

**SEGURIDAD Y PROMOCIÓN INDUSTRIAL
VALENCIANA, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO SEPIVA)**

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 Comptes, el objetivo principal de la fiscalización es determinar si las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 de Seguridad y Promoción Industrial Valenciana, S.A. y sociedades dependientes (grupo SEPIVA), se presentan adecuadamente, de acuerdo con los principios contables que son de aplicación, así como verificar el cumplimiento de la legalidad vigente en la gestión de los fondos públicos durante el citado ejercicio.

El Plan Trienal 2005-2007 de la Sindicatura de Comptes y el Programa Anual de Actuación de 2006, agrupan el conjunto de entidades que forman la Generalitat en tres niveles de control según los objetivos y alcances concretos establecidos para cada una de las fiscalizaciones.

En este sentido, la Sindicatura de Comptes ha programado sus actuaciones para 2006 racionalizando la actividad fiscalizadora en aquellas entidades que estén auditadas por firmas privadas y tengan menor importancia relativa en términos económicos, menor complejidad o menor riesgo de auditoría.

De acuerdo con lo anterior, el Programa Anual de Actuación 2006 incluye al grupo SEPIVA entre las empresas públicas en las que la fiscalización se concretará en un “control sobre áreas significativas”.

Los objetivos de la fiscalización en este grupo consisten en revisar la adecuada aplicación de la normativa contable y de gestión, relativa a determinadas áreas consideradas significativas bien por su importe, por el riesgo estimado de auditoría, o por cualquier razón justificada. En todo caso, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 de Seguridad y Promoción Industrial Valenciana, S.A.U. y sociedades dependientes rendidas por la Intervención General de la Generalitat (IGG) han sido objeto de una revisión formal.

La fiscalización de SEPIVA, tal y como se señala en el citado Programa, se ha centrado para el ejercicio 2005 en las siguientes áreas específicas: Inversiones/Inmovilizado material y Existencias/Aprovisionamientos.

Asimismo, la fiscalización ha incluido la revisión y evaluación de determinados aspectos del sistema de gestión y control interno de las áreas específicas mencionadas, señalándose en el apartado correspondiente de este Informe las debilidades o situaciones detectadas en el desarrollo del trabajo que deberán ser objeto de atención y mejora por parte de los órganos responsables de la Sociedad, para lo cual se han propuesto las oportunas recomendaciones. Adicionalmente, se ha llevado a cabo un seguimiento del grado de cumplimiento de las recomendaciones señaladas en nuestro Informe correspondiente al ejercicio 2004.

1.2 Alcance y procedimientos de la fiscalización

1.2.1 Revisión financiera

Las cuentas anuales consolidadas de Seguridad y Promoción Industrial Valenciana, S.A. y sociedades dependientes, están formadas por el balance consolidado a 31 de diciembre de 2005, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, y se adjuntan íntegramente junto con el informe de auditoría en el Anexo de este Informe.

Con fecha 28 de marzo de 2006, el Consejo de Administración de la sociedad dominante formuló las cuentas anuales del ejercicio 2005. A la vista del borrador del informe de auditoría remitido el 19 de junio de 2006 por la Intervención General, en lo que se refiere a la activación de los costes derivados del convenio firmado entre la Sociedad y el Depósito Aduanero de la Vall d'Albaida, S.L. y que tendría como consecuencia el incremento del resultado del ejercicio tanto en el epígrafe de resultado de explotación como en el de resultados extraordinarios, el Consejo de Administración en fecha 21 de junio de 2006, reformuló las cuentas anuales de la Sociedad.

Estas cuentas reformuladas, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de SEPIVA con fecha 30 de junio de 2006 y presentadas a esta Sindicatura de Comptes por la Intervención General de la Generalitat (IGG) el 30 de junio, junto con el informe de auditoría. Estas cuentas presentadas están, por lo general, debidamente protocolizadas si bien son copia.

El informe de auditoría relativo a las cuentas anuales consolidadas de Seguridad y Promoción Industrial Valenciana, S.A. y sociedades dependientes correspondiente al ejercicio 2005, obligatorio de conformidad con la legislación mercantil de aplicación es el previsto en el artículo 62.bis.3 de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana (LHPGV), y está realizado por la IGG en colaboración con una firma privada de auditoría. En este informe se emite una opinión favorable (el informe de auditoría completo consta en el Anexo de este Informe).

