

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

1. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN

1.1 Objetivos

En virtud de lo dispuesto en el artículo 8.3 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1985, de 11 de mayo de Sindicatura de Cuentas, la fiscalización efectuada ha tenido por objeto determinar si las cuentas anuales del ejercicio 2001 de Sociedad Parque Temático de Alicante, S.A.(en adelante SPTA, la entidad o la sociedad) se presentan adecuadamente, de acuerdo con los principios contables que le son de aplicación, así como verificar el cumplimiento de la legalidad vigente en la gestión de los fondos públicos durante el citado ejercicio.

Asimismo, la fiscalización ha incluido la revisión y evaluación de determinados aspectos del sistema de gestión y control interno de SPTA, señalándose en los diferentes apartados de este Informe aquellas situaciones que deberán ser objeto de atención y mejora por parte de los órganos responsables de la entidad.

1.2. Alcance y procedimientos de la fiscalización

1.2.1 Revisión financiera

Las cuentas anuales de SPTA están formadas por el balance al 31 de diciembre de 2001, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha y se adjuntan íntegramente junto con el informe de auditoría, en el Anexo de este Informe. Estas cuentas fueron formuladas por los administradores de la entidad con fecha 25 de marzo de 2002, aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 1 de julio de 2002 y presentadas a esta Sindicatura de Cuentas por la Intervención General de la Generalitat Valenciana (IGGV), conforme a la normativa de aplicación, el 28 de junio de 2002, junto con el informe de auditoría.

El citado informe de auditoría es resultado del control de carácter financiero, que atendiendo a lo establecido en el artículo 64 de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana (LHPGV), realiza la IGGV con la colaboración de firmas de auditoría contratadas por ésta.

De acuerdo con lo anterior y con el fin de evitar duplicidades en el control de SPTA, se ha considerado necesario racionalizar las técnicas y procedimientos habituales de auditoría a realizar por el equipo de fiscalización de esta Sindicatura. En consecuencia, se han efectuado las pruebas de auditoría financiera que se han considerado pertinentes, de conformidad con los Principios y Normas de Auditoría del Sector Público elaborados por la Comisión de Coordinación de los Órganos Públicos de Control Externo del Estado Español. Estos procedimientos han consistido en la realización de pruebas selectivas, revisión del control interno y demás técnicas de auditoría que han sido de aplicación en este caso, incidiendo de manera especial en los aspectos que a continuación se detallan:

- a) Revisión analítica de las cuentas anuales
- b) Análisis del informe de auditoría del ejercicio
- c) Revisión de los epígrafes más significativos de las cuentas anuales
- d) Revisión de la gestión contractual
- e) Revisión de convenios de colaboración

1.2.2 Revisión del cumplimiento de legalidad

Conforme a los objetivos de fiscalización señalados en el apartado 1.1 y con el enfoque descrito en el apartado 1.2.1, esta Sindicatura ha revisado 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 2001.

Dicha revisión ha consistido en la verificación, mediante pruebas selectivas, del cumplimiento de los aspectos relevantes establecidos fundamentalmente en:

- Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo de 26 de junio de 1991.
- Ley de Sociedades Anónimas, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.
- Ley 12/2000, de 28 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Presupuestos para el ejercicio 2001.
- Ley 11/2000 de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat Valenciana.
- Real Decreto Ley 2/2000, de 16 de junio, Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.
- Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre reintegro de transferencias corrientes y de capital.
- Acuerdo del Gobierno Valenciano de 26 de noviembre de 1996, por el que se acordó la constitución de la sociedad.
- Orden de 5 de julio de 2000, de la Conselleria de Economía y Hacienda sobre normas de elaboración del presupuesto de 2001.
- 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.
- 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.
- Estatutos de la sociedad.

2. CONCLUSIONES

2.1 Revisión financiera

Como resultado del trabajo efectuado, y con el alcance señalado en el apartado 1.2.1, se han puesto de manifiesto los siguientes hechos o circunstancias que afectan de forma significativa a la adecuación de las cuentas anuales fiscalizadas a los principios contables que les son de aplicación:

- a) Durante el ejercicio 2001, SPTA ha seguido recibiendo el apoyo financiero de la Generalitat Valenciana, accionista único, mediante aportaciones para compensación de pérdidas y la prestación de avales para garantizar las deudas de la sociedad con entidades financieras. La sociedad, en la elaboración de sus cuentas anuales, ha aplicado el principio de gestión continuada ya que considera que la Generalitat Valenciana continuará prestando el apoyo financiero necesario para el mantenimiento de la actividad.
- b) Como se comenta en el apartado 4.2.3, 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 caso de resolución desfavorable de dichas reclamaciones. No obstante, el importe demandado, según la información facilitada por los asesores legales de la sociedad, asciende, al menos, a 146.669.357 euros. Las cantidades reclamadas que, en su caso, resultaran a pagar representarían un mayor coste de los terrenos expropiados.

- c) Como se pone de manifiesto en los apartados 4.2.2, 4.2.3 y 4.4.5 en el inmovilizado inmaterial de SPTA figuran gastos activados del Proyecto Ciudad de la Luz por importe de 2.292.484 euros. Asimismo, dentro del inmovilizado material de la sociedad, figuran obras en curso correspondientes a dicho proyecto cuyo saldo al cierre del ejercicio asciende a 3.062.967 euros.

SPTA debe realizar el traspaso de dichos saldos a Ciudad de la Luz, S.A, mediante la forma que se acuerde por ambas entidades.

En alegaciones, la sociedad SPTA nos ha comunicado que tiene previsto traspasar los saldos que corresponden a Ciudad de la Luz, de acuerdo con su objeto social, a través de una ampliación de capital en esta última, como aportación no dineraria.

- d) En los apartados 4.2.3, 4.2.10 y 5.2, se señala que el retraso en la emisión o aprobación de certificaciones de obra ejecutada en el ejercicio, por parte de la dirección técnica de SPTA, ha supuesto que el saldo de inmovilizaciones en curso y de proveedores de inmovilizado a corto plazo, se encuentren infravalorados respectivamente en 1.263.814 euros y 1.392.723 euros, según las estimaciones realizadas por esta Sindicatura.

2.2 Revisión del cumplimiento de la legalidad

Como resultado del trabajo efectuado, con el alcance descrito en el apartado 1.2.2, se han detectado, durante el período objeto de fiscalización, los incumplimientos relevantes de la normativa aplicable a la gestión de los fondos públicos que se señalan a continuación:

- Como consecuencia de las pérdidas acumuladas, el patrimonio de la sociedad presenta un saldo inferior a la mitad del capital social, por lo que los administradores de SPTA deben adoptar las medidas previstas en la Ley de Sociedades Anónimas al objeto de reequilibrar su situación patrimonial (ver apartado 4.2.7).

El Gobierno Valenciano ha aprobado, en acuerdo de 5 marzo de 2002, una ampliación de capital en SPTA de 13.522.770 euros.

En apartados posteriores de este Informe, se indican los aspectos que deberán ser objeto de atención y mejora por parte de los responsables de la sociedad.

3. INFORMACIÓN GENERAL

3.1 Naturaleza y objeto de Sociedad Parque Temático de Alicante, S.A.

La 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 sujeta 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 (9.015.182 euros). Dicho capital se encontraba totalmente suscrito y desembolsado al cierre del ejercicio 1998.

3.2 Actividad desarrollada en el ejercicio 2001

Durante el ejercicio 2001 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 de las tareas de conservación y mantenimiento de las infraestructuras del Parque Temático de Benidorm Terra Mítica, la ejecución de las obras de los proyectos anexos (construcción de una planta desalinizadora de agua y la remodelación de la estación de bombeo para el vertido submarino) y la licitación de la concesión de los derechos de superficie para la construcción de hoteles y/o apartamentos en el área de reserva del parque, por un lado, y de la zona de ocio, por otro lado.

Además, en el ejercicio 2001 la entidad ha suscrito y desembolsado la parte correspondiente a su participación en la ampliación de capital realizada por la mercantil Sociedad Parque Temático de Benidorm, Terra Mítica, S.A. (en adelante Terra Mítica, S.A.). Al 31 de diciembre de 2001, la participación de SPTA en Terra Mítica, S.A. se sitúa en el 16,88 %.

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

Durante el ejercicio 2001, SPTA ha llevado a cabo la licitación de las obras de movimiento de tierras y de la asistencia técnica del proyecto Ciudad de la Luz relativo a la zona industrial y cinematográfica-audiovisual. Asimismo, la sociedad ha continuado desarrollando las actividades de expropiación de los terrenos en los que está prevista la ejecución del proyecto.

