

NOVA GESTIÓ URBANA, S.A.

NOVA GESTIÓ URBANA, S. A.

1. ADEQUACIÓ DE LA INFORMACIÓ FINANCERA ALS PRINCIPIS COMPTABLES APLICABLES

1.1 Aquesta Sindicatura ha examinat els comptes anuals de Nova Gestió Urbana, S.A. (d'ara endavant NGU o la Societat), que comprenen el balanç a 31 de desembre de 1994, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria corresponent a l'exercici anual acabat en la dita data, i s'adjunten íntegrament en l'annex d'aquest informe. Els dits comptes, els van formular els administradors de NGU amb data 21 de març de 1995 i foren aprovats per la Junta General Ordinària d'Accionistes amb data 13 de juny de 1995. El treball de fiscalització s'ha fet d'acord amb les normes d'auditoria generalment acceptades, que requereixen l'examen mitjançant la realització de proves selectives de l'evidència justificativa dels comptes anuals i l'avaluació de la seua presentació, dels principis comptables aplicats i de les estimacions realitzades.

1.2 Els comptes anuals de NGU de l'exercici de 1994, que s'adjunten en l'annex d'aquest informe, mostren, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera a 31 de desembre de 1994 i dels resultats de les seues operacions durant l'exercici anual terminat en la dita data, i contenen la informació necessària i suficient per a la seua interpretació i comprensió adequades, conformement als principis i les normes comptables generalment acceptats, que guarden uniformitat amb els aplicats en l'exercici anterior.

1.3 L'informe de gestió de l'exercici de 1994 que s'adjunta als comptes anuals, conté les explicacions que els administradors consideren oportunes sobre la situació de la Societat, l'evolució de la seua activitat i sobre d'altres assumptes, i no forma part integrant dels comptes anuals. Aquesta Sindicatura ha verificat que la informació comptable que conté el citat informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici de 1994.

2. COMPLIMENT DE LA LEGALITAT VIGENT EN LA GESTIÓ DELS FONDS PÚBLICS

2.1 Abast i metodologia

Aquesta Sindicatura ha examinat el compliment, per part de NGU, de la legalitat vigent en la gestió dels fons públics durant l'exercici anual terminat el 31 de desembre de 1994. L'examen s'ha fet conformement a normes d'auditoria generalment acceptades, i s'hi han dut a terme les proves i aplicat els procediments d'auditoria considerats necessaris d'acord amb les circumstàncies. La verificació realitzada ha abastat el compliment dels aspectes rellevants establits en:

-Escriptura de constitució de l'entitat mercantil Nova Gestió Urbana, S.A., de data 17 de novembre de 1993.

-Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana. Text refós aprovat per decret legislatiu de 26 de juny de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.

-Llei de Societats Anònimes. Text refós aprovat pel real decret legislatiu 1.564/1989, de 22 de desembre.

NOVA GESTIÓ URBANA, S. A.

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

1.1 Esta Sindicatura ha examinado las cuentas anuales de Nova Gestió Urbana, S.A. (en adelante NGU o la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 1994, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y se adjuntan íntegramente en el Anexo de este Informe. Dichas cuentas fueron formuladas por los Administradores de NGU con fecha 21 de marzo de 1995 y aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas con fecha 13 de junio de 1995. 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 Las cuentas anuales de NGU del ejercicio 1994, que se adjuntan en el Anexo de este Informe, muestran, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 1994 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.

1.3 El informe de gestión del ejercicio 1994 que se adjunta a las cuentas anuales contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, 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 1994.

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 NGU de la legalidad vigente en la gestión de los fondos públicos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1994. 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 considerados necesarios de acuerdo a las circunstancias. La verificación realizada ha abarcado el cumplimiento de los aspectos relevantes establecidos en:

-Escripción de constitución de la entidad mercantil "Nova Gestió Urbana, S.A.", de fecha 17 de noviembre de 1993.

-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.

-Ley de Sociedades Anónimas, texto refundido aprobado por R.D.L., 1564/1989, de 22 de diciembre.

-Llei de la Generalitat Valenciana 6/1993, de 31 de desembre, de pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 1994.

-Pla General de Comptabilitat, aprovat pel real decret 1.643/1990, de 20 de desembre.

