos de explotación ha sido la siguiente en MP.:

GASTOS	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Aprovisionamiento	-	6	8	6	5	6	7
Gastos de Personal	5	102	220	191	177	189	195
Amortizaciones	-	6	45	104	105	105	103
Provisiones Tráfico	-	-	-	38	42	52	-
Otros gastos explot.	5	48	110	113	100	112	101
Total	10	162	383	452	429	464	406

Son los gastos de personal y los correspondientes a servicios exteriores, comprendidos en otros gastos de explotación, las partidas de mayor peso en el conjunto de los mismos.

La plantilla media anual de **CARTUJA 93** ha sido la siguiente desde su constitución:

	91	92	93	94	95	96	97
Nº Personas	3	21	31	28	25	27	27



TRIBUNAL DE CUENTAS

Con respecto a otros gastos, la partida más importante es la de servicios exteriores y dentro de éstos, el concepto de arrendamiento de las oficinas que ocupaba **CARTUJA 93** en el edificio World Trade Center.

INGRESOS

El detalle del importe neto de la cifra de negocios, es el siguiente en MP.:

	1ª FASE		2ª FASE		3ª FASE		
	91	92	93	94	95	96	97
Canon P. Tem.	-	-	200	210	12	17	22
Canon P. Tec.	-	-	191	266	-	-	-
Prom. y Gest.	-	-	-	-	351	361	232
Otros ingresos	-	-	-	-	-	4	13
Total	-	-	391	476	363	382	267

Los ingresos contabilizados en los ejercicios 1993 y 1994 corresponden los cánones de explotación del Parque Temático y a los derechos de superficie del Parque Científico y Tecnológico.

A partir de 1995, y tras la firma del ya comentado convenio de financiación, los ingresos de **CARTUJA 93** provienen de la prestación de servicios por ésta a sus accionistas y de la parte del canon de explotación del Parque Temático que le corresponde por los activos que mantiene en el mismo.

En el epígrafe de "otros ingresos" se recogen los importes obtenidos por el alquiler de los pabellones de México y Kuwait a empresas privadas.



TRIBUNAL DE CUENTAS

Mediante el sistema de financiación, acordado por **CARTUJA 93** y sus accionistas, se han conseguido un equilibrio financiero en los dos primeros años (1995-1996). No obstante, en el ejercicio 1997 se han originado pérdidas por valor de 76 MP., debidas fundamentalmente a la dotación de una provisión para responsabilidades al objeto de cubrir un proceso judicial en curso mantenido con una sociedad mercantil, tal y como se refleja en los apartados de Inmovilizado y Hechos Posteriores.

La subvención de capital contabilizada en el ejercicio 1993 ha sido transferida al resultado de cada ejercicio, en función de la amortización de los elementos financiados con ésta.

OPINION

Excepto por los efectos de la salvedad descrita respecto a las cuentas de "Tesorería", las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios comprendidos entre 1991 y 1997 expresan, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad **CARTUJA 93** al 31 de diciembre de dichos años, de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante los ejercicios anuales terminados en dichas fechas y contienen la información necesaria y suficiente par su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptadas que guardan uniformidad con los aplicados en ejercicios anteriores.



A 31 de diciembre de 1998 la Sociedad es susceptible de inspección fiscal, de todos los impuestos a los que está sometida por los cinco ejercicios anteriores. Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción.

9. CONCLUSIONES

I.- La constitución de **CARTUJA 93** tuvo su origen en el Convenio suscrito el 13 de marzo de 1990 entre la DGPE, EXPO 92, el Ayuntamiento de Sevilla y la Junta de Andalucía para regular la disponibilidad de los terrenos necesarios para la celebración de la Exposición y su posterior reutilización, Convenio en el que se preveía que la Junta de Andalucía pondría a disposición de EXPO 92 tales terrenos mediante el otorgamiento de derechos de superficie, se establecía que como compensación a las obras de urbanización que realizase EXPO 92 la Junta de Andalucía le transmitiría la propiedad de una serie de parcelas dentro del recinto de la Isla de la Cartuja y se preveía la constitución de una Sociedad Anónima que se encargase de la gestión de los terrenos e infraestructuras remanentes de la Exposición a partir del 1 de abril de 1993, de las actividades de estudio y promoción que requiriese el Proyecto Cartuja 93 y del cobro de los cánones que resultasen de los derechos de superficie otorgados. En ejecución del Convenio, el 8 de mayo de 1991 EPSA instrumentó la constitución de los derechos de superficie a favor de EXPO 92 y, una vez finalizada la Exposición, transmitió a AGESA (nueva razón social de EXPO 92) terrenos por valor de 47.009 millones ptas. Una parte de estos terrenos, por un valor asignado en el momento de su adquisición de 38.469 millones, seguían perteneciendo a AGESA a 31 de diciembre de 1997 y el resto, en su mayoría, pasó



TRIBUNAL DE CUENTAS

a pertenecer a la DGPE en una reducción de capital de esa Sociedad que tuvo lugar en el mes de junio de 1995.