Adicionalmente, SPTA ha ampliado su participación en la sociedad Ciudad de la Luz, S.A. acudiendo a la ampliación de capital acordada por la misma en noviembre de 2001. Tras dicha ampliación, la participación de SPTA en esta sociedad es del 98,44 % al cierre del ejercicio.

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

4.1 Balance

El cuadro siguiente muestra, en euros, el balance de SPTA al 31 de diciembre de 2001 juntamente con los saldos relativos al cierre del ejercicio anterior:

ACTIVO	31-12-01	31-12-00	Variación
Inmovilizado	230.233.977	206.757.490	11,4%
Gastos de establecimiento	636.716	945.318	(32,6%)
Inmovilizaciones inmateriales	2.380.643	87.965	2.606,4%
Inmovilizaciones materiales	149.536.097	137.526.035	8,7%
Inmovilizaciones financieras	77.680.521	68.198.172	13,9%
Gastos a distribuir en varios ejercicios	68.878	79.120	(12,9%)
Activo circulante	15.715.784	19.963.783	(21,3%)
Deudores	10.259.179	17.710.477	(42,1%)
Tesorería	5.452.776	2.249.533	142,4%
Ajustes por periodificación	3.829	3.773	1,5%
Total Activo	246.018.639	226.800.393	8,5%
PASIVO			
Fondos propios	(16.623.459)	5.685.119	(392,4%)
Capital suscrito	9.015.182	9.015.182	0,0%
Resultados negativos ejercicios anteriores	(3.330.063)	(1.327.978)	150,8%
Aportación socios compensación pérdidas	1.808.830	2.704.554	(33,1%)
Pérdidas del ejercicio	(24.117.408)	(4.706.639)	412,4%
Ingresos a distribuir varios ejercicios	3.705.959	1.213.831	205,3%
Acreedores a largo plazo	212.873.658	177.431.333	20,0%
Préstamos a largo plazo	212.872.876	177.430.551	20,0%
Otros acreedores largo plazo	782	782	0,0%
Acreedores a corto plazo	46.062.481	42.470.110	8,5%
Deudas c/p entidades de crédito	38.095.441	14.865.512	156,3%
Acreedores comerciales	1.112.069	154.983	617,5%
Otras deudas corto plazo	6.854.971	27.449.615	(75,0%)
Total Pasivo	246.018.639	226.800.393	8,5%

Cuadro 1

Según los datos que se desprenden del balance el Activo circulante asciende al cierre del ejercicio 2001 a 15.715.784 euros, mientras que el Pasivo circulante asciende a 46.062.481 euros. Se produce, en consecuencia, un fondo de maniobra negativo de 30.346.697 euros.

Para corregir esta situación y para paliar el desequilibrio patrimonial que presentan los Fondos propios la entidad ha realizado una ampliación de capital en 2002 de 13.522.770 euros (ver apartado 4.2.7).

4.2 Epígrafes más significativos del balance

4.2.1 Gastos de establecimiento

La composición y movimientos de este epígrafe en el ejercicio, ha sido la siguiente, en euros:

Cuenta	Importe 31-12-00	Altas	Bajas/ Amortz.	Trasposos	Importe 31-12-01
Gastos de constitución	13.454	-	6.725	-	6.729
Gastos de primer establecimiento	893.151	97.484	260.659	(125.798)	604.178
Gastos de ampliación capital	38.713	-	12.904	-	25.809
Total	945.318	97.484	(280.288)	(125.798)	636.716

Cuadro 2

Al cierre del ejercicio, el saldo de los gastos de primer establecimiento recoge básicamente la activación efectuada en el ejercicio 1998 de los gastos de promoción y lanzamiento del proyecto Ciudad de la Luz de Alicante, cuando todavía no se había constituido la sociedad que lleva dicho nombre.

En el ejercicio 2001 se han activado como gastos de primer establecimiento los incurridos en la puesta en funcionamiento de las nuevas oficinas de SPTA en Alicante por importe de 97.484 euros. De este importe, 3.280 euros han sido activados mediante su traspaso a la cuenta Ingresos por trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado (véase apartado 4.4.5).

Respecto al traspaso de 125.798 euros, se refiere a los gastos de publicidad y similares de Ciudad de la Luz activados en el ejercicio 2000 como gastos de primer establecimiento. Dicho importe se ha traspasado en el ejercicio 2001 a la cuenta del inmovilizado inmaterial "Proyecto Ciudad de la Luz" (ver apartado 4.2.2).

Las bajas registradas durante el ejercicio en estos gastos responden a la amortización de los mismos mediante su saneamiento. Esta Sindicatura ha verificado que dichos gastos se han amortizado utilizando el método lineal de cuota constante durante un período de 5 años, tal y como señala la memoria de la entidad, cumpliéndose así la normativa legal aplicable.

4.2.2 Inmovilizado inmaterial

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

Cuenta	Importe 31-12-00	Adiciones	Trasposos	Importe 31-12-01
Propiedad industrial	84.374	79.983	-	164.357
Aplicaciones informáticas	8.783	-	-	8.783
Proyecto Ciudad de la Luz	-	2.123.306	125.798	2.249.104
Valor total	93.157	2.203.289	125.798	2.422.244
Amortizaciones	(5.192)	(36.409)	-	(41.601)
Inmovilizado neto	87.965	2.166.880	125.798	2.380.643

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 que se amortizan linealmente durante un período de cinco años.

Durante el ejercicio 2001 se han activado como propiedad industrial servicios de profesionales independientes por importe de 79.983 euros correspondientes a gestión y tramitación de marcas, de los cuales 43.380 euros corresponden a Ciudad de la Luz.

Tal y como señalábamos en nuestro informe del ejercicio anterior, dado que la sociedad Ciudad de la Luz se encuentra en funcionamiento desde noviembre de 2000, esta Sindicatura considera que, por parte de SPTA, debe procederse a la cesión de las marcas correspondientes a Ciudad de la Luz.

El importe a 31 de diciembre de 2001 de la cuenta "Proyecto Ciudad de la Luz", se detalla en el siguiente cuadro, en euros:

Concepto	Importe
Traspaso gastos establecimiento C. Luz activados en el ejercicio 2000	125.798
Gastos publicidad y similares C. Luz activados en el 2001	251.695
Gastos de consultoría 2001 por el convenio colaboración con Paramount	1.652.164
Gastos asistencia técnica 2001 por la redacción del proyecto de Bastien	219.447
Total	2.249.104

Cuadro 4

El contrato de colaboración suscrito entre SPTA y Paramount Pictures Corporation es objeto de estudio en el apartado 4.4.2, Otros gastos de explotación. Por su parte, el contrato de asistencia técnica del proyecto adjudicado a Bastien & Associates se analiza en el apartado 5.2, Aspectos generales del procedimiento de contratación.

Respecto a la activación de estos gastos relativos a Ciudad de la Luz, S.A, que figuran en el balance de SPTA al cierre del ejercicio 2001, esta Sindicatura recomienda que se materialice el traspaso de dichos saldos, a Ciudad de la Luz, S.A. mediante la forma que se acuerde por ambas entidades.

En alegaciones, la sociedad SPTA nos indica que tiene previsto el traspaso de dichos saldos mediante una ampliación de capital, con aportación no dineraria.

4.2.3 Inmovilizado material

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

Cuenta	Importe 31-12-00	Altas	Traspasos	Importe 31-12-01
Terrenos	30.519.066	8.442.267	18.607.190	57.568.523
Construcciones	3.136.583	-	56.696.459	59.833.042
Instalaciones técnicas	-	-	30.503.294	30.503.294
Otras instalaciones y mobiliario	93.442	11.323	1.326.890	1.431.655
Equipos informáticos	20.658	2.272	-	22.930
Otro inmovilizado material	4.009	-	-	4.009
Inmovilizac. materiales en curso	104.109.044	6.719.057	(107.133.833)	3.694.268
Valor total	137.882.802	15.174.919	-	153.057.721
Amortizaciones	(356.767)	(3.164.857)	-	(3.521.624)
Inmovilizado neto	137.526.035	12.010.062	-	149.536.097

Cuadro 5

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se presentan por su valor de coste de adquisición. La amortización de los elementos de este epígrafe se realiza siguiendo el método lineal de cuota constante, calculada en función de la vida útil estimada para cada bien. Dentro del inmovilizado en curso se han activado gastos generales correspondientes al 2001 por importe de 59.017 euros (ver apartado 4.4.5.)

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

Las altas registradas en 2001 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. Asimismo, ha supuesto un alta de 2.492.920 euros, la mejora producida sobre los terrenos de la sociedad como consecuencia de la finalización en el ejercicio 2001 de las obras de sellado de un vertedero incontrolado en Benidorm ejecutadas sobre las mismas en virtud del contrato suscrito con Vaersa el 22 de febrero de 2000.

