

**SOCIEDAD PROYECTOS TEMÁTICOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, 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 2003 de la Sociedad Proyectos Temáticos de la Comunidad Valenciana, S.A. (en adelante SPTCV, 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 SPTCV, 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 SPTCV están formadas por el balance abreviado a 31 de diciembre de 2003, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada 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 29 de marzo de 2004, aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 25 de junio de 2004 y presentadas a esta Sindicatura de Cuentas por la Intervención General de la Generalitat Valenciana (IGGV), conforme a la normativa de aplicación, el 30 de junio de 2004, 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 SPTCV, se ha considerado necesario racionalizar las técnicas y procedimientos habituales de auditoría a realizar por los equipos de fiscalización de esta Sindicatura. En consecuencia, aunque no se ha realizado una auditoría completa, 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 y con las Directrices técnicas de fiscalización aprobadas por el Consejo de la Sindicatura de Cuentas.

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:

- Revisión analítica del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias
- Análisis del Informe de auditoría encargado por la IGGV
- Revisión de los epígrafes más significativos de las cuentas anuales (Inmovilizado, tesorería, fondos propios, deudas con entidades de crédito, proveedores de inmovilizado, trabajos realizados para el inmovilizado, servicios exteriores, e ingresos y gastos financieros).
- Revisión de la gestión contractual y de los convenios de colaboración suscritos por la Sociedad en el ejercicio 2003.

### **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 SPTCV de la legalidad vigente en la gestión de los fondos públicos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2003.

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 12/2002, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Presupuestos para el ejercicio 2003.
- Ley 11/2002, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat Valenciana para 2003.
- Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.
- Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, que 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.

- Resolución de 30 de noviembre de 2001, de la IGGV, aclaratoria del régimen de contabilidad y rendición de cuentas anuales al que están sujetas las entidades de la Generalitat Valenciana.
- Resolución de 18 de junio de 1991, de la IGGV, por la que se aprueba la información a rendir por las empresas públicas.
- Resolución de 4 de octubre de 1995, de la IGGV, por la que se determina el tratamiento contable de las subvenciones corrientes percibidas por las empresas públicas.
- Estatutos de la Sociedad.

## **2. CONCLUSIONES GENERALES**

### **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) Según se pone de manifiesto en el apartado 4.2.3, en el inmovilizado material de SPTCV figuran terrenos expropiados por la COPUT en beneficio de la Sociedad sobre los cuales se están llevando a cabo las obras de infraestructura del proyecto Ciudad de la Luz, S.A.

En junio de 2003 la Sociedad ha puesto a disposición de Ciudad de la Luz, S.A., con carácter provisional y sin contraprestación, los citados terrenos que ocupan una parcela de 259.472 metros cuadrados ubicada dentro de una finca de su propiedad sita en la Partida Agua Amarga (Alicante). Esta información debería haber sido mencionada en la memoria de las cuentas anuales de la Sociedad.

En este sentido, ante la provisionalidad del acuerdo adoptado y para poder desplegar su objeto social, Ciudad de la Luz, S.A. necesita un título jurídico que permita ocupar los terrenos comprendidos dentro del área prevista en el Plan Director de Usos e Infraestructuras (PEDUI). Actualmente, todavía no se ha concretado, sin embargo el título jurídico en virtud del cual Ciudad de la Luz, S.A. podrá ejecutar obras sobre dicho suelo, obras que ya han alcanzado un grado de ejecución avanzado. Cuando esta situación se produzca, se estará en condiciones de conocer también cuales serán los criterios contables a aplicar sobre el inmovilizado material de la citada sociedad.

- b) Como se comenta en el apartado 4.2.3, en abril de 2003 SPTCV ha suscrito un contrato privado con la Urbanizadora Sierra Cortina, S.A. por el que cede el uso de una parcela de 31.826 metros cuadrados del PEDUI “Área del Parque Temático Benidorm-Finestrat” a cambio de un canon de 6.867 euros anuales durante 75 años. La memoria de las cuentas anuales de la Sociedad, sin embargo, no contiene información sobre dicha cesión.

El mencionado contrato ha sido firmado antes de que SPTCV haya adquirido la propiedad de este suelo, en virtud de la aceptación formalizada mediante escritura de julio de 2003.

- c) Según se señala en el apartado 4.2.3, la activación de gastos financieros realizada en el inmovilizado material en curso está sobrevalorada en 595.119 euros.

Asimismo, la dotación de amortización del inmovilizado material se encuentra infravalorada en 141.108 euros, de acuerdo con los cálculos realizados por esta

Sindicatura. Por todo ello, las pérdidas de la Sociedad al cierre del ejercicio 2003 están infravaloradas en un importe estimado de 736.227 euros.

- d) Según se indica en el apartado 4.2.4, relativo al inmovilizado financiero, la dotación por depreciación de la participación que SPTCV mantiene en Terra Mítica, S.A., a 31 de diciembre de 2003 se encuentra infravalorada en 339.590 euros.

Asimismo, y como se comenta en los apartados 4.2.4, 4.2.5 y 4.2.6, en el activo de la Sociedad figuran créditos por préstamos concedidos en ejercicios anteriores a “Terra Mítica, Parque Temático de Benidorm, S.A.” por importes de 48.080.698 euros (préstamo participativo con vencimiento en 2008) y 6.000.000 euros (vencimiento en 2004) así como sus intereses pendientes por 1.842.063 euros. Teniendo en cuenta la situación financiera de la sociedad deudora, puesta de manifiesto en las últimas cuentas anuales aprobadas y auditadas, no nos es posible evaluar objetivamente las posibilidades de recuperación de dichos créditos por las cuantías y en los plazos que se indican.

Adicionalmente a lo anterior, hay que señalar que la sociedad “Terra Mítica, Parque Temático de Benidorm, S.A” ha solicitado al juzgado correspondiente la declaración del estado de suspensión de pagos, que la ha admitido a trámite el 27 de mayo de 2004.

A la fecha de elaboración de este Informe, se desconoce el estado procesal del caso y las posibles consecuencias que podrían afectar, entre otros aspectos, a la participación societaria de SPTCV en la citada mercantil y a las deudas pendientes de cobro.

No obstante, y de acuerdo con el principio de prudencia, esta Sindicatura hubiera considerado más adecuado que las cuentas anuales de SPTCV recogieran las oportunas provisiones por insolvencias de créditos a corto y largo plazo a empresas asociadas, así como por las participaciones en capital de empresas asociadas.

- e) Determinadas personas físicas y jurídicas presentaron ante la Sociedad, en ejercicios anteriores, unos recursos contenciosos-administrativos relativos a los justiprecios de las expropiaciones realizadas para la ampliación de patrimonio público del suelo de la Generalitat Valenciana en el área de reserva del Parque Temático de Benidorm – Finestrat. En 2003 el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana ha dictado sentencias para la mayor parte de estos recursos, estimando parcialmente las pretensiones de los actores. La Sociedad ha recurrido en casación ante el Tribunal Supremo las sentencias dictadas y sus asesores jurídicos consideran que existe un alto porcentaje de que estos recursos prosperen, en base a lo cual los Administradores consideran que no es necesario provisionar importe alguno en el pasivo del balance. Las cantidades reclamadas

ascienden a 104.131.355 euros, más el importe de los intereses financieros pendientes de cuantificar (véase apartado 4.2.9).

Asimismo, en 2003 se han formalizado los recursos relativos a los justiprecios de las expropiaciones realizadas en el área de Ciudad de la Luz que, según informan los asesores jurídicos de la Sociedad, están pendientes de resolución por parte del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Las cantidades reclamadas ascienden a 6.284.930 euros.

Ante las dudas existentes sobre el desenlace final de los recursos presentados por SPTCV y en aplicación del principio de prudencia, esta Sindicatura hubiera considerado más adecuado que las cuentas anuales de SPTCV recogieran las oportunas provisiones por responsabilidad por estos importes.

## **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:

- a) Como se comenta en el apartado 4.4.1, SPTCV ha creado tres nuevos puestos de trabajo a partir de marzo de 2003, sin que conste el preceptivo informe favorable de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo para la determinación de las condiciones retributivas del personal, establecido en el artículo 29 de la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 2003.
- b) Según se señala en el apartado 4.2.8, el patrimonio de la Sociedad a 31 de diciembre de 2003 presenta unos fondos propios negativos y un saldo inferior a la mitad del capital social, por lo que a tenor de lo dispuesto en el art. 260 del TRLSA, los administradores de SPTCV deben adoptar las medidas necesarias para reequilibrar su situación patrimonial.

Como consecuencia de lo anterior, la Generalitat Valenciana como accionista único ha acordado el 25 de junio de 2004 un aumento de capital de 41.037.409 euros y simultáneamente una reducción de capital de 83.818.824 euros, que deja la cifra de capital social en 8.539.000 euros.

Se ha de tener en cuenta en la situación patrimonial la existencia de derechos de propiedad sobre edificios cuyos costes de construcción actual ascienden a 255.532.305 euros, que revertirán en la Sociedad en el momento de finalización del período de cesión de los terrenos sobre los que se construirán los mismos (50 a 75 años) y que la Sociedad ha estimado conveniente no contabilizar en aplicación del criterio de prudencia.