En septiembre de 1991 la Junta de Andalucía, el Ayuntamiento de Sevilla, la DGPE y EXPO 92 firmaron un "Acuerdo Complementario" al Convenio de Cooperación de 1990, cuyo objetivo fundamental fue determinar con mayor precisión cuál iba a ser el objeto de la Sociedad Anónima cuya constitución se preveía en el Convenio de Colaboración de 1990.

II.- El 24 de octubre de 1991 se instrumentó la constitución de la Sociedad mercantil, que adoptó la denominación de **CARTUJA 93,S.A.**, con un capital inicial de 100 millones de pesetas suscrito en un 51% la DGPE, un 44% por la Junta de Andalucía a través de EPSA y el restante 5% por el Ayuntamiento de Sevilla.

Atendiendo al objeto social de **CARTUJA 93**, la Sociedad se constituyó con la finalidad de administrar y gestionar las propiedades que sus socios tenían en la Isla de la Cartuja a partir del 1 de abril de 1993 y no para adquirir la titularidad de tales propiedades.

CARTUJA 93 realizó durante el periodo 1991-1997 dos modificaciones estatutarias. En la primera, instrumentada el 18 de marzo de 1994 y que tuvo lugar a la vez que la modificación del accionariado de la Sociedad mediante la que pasó a ser partícipe mayoritario EPSA, se cambió el objeto social y la composición del Consejo de Administración. En la segunda, que tuvo lugar en el mes de mayo de 1995, se modificó el sistema de financiación de la Sociedad. El accionariado de **CARTUJA 93** tuvo un nuevo cambio en el mes de junio de



1995, en el que la Dirección General de Patrimonio vendió su participación del 34% a la Sociedad Estatal AGESA.

III.- Las actividades realizadas por **CARTUJA 93** durante el periodo 1991-1997 se concretaron fundamentalmente en la elaboración y estudio de proyectos sobre la viabilidad de construcciones de carácter efímero y sobre las obras de adaptación del recinto a los nuevos usos del Parque Científico-Tecnológico y del Parque Temático, en la coordinación de las actuaciones de los distintos propietarios del suelo en relación con el Proyecto Cartuja 93, en el impulso de la formalización de acuerdos entre las distintas Administraciones y organismos públicos y en la realización de actividades de promoción del aquel Proyecto tanto en foros nacionales como internacionales.

En el mes de noviembre de 1992 EXPO 92 otorgó a favor de **CARTUJA 93** un poder de disposición sobre todos los bienes y derechos que fueran de su titularidad y que permanecieran en la Isla de la Cartuja después de la Exposición universal, poder que fue limitado en 1994 y finalmente revocado en julio de 1996. El 28 de enero de 1993 EPSA también otorgó a favor de **CARTUJA 93** un poder de disposición sobre los bienes y derechos de su titularidad ubicados en el ACTUR de la Cartuja, poder que a 31 de diciembre de 1997 seguía vigente.⁴

En definitiva, las actividades de **CARTUJA 93** se concretaron en la gestión y administración de los intereses de sus socios, entre ellos EXPO92/AGESA, en la Isla de la Cartuja.

⁴ Párrafo modificado como consecuencia de las alegaciones de la Sociedad.



TRIBUNAL DE CUENTAS

IV.- En cuanto a los bienes de EXPO 92, cabe señalar que los únicos que pasaron a formar parte del patrimonio de **CARTUJA 93** fueron 40 acciones de la Sociedad SOGEXPO, mayoritariamente privada, compradas por **CARTUJA 93** el 30 de octubre de 1992 y vendidas a su vez por esta Entidad a una Sociedad privada en febrero de 1994. SOGEXPO fue la Sociedad con la que, previo cambio de su denominación (primero por la de PARTECSA y luego por la de ISLA MAGICA, S.A.) y objeto social, se contrató la explotación del Parque Temático.

V.- Hasta 31 de diciembre de 1994 los ingresos de **CARTUJA 93** estaban constituidos por los cánones de explotación satisfechos por el adjudicatario temporal del Parque Temático y por los abonados por los titulares de los derechos de superficie que la Sociedad hacía suyos con el consentimiento de los propietarios de las parcelas.

A partir de 1 de enero de 1995 se modificó el sistema de financiación, atendiendo **CARTUJA 93** sus necesidades básicamente con las aportaciones realizadas por los socios en proporción a sus participaciones y en la cuantía necesaria para garantizar el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

VI.- **CARTUJA 93** suscribió tres contratos con PARTECSA/ISLA MAGICA para la explotación del Parque Temático. El primero de ellos fue suscrito el 2 de abril de 1993 y su objeto fue la adjudicación por un periodo de dos años de la explotación del Parque, en tanto se organizaba un concurso internacional para su adjudicación definitiva. Realizado el concurso, se formalizó el 18 de noviembre de 1994 un nuevo contrato de duración indefinida que no llegó a cumplirse en sus aspectos principales, iniciando las partes una nueva negociación y retrasándose la apertura del Parque Temático al público hasta el mes de junio de 1997. El resultado de esta negociación fue la firma de un nuevo documento en



TRIBUNAL DE CUENTAS

el mes de septiembre de 1996 mediante el que se alteraban sustancialmente las condiciones del contrato anterior. La que, en definitiva, fue una nueva contratación no se sometió a la publicidad y concurrencia exigible en la actividad contractual de las Empresas públicas.