Como se señala en anteriores informes de esta Institución, los justiprecios de diversas parcelas expropiadas mediante la correspondiente acta de ocupación que no pudieron satisfacerse a sus propietarios por diversas causas, 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. El saldo al cierre del ejercicio 2001, de dicha cuenta asciende a 2.996.183 euros.

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. La cuantía demandada, según la información facilitada por los asesores legales asciende, al menos, a 146.669.357 euros, por lo que la cuantía que, en su caso, resultara a pagar, representaría un mayor coste de adquisición de los terrenos afectados.

Las altas registradas en el ejercicio en la cuenta Inmovilizaciones materiales en curso responden principalmente a la construcción de las casetas en el área en que está prevista la ejecución del proyecto Ciudad de la Luz, así como a la activación de diversos estudios e informes relacionados con el mismo por importe de 626.598 euros (ver apartados 4.4.2, Otros gastos de explotación y 4.4.5, Ingresos por trabajos realizados para su inmovilizado).

En concreto, del saldo al cierre del ejercicio del Inmovilizado en curso, que asciende a 3.694.268 euros, un importe de 3.062.967 euros corresponde a obras en curso del Proyecto Ciudad de la Luz. Dado que la sociedad que tiene encomendado dicho proyecto se encuentra en funcionamiento, desde su constitución en noviembre de 2000, SPTA debe proceder a dar de baja dichos saldos en su balance y traspasarlos a la citada sociedad mediante la forma que se acuerde por ambas entidades.

Adicionalmente, el análisis de la actividad inversora (ver apartado 5) y de los saldos pendientes de pago al cierre del ejercicio de los proveedores de inmovilizado (ver apartado 4.2.10, Acreedores a corto plazo) ha puesto de manifiesto la existencia de obras en curso ejecutadas en el ejercicio por un importe estimado por esta Sindicatura de 1.263.814 euros, que no se han reflejado contablemente al 31 de diciembre de 2001, por el retraso en la emisión de certificaciones por parte de la dirección técnica de SPTA.

Por otra parte, respecto a la columna de traspasos, cabe señalar que a principios del ejercicio 2001, SPTA ha recepcionado inmovilizado por importe de 107.133.833 euros, entre los que destaca la construcción de diversos viales (acceso sur, red rodada y peatonal), glorietas y obras de jardinería, el mobiliario urbano del acceso sur y la señalización del Área del Parque Temático. Asimismo, se ha concluido la instalación depuradora de aguas para regadío y la de aguas residuales, la red de riego y de suministros de agua potable y marina, entre otras. Respecto la primera de ellas, el análisis efectuado por esta Sindicatura ha puesto de manifiesto un incremento de costes respecto del importe contratado de alrededor de 495.799 euros.

Como ya pusimos de manifiesto en nuestro Informe del año anterior, un volumen importante del inmovilizado que figuraba en curso al cierre del ejercicio 2000 se encontraba efectivamente finalizado, pero el retraso en la realización de las actas de recepción provisional de las obras ha demorado su traspaso al inmovilizado hasta principios del 2001. Este retraso ha provocado que la dotación a la amortización efectuada en el ejercicio 2001, sobre un volumen de inversiones en construcciones, instalaciones y mobiliario que asciende a 84.730.088 euros, se halle infravalorada en, al menos, 452.005 euros, según las estimaciones realizadas por esta Sindicatura.

4.2.4 Inmovilizado financiero

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

Cuenta	Importe 31-12-00	Adiciones	Bajas	Importe 31-12-01
Participaciones en empresas del grupo	450.000	9.000.000	-	9.450.000
Invers. financ. permanentes en capital	21.359.363	8.933.264	-	30.292.627
Créditos a largo plazo	48.080.968	-	-	48.080.968
Fianzas constituidas a largo plazo	8.696	2.404	4.970	6.130
Prov. deprec. valores negociables a l.p.	(1.700.855)	(8.448.349)	-	(10.149.204)
Total	68.198.172	9.487.319	(4.970)	77.680.521

Cuadro 6

La participación en empresas del grupo corresponde a la inversión en el capital social de Ciudad de la Luz, S.A. que fue constituida el 2 de noviembre de 2000, con un capital social de 600.000 euros, habiendo suscrito y desembolsado SPTA un 75% del mismo en el momento de la constitución.

En noviembre de 2001, Ciudad de la Luz ha acordado una ampliación de su capital social de 150.000 nuevas acciones de 60 euros cada una, íntegramente suscrita y desembolsada por SPTA en el ejercicio, ante la renuncia al derecho de suscripción preferente del accionista minoritario, Producciones Aguamarga, S.L. Como resultado de dicha operación, al cierre del ejercicio SPTA aumenta su participación al 98,44% en Ciudad de la Luz, mientras que la participación de Producciones Aguamarga, S.L queda reducida al 1,56%.

La cuenta Inversiones financieras permanentes en capital, recoge la participación en el capital social de Terra Mítica, S.A. A finales del 2001, dicha sociedad inició una ampliación de capital de 100.000 acciones a 601 euros, que ha sido suscrita y desembolsada por SPTA en el importe correspondiente a su participación inicial (14,86%) por un total de 8.933.264 euros. Al cierre del ejercicio 2001, SPTA mantiene una participación del 16,88% en Terra Mítica, S.A.

Cabe señalar que SPTA ha registrado la oportuna provisión por depreciación de valores negociables por importe de 10.149.204 euros de acuerdo con el valor teórico por acción que surge del balance de Terra Mítica, S.A. al 31 de diciembre de 2001.

La cuenta Créditos a largo plazo recoge el principal de un préstamo concedido por la entidad en 1999 a Terra Mítica, S.A., por un importe de 48.080.968 euros y vencimiento el 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.

En marzo de 2001, SPTA y Terra Mítica, S.A. han suscrito una adenda a dicho contrato de préstamo por la que se autoriza la capitalización de intereses, en caso de retraso en el pago, y se fija el tipo de interés de demora en 2 puntos porcentuales sobre el tipo de interés nominal anual vigente en cada momento.

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 111.187.239 euros 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.

4.2.5 Deudores

El cuadro siguiente muestra, en euros, la composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2001:

Cuenta	Importe
Deudores	2.910.853
Deudores, empresas del grupo	9.054
Deudores, cuentas con socios y administradores	904.141
H. P. deudora por IVA	4.881.077
H. P. deudora por IVA pendiente deducir	150.237
H. P. retenciones y pagos a cuenta	1.403.703
H. P. crédito pérdidas a compensar	114
Total	10.259.179

Cuadro 7

La cuenta Deudores incluye, como saldo más significativo, el importe correspondiente a la liquidación intereses correspondientes al 2001 del préstamo de 48.080.968 euros concedido a Terra Mítica, S.A. (ver apartado 4.2.4, Inmovilizado financiero), que después de la retención legal asciende a 2.533.151 euros, importe confirmado por la citada sociedad.

La sociedad Terra Mítica, ante la imposibilidad de efectuar la liquidación de dicho importe a 31 de diciembre de 2001, ha solicitado un aplazamiento en el pago hasta el 31 de diciembre de 2002, que ha sido aprobado por la comisión ejecutiva de SPTA, en reunión de 28 de diciembre de 2001.

Por otra parte, como ya comentamos en el Informe del año anterior, la comisión ejecutiva de SPTA, en reunión de 29 de junio de 2001, acordó conceder a Terra Mítica, S.A. un nuevo aplazamiento hasta el 31 de diciembre de 2001 para el pago de los intereses correspondientes al ejercicio 2000. En diciembre de 2001, Terra Mítica, S.A. ha procedido a ingresar el importe neto de dichos intereses, 2.159.794 euros más los correspondientes intereses de demora, calculados según la adenda mencionada en el apartado 4.2.4 anterior, que han ascendido a 149.702 euros después de la retención legal.

Adicionalmente, la cuenta Deudores recoge la facturación que, en concepto de control de calidad, SPTA realiza a los contratistas de las obras, por un importe del 3% de la obra certificada para los expedientes adjudicados en el 2000 y del 3,5% para los adjudicados en el 2001. Dicha situación supone una mejora respecto al ejercicio anterior, en el cual el importe de la deuda se recogía como menor importe de los saldos acreedores de SPTA con los contratistas.

El saldo deudor de las cuentas con socios y administradores, refleja, fundamentalmente, la parte de aportación de la Generalitat Valenciana para la compensación de pérdidas aprobada en junio de 2001 que se encuentra pendiente de cobro a diciembre de 2001 y que supone el 50% de la aportación total aprobada (ver apartado 4.2.7, Fondos propios). Dicha cantidad ha sido satisfecha en febrero de 2002.