- c) Los aspectos significativos surgidos de la fiscalización de la contratación de la Sociedad en 2003 se ponen de manifiesto en el apartado 5 de este Informe.



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 Proyectos Temáticos de la Comunidad Valenciana, S.A.**

Sociedad Parque Temático de Alicante 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. En el ejercicio 2002, la Sociedad cambió su denominación como Sociedad Parque Temático de Alicante (SPTA) a Sociedad Proyectos Temáticos de la Comunidad Valenciana, S.A. (SPTCV).

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

Su objeto social consistía inicialmente en la puesta en funcionamiento del proyecto del Parque Temático denominado "Terra Mítica", inaugurado en julio de 2000 y actualmente explotado por la mercantil Terra Mítica, Parque Temático de Benidorm, S.A. (Terra Mítica), participada por la Generalitat Valenciana en un 20,44% al cierre del ejercicio 2003, a través de SPTCV.

En 1997, dicho objeto fue ampliado para incluir el proyecto denominado "Ciudad de la Luz". El 2 de noviembre de 2000 se constituyó la sociedad Ciudad de la Luz, S.A. participada actualmente en un 99,62% por la Generalitat Valenciana a través de SPTCV, teniendo por objeto el desarrollo de la construcción y posterior explotación de la actuación denominada "Ciudad de la Luz" en el ámbito calificado como suelo lúdico-recreativo, así como la construcción y explotación de instalaciones audiovisuales y cinematográficas y actividades relacionadas con el ocio y la hostelería.

Mediante acuerdo de Gobierno Valenciano de 30 de julio de 2002, se amplió nuevamente el objeto de STPCV con el fin de que asumiera proyectos de todo el ámbito de la Comunidad Valenciana. Así su actual objeto social consiste en la promoción, organización y gestión de cuantas actividades requiera la preparación, construcción y puesta en funcionamiento de los proyectos turísticos y de ocio, culturales, deportivos, industriales y/o terciarios que, en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana sean impulsados por la Generalitat Valenciana y en los que, entre otras se desarrollen actividades educativas, culturales, recreativas, asistenciales, administrativas y equipamientos necesarios para su correcto funcionamiento.

#### **3.2 Actividad desarrollada en el ejercicio 2003**

Como detalla la memoria de las cuentas anuales, durante el ejercicio 2003 la actividad de la Sociedad ha consistido en la realización de tareas de mantenimiento de la red de riego, alumbrado y accesos del parque de ocio Terra Mítica, así como el desarrollo y ejecución del proyecto Ciudad de la Luz.

En cuanto al Museo de Fútbol de la FIFA y el Auditorio Conservatorio Internacional de Música de Torrevieja, se ha contratado en el ejercicio la redacción de los correspondientes proyectos técnicos que permitirán durante el 2004 la licitación e inicio de las obras. Además, SPTCV ha adquirido los derechos de propiedad del proyecto técnico de la actuación denominada “Mundo Ilusión”.

Respecto del Aeropuerto de Castellón, la Sociedad ha encargado la adaptación del proyecto de instalaciones del aeropuerto y ha colaborado en la tramitación del concurso público para la construcción y explotación del mismo, con la sociedad Aeropuerto de Castellón, S.L, creada por acuerdo del Gobierno Valenciano de 5 de noviembre de 2002, y participada en un 50% del capital por SPTCV y el restante 50% por la Diputación de Castellón. La adjudicación de dicho concurso se produjo el 17 de octubre de 2003 (ver al respecto nuestro Informe de fiscalización correspondiente al ejercicio 2003 referido a Aeropuerto de Castellón, S.L).

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

##### 4.1 Balance

El cuadro siguiente muestra, en euros, el balance de SPTCV a 31 de diciembre de 2003 juntamente con los saldos relativos al cierre del ejercicio anterior:

<b>ACTIVO</b>	<b>31-12-03</b>	<b>31-12-02</b>	<b>Variación</b>
<b>Inmovilizado</b>	<b>292.536.083</b>	<b>240.284.375</b>	<b>22%</b>
Gastos de establecimiento	398.280	393.616	1%
Inmovilizaciones inmateriales	1.907.316	552.962	245%
Inmovilizaciones materiales	188.193.011	166.013.074	13%
Inmovilizaciones financieras	102.037.476	73.324.723	39%
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>48.393</b>	<b>58.635</b>	<b>(18%)</b>
<b>Activo circulante</b>	<b>53.461.528</b>	<b>81.858.147</b>	<b>(35%)</b>
Deudores	14.693.432	11.323.112	30%
Inversiones financieras temporales	6.090.000	6.000.000	2%
Tesorería	32.673.387	64.531.377	(49%)
Ajustes por periodificación	4.709	3.658	29%
<b>Total Activo</b>	<b>346.046.004</b>	<b>322.201.157</b>	<b>7%</b>

<b>PASIVO</b>	<b>31-12-03</b>	<b>31-12-02</b>	<b>Variación</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>(32.518.567)</b>	<b>(23.857.526)</b>	<b>36%</b>
Capital suscrito	51.320.415	22.537.952	128%
Reservas	2	2	0%
Resultados negativos ejercicios anteriores	(46.395.478)	(25.638.640)	81%
Aportación socios compensación pérdidas	0	1.803.040	(100%)
Pérdidas y ganancias	(37.443.506)	(22.559.878)	66%
<b>Ingresos a distribuir varios ejercicios</b>	<b>3.606.243</b>	<b>3.656.100</b>	<b>(1%)</b>
<b>Acreeedores a largo plazo</b>	<b>346.504.512</b>	<b>314.189.085</b>	<b>10%</b>
Préstamos a largo plazo	346.503.730	314.188.303	10%
Otros acreedores largo plazo	782	782	0%
<b>Acreeedores a corto plazo</b>	<b>28.453.816</b>	<b>28.213.498</b>	<b>1%</b>
Deudas c/p entidades de crédito	7.810.011	13.454.179	(42%)
Acreeedores comerciales	1.257.636	793.537	59%
Otras deudas corto plazo	19.386.169	13.965.782	39%
<b>Total Pasivo</b>	<b>346.046.004</b>	<b>322.201.157</b>	<b>7%</b>

Cuadro 1

## 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 31-12-02	Altas	Bajas	Importe 31-12-03
Gastos de primer establecimiento	255.782	35.125	(267.490)	23.417
Gastos de ampliación capital	137.834	298.675	(61.646)	374.863
Total	393.616	333.800	(329.136)	398.280

Cuadro 2

El alta más significativa, por importe de 287.825 euros, corresponde al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados consecuencia de la ampliación de capital de 28.782.465 euros acordada por la Sociedad en junio de 2003 (véase apartado 4.2.8).

Respecto de las bajas, corresponden a la amortización en 2003 de los gastos de establecimiento con plazo de amortización de cinco años.

### 4.2.2 Inmovilizaciones inmateriales

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

Cuenta	Importe 31-12-02	Altas	Bajas	Importe 31-12-03
Propiedad industrial	84.342	1.466	-	85.808
Aplicaciones informáticas	39.105	2.192	-	41.297
Proyecto Ciudad de la Luz	-	391.645	(391.645)	-
Proyecto Museo Fútbol FIFA	374.952	15.015	-	389.967
Proyecto Aeropuerto de Castellón	106.602	1.163.414	-	1.270.016
Proyecto Mundo Ilusión	-	164.606	-	164.606
Proyecto Auditorio de Torreveja	-	35.580	-	35.580
Valor total	605.001	1.773.918	(391.645)	1.987.274
Amortizaciones	(52.039)	(27.919)		(79.958)
Inmovilizado neto	552.962	1.745.999	(391.645)	1.907.316

Cuadro 3

El alta más significativa corresponde a la activación de gastos relacionados con el Aeropuerto de Castellón relativos a tres contratos: la asistencia técnica por la

adaptación del proyecto de instalaciones aeroportuarias, el asesoramiento en el diseño societario y análisis de posibles modelos financieros y la asistencia jurídica en el desarrollo del proyecto y la redacción de los contratos, cuyo importe total ha ascendido a 1.163.414 euros.

Respecto del contrato relativo al asesoramiento en el análisis de posibles modelos financieros, esta Sindicatura considera que la addenda modificativa del contrato original no establece claramente la contraprestación a realizar por el adjudicatario a fin de percibir la comisión de éxito final, sino que se atribuye genéricamente a los servicios prestados por el mismo.

Esta Sindicatura estima que dado que en 2003 ha iniciado su actividad la sociedad Aeropuerto de Castellón, S.L. que tiene encomendada la ejecución de dicho proyecto, SPTCV debe traspasar a la misma los importes activados en 2002 y 2003, que ascienden a 1.270.016 euros, mediante la fórmula que se estime más conveniente por ambas sociedades.

Otra alta significativa corresponde a la activación de los gastos incurridos en el ejercicio por la asistencia técnica en la redacción del proyecto de la zona industrial de Ciudad de la Luz, por importe de 391.645 euros; la adjudicación de dicha asistencia se analizó en nuestro informe de fiscalización correspondiente al ejercicio 2001. Debido a que estos gastos han sido facturados a Ciudad de la Luz en el ejercicio de 2003 se han dado de baja en el inmovilizado inmaterial de SPTCV (véase cuadro 3).