La Sociedad ya denominada ISLA MAGICA, S.A. atendió el pago del canon fijo, sin que hasta 31 de diciembre de 1997 se llegase a abonar cantidad alguna del canon variable, cuyo devengo estaba condicionado a la obtención de beneficios en la explotación, por no haber concurrido esta circunstancia.

VII.- Por lo que respecta al análisis financiero de los estados contables de **CARTUJA 93** cabe señalar, siguiendo lo concluido por la Cámara de Cuentas de Andalucía en el informe emitido al respecto que, excepto por los efectos de la salvedad descrita en relación con las cuentas de "Tesorería", las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios comprendidos entre 1991 y 1997 expresan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad **CARTUJA 93** al 31 de diciembre de dichos años, de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante los ejercicios anuales terminados en esas fechas y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptadas que guardan uniformidad con los aplicados en ejercicios anteriores.

Madrid, 30 de noviembre de 2000

EL PRESIDENTE,

Fdo.: Ubaldo Nieto de Alba

ANEXOS

CARTUJA 93, S.A.**BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/1992**

ACTIVO	EJERCICIO 1992	EJERCICIO 1991
ACCIONISTAS DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	95.000.000	0
INMOVILIZADO		
Gastos de establecimiento	83.894.850	1.247.259
Inmovilizaciones inmateriales	12.446.797	1.037.520
Inmovilizaciones materiales	44.383.038	2.150.834
Inmovilizaciones financieras	1.062.837	0
ACTIVO CIRCULANTE		
Deudores	27.697.180	950.179
Inversiones financieras temporales	739.939	21.000
Tesorería	110.531.122	93.615.043
Ajustes por periodificación	518.054	1.339.091
TOTAL ACTIVO	376.273.817	100.360.926

PASIVO	EJERCICIO 1992	EJERCICIO 1991
FONDOS PROPIOS		
Capital suscrito	500.000.000	100.000.000
Resultados de ejercicios anteriores	-7.722.571	0
Pérdidas y ganancias	-156.679.084	-7.722.571
ACREEDORES A CORTO PLAZO	36.559.704	8.083.497
PROVISIONES RIESGOS Y GASTOS A C.P.	4.115.768	0
SUBTOTAL	376.273.817	100.360.926
BENEFICIOS	0	0
TOTAL PASIVO	376.273.817	100.360.926

CARTUJA 93, S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31/12/1992**

GASTOS	EJERCICIO 1992	EJERCICIO 1991
Consumos de explotación	6.266.996	105.734
Gastos de personal		
Sueldos y salarios	92.192.570	5.077.777
Cargas sociales	10.124.851	38.175
Dotaciones amortización inmovilizado	5.966.833	0
Otros gastos de explotación	47.760.236	4.281.912
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	0	0
Gastos financieros y asimilados		
Diferencias negativas de cambio	4.023	0
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	9.132.402	1.781.027
BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0
Gastos extraordinarios	3.500.000	0
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	0	0
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	0	0
RESULTADO EJERCICIO (BENEFICIO)	0	0

INGRESOS	EJERCICIO 1992	EJERCICIO 1991
Ingresos de explotación		
PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	162.311.486	9.503.598
Ingresos financieros		
Otros	9.136.425	1.781.027
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	0	0
PÉRDIDAS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	153.179.084	7.722.571
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	3.500.000	0
PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	156.679.084	7.722.571
RESULTADO EJERCICIO (PÉRDIDAS)	156.679.084	7.722.571

CARTUJA 93, S.A.**BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/1993**

A C T I V O	EJERCICIO 1993	EJERCICIO 1992
ACCIONISTAS DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	0	95.000.000
INMOVILIZADO		
Gastos de establecimiento	114.339.339	83.894.850
Inmovilizaciones inmateriales	12.134.675	12.446.797
Inmovilizaciones materiales	356.414.862	44.383.038
Inmovilizaciones financieras	26.654.937	1.062.837
TOTAL INMOVILIZADO	509.543.813	141.787.522
ACTIVO CIRCULANTE		
Deudores	639.471.114	27.697.180
Inversiones financieras temporales	9.595.005	739.939
Tesorería	10.787.746	110.531.122
Ajustes por periodificación	1.193.147	518.054
TOTAL CIRCULANTE	661.047.012	139.486.295
TOTAL ACTIVO	1.170.590.825	376.273.817

P A S I V O	EJERCICIO 1993	EJERCICIO 1992
FONDOS PROPIOS		
Capital suscrito	500.000.000	500.000.000
Resultados de ejercicios anteriores	-164.401.655	-7.722.571
Pérdidas y ganancias	33.392.020	-156.679.084
TOTAL FONDOS PROPIOS	368.990.365	335.598.345
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		
Subvenciones de capital	285.000.000	0
Donaciones de inmovilizado	28.452.718	0
TOTAL INGRESOS A DISTRIBUIR ...	313.452.718	0
ACREEDORES A CORTO PLAZO	488.147.742	36.559.704
PROVISIONES RIESGOS Y GASTOS A C.P.	0	4.115.768
TOTAL PASIVO	1.170.590.825	376.273.817