De los saldos deudores con Administraciones Públicas, destaca Hacienda Pública, deudora por IVA por importe de 4.881.077 euros, que ha sido objeto de devolución por la AEAT en abril del ejercicio 2002.

El saldo de Hacienda pública, retenciones y pagos a cuenta, por importe de 1.403.703 euros, corresponde a las retenciones de los intereses de las cuentas corrientes que mantiene la sociedad y que han sido practicadas en los ejercicios 2000 y 2001. El importe correspondiente al ejercicio 2000, que asciende a 763.089 euros y que coincide con el importe a devolver en la declaración del impuesto de sociedades de ese mismo ejercicio, ha sido abonado por la AEAT en marzo de 2002, junto con los correspondientes intereses de demora.

Respecto a los saldos deudores con empresas asociadas, al cierre del ejercicio se encuentran totalmente cancelados. No obstante, como movimiento del ejercicio se ha reflejado el préstamo a corto plazo convertible en acciones que SPTA ha concedido a Terra Mítica, S.A. por importe de 8.933.444 euros el 30 de octubre de 2001 y que ha sido reintegrado por Terra Mítica, S.A. el 31 de diciembre de 2001 al haber acudido la sociedad SPTA a la ampliación de capital emitida por aquella.

Cabe señalar que esta operación no ha devengado interés alguno a favor de SPTA, según establece el contrato.

4.2.6 Tesorería

La composición de la tesorería de la entidad a 31 de diciembre de 2001 es la siguiente, en euros:

Concepto	Importe
Caja, euros	101
Bancos, c/c vista, euros	5.452.675
Total	5.452.776

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 2,61%. El régimen de firmas autorizadas para la disposición de fondos es mancomunado.

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.

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 euros:

Cuenta	Importe 31/12/00	Aportac. 2001	Distrib. Rdo. 2000	Resultado 2001	Importe 31/12/01
Capital social	9.015.182	-	-	-	9.015.182
Resultados neg. ej. anteriores	(1.327.978)	-	(2.002.085)	-	(3.330.063)
Aport. socios compens. pérdidas	2.704.554	1.808.830	(2.704.554)	-	1.808.830
Resultado del periodo	(4.706.639)	-	4.706.639	(24.117.408)	(24.117.408)
Total	5.685.119	1.808.830	-	(24.117.408)	(16.623.459)

Cuadro 9

El capital de la sociedad está representado por 3.000 acciones ordinarias nominativas con un valor nominal de 3.005,06 euros cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por la Generalitat Valenciana.

El acuerdo del Consell de 26 de junio de 2001, que establece la aplicación de los resultados de 2000, manifiesta expresamente que las subvenciones corrientes correspondientes al 2001 que SPTA perciba de la Generalitat Valenciana, se destinarán a compensar pérdidas que se produzcan como resultado de la actividad de 2001.

Por tanto, la subvención corriente concedida a SPTA en la Ley 12/2000, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el año 2001, que ascendió a 1.808.830 euros está incluida en el saldo de la cuenta "Aportaciones de socios para compensación de pérdidas" y compensará el resultado negativo del ejercicio 2001. Esta aportación ha sido satisfecha por la Generalitat Valenciana, un 50% en el ejercicio 2001 y el restante 50% en febrero de 2002.

Respecto de la situación de los Fondos Propios de la entidad al cierre del ejercicio, SPTA viene obligada al cumplimiento de la normativa mercantil recogida en el art. 260.1.4º del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas que indica que "la sociedad se disolverá como consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente".

Al cierre del ejercicio, el patrimonio social, calculado según la resolución de 29 de diciembre de 1996 del ICAC (fondos propios más subvenciones de capital), resulta ser negativo en 12.917.500 euros, por lo que su cuantía es inferior a la mitad del capital social.

Cabe señalar, no obstante, que debe considerarse la existencia de los derechos de propiedad sobre edificios cuyos proyectos de ejecución ascienden a 38.868.681 euros que la entidad ha estimado conveniente no contabilizar (ver apartado 4.2.8, Ingresos a distribuir en varios ejercicios).

Adicionalmente, debe mencionarse la existencia de un acuerdo del Gobierno Valenciano de 5 de marzo de 2002, por el que se amplía el capital social de SPTA en 13.522.770 euros. Tras dicha ampliación, el capital estará constituido por 7.500 acciones nominativas de 3.005,06 euros cada una, que suponen un total de 22.537.950 euros, después del redondeo a euros.

Esta Sindicatura ha evaluado la situación patrimonial de la sociedad, teniendo en cuenta lo señalado en los dos párrafos anteriores y como consecuencia de ello, cabe señalar que el cumplimiento de la citada normativa mercantil requiere que la Generalitat Valenciana continúe el apoyo financiero que mantiene en SPTA, para que se equilibre la situación patrimonial de la entidad.

4.2.8 Ingresos a distribuir en varios ejercicios

El epígrafe Ingresos a distribuir en varios ejercicios del pasivo del balance, se compone a 31 de diciembre de 2001 de los siguientes importes, en euros:

Concepto	Importe
Subvenciones oficiales de capital	1.213.831
Canon derecho de superficie de Vaersa	2.492.128
Total	3.705.959

Cuadro 10

Respecto a las subvenciones oficiales de capital, es decir, las concedidas por la Generalitat Valenciana, SPTA no ha percibido subvención alguna por este concepto en el ejercicio 2001. El saldo al cierre del ejercicio coincide con el importe de las subvenciones que se encontraban pendientes de traspaso a resultados, al cierre del ejercicio anterior.

Respecto al importe de la cuenta “canon de derecho de superficie”, corresponde a la contabilización del ingreso a distribuir en varios ejercicios que supone la percepción del canon por la cesión del derecho de superficie sobre terrenos propiedad de la sociedad, por un periodo de 50 años, a la entidad Vaersa, para la instalación de una planta de transferencia de residuos sólidos según contrato suscrito entre las partes el 22 de febrero de 2000, que fue objeto de estudio en nuestro Informe anterior.

El cobro del canon pactado, por importe de 2.492.920 euros, se ha realizado por compensación de la deuda existente con Vaersa, por el mismo importe, con motivo de la ejecución con cargo a dicha empresa de las obras de sellado de un vertedero incontrolado sobre otros terrenos de SPTA, que ha supuesto una mejora de dicho inmovilizado (ver apartado 4.2.3, Inmovilizado material).

Cabe señalar que la diferencia de 782 euros existente entre el saldo de la cuenta “canon derecho de superficie” al cierre del ejercicio y el importe de la contraprestación total percibida, corresponde a la imputación a resultados del ingreso a distribuir en varios ejercicios que supone la percepción del canon por parte de la sociedad.

Por otra parte, la sociedad ha firmado contratos de cesión de derechos de superficie sobre terrenos de su propiedad por plazos que oscilan entre los 50 y los 75 años, con Vaersa, Terra Natura, S.A. y con Xeresa Golf, S.A. Sobre dichos terrenos, estas sociedades tienen prevista la realización de obras cuyos proyectos de ejecución ascienden aproximadamente a 38.868.681 euros, que revertirán a SPTA al finalizar el período de cesión.

Según la normativa contable aplicable, el derecho de reversión sobre dichos activos puede reflejarse como un inmovilizado en el activo del balance de la sociedad, teniendo como contrapartida en el pasivo un ingreso a distribuir en varios ejercicios. No obstante, siguiendo el criterio de prudencia y dada la dificultad de realizar una estimación fiable del valor actual de los mismos, la sociedad ha decidido no contabilizarlos hasta el momento en que se produzca la reversión efectiva, criterio que se considera el adecuado por esta Sindicatura.

4.2.9 Acreeedores a largo plazo

El saldo de este epígrafe del pasivo del balance es de 212.873.658 euros, y 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, 2000 y 2001, por un importe global de 212.872.876 euros.

De este importe, 48.080.968 euros corresponden a cinco préstamos formalizados en el ejercicio 1999 y cuya finalidad era la obtención de los fondos necesarios para conceder a Terra Mítica, S.A. el préstamo subordinado del mismo importe (véase apartado 4.2.4). 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.

En el ejercicio 2000 fueron formalizados y desembolsados 6 préstamos, cuyo saldo pendiente de pago a largo plazo, al 31 de diciembre de 2001, es de 124.791.908 euros. Por otra parte, el préstamo de 40.000.000 euros que fue formalizado el 15-12-00 con el DGZ Deka bank, y que ha sido desembolsado el 20-02-01, como ya indicamos en nuestro Informe anterior, se ha contabilizado en el ejercicio 2001. El detalle de dicha operación es el siguiente, en euros:

Entidad	Fecha formaliz.	Fecha desembolso	Importe concedido	Condiciones	Total pendiente pago 31/12/01
DGZ Deka bank	15-12-00	20-02-01	20.000.000	Euribor+0,0375	20.000.000
DGZ Deka bank	15-12-00	20-02-01	20.000.000	Euribor-0,0125	20.000.000
Total			40.000.000		40.000.000

Cuadro 11

En relación con el interés aplicado a dicha operación, cabe señalar que la solicitud de financiación a través del Programa de Banco Europeo de Inversiones, Préstamo Global de Fondos BEI, realizada por la sociedad ha sido aprobada en diciembre de 2001, por lo que, según establecen los términos del contrato de préstamo, un 50% del saldo de la operación, es decir, 20.000.000 euros, tienen una tasa de interés aplicable del euribor menos un diferencial del 0,0125%.