Otra alta producida en el ejercicio por importe de 164.606 euros, es la relacionada con el proyecto Mundo Ilusión por la adquisición del derecho de propiedad del proyecto de dicha actuación a Turcastellón, S.A., empresa pública de la Diputación de Castellón.

#### **4.2.3 Inmovilizaciones materiales**

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

Cuenta	Importe 31-12-02	Altas	Bajas	Trasposos	Importe 31-12-03
Terrenos	60.000.157	189.309	(2.872.142)	3.488.975	60.806.299
Construcciones	61.025.698	-	-	141.745	61.167.443
Instalaciones técnicas	30.503.294	-	-	3.875.657	34.378.951
Otras instalac. y mobiliario	1.492.846	16.283	-	-	1.509.129
Equipos informáticos	52.582	5.804	-	-	58.386
Otro inmovilizado material	4.009	-	-	-	4.009
Inmovilizac. mat. en curso	20.343.416	31.025.384	(2.073.932)	(7.506.377)	41.788.491
Valor total	173.422.002	31.236.780	(4.946.074)	-	199.712.708
Amortizaciones	(7.408.928)	(4.146.406)	35.637	-	(11.519.697)
Inmovilizado neto	166.013.074	27.090.374	(4.910.437)	-	188.193.011

Cuadro 4

El importe a 31 de diciembre de 2003 de “Terrenos” incluye el valor de los terrenos del PEDUI Ciudad de la Luz correspondientes al ámbito lúdico-recreativo, industrial y cinematográfico que constituyen el objeto social de la entidad Ciudad de la Luz, S.A.

En junio de 2003 la Sociedad ha puesto a disposición de Ciudad de la Luz, S.A. con carácter provisional y sin contraprestación, los citados terrenos que ocupan una parcela de 259.472 metros cuadrados ubicada dentro de una finca de su propiedad sita en la Partida Agua Amarga (Alicante). Esta información debería haber sido mencionada en la memoria de las cuentas anuales de la Sociedad.

En este sentido, ante la provisionalidad del acuerdo adoptado y para poder desplegar su objeto social, Ciudad de la Luz, S.A. necesita un título jurídico que permita ocupar los terrenos comprendidos dentro del área prevista en el Plan Director de Usos e Infraestructuras (PEDUI). Actualmente, todavía no se ha concretado, sin embargo el título jurídico en virtud del cual Ciudad de la Luz, S.A. podrá ejecutar obras sobre dicho suelo, obras que ya han alcanzado un grado de ejecución avanzado. Cuando esta situación se produzca, se estará en condiciones de conocer también cuales serán los criterios contables a aplicar sobre el inmovilizado material de la citada sociedad.

Asimismo, en abril de 2003 SPTCV ha suscrito un contrato privado con la Urbanizadora Sierra Cortina, S.A. por el que cede el uso de una parcela de 31.826 metros cuadrados del PEDUI “Área del Parque Temático Benidorm-Finestrat” a cambio de un canon de 6.867 euros anuales durante 75 años. La memoria de las cuentas anuales de la Sociedad, sin embargo, no contiene información sobre dicha cesión.

El mencionado contrato ha sido firmado antes de que SPTCV haya adquirido la propiedad de este suelo, en virtud de la aceptación formalizada mediante escritura de julio de 2003.

Según lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, la aceptación hubiera correspondido hacerla a la Generalitat por tratarse de terrenos destinados a fines propios del dominio público. El hecho de que SPTCV sea beneficiaria de la expropiación no exime del cumplimiento de dicho precepto legal, pues la operación tramitada consiste en una reserva de aprovechamiento y no una expropiación.

La Generalitat Valenciana debe adoptar las medidas oportunas para que se clarifique la situación jurídica de los bienes, así como su adecuación a la normativa urbanística y patrimonial (protección del dominio público).

Respecto de los litigios en curso relativos a las expropiaciones de terrenos del área de reserva de Benidorm-Finestrat y a Ciudad de la Luz, se comentan en el apartado 4.2.9 de este Informe.

Las altas más significativas del inmovilizado material al cierre del ejercicio corresponden a “Inmovilizaciones materiales en curso”. Entre las mismas se incluye la activación de gastos de asistencia técnica, seguridad y salud y control de las obras

relativas al proyecto Ciudad de la Luz, por un total de 1.433.242 euros e impuestos de construcciones instalaciones y obras por 2.491 euros (véase apartado 4.4.6).

Asimismo, también incluye la activación de gastos financieros por un importe de 968.994 euros correspondientes a los intereses devengados en el ejercicio 2003 de los préstamos obtenidos por la Sociedad para la financiación de sus inversiones en curso (véase apartado 4.4.6). De acuerdo con las estimaciones realizadas por esta Sindicatura el citado importe está sobrevalorado en 595.119 euros

El análisis realizado por esta Institución de una muestra de altas a dicho inmovilizado en curso, ha puesto de manifiesto que en los expedientes relativos a las obras de la red viaria peatonal, las obras de jardinería y la repoblación de la parcela paisajística de la Ciudad de la Luz, se ha producido un retraso importante en el plazo de terminación de las obras previsto para mayo y junio de 2003 y pendientes de concluir al cierre del ejercicio.

Por otra parte, respecto de los traspasos, los más significativos, por importe de 3.488.975 euros y 2.475.081 euros, corresponden a la finalización de las obras de restauración de plantaciones y la reposición de la red de riego del PEDUI de Benidorm-Finestrat, respectivamente. La terminación de las mismas ha supuesto para la Sociedad un sobrecoste de 424.448 euros y de 292.598 euros, respectivamente. Estos sobrecostos están justificados en los expedientes por la mayor densidad de las plantaciones y las redes de riego ejecutadas.

Cabe señalar que las obras de restauración de las plantaciones han sido consideradas por la Sociedad como mayor importe de los terrenos, si bien esta Sindicatura estima que las mismas deberían considerarse como una obra de jardinería sometida a la depreciación física y por tanto, amortizable a lo largo de su vida útil. El efecto conjunto de dicha incidencia y el retraso en la emisión del acta de recepción de las obras mencionadas ha hecho que la dotación por la amortización del ejercicio se encuentre infravalorada en 141.108 euros.

#### **4.2.4 Inmovilizaciones financieras**

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



Cuenta	Importe 31-12-02	Altas	Bajas	Importe 31-12-03
Participaciones en empresas del grupo	9.510.000	30.000.000	-	39.510.000
<i>Participación Ciudad de la Luz</i>	<i>9.450.000</i>	<i>30.000.000</i>	-	<i>39.450.000</i>
<i>Participación Aeropuerto de Castellón</i>	<i>60.000</i>	-	-	<i>60.000</i>
Participación en empresas asociadas	30.292.627	16.335.222	(13.957.405)	32.670.444
Créditos a largo plazo emp. asociadas	48.080.968	-	-	48.080.968
Fianzas constituidas a largo plazo	4.974	-	-	4.974
Provisión depreciac. valores negoc. l.p.	(14.563.846)	(17.602.666)	13.937.602	(18.228.910)
<i>Terra Mítica, S.A.</i>	<i>(13.643.910)</i>	<i>(14.442.184)</i>	<i>13.937.602</i>	<i>(14.148.492)</i>
<i>Ciudad de la Luz, S.A.</i>	<i>(919.936)</i>	<i>(3.160.482)</i>	-	<i>(4.080.418)</i>
Total	73.324.723	28.732.556	(19.803)	102.037.476

Cuadro 5

El alta de “Participaciones en empresas del grupo” corresponde a la suscripción y desembolso en febrero de 2003 de la totalidad de la ampliación de capital acordada por Ciudad de la Luz. Tras dicha ampliación, la participación de SPTCV en la sociedad dependiente ha aumentado del 98,44% al 99,62%, correspondiendo el restante 0,38% a Producciones Aguamarga, S.L.

Adicionalmente, cabe señalar que en mayo de 2004, Ciudad de la Luz ha aprobado una nueva ampliación de capital con una aportación dineraria de 49.500.000 euros y con una compensación de créditos mantenidos con SPTCV por 5.370.773 euros. Esta ampliación ha sido suscrita en su totalidad por la sociedad matriz.

SPTCV ha dotado en 2003 la correspondiente provisión por depreciación del valor de la participación en Ciudad de la Luz de acuerdo con el valor neto contable de la misma.

Asimismo, como comentamos en nuestro informe de fiscalización del ejercicio anterior, SPTCV participa junto con la Diputación de Castellón en el 50% del capital fundacional de la sociedad Aeropuerto de Castellón, S.L, creada el 21 de enero de 2003 en virtud del acuerdo de Gobierno Valenciano de 5 de noviembre de 2002 .

