

**SOCIEDAD PARQUE TEMÁTICO  
DE ALICANTE, S. A.**



## **1. ADECUACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS PRINCIPIOS CONTABLES DE APLICACIÓN**

1.1 Esta Sindicatura ha examinado las cuentas anuales de Sociedad Parque Temático de Alicante, S. A. (en adelante SPTA, la entidad o la sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2000, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha y se adjuntan íntegramente en el anexo de este informe. Dichas cuentas fueron formuladas por los Administradores de la entidad el 28 de marzo de 2001, y aprobadas por la Junta General de Accionistas el 26 de junio de 2001. El trabajo de fiscalización se ha realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

1.2 Como se comenta en el apartado 7. c), al cierre del ejercicio se encuentran pendientes de resolución varios recursos contencioso-administrativos contra las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Alicante correspondientes al año 1999, en las que se determina el justiprecio de determinadas parcelas incluidas en el proyecto de expropiación para la ampliación de patrimonio público en el área de reserva del Parque Temático de Benidorm-Finestrat. En estos recursos figuran como demandado el citado Jurado de Expropiación Forzosa de Alicante, como primer codemandado la Generalitat Valenciana y como segundo codemandado SPTA.

A la fecha de emisión de nuestro informe no es posible cuantificar el importe de las obligaciones a pagar, en su caso, como consecuencia de la resolución desfavorable para la entidad de las citadas reclamaciones. El importe demandado, según la información facilitada por los asesores legales de la sociedad, ascendería, al menos, a 23.490.829 miles de pesetas.

1.3 Como se pone de manifiesto en los apartados 4.2.3 y 4.4.4, como consecuencia del retraso en la recepción provisional de las obras finalizadas antes del cierre del ejercicio, la sociedad no ha procedido a dotar a dicha fecha la amortización correspondiente a las mismas. Por ello, la dotación anual a las amortizaciones del inmovilizado material se encuentra infravalorada en 147.217 miles de pesetas.

1.4 En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en la salvedad detallada en el apartado 1.2 y por el efecto de la salvedad descrita en el apartado 1.3 anterior, las cuentas anuales de SPTA del ejercicio 2000, que se adjuntan en el anexo a este informe, muestran, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2000 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la

información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

- 1.5 El informe de gestión del ejercicio 2000 que se adjunta a las cuentas anuales contiene las explicaciones que los Administradores de SPTA consideran oportunas sobre su situación, la evolución de su actividad y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Esta Sindicatura ha verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2000.

## **2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD VIGENTE EN LA GESTIÓN DE LOS FONDOS PÚBLICOS.**

### **2.1 Alcance y metodología**

Esta Sindicatura ha examinado el cumplimiento por parte de SPTA de la legalidad vigente en la gestión de los fondos públicos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2000. El examen se ha realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, habiéndose llevado a cabo las pruebas y aplicado los procedimientos de auditoría que se han considerado necesarios para alcanzar los objetivos establecidos. La verificación realizada ha abarcado el cumplimiento de los aspectos relevantes establecidos en:

- Ley 10/1999, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Presupuestos para el ejercicio 2000.
- Ley 9/1999 de 30 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat Valenciana.
- Orden de 29 de julio de 1999, de la Conselleria de Economía y Hacienda sobre normas de elaboración del presupuesto de 2000.
- Acuerdo del Gobierno Valenciano de 26 de noviembre de 1996, por el que se acordó la constitución de la Sociedad.
- Resolución de 4 de octubre de 1995, de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, por la que se determina el tratamiento contable de las subvenciones corrientes percibidas por las empresas públicas.
- Real Decreto Ley 2/2000, de 16 de junio, Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo de 26 de junio de 1991 del Consell de la Generalitat Valenciana.
- Resolución de 18 de junio de 1991, de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueba la información a rendir por las empresas públicas.
- Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre reintegro de transferencias corrientes y de capital.
- Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre.
- Ley de Sociedades Anónimas, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.
- Estatutos de la Sociedad.

## **2.2 Conclusión general**

Como resultado de la revisión efectuada, y con el alcance descrito en el apartado anterior, no se han detectado incumplimientos relevantes de la normativa citada por parte de SPTA durante el periodo objeto de examen, excepto en lo que se refiere a la debida formalización del libro de actas en el que deben constar los acuerdos tomados por la Junta General de Accionistas.

En los siguientes apartados de este Informe se indican las situaciones que deberán ser objeto de atención y mejora por parte de los órganos responsables de la sociedad.

### **3. INFORMACIÓN GENERAL**

#### **3.1 Antecedentes y objeto de Sociedad Parque Temático de Alicante, S. A.**

Sociedad Parque Temático de Alicante, S. A. se constituyó como sociedad anónima el 12 de diciembre de 1996 por un periodo de tiempo indefinido, en virtud del Acuerdo adoptado por el Gobierno de la Generalitat Valenciana el 26 de noviembre de 1996.

La sociedad se configura como empresa de la Generalitat Valenciana, de acuerdo con el art. 5.2 del TRLHP, teniendo personalidad jurídica propia, plena capacidad de obrar para el desarrollo de sus fines, patrimonio propio, administración autónoma y actúa en régimen de empresa mercantil con sujeción al derecho privado.

Su objeto social y actividad principal consistía inicialmente en la promoción, organización y gestión de cuantas actividades requiriera la preparación, construcción y puesta en funcionamiento del proyecto de la Generalitat Valenciana para la creación del Parque Temático de Benidorm, denominado Terra Mítica. Posteriormente, mediante Acuerdo del Gobierno Valenciano de fecha 22 de abril de 1997, se modificó el objeto social de la entidad, ampliando el mismo a la promoción, organización, y gestión de cuantas actividades requiera la preparación, construcción y puesta en funcionamiento del proyecto Parque Temático de Alicante con la instalación de un complejo lúdico-cultural en la ciudad de Alicante denominado Ciudad de la Luz.

El capital social de la entidad, inicialmente fijado en 500 millones de pesetas, se amplió en el ejercicio 1998 en 1.000 millones de pesetas por Acuerdo del Gobierno Valenciano de 22 de septiembre de 1998, hasta alcanzar un importe total de 1.500 millones de pesetas. Dicho capital se encontraba totalmente suscrito y desembolsado al cierre del ejercicio 1998.

#### **3.2 Actividad desarrollada en el ejercicio 2000**

Durante el ejercicio 2000 la entidad ha realizado las acciones que le son propias según su objeto social, así como aquellas actividades encomendadas por la Generalitat Valenciana, según los siguientes objetivos:

- a) Desarrollo y ejecución de diversos proyectos enmarcados en el Plan Especial de Usos e Infraestructuras del Parque Temático de Benidorm (Terra Mítica), destinados a dotar las infraestructuras necesarias para la puesta en marcha de dicho Parque, además de la ejecución y puesta en marcha de la Ciudad deportiva, el Campo de golf y las denominadas "Obras ex parque". Estas obras consisten principalmente en la construcción de infraestructuras en dicha área. Entre estas obras se encuentran infraestructuras eléctricas (obras de alta, media y baja tensión, etc), infraestructuras hidráulicas (conducciones de agua, depuradora, depósitos de agua, etc) e infraestructuras viarias y de urbanización (viales, rotondas, accesos, etc).

Además, al objeto de mantener su participación del 14,86% en el capital de la mercantil Sociedad Parque Temático de Benidorm, Terra Mítica, S. A. (en adelante Terra Mítica, S. A.), en el ejercicio 2000 la entidad ha suscrito y desembolsado la parte correspondiente a su participación en las dos ampliaciones de capital realizadas por la citada sociedad.

b) Desarrollo y ejecución del proyecto Ciudad de la Luz de Alicante

El Gobierno Valenciano constituido como Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de Sociedad Parque Temático de Alicante, S.A, autorizó la constitución, a través de esta entidad, de una sociedad de economía mixta en forma de anónima con la denominación de Ciudad de la Luz, S.A. para promover, construir y explotar la actuación denominada Ciudad de la Luz, y llevar a cabo actividades relacionadas con los sectores audiovisual, cinematográfico, hostelero y de ocio.

El 2 de noviembre de 2000 se constituyó la sociedad Ciudad de la Luz, S.A., dependiente de la Presidencia de la Generalitat Valenciana. El capital social está representado por 10.000 acciones nominativas de un valor nominal cada una de ellas de 60 euros, totalmente suscritas y desembolsadas. Los accionistas de la misma son SPTA y Producciones Aguamarga, S.L. con un 75% y un 25% del capital, respectivamente.

La nueva sociedad creada tiene como objetivo la construcción y posterior explotación de la actuación denominada “Ciudad de la Luz”, delimitada en el Plan Especial Director de usos e infraestructuras “Ciudad de la Luz” en el término municipal de Alicante, así como la construcción y explotación de instalaciones audiovisuales y cinematográficas y actividades relacionadas con el ocio y la hostelería.

Durante el ejercicio 2000, las actuaciones de SPTA relativas a este proyecto se han materializado, entre otros aspectos, en la adquisición de los terrenos en los que se ubicará el citado proyecto.



#### 4. COMENTARIOS SOBRE LOS ASPECTOS MÁS IMPORTANTES DE LAS CUENTAS ANUALES

##### 4.1 Análisis global del balance

El cuadro siguiente muestra en miles de pesetas el balance de situación de Sociedad Parque Temático de Alicante, S. A. al 31 de diciembre de 2000 juntamente con los saldos relativos el cierre del ejercicio anterior:

ACTIVO	31-12-00	31-12-99
Inmovilizado	34.401.549	17.825.071
<i>Gastos de establecimiento</i>	157.287	182.182
<i>Inmovilizaciones inmateriales</i>	14.636	1.589
<i>Inmovilizaciones materiales</i>	22.882.405	7.572.371
<i>Inmovilizaciones financieras</i>	11.347.221	10.068.929
Gastos a distribuir en varios ejercicios	13.164	-
Activo circulante	3.321.697	841.365
<i>Deudores</i>	2.946.779	585.453
<i>Tesorería</i>	374.290	255.285
<i>Ajustes por periodificación</i>	628	627
Total Activo	37.736.410	18.666.436
PASIVO		
Fondos propios	945.925	1.279.042
<i>Capital suscrito</i>	1.500.000	1.500.000
<i>Resultados negativos ejercicios anteriores</i>	(220.958)	(119.246)
<i>Aportación socios compensación pérdidas</i>	450.000	450.000
<i>Pérdidas del ejercicio</i>	(783.117)	(551.712)
Ingresos a distribuir varios ejercicios	201.966	501.966
Acreeedores a largo plazo	29.522.089	8.000.130
<i>Préstamos a largo plazo</i>	29.521.959	8.000.000
<i>Otros acreedores largo plazo</i>	130	130
Acreeedores a corto plazo	7.066.430	8.885.298
<i>Deudas c/p entidades de crédito</i>	2.473.413	6.418.449
<i>Acreeedores comerciales</i>	25.787	22.169
<i>Otras deudas corto plazo</i>	4.567.230	2.444.680
Total Pasivo	37.736.410	18.666.436

Cuadro 1

##### 4.2 Epígrafes más significativos del balance

###### 4.2.1 Gastos de establecimiento

Este epígrafe incluye los gastos relativos a la constitución y ampliación de capital de la entidad, así como los gastos de primer establecimiento relativos a los proyectos cuya ejecución y desarrollo le han sido encargados, incurridos desde el inicio de sus actividades.