Las condiciones de amortización de los préstamos vigentes a 31 de diciembre de 2001 son las siguientes, en euros:

Entidad	Importe pdte 31/12/01	Fecha 1ª cuota	Periodicidad cuota	Importe cuota (Euros)	Fecha último vencimiento
Caja Ahorros del Medit.	17.171.733	10-06-09	Única	17.171.733	10-06-09
Bancaja	11.447.820	22-04-09	Única	11.447.820	22-04-09
Caja Rural de Valencia	11.447.820	16-03-09	Única	11.447.820	16-03-09
Banco de Valencia	5.723.913	19-02-09	Única	5.723.913	19-02-09
Banco de Alicante	2.289.681	10-02-09	Única	2.289.681	10-02-09
Banco del Comercio	3.005.061	19-07-02	Semestral	187.816	19-01-10
BBVA	6.010.120	02-02-02	Trimestral	187.816	31-12-09
Banco de Crédito Local	30.050.605	31-03-02	Trimestral	939.081	2-02-10
Bancaja	6.410.798	15-06-01	Semestral	400.671	15-12-09
DGZ Deka bank	43.873.000	20-07-09	Anual	10.968.250	20-07-12
HSBC Bank	40.000.000	19-12-08	Única	40.000.000	19-12-08
DGZ Deka bank	40.000.000	22-02-10	Anual	10.000.000	20-02-13
	217.430.551				

Cuadro 12

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

Vencimiento	Importe en Euros
En el 2002	4.557.675
En el 2003	5.684.572
En el 2004	5.684.572
En el 2005	5.684.572
En el 2006	5.684.572
En el 2007 y siguientes	190.134.588
Total	217.430.551

Cuadro 13

De dicho total, se han imputado a Deudas con entidades de crédito a corto plazo, 4.557.675 euros (ver apartado 4.2.10) y el resto, 212.872.876 euros, 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 euros, el detalle del saldo al 31 de diciembre de 2001 de este epígrafe:

Cuenta	Importe
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	36.130.502
Intereses de deudas con entidades de crédito	1.964.939
Acreedores no comerciales	1.112.593
H. P. acreedor conceptos fiscales	59.212
Organismos Seg. Social acreedores	12.588
Proveedores inmovilizado a corto plazo	6.360.399
Retenciones a contratistas	422.248
Total	46.062.481

Cuadro 14

La cuenta Deudas a corto plazo con entidades de crédito recoge los saldos dispuestos al cierre del ejercicio de las pólizas de crédito vigentes a esa fecha, por un importe de 27.756.399 euros, el capital pendiente de vencimiento derivado de una operación de préstamo a corto plazo por importe de 3.816.428 euros y el importe de los vencimientos a corto plazo de las operaciones de préstamos a largo plazo por 4.557.675 euros (véase apartado 4.2.9).

Las operaciones de crédito y préstamo a corto plazo formalizadas por la entidad y vigentes al cierre del ejercicio 2001 se muestran, en euros, en el cuadro siguiente:

Tipo Operación	Entidad	Formaliz	Vto	Límite	Condiciones	Dispuesto a 31/12/01
Póliza	BBVA	14-01-01	13-01-02	15.025.302	Euribor 3m+0'15	13.604.433
Póliza	Bancaja	13-01-01	13-01-02	9.000.000	Euribor 3m+0'35	6.914.792
Póliza	Bancaja	28-10-01	28-10-02	18.030.363	Euribor 3m+0'40	7.237.174
Póliza	Bco de Valencia	26-11-01	25-11-02	6.010.121	Euribor 3m+0'35	-
Préstamo	CAM	14-12-01	31-10-02	-	Euribor 3m+1'25	3.816.428
Total				48.065.786		31.572.827

Cuadro 15

Todas estas operaciones han sido formalizadas a partir del análisis y selección previa de ofertas efectuados por el Instituto Valenciano de Finanzas, a excepción del contrato de préstamo suscrito con la CAM.

Las pruebas efectuadas sobre estos saldos han puesto de manifiesto que los mismos reflejan adecuadamente la situación financiera de las operaciones de endeudamiento vigentes a 31 de diciembre de 2001.

La cuenta Intereses de deudas con entidades de crédito, con un saldo de 1.964.939 euros, recoge la periodificación contable de los intereses devengados y no vencidos al cierre del ejercicio del total de las operaciones de endeudamiento. 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 6.360.399 euros, 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 importe, en euros:

Subcuenta	Importe
Acreedores inmovilizado varios	3.633.261
Proveedores inmovilizado corto plazo (1)	1.934.404
Proveedores inmov. corto plazo facturas pendientes de recibir (1)	792.734
Total	6.360.399

(1) Importe total de ambas subcuentas: 2.727.138 euros.

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.

En el cuadro 17 se muestra, en euros, el detalle de los importes 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:

Proveedor	Importe
A.S.T. Ingenieros, S.L.	73.203
UTE Parque Temático de Benidorm	1.102.521
Ferroecisa, UTE	389.020
TYPSA	164.386
Universidad Politécnica de Valencia	106.872
Azvi	114.052
Jahuel	418.180
Total proveedores inmovilizado c/p	2.368.234

Cuadro 17

Siguiendo la recomendación de nuestro Informe del ejercicio anterior, SPTA ha contabilizado la facturación realizada a los proveedores de inmovilizado al cierre del ejercicio en concepto de la retención efectuada por control de calidad en las cuentas deudoras correspondientes (ver apartado 4.2.5, Deudores).

La revisión efectuada por esta Sindicatura sobre los saldos pendientes de pago por ejecución de obras, ha puesto de manifiesto que los mismos se encuentran infravalorados en un importe estimado de 1.392.723 euros, dado que la emisión o aprobación de tres certificaciones de obras por parte de la dirección técnica se ha demorado, de manera que las obras ejecutadas en el ejercicio no han tenido su reflejo contable en el inmovilizado en curso ni en la deuda pendiente con los proveedores.

La cuenta de Retenciones a contratistas recoge el importe de la retención del 5% sobre el importe de las obras, que efectúa 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.

4.3 Análisis global de la cuenta de pérdidas y ganancias

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2001, junto con las cifras correspondientes al ejercicio anterior, se muestra a continuación, en euros:

GASTOS	2001	2000	Variación
Gastos de personal	703.677	597.992	17,7%
Dotación amortización inmovilizado	3.481.554	549.894	533,1%
Otros gastos de explotación	7.188.986	4.921.625	46,1%
Beneficios de explotación	-	353.531	(100,0%)
Gastos financieros y asimilados	11.049.703	6.514.975	69,6%
Variación de provisiones de inversiones financ.	8.448.349	1.700.852	396,7%
Beneficios de actividades ordinarias	-	-	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado	-	162	(100,0%)
Resultados extraordinarios positivos	-	395.458	(100,0%)

INGRESOS	2001	2000	Variación
Trabajos efectuados por la empresa para el inmov.	2.892.184	4.056.037	(28,7%)
Otros ingresos explotación	312.344	2.367.005	(86,8%)
Pérdidas de explotación	8.169.689	-	-
Ingresos financieros	3.550.333	2.760.199	28,6%
Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	3.271.770	2.633.896	24,2%
Otros intereses e ingresos asimilados	278.563	126.303	120,6%
Resultados financieros negativos	15.947.719	5.455.628	192,3%
Pérdidas de las actividades ordinarias	24.117.408	5.102.097	372,7%
Ingresos extraordinarios	0	110.274	(100,0%)
Ingresos y beneficios otros ejercicios	0	285.346	(100,0%)
Pérdidas antes de impuestos	24.117.408	4.706.639	412,4%
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	24.117.408	4.706.639	412,4%

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 euros:

Conceptos	Importe
Sueldos y salarios	581.383
Seguridad Social a cargo de la empresa	122.102
Otros gastos sociales	192
Total	703.677

Cuadro 19

Los gastos de personal devengados en el ejercicio, por un total de 703.677 euros, suponen un incremento del 17,7% respecto de los devengados en el ejercicio 2000, que ascendieron a un total de 597.992 euros. Este incremento se debe, fundamentalmente, a las siguientes circunstancias:

- La plantilla de la entidad no ha experimentado variación numérica neta al cierre del ejercicio, como se observa en el cuadro 20. No obstante, las cinco altas producidas en el ejercicio corresponden a puestos de categoría superior a las bajas registradas, implicando, en consecuencia, un aumento neto en las remuneraciones devengadas durante el ejercicio.
- La reclasificación a una categoría profesional superior del puesto de trabajo de dos empleados de la entidad y la renegociación de las condiciones de trabajo de otro empleado, implicando en todo caso un aumento retributivo.
- Las tres bajas no voluntarias registradas en el ejercicio, que han devengado indemnizaciones por un importe total de 52.540 euros.