La cuenta “Participación en empresas asociadas” recoge la participación de SPTCV en Terra Mítica, Parque Temático de Benidorm, S.A. En septiembre de 2003 dicha sociedad ha acordado una reducción de capital para compensar pérdidas y ha emitido simultáneamente nuevas acciones por importe de 109.900.000 euros, de las que solamente se han suscrito 49.931.024 euros. Dicha operación ha supuesto para SPTCV por una parte, una reducción de su participación en la sociedad de 13.957.405 euros, aplicando para ello la provisión dotada al efecto y por otra parte, un aumento de participación en 16.335.222 euros. Después de estas operaciones, la participación de SPTCV en Terra Mítica a 31 de diciembre de 2003 ha aumentado del 14,86% al 20,44%, pasando a tener dicha sociedad la consideración de empresa asociada.

En cuanto a la provisión por depreciación dotada por SPTCV sobre dichas participaciones al cierre del ejercicio 2003, los cálculos realizados por esta Sindicatura,

a partir de las cuentas anuales definitivas de la asociada, han puesto de manifiesto que la misma se encuentra infravalorada en 339.590 euros. Adicionalmente, cabe señalar que el Informe de auditoría de cuentas del ejercicio 2003 de Terra Mítica, S.A. pone de manifiesto que existe incertidumbre sobre la capacidad de la sociedad para continuar su actividad y poder realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes que figuran en sus cuentas anuales.

La Cuenta “Créditos a largo plazo en empresas asociadas” recoge el principal de un préstamo concedido por la Entidad en el ejercicio 1999 a Terra Mítica, S.A., por un importe de 48.080.968 euros y vencimiento y amortización total el 31 de diciembre de 2008. El tipo de interés pactado es variable, euribor a un año más un diferencial del 1,5%. Este préstamo se encuentra subordinado al préstamo sindicado de 111.187.239 euros formalizado por Terra Mítica con una serie de entidades financieras, por lo que las obligaciones derivadas del primero solamente serán satisfechas a SPTCV cuando se cancelen las derivadas del préstamo sindicado. Adicionalmente, también tiene el carácter de participativo de acuerdo con la novación modificativa suscrita por las partes en diciembre de 2002, por lo que el mismo se sitúa después de los acreedores comunes en orden a la prelación de créditos.

Según señala el Informe de auditoría de cuentas de Terra Mítica, S.A. de 2003, la sociedad mantiene deudas impagadas a su vencimiento derivadas del préstamo sindicado y otros créditos por importe de 53.218.785 euros, entre los que se encuentran los intereses del préstamo subordinado y participado devengados en 2003 (véase apartado 4.2.5).

Hay que señalar que la sociedad “Terra Mítica, Parque Temático de Benidorm, S.A.” ha solicitado al juzgado correspondiente la declaración del estado de suspensión de pagos, que la ha admitido a trámite el 27 de mayo de 2004.

A la fecha de elaboración de este Informe, se desconoce el estado procesal del caso y las posibles consecuencias que podrían afectar, entre otros aspectos, a la participación societaria de SPTCV en la citada mercantil y a las deudas pendientes de cobro.

No obstante, y de acuerdo con el principio de prudencia, está Sindicatura hubiera considerado más adecuado que las cuentas anuales de SPTCV recogieran las oportunas provisiones por insolvencias de créditos a corto y largo plazo a empresas asociadas, así como por las participaciones en capital de empresas asociadas.

#### **4.2.5 Deudores**

El cuadro siguiente muestra, en euros, la composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2003:

Cuenta	Importe
Cuenta corriente con empresas del grupo	5.372.111
Cuenta corriente con empresas asociadas	1.842.063
H. P. deudora por IVA	4.972.347
H. P. deudora por IVA pendiente deducir	1.529.721
H. P. retenciones y pagos a cuenta	510.017
Otros deudores	467.173
Total	14.693.432

Cuadro 6

El saldo de la cuenta “Cuenta corriente con empresas del grupo”, por 5.372.111 euros, recoge el importe facturado en 2002 y 2003 a Ciudad de la Luz por los gastos incurridos por SPTCV relativos al mencionado proyecto y que se consideran relacionados con el objeto social de aquélla. Los gastos correspondientes a 2003 se encontraban activados en el inmovilizado inmaterial de SPTCV (véase apartado 4.2.2 de este Informe).

Como se comenta en el apartado 4.2.4, Ciudad de la Luz ha aprobado en mayo de 2004 una ampliación de capital por compensación de créditos mantenidos con SPTCV, que dará lugar a la cancelación de dicho saldo.

El saldo de la cuenta “Cuenta corriente con empresas asociadas” refleja los intereses devengados en 2003 por los préstamos a corto y largo plazo concedidos a Terra Mítica, que se comentan en los apartados 4.2.4 y 4.2.6 de este Informe. Dichos intereses no han sido abonados por dicha sociedad a su vencimiento, por lo que SPTCV ha concedido una prórroga para su cancelación hasta el 31 de diciembre de 2004. De acuerdo con su naturaleza, estos intereses deberían haber sido contabilizados en el epígrafe del balance Inversiones financieras temporales, en la cuenta “Intereses a corto plazo de inversiones financieras en empresas asociadas”.

Esta Sindicatura estima que dada la incertidumbre existente sobre la posibilidad de cobro de dicho saldo, por las circunstancias señaladas en el apartado 4.2.4 anterior, hubiera sido más adecuado que las cuentas anuales de SPTCV recogieran una provisión por dicho importe.

De los saldos deudores con Administraciones Públicas, destaca la cuenta “Hacienda Pública, deudora por IVA” por importe de 4.972.347 euros, cuyo importe, una vez deducido el IVA repercutido por la Sociedad, 111.183 euros, se encuentra pendiente de devolución a la fecha de nuestra revisión.

La cuenta “Hacienda Pública, deudora de IVA pendiente de deducir”, recoge el IVA devengado por las certificaciones de obra contabilizadas en el ejercicio 2003, cuyo pago efectivo se producirá en 2004 y por el IVA de las facturas emitidas por los acreedores en 2003 pero pendientes de recibir al cierre del ejercicio.

El saldo de la cuenta “Hacienda pública, retenciones y pagos a cuenta”, por importe de 510.017 euros, corresponde a las retenciones practicadas en el ejercicio 2003 por los intereses de cuentas corrientes y de los intereses a favor de SPTCV devengados por los

préstamos concedidos a Terra Mítica. Dicho importe deberá ser objeto de devolución por la AEAT con motivo de la presentación de la declaración del impuesto de sociedades de dicho ejercicio.

#### 4.2.6 Inversiones financieras temporales

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

Cuenta	Importe 31-12-02	Altas	Bajas	Importe 31-12-03
Créditos a c.p. empresas grupo	-	90.000	-	90.000
Créditos a c.p. empresas asociadas	6.000.000	-	-	6.000.000
Total	6.000.000	90.000	-	6.090.000

Cuadro 7

En diciembre de 2003, SPTCV ha concedido un préstamo de 90.000 euros a la sociedad del grupo Aeropuerto de Castellón, S.L. a un tipo de interés de euribor más un diferencial del 1%, con vencimiento el 30 de junio de 2004.

El 25 de junio de 2002, la Sociedad concedió a Terra Mítica, S.A. un préstamo de 6.000.000 euros, a un tipo de interés de euribor más un diferencial del 1%, con vencimiento en junio de 2003, prorrogado a solicitud del prestatario hasta el 31 de diciembre de dicho ejercicio. Llegado el vencimiento del nominal del préstamo y de los intereses correspondientes al período comprendido entre junio y diciembre de 2003, Terra Mítica, S.A. no ha atendido las obligaciones derivadas del mismo. En marzo de 2004, SPTCV ha resuelto conceder una prórroga en el vencimiento de dichas obligaciones hasta el 31 de diciembre de 2004.

Dadas las dudas existentes sobre la posibilidad de cobro del mencionado préstamo, por las circunstancias que se comentan en el apartado 4.2.4 anterior, esta Sindicatura estima más adecuado que SPTCV hubiera reflejado en sus cuentas anuales la oportuna provisión por insolvencias de créditos a corto plazo a empresas asociadas.

Como se ha señalado en el apartado 4.2.5, este epígrafe del balance debería recoger los intereses devengados en 2003 por los préstamos a corto y largo plazo concedidos a Terra Mítica.

#### 4.2.7 Tesorería

La composición de la tesorería de la Entidad a 31 de diciembre de 2003 es la siguiente, en euros:

Concepto	Importe
Caja, euros	694
Bancos, c/c vista, euros	32.672.693
<b>Total</b>	<b>32.673.387</b>

Cuadro 8

El saldo en bancos a 31 de diciembre de 2003 de SPTCV ha sido confirmado por las entidades bancarias, con resultados satisfactorios. Los fondos correspondientes a la cuenta bancaria con mayor número de transacciones han sido remunerados en el ejercicio a un tipo de interés del 2,13%.

Al cierre del ejercicio, en una de las cuentas abiertas por la Entidad figura una sola persona autorizada para la disposición de fondos, si bien el saldo de la misma es nulo y dicha incidencia ha quedado subsanada en marzo de 2004. SPTCV deberá adoptar las medidas oportunas a fin de evitar que se repita dicha circunstancia.