De acuerdo con los objetivos descritos en el apartado 1.1, la fiscalización llevada a cabo ha consistido en revisar la adecuada aplicación de la normativa contable y de gestión relativa a las áreas Inversiones/Inmovilizado material y Existencias/Aprovisionamientos de las cuentas anuales de Seguridad y Promoción Industrial Valenciana, S.A. Asimismo, las cuentas rendidas de la citada Sociedad, de las consolidadas y de sus sociedades dependientes han sido objeto de una revisión formal.

De acuerdo con lo anterior y aunque no se ha realizado una auditoría de cuentas anuales y de cumplimiento, en los términos de los artículos 63 y 64.1 de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, 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 OCEX y con las "Directrices técnicas de fiscalización" aprobadas por el Consejo de la Sindicatura de Comptes. En este sentido, no ha incluido una revisión detallada de

todas las transacciones, sino que ha comprendido todas aquellas pruebas selectivas, revisiones de procedimientos, de registros y demás técnicas habituales de auditoría que se han considerado necesarias en cada circunstancia, en función de los objetivos perseguidos y del alcance anteriormente señalado.

1.2.2 Revisión del cumplimiento de la legalidad

Conforme a los objetivos de la fiscalización señalados en el apartado 1.1, y con el enfoque descrito en el apartado 1.2.1, hemos revisado el cumplimiento, por parte de Seguridad y Promoción Industrial Valenciana, S.A., de la legalidad vigente en la gestión de los fondos públicos en relación a las áreas fiscalizadas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005 y en relación a la revisión formal de las cuentas rendidas.

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 1.564/1989, de 22 de diciembre.
- Ley 14/2004, de 29 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Presupuestos para el ejercicio 2005.
- Ley 12/2004, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat Valenciana para 2005.
- Real Decreto 1.643/1990, de 20 de diciembre, que aprueba el Plan General de Contabilidad y normas de adaptación del PGC a las empresas inmobiliarias, aprobadas mediante orden de 28 de diciembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda, modificadas por la orden de 11 de mayo de 2001.
- Real Decreto 1.815/1991, de 20 de diciembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas.
- 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.
- Ley de creación y estatutos de la Sociedad.

2. CONCLUSIONES GENERALES

2.1 Revisión financiera

Como resultado del trabajo efectuado, con el alcance señalado en el apartado 1.2.1, no se han puesto de manifiesto hechos o circunstancias que afecten de forma significativa a la adecuada aplicación de la normativa contable y de gestión relativa a las áreas Inversiones/Inmovilizado material y Existencias/Aprovisionamientos de las cuentas anuales de Seguridad y Promoción Industrial Valenciana, S.A.

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 de la normativa aplicable en la gestión de los fondos públicos en relación a la revisión formal de las cuentas rendidas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005 señalados a continuación:

- No se nos han suministrado las cuentas anuales de 2005 correspondientes a Parque Empresarial Requena, S.L., empresa asociada.
- Durante el transcurso de nuestro trabajo no hemos dispuesto del libro de actas de las reuniones celebradas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante (Gobierno Valenciano). Las sociedades mercantiles están obligadas a la llevanza de un libro de actas en el que deben constar los acuerdos tomados por las Juntas Generales de Accionistas. Por lo tanto, desconocemos si la Sociedad dominante está cumpliendo este aspecto de la legislación en vigor, y si en dichas reuniones se han adoptado acuerdos que pudieran afectar significativamente a las cuentas anuales fiscalizadas.

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

3. INFORMACIÓN GENERAL

3.1 Naturaleza y objeto de SEPIVA S.A.

Por Decreto 67/1984, de 2 de julio, el Gobierno de la Generalitat Valenciana acordó la creación de la Sociedad Valenciana para la Promoción de Instalaciones Industriales, S.A.

Posteriormente, y según acuerdo del Consell de la Generalitat Valenciana de 7 de diciembre de 1987, se modificó la denominación de la Sociedad, y se adoptó la actual de Seguridad y Promoción Industrial Valenciana, S.A.

La Sociedad se configura como empresa de la Generalitat, de acuerdo con el artículo 5.2 del Decreto Legislativo de 26 de junio de 1991 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana. La Sociedad, sin perjuicio de su dependencia de la Conselleria de Empresa, Universitat i Ciència, tiene 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 a la Ley de Sociedades Anónimas y demás normativa aplicable.

La Sociedad tiene carácter unipersonal, siendo su único accionista la Generalitat.

Por Decreto 166/1997, de 13 de mayo, del Gobierno Valenciano, se deja sin efecto la adscripción de funciones en materia de la Inspección Técnica de Vehículos con efectos 1 de enero de 1998, tras la adjudicación a diversas empresas de sendos contratos de gestión de servicios públicos.