La composición y movimientos del ejercicio, en miles de pesetas, ha sido la siguiente:

Cuenta	Saldo 31-12-99	Altas	Bajas/Amortiz.	Saldo 31-12-00
Gastos de constitución	3.359	-	1.120	2.239
Gastos de primer establecimiento	170.234	20.931	42.559	148.606
Gastos de ampliación capital	8.589	-	2.147	6.442
Total	182.182	20.931	45.826	157.287

Cuadro 2

Estos gastos de establecimiento se amortizarán, según se recoge en la memoria, en un plazo de cinco años, utilizando el método lineal de cuota constante.

A cierre del ejercicio, el saldo de los gastos de primer establecimiento recoge básicamente la activación efectuada en este ejercicio y en anteriores de diversos gastos relativos a la promoción y lanzamiento del proyecto Ciudad de la Luz de Alicante. En concreto, durante el ejercicio 2000 se han activado gastos de publicidad, propaganda y relaciones públicas por importe de 20.931 miles de pesetas correspondientes a este proyecto. Las bajas registradas durante el ejercicio en estos gastos responden a la amortización de los mismos mediante su saneamiento.

#### 4.2.2 Inmovilizado inmaterial

El cuadro 3 muestra la composición de este epígrafe del balance, así como los movimientos del ejercicio, expresados en miles de pesetas.

Cuenta	Saldo al 31-12-99	Adiciones	Disminuciones	Saldo al 31-12-00
Propiedad industrial	540	13.498	-	14.038
Aplicaciones informáticas	1.365	260	163	1.462
Valor total	1.905	13.758	163	15.500
Amortizaciones	(316)	(566)	(18)	(864)
Inmovilizado neto	1.589	13.192	145	14.636

Cuadro 3

La cuenta Propiedad industrial incluye los saldos relativos a licencias, marcas, etc. adquiridas por la entidad, que han sido registradas por su coste de adquisición y se amortizarán linealmente durante un período de cinco años.

Durante el ejercicio 2000 se han activado en el inmovilizado inmaterial servicios de profesionales independientes por importe de 13.498 miles de pesetas correspondientes a gestión y tramitación de marcas. Las disminuciones de inmovilizado inmaterial, por 163 miles de pesetas, corresponden a regularizaciones de IVA soportado activado durante 1999.

Al tratarse, en su mayoría de marcas relacionadas con Ciudad de la Luz y estar dicha empresa en marcha a 31 de diciembre de 2000, se debe proceder a la cesión de las mismas

por parte de SPTA con el consiguiente ingreso que compensaría los gastos efectuados por cuenta de Ciudad de la Luz.

La cuenta de Aplicaciones informáticas incluye básicamente las adquisiciones de diversos productos de software realizadas durante el ejercicio, que han sido reflejadas contablemente por su coste de adquisición y se amortizarán linealmente durante un período de tres años.

#### 4.2.3 Inmovilizado material

El cuadro siguiente muestra, en miles de pesetas, la composición y movimientos experimentados en el ejercicio por los elementos del inmovilizado material:

Cuenta	Saldo al 31-12-99	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31-12-00
Terrenos	3.494.890	1.378.730	(19.098)	223.424	5.077.946
Construcciones	232.353	3.935	(31.216)	316.811	521.883
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	12.491	4.711	(1.656)	-	15.546
Equipos informáticos	2.509	1.195	(267)	-	3.437
Otro inmovilizado material	-	667	-	-	667
Inmovilizaciones materiales en curso	3.846.572	14.426.456	(410.506)	(540.235)	17.322.287
Valor total	7.588.815	15.815.694	(462.743)	-	22.941.766
Amortizaciones	(16.444)	(45.102)	2.185	-	(59.361)
Inmovilizado neto	7.572.371	15.770.592	(460.558)	-	22.882.405

Cuadro 4

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se presentan por su valor de coste de adquisición. Los gastos financieros de los créditos directamente relacionados con la construcción del inmovilizado material hasta su puesta en marcha han sido capitalizados en el ejercicio 2000 como parte del coste de los mismos.

Así, el valor de este inmovilizado al 31 de diciembre de 2000 incluye gastos financieros por un importe de 472.501 miles de pesetas, correspondiente a los intereses devengados en 2000 por los préstamos obtenidos por la sociedad en dicho ejercicio, para la financiación de sus inversiones. Igualmente se ha procedido a la activación en construcciones en curso de otros gastos imputables por un importe de 167.939 miles de pesetas, de los cuales 32.100 miles de pesetas corresponden al proyecto "Ciudad de la Luz" y 135.837 miles de pesetas a las obras ex-parque (véanse apartados 3.2 a) y 4.4.2).

La amortización de los elementos de este epígrafe se realiza sobre los valores de coste, siguiendo el método lineal de cuota constante, calculada en función de la vida útil estimada para cada bien.

Los gastos de mantenimiento y reparación del inmovilizado material, que no mejoran su utilización o prolongan la vida útil, son cargados como gastos del ejercicio en el momento que se producen.

La sociedad activó, durante el ejercicio 1999, como mayor coste del inmovilizado material e inmaterial, el IVA no deducible derivado del porcentaje de prorrata aplicado durante el citado ejercicio.

Como ya se indicaba en nuestro informe relativo a las cuentas anuales de 1999, la inspección llevada a cabo por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria modificó el porcentaje de prorrata aplicado por la entidad durante el citado ejercicio, elevando el IVA a devolver a la sociedad por la Hacienda Pública.

En virtud de esta circunstancia, la sociedad ha procedido durante el ejercicio 2000 a la correspondiente regularización de saldos. Así, se disminuye el valor del inmovilizado material en 440.004 miles de pesetas aumentando la cuenta Hacienda Pública deudor por IVA. La amortización acumulada se reduce en 2.204 miles de pesetas ajustándose contra ingresos de ejercicios anteriores.

Las cuentas más significativas del inmovilizado material al cierre del ejercicio son las de Terrenos e Inmovilizaciones materiales en curso.

Las altas registradas en 2000 en la cuenta de Terrenos responden, básicamente, a las adquisiciones y expropiaciones realizadas por la entidad durante el ejercicio para la ejecución del proyecto Ciudad de la Luz.

El análisis de las adiciones producidas durante el ejercicio ha puesto de manifiesto deficiencias en el reflejo contable de actas de ocupación y pago de los terrenos expropiados que han supuesto por una parte, el no reconocimiento contable de bienes por importe de, al menos, 24.971 miles de pesetas, y por otra, la contabilización por importe superior al reflejado en las referidas actas de 5.358 miles de pesetas.

Así mismo se ha procedido, en un caso, a analizar la razonabilidad de las valoraciones realizadas en el acta de ocupación, observándose en la misma una sobreestimación del importe a satisfacer en concepto de indemnización por derecho arrendaticio estimada en 17.874 miles de pesetas.

En anteriores informes de esta Institución, se indicaba que al cierre del ejercicio 1998 los justiprecios de diversas parcelas expropiadas mediante la correspondiente acta de ocupación que no pudieron satisfacerse a sus propietarios por diversas causas, por un importe total de 742.316 miles de pesetas, fueron consignados en una cuenta de depósitos habilitada al efecto (cuyo titular es la Generalitat Valenciana) hasta que las incidencias producidas se resuelvan o, en su caso, el Jurado Provincial de Expropiación determine el justiprecio definitivo a satisfacer al titular del bien expropiado.

Tal como se comenta en el apartado 7.c) de este informe, al cierre del ejercicio se encontraban pendientes de resolución varios recursos contencioso-administrativos contra las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Alicante en las que se determina el justiprecio de determinadas parcelas.

Las bajas producidas durante el ejercicio en la cuenta de Terrenos corresponden a la venta de una parcela por su coste de adquisición por un importe de 18.348 miles de pesetas, y el resto a las regularizaciones del IVA soportado que fue activado durante 1999.

El importe de 18.348 miles de pesetas procedente de la venta de la parcela citada figura incluido en la cuenta 778, Ingresos extraordinarios (véase apartado 4.4.8). En relación con la venta de esta parcela, que previamente le había sido cedida a SPTA, hay que señalar:

- De la documentación soporte disponible sobre estas transacciones no se deduce claramente cual es la contraprestación dada por SPTA, S. A. a Hansa Urbana, S.A. por la cesión y transmisión en pleno dominio de la parcela nº 19, de 20.000 metros cuadrados de superficie, integrada en el Plan Parcial Agua Amarga.

En este sentido, a pesar de que en la escritura de cesión de fecha 3 de marzo de 2000 se valora la finca transmitida en 18.348 miles de pesetas, el notario señala que la transmisión efectuada se realiza sin que medie necesariamente un precio en dinero. Alude así a que las contraprestaciones o el mecanismo de reciprocidad contractual entre las partes son las resultantes del Convenio Urbanístico de Modificación del Plan Parcial Agua Amarga, no especificándose claramente ni valorándose la contraprestación en el Convenio.

- Las advertencias expresadas por el notario en relación con la pendiente inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca, con la referencia catastral que, según escritura, no consta.

Adicionalmente, la revisión llevada a cabo ha puesto de manifiesto la existencia de un contrato fechado el 22 de febrero de 2000 entre SPTA y la empresa pública de la Generalitat Valenciana VAERSA. Mediante dicho contrato, SPTA concede el derecho de superficie por 50 años de unos terrenos de su propiedad por un importe de 414.787 miles de pesetas. En contraprestación, VAERSA se compromete a la ejecución de las obras de sellado y regeneración medioambiental del vertedero municipal de Benidorm ubicado en el Área Parque Temático, por idéntico importe, y con un plazo de ejecución que finaliza en mayo de 2001.

SPTA no ha reflejado la incidencia que tiene la firma de dicho contrato de cesión en las cuentas anuales del ejercicio 2000.