#### 4.2.8 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 31/12/02	Distribución rdos 2002	Amplia- ciones	Aportac. socios	Importe 31/12/03
Capital social	22.537.950	-	28.782.465	-	51.320.415
Reserva redenom euros	2	-	-	-	2
Resultados neg. ej. anteriores	(25.638.640)	(22.559.878)	-	1.803.040	(46.395.478)
Aport. socios compens. pérdidas	1.803.040	-	-	(1.803.040)	-
Pérdidas y ganancias 2002	(22.559.878)	22.559.878	-	-	-
Pérdidas y ganancias 2003	-	-	-	-	(37.443.506)
<b>Total</b>	<b>(23.857.526)</b>	<b>-</b>	<b>28.782.465</b>	<b>-</b>	<b>(32.518.567)</b>

Cuadro 9

El Gobierno Valenciano, constituido en Junta General de Accionistas el 3 de junio de 2003, acordó una ampliación de capital de 28.782.465 euros, íntegramente suscrita y desembolsada en el ejercicio. Tras dicha ampliación, el capital de SPTCV está formado por 17.078 acciones, con un valor nominal de 3.005,06 euros cada una, adquiridas en su totalidad por la Generalitat Valenciana.

Respecto del patrimonio social al cierre del ejercicio 2003, calculado de acuerdo con la resolución de 29 de diciembre de 1996 del ICAC, resulta ser negativo en 31.729.577 euros. Debido a esta situación y al igual que en el ejercicio anterior, la Sociedad se encuentra dentro de los supuestos establecidos en los artículos 163 y 260.1.4º del TRLSA.

En la consideración de la situación patrimonial se ha de tener en cuenta la existencia de derechos de propiedad sobre edificios cuyos costes de construcción actual ascienden a 255.532.305 euros, que revertirán en la Sociedad en el momento de finalización del período de cesión de los terrenos sobre los que se construirán los mismos (50 a 75 años) y que la Sociedad ha estimado conveniente no contabilizar en aplicación del criterio de prudencia.

Como señala la nota 2 de la memoria de las cuentas anuales de SPTCV, los principios contables aplicados por la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales incluyen el principio de empresa en funcionamiento, al considerar que la Generalitat Valenciana, accionista único de SPTCV, continuará prestando el apoyo financiero necesario para el mantenimiento de la actividad, tal y como ha mantenido desde su constitución, mediante sucesivas aportaciones de capital, subvenciones corrientes para compensación de pérdidas y prestación de avales para garantizar las deudas de la Sociedad.

En este sentido, el 25 de junio de 2004 el Gobierno Valenciano ha acordado un aumento de capital de 41.037.409 euros y simultáneamente una reducción de capital de 83.818.824 euros para compensar pérdidas, que deja la cifra de capital social en 8.539.000 euros.

#### **4.2.9 Provisiones para riesgos y gastos**

Determinadas personas físicas y jurídicas presentaron ante la Sociedad, en ejercicios anteriores, unos recursos contenciosos-administrativos relativos a los justiprecios de las expropiaciones realizadas para la ampliación de patrimonio público del suelo de la Generalitat Valenciana en el área de reserva del Parque Temático de Benidorm – Finestrat. En 2003 el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana ha dictado sentencias para la mayor parte de estos recursos, estimando parcialmente las pretensiones de los actores. La Sociedad ha recurrido en casación ante el Tribunal Supremo las sentencias dictadas y sus asesores jurídicos consideran que existe un alto porcentaje de que estos recursos prosperen, en base a lo cual los Administradores consideran que no es necesario provisionar importe alguno en el pasivo del balance. Las cantidades reclamadas ascienden a 104.131.355 euros, más el importe de los intereses financieros pendientes de cuantificar.

Asimismo, en 2003 se han formalizado los recursos relativos a los justiprecios de las expropiaciones realizadas en el área de Ciudad de la Luz que, según informan los asesores jurídicos de la Sociedad, están pendientes de resolución por parte del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Las cantidades reclamadas ascienden a 6.284.930 euros.

Ante las dudas existentes sobre el desenlace final de los recursos presentados por SPTCV y en aplicación del principio de prudencia, esta Sindicatura estima más adecuado que las cuentas anuales de SPTCV hubieran recogido las oportunas provisiones para responsabilidades.

#### 4.2.10 Acreedores a largo plazo

El saldo de este epígrafe del pasivo del balance asciende a 346.504.512 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 entre los ejercicios 1999 y 2003, por un importe global de 346.503.730 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).

En el ejercicio 2003 se han formalizado dos préstamos, uno de los cuales, suscrito con Caja Madrid, ha sido dispuesto en el ejercicio 2004, quedando pendiente de disposición a fecha de nuestra revisión el firmado con BBVA. Las características de los mismos se resumen en el cuadro siguiente:

Entidad	Fecha formaliz.	Fecha disposic.	Importe concedido	Condiciones	Fecha vencimiento
Caja Madrid	23/12/03	23/04/04	45.829.000	Euribor+0,12	23/12/2011
BBVA	23/12/03	-	30.000.000	Euribor+0,06/0,14	23/12/2018
Total			75.829.000		

Cuadro 10

Las condiciones de amortización de los préstamos vigentes a 31 de diciembre de 2003 son las siguientes, en euros:

Entidad	Importe pdte 31/12/03	Fecha 1ª cuota	Periodicidad cuota	Importe cuota (Euros)	Fecha último vencimiento
Caja Ahorros del Mediterr.	17.171.733	10-06-09	Única	17.171.733	10-06-09
Bancaja	11.447.822	22-04-09	Única	11.447.822	22-04-09
Caja Rural de Valencia	11.447.822	16-03-09	Única	11.447.822	16-03-09
Banco de Valencia	5.723.911	19-02-09	Única	5.723.911	19-02-09
Banco de Alicante/ BBVA	2.289.680	10-02-09	Única	2.289.680	10-02-09
Banco del Comercio /BBVA	2.441.612	19-07-02	Semestral	187.816	19-01-10
BBVA	4.507.591	02-02-02	Trimestral	187.816	31-12-09
Banco de Crédito Local	23.477.036	31-03-02	Trimestral	939.082	2-02-10
Bancaja	4.808.096	15-06-01	Semestral	400.674	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
BBVA	15.000.000	30-09-07	Trimestral	1.875.000	30-06-09
Dexia Sabadell	30.000.000	23-01-09	Anual	4.285.714	23-01-15
DGZ Deka bank	12.000.000	30-07-08	Anual	2.400.000	30-07-12
ICO	50.000.000	18-04-08	Semestral	5.000.000	18-10-12
HVB	38.000.000	17-12-07	Anual	12.540.000	17-12-09
<b>TOTAL</b>	<b>352.188.303</b>				

Cuadro 11

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 2004	5.684.573
En el 2005	5.684.573
En el 2006	5.684.573
En el 2007	21.974.573
En el 2008 y siguientes	313.160.011
<b>Total</b>	<b>352.188.303</b>

Cuadro 12

De dicho total, se han imputado a “Deudas a corto plazo con entidades de crédito”, 5.684.573 euros (véase apartado 4.2.11) y el resto, 346.503.730 euros, a “Deudas a largo plazo con entidades de crédito”.

La totalidad de las operaciones financieras señaladas en este apartado cuentan con el aval de la Generalitat Valenciana, accionista único de la Sociedad. Los saldos dispuestos a 31 de diciembre de 2003 han sido confirmados por las correspondientes entidades bancarias.



#### 4.2.11 Acreedores a corto plazo

El cuadro siguiente muestra, en euros, el detalle del saldo a 31 de diciembre de 2003 de este epígrafe:

Cuenta	Importe
Proveedores inmovilizado corto plazo	8.743.737
Prov. inmov, efectos a pagar a corto plazo	8.702.186
Deudas c/p con entidades crédito	5.684.573
Intereses c/p deudas entidades crédito	2.125.438
Fianzas recibidas a corto plazo	1.702.361
Acreedores prestación servicios	1.257.636
Hda. pública acreedora conceptos fiscales	106.917
Hda pública IVA repercutido	111.183
Organismos Seguridad Social acreedores	19.201
Cta. corriente con socios y administradores	584
Total	28.453.816

Cuadro 13

La cuenta “Proveedores de inmovilizado a corto plazo”, con un saldo de 8.743.737 euros, recoge el importe pendiente de pago al cierre del ejercicio a los proveedores de bienes y servicios relativos al inmovilizado de la Sociedad. La cuenta “Proveedores inmovilizado, efectos a pagar a corto plazo”, por importe de 8.702.186 euros, recoge la deuda pendiente con proveedores de inmovilizado instrumentada mediante efectos de giro a corto plazo (pagarés). Asimismo, las fianzas recibidas a corto plazo, por importe de 1.702.361 euros recogen las retenciones efectuadas a los contratistas como garantía adicional hasta la finalización del período de garantía, o en su caso, hasta la recepción provisional de las obras por parte de SPTCV.