Por Decreto 149/1998, de 22 de septiembre, del Gobierno Valenciano, se asigna a SEPIVA la realización de las funciones de control metrológico y se establecen las condiciones de su ejercicio. El 23 de marzo de 1999 se publicó en el DOGV la adjudicación, en régimen de concesión administrativa, de dicho servicio a una empresa privada, en la que se establece un plazo de adjudicación de 25 años, prorrogables por períodos de 5 años hasta un máximo de 75.

Según acuerdo de 13 de marzo de 2001 de Gobierno Valenciano, se dejan sin efecto, a partir del 1 de junio de 2001, los acuerdos de 20 de junio de 1988 y 17 de septiembre de 1990 del Gobierno Valenciano, de adscripción a la empresa pública SEPIVA de los servicios de inspección periódica de aparatos elevadores y de instalaciones eléctricas en los locales de pública concurrencia en el territorio de la Comunidad Valenciana.

De acuerdo con el convenio de colaboración firmado entre SEPIVA y SEPES de fecha 19 de abril de 2001, SEPIVA colabora en la preselección de los proyectos empresariales susceptibles de ser adjudicatarios de las parcelas de la Actuación Industrial “Valencia Parque Tecnológico”, recibiendo de SEPES una compensación cifrada en el 1,5% sobre el precio de enajenación de las parcelas.

Por acuerdo del 10 de septiembre de 2004 del Consell de la Generalitat, se modifica el objeto social que queda redactado como sigue:

- a) La adquisición y preparación del suelo para asentamientos industriales y de servicios, así como su correspondiente equipamiento.
- b) La realización de las actuaciones que, en materia de preparación del suelo, le encomienden las Administraciones Públicas de cualquier tipo e incluso las que conviniere con la iniciativa privada.
- c) La construcción, arrendamiento y enajenación de naves y locales industriales o comerciales.
- d) La realización de actuaciones dirigidas a la promoción y mantenimiento de la actividad industrial valenciana.
- e) Adquisición y preparación de suelo para la instalación, ubicación y creación de espacios de innovación, como instrumentos de aproximación entre los agentes del Sistema Valenciano de Ciencia, Tecnología y Empresa.
- f) Promover, ejecutar, gestionar y coordinar infraestructuras de investigación, desarrollo e innovación, parques e institutos científicos y tecnológicos y centros empresariales de desarrollo e innovación tecnológica.
- g) Elaboración y difusión de estudios técnicos sobre la industria valenciana y la normativa aplicable en materia de industria, energía y minas.
- h) Funciones de inspección técnica, gestión y control en el ámbito de la seguridad, calidad y normativa industriales, cuando así lo establezca la Generalitat.
- i) El estudio, detección, prevención, tratamiento y gestión de residuos industriales y demás elementos o agentes que afecten al medio ambiente.
- j) La concesión de avales y otras facilidades financieras a los fines recogidos en los apartados anteriores.

3.2 Actividad desarrollada en 2005 y estructura del Grupo

SEPIVA es cabecera de un grupo compuesto por varias sociedades que tienen como actividad principal la adquisición y tenencia de bienes e inmuebles para proporcionar y obtener suelo industrial, o de otros usos complementarios a éste.

Como en el ejercicio anterior, la promoción de suelo industrial representa la principal actividad de la sociedad dominante SEPIVA en 2005. Respecto a la actividad vendedora, destacan los ingresos por venta de parcelas de la ampliación del polígono de Almussafes y del polígono “La Mezquita”.

Respecto a las restantes actividades que forman parte de su objeto social (servicios de ITV y control metrológico) durante 2005, SEPIVA gestionó el cobro del canon de la cesión, así como de los arrendamientos y las instalaciones de su propiedad a las empresas adjudicatarias.

La relación de sociedades dependientes y la información relativa a las mismas es la siguiente:

Sociedad y domicilio social	Actividad	Participación		
		%	Euros	Sociedad grupo titular
Empresa dependiente: Parc Castelló-El Serrallo, S.L. Guillén de Castro, 83 Valencia	Promoción suelo industrial	100%	6.000	SEPIVA
Empresa asociada: Parque Empresarial Requena, S.L. Plaza Albornoz, 14 - 1ª Requena (Valencia)	Promoción suelo industrial	50%	1.750	SEPIVA

Cuadro 1

Los fondos propios a 31 de diciembre de 2005 de Parc Castelló-El Serrallo, S.L. (en adelante Parc Castelló) ascienden a 4.607 euros, de los cuales 6.000 euros corresponden a capital, -682 euros a resultados negativos de ejercicios anteriores y -711 euros al resultado del ejercicio 2005.