-Resolució de 18 de juny de 1991 de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, per la qual s'aprova la informació que han de retre les empreses públiques.

-Disposició transitòria segona del Reglament General de Contractació.

-Acords del Consell d'Administració i de la Comissió Executiva de NGU.

2.2 Conclusió general

Com a resultat de la revisió efectuada, i considerant l'abast descrit, no s'han detectat incompliments rellevants, per part de NGU, de la normativa citada en l'apartat anterior.

3. INFORMACIÓ GENERAL

3.1 Antecedents i objecte de NGU

NGU es constitueix mitjançant una escriptura pública de data 17 de novembre de 1993; el seu capital social està representat en un 77% per participació pública i el 23% restant, per participació privada.

El seu objecte social consisteix en la realització d'algun o d'alguns dels fins següents: estudis urbanístics, activitat urbanitzadora, gestió i explotació d'obres i serveis resultants de la urbanització, alienació de parcel·les i el desenvolupament -com a concessionari de l'Administració pública- d'actuacions urbanístiques pel sistema d'expropiació urbanística; així com el desenvolupament de programes d'actuació urbanística (P.A.U.) per a la urbanització de terrenys que tinguen la qualificació urbanística de sòl urbanitzable no programat, en qualitat d'adjudicatari de tals programes. Específicament es constitueix per a realitzar, entre altres, les urbanitzacions següents previstes en el P.G.O.U. (pla general d'ordenació urbana) de València de 1988:

- Sector 9.- Patraix;
- Àrea 1.- Benicalap-Nord;
- Àrea 2.- Benicalap-Sud;
- Sector 6.- Malilla-Nord.
- Sector 3.- Orriols.

Els estatuts exclouen expressament la construcció d'habitatges com a objecte social de NGU.

3.2 Activitat desenvolupada en 1994

Durant l'exercici de 1994, la Societat no ha començat les activitats pròpies del seu objecte social i s'ha limitat a la realització de gestions per a la pròpia posada en funcionament. Així, en l'exercici s'ha iniciat la incorporació de personal, amb la contractació del gerent en juny i d'un auxiliar administratiu en setembre. En juliol de 1994 es va contractar la realització dels estudis sobre la viabilitat dels sectors de sòl urbanitzable de Benicalap-Nord, Benicalap-Sud, Malilla i Orriols, per acord del Consell d'Administració, amb un pressupost de 24.680 milers de pessetes. Aquests estudis, els han rebuts en l'exercici de 1995.

-Ley de la Generalitat Valenciana 6/1993, de 31 de diciembre de presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 1994.

-Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre.

-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.

-Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General de Contratación.

-Acuerdos del Consejo de Administración y Comisión Ejecutiva de NGU.

2.2 Conclusión general

Como resultado de la revisión efectuada, y considerando el alcance descrito, no se han detectado incumplimientos relevantes por parte de NGU con la normativa citada en el apartado anterior.

3. INFORMACIÓN GENERAL

3.1 Antecedentes y objeto de NGU

NGU se constituye mediante escritura pública de fecha 17 de noviembre de 1993, estando su capital social representado en un 77% por participación pública y el 23% restante por participación privada.

Su objeto social consiste en la realización de alguno o algunos de los fines siguientes: estudios urbanísticos; actividad urbanizadora, gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización, enajenación de parcelas, y el desarrollo, como concesionario de la Administración Pública, de actuaciones urbanísticas por el sistema de expropiación urbanística, así como el desarrollo de programas de actuación urbanística (PAU) para la urbanización de terrenos que tengan la calificación urbanística de suelo urbanizable no programado, en calidad de adjudicatario de tales programas. Específicamente se constituye para realizar, entre otras, las urbanizaciones siguientes previstas en el P.G.O.U. (Plan General de Ordenación Urbana) de Valencia de 1988:

- Sector 9.- Patraix
- Área 1.- Benicalap-Norte
- Área 2.- Benicalap-Sur
- Sector 6.- Malilla-Norte
- Sector 3.- Orriols

Los estatutos excluyen expresamente la construcción de viviendas como objeto social de NGU.