En el cuadro 14 se muestra, en euros, el detalle de los importes más significativos incluidos en las tres cuentas anteriormente mencionadas:

Proveedor	Importe
Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A.	3.622.442
COPCISA, construcciones, OP y civiles, SA	3.687.539
SEDESA obras y servicios, S.A.	1.676.219
UTE Cyes-Foresma	1.278.459
Ferroecisa i UTE	1.258.238
Total	11.522.897

Cuadro 14

Esta Sindicatura ha revisado la razonabilidad de los saldos más significativos señalados en el cuadro anterior, que representa un 60% del total de las cuentas relativas a proveedores de inmovilizado descritas en el párrafo precedente, mediante el análisis de

la documentación justificativa y los pagos posteriores correspondientes, no poniéndose de manifiesto incidencias.

La cuenta “Deudas a corto plazo con entidades de crédito” recoge el importe de los vencimientos a corto plazo de las operaciones de préstamo a largo plazo por 5.684.573 euros (véase apartado 4.2.10).

En el ejercicio 2003, han sido renovadas las operaciones de crédito formalizadas por la Entidad en ejercicios anteriores, si bien su saldo a 31 de diciembre de 2003, de 67.603 euros, resulta a favor de la Sociedad, por lo que se encuentra adecuadamente clasificado dentro del epígrafe de “tesorería”. Las pólizas vigentes al cierre del ejercicio 2003 se muestran, en euros, en el cuadro siguiente:

Tipo operación	Entidad	Fecha Renovac.	Vto.	Límite	Condiciones	Saldo deudor a 31/12/03
Póliza	BBVA	27-12-03	27-12-04	15.025.302	Euribor 3m+0'15	66.612
Póliza	Bancaja	13-01-03	13-01-04	9.000.000	Euribor 3m+0'35	27
Póliza	Bancaja	28-10-03	28-10-04	18.030.363	Euribor 3m+0'40	448
Póliza	Bco de Valencia	25-11-03	25-11-04	6.010.121	Euribor 3m+0'35	516
Total				48.065.786		67.603

Cuadro 15

La renovación de estas operaciones ha contado con el preceptivo informe favorable del Instituto Valenciano de Finanzas. Los saldos a favor de SPTCV al cierre de 2003 han sido confirmados por las entidades bancarias respectivas.

La cuenta “Intereses a corto plazo de deudas con entidades de crédito”, con un saldo de 2.125.438 euros, recoge la periodificación contable de los intereses devengados y no vencidos al cierre del ejercicio del total de las operaciones de endeudamiento (véase apartado 4.4.3 de este Informe).

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

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2003, junto con las cifras correspondientes al ejercicio anterior, se muestra a continuación, en euros:

<b>GASTOS</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>	<b>Variación</b>
Gastos de personal	866.396	719.748	20%
Dotación amortización inmovilizado	4.503.462	4.220.374	7%
Variación de prov. de tráfico	8.491	0	-
Otros gastos de explotación	11.112.257	12.287.837	(10%)
<b>Beneficios de explotación</b>	-	-	-
Gastos financieros	27.161.075	14.183.377	92%
<i>Gastos financieros y asimilados</i>	9.558.409	9.768.735	(2%)
<i>Variación de prov. de inversiones financ.</i>	17.602.666	4.414.642	299%
<b>Beneficios de actividades ordinarias</b>	-	-	-
Pérdidas de inversiones financieras	19.803	0	-
Gastos extraordinarios	2.824.476	0	-
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	0	94.222	(100%)
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	-	-	-

<b>INGRESOS</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>	<b>Variación</b>
Trabajos efectuados por la empresa para el inmov.	4.176.453	5.191.948	(20%)
Otros ingresos explotación	1.407.393	649.658	117%
<b>Pérdidas de explotación</b>	<b>10.906.760</b>	<b>11.386.353</b>	<b>(4%)</b>
Ingresos financieros	3.461.242	3.069.092	13%
<i>Ingresos otros val. negoc. y créditos del inmov.</i>	2.096.390	2.496.589	(16%)
<i>Otros intereses e ingresos asimilados</i>	1.364.852	572.503	138%
<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>23.699.833</b>	<b>11.114.285</b>	<b>113%</b>
<b>Pérdidas de las actividades ordinarias</b>	<b>34.606.593</b>	<b>22.500.638</b>	<b>54%</b>
Beneficio en enajenación de inmovilizado	7.348	17.335	(58%)
Ingresos extraordinarios	18	24	(25%)
Ingresos y beneficios otros ejercicios	0	17.623	(100%)
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	<b>2.836.913</b>	<b>59.240</b>	<b>4.689%</b>
<b>Pérdidas antes de impuestos</b>	<b>37.443.506</b>	<b>22.559.878</b>	<b>66%</b>
<b>Resultado del ejercicio (Pérdidas)</b>	<b>37.443.506</b>	<b>22.559.878</b>	<b>66%</b>

Cuadro 16

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

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

La plantilla a 31 de diciembre de 2003 está formada por 23 empleados, cinco más que al cierre del ejercicio anterior.

La revisión efectuada por esta Sindicatura ha puesto de manifiesto que las contrataciones realizadas por SPTCV a partir de marzo de 2003, correspondientes a la creación de tres nuevos puestos de trabajo, no cuentan con el informe favorable de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo para la determinación de las condiciones retributivas del personal que resulta preceptivo de acuerdo con el artículo 29 de la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 2003.

La revisión efectuada por esta Sindicatura del expediente relativo a un alta de personal producida en el ejercicio, ha puesto de manifiesto que si bien la preselección de candidatos ha sido tramitada a través del SERVEF, no consta en dicho expediente la documentación que justifique la elección del candidato por parte de SPTCV.

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 por parte de SPTCV que dejaran constancia de la idoneidad del candidato elegido para el puesto solicitado.

##### **4.4.2 Otros gastos de explotación**

Las cuentas que integran este epígrafe, que representa el 24% del total de los gastos del ejercicio, se detallan en el cuadro siguiente, en euros:

Concepto	Importe
Arrendamientos y cánones	41.795
Reparaciones y conservación	2.642.079
Servicios de profesionales independientes	6.253.356
Primas de seguros	13.595
Servicios bancarios	24.095
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	634.697
Suministros	615.638
Otros servicios	614.757
Otros tributos	272.245
Total	11.112.257

Cuadro 17

La cuenta “Reparaciones 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, la comisión de disponibilidad correspondiente al ejercicio 2003 por importe de 1.397.351 euros satisfecha a Paramount Pictures en virtud del convenio de colaboración suscrito el 2 de octubre de 2001. Los comentarios sobre este convenio de colaboración figuran en nuestro informe de fiscalización correspondiente al ejercicio 2001.

Asimismo, entre los “Servicios profesionales independientes” figuran los gastos de asesoramiento jurídico y financiero y de adaptación del proyecto técnico, relacionados con el proyecto Aeropuerto de Castellón, por 1.163.414 euros, los gastos de la asistencia técnica para la redacción del proyecto de la zona industrial de Ciudad de la Luz, por 391.645 euros y los derivados de la adquisición del derecho de propiedad del proyecto Mundo Ilusión, por 164.606 euros. Dichos gastos han sido activados en el inmovilizado inmaterial, y los comentarios sobre los mismos se realizan en el apartado 4.2.2 de este Informe.

La cuenta “Publicidad, propaganda y relaciones públicas”, incluye el importe de 360.607 euros correspondiente al contrato de patrocinio del Open de Tenis de la Comunidad Valenciana suscrito por SPTCV para la exhibición de la marca turística de esta Comunidad.

De acuerdo con el artículo 24 de la Ley General de Publicidad, este contrato tiene por objeto la concesión de una ayuda económica para la realización de una actividad deportiva a cambio de la colaboración publicitaria y como tal debería haberse sometido a los principios de publicidad y concurrencia o justificar suficientemente la excepción de estos principios, dado que asimismo la sociedad SPTCV actúa como agente de la Generalitat Valenciana al promocionar la marca turística de la Comunidad Valenciana.

Entre los gastos de publicidad se incluye también el gasto de 200.000 euros imputable al ejercicio, relativo al convenio de colaboración suscrito el 4 de noviembre de 2002 entre la Agencia Valenciana de Turismo y SPTCV, para la realización de una campaña de publicidad institucional de la Comunidad Valenciana.

#### **4.4.3 Gastos financieros**

El saldo de este epígrafe, por un importe de 9.558.409 euros, que representa el 21% del total de los gastos, está integrado por los intereses devengados de los préstamos a largo plazo por importe de 9.467.197 euros, y los intereses devengados por las pólizas de crédito vigentes en el ejercicio, que ascienden a 91.212 euros.

Esta Sindicatura ha verificado que SPTCV ha realizado adecuadamente la periodificación contable de los intereses devengados y no vencidos correspondientes a 2003, cuyo importe asciende a 2.125.438 euros (véase apartado 4.2.11).

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

El saldo del epígrafe “Dotación para amortizaciones”, por un importe de 4.503.462 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 por esta Sindicatura sobre los criterios aplicados por la Entidad para su cuantificación ha puesto de manifiesto que la misma se encuentra infravalorada en 141.108 euros.

#### **4.4.5 Gastos extraordinarios**

Los gastos extraordinarios contabilizados en el ejercicio, por 2.824.476 euros, corresponden básicamente a los daños causados en la población vegetal del área del PEDUI Finestrat Benidorm, cuyo precio de adquisición fue activado en los ejercicios 2000 y 2001 como más importe de los terrenos. En relación a esta circunstancia, en el apartado 4.2.3 se ponen de manifiesto los comentarios de esta Sindicatura con respecto a la citada activación.