CARTUJA 93, S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31/12/1993**

GASTOS	EJERCICIO 1993	EJERCICIO 1992
Consumos de explotación	8.445.111	6.266.996
Gastos de personal		
Sueldos y salarios	191.386.312	92.192.570
Cargas sociales	28.937.909	10.124.851
Dotaciones amortización inmovilizado	45.148.891	5.966.833
Otros gastos de explotación	109.673.246	47.760.236
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	7.825.616	0
Gastos financieros y asimilados		
Por otras deudas	1.024.668	0
Diferencias negativas de cambio	31.871	4.023
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	6.392.734	9.132.402
BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	14.218.350	0
Pérdidas procedentes de inmovilizado	79.720	0
Gastos extraordinarios	0	3.500.000
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	19.173.670	0
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	33.392.020	0
RESULTADO EJERCICIO (BENEFICIO)	33.392.020	0

INGRESOS	EJERCICIO 1993	EJERCICIO 1992
Ingresos de explotación		
Importe neto cifra de negocios	391.417.085	0
PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	0	162.311.486
Ingresos financieros		
Otros	7.448.861	9.136.425
Diferencias positivas cambio	412	0
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	0	0
PÉRDIDAS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	153.179.084
Subvenciones de capital transf.	15.000.000	0
Donaciones inmovilizado transf.	4.253.390	0
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0	3.500.000
PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0	156.679.084
RESULTADO EJERCICIO (PÉRDIDAS)	0	156.679.084

CARTUJA 93, S.A.**BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/1994**

ACTIVO	EJERCICIO 1994	EJERCICIO 1993
INMOVILIZADO		
Gastos de establecimiento	88.457.871	114.339.339
Inmovilizaciones inmateriales		
Marcas y similares	12.654.443	12.654.443
Aplicaciones informáticas	1.882.220	1.671.220
Amortizaciones	-3.825.760	-2.190.988
Inmovilizaciones materiales		
Instalaciones técnicas	332.706.108	332.706.108
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	31.524.629	30.666.049
Otro inmovilizado	28.840.913	26.887.876
Amortizaciones	-110.699.428	-33.845.171
Inmovilizaciones financieras		
Cartera de valores a largo plazo	5.000.000	25.592.100
Fianzas constituidas a largo plazo	0	1.062.837
TOTAL INMOVILIZADO	386.540.996	509.543.813
ACTIVO CIRCULANTE		
Deudores		
Clientes por prestaciones de servicios	357.235.808	332.262.889
Deudores varios	216.734	188.896
Personal	646.500	0
Administraciones Públicas	27.348.519	307.019.329
Provisiones	-38.163.502	0
Inversiones financieras temporales		
Cartera de valores a corto plazo	110.685	0
Otros créditos	5.520.568	2.416.005
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	6.913.837	7.179.000
Tesorería	125.178.211	10.787.746
Ajustes por periodificación	2.023.087	1.193.147
TOTAL CIRCULANTE	487.030.447	661.047.012
TOTAL ACTIVO	873.571.443	1.170.590.825

CARTUJA 93, S.A.**BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/1994**

P A S I V O	EJERCICIO 1994	EJERCICIO 1993
FONDOS PROPIOS		
Capital suscrito	500.000.000	500.000.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-131.009.635	-164.401.655
Pérdidas y ganancias	144.255.403	33.392.020
TOTAL FONDOS PROPIOS	513.245.768	368.990.365
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		
Subvenciones de capital	225.000.000	285.000.000
Donaciones de inmovilizado	21.911.506	28.452.718
TOTAL INGRESOS A DISTRIBUIR ...	246.911.506	313.452.718
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Deudas con entidades de crédito		
Préstamos y otras deudas	585.318	10.698.464
Acreedores comerciales		
Deudas por compras y prestaciones de servicios	21.607.807	17.195.004
Otras deudas no comerciales		
Administraciones Públicas	24.653.275	20.207.812
Otras deudas	0	366.533.148
Remuneraciones pendientes de pago	572.586	12.542.360
Ajustes por periodificación	65.995.183	60.970.954
TOTAL ACREEDORES A CORTO PLAZO	113.414.169	488.147.742
TOTAL PASIVO	873.571.443	1.170.590.825

CARTUJA 93, S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31/12/1994**

G A S T O S	EJERCICIO 1994	EJERCICIO 1993
Aprovisionamientos	5.591.611	8.445.111
Gastos de personal		
Sueldos y salarios	164.842.967	191.386.312
Cargas sociales	26.204.227	28.937.909
Dotaciones amortización inmovilizado	104.370.497	45.148.891
Variación provisiones tráfico	38.163.502	0
Otros gastos de explotación		
Servicios exteriores	111.773.749	108.453.708
Tributos	939.893	1.219.538
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	63.396.456	7.825.616
Gastos financieros y asimilados		
Por deudas con terceros y gastos asimilados	154.103	1.024.668
Diferencias negativas de cambio	0	31.871
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	6.801.133	6.392.734
BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	70.197.589	14.218.350
Pérdidas procedentes de inmovilizado	0	79.720
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	77.627.226	19.173.670
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	147.824.815	33.392.020
Impuesto sobre Sociedades	3.569.412	0
RESULTADO EJERCICIO (BENEFICIO)	144.255.403	33.392.020