Esta sociedad se constituyó por tiempo indefinido, como sociedad de responsabilidad limitada unipersonal, el 10 de abril de 2003. Cifra su capital social en 6.000 euros, dividido en 60 participaciones sociales indivisibles y acumulables de 100 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por SEPIVA. El domicilio social se establece en Valencia y coincide con el de la sociedad matriz. El objeto de la sociedad es el desarrollo del Parque Empresarial de Castellón.

Desde su constitución y hasta el fin del ejercicio 2005, la actividad de Parc Castelló ha consistido, básicamente, en la preparación de los planes y desarrollos a ejecutar en el futuro, no habiéndose producido aún operaciones habituales con incidencia económica significativa.

Según la memoria de las cuentas anuales consolidadas, los fondos propios a 31 de diciembre de 2005 de Parque Empresarial Requena, S.L. ascienden a 1.742 euros, de los cuales 3.500 euros corresponden a capital, -1.492 euros a resultados negativos de ejercicios anteriores y -266 euros al resultado del ejercicio 2005.

Hemos de señalar, a efectos de comparación de la información contable correspondiente al Grupo SEPIVA que, durante el ejercicio 2005, se ha producido un incremento del capital social de la sociedad Parque Empresarial Sagunto, S.L. Debido a que a la misma

no ha acudido SEPIVA, el porcentaje de participación se ha visto reducido hasta el 12,88%, razón por la cual se ha excluido del perímetro de consolidación en el presente ejercicio. A 31 de diciembre de 2004, el porcentaje de participación era del 50%.

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

4.1 Aspectos generales

a) Presentación de las cuentas de los grupos de sociedades

Toda sociedad dominante de un grupo de sociedades formulará las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados en la forma prevista en los artículos 42 a 49 del Código de Comercio.

Así, las cuentas anuales consolidadas se preparan a partir de los registros contables de SEPIVA y de las sociedades consolidadas, e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con la sociedad dominante.

Dichas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas de acuerdo con lo señalado en la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en la adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, y en el Real Decreto 1.815/1991 por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del grupo consolidado. La sociedad dominante ha presentado estas cuentas anuales consolidadas con carácter voluntario ya que no tiene obligación legal de hacerlo.

b) Principios de consolidación

Las cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas por SEPIVA mediante la aplicación del método de integración global para la sociedad dependiente, Parc Castelló, y el procedimiento de puesta en equivalencia para la sociedad asociada Parque Empresarial Requena, S.L., tal y como señala el Real Decreto 1.815/1991.

Las cuentas anuales de las sociedades utilizadas en el proceso de consolidación son las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005.

Asimismo, la sociedad Prominturia, S.A. ha sido excluida del perímetro de consolidación. La razón de la exclusión es la inactividad de la misma, siendo los últimos datos los pertenecientes a 1994. Dicha sociedad presenta un interés poco significativo con respecto a la imagen fiel que deben expresar las cuentas consolidadas.

Las reservas restringidas de las sociedades dependientes consolidadas se han considerado también como reservas restringidas en el proceso de consolidación y señalado como tales en la nota de fondos propios de la memoria.

Las cuentas anuales consolidadas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas al patrimonio de la sociedad dominante, por considerar que las citadas

reservas no serían utilizadas como fuente de financiación en cada sociedad consolidada.

c) Principios contables

Los principios contables aplicados para la elaboración de las cuentas consolidadas del grupo, han sido desarrollados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y con las disposiciones legales vigentes.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, las correspondientes al ejercicio anterior. La información se presenta en ambos períodos siguiendo los mismos principios contables, criterios y normas de valoración.

Durante el ejercicio 2005, se ha producido un incremento del capital social de la sociedad Parque Empresarial Sagunto, S.L., reduciéndose, en consecuencia, el porcentaje de participación de SEPIVA al 12,88%, razón por la cual se ha excluido del perímetro de consolidación en el presente ejercicio. A 31 de diciembre de 2004, el porcentaje de participación era del 50%.