Por otra parte, las altas registradas en la cuenta de Construcciones se corresponden, básicamente, con los traspasos realizados procedentes de la cuenta Inmovilizaciones materiales en curso referidos a la construcción de la glorieta de acceso sur y del helipuerto en el área del Parque Temático. El alta referente a la construcción de la glorieta de acceso sur

incluye un incremento de costes respecto del importe contratado de, al menos, 28.845 miles de pesetas. La entidad nos comunica en alegaciones que el incremento económico obedece por un lado, a una nueva partida que se tuvo que contratar por indicación de los responsables provinciales de tráfico, y por otro lado al incremento en las mediciones sobre las que figuraban en el proyecto.

Las altas registradas durante el ejercicio en la cuenta Inmovilizaciones materiales en curso, por un importe de 14.426.456 miles de pesetas, responden principalmente a la ejecución de las obras realizadas en los terrenos del Área Parque Temático, destinadas a dotar las infraestructuras necesarias para la puesta en marcha de dicho Parque, así como al resto de usos que contempla el Plan Director de Usos e Infraestructuras (PDUI). El citado importe incluye también la activación efectuada por la entidad de los gastos incurridos correspondientes a estudios, proyectos y servicios prestados por profesionales independientes relacionados con la preparación, construcción y puesta en marcha del proyecto Ciudad de la Luz y las obras realizadas en los terrenos del área Parque Temático (véase apartado 4.4.2).

El análisis efectuado sobre las altas registradas en el ejercicio ha puesto de manifiesto que obras finalizadas en el ejercicio 2000 por un importe de, al menos, 11.121.421 miles de pesetas, no habían sido traspasadas a la cuenta de Construcciones. Ello es consecuencia del retraso en la realización de las actas de recepción provisional de las obras. En consecuencia, no ha efectuado las correspondientes dotaciones a la amortización del ejercicio. Esta Institución estima dichas amortizaciones en un importe de, al menos, 147.217 miles de pesetas.

Las bajas producidas en Inmovilizaciones materiales en curso son debidas a la regularización del IVA correspondiente a 1999, consecuencia de la inspección llevada a cabo durante el ejercicio 2000, tal y como se señala en el apartado 6, situación fiscal, y en párrafos anteriores.

La columna “traspasos” del cuadro 4 incluye la disminución de 540.235 miles de pesetas de inmovilizaciones en curso que tienen como contrapartida el traspaso a las cuentas de Terrenos por importe de 223.423 miles de pesetas, y a la de Construcciones por 316.811 miles de pesetas.

#### 4.2.4 Inmovilizado financiero

La composición y movimiento de este epígrafe del balance de situación se muestra a continuación, en miles de pesetas.

Cuenta	Saldo al 31-12-99	Adiciones	Bajas	Saldo al 31-12-00
Participaciones en empresas del grupo	-	74.873	-	74.873
Invers. financ. permanentes en capital	2.067.630	1.486.269	-	3.553.899
Créditos a largo plazo	8.000.000	-	-	8.000.000
Fianzas constituidas a largo plazo	1.300	532	385	1.447
Prov. depre. Valores negociables a L.P.	-	(282.998)	-	(282.998)
<b>TOTAL</b>	<b>10.068.930</b>	<b>1.278.676</b>	<b>385</b>	<b>11.347.221</b>

Cuadro 5

La participación en empresas del grupo corresponde a la inversión en el 75% del capital social de Ciudad de la Luz, S.A. Dicha sociedad fue constituida el 2 de noviembre de 2000, con un capital social de 600.000 euros, dividido en 10.000 acciones nominativas de 60 euros de nominal cada una, y cuya actividad consiste en la promoción, organización, gestión y construcción de cuantas actividades requieran la puesta en funcionamiento del proyecto de la “Ciudad de la Luz”.

La cuenta Inversiones financieras permanentes en capital, recoge la participación del 14,86% en el capital social de Terra Mítica, S. A. En el ejercicio 2000 Terra Mítica, S. A. ha efectuado dos ampliaciones del capital por un importe de 60.100.000 euros, con un contravalor aproximado de 9.999.799 miles de pesetas. De este importe, SPTA ha suscrito el importe correspondiente a su participación, por un total de 1.486.269 miles de pesetas.

La composición de la cartera de participación en el capital de Terra Mítica es la siguiente:

	Nº acciones	Importe	
		Valor adquisición (miles de pesetas)	Nominal (Euros)
Valor cartera a 31/12/1999	22.296	2.067.630	13.399.896
Suscripción 1ª ampliación 2000 (Junta General Acctas. 20/6/00)	5.202	520.189	3.126.402
Suscripción 2ª ampliación 2000 (Junta General Acctas. 17/11/00)	9.661	966.080	5.806.261
Valor cartera a 31/12/2000	37.159	3.553.899	22.332.559

Cuadro 6

La primera ampliación fue desembolsada el 3 de julio de 2000 y la segunda el 17 de noviembre de 2000.

De acuerdo con el valor teórico por acción de Terra Mítica, S. A. al 31 de diciembre de 2000, SPTA ha registrado una provisión por depreciación de valores negociables por importe de 282.998 miles de pesetas.

La cuenta Créditos a largo plazo recoge el principal de un préstamo concedido por la entidad en el ejercicio anterior a Terra Mítica, S. A., por un importe de 8.000.000 miles de pesetas y vencimiento el día 31 de diciembre de 2008, con amortización total al vencimiento del mismo. El tipo de interés pactado es variable Mibor a un año, más un diferencial de 1,5 puntos. El importe de los intereses devengados durante el ejercicio 2000 ascienden a 438.243 miles de pesetas (ver apartado 4.2.5, Deudores), importe confirmado por dicha sociedad.

Como aspecto a destacar cabe mencionar que según se recoge en el contrato, este préstamo se encuentra subordinado en todos sus aspectos a un préstamo sindicado de 18.500.000 miles de pesetas formalizado por Terra Mítica, S. A., con una serie de entidades financieras.

Esta circunstancia supone que la citada sociedad sólo atenderá las obligaciones derivadas del préstamo concedido por SPTA si anteriormente se han atendido todas las obligaciones vencidas derivadas del préstamo sindicado.

Como se expone en el apartado 4.2.9, Acreedores a largo plazo, para financiar el préstamo concedido a Terra Mítica, S. A., la entidad formalizó durante 1999 cinco préstamos con otras tantas entidades de crédito, por un importe global de 8.000.000 miles de pesetas. Estas operaciones cuentan con el aval de la Generalitat Valenciana. El tipo de interés de estos cinco préstamos pasivos es variable Mibor a un año, más un diferencial de 0,75 puntos, lo que implica que SPTA obtiene un diferencial de 0,75 puntos anual entre los intereses pasivos que debe pagar por los cinco préstamos y los intereses activos que devenga anualmente el préstamo concedido a Terra Mítica, S. A.

#### **4.2.5 Deudores**

El cuadro siguiente muestra, en miles de pesetas, la composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2000:

Cuenta	Saldo 31/12/00
Deudores	415.232
Deudores, empresas del grupo	1.161
H. P. deudora por IVA	1.941.013
H. P. deudora por IVA pendiente deducir	462.387
H. P. retenciones y pagos a cuenta	126.967
H. P. crédito pérdidas a compensar	19
<b>TOTAL</b>	<b>2.946.779</b>

Cuadro 7

La cuenta Deudores incluye, como saldo más significativo, el importe correspondiente a la liquidación anual de intereses del préstamo de 8.000 millones de pesetas concedido a Terra Mítica, S. A. (ver apartado 4.2.4, Inmovilizado financiero). El tipo de interés aplicado ascendió a 5'403 (mibor + 1'5%) alcanzando el importe liquidado un total de 438.243 miles de pesetas. Después de aplicar la retención legal, el importe pendiente de pago por parte de Terra Mítica asciende a 359.359 miles de pesetas.

Dicha sociedad, ante la imposibilidad de efectuar la liquidación de la deuda correspondiente a 31 de diciembre de 2000, pidió el aplazamiento del pago por un periodo de 6 meses. Según nos indica la entidad en alegaciones, con fecha 29 de junio de 2001, la Comisión Ejecutiva acordó conceder un nuevo aplazamiento del pago de los citados intereses hasta el día 31 de diciembre de 2001. El tipo de interés aplicable será el resultante de incrementar en dos puntos porcentuales el tipo de interés nominal anual ordinario vigente en cada momento, durante todo el tiempo que dure la situación de impago.



Esta cuenta de Deudores no recoge, sin embargo, un importe de 101.145 miles de pesetas correspondientes a la facturación efectuada por SPTA a los contratistas en concepto de control de calidad de las obras, que se cuantifica en el 3% sobre el importe de la obra certificada. Dicho importe ha sido recogido como menor deuda con los contratistas (ver apartado 4.2.10 de este informe).

De los saldos deudores con Administraciones Públicas, destaca H. P. deudora por IVA por importe de 1.941.013 miles de pesetas. Durante el mes de mayo de 2001 la Inspección de la AEAT de Alicante ha comprobado el derecho a la devolución consignado por la entidad en su declaración del IVA del ejercicio 2000. Como resultado de dicha comprobación se ha emitido informe favorable a SPTA.

#### 4.2.6 Tesorería

La composición de la tesorería de la entidad a 31 de diciembre de 2000 es la siguiente, en miles de pesetas:

Concepto	Saldo 31/12/00
Caja, pesetas	27
Bancos, c/c vista, pesetas	374.263
TOTAL	374.290

Cuadro 8

Los fondos correspondientes a las cuentas bancarias han sido remunerados en el ejercicio con tipos de interés que oscilan entre el 0% y el 3,35%.

Los medios de pago utilizados por SPTA para la liquidación de sus cuentas acreedoras son la transferencia bancaria y el talón (o pagaré) nominativo. El análisis efectuado ha puesto de manifiesto que los saldos anteriores reflejan adecuadamente la situación de la tesorería de la entidad al cierre del ejercicio.

En relación con el régimen de firmas autorizadas para la disposición de fondos de cuentas bancarias, hemos de señalar que se ha tenido en cuenta la recomendación efectuada en informes anteriores por esta Sindicatura de Cuentas al efecto de que dicha disposición de fondos sea mancomunada.