CARTUJA 93, S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31/12/1994**

I N G R E S O S	EJERCICIO 1994	EJERCICIO 1993
Importe neto cifra de negocios		
Prestaciones de servicios	476.282.902	391.417.085
Otros ingresos de explotación		
Subvenciones	39.000.000	0
PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	0	0
Ingresos de participación en capital	0	3.041.696
Ingresos de otros valores negociables	287.125	0
Otros intereses	6.661.691	4.407.165
Diferencias positivas de cambio	6.420	412
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	0	0
PÉRDIDAS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0
Subvenciones capital transf.	60.000.000	15.000.000
Donaciones inmovilizado transf.	6.541.212	4.253.390
Ingresos extraordinarios	11.086.014	0
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0	0
PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0	0
RESULTADO EJERCICIO (PÉRDIDAS)	0	0

CARTUJA 93, S.A.**BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/1995**

ACTIVO	EJERCICIO 1995	EJERCICIO 1994
INMOVILIZADO		
Gastos de establecimiento	62.576.403	88.457.871
Inmovilizaciones inmateriales		
Marcas y similares	13.090.843	12.654.443
Aplicaciones informáticas	2.371.313	1.882.220
Amortizaciones	- 5.553.573	- 3.825.760
Inmovilizaciones materiales		
Instalaciones técnicas	332.706.108	332.706.108
Otras instalaciones		
Utilaje y mobiliario	34.221.210	31.524.629
Otro inmovilizado	30.224.092	28.840.913
Amortizaciones	- 184.153.785	- 110.699.428
Inmovilizaciones financieras		
Cartera de valores a largo plazo	5.000.000	5.000.000
TOTAL INMOVILIZADO.....	290.482.611	386.540.996
ACTIVO CIRCULANTE		
Deudores		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	238.945.941	357.235.808
Empresas del grupo, deudores	203.515.620	0
Empresas asociadas, deudores	146.738.840	0
Deudores varios	315.902.775	216.734
Personal	575.000	646.500
Administraciones públicas	21.220.312	27.348.519
Provisiones	- 78.389.347	- 38.163.502
Inversiones financieras temporales		
Cartera de valores a corto plazo	115.942	110.685
Otros créditos	6.143.915	5.520.568
Depósitos y fianzas constituidas a corto plazo	6.942.837	6.913.837
Provisiones	- 2.659.702	0
Tesorería	58.284.595	125.178.211
Ajustes por periodificación	2.171.389	2.023.087
TOTAL CIRCULANTE.....	919.508.117	487.030.447
TOTAL ACTIVO	1.209.990.728	873.571.443

CARTUJA 93, S.A.**BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/1995**

PASIVO	EJERCICIO 1995	EJERCICIO 1994
FONDOS PROPIOS		
Capital suscrito	500.000.000	500.000.000
Reserva legal	13.245.768	0
Resultados negativos de ejercicios anteriores	0	- 131.009.635
Pérdidas y ganancias	8.727.266	144.255.403
TOTAL FONDOS PROPIOS.....	521.973.034	513.245.768
INGRESOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS		
Subvenciones de capital	165.000.000	225.000.000
Donaciones de inmovilizado	15.370.294	21.911.506
TOTAL INGRESOS A DISTRIBUIR.....	180.370.294	246.911.506
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Deudas con entidades crédito		
Préstamos y otras deudas	408.675	585.318
Deudas emp. Grupo y asoc. c.p.		
Deudas empresas grupo	299.045.097	45.527.361
Deudas empresas asociadas	104.170.664	15.025.904
Acreeedores comerciales		
Deudas por compras y prestaciones de servicios	16.546.947	21.607.807
Otras deudas no comerciales		
Administraciones públicas	19.170.469	24.653.275
Otras deudas	64.185.548	5.441.918
Remuneraciones pendientes de pago	0	572.586
Ajustes por periodificación	4.120.000	0
TOTAL ACREEDORES C.P.....	507.647.400	113.414.169
TOTAL PASIVO	1.209.990.728	873.571.443