4.2 Balance y cuenta de pérdidas y ganancias consolidados

El balance y cuenta de pérdidas y ganancias consolidados del Grupo SEPIVA a 31 de diciembre de 2005, junto con los datos correspondientes al ejercicio anterior, se muestran a continuación en euros:

ACTIVO	31-12-2005	31-12-2004
Inmovilizado	20.168.868	20.008.227
Gastos de primer establecimiento	3.859	10.732
Inmovilizaciones inmateriales	180.409	239.815
Inmovilizaciones materiales	13.117.866	13.297.505
Inmovilizaciones financieras	6.746.734	6.340.175
Deudores operaciones tráfico largo plazo	120.000	120.000
Fondo de comercio de consolidación	224	630
De sociedades puestas en equivalencia	224	630
Activo circulante	32.589.210	27.231.698
Existencias	21.289.631	22.202.719
Deudores	1.358.002	2.143.179
Inversiones financieras temporales	3.017.830	33.295
Tesorería	5.676.507	2.827.409
Ajustes por periodificación	1.247.240	25.096
Total Activo	52.758.302	47.240.555
PASIVO	31-12-2005	31-12-2004
Fondos Propios	46.088.624	40.982.569
Capital suscrito	24.462.910	24.462.910
Otras reservas de la sociedad dominante	16.519.719	6.240.997
Rvas. sdes. consolidadas por integración global	-682	0
Rvas. sdes. puestas en equivalencia	235	0
Pérdidas y ganancias consolidadas	5.106.442	10.278.662
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	152.381	172.683
Provisiones para riesgos y gastos	1.984.164	1.816.160
Acreedores a largo plazo	192.582	200.967
Administraciones públicas a largo plazo	192.582	200.967
Acreedores a corto plazo	4.340.551	4.068.176
Deudas con entidades de crédito	12	0
Acreedores comerciales	4.133.473	2.603.019
Otras deudas no comerciales	207.066	1.465.157
Total Pasivo	52.758.302	47.240.555

Cuadro 2

GASTOS	2005	2004
Reducción de existencias	5.149.893	12.253.757
Aprovisionamientos	4.551.870	3.647.038
Gastos de personal	2.633.422	2.535.562
Dotación amortización inmovilizado	563.406	512.456
Otros gastos de explotación	1.299.648	3.611.891
Beneficios de explotación	4.321.979	8.703.975
Gastos financieros y asimilados	82.179	110.551
Variación provisiones financieras	(419.886)	(38.687)
Resultados financieros positivos	469.733	162.024
Particip. pérdidas de sociedades puestas equivalencia	133	37.349
Amortizac. fondo comercio de consolidación	13	33
Beneficios de actividades ordinarias	4.791.566	8.828.617
Pérdidas procedentes del inmovilizado	6.059	4.312
Variación provisión inmovilizado material e inmaterial	0	38.687
Gastos extraordinarios	6.578	16.844
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	159.360	416.121
Resultados extraordinarios positivos	739.060	1.841.314
Beneficio antes de impuestos	5.530.626	10.669.931
Impuesto sobre sociedades	424.184	391.269
Resultado consolidado del ejercicio (beneficio)	5.106.442	10.278.662

INGRESOS	2005	2004
Importe neto cifra de negocios	14.236.236	31.132.512
Aumento de existencias	4.236.805	0
Otros ingresos de explotación	47.177	132.167
Pérdidas de explotación	-	-
Otros intereses e ingresos asimilados	132.026	233.888
Resultados financieros negativos	-	-
Pérdidas actividades ordinarias	-	-
Subvenciones de capital transferidas	15.502	17.888
Ingresos extraordinarios	154	114.309
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	895.401	2.185.081
Resultados extraordinarios negativos	-	-

Cuadro 3

Como se ha señalado en el apartado 1.2 de este Informe, las áreas revisadas de estos estados contables han sido las relativas a Inversiones/Inmovilizado material y Existencias/Aprovisionamientos. Los comentarios más significativos que han surgido de dicha revisión se indican en el apartado siguiente.

4.3 **Comentarios más significativos que han surgido de la revisión de las áreas analizadas**

4.3.1 **Inmovilizaciones materiales**

El epígrafe “Inmovilizado” del balance consolidado representa un 38% del activo, dentro del cual, el inmovilizado material con 13.117.866 euros supone el 25% del total activo. Dicho importe se atribuye en su totalidad a la sociedad dominante, SEPIVA.