#### 4.2.7 Fondos propios

El cuadro siguiente muestra la composición y movimientos producidos en el ejercicio sobre los fondos propios de la entidad, en miles de pesetas:

Cuenta	Saldo al 31/12/99	Aportac. 2000	Distrib. Rdo. 1999	Resultado 2000	Saldo al 31/12/00
Capital social	1.500.000	-	-	-	1.500.000
Resultados negativos ej. anteriores	(119.246)	-	(101.712)	-	(220.958)
Aport. socios compens. pérdidas	450.000	450.000	(450.000)	-	450.000
Resultado del periodo	(551.712)	-	551.712	(783.117)	(783.117)
Total	1.279.042	450.000	-	(783.117)	945.925

Cuadro 9

Respecto de la situación de los Fondos Propios de la entidad al cierre del ejercicio, y en relación con la normativa mercantil recogida en el artículo 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas “la reducción del capital tendrá carácter obligatorio para la sociedad cuando las pérdidas hayan disminuido su haber por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital y hubiere transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio”, debe precisarse que no resulta aplicable por cuanto la Resolución de 20 de diciembre de 1996, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (BOE de 4 de marzo de 1997) establece que para el cómputo del Patrimonio Neto de la entidad, debe sumarse al saldo de los Fondos Propios el saldo de las subvenciones de capital que en ese momento presente el balance.

El capital de la sociedad asciende a 1.500.000 miles de pesetas, representado por 3.000 acciones ordinarias nominativas con un valor nominal de 500.000 pesetas cada una. Todas las acciones están suscritas por la Generalitat Valenciana y se encuentran íntegramente desembolsadas.

El Consell, en su reunión de fecha 27 de diciembre de 2000, se manifiesta expresamente sobre la finalidad de la aportación de 450.000 miles de pesetas realizada a SPTA, en el ejercicio 2000, por su socio único, la Generalitat Valenciana. Así, determina que, en el caso de que los resultados del ejercicio 2000 ofrezcan pérdidas iguales o superiores a dicha cifra, se destinarán “exclusivamente” a la finalidad de compensar las mismas.

Por tanto, la subvención genérica concedida a SPTA en la Ley 10/99, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el año 2000, que alcanzó 450.000 miles de pesetas, está incluida en el saldo de la cuenta “Aportaciones de socios para compensación de pérdidas” y compensará el resultado negativo del ejercicio 2000. Esta aportación ha sido satisfecha por la Generalitat Valenciana durante el ejercicio 2000 mediante dos transferencias bancarias por un total de 225.000 miles de pesetas y el resto, 225.000 miles de pesetas, han sido compensados con la devolución (en parte) de la subvención de capital correspondiente al ejercicio 1999 que ascendió a 300.000 miles de pesetas (ver apartado 4.2.8 siguiente).

#### 4.2.8 Ingresos a distribuir en varios ejercicios. Subvenciones de capital

El epígrafe Ingresos a distribuir en varios ejercicios del pasivo del balance de situación, recoge el saldo de las subvenciones de capital concedidas por la Generalitat Valenciana que se encontraban pendientes de traspasar a resultados al cierre del ejercicio 2000. El cuadro siguiente muestra en miles de pesetas los movimientos y la composición de su saldo en el ejercicio 2000:

Concepto	Importe
Subvenciones pendientes de traspasar a resultados a 31/12/99	501.966
Devolución en 2000 de las subvenciones concedidas en el ejercicio 1999 y cobrados en 2000	(300.000)
Subvenciones pendientes de traspasar a resultados a 31/12/00	201.966

Cuadro 10

En el ejercicio 1999, la Generalitat Valenciana concedió a SPTA una subvención de capital por importe de 300.000 miles de pesetas, con la finalidad de financiar las inversiones a efectuar por la entidad en el ejercicio, y que fue cobrada en marzo de 2000.

En aplicación del Decreto 204/90 de 26 de diciembre, se procedió a la compensación y reintegro de la misma durante el ejercicio 2000 debido a que la citada subvención de capital no fue aplicada durante el ejercicio 1999 a su finalidad.

Así, por acuerdo de la Comisión Ejecutiva de 10 de mayo de 2000 se acuerda la devolución de la subvención de capital aprobada por la Ley 11/98, de la Generalitat Valenciana, de Presupuestos del ejercicio 1999. Dicho acuerdo se plasmó en:

- Compensación con “Aportación de socios para compensación de pérdidas” correspondiente al ejercicio 1999 y pendiente de cobro por 225.000 miles de pesetas, autorizada por la IGGV el 26 de septiembre de 2000 (ver apartado 4.2.7).
- Reintegro de 75.000 miles de pesetas efectuado el 20 de diciembre de 2000 mediante transferencia bancaria a favor de la Generalitat Valenciana.

La Comisión Ejecutiva, en su reunión de fecha 7 de julio de 2000, renunció a la percepción de la subvención de capital de 300.000 miles de pesetas del ejercicio 2000, recogida en la Ley 10/99, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana. Según la sociedad, ello es consecuencia del estado de ejecución de las infraestructuras de los distintos proyectos promovidos por SPTA.

#### 4.2.9 Acreedores a largo plazo

El saldo de este epígrafe del pasivo del balance, por un importe de 29.522.089 miles de pesetas, tiene su origen básicamente en el principal pendiente de pago de los préstamos a largo plazo formalizados por la sociedad con entidades de crédito en los ejercicios 1999 y 2000, por un importe global de 29.655.293 miles de pesetas.

De este importe, 8.000.000 miles de pesetas, corresponden a cinco préstamos formalizados en el ejercicio 1999 y 21.642.129 miles de pesetas al pendiente de pago a 31 de diciembre de 2000 de los préstamos formalizados en el ejercicio 2000.

La finalidad de los préstamos formalizados en 1999 era la obtención de los fondos necesarios para conceder a Terra Mítica, S. A. el préstamo subordinado de 8.000.000 miles de pesetas (véase apartado 4.2.4 de este informe). Estos préstamos tienen una duración de 10 años con amortización única al vencimiento y un tipo de interés variable mibor a un año más un diferencial de 0'75 puntos.

Los préstamos formalizados en el ejercicio 2000 están destinados a la financiación de los planes de inversión que están siendo acometidos por la sociedad. De los intereses devengados en el ejercicio 2000 por estos préstamos, 472.501 miles de pesetas han sido activados (véase apartado 4.2.3 de este informe).

El detalle de los siete préstamos concertados en el año 2000 es el siguiente, en miles de pesetas:

Entidad	Fecha formaliz.	Importe (miles ptas)	Condiciones	Fecha desembolso	Importe recibido por SPTA
Banco de Comercio	19-01-00	500.000	Euribor + 0,14%	19-01-00	500.000
BBVA	03-02-00	1.000.000	Euribor + 0,14%	03-02-00	1.000.000
Banco Crédito Local	02-02-00	5.000.000	Euribor + 0,125%	02-02-00	5.000.000
Bancaja	10-03-00	1.200.000	Euribor + 0,2%	15-03-00	1.200.000
DGZ Dekabank	20-07-00	7.299.853	Euribor + 0,03%	20-07-00	7.299.853
HSBC Bank	14-12-00	6.655.440	Euribor	14-12-00	6.642.276
DGZ Dekabank	15-12-00	6.655.440	Euribor	20-02-01	6.655.440
Total formalizado 2000		28.310.733			
Total pendiente de pago a 31/12/00 de los préstamos formalizados					21.642.129

Cuadro 11

En relación con el detalle anterior se ha de señalar lo siguiente:

- a) El préstamo concertado el 14-12-00 con el HSBC Bank se formaliza por 6.655.440 miles de pesetas, aunque el importe desembolsado en esa misma fecha ascendió a 6.642.276 miles de pesetas. La diferencia, 13.164 miles de pesetas, es debida a que el

precio de compra es del 99'8022%, contabilizándose dicho importe en el epígrafe Gastos a distribuir en varios ejercicios.

- b) El préstamo formalizado el 15-12-00 con el DGZ Dekabank por 6.655.440 miles de pesetas fue desembolsado el 20-02-01, por lo que no se ha contabilizado deuda alguna por este préstamo al cierre del ejercicio 2000.

Las condiciones de amortización de los préstamos vigentes a 31 de diciembre de 2000 son los siguientes:

Entidad	Importe (miles ptas)	Fecha 1ª cuota	Periodicidad cuota	Importe cuota (miles ptas)	Fecha último vencimiento
Caja Ahorros del Medit.	2.857.136	10-06-09	Única	2.857.136	10-06-09
Bancaja	1.904.757	22-04-09	Única	1.904.757	22-04-09
Caja Rural de Valencia	1.904.757	16-03-09	Única	1.904.757	16-03-09
Banco de Valencia	952.379	19-02-09	Única	952.379	19-02-09
Banco de Alicante	380.971	10-02-09	Única	380.971	10-02-09
Banco del Comercio	500.000	19-07-02	Semestral	31.250	19-01-10
BBVA	1.000.000	02-02-02	Trimestral	156.250	31-12-09
Banco de crédito local	5.000.000	31-03-02	Trimestral	31.250	2-02-10
Bancaja	1.200.000	15-06-01	Semestral	66.666	15-12-09
DGZ Dekabank	7.299.853	20-07-09	Anual	1.824.963	20-07-12
HSBC Bank	6.655.440	19-12-08	Única	6.642.276	19-12-08
	29.655.293				

Cuadro 12

De acuerdo con lo anterior, la agrupación de las deudas a largo plazo con entidades de crédito por vencimientos es la siguiente:

Vencimiento	Miles de pesetas
A un año	133.334
A dos años	758.334
A tres años	945.834
A cuatro años	945.834
A cinco años	945.834
Resto	25.926.123
Total	29.655.293

Cuadro 13

De dicho total, se han imputado a Deudas con entidades de crédito a corto plazo, 133.334 miles de pesetas (ver apartado 4.2.10) y el resto, 29.521.959 miles de pesetas, a deudas con entidades de crédito a largo plazo.

La totalidad de las operaciones financieras señaladas en este apartado cuentan con el aval de la Generalitat Valenciana, accionista único de la sociedad.

#### 4.2.10 Acreedores a corto plazo

El cuadro siguiente muestra, en miles de pesetas, el detalle del saldo al 31 de diciembre de 2000 del epígrafe Acreedores a corto plazo:

Cuenta	Saldo al 31/12/00
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	2.084.739
Intereses de deudas con entidades de crédito	388.674
Acreedores no comerciales	25.787
H. P. acreedor conceptos fiscales	56.495
Organismos Seg. Social acreedores	1.785
Proveedores inmovilizado a corto plazo	3.885.537
Retenciones a contratistas	623.232
Cuenta corriente con socios y administradores	181
<b>TOTAL</b>	<b>7.066.430</b>

Cuadro 14

La cuenta Deudas a corto plazo con entidades de crédito recoge los saldos dispuestos al cierre del ejercicio de las operaciones de crédito a corto plazo vigentes a esa fecha, por un importe de 1.951.405 miles de pesetas y el importe de los vencimientos a corto plazo de las operaciones de préstamos a largo plazo por 133.334 miles de pesetas (véase apartado 4.2.9).