CARTUJA 93, S.A.**BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/1995**

ACTIVO	EJERCICIO 1995	EJERCICIO 1994
INMOVILIZADO		
Gastos de establecimiento	62.576.403	88.457.871
Inmovilizaciones inmateriales		
Marcas y similares	13.090.843	12.654.443
Aplicaciones informáticas	2.371.313	1.882.220
Amortizaciones	- 5.553.573	- 3.825.760
Inmovilizaciones materiales		
Instalaciones técnicas	332.706.108	332.706.108
Otras instalaciones		
Utillaje y mobiliario	34.221.210	31.524.629
Otro inmovilizado	30.224.092	28.840.913
Amortizaciones	- 184.153.785	- 110.699.428
Inmovilizaciones financieras		
Cartera de valores a largo plazo	5.000.000	5.000.000
TOTAL INMOVILIZADO.....	290.482.611	386.540.996
ACTIVO CIRCULANTE		
Deudores		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	238.945.941	357.235.808
Empresas del grupo, deudores	203.515.620	0
Empresas asociadas, deudores	146.738.840	0
Deudores varios	315.902.775	216.734
Personal	575.000	646.500
Administraciones públicas	21.220.312	27.348.519
Provisiones	- 78.389.347	- 38.163.502
Inversiones financieras temporales		
Cartera de valores a corto plazo	115.942	110.685
Otros créditos	6.143.915	5.520.568
Depósitos y fianzas constituidas a corto plazo	6.942.837	6.913.837
Provisiones	- 2.659.702	0
Tesorería	58.284.595	125.178.211
Ajustes por periodificación	2.171.389	2.023.087
TOTAL CIRCULANTE.....	919.508.117	487.030.447
TOTAL ACTIVO	1.209.990.728	873.571.443

CARTUJA 93, S.A.**BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/1995**

PASIVO	EJERCICIO 1995	EJERCICIO 1994
FONDOS PROPIOS		
Capital suscrito	500.000.000	500.000.000
Reserva legal	13.245.768	0
Resultados negativos de ejercicios anteriores	0	- 131.009.635
Pérdidas y ganancias	8.727.266	144.255.403
TOTAL FONDOS PROPIOS.....	521.973.034	513.245.768
INGRESOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS		
Subvenciones de capital	165.000.000	225.000.000
Donaciones de inmovilizado	15.370.294	21.911.506
TOTAL INGRESOS A DISTRIBUIR.....	180.370.294	246.911.506
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Deudas con entidades crédito		
Préstamos y otras deudas	408.675	585.318
Deudas emp. Grupo y asoc. c.p.		
Deudas empresas grupo	299.045.097	45.527.361
Deudas empresas asociadas	104.170.664	15.025.904
Acreeedores comerciales		
Deudas por compras y prestaciones de servicios	16.546.947	21.607.807
Otras deudas no comerciales		
Administraciones públicas	19.170.469	24.653.275
Otras deudas	64.185.548	5.441.918
Remuneraciones pendientes de pago	0	572.586
Ajustes por periodificación	4.120.000	0
TOTAL ACREEDORES C.P.....	507.647.400	113.414.169
TOTAL PASIVO	1.209.990.728	873.571.443

CARTUJA 93. S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31/12/1995**

GASTOS	EJERCICIO 1995	EJERCICIO 1994
Aprovisionamientos	5.429.879	5.591.611
Gastos de personal		
Sueldos, salarios y asimilados	150.131.816	164.842.967
Cargas sociales	27.463.288	26.204.227
Dotaciones amortización Inmovilizado	105.185.125	104.370.497
Variación provisiones tráfico y pérdidas créditos incobrables	41.540.732	38.163.502
Otros gastos de explotación		
Servicios exteriores	100.103.726	111.773.749
Tributos	396.697	939.893
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	0	63.396.456
Gastos financieros y asimilados		
Por deudas con terceros y gastos asimilados	0	154.103
Variación provisiones financieras	2.659.702	0
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	6.423.548	6.801.133
BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	70.197.589
Pérdidas procedentes inmovilizado material	1.090.218	0
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	65.861.706	77.627.226
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	9.599.991	147.824.815
Impuesto sobre Sociedades	872.725	3.569.412
RESULTADO EJERCICIO (BENEFICIOS)	8.727.266	144.255.403

CARTUJA 93, S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31/12/1995**

INGRESOS	EJERCICIO 1995	EJERCICIO 1994
Importe neto cifra negocios		
Prestaciones de servicios	363.166.000	476.282.902
Otros ingresos de explotación		
Subvenciones	4.400.000	39.000.000
 PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	 62.685.263	 0
Ingresos de otros valores neg.	416.076	287.125
Otros intereses	8.667.174	6.661.691
Diferencias positivas de cambio	0	6.420
 RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	 0	 0
 PÉRDIDAS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	 56.261.715	 0
Subvenciones capital transf.	60.000.000	60.000.000
Donaciones inmovilizado transf.	6.541.212	6.541.212
Ingresos extraordinarios	410.712	11.086.014
 RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	 0	 0
 PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	 0	 0
 RESULTADO EJERCICIO (PÉRDIDAS)	 0	 0