3.2 Actividad desarrollada en 1994

Durante el ejercicio 1994, la Sociedad no ha comenzado las actividades propias de su objeto social, limitándose a la realización de gestiones para su puesta en funcionamiento. Así, en el ejercicio se ha iniciado la incorporación de personal con la contratación del gerente en junio y un auxiliar administrativo en septiembre. En julio de 1994 se contrató la realización de los estudios sobre viabilidad de los sectores de suelo urbanizable de Benicalap Norte, Benicalap Sur, Malilla y Orriols, por acuerdo del Consejo de Administración, con un presupuesto de 24.680 miles de pesetas. Estos estudios son recibidos en el ejercicio 1995.

4. COMENTARIS SOBRE ELS ASPECTES MÉS IMPORTANTS DELS COMPTES ANUALS

4.1 Anàlisi global del balanç

El balanç de NGU, S.A. al tancament de l'exercici de 1994, juntament amb les xifres de l'exercici de 1993, es mostra tot seguit, en milers de pessetes:

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

4.1 Análisis global del balance

El balance de NGU, S.A., al cierre del ejercicio 1994, junto con las cifras del ejercicio 1993, se muestra a continuación, en miles de pesetas:

	31-12-94	31-12-93	Variació
Accionistes por desemborsaments no exigits	450.000	450.000	-
Immobilitzat	9.252	9.753	(5,1%)
<i>Despeses d'establiment</i>	7.963	9.753	(18,3%)
<i>Immobilitzacions materials</i>	1.289	-	
Actiu circulant	141.168	151.266	(6,7%)
<i>Deutors</i>	- 3.450	-	-
<i>Dipòsits i fiances temporals</i>	-	10.000	(100,0%)
<i>Tresoreria</i>	137.674	141.266	(2,5%)
<i>Ajusts per periodificacions</i>	44	-	-
TOTAL actiu	600.420	611.019	(1,7%)
PASSIU			
Fons propis	599.161	600.662	(0,2%)
<i>Capital subscrit</i>	600.000	600.000	-
<i>Reserves</i>	662	-	-
<i>Pèrdues i beneficis</i>	(1.501)	662	(326,7%)
Creditors a curt termini	1.259	10.357	(87,8%)
TOTAL passiu	600.420	611.019	(1,7%)

Quadre 1

4.2 Epígrafs més significatius del balanç

4.2.1 Capital subscrit

El capital social de NGU, que s'eleva a un import de 600 milions de pessetes, està representat per 6.000 accions nominatives de 100.000 pessetes de valor nominal cada una, i està íntegrament subscrit segons el detall següent:

4.2 Epígrafes más significativos del balance

4.2.1 Capital suscrito

El capital social de NGU, que asciende a un importe de 600 millones de pesetas, está representado por 6.000 acciones nominativas de 100.000 pesetas de valor nominal cada una y está íntegramente suscrito según el siguiente detalle:

Accionista	Nombre accions	Milions pessetes	Participació
Participació pública			
Institut Valencià de l'Habitatge, S.A.	3.060	306	51,0%
Societat Anón. Municipal d'Actuacions Urbanes de València	1.560	156	26,0%
Participació privada			
Ediffo, S.A.	210	21	3,5%
Construcciones y Estudios, S.A.	210	21	3,5%
Cubiertas y Mzova, S.A.	210	21	3,5%
Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A.	210	21	3,5%
Dragados y Construcciones, S.A.	210	21	3,5%
Luis Batalla, S.A.	210	21	3,5%
Vallehermoso, S.A.	120	12	2,0%
TOTAL	6.000	600	100,0%

Quadre 2

Les accions són de dues classes:

-Classe A, representativa del capital públic; aquestes accions signifiquen 462 milions de pessetes, el 77% del capital social. Les dites accions tenen un dret d'adquisició preferent en el cas de transmissió d'accions.

-Classe B, les accions de la qual representen 138 milions de pessetes del capital social (el 23%).

Els estatuts estableixen que en tot moment, fins i tot quan es produeixen increments o disminucions del capital social, el nombre de les accions de la classe A serà superior al de les accions de classe B.

Els socis titulars de les accions de la classe A es comprometen, en concepte de prestacions accessòries retribuïdes, a gestionar i garantir l'aportació -per part de la Generalitat Valenciana i de l'Ajuntament de València- de l'atorgament de les concessions administratives que permeten a la Societat actuar com a beneficiari d'expropiacions i com a concessionari administratiu i adjudicatari de "programas d'actuació urbanística" per a urbanitzar els terrenys descrits en l'apartat 2 de l'article 2 dels estatuts. La retribució de les prestacions accessòries serà fixada, en cada cas, pel Consell d'Administració de la Societat.