El cuadro siguiente, elaborado por esta Sindicatura a partir de la documentación facilitada por la entidad, muestra, a efectos comparativos, la estructura y composición de su plantilla de personal al cierre de los ejercicios 2000 y 2001:

Cargo	31/12/00	31/12/01
Directores Departamento	1	-
Adjunto a Dirección General	1	1
Técnicos superiores	4	8
Técnicos medios	1	1
Delineantes	1	1
Administrativos	2	1
Auxiliares Administrativos	6	4
Jefe de obra	1	1
Total	17	17

Cuadro 20

La revisión efectuada sobre las altas de personal producidas en el ejercicio, un total de cinco, 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, la realización de pruebas que dejaran constancia de la idoneidad del candidato elegido para el puesto solicitado.

El análisis efectuado sobre las altas del personal en el ejercicio, ha puesto de manifiesto que SPTA establece en los nuevos contratos de trabajo el nivel retributivo asignado al trabajador, siguiendo la recomendación efectuada en informes anteriores por esta Sindicatura.

Durante el ejercicio 2001 han tenido lugar 5 bajas de personal, siendo 2 de ellas de carácter voluntario y 3 de carácter no voluntario.

4.4.2 Otros gastos de explotación

Las cuentas que integran este epígrafe, que representa el 23% del total de los gastos del ejercicio, se detallan en el cuadro siguiente, en euros:

Concepto	Importe
Arrendamientos y cánones	64.471
Reparación y conservación	2.396.842
Servicios de profesionales independientes	3.020.807
Primas de seguros	17.057
Servicios bancarios	31.583
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	626.976
Suministros	277.235
Otros servicios	425.692
Otros tributos	328.123
Total	7.188.786

Cuadro 21

La cuenta Reparación y conservación recoge básicamente los gastos de mantenimiento del acceso sur, la red viaria peatonal, la red de riego y de aguas pluviales, el alumbrado público y las glorietas del Parque Temático Terra Mítica de Benidorm, que resultan necesarios para el adecuado funcionamiento del parque.

La cuenta Servicios de profesionales independientes recoge, entre otros, los gastos derivados de diversos estudios e informes y de servicios de consultoría y asistencia contratados por la entidad relativos al proyecto "Ciudad de la Luz" de Alicante.

Entre ellos destaca el primer pago por importe de 1.652.164 euros que SPTA ha abonado a Paramount Pictures Corporation (Paramount) a la firma del contrato de colaboración suscrito entre ambas entidades el 2 de octubre de 2001.

Las características más destacadas de dicho contrato son las siguientes:

- a) El objeto del contrato consiste en el compromiso de Paramount a estar disponible para presentar a SPTA trabajos de consultoría en relación con el Proyecto Ciudad de la Luz. El precio de dichos costes de consultoría, que no queda previamente determinado, será adicional al principal del contrato.

- b) Paramount se obliga a prestar dichos servicios con carácter de exclusividad en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
- c) No se establecen garantías por parte de Paramount con respecto al éxito comercial o los resultados del proyecto objeto de consultoría.
- d) La duración inicial del contrato es desde el 2 de octubre de 2001 al 31 de diciembre de 2005, pudiendo prorrogarse hasta el 2009 por parte de Paramount. La resolución del contrato no puede ser unilateral, no obstante queda condicionada a la vigencia del contrato de gestión firmado por Terra Mítica, S.A. y Paramount Parks Inc. de 25 de septiembre de 2001.
- e) La comisión de disponibilidad que SPTA debe satisfacer a Paramount como contraprestación se establece en 1,5 millones US\$, por cada uno de los cuatro años de duración inicial del contrato. La Generalitat Valenciana ha avalado dicha operación por la cantidad de 6 millones US\$ y adicionalmente, tal y como exige el contrato, la entidad SPTA ha suscrito dos avales bancarios, cuyo importe total asciende a 4,5 millones de US\$, que se corresponde con las obligaciones pendientes de satisfacer por parte de SPTA, después del pago de 1,5 millones de US\$ a la suscripción del contrato.
- f) El contrato se interpretará, aplicará y regirá según las leyes del Estado de Nueva York.

Respecto al objeto del contrato, esta Sindicatura considera que el mismo no queda claramente definido, pues no se establece el número, intensidad e incluso existencia de las tareas de consultoría para las cuales Paramount se muestra disponible. En este sentido el art. 1261 del Código Civil impone la existencia de un objeto cierto, y el art. 11.2.c) del TRLCAP preceptúa que el objeto esté determinado.

Adicionalmente, cabe señalar que en este contrato no se contempla adecuadamente el principio general de equilibrio de las contraprestaciones, si se compara el precio del contrato a satisfacer anualmente por SPTA y las obligaciones realmente asumidas por el contratista. Así el art. 1256 del Código Civil, impide que el cumplimiento del contrato quede al arbitrio de una de las partes, mientras que el art. 14.1 del TRLCAP señala que el precio estará de acuerdo con el mercado.

Por último, la falta de publicidad y concurrencia en la suscripción de este contrato, se justifica en el mismo, por el hecho de que en el ámbito del entretenimiento hay un número limitado de empresas y que algunas ya “han asumido pactos de exclusividad con otras autoridades públicas”, por lo que se entiende que la exclusividad con que se pacta el contrato es el elemento justificante de la no concurrencia. No obstante, esta Sindicatura entiende que, en los términos planteados, no está suficientemente acreditado el hecho de que el contratista sea el único que puede realizar este tipo de contraprestación.

Respecto a la cuenta Publicidad, propaganda y relaciones públicas, incluye un importe de 388.585 euros que se corresponde con los gastos imputables a SPTA de acuerdo con el convenio de colaboración suscrito el 16 de marzo de 2001 entre la Agencia Valenciana de Turismo y SPTA, para la realización de una campaña de publicidad institucional de la Comunidad Valenciana.

Por otra parte, debe indicarse como ya se ha expuesto en apartados anteriores (4.2.2 y 4.2.3), que gastos registrados en la cuenta de servicios profesionales y la de gastos de publicidad y similares 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 79.983 euros
 - Proyecto Ciudad de la Luz 2.123.306 euros
- Inmovilizado material en curso:
 - Proyecto Ciudad de la Luz 626.598 euros
 - Parque Temático Terra Mítica 59.017 euros

4.4.3 Gastos financieros

Este epígrafe, que representa el 36% del total de los gastos, recoge los gastos derivados de las operaciones financieras pasivas (préstamos y pólizas de crédito) formalizadas por la entidad y vigentes durante el ejercicio 2001. Su saldo, por un importe de 11.049.703 euros, está integrado por los intereses relativos a los préstamos a largo plazo devengados en el ejercicio por un importe de 10.467.034 euros, y los intereses devengados por las pólizas de crédito y el préstamo a corto plazo vigentes en el ejercicio, que ascienden a 582.669 euros.

La revisión efectuada por esta Sindicatura sobre estos gastos ha puesto de manifiesto, en general, 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 3.481.554 euros, 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 452.005 euros (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 2.892.184 euros, tiene su origen en la activación efectuada en el ejercicio de diversos gastos por:

- a) Gastos de acondicionamiento de las oficinas de SPTA en Alicante, por un importe de 3.280 euros, activados como “Gastos de primer establecimiento” (véase apartado 4.2.1).
- b) Gestión y tramitación de marcas de SPTA, por 36.603 euros y de Ciudad de la Luz, por 43.380 euros activados como “Propiedad industrial” (véase apartado 4.2.2).
- c) El primer pago efectuado a Paramount Pictures Corporation para labores de consultoría y la asistencia técnica en la elaboración del Proyecto Ciudad de la Luz, por un importe total de 1.871.611 euros, activados como inmovilizado inmaterial (véase apartado 4.2.2).
- d) Gastos de publicidad y similares por importe de 251.695 euros, activados como inmovilizado inmaterial en la cuenta “Proyecto Ciudad de la Luz” (véase apartado 4.2.2).
- e) Servicios profesionales de asistencia técnica y asesoramiento en riesgos laborales como inmovilizado material, por un total de 59.017 euros (véase apartado 4.2.3).
- f) Servicios profesionales por diversos estudios e informes activados como Construcciones en curso “Proyecto Ciudad de la Luz”, por un total de 626.598 euros (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 2001, de 247.835 euros. 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 obra certificada para los expedientes adjudicados en el 2000 y el 3,5% para los adjudicados en el 2001.