#### **4.4.6 Ingresos de explotación**

El saldo del epígrafe “Trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado”, por un total de 4.176.453 euros, tiene su origen en la activación efectuada en el ejercicio de diversos gastos por:

- a) Gestión y tramitación de marcas por 1.466 euros activados como “Propiedad industrial”.
- b) Gastos de asistencia técnica para la redacción del proyecto de la zona industrial y cinematográfica de Ciudad de la Luz, por 391.645 euros y gastos relativos al proyecto Aeropuerto de Castellón, por 1.163.414 euros activados en el inmovilizado inmaterial (véase apartado 4.2.2).
- c) Gastos relativos al proyecto Museo de la FIFA, por 15.015 euros, gastos relativos al proyecto Mundo Ilusión por 164.606 euros y gastos relacionados con el Auditorio de Torreveja por 35.580 euros, activados como inmovilizado inmaterial (véase cuadro 3).
- d) Servicios profesionales por estudios, asistencia técnica, control de calidad y salud en la ejecución de las obras relativas al proyecto Ciudad de la Luz, por un total de 1.433.242 euros e impuestos de construcciones instalaciones y obras por 2.491 euros, así como gastos financieros por 968.994 euros activados en el inmovilizado material en curso (véase apartado 4.2.3).

Respecto a “Otros ingresos de explotación”, por importe de 1.407.393 euros, la partida más significativa corresponde a la facturación a los contratistas del control de calidad de las obras (3,5% del importe certificado) por un total de 1.022.680 euros en el ejercicio 2003.

#### 4.4.7 Ingresos financieros

El importe de este epígrafe, 3.461.242 euros, recoge, básicamente, los intereses activos devengados en el ejercicio por el préstamo subordinado y participativo de 48.080.968 euros y por el préstamo a corto plazo de 6.000.000 de euros concedidos por la Entidad a Terra Mítica, S.A. y que se comentan en los apartados 4.2.4 y 4.2.6 de este Informe. El detalle de los intereses se muestra en el siguiente cuadro, en euros:

Concepto	Importe	Tipo de interés aplicado
Intereses 2003 préstamo largo plazo	2.057.865	4,28% (euribor+1,5%)
Intereses 2003 préstamo c.p (hasta junio)	118.213	4,03% (euribor+1%)
Intereses 2003 préstamo c.p. (desde junio)	109.267	3,47% (euribor+1%)
Regularización intereses 2002 préstamos	35.848	
Total intereses préstamos 2003	2.321.193	

Cuadro 18

De dicho importe, se encuentra pendiente de cobro la cantidad de 1.824.063 euros, correspondiente a los intereses devengados en el ejercicio del préstamo a largo plazo y a los intereses devengados de junio a diciembre de 2003 del préstamo a corto plazo, menos la retención legal. SPTCV ha otorgado un aplazamiento a Terra Mítica para el pago de los mismos hasta el 31 de diciembre de 2004.

Como se comenta en los apartados 4.2.4 y 4.2.5 de este Informe, esta Sindicatura considera que hubiera sido más adecuado que SPTCV hubiera dotado una provisión por estos intereses pendientes de cobro.

#### 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.

## **5. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN**

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

SPTCV es una sociedad pública de carácter mercantil, cuyo socio único es la Generalitat Valenciana.

En nuestros informes de fiscalización correspondientes a ejercicios anteriores ya se señalaba que, en determinados casos, puede ser aplicable a las empresas públicas, íntegramente el TRLCAP en función de la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas. En concreto, cuando las empresas ejercen competencias públicas del ente matriz. Un supuesto típico de ejercicio por una empresa de competencias públicas del ente matriz es el de ejecución de infraestructuras públicas, que es una actividad propia del giro o tráfico administrativo.

Asimismo, siendo que SPTCV incluye dentro de su objeto social la preparación, construcción y puesta en funcionamiento de proyectos de carácter deportivo, recreativo o de ocio, habrá que aplicar lo dispuesto en el artículo 2.2 del TRLCAP, que sujeta a las prescripciones de esta Ley relativas a la capacidad de las empresas, publicidad, procedimientos de licitación y formas de adjudicación, aquellos contratos de obras, y los de consultoría y asistencia y de servicios que estén relacionados con los mismos, que tengan por objeto, entre otros, la ejecución de equipamientos de aquella naturaleza, siempre que éste supere los umbrales señalados en la propia norma de 6.242.028 euros para contratos de obras, o a 249.681 euros para el resto de contratos y estén subvencionados directamente por la Administración con más del 50 por ciento de su importe.

En este sentido, cabe realizar una interpretación finalista de la norma, que equipare a la subvención toda relación financiera por la que más del 50% del contrato sea financiado con fondos públicos.

Así pues, esta Sindicatura considera que, únicamente será procedente contratar con arreglo a lo previsto en la disposición adicional sexta del TRLCAP, cuando la citada ley no sea aplicable a SPTCV en su totalidad, o de la manera prevista en el citado artículo 2.2.

De acuerdo con todo lo anterior se ha analizado el volumen de contratación de SPTCV en 2003, los procedimientos utilizados y se ha revisado una muestra de expedientes de contratación para verificar el cumplimiento de la normativa aplicable.



## 5.2 Aspectos generales del procedimiento de contratación

Según la información facilitada por la Entidad, durante el ejercicio 2003 se adjudicaron un total de 34 expedientes de contratación, con un precio total de licitación de 32.726.069 euros, diez de los cuales son adendas modificativas de contratos del ejercicio 2003 y anteriores. La baja media obtenida en conjunto es del 24%, tal como se muestra en el cuadro siguiente, en euros:

	Nº exp	Importe licitado	Importe adjudicado	Baja
Total menores	5	74.011	63.273	15%
Total concurso	8	25.505.231	17.966.747	30%
Total PNSP (1)	11	7.146.827	6.817.335	5%
Suma adjudicados 2003	24	32.726.069	24.847.355	24%
Adendas	10	-	3.618.363	-
Total general	34	32.726.069	28.465.718	

(1) Procedimiento negociado sin publicidad.

### Cuadro 19

De la información contable disponible y del trabajo de revisión realizado se desprende que el importe de ejecución de los expedientes adjudicados en el 2003 imputado contablemente al ejercicio asciende a 13.202.073 euros. De este importe, se han imputado como gastos de establecimiento e inmovilizado inmaterial 739.983 euros, como inmovilizado material 11.980.464 euros y como gastos del ejercicio 481.626 euros, según cual fuera 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. Dos de los mismos son adendas de contratos suscritos en ejercicios anteriores, por un importe total de 2.390.315 euros. Los restantes 6 expedientes han sido adjudicados en 2003 por un importe de 12.797.316 euros, que representa el 51,5% del total contratado, con el detalle que se muestra en euros en el cuadro siguiente:

Nº	Código exp	Concepto	Tipo	Importe licitac.	Importe adjudicac.
1	MT/007/00	Adenda del contrato de "Mantenimiento y Conservación de las zonas verdes del acceso sur, correcciones hidrológicas, repoblación forestal y bordes viales del ámbito del PEDUI Benidorm	Adenda	-	1.369.496
2	PTA/012/01	Adenda contrato para el control cuantitativo y Cualitativo de las obras del ámbito del PEDUI Ciudad de la luz, desalinizadora de Benidorm, Auditorio de Torreveja y Museo de la FIFA	Adenda	-	1.020.819
3	PT/001/03	Contrato de obra de restauración y reposición de plantaciones en el ámbito PEDUI Área del Parque Temático Benidorm-Finestrat	PNSP	3.716.892	3.480.099
4	PTA/018/02	Contrato de obra, jardinería y red de riego. Infraestructuras PEDUI "Ciudad de la Luz" Alicante"	C	6.900.039	4.199.799
5	PTA/20/02	Contrato de obra de repoblación vegetal de la parcela de protección paisajística	C	6.715.998	4.450.419
6	MF 001/03	Contrato de asistencia técnica para la redacción del proyecto de obra del Museo de la FIFA	PNSP	4,5% sobre presupuesto contrata adjudicación	3,9% sobre el presupuesto de contrata de adjudicación
7	AT 001/03	Consultoría y asistencia técnica para la redacción del proyecto conservatorio Auditorio de Torreveja	PNSP	4,5% presupuesto de contrata de adjudicación	3,9% sobre presupuesto de contrata de adjudicación
8	AC	Contrato de consultoría y asistencia técnica para la adaptación del proyecto de instalaciones del Aeropuerto de Castellón	PNSP	667.000	667.000

PNSP: Procedimiento negociado sin publicidad

C: Concurso

### Cuadro 20

Los expedientes se han numerado entre el 1 y 8 en el cuadro anterior, para facilitar su identificación en los párrafos siguientes.

Respecto de las adendas nº 1 y 2, relativas a contratos de consultoría, asistencia y servicios suscritos en ejercicios anteriores, hemos verificado que las condiciones de las mismas se acomodan a lo establecido en el artículo 198 del TRLCAP que regula la duración y prórroga de estos contratos.