El capital subscrit està desemborsat en un 25% (150 milions de pessetes); els estatuts estableixen que el 75% restant (450 milions de pessetes) es realitzarà mitjançant aportacions dineràries, quan així ho decidirà el Consell d'Administració.

En el balanç a 31 de desembre de 1994, la xifra pendent de desemborsar (que és de 450 milions de pessetes) figura en l'epígraf de l'actiu "Accionistes per desemborsaments no exigits".

4.2.2 *Tresoreria*

El saldo de tresoreria a 31 de desembre de 1994 s'eleva a 137.674 milers de pessetes i està format per: 5 milers de pessetes d'efectiu en caixa; un saldo de 136.654 milers de pessetes en un compte corrent obert en Bancaixa, remunerat al 6%; i un import de 1.015 milers de pessetes corresponent a la periodificació dels interessos redituats en el compte citat, amb venciment en 1995.

Cal indicar que, en els comptes anuals de l'exercici de 1993, la periodificació d'interessos, la van presentar en l'epígraf de "Deutors" de l'actiu del balanç. Els comptes anuals de l'exercici de 1994 presenten les xifres de l'exercici de 1993 conformement al criteri del present exercici, a efectes de comparació.

En qualsevol cas, es considera més escaient la seua presentació dins de l'epígraf d'"Inversions financeres temporals", d'acord amb el Pla General de Comptabilitat.

4.3 *Anàlisi global del compte de pèrdues i beneficis*

El compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 1994, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1993, es mostra a continuació, en milers de pessetes:

Las acciones son de dos clases:

-Clase A, representativa del capital público, representando estas acciones la cifra de 462 millones de pesetas, el 77% del capital social. Estas acciones tienen un derecho de adquisición preferente en caso de transmisión de acciones.

-Clase B, cuyas acciones representan 138 millones de pesetas del capital social (el 23%).

Establecen los estatutos que en todo momento, incluso cuando se produzcan incrementos o disminuciones del capital social, el número de las acciones de la clase A será superior al de las acciones de la clase B.

Los socios titulares de las acciones de la clase A se comprometen, en concepto de prestaciones accesorias retribuidas, a gestionar y garantizar la aportación, por parte de la Generalitat Valenciana y del Ayuntamiento de Valencia, del otorgamiento de las concesiones administrativas que permitan a la Sociedad actuar como beneficiario de expropiaciones y concesionario administrativo y adjudicatario de "Programas de Actuación Urbanística" para urbanizar los terrenos descritos en el apartado 2 del artículo 2 de los estatutos. La retribución de las prestaciones accesorias será fijada, en cada caso, por el Consejo de Administración de la Sociedad.

El capital suscrito está desembolsado en un 25% (150 millones de pesetas), estableciendo los estatutos que el 75% restante (450 millones de pesetas) se realizará mediante aportaciones dinerarias cuando lo decida el Consejo de Administración.

En el balance al 31 de diciembre de 1994, la cifra pendiente de desembolsar, que asciende a 450 millones de pesetas, figura en el epígrafe del activo Accionistas por desembolsos no exigidos.

4.2.2 *Tesorería*

El saldo de tesorería al 31 de diciembre de 1994 asciende a 137.674 miles de pesetas, y está formado por 5 miles de pesetas de efectivo en caja, un saldo de 136.654 miles de pesetas en una cuenta corriente abierta en BANCAJA, remunerada al 6%, y un importe de 1.015 miles de pesetas correspondiente a la periodificación de los intereses devengados en la citada cuenta con vencimiento en 1995.

Hay que indicar que en las cuentas anuales del ejercicio 1993, la periodificación de intereses se presentó en el epígrafe de Deudores del activo del balance. Las cuentas anuales del ejercicio 1994 presentan las cifras del ejercicio 1993 conforme al criterio del presente ejercicio, a efectos de su comparabilidad.

En cualquier caso, se considera más adecuada su presentación dentro del epígrafe de Inversiones financieras temporales, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad.