CARTUJA 93, S.A.**BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/1996**

ACTIVO	EJERCICIO 1996	EJERCICIO 1995
INMOVILIZADO		
Gastos de establecimiento	36.694.916	62.576.403
Inmovilizaciones inmateriales		
Marcas y similares	15.326.843	13.090.843
Aplicaciones informáticas	3.400.197	2.371.313
Amortizaciones	- 7.565.879	- 5.553.573
Inmovilizaciones materiales		
Instalaciones técnicas	332.706.108	332.706.108
Otras instalaciones		
Utilaje y mobiliario	36.869.736	34.221.210
Otro inmovilizado	36.080.664	30.224.092
Amortizaciones	- 258.337.013	- 184.153.785
Inmovilizaciones financieras		
Cartera de valores a largo plazo	5.000.000	5.000.000
TOTAL INMOVILIZADO.....	200.175.572	290.482.611
ACTIVO CIRCULANTE		
Deudores		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	264.239.494	238.945.941
Empresas del grupo, deudores	411.541.903	203.515.620
Empresas asociadas, deudores	167.383.418	146.738.840
Deudores varios	189.621.367	315.902.775
Personal	475.000	575.000
Administraciones públicas	20.114.091	21.220.312
Provisiones	- 130.368.773	- 78.389.347
Inversiones financieras temporales		
Cartera de valores a corto plazo	82.322	115.942
Otros créditos	6.710.194	6.143.915
Depósitos y fianzas constituidas a corto plazo	5.884.000	6.942.837
Provisiones	- 5.433.277	- 2.659.702
Tesorería	129.705.169	58.284.595
Ajustes por periodificación	2.058.245	2.171.389
TOTAL CIRCULANTE.....	1.062.103.153	919.508.117
TOTAL ACTIVO	1.262.278.725	1.209.990.728

CARTUJA 93, S.A.**BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/1996**

PASIVO	EJERCICIO 1996	EJERCICIO 1995
FONDOS PROPIOS		
Capital suscrito	500.000.000	500.000.000
Reserva legal	21.973.034	13.245.768
Pérdidas y ganancias	4.567.594	8.727.266
TOTAL FONDOS PROPIOS.....	526.540.628	521.973.034
INGRESOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS		
Subvenciones de capital	105.000.000	165.000.000
Donaciones de inmovilizado	8.829.082	15.370.294
TOTAL INGRESOS A DISTRIBUIR.....	113.829.082	180.370.294
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Deudas con entidades crédito		
Préstamos y otras deudas	284.965	408.675
Deudas emp. Grupo y asoc. c.p.		
Deudas empresas grupo	428.241.019	299.045.097
Deudas empresas asociadas	47.320.521	104.170.664
Acreedores comerciales		
Deudas por compras y prestaciones de servicios	51.566.850	16.546.947
Otras deudas no comerciales		
Administraciones públicas	58.852.241	19.170.469
Otras deudas	29.101.191	64.185.548
Remuneraciones pendientes de pago	927.044	0
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	1.355.104	0
Ajustes por periodificación	4.260.080	4.120.000
TOTAL ACREEDORES C.P.....	621.909.015	507.647.400
TOTAL PASIVO	1.262.278.725	1.209.990.728

CARTUJA 93, S.A.**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS A 31/12/1996**

GASTOS	EJERCICIO 1996	EJERCICIO 1995
Aprovisionamientos	5.785.862	5.429.879
Gastos de personal		
Sueldos, salarios y asimil.	158.077.691	150.131.816
Cargas sociales	31.197.163	27.463.288
Dotaciones amortizaciones inmovilizado	104.673.748	105.185.125
Variación provisiones tráfico y pérdidas de créditos incobrables	51.979.426	41.540.732
Otros gastos		
Servicios exteriores	111.250.721	100.103.726
Tributos	773.670	396.697
 BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	 0	 0
 Variación provisiones financieras	 2.773.575	 2.859.702
 RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	 4.989.432	 6.423.548
 BENEFICIOS ACTIVOS ORDINARIOS	 0	 0
 Pérdidas procedentes inmovilizado material	 84.600	 1.090.218
 RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	 67.600.254	 65.861.706
 BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	 4.760.524	 9.599.991
 Impuesto sobre Sociedades	 192.930	 872.725
 RESULTADO EJERCICIO (BENEFICIO)	 4.567.594	 8.727.266

CARTUJA 93, S.A.**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS A 31/12/1996**

INGRESOS	EJERCICIO 1996	EJERCICIO 1995
Importe neto cifra negocios		
Prestaciones de servicios	381.954.072	363.166.000
Trabajos efectuados para el inmovilizado	1.017.784	0
Otros ingresos de explotación		
Subvenciones	12.937.263	4.400.000
 PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	 67.829.162	 62.685.263
 Ingresos de otros valores negativos	 366.086	 416.076
Otros intereses	7.396.921	8.687.174
 RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	 0	 0
 PERDIDAS DE ACTIVOS ORDINARIOS	 62.839.730	 56.261.715
 Beneficios enajenación inmovilizado	 324.130	 0
Subvenciones capital transf.	60.000.000	60.000.000
Donaciones inmovilizado transf.	6.541.212	6.541.212
Ingresos extraordinarios	819.512	410.712
 RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	 0	 0
 PERDIDAS ANTES DE IMPUESTO	 0	 0
 RESULTADO EJERCICIO (PÉRDIDAS)	 0	 0