A 31 de diciembre presenta la siguiente composición y movimiento en euros:

Concepto	31-12-04	Altas	Bajas	Trasposos	31-12-05
Terrenos	1.534.157	-	-	1.289.520	2.823.677
Construcciones	14.364.285	58.882	-	(1.289.520)	13.133.647
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001.783	145.995	269.156	-	1.878.622
Otras instalaciones, util. mobiliario	1.280.180	95.328	34.128	226	1.341.606
Otro inmovilizado	505.325	7.686	39.719	(226)	473.066
Inmovilizado en curso	190.563	-	-	-	190.563
Valor de coste	19.876.293	307.891	343.003	-	19.841.181
Amortización acumulada	(6.578.788)	(490.798)	(346.271)	-	(6.723.315)
Valor neto	13.297.505	(182.907)	(3.268)	-	13.117.866

Cuadro 4

El movimiento más significativo es un traspaso de la cuenta, “Construcciones” a la cuenta, “Terrenos y bienes naturales”. En septiembre de 2005 se toma la decisión de disgregar el valor de adquisición del suelo y el valor de construcción de la nueva sede adquirida en el ejercicio 2004. El criterio utilizado para realizar dicha reclasificación contable se basa en el valor catastral. Así, según la valoración de la Gerencia regional del catastro, el valor del suelo alcanza el 25,92 % y el valor de la construcción el 74,08%. De la aplicación de estos porcentajes al precio de adquisición de la nueva sede (4.975.000 euros), resulta que el valor del terreno asciende a 1.289.520 euros y el valor de la construcción a 3.685.480 euros.

Formando parte del inmovilizado material, se encuentran contabilizadas las inversiones realizadas por SEPIVA en construcciones e instalaciones fijas sobre terrenos cedidos en uso por varios ayuntamientos para la instalación de estaciones de ITV. El valor neto contable a 31 de diciembre de 2005 de dichas construcciones e instalaciones asciende a 4.860.211 euros, y las mismas se encuentran arrendadas a las empresas concesionarias de las ITV.

El trabajo realizado en esta área no ha puesto de manifiesto aspectos a destacar.

4.3.2 **Existencias**

Las existencias al cierre del ejercicio ascienden a 21.289.631 euros. Este epígrafe es el más significativo del activo del balance consolidado a 31 de diciembre de 2005,

representando un 40% del total y en él se registra la inversión realizada en la compra de terrenos y los costes de urbanización en los que se incurre hasta que los polígonos industriales están en condición de entrega material a los clientes.

La sociedad dominante absorbe la totalidad de las existencias si exceptuamos el polígono denominado Parc Castelló incluido como “Obra en curso de ciclo largo”. El detalle por polígonos de las mismas y el movimiento registrado durante el ejercicio se muestra a continuación, en euros:

Cuentas	31-12-2004	Adiciones	Traspasos	Bajas	31-12-2005
Jijona	-	-	1.702.223	-	1.702.223
Utiel	-	-	3.121.929	-	3.121.929
Tibi (1ª fase)	334.176	2.304.309	-	-	2.638.485
<i>Obra en curso de ciclo corto</i>	<i>334.176</i>	<i>2.304.309</i>	<i>4.824.152</i>	<i>-</i>	<i>7.462.637</i>
Cheste	159.619	-	-	-	159.619
Chiva	60.767	-	-	-	60.767
Siete Aguas	41.286	-	-	-	41.286
Jijona	767.376	934.847	(1.702.223)	-	-
Nules	26.572	-	-	-	26.572
Alcalá de Xivert	1.713.169	-	-	-	1.713.169
Utiel	2.112.325	1.009.604	(3.121.929)	-	-
Monovar	583.518	-	-	22.456	561.062
Sax	55.472	-	-	-	55.472
Tibi (2ª fase)	357.748	-	-	-	357.748
Benicarlo (3ª fase)	4.207	-	-	-	4.207
Canals	1.621	-	-	-	1.621
Parc Castelló	-	10.500	-	-	10.500
Carcaixent	20.428	-	-	-	20.428
La Canal Alcoy	59.630	-	-	-	59.630
<i>Obra en curso de ciclo largo</i>	<i>5.963.738</i>	<i>1.954.951</i>	<i>(4.824.152)</i>	<i>22.456</i>	<i>3.072.081</i>
La Mezquita	1.497.693	720.153	-	1.908.540	309.306
Ampliación Almussafes	14.406.262	75.091	-	4.036.596	10.444.757
<i>Polígonos terminados</i>	<i>15.903.955</i>	<i>795.244</i>	<i>-</i>	<i>5.945.136</i>	<i>10.754.063</i>
Valor neto existencias	22.201.869	5.054.504	-	5.967.592	21.288.781
<i>Anticipos</i>	<i>850</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>850</i>
Total	22.202.719	5.054.504	-	5.967.592	21.289.631

Cuadro 5

SEPIVA imputa contablemente las existencias siguiendo las disposiciones del PGC para empresas inmobiliarias, detallando en la memoria las obras de ciclo corto y largo así como los polígonos construidos.

Hemos verificado la adecuada clasificación de existencias de ciclo corto, de ciclo largo y de producto terminado, de acuerdo con la última modificación del PGC adaptado a empresas inmobiliarias.