Las pólizas de crédito a corto plazo formalizadas por la entidad y vigentes al cierre del ejercicio 2000 se muestran, en miles de pesetas, en el cuadro siguiente:

Entidad	Formaliz	Vto	Límite	Condiciones	Dispuesto a 31/12/00
BBV – BEX	14-01-00	13-01-01	2.500.000	Euribor 3m+0'12	-
Bancaja	13-01-00	13-01-01	1.497.474	Euribor 3m+0'25	1.053.000
Bancaja	28-10-00	28-10-01	3.000.000	Euribor 3m+0'35	-
Banco de Valencia	27-11-00	25-11-01	1.000.000	Euribor 3m+2	898.405
<b>Total</b>			<b>7.997.474</b>		<b>1.951.405</b>

Cuadro 15

Todas estas pólizas de crédito han sido formalizadas a partir del análisis y selección previa de ofertas efectuados por el Instituto Valenciano de Finanzas.

Las pruebas efectuadas sobre estos saldos han puesto de manifiesto que los mismos reflejan adecuadamente la situación financiera de las operaciones de crédito vigentes a 31 de diciembre de 2000.

La periodificación de los intereses de las operaciones de crédito a largo plazo devengados y no vencidos al cierre del ejercicio, por un importe de 388.674 miles de pesetas se imputan a la cuenta Intereses a corto plazo de deudas con entidades de crédito. La revisión efectuada ha puesto de manifiesto la razonabilidad de dicho saldo al cierre del ejercicio.

La cuenta Proveedores de inmovilizado a corto plazo, con un saldo de 3.885.537 miles de pesetas, recoge el importe pendiente de pago al cierre del ejercicio a los proveedores de bienes y servicios relativos al inmovilizado de la entidad y, en particular, a las empresas adjudicatarias de las obras. En el cuadro siguiente se muestra la composición de dicho saldo, en miles de pesetas.

Subcuenta	Saldo 31/12/00
Acreedores inmovilizado varios	353.722
Deudas terrenos consignados Ciudad de la Luz	132.529
Proveedores inmovilizado corto plazo (1)	892.047
Proveedores inmov. corto plazo facturas pendientes de recibir (1)	2.507.239
<b>Total</b>	<b>3.885.537</b>

(1) Importe total de ambas subcuentas: 3.399.286 miles de pesetas.

Cuadro 16

La cuenta de Acreedores inmovilizado varios recoge, básicamente, la deuda pendiente con el Instituto Valenciano de la Vivienda, S. A. (IVVSA) en concepto de realojos previstos en las condiciones de las expropiaciones realizadas por la entidad durante el ejercicio para la ejecución del proyecto Ciudad de la Luz.

El análisis de las adiciones producidas durante el ejercicio en la cuenta de Terrenos ha puesto de manifiesto deficiencias en el reflejo contable de las actas de ocupación y pago de los terrenos expropiados que han supuesto una infravaloración de la deuda con el IVVSA por un importe neto de, al menos, 35.533 miles de pesetas.

Tal como se ha puesto de manifiesto en anteriores informes de esta Sindicatura, el saldo que muestra la cuenta de Deudas terrenos consignados Ciudad de la Luz, recoge el importe de los justiprecios de diversas parcelas expropiadas mediante la correspondiente acta de ocupación que fueron consignados en una cuenta de depósitos al no haberse podido satisfacer a sus propietarios, por diversas causas. La citada situación supone que la Administración expropiante deposita el importe de la expropiación en una cuenta habilitada al efecto hasta que las incidencias producidas se resuelvan o, en su caso, el Jurado Provincial de Expropiación determine el justiprecio definitivo a satisfacer al titular del bien expropiado.

En el cuadro 17 se muestra, en miles de pesetas, el detalle de los saldos más significativos que se integran en las cuentas de Proveedores Inmovilizado a corto plazo y Proveedores de inmovilizado a corto plazo, facturas pendientes de recibir, al cierre del ejercicio según los registros contables.

Proveedor	Saldo 31/12/00
Lubasa, S. A.	894.808
Moncobra	785.906
UTE Delta Agrícola / Agricultores de la Vega	245.811
Grupisa	189.842
Comsa, S. A.	160.509
UTE Elecnor / Aplitec.	148.772
UTE Parque temático	146.486
Dragados obras y proyectos, S. A.	138.801
Azvi	124.882
Resto proveedores	658.428
<b>Total proveedores inmovilizado c/p</b>	<b>3.494.245</b>

Cuadro 17

La diferencia entre el importe total pendiente de pago a los proveedores de inmovilizado que se muestra en el cuadro anterior, 3.494.245 miles de pesetas, y el saldo a 31 de diciembre de 2000 de estas cuentas que figura en el cuadro 16, 3.399.286 miles de pesetas, corresponde, básicamente, a la facturación realizada por la sociedad a los proveedores de inmovilizado al cierre del ejercicio en concepto de la retención efectuada por control de calidad, que ha sido incluida en las cuentas anuales como menor valor de la deuda pendiente de pago a dichos proveedores.

La revisión efectuada por esta Sindicatura sobre los saldos pendientes de pago por ejecución de obras y prestaciones de servicios, ha puesto de manifiesto que la entidad no ha procedido a registrar contablemente en algún caso el valor de obras ejecutadas y no facturadas a la fecha de cierre del ejercicio, y en otros, ha contabilizado en el ejercicio 2000 certificaciones de obra imputables a 2001. El efecto neto de las incidencias observadas arroja una infravaloración del saldo de la cuenta por importe de, al menos, 92.391 miles de pesetas.

La cuenta de Retenciones a contratistas recoge el importe de la retención del 5% sobre el importe de las obras, efectuada por la entidad a los contratistas adjudicatarios en concepto de mayor garantía y que será abonada a éstos una vez finalizado el plazo de garantía de las obras que, en todos los casos, es de 2 años. Los contratistas pueden obtener la devolución de esta retención al finalizar las obras previa presentación de un aval por el importe de las mismas.

La revisión efectuada por esta Sindicatura sobre los saldos de esta cuenta de Retenciones a contratistas ha puesto de manifiesto que la entidad registra contablemente las facturas por este concepto recibidas con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio sin reconocer el IVA soportado de estas facturas. Como consecuencia de ello, el saldo al cierre del ejercicio de la citada cuenta se encuentra infravalorado en un importe de 83.717 miles de pesetas. No obstante, tal y como se indica en el apartado 5.2 de este informe, la situación implica una mejora respecto a 1999 en que la sociedad no reflejaba contablemente dichas retenciones.



Respecto de esta práctica, esta Sindicatura considera necesario que, con independencia de cuales sean los criterios fiscales de aplicación (y su correspondiente tratamiento contable), el sistema contable de la entidad debe recoger al cierre del ejercicio todas las obligaciones devengadas con los proveedores por ejecución de obras y prestaciones de servicios realmente efectuadas a dicha fecha, incluyendo los impuestos correspondientes, cuando proceda.

#### 4.3 Análisis global de la cuenta de pérdidas y ganancias

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2000, junto con las cifras correspondientes al ejercicio anterior, se muestra a continuación, en miles de pesetas:

DEBE	2000	1999	HABER	2000	1999
<b>GASTOS</b>			<b>INGRESOS</b>		
Gastos de personal			Otros ingresos de explotación		
Sueldos, salarios y asimilados	80.392	40.352	Trabajos efectuados por la empresa para el		
Cargas sociales	19.105	10.470	inmovilizado	674.869	239.939
Dotación amortizaciones inmovilizado	91.494	62.639	Otros ingresos explotación	393.835	8.098
Otros gastos de explotación	818.889	601.845			
<b>BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>58.824</b>	<b>-</b>	<b>PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-</b>	<b>467.269</b>
Gastos financieros y gastos asimilados			Ingresos financieros		
Por deudas con terceros y gastos asimilados	1.084.000	347.801	Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	438.243	246.117
Variación de las provisiones de inversiones financieras	282.998		Otros intereses e ingresos asimilados	21.015	1.456
	-	-	Diferencias positivas de cambio	0	23
	-	-	<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>907.740</b>	<b>100.205</b>
	-	-	<b>PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>848.916</b>	<b>567.474</b>
Pérdidas procedentes del inmovilizado	-	1.654	Beneficio enajenación inmovilizado material, inmaterial y cartera control	18.348	0
Gastos extraordinarios	-	100	Subvenc. capital transferidas resultado	0	16.725
			Ingresos extraordinarios	0	176
			Ingresos y beneficios otros ejercicios.	47.451	615
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>65.799</b>	<b>15.762</b>			
			<b>PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>783.117</b>	<b>551.712</b>
			<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas)</b>	<b>783.117</b>	<b>551.712</b>

Cuadro 18

#### 4.4 **Epígrafes más significativos de la cuenta de pérdidas y ganancias**

##### 4.4.1 **Gastos de personal**

El cuadro siguiente muestra el detalle de los gastos de personal incurridos por la entidad durante el ejercicio, en miles de pesetas:

Conceptos	Importe
Sueldos y salarios	80.392
Seguridad Social a cargo de la empresa	18.951
Otros gastos sociales	154
<b>TOTAL</b>	<b>99.497</b>

Cuadro 19

Los gastos de personal devengados en el ejercicio, por un total de 99.497 miles de pesetas, suponen un incremento significativo respecto de los devengados en el ejercicio 1999, que ascendieron a un total de 50.822 miles de pesetas. Este incremento tiene su origen en la evolución de la plantilla del personal al servicio de SPTA, de acuerdo con los siguientes datos:

- Durante el ejercicio 1999, la plantilla de personal se incrementó en doce trabajadores si se comparan los que estaban en activo al cierre del ejercicio 1998. La mayoría de las altas en el ejercicio 1999 se producen en el último semestre, permaneciendo en nómina en todo el ejercicio 2000.
- Las cinco altas producidas en el ejercicio 2000 se llevan a cabo en el primer semestre.
- Tres de las cinco bajas del ejercicio 2000 tienen lugar en los meses de octubre y noviembre.

El cuadro siguiente, elaborado por esta Sindicatura a partir de la documentación facilitada por la entidad, muestra la estructura y composición de su plantilla de personal al cierre de los ejercicios 1999 y 2000:

Cargo	Plantilla 31/12/99	Plantilla 31/12/00
Directores Departamento	1	1
Adjunto a Dirección General	1	1
Técnicos superiores	4	4
Técnicos medios	1	1
Delineantes	1	1
Administrativos	1	2
Auxiliares Administrativos	7	6
Jefe de obra	-	1
Otros	1	-
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

Cuadro 20

La revisión efectuada sobre una muestra de las altas de personal producidas en el ejercicio, ha puesto de manifiesto que en todos los expedientes revisados la entidad ha solicitado a la Fundación Servicio Valenciano de Empleo las propuestas del personal aspirante a las plazas solicitadas, efectuándose la selección definitiva por una comisión creada al efecto en la entidad. Aunque dicha tramitación salvaguarda los principios de publicidad y concurrencia que deben regir en los procedimientos públicos de selección, sería aconsejable en algunos casos, la realización de pruebas que dejaran constancia de la idoneidad del candidato elegido para el puesto solicitado.