CARTUJA 93, S.A.**BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/1997**

ACTIVO	EJERCICIO 1997	EJERCICIO 1996
INMOVILIZADO		
Gastos de establecimiento	11.212.375	36.694.916
Inmovilizaciones inmateriales		
Marcas y similares	15.326.843	15.326.843
Aplicaciones informáticas	3.568.920	3.400.197
Amortizaciones	- 9.704.118	- 7.565.879
Inmovilizaciones materiales		
Instalaciones técnicas	331.279.418	332.706.108
Otras instalaciones		
Utillaje y mobiliario	34.700.550	36.869.736
Otro inmovilizado	39.192.070	36.080.664
Amortizaciones	- 331.555.573	- 258.337.013
Inmovilizaciones financieras		
Cartera de valores a largo plazo	5.000.000	5.000.000
TOTAL INMOVILIZADO.....	99.020.485	200.175.572
ACTIVO CIRCULANTE		
Deudores		
Clientes por prestaciones de servicios	278.642.444	264.329.494
Empresas del grupo, deudores	372.042.390	411.541.903
Empresas asociadas, deudores	219.566.866	167.383.418
Deudores varios	174.044.112	189.621.367
Personal	250.000	475.000
Administraciones públicas	23.101.442	20.114.091
Provisiones	-130.368.773	- 130.368.773
Inversiones financieras temporales		
Cartera de valores a corto plazo	55.896	82.322
Otros créditos	6.808.023	6.710.194
Depósitos y fianzas constituidas a corto plazo	6.651.536	5.884.000
Provisiones	- 5.922.272	- 5.433.277
Tesorería	207.525.475	129.705.169
Ajustes por periodificación	1.269.634	2.058.245
TOTAL CIRCULANTE.....	1.153.666.773	1.062.103.153
TOTAL ACTIVO	1.252.687.258	1.262.278.725

CARTUJA 93, S.A.**BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/1997**

PASIVO	EJERCICIO 1997	EJERCICIO 1996
FONDOS PROPIOS		
Capital suscrito	500.000.000	500.000.000
Reserva legal	26.540.628	21.973.034
Pérdidas y ganancias	- 75.676.166	4.567.594
TOTAL FONDOS PROPIOS.....	450.864.462	526.540.628
INGRESOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS		
Subvenciones de capital	45.000.000	105.000.000
Donaciones de inmovilizado	2.145.184	8.829.082
TOTAL INGRESOS A DISTRIBUIR.....	47.145.184	113.829.082
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Deudas con entidades crédito		
Préstamos y otras deudas	529.324	284.965
Deudas emp. Grupo y asoc. c.p.		
Deudas empresas grupo	438.257.140	428.241.019
Deudas empresas asociadas	68.565.223	47.320.521
Acreeedores comerciales		
Deudas por compras y prestaciones de servicios	30.988.481	51.566.850
Otras deudas no comerciales		
Administraciones públicas	43.617.969	58.852.241
Otras deudas	108.361.780	29.101.191
Remuneraciones pendientes de pago	0	927.044
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	2.552.036	1.355.104
Ajustes por periodificación	5.960.059	4.260.080
TOTAL ACREEDORES C.P.....	698.832.012	621.909.015
PROVISIÓN RIESGOS Y GASTOS A C.P.	55.845.600	0
TOTAL PASIVO	1.252.687.258	1.262.278.725

CARTUJA 93, S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31/12/1997**

GASTOS	EJERCICIO 1997	EJERCICIO 1996
Aprovisionamientos	6.680.109	5.785.862
Gastos de personal		
Sueldos, salarios y asimilados	167.148.068	158.077.691
Cargas sociales	27.528.079	31.197.163
Dotaciones amortización Inmovilizado	102.872.112	104.673.748
Variación provisiones tráfico y pérdidas créditos incobrables	0	51.979.426
Otros gastos de explotación		
Servicios exteriores	99.653.751	111.250.721
Tributos	1.420.713	773.670
 BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	 0	 0
 Gastos financieros y asimilados	 1.073.859	 0
Por deudas con terceros y gastos asimilados	488.995	2.773.575
Variación provisiones financieras	12.181	0
Diferencias negativas cambio		
 RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	 5.735.272	 4.989.432
 BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	 0	 0
 Pérdidas procedentes inmovilizado material	 1.027.261	 84.600
Gastos y pérdidas otros ejercicios	57.971.651	0
 RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	 10.206.577	 67.600.254
 BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	 0	 4.760.524
 Impuesto sobre Sociedades	 89.784	 192.930
 RESULTADO EJERCICIO (BENEFICIOS)	 0	 4.567.594

CARTUJA 93, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31/12/1997

INGRESOS	EJERCICIO 1997	EJERCICIO 1996
Importe neto cifra negocios		
Prestaciones de servicios	266.756.880	381.954.072
Trabajos efectuados para el inmovilizado	0	1.017.784
Otros ingresos de explotación		
Subvenciones	47.017.721	12.937.263
PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	91.528.231	67.829.162
Ingresos de otros valores negociables	249.853	366.086
Otros intereses	7.060.454	7.396.921
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	0	0
PÉRDIDAS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	85.792.959	62.839.730
Beneficios enajenación inmovilizado	60.000	324.130
Subvenciones capital transf.	60.000.000	60.000.000
Donaciones inmovilizado transf.	6.683.898	6.541.212
Ingresos extraordinarios	2.461.591	819.512
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0	0
PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	75.586.382	0
RESULTADO EJERCICIO (PÉRDIDAS)	75.676.166	0