La sociedad entiende respecto de las existencias de polígonos industriales, que éstas se encuentran en condiciones de entrega material a los clientes cuando los costes previstos,

respecto del total de la obra presupuestada, han alcanzado el 90% de realización.

La diferencia existente entre las adiciones de existencias señaladas en el cuadro 5 de variación de existencias y el consumo por aprovisionamientos se explica por la regularización efectuada en 2005 en los polígonos de Monóvar (por abonos de facturas) y Ampliación Almussafes (disminución de la provisión del polígono para ajustar la valoración de las fincas expropiadas respecto a lo dotado en el ejercicio 2004) y por la imputación de costes de personal a los distintos polígonos en curso, tal y como se detalla en el cuadro 6.

	Importe	%
Compras de terrenos	643.249	12,8%
Certificaciones de obra	3.796.428	75,1%
Dirección de obra	74.481	1,5%
Otros gastos exteriores de promociones	15.337	0,3%
Otros conceptos	22.375	0,4%
Aprovisionamientos	4.551.870	90,1%
Costes de personal	323.617	6,4%
Disminución en la Prov. Ampl. Almussafes	156.561	3,1%
Ajuste valoración Monóvar	22.456	0,4%
Total adiciones existencias s/ cuadro 5	5.054.504	100,0%

Cuadro 6

El principal componente de las compras de terrenos se debe al pago de justiprecios correspondientes a los polígonos La Mezquita y Almussafes.

Todas las existencias están relacionadas con la promoción de polígonos. Se incorpora como mayor coste de las existencias un porcentaje de los sueldos y salarios de los departamentos de infraestructuras industriales, jurídico y gabinete técnico. Así, durante 2005 al coste de las existencias se han incorporado el 67,54% de los salarios totales del departamento de infraestructuras industriales, el 6,17% del gabinete técnico y el 38,46% del departamento jurídico. Estos porcentajes han supuesto un total de 323.617 euros y se ha repartido entre los distintos polígonos en proporción al volumen de inversión llevada a cabo durante el ejercicio 2005, iniciando su imputación en la fecha en que se produce la aprobación de la delimitación de cada uno de ellos.

La norma de valoración 13ª del Plan General de Contabilidad (PGC) señala, respecto a la determinación del coste de producción de existencias que, además de los costes directos, deberán añadirse al coste de las mismas la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, durante el período de fabricación. Dado que la principal actividad de la empresa constituye la promoción de suelo industrial, esta Sindicatura estima conveniente que SEPIVA realice un análisis exhaustivo de los costes indirectos imputables a los polígonos, que serviría para sustentar la determinación del porcentaje a imputar a los mismos, y que, en su caso, convendría activar.

Se ha analizado la razonabilidad de las valoraciones dadas a las existencias de terrenos y la correcta activación de gastos, no encontrándose problemas significativos de sobrevaloración respecto del valor neto realizable. No se ha observado la necesidad de incluir provisión por depreciación de existencias.

Se han revisado con resultado satisfactorio las adiciones registradas en las cuentas correspondientes a los polígonos “Tibi”, “Utiel” y “Jijona” mediante el análisis de la documentación soporte justificativa (certificaciones de obras y facturas), así como de los pagos posteriores.

Así mismo, se han analizado las bajas más significativas producidas por ventas de los Polígonos La Mezquita y Ampliación Almussafes, verificando su imputación contable. El coste de las ventas verificado ha ascendido a 3.133.902 euros.

En relación al polígono Ampliación Almussafes y como ya se comentaba en nuestro Informe de fiscalización del ejercicio anterior, durante el ejercicio 2004 se interpusieron cuatro recursos contencioso administrativos ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-Administrativo. Dichos recursos, en los que SEPIVA tiene la condición de codemandado, se efectúan contra las resoluciones del Jurado de Expropiación Forzosa, en la expropiación de la actuación “Ampliación Parque Industrial Rey Juan Carlos I de Almussafes” y según el informe del departamento jurídico de SEPIVA la cuantía de los mismos viene determinada por la diferencia entre los importes solicitados por los expropiados y los acordados por el Jurado de Expropiación. Dotada inicialmente la provisión en el ejercicio 2004 por 1.653.766 euros y fijada posteriormente la cuantía por un Auto del Tribunal, se efectúa una disminución de la provisión para ajustar la valoración de las fincas expropiadas respecto a lo dotado en el ejercicio 2004 de 156.561 euros. En consecuencia, queda al cierre del ejercicio fijada el total de esta provisión en 1.497.205 euros. SEPIVA ha provisionado también los intereses de demora derivados de estos recursos, estimándolos en 99.636 euros.