La entidad comunica en alegaciones que realiza una entrevista a los candidatos propuestos para verificar si tienen los conocimientos necesarios.

Tal y como ya ocurría en el ejercicio anterior, el análisis efectuado ha puesto de manifiesto que en algunos de los contratos de trabajo revisados no se establece el nivel retributivo asignado al trabajador, por lo que esta Sindicatura insiste en recomendar que en todos los contratos se determinen expresamente las retribuciones a percibir.

Incluidos en los expedientes seleccionados para su revisión aparecen determinados documentos sin la firma pertinente.

#### 4.4.2 Otros gastos de explotación

El cuadro siguiente muestra, en miles de pesetas, el detalle de los gastos de este epígrafe incurridos por la sociedad en el ejercicio 2000:

Concepto	Importe
Arrendamientos y cánones	13.736
Reparación y conservación	103.471
Servicios de profesionales independientes	588.412
Primas de seguros	3.237
Servicios bancarios	295
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	35.825
Suministros	25.177
Otros servicios	43.806
Otros tributos	4.930
<b>TOTAL</b>	<b>818.889</b>

Cuadro 21

El saldo de la cuenta Servicios de profesionales independientes recoge, entre otros, los gastos derivados de los diversos estudios y proyectos previos contratados por la entidad, relativos al área "Parque Temático de Benidorm" y del proyecto "Ciudad de la Luz" de Alicante.

Debe indicarse como ya se ha expuesto en apartados anteriores (4.2.2 y 4.2.3), que gastos registrados en esta cuenta han sido activados al cierre del ejercicio con abono a la cuenta de ingresos 733, Trabajos realizados por la empresa para el inmovilizado. El detalle es el siguiente:

- Inmovilizado inmaterial
  - Propiedad Industrial 13.498 miles de pesetas
- Inmovilizado material en curso:
  - Proyecto Ciudad de la Luz 32.100 miles de pesetas
  - Obras ex-parque (apartados 3.2 a), 4.2.3) 135.837 miles de pesetas

La revisión efectuada sobre la citada activación de gastos ha puesto de manifiesto que la misma resulta razonable.

La mencionada cuenta, Servicio de profesionales independientes, incluye un importe de 368.377 miles de pesetas que corresponden a gastos por control de calidad de las obras que están siendo ejecutadas y que es repercutido a los contratistas (véase apartado 4.4.6).

Por su parte, la cuenta Publicidad, propaganda y relaciones públicas, recoge básicamente, los saldos relativos a gastos de publicidad y campañas de marketing correspondientes a los distintos proyectos en desarrollo durante el ejercicio. Al objeto de compensar gastos de publicidad y similares se han activado gastos de primer establecimiento correspondientes a Ciudad de la Luz, S. A. por 20.931 miles de pesetas (véase apartado 4.2.1).

La revisión efectuada sobre una muestra de facturas de gastos recogidos en estas cuentas ha puesto de manifiesto, en general, una adecuada contabilización de los mismos. No obstante, se ha apreciado la existencia de algunas facturas de gastos por asesoramiento externo en las que la fecha de autorización del gasto y del pago es posterior a la fecha de la transferencia bancaria en la que se materializa el pago.

Al igual que en el ejercicio 1999, la cuenta Primas de seguros incluye el gasto devengado en el ejercicio 2001 por la formalización por la entidad de una póliza de seguro cuyo objeto es la cobertura del riesgo por responsabilidad civil de los administradores y personal directivo de la entidad en el período que media entre el 1/05/00 y el 30/04/01. La citada póliza ha sido formalizada con una sola entidad aseguradora, aunque el pago de la prima se ha efectuado por partes iguales a tres corredurías de seguros.

#### **4.4.3 Gastos financieros**

Los gastos derivados de las operaciones financieras pasivas (préstamos y pólizas de crédito) formalizadas por la entidad y vigentes durante el ejercicio 2000 se recogen en este epígrafe. Su saldo, por un importe de 1.084.000 miles de pesetas, recoge los intereses relativos a los préstamos a largo plazo devengados en el ejercicio por un importe de 848.332 miles de pesetas, además de los intereses devengados por las pólizas de crédito vigentes en el ejercicio, por un importe de 235.668 miles de pesetas.

La revisión efectuada por esta Sindicatura sobre estos gastos ha puesto de manifiesto una adecuada periodificación y contabilización de los mismos.

#### **4.4.4 Dotación para amortizaciones**

El saldo del epígrafe Dotación para amortizaciones, por un importe de 91.494 miles de pesetas, corresponde a las amortizaciones efectuadas en el ejercicio de los gastos de establecimiento, elementos del inmovilizado inmaterial y elementos del inmovilizado material de la entidad. La revisión efectuada sobre los criterios aplicados por la entidad para su cuantificación ha puesto de manifiesto que la dotación a las amortizaciones del inmovilizado material se encuentra infravalorada en 147.217 miles de pesetas (véase apartado 4.2.3).

#### **4.4.5 Ingresos por trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado**

El saldo de este epígrafe, por un total de 674.869 miles de pesetas, tiene su origen en la activación efectuada en el ejercicio de diversos gastos por:

- a) Servicios profesionales como Construcciones en curso, por un total de 167.939 miles de pesetas (véase apartado 4.2.3).
- b) Gastos de publicidad y similares por 20.931 miles de pesetas como Gastos de primer establecimiento (véase apartado 4.2.1).
- c) Gestión y tramitación de marcas por 13.498 miles de pesetas como Propiedad industrial (véase apartado 4.2.2).
- d) Gastos financieros por 472.501 miles de pesetas, como Inmovilizado material (véase apartado 4.2.3).

#### **4.4.6 Otros ingresos de explotación**

La parte más significativa de este epígrafe la componen los ingresos por control de calidad por un total, en el ejercicio 2000, de 368.377 miles de pesetas. Siguiendo las recomendaciones efectuadas por esta Sindicatura de Cuentas, la sociedad ha contabilizado el ingreso correspondiente a la facturación efectuada por SPTA a los contratistas en concepto

de control de calidad de las obras, que se cuantifica en el 3% sobre el importe de la obra certificada.

#### **4.4.7 Ingresos financieros**

El saldo de este epígrafe deriva básicamente de los intereses activos devengados en el ejercicio por el préstamo subordinado de 8.000.000 miles de pesetas concedido por la entidad a Terra Mítica, S. A. Como se ha expuesto en el apartado 4.2.4, Inmovilizado financiero, el citado préstamo se formalizó en 1999 a un tipo de interés variable Mibor a un año más un diferencial de 1,5 puntos, lo que supone un diferencial positivo de 0,75 puntos respecto del tipo al que se formalizaron los préstamos pasivos con los que fue financiada la citada operación activa.

Tal como se ha expuesto en el apartado 4.2.5, Deudores, SPTA ha concedido a Terra Mítica, S.A., el aplazamiento del pago de los intereses activos devengados correspondientes a la liquidación anual de intereses del citado préstamo. El importe pendiente de pago por parte de la citada mercantil asciende a 359.359 miles de pesetas.

Esta Sindicatura ha revisado la razonabilidad del saldo de ingresos por intereses, cuyo importe bruto alcanzó los 438.243 miles de pesetas, verificándose su adecuada periodificación y contabilización.

#### **4.4.8 Ingresos extraordinarios**

Incluidos en la cuenta 778, Ingresos extraordinarios, figura un importe de 18.348 miles de pesetas que proceden en su totalidad de la venta de una parcela cedida previamente a SPTA (véase apartado 4.2.3).

#### **4.4.9 Ingresos y beneficios de otros ejercicios**

Los ingresos imputados en este epígrafe tienen su origen en la regularización del IVA, consecuencia de la Inspección de la AEAT de Alicante de 20 de junio de 2000 (ver apartado 6, Situación fiscal).

## **5. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD INVERSORA DURANTE 2000**

### **5.1 Normativa aplicable, objetivo y alcance de la revisión**

SPTA, sociedad pública de carácter mercantil, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional sexta del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en lo sucesivo TRLCAP), debe ajustar su actividad contractual a los principios de publicidad y concurrencia, salvo que la naturaleza de la operación a realizar sea incompatible con estos principios.

En todo caso, la consideración de las empresas públicas como exentas de aplicar en su totalidad el TRLCAP debe matizarse, pues éstas estarían sujetas al mismo en tanto en cuanto ejerzan competencias públicas del ente matriz, es decir, sean gestoras de servicios públicos.

En este sentido, recientemente, tanto el Tribunal Supremo como el Tribunal de Justicia de la Unión Europea han tenido ocasión de pronunciarse sobre el tema de la amplitud del concepto de “poder adjudicador”, entendiéndose en diversas sentencias que a este concepto ha de dársele un carácter funcional más que atender a la forma jurídica de la empresa pública. Dichas sentencias sostienen que las empresas públicas quedan sujetas plenamente a las Directivas de contratos, y por tanto al TRLCAP, cuando en ellas concurren acumulativamente los siguientes requisitos:

- Que sean entes dotados de personalidad jurídica
- Que se trate de un ente creado para satisfacer específicamente necesidades de interés general que no tengan carácter industrial o mercantil.
- Que en su actividad esté mayoritariamente financiada por una Administración pública territorial.

Por su parte, SPTA tiene establecidos unos procedimientos de contratación cuyo objetivo pretende seguir los principios y normas generales del TRLCAP.

De acuerdo con todo lo citado anteriormente, esta Sindicatura ha analizado la razonabilidad de los procedimientos de contratación utilizados por SPTA para garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad, concurrencia y objetividad que inspiran la legislación de contratación administrativa, así como la ejecución e imputación contable de los expedientes. Adicionalmente se han revisado otros aspectos tales como la adecuación de las garantías constituidas por los contratistas, el cumplimiento de sus obligaciones fiscales y con la seguridad social, etc. En los apartados siguientes se indican los aspectos más relevantes surgidos del análisis efectuado.