4.4.7 Ingresos financieros

El importe de este epígrafe se debe básicamente a los intereses activos devengados en el ejercicio por el préstamo subordinado de 48.080.968 euros concedido por la entidad a Terra Mítica, S.A., que se comenta en el apartado 4.2.4, Inmovilizado financiero. El tipo de interés aplicado ha sido del 6’337% (mibor + 1’5%) alcanzando el importe devengado un total de 3.089.209 euros, cuyo cobro ha sido objeto de aplazamiento, como se comenta en el apartado 4.2.5, Deudores.

Asimismo, también se encuentran registrados en esta cuenta los intereses de demora por el aplazamiento de los intereses correspondientes al 2000 de dicho préstamo, que han ascendido a 182.561 euros (ver apartado 4.2.5, Deudores). El tipo de demora aplicado ha sido el 8,337 % (mibor + 1,5% + 2%), calculado según la adenda suscrita en el ejercicio (ver 4.2.4., Inmovilizado financiero).

Esta Sindicatura ha revisado, asimismo, la razonabilidad del saldo de otros ingresos financieros, que asciende a 278.563 euros, verificándose su adecuada periodificación y contabilización.

4.5 Situación tributaria

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, que es en general de cuatro años.

La devolución de las cuotas de IVA correspondientes al 2001 por importe de 4.881.077 euros, ha sido hecha efectiva por parte de la Hacienda Pública en febrero de 2002.

Por otra parte, la devolución de la cuota del Impuesto de sociedades correspondiente al ejercicio 2000, que asciende a 767.803 euros y que coincide con el importe de las retenciones a cuenta practicadas a la sociedad en dicho periodo, ha sido percibida por la misma en marzo de 2002, junto con los oportunos intereses de demora.

5. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD INVERSORA DURANTE 2001

5.1 Normativa aplicable, objetivo y alcance de la revisión

SPTA, sociedad pública de carácter mercantil, 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, 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).

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”, entendiendo 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 verificado la aplicación de los principios de publicidad, concurrencia y objetividad que inspiran la legislación de contratación administrativa en los procedimientos de contratación utilizados por SPTA, así como la ejecución e imputación contable de los expedientes. En los apartados siguientes se detallan los aspectos más relevantes surgidos del análisis efectuado.

5.2 Aspectos generales del procedimiento de contratación

De acuerdo con la información facilitada por la entidad, durante el ejercicio 2001 se iniciaron un total de 69 expedientes de contratación, con un precio total de licitación de 35.253.672 euros. De este total, se han adjudicado 63 expedientes por un importe de 24.464.892 euros, además de otro expediente por importe de 436.140 euros que ha sido rescindido por mutuo acuerdo entre las partes en enero de 2002. La baja media obtenida en conjunto es del 29%, tal como se muestra en el cuadro 23.

Los restantes 5 expedientes no han sido concluidos por haber sido anulados, declarados desiertos o encontrarse pendiente de adjudicación al cierre del ejercicio.

(En euros)

	Nº exp	Importe licitado	Importe adjudicado	% adj./licit.
Total menores	4	45.436	34.915	77
Total concurso	6	3.612.632	2.759.028	76
Total PNSP (1)	53	31.084.744	21.670.949	70
Suma adjudicados vigentes	63	34.742.812	24.464.892	70
Adjudicado y rescindido	1	510.860	436.140	-
Anulados	1	-	-	-
Desiertos	2	-	-	-
Pendiente adjudicación	2	-	-	-
Total general	69	35.253.672	24.901.032	71

(1) Procedimiento negociado sin publicidad.

Cuadro 22

Del total de expedientes adjudicados, 4 fueron contratos menores, otros 6 fueron licitados por concurso y el resto, 53 expedientes, por procedimiento negociado sin publicidad con declaración de urgencia, al amparo de lo establecido en el artículo 141 del TRLCAP. Las bajas medias obtenidas en estas licitaciones fueron respectivamente del 23%, 24% y 30%.

De la información contable disponible y del trabajo de revisión realizado se desprende que el importe de ejecución de los expedientes iniciados en el 2001 imputado contablemente al ejercicio asciende a 3.269.029 euros. La diferencia hasta el importe contabilizado, 3.269.442 euros, corresponde a gastos generales activados en el ejercicio.

De este importe total contabilizado, 2.840.560 euros se han imputado al inmovilizado material e inmaterial y el resto, 428.882 euros, a gastos de mantenimiento o servicios de profesionales independientes, según la naturaleza del expediente.

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 17.820.891 euros, lo que supone el 72% del total contratado, con el detalle que se muestra en euros en el cuadro 23.

(En euros)

Nº	Código exp	Concepto	Tipo	Importe licitac.	Importe adjudicac.
1	PT/004/01	Contrato de obra para la contratación de la redacción del proyecto, construcción y explotación de una planta desalinizadora de agua de mar para abastecimiento de agua potable en el área del PEDUI "Área del Parque Temático" Benidorm-Finestrat.	PNSP	12.549.133	5.931.990
2	PT/009/01	Concesión de un derecho de superficie para la construcción y explotación de dos y/o hotel-apartamentos de 4 o 5 estrellas en el ámbito calificado como NNET del PEDUI "Área del Parque temático" Benidorm-finestrat	C	-	Canon anual 348.587
3	PTA/005/01	Contrato de obra: Movimiento de Tierras y Explanaciones 1ª Fase. Vial H-4 en el ámbito del PEDUI "Ciudad de la Luz" Alicante.	PNSP	2.255.977	1.502.530
		Adenda al contrato anterior		5.783.853	3.852.173
4	PTA/012/01	Contrato de consultoría y asistencia técnica: Control cualitativo y cuantitativo de las obras del PEDUI "Ciudad de la Luz" Alicante	C	2.404.049	1.983.340
5	PTA/015/01	Contrato de obra: Ejecución del Proyecto de oficinas provisionales de obra, instalaciones e infraestructuras en el área de Ciudad de la Luz" Lote nº4: CASETAS PREFABRICADAS	PNSP	955.067	731.086
6	PTA/018/01	Contrato de consultoría y asistencia técnica para la redacción del Proyecto relativo a la zona industrial cinematográfica-audiovisual de la Ciudad de la Luz Alicante.	PNSP	3.786.376	3.786.376
		Adenda al contrato anterior		33.396	33.396
7	PTA/020/01	Redacción del Proyecto: Movimiento de Tierras y obra de fábrica	PNSP	4,5 % p.c.a. (*)	3,5 % p.c.a. (*)
8	PTA/028/01	Redacción de Proyecto: Alumbrado Público	PNSP	4,5 % p.c.a. (*)	3,2 % p.c.a. (*)
		SUMAS (**)		27.767.851	17.820.891

PNSP: Procedimiento negociado sin publicidad

C: Concurso

(*) P.c.a.: Presupuesto contrata de adjudicación

(**) Las sumas no incluyen los importes de los expedientes nº 2, 7 y 8.

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, habiendo asignado a los mismos una numeración entre el 1 y 8 en el cuadro 23, para facilitar su identificación:

1) *En relación con el procedimiento, tramitación y publicidad de la licitación de los expedientes:*

En ninguno de los expedientes revisados, salvo el nº 1, obra la propuesta de contratación por parte de ninguna unidad, sin que quepa dar la consideración de tal propuesta a la orden de inicio del expediente, que en todos los casos es de la Directora General. Sería conveniente que SPTA incluyera en sus expedientes algún documento justificativo, emitido por la correspondiente unidad interesada, en el que se razonara la oportunidad, conveniencia y ajuste a los fines de la sociedad de las contrataciones que se pretende efectuar.

Respecto al procedimiento de contratación seis de los expedientes revisados (nº 1, 3, 5, 6,7 y 8) se han licitado por procedimiento negociado sin publicidad acogiéndose al artículo 141 del TRLCAP.

En todos los expedientes tramitados por este procedimiento se solicita un número de ofertas considerado suficiente, salvo en el nº 6, en que sólo se recaba una propuesta. Aunque existe un informe jurídico sobre dicho expediente que justifica la imposibilidad de concurrencia, el propio informe afirma que la empresa invitada es el estudio de arquitectura “más solicitado”, lo que indica que habría resultado factible promover la concurrencia, salvo que fuera el único.

Los restantes dos expedientes, nº 2 y 4, han sido licitados por concurso y fueron publicados en el DOGV y en prensa.