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

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1994, junto con las cifras correspondientes al ejercicio 1993 se muestra a continuación, en miles de pesetas:

Despeses	1994	1993	Ingressos	1994	1993
Despeses de personal	5.336	-			
Dotació amortització immobilitzat	2.098	247			
D'altres despeses d'explotació	2.543	-			
Beneficis d'explotació	-	-	Pèrdues d'explotació	9.977	247
Despeses financeres i assimilades	-	-	Ingressos financers i assimilats	8.476	1.266
Resultats financers positius	8.476	1.266	Resultats financers negatius	-	-
Beneficis activitats ordinàries	-	1.019	Pèrdues activitats ordinàries	1.501	-
Impost sobre societats	-	357			
Resultat del'exercici (beneficis)	-	662	Resultats de l'exer. (pèrdues)	1.501	-

Quadre 3

Les despeses de personal de l'exercici de 1994, que pugem a 5.336 milers de pessetes, corresponen a les retribucions i càrregues socials meritàdes pel gerent i l'auxiliar administratiu, incorporats en juny i setembre -respectivament- a la plantilla de la Societat.

L'epígraf d'"Ingressos financers i assimilats", amb un import de 8.476 milers de pessetes en l'exercici de 1994, registra els interessos redituats a 31 de desembre en el compte corrent bancari citat en l'apartat 4.2.2 del present informe.

5. MEMÒRIA

La memòria de l'exercici de 1994 formulada pels administradors de NGU conté, segons la verificació realitzada per aquesta Sindicatura, les especificacions mínimes necessàries considerades en la Llei de Societats Anònimes i el Pla General de Comptabilitat.

6. RECOMANACIONS

a) Durant l'exercici de 1994, NGU ha esmenat l'aspecte següent (que fou objecte de recomanació, per part d'aquesta Sindicatura, en l'informe de 1993):

a.1) Regularització de la sobrevaloració, en 10 milions de pessetes, dels epígrafs del balanç "Inversions financeres temporals" i "Creditors a curt termini", per la comptabilització duplicada de la provisió de fons per a despeses de constitució de la Societat.

b) Les recomanacions sobre altres aspectes posats de manifest en la fiscalització de l'exercici de 1994 són les següents:

b.1) Es considera més adequada la presentació de la periodificació per interessos redituats en comptes bancaris amb venciment en l'exercici de 1995 dins de l'epígraf "Inversions financeres temporals", en lloc de presentar-la formant part del saldo de "Tresoreria", ja que no són disponibilitats líquides de fons a 31 de desembre de 1994.

Los gastos de personal del ejercicio 1994, que ascienden a 5.336 miles de pesetas, corresponden a las retribuciones y cargas sociales devengadas por el gerente y el auxiliar administrativo, incorporados en junio y septiembre, respectivamente, a la plantilla de la Sociedad.

El epígrafe de Ingresos financieros y asimilados, con un importe de 8.476 miles de pesetas en el ejercicio 1994, recoge los intereses devengados al 31 de diciembre en la cuenta corriente bancaria citada en el apartado 4.2.2 del presente Informe.

5. MEMORIA

La memoria del ejercicio 1994 formulada por los Administradores de NGU contiene, de acuerdo con la verificación realizada por esta Sindicatura, las especificaciones mínimas necesarias que contemplan la Ley de Sociedades Anónimas y el Plan General de Contabilidad.

6. RECOMENDACIONES

a) Durante el ejercicio 1994 NGU ha solventado el siguiente aspecto que fue objeto de recomendación por parte de esta Sindicatura en el Informe de 1993:

a.1) Regularización de la sobrevaloración en 10 millones de pesetas de los epígrafes del balance Inversiones financieras temporales y Acreedores a corto plazo, por la contabilización de la provisión de fondos para gastos de constitución de la Sociedad de forma duplicada.

b) Las recomendaciones sobre otros aspectos puestos de manifiesto en la fiscalización del ejercicio 1994 son las siguientes:

b.1) Se considera más adecuada la presentación de la periodificación por intereses devengados en cuentas bancarias con vencimiento en el ejercicio 1995 dentro del epígrafe de Inversiones financieras temporales en lugar de formando parte del saldo de Tesorería, ya que no son disponibilidades líquidas de fondos al 31 de diciembre de 1994.