## 5.2 Aspectos generales del procedimiento de contratación

Según la información facilitada por la entidad, durante el ejercicio 2000 se iniciaron un total de 34 expedientes de contratación, con un precio total de licitación de 5.317.113 miles de pesetas. De este total, se han adjudicado 26 expedientes por un importe de 3.829.343 miles de pesetas con una baja media del 8%, tal como se muestra en el cuadro 22. Los restantes 8 expedientes no han sido concluidos por diversas causas tales como suspensión, anulación, ser declarados desiertos o encontrarse pendientes de adjudicación.

(En miles de pesetas)

	Nº exp	Importe licitado	Importe adjudicado	% adj./licit.
Total concurso	9	794.385	689.864	87
Total PNSP (1)	17	3.386.981	3.139.479	93
<b>Suma adjudicados</b>	<b>26</b>	<b>4.181.366</b>	<b>3.829.343</b>	<b>92</b>
Suspendidos	4	-	-	-
Anulados	1	14.000	-	-
Desiertos	2	987.247	-	-
Pendiente adjudicación	1	134.500	-	-
<b>Total general</b>	<b>34</b>	<b>5.317.113</b>	<b>3.829.343</b>	<b>-</b>

(1) Procedimiento negociado sin publicidad.

Cuadro 22

Del total de expedientes adjudicados, 9 fueron licitados por concurso y el resto, 17, por procedimiento negociado sin publicidad con declaración de urgencia, al amparo de lo establecido en el artículo 141.c) del TRLCAP. Las bajas medias obtenidas en estas licitaciones fueron respectivamente del 13% y del 7%.

De la información contable disponible y del trabajo de revisión realizado se desprende que el importe de ejecución de los expedientes iniciados en 2000 imputado contablemente al ejercicio asciende a 3.127.776 miles de pesetas. La diferencia hasta el importe contabilizado, 3.305.886 miles de pesetas, corresponde a gastos generales y financieros activados en el ejercicio.

De este importe total contabilizado, 3.197.637 miles de pesetas se han imputado al inmovilizado material y el resto, 108.249 miles de pesetas, a gastos del ejercicio dada la naturaleza del expediente (limpieza, vigilancia, mantenimiento, etc).

Con el fin de verificar la corrección de los procedimientos aplicados por la entidad en la contratación de bienes y servicios, se ha seleccionado una muestra de 8 expedientes con un importe adjudicado de 2.684.265 miles de pesetas, lo que supone el 70% del total contratado, con el detalle que se muestra, en miles de pesetas, en el cuadro 23.



(En miles de pesetas)

	Nº exp	Concepto	Tipo	Importe licitac.	Importe adjudicac.
1	PT/049/00	Soterramiento línea aérea alta tensión 132 Kv	PNSP	561.671	522.354
2	PT/050/00	Desvío conducción comarcal de abastecimiento Amadorio-Benidorm DN-700	PNSP	209.964	204.068
3	PT/055/00	Obra, modificación y ampliación de la obra de fábrica para la recogida de aguas pluviales y obras complementarias en la zona de la G-3 del viario estructurante del Área Parque Temático Benidorm-Finestrat	PNSP	870.563	839.424
4	PT/056/00	Señalización de obra. Área Parque Temático Benidorm-Finestrat	PNSP	19.542	18.004
5	PT/061/00	Helipuerto privado en el "Area Parque Temático Benidorm-Finestrat.	PNSP	42.779	40.974
6	PT/062/00	Limpieza y regeneración del medio físico y biótico de Sierra Cortina y actuaciones complementarias en las zonas de bordes viales del Area Parque Temático de Benidorm-Finestrat	PNSP	890.075	770.853
7	MT/003/00	Mantenimiento y conservación del vial urbano y mobiliario urbano	C	55.375	48.730
8	MT/007/00	Mantenimiento y conservación de zonas verdes, acceso sur, correcciones hidrográficas, repoblación forestal y bordes viales	C	289.453	239.858
		<b>SUMAS</b>		<b>2.939.422</b>	<b>2.684.265</b>

PNSP: Procedimiento negociado sin publicidad

C: Concurso

Cuadro 23

Tal como se ha puesto de manifiesto en el apartado 5.1 anterior, la revisión efectuada ha incidido en los aspectos relativos a la publicidad y la concurrencia de las ofertas, revisando los criterios objetivos de selección de ofertas y su correcta aplicación, así como la ejecución e imputación contable.

A continuación se comentan los aspectos más significativos que surgen de la revisión de los expedientes seleccionados:

- 1) *En relación con el procedimiento, tramitación y publicidad de la licitación de los expedientes:*
  - a) Seis de los expedientes revisados (expedientes 1 a 6, cuadro 23) se han licitado por procedimiento negociado sin publicidad como consecuencia de la declaración de imperiosa urgencia realizada por el Presidente del Consejo de Administración de SPTA acogiéndose al apartado c) del artículo 141 del TRLCAP. Esta declaración solamente hace una referencia genérica en todos los casos a la apremiante necesidad

de su realización como consecuencia del inicio de las obras en el Área Parque Temático, cuyos contratos ya han sido *"formalizados en algunos casos"*.

En este sentido, el citado texto legal permite la declaración de imperiosa urgencia, *"resultante de acontecimientos imprevisibles para el órgano de contratación y no imputables al mismo"*, circunstancias que deben justificarse en el expediente.

La apremiante necesidad alegada en la declaración realizada no parece deducirse de acontecimientos imprevisibles para el órgano de contratación y, por tanto, no puede considerarse suficientemente justificada.

Consecuentes con esta declaración, no se dio publicidad a la licitación de estos expedientes. Así mismo, no hay constancia en el expediente de las invitaciones cursadas, en su caso, para participar en la licitación ni certificado del registro con las diferentes ofertas que se recibieron.

- b) Los restantes dos expedientes licitados por concurso (expedientes 7 y 8, cuadro 23) fueron publicados en el DOGV y prensa.

Tal como se recomendaba en nuestro informe del ejercicio 1999, si bien la disposición adicional sexta del TRLCAP no determina las características o requisitos que debe cumplir la publicidad que vienen obligadas a realizar las empresas públicas respecto de la contratación de bienes y servicios, una eficiente gestión de los recursos públicos hace recomendable que se proceda a dar la máxima publicidad posible, - BOE y DOCE (Diario Oficial de las Comunidades Europeas) - en especial en casos como estos expedientes en que la cuantía de las contrataciones es muy significativa. La mayor concurrencia incidirá, con toda probabilidad, en una disminución de los costes de los contratos.

- 2) *En relación con el contenido de los pliegos de cláusulas administrativas y la valoración de los criterios:*

- a) Como parte sustancial del trabajo de revisión se ha realizado un análisis de los criterios de baremación de las ofertas que han de servir de base para la adjudicación de los expedientes según el pliego de cláusulas administrativas, centrándonos en la ponderación de la oferta económica y su correcta valoración en los informes técnicos que se emitan al respecto.

- a.1) En los expedientes licitados por procedimiento negociado sin publicidad, los pliegos de cláusulas administrativas se limitan en todos los casos a enumerar los criterios sin incluir su ponderación ni la forma en que deben valorarse.

Los informes técnicos emitidos sobre las ofertas presentadas sí que establecen en cambio una ponderación de los distintos criterios y, en algunos casos, la fórmula para valorarlos, concediendo con carácter general una ponderación del 50% a la oferta económica.

Se ha realizado un análisis de la corrección en la aplicación de los criterios de baremación y su ponderación, en especial, sobre las ofertas económicas, realizada en dichos informes técnicos.

Realizado el cálculo de dicha ponderación, a la vista de las ofertas presentadas, y sin entrar en la valoración efectuada sobre los restantes criterios, el informe técnico valora este criterio mostrando, por lo general, pequeñas variaciones en la puntuación de las distintas ofertas, con lo que la ponderación real de la oferta económica sobre el total se reduce considerablemente (expedientes 2, 3 y 6, cuadro 23)

De acuerdo con los cálculos efectuados, la puntuación total varía pero dado que las mayores puntuaciones se conceden a las ofertas más económicas, no se produce variación en la propuesta de adjudicatario realizada.

- a.2) Por lo que se refiere a los dos expedientes licitados por concurso, los pliegos de cláusulas administrativas incluyen tanto los criterios como su ponderación, asignando a la oferta económica, en ambos casos, el 40% de la puntuación total.

La revisión de los informes técnicos emitidos sobre las ofertas presentadas pone de manifiesto que no se valora o pondera adecuadamente este criterio, por lo que la ponderación real de la oferta económica sobre el total, se reduce al 11% en el mejor de los casos.

Si se hubiera procedido al cálculo de dicha ponderación de acuerdo con la importancia que le asigna el pliego, y ello sin entrar a valorar los restantes criterios, podría conllevar propuestas de adjudicatarios diferentes con ofertas más económicas en torno al 12% del importe total de licitación.

Adicionalmente, en uno de estos expedientes (expediente 7, cuadro 23) el informe técnico valora una rebaja del 12%, como mejora de la oferta que presenta el finalmente elegido adjudicatario, y que ha supuesto condicionar dicha rebaja en el precio a que se le adjudiquen simultáneamente éste y otro expediente (MT 006/00). El pliego no contempla la posibilidad de variantes ni la legislación contractual permite el condicionamiento expuesto por el contratista, en virtud de lo establecido en los artículos 79, 80, 86 y 87 del TRLCAP.

- b) Por otra parte, en los dos expedientes licitados por concurso se ha observado que, al igual que ya sucedía en el ejercicio anterior, se ha incluido entre los criterios de

adjudicación que figuran en el pliego la acreditación de la "*Experiencia en obras de similares características*" a las del objeto del contrato con una ponderación del 20% sobre el total. Así mismo, y como último de los seis criterios a valorar se incluye, con una ponderación del 5% sobre el total, las "*Referencias Técnicas y económico-financieras aportadas*".

A este respecto, como ya se indicaba en el informe de fiscalización del ejercicio 1999, esta Sindicatura considera que estos criterios no valoran unas características específicas de la oferta sino la solvencia técnica del contratista, que ya queda justificada con el cumplimiento del requisito de clasificación exigido en el pliego para poder concurrir, por lo que no deben utilizarse como criterios de la adjudicación.

En este mismo sentido, tanto el artículo 32 de la Directiva 92/50/CEE como la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, señalan que la experiencia de los licitadores es uno de los elementos que forma parte de los criterios de selección cualitativa, proceso independiente de la fase de evaluación de las ofertas basada en los criterios de adjudicación del contrato.

- c) Del contenido de las cláusulas del pliego se desprende que en 6 casos (expedientes 1, 2, 4, 5, 7 y 8, cuadro 23), el adjudicatario puede suscribir el contrato con anterioridad a la constitución de la fianza definitiva, como de hecho se produce en la mayoría de los casos, llegando incluso a depositarse, en algún caso (expedientes 2, 4 y 5, cuadro 23), con posterioridad a la ejecución de las obras.