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

Respecto a los pliegos de condiciones administrativas (PCA) y la documentación sobre las condiciones técnicas, se desconoce la identidad de sus autores, y en el caso de los primeros no figuran aprobados por ningún órgano de SPTA.

En uno de los expedientes, el nº 2, no se determina el presupuesto de licitación, mientras que en los nº 7 y 8 no está suficientemente explicitado el presupuesto del contrato, que consiste en un porcentaje del presupuesto de contrata de obras.

El pliego de cláusulas administrativas no incluye la baremación de los criterios, en el caso de tres expedientes (nº 6, 7 y 8). En dos de ellos (nº 7 y 8) las ponderaciones se establecen en el pliego de prescripciones técnicas, pero los criterios que se señalan difieren de los establecidos por el PCA.

Por otra parte, en seis de los expedientes revisados (nº 1, 2, 4, 6, 7, 8) se ha observado que, al igual que en ejercicios anteriores, se ha incluido entre los criterios de adjudicación que figuran en el pliego la “solvencia técnica”, “la solvencia económica”, “la experiencia”, “el volumen de facturación”, “la experiencia del equipo, del personal y los medios” con una ponderación que oscila entre el 10% y el 15%, y que en el caso del expediente nº 4, alcanza el 45% de la puntuación total.

A este respecto, como ya se indicaba en el Informe de fiscalización anterior, 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.

Asimismo, el expediente nº 4, incluye como criterio de adjudicación, que resulta discriminatorio, la presencia de oficina de trabajo en la Comunidad Valenciana, ponderándose con un 5%.

Respecto a la ponderación de la oferta económica, en cuatro de los expedientes revisados la ponderación es inferior al 50%. En concreto, entre los expedientes licitados por concurso el nº 2 tan sólo valora un 10% la oferta económica, mientras que el nº 4 le otorga una ponderación del 30%. Entre los expedientes licitados por procedimiento negociado, los nº 7 y 8, se valora la oferta económica con un máximo del 25%.

En este sentido, esta Sindicatura recomienda que en los expedientes de contratación que tramite SPTA mediante concurso, el criterio de valoración de la oferta económica alcance, al menos, el 50% de la puntuación total.

En concreto, según las estimaciones realizadas por esta Sindicatura respecto al expediente nº 2, la valoración del canon propuesto por los licitadores con una ponderación del 30% habría podido dar un resultado de adjudicación diferente, lo que hubiera supuesto unos mayores ingresos para la entidad.

Adicionalmente en los pliegos de dos expedientes (expedientes nº 3 y 5, cuadro 23) se establece que el contratista asignará un 3,5% 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, sino que se materializa cuando se paga al contratista y es contabilizada como ingresos por este concepto. La deuda pendiente por este concepto, al cierre del ejercicio, ha sido recogida en el epígrafe de deudores varios (ver 4.2.5, Deudores), lo que supone una mejora en el reflejo contable respecto al ejercicio anterior, en el cual SPTA deducía dichos importes de los saldos acreedores con los contratistas.

3) *En relación con la forma de selección y la adjudicación:*

Cabe señalar que solamente en los dos expedientes objeto de concurso (nº 2 y 4) existe mesa de contratación. Sería conveniente que SPTA generalizara el empleo de dicho órgano, incluso en los procedimientos en que no resulta preceptivo, y que el mismo estuviera formado en su mayoría por personal técnico y no estuviera participado por el órgano de contratación.

Como parte sustancial del trabajo de revisión se ha realizado un análisis de la correcta valoración de la oferta económica en los informes técnicos emitidos. Como consecuencia de la misma se han puesto de manifiesto las siguientes incidencias:

- a) En los expedientes nº 7 y 8 el informe técnico aplica la fórmula de cálculo establecida por el PCA, que valora como oferta más ventajosa aquella que se aproxima más a la baja media. Este sistema de cálculo, ya incorporado al PCA, no se considera ajustado a lo que señalan las directivas comunitarias y el reciente Dictamen 1/2001 de la Junta Superior de Contratación Administrativa de la Generalitat Valenciana.
- b) En el expediente nº 4, se aplica una fórmula de cálculo de la proposición económica que compara las propuestas con la oferta más cara, en lugar de valorar la baja sobre el presupuesto de licitación. Esta Sindicatura ha recalculado de la valoración económica según este criterio y ha mantenido las valoraciones técnicas, salvo la experiencia ponderada con un 45%, que se ha descontado de la puntuación total. Como consecuencia de ello, la oferta más ventajosa resultaría ser la propuesta por otro licitador, con un ahorro estimado del 7'5% del presupuesto de licitación.
- c) En los expedientes nº 3, 7 y 8, el informe técnico descarta la propuesta más económica, por considerarla baja temeraria, sin que dicha posibilidad venga establecida en el PCA. Según la legislación contractual vigente, la apreciación de baja temeraria sólo podrá realizarse si estuviera prevista en los pliegos, y su declaración exige la previa solicitud de información a los licitadores incursos, además de asesoramiento técnico. En el caso del expediente nº 3, la oferta descartada por temeraria resulta ser la más ventajosa.
- d) Los criterios de adjudicación aplicados en el informe técnico, en los expedientes nº 1, 7 y 8 difieren de los establecidos en el PCA, en el primer caso, y en el pliego de prescripciones técnicas, en los otros dos. Como consecuencia de ello, en el expediente nº 1 la ponderación real de la oferta económica ha sido del 40%, en lugar del 50% que venía establecido en el pliego.

En dicho expediente, el primer informe técnico realiza una propuesta de adjudicación a una primera empresa, pero plantea la sugerencia de pedir aclaraciones a una segunda. Solicitada la misma, se emite un segundo informe técnico que propone como adjudicataria a la empresa consultada, en base a una oferta que no era la inicialmente presentada y que obtiene mejor puntuación que la primera por escaso margen.

Cabe advertir a SPTA la imposibilidad de solicitar aclaraciones de ofertas en los casos en que esta facultad no esté prevista en el pliego, ni que se admitan ofertas una vez concluido el plazo de presentación de solicitudes, según establece el principio de objetividad que debe regir la contratación.

En este caso, por tratarse de procedimiento negociado, a la hora de entablar negociaciones habría que hacerlo con varios licitadores, no con uno sólo, por imperativo del principio de igualdad.

4) *En relación con las garantías aportadas por los contratistas:*

En el expediente nº 6 la constitución de la garantía definitiva del 4% del importe de adjudicación ha sido sustituida por una retención del 5% de los honorarios facturados. Esta situación podría ocasionar una merma de garantías del importe de adjudicación para la entidad pues dicha retención es posterior a la ejecución del objeto del contrato y solamente por un porcentaje sobre lo efectivamente facturado, no disponiendo de garantía sobre la totalidad hasta su finalización.

5) *En relación con la ejecución y pago:*

En el expediente revisado nº 3, la dirección técnica de SPTA propone la modificación del contrato o suscripción de uno complementario del suscrito inicialmente, que ascendía a 1.502.530 euros, adjudicándose mediante PNSP a la misma empresa adjudicataria, ante la existencia de reparos por parte de los técnicos del Ayuntamiento de Alicante sobre la obra prevista, que hacen precisa la construcción de un muro de contención.

La comisión ejecutiva de SPTA acuerda suscribir una “addenda” con la misma empresa adjudicataria, al amparo del art. 146.3 del TRLCAP, que se refiere a la modificación del contrato de obras, por un importe de 5.354.703 euros, que supera el 20% establecido como límite máximo para llevar a cabo la modificación del contrato o para adjudicar obras complementarias, por lo que debería haberse iniciado una nueva licitación.

En ese mismo expediente, se observa un retraso importante en emisión de certificaciones de obras por parte de la dirección técnica. Esta circunstancia ha provocado que el inmovilizado en curso ejecutado al cierre del ejercicio de dicha obra, por un importe estimado por esta Sindicatura de 1.146.383 euros no haya tenido reflejo contable. Tampoco ha quedado recogido en el epígrafe acreedores a corto plazo, la deuda estimada en 1.263.314 euros con el proveedor de inmovilizado.

6. RECOMENDACIONES

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

a) Según consta en la certificación que se nos ha facilitado, la Junta General Ordinaria que aprueba las cuentas anuales del ejercicio 2001 se celebró el 1 de julio de 2002, siendo el plazo para ello el 30 de junio. Recomendamos que se preste atención al cumplimiento de los plazos establecidos en las disposiciones vigentes.

b) 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.

c) La entidad debe efectuar 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.

d) Se debe hacer efectivo el traspaso del inmovilizado material e inmaterial del Proyecto Ciudad de la Luz que figura en el balance de la entidad mediante el procedimiento que se estime más conveniente.

e) 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.