Los contratos nº 3 al 5 tienen por objeto la ejecución de obras de infraestructuras públicas. Por consiguiente, de acuerdo con lo dicho anteriormente, nos encontramos ante el ejercicio de competencias públicas por SPTCV. En estos casos, dado que la empresa pública se limita a actuar como mero agente de la Administración, es plenamente aplicable el TRLCAP.

Los contratos nº 6 y 7 tienen por objeto la asistencia técnica relacionada con obras de carácter recreativo o de ocio y habida cuenta de su cuantía, se encuentran dentro de los supuestos de contratación incluidos en el art. 2º.2 del TRLCAP. En consecuencia, los mismos se encuentran sujetos a las disposiciones de capacidad de las empresas,

publicidad, procedimientos de licitación y formas de adjudicación que establece dicha ley.

Por último, respecto del contrato nº 8, deberán aplicarse los principios de publicidad y concurrencia establecidos en la disposición adicional 6ª del TRLCAP.

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

*a) En relación con la fase de preparación, procedimiento y publicidad:*

En los contratos de obras nº 3 a 5 no consta el acta de replanteo previo del proyecto.

Los expedientes nº 3, 6 y 7 examinados han sido adjudicados mediante procedimiento negociado y urgente sin publicidad. La urgencia de la contratación no ha quedado suficientemente justificada en los dos últimos expedientes, como lo demuestra el hecho de que el acta de replanteo de los mismos resulte negativa, ante la carencia del estudio geotécnico necesario para su iniciación. La elección del procedimiento negociado sin publicidad tampoco queda suficientemente justificada en ninguno de los expedientes mencionados, dado que se superan los importes de licitación establecidos en el TRLCAP, aplicable en estos casos, de acuerdo con lo señalado en párrafos anteriores.

Adicionalmente, en los expedientes nº 4 y 5, tramitados mediante concurso abierto, dada la cuantía de los presupuestos de licitación, debió realizarse publicidad comunitaria y no solamente anuncio en el DOGV y prensa diaria.

Respecto al expediente nº 8, el mismo se ha tramitado mediante procedimiento negociado sin publicidad y concurrencia. El objeto del contrato es la adaptación del proyecto técnico del Aeropuerto de Castellón, cuyo proyecto original fue adjudicado por la Diputación mediante concurso público en 1998. Por este motivo, acogándose a las razones técnicas previstas en el art. 210 del TRLCAP la adjudicación de la modificación del proyecto se ha realizado a una de las empresas integrantes de la UTE que ejecutó contrato original. Cabe señalar que la utilización de dicho procedimiento, en este caso, resulta justificada.

*b) En relación a los criterios de selección, informes técnicos y adjudicación:*

En general, se valora insuficientemente la oferta económica, que oscila entre el 25% y el 35%. Además los criterios de selección de las ofertas establecidos en los pliegos de los expedientes nº 3 a 7 incluyen la valoración de los medios humanos y materiales, la estructura empresarial y la experiencia del contratista, con una ponderación que oscila entre el 20% y el 30% del total, lo cual no resulta adecuado, dado que los mismos solamente pueden servir de base para valorar la solvencia técnica de los licitadores, pero en ningún caso deberán tenerse en cuenta para valorar las ofertas económicas.

Asimismo, los pliegos de los contratos nº 3 a 5 valoran con un 5% sobre la puntuación total, la implantación del contratista en la Comunidad Valenciana, lo cual no resulta procedente, de acuerdo con el principio de igualdad y la normativa europea aplicable.

En cuanto al expediente nº 3 el informe técnico considera como una segunda proposición económica la mejora ofertada por la empresa en caso de pronto pago, lo cual no resulta adecuado, dado que en el pliego no viene establecida la posibilidad de variantes, y por tanto, en cumplimiento de los art. 80 y 87 del TRLCAP, la valoración de dicha rebaja debería realizarse de acuerdo con los criterios del pliego como una mejora de financiación, en lugar de como una rebaja económica, si bien el resultado de adjudicación en caso de aplicar adecuadamente los criterios del pliego no hubiera cambiado.

Respecto al expediente nº 5, los criterios de valoración aplicados en el informe técnico, han considerado como una rebaja en la oferta económica una mejora ofrecida por la Sociedad, respecto de la posibilidad de realizar actuaciones ambientales, si bien de acuerdo con los criterios establecidos en el pliego, debería valorarse como una "mejora gratuita". En caso de aplicar en la forma indicada los criterios establecidos en el pliego, la adjudicación podría resultar a favor de otro licitador con un posible ahorro de costes inicial. La posibilidad de ofrecer mejoras gratuitas puntuable como menos proposición económica debe establecerse en el pliego, de manera que sea conocido por todos los licitadores, como garantía de objetividad.

En los expedientes nº 6 y 7 la valoración de las ofertas económicas efectuada por el informe técnico penaliza las ofertas inferiores a la media, lo cual no resulta adecuado a tenor de las consultas emitidas por la Junta Superior de Contratación Administrativa de la Generalitat Valenciana. En caso de aplicar los criterios establecidos por dicha Junta, la adjudicación podría resultar a favor de otro licitador con un posible ahorro de costes inicial.

En los expedientes nº 4 y 5, tramitados por concurso, la adjudicación la realiza la comisión ejecutiva de la Sociedad, a la vista del informe técnico. Esta Sindicatura recomienda la constitución de mesas de contratación en la tramitación de estos procedimientos.

Adicionalmente, cabe señalar que la Sociedad no ha dado publicidad de las adjudicaciones realizadas en ninguno de los contratos revisados, tal y como resulta preceptivo de acuerdo con el TRLCAP.

*c) En relación con la ejecución y pago*

Como se comenta en el apartado 4.2.3 del Informe, la finalización de las obras del expediente nº 3 ha supuesto para la Sociedad un sobrecoste de 424.448 euros sobre el precio de adjudicación justificado por la mayor densidad de plantaciones ejecutadas. Cabe señalar que dado que dicha modificación supera el 10% del importe del contrato original deberían haberse formalizado el correspondiente contrato complementario.

En el expediente nº 4, la Sociedad no ha concedido la prórroga en la ejecución solicitada por el contratista, por lo que deberán imputarse las penalidades previstas en el artículo 95 del TRLCAP por el retraso imputable al mismo.

En cuanto al expediente nº 5, en abril de 2003 se emitió acta de paralización parcial que afectaba exclusivamente a la realización de las plantaciones previstas. A fecha de nuestra revisión, las obras se encuentran pendientes de recepción por parte de SPTCV, por lo que la Sociedad deberá valorar si el retraso existente en la ejecución resulta imputable al contratista, y en su caso, aplicar las oportunas penalidades.

Respecto al expediente nº 6, el acta de comprobación de replanteo emitida resulta negativa. A fecha de nuestra revisión, se encuentra paralizada la ejecución del proyecto del Museo de la FIFA, dado que están pendientes de designar por el Ayuntamiento de Valencia los terrenos sobre los que se ubicará el mencionado proyecto. De lo anterior se deduce que no existe una correspondencia entre la urgencia que se declara a la hora de tramitar el expediente y la realidad de la ejecución.

*d) Consideraciones de carácter general*

De la revisión efectuada sobre la muestra de contratos adjudicados en el ejercicio, cabe realizar las siguientes recomendaciones:

- Para facilitar la gestión y el adecuado control interno, SPTCV debería elaborar unos manuales de procedimiento donde se contemplen todos los trámites que deben seguir los expedientes de contratación, de acuerdo con la legalidad aplicable en cada caso. La Sociedad nos ha indicado en alegaciones que está actualmente trabajando en la elaboración de los manuales de procedimientos.
- Respecto de la obligación de comunicación de datos al Registro Oficial de Contratos de la Generalitat Valenciana, esta Sindicatura ha verificado que SPTCV ha cumplido con el requisito legal de comunicación al mismo de los contratos que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2. del TRLCAP (artículo 1º de la Orden de 22 de mayo de 2001).

## **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) SPTCV debe traspasar a la Sociedad Aeropuerto de Castellón, S.L. los importes activados en su inmovilizado inmaterial relativos a dicho proyecto, mediante la fórmula estimada más conveniente por ambas sociedades.
- b) La Sociedad deberá revisar el criterio de activación de intereses en el inmovilizado material, teniendo en cuenta la aplicación de los principios contables de prudencia y de uniformidad.
- c) La Entidad deberá reconsiderar la adecuación de la activación de los importes correspondientes a las repoblaciones vegetales como más valor de los terrenos.
- d) En los procesos de selección de personal, sería aconsejable que SPTCV realizase las pruebas necesarias para evaluar la idoneidad del candidato elegido para el puesto solicitado.
- e) En cuanto a los contratos suscritos por la Sociedad relativos a los distintos proyectos que desarrolla, la definición del objeto contractual deberá quedar claramente definida, a fin de poder verificar la adecuada prestación del mismo.
- f) Respecto de los contratos de patrocinio publicitario, deberán respetarse los principios de publicidad y concurrencia en la adjudicación.
- g) 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.