En otros dos casos (expedientes 3 y 6, cuadro 23) el pliego establece, en lugar de fianza definitiva, una retención del 5% del importe de las certificaciones de obra que se expidan, respondiendo ésta de los conceptos propios de aquella. Esta situación podría ocasionar una merma de garantías en la ejecución de las obras para la entidad pues dicha retención es posterior a la ejecución y solamente por un porcentaje sobre lo ejecutado y certificado, no disponiendo de garantía sobre la totalidad de la obra hasta su finalización.

El importe del 5% retenido por este concepto en la muestra revisada asciende a 96.512 miles de pesetas (no incluye IVA) y ha sido recogido en la cuenta de Retenciones a contratistas.

En este punto es necesario destacar la mejora que supone el registro contable de las retenciones efectuadas a los contratistas respecto del ejercicio 1999, en que las mismas no se reflejaban contablemente, tal como se ponía de manifiesto en nuestro informe de fiscalización del ejercicio 1999.

Como se comenta en el apartado 4.2.10, la entidad no ha registrado contablemente en la cuenta de Retenciones a contratistas el IVA soportado correspondiente a las

citadas retenciones. El importe no contabilizado a 31 de diciembre por este concepto asciende a 83.717 miles de pesetas.

- d) Adicionalmente en la cláusula 10 de los contratos de dos expedientes (expedientes 3 y 6, cuadro 23) se establece que el contratista asignará un 3% del presupuesto para que se efectúe un “control de calidad” mediante la empresa designada por SPTA deduciéndose este importe igualmente de las certificaciones de obra. La revisión de dichas certificaciones ha puesto de manifiesto que dicha retención no se refleja en las mismas.

Esta retención, que asciende a un total de 51.501 miles de pesetas (IVA incluido), se materializa cuando se paga al contratista y es contabilizada como ingresos por este concepto. Dado que las facturas quedaron pendientes de pago al cierre del ejercicio, la deuda se recoge en el epígrafe de deudores varios.

El reflejo contable de esta retención del 3% ha supuesto igualmente un cambio positivo respecto de la situación existente en 1999.

En el informe de fiscalización de 1999 ya se indicaba que la dirección de la entidad manifestó que esta deducción se realiza a los contratistas con el fin de tener las garantías suficientes de que los adjudicatarios dedican este importe a dicho fin.

El control de calidad es, obligatoriamente para los contratistas, ejercido por la empresa Bureau Veritas Española. Dicha empresa posteriormente factura a SPTA el 3% que ésta ha deducido a los contratistas.

Esta empresa fue contratada por SPTA el 3 de mayo de 1999, para ejercer el control cualitativo y cuantitativo de las obras (expediente PT01/99), por un importe de 209.264 miles de pesetas, contrato cuya ejecución ha finalizado en el ejercicio 2000.

- 3) *En relación con el contenido de los informes técnicos elaborados sobre las ofertas recibidas:*

Tal como se comenta en el punto 2) anterior, los informes técnicos emitidos sobre las ofertas presentadas establecen una ponderación de los distintos criterios que valoran, concediendo con carácter general una ponderación del 50% a la oferta económica.

Estas valoraciones son realizadas en su totalidad por la empresa contratada en 1998 para el asesoramiento y dirección facultativa de las obras de la sociedad. Hay que indicar al respecto, que la revisión llevada a cabo ha puesto de manifiesto en varios casos distintas incidencias tales como la no coincidencia de criterios entre el informe y el pliego (expedientes 3, 4, 5 y 7, cuadro 23), o que la valoración de las ofertas económicas no es la adecuada, bien por errores o por aplicación de una fórmula inapropiada (expedientes 2, 3, 4, 6 y 8, cuadro 23). En

consecuencia, hay que mejorar el nivel de revisión que SPTA debe realizar sobre estas valoraciones.

4) *En relación con la ejecución y pago de los expedientes:*

- a) En un caso (expediente 1, cuadro 23), se han detectado indicios que hacen suponer que la ejecución de las obras ha sido anterior a su contratación.

En otro caso (expediente 5, cuadro 23) la constitución de la garantía ha sido posterior a la ejecución de las obras.

- b) En dos casos (expedientes 4 y 6, cuadro 23), se han producido modificaciones en el objeto del contrato que han supuesto un sustancial incremento del precio que no han sido formalizadas de acuerdo con lo que establecen los artículos 101 y 146 del TRLCAP. En ambos casos la dirección de la entidad nos ha aportado los informes justificativos de los incrementos emitidos por la dirección técnica de las obras.

- c) En dos expedientes (expedientes 1 y 4, cuadro 23) se han detectado retrasos en el plazo de ejecución establecido en el pliego y contrato.

A este respecto hay que indicar que la revisión de las actas de la comisión ejecutiva de SPTA ha puesto de manifiesto que se han concedido durante el ejercicio un total de 22 prórrogas a la ejecución de expedientes. La totalidad de estos expedientes correspondían a los ejercicios 1998 y 1999.

- d) En los 6 expedientes licitados por procedimiento negociado sin publicidad, la sociedad ha incumplido los plazos de pago estipulados en el pliego y contrato, bien por exceso o bien por defecto. Según nos indica la sociedad en alegaciones, el plazo de pago se computa a partir de que SPTA, S. A. acepta la correspondiente factura.

- e) En 5 expedientes (expedientes 1, 2, 3, 4 y 6, cuadro 23), el acta de recepción provisional de las obras se ha efectuado fuera del plazo preceptivo o con notable retraso.

Como consecuencia de ello, la sociedad no ha procedido al correspondiente traspaso contable entre las cuentas de Inmovilizado material en curso y Construcciones con anterioridad al cierre del ejercicio. Ello ha supuesto que no se haya procedido a realizar la correspondiente dotación a la amortización de los bienes. La estimación realizada por esta Institución para estas obras sitúa dichas dotaciones en un importe de 13.078 miles de pesetas.

Tal como se comenta en el apartado 4.2.3, esta situación se ha dado, con carácter general, para todas las obras finalizadas durante el ejercicio 2000. Esta situación ha supuesto que no se haya dotado amortización del inmovilizado material por un importe de, al menos, 147.217 miles de pesetas.

5) *Otras incidencias detectadas en nuestra revisión:*

a) No consta en ningún expediente, y especialmente en los dos licitados por concurso, el acta de la mesa de contratación que eleve al órgano competente la propuesta de adjudicación del expediente a la vista del informe técnico emitido.

b) Al cierre del ejercicio no había sido reintegrado, por los dos adjudicatarios de los contratos, el importe de los anuncios de la licitación (expedientes 7 y 8, cuadro 23), obligación impuesta en los pliegos de cláusulas administrativas que los rigen.

Según hemos podido verificar, en la contabilidad del ejercicio 2001 se ha procedido a contabilizar, por dicho concepto, la totalidad de la deuda y su imputación a ingresos del ejercicio.

c) En un caso (expediente 5, cuadro 23), el importe de la fianza definitiva establecido en el pliego solamente supone el 2,9% del importe de licitación de la obra, garantía inferior a la mínima establecida en el TRLCAP.

## **6. SITUACIÓN FISCAL**

El 17 de abril de 2000, la Inspección de la AEAT de Alicante inició actuación inspectora sobre la entidad por el concepto de IVA del ejercicio 1999. Como resultado de dicha actuación, el 30 de junio de 2000 la entidad firmó acta de conformidad en la que la AEAT, una vez realizadas las oportunas comprobaciones y los ajustes pertinentes relativos al porcentaje de prorrata calculado por la entidad, elevó hasta un total de 527.621 miles de pesetas el IVA a devolver a SPTA por la Hacienda Pública.

La devolución de cuotas, por un total de 527.621 miles de pesetas, ha sido cobrada por SPTA en agosto de 2000. De acuerdo con esto, la sociedad ha procedido durante el ejercicio 2000 a efectuar la correspondiente regularización de saldos.

De acuerdo con la revisión efectuada, la entidad se encuentra al día en la presentación y liquidación de los principales impuestos a los que está sujeta. No obstante, debe precisarse que, de acuerdo con la legislación vigente, los impuestos son revisables mientras no se practique una liquidación definitiva o no haya transcurrido el plazo de prescripción establecido por la normativa aplicable. En este sentido, véase el apartado 7 siguiente.



## **7. HECHOS POSTERIORES**

Como consecuencia de la petición formulada por la Sindicatura de Cuentas, los asesores legales de la sociedad han remitido a esta Institución detalle de siete recursos contencioso-administrativos en relación con SPTA. Estos recursos, pendientes de resolución al cierre del ejercicio, están presentados por determinadas personas físicas y/o jurídicas contra Resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Alicante correspondientes al año 1999, en las que se determina el justiprecio de determinadas parcelas incluidas en el Proyecto de Expropiación para la ampliación de patrimonio público del suelo de la Generalitat Valenciana en el área de reserva del Parque Temático de Benidorm – Finestrat.

En estos recursos figura como demandado el citado Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Alicante, como primer codemandado la Generalitat Valenciana, y como segundo codemandado SPTA.

Con la información disponible, no es posible cuantificar, a fecha de emisión del presente informe, el importe a que ascenderían las obligaciones a pagar como consecuencia de la resolución desfavorable para la entidad de las citadas reclamaciones. El importe demandado, según la información facilitada por los asesores legales de la entidad, ascendería, al menos, a 23.490.829 miles de pesetas.

## **8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Adicionalmente a los aspectos citados en los apartados 1 y 2 del presente informe, como resultado del trabajo de fiscalización realizado procede efectuar las recomendaciones que se señalan a continuación.

- a) Se recomienda que se registren contablemente todos los pasivos incurridos por la entidad al cierre del ejercicio, incluyendo aquellos impuestos que los graven.

En concreto debería analizarse la posibilidad de estimar las responsabilidades probables o ciertas procedentes de litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada imputándolas, en su caso, a una cuenta de provisión por responsabilidades.

- b) Debe procederse por la entidad a la recepción provisional de las obras finalizadas en el menor plazo posible, procediendo a su activación en la cuenta correspondiente a efectos de dotar correctamente la amortización de los bienes del inmovilizado material.
- c) Se recomienda que en todos los contratos de trabajo formalizados por la entidad se explicita el nivel retributivo a percibir por el trabajador contratado.
- d) Se deberán tomar las medidas necesarias tendentes a mejorar los aspectos que se han puesto de manifiesto en el apartado 5 de este informe como consecuencia de la revisión llevada a cabo sobre la actividad inversora y los procedimientos de contratación aplicados por la entidad en el ejercicio.