Estos importes aparecen reflejados en “Provisiones para riesgos y gastos” del pasivo del balance (ver cuadro 2) siendo sus contrapartidas contables las cuentas “Compra de terrenos y solares” y “Otros gastos financieros”, en el caso de los intereses devengados.

4.3.3 Variación de existencias y aprovisionamientos

El detalle de la variación de existencias del grupo SEPIVA, producida en el ejercicio 2005, es la siguiente en euros:

Variación de existencias	Importe
Aumento de promociones en curso	4.236.805
Disminución de productos terminados	(5.149.893)
Total variación de existencias (reducción)	(913.088)

Cuadro 7

Dentro del epígrafe “Aumento de promociones en curso” se recoge el aumento correspondiente a Parc Castelló por 10.500 euros. El importe restante de los movimientos de existencias tiene su origen en SEPIVA.

La composición del epígrafe “Aprovisionamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es la siguiente, en euros:

Aprovisionamientos	Importe
Compras de terrenos	643.249
Certificac. de obra y otros gastos de promociones	3.908.621
Total	4.551.870

Cuadro 8

Incluidos como aprovisionamientos aparecen 10.500 euros en concepto de “otros gastos de promociones” correspondientes a Parc Castelló.

El resto de los gastos ha sido activado por SEPIVA como coste directo de las existencias en curso de ciclo corto y ciclo largo (ver cuadro 5), por lo que los mismos han sido objeto de análisis en el apartado 4.3.2 anterior. La diferencia entre ambos cuadros se explica fundamentalmente por la activación de gastos de personal como más importe de existencias.

5. RECOMENDACIONES

5.1 Seguimiento de las recomendaciones efectuadas en el informe de fiscalización correspondiente al ejercicio 2004

En primer lugar, hay que señalar que en lo referente a las recomendaciones que figuraban en nuestro Informe de fiscalización de SEPIVA correspondiente al ejercicio 2004 la Sociedad nos ha remitido un escrito donde detalla las actuaciones o medidas tomadas con el fin de solucionar las deficiencias que se señalaban.

Con relación a las menciones hechas en el apartado 2 del presente informe, SEPIVA nos señala, con respecto a la obligatoriedad de llevanza de un libro de actas de Junta General de Accionistas, que en la Secretaría del Consejo de Administración se ha establecido un procedimiento de registro de los certificados de los acuerdos que se reciben de la Junta General.

Respecto a las recomendaciones de mejora en la gestión de la contratación, en escrito del Director de SEPIVA de 16 de febrero de 2006, señala que han sido estudiadas y serán aplicadas.

En relación al resto de las recomendaciones efectuadas hemos de destacar que:

- a) La actividad principal de SEPIVA es la preparación de suelo industrial, es decir, la urbanización y parcelación de terrenos para uso no residencial destinados a la venta. En este sentido, recomendamos que la Sociedad realice un estudio exhaustivo de costes que serviría para sustentar documentalmente el porcentaje razonable de costes indirectos que, en su caso, convendría imputar como mayor importe de obras en curso de los polígonos.

Durante el ejercicio 2005, después de las consultas pertinentes a los distintos departamentos de SEPIVA, se ha considerado conveniente imputar como mayor importe de las obras en curso de los polígonos además de los gastos de personal del área de infraestructuras industriales, que ya se estaban imputando, gastos de personal del departamento jurídico y del gabinete técnico”, tal y como se ha comentado en el apartado 4.3.2 de este Informe.

- b) Recomendamos que anualmente se realice un estudio sobre la continuidad de las inversiones realizadas en los diferentes polígonos, con objeto de determinar la oportuna provisión por depreciación de existencias.

En este sentido, la Sociedad nos ha indicado que se han realizado los estudios necesarios para cumplir con lo establecido en esta recomendación determinando que, a cierre del ejercicio 2005, no eran necesarias provisiones por depreciación de existencias.

5.2 Recomendaciones que se efectúan como consecuencia de la fiscalización del ejercicio 2005

Además de las menciones hechas en el apartado 2 del presente Informe, como resultado del trabajo de fiscalización realizado, procede efectuar las recomendaciones que se señalan a continuación:

- Se estima conveniente que la Sociedad establezca, como medida de control adicional, la necesidad de aceptación de los trabajos y servicios encargados mediante informe favorable del departamento o persona responsable, como fórmula de acreditación y garantía de las prestaciones recibidas. Actualmente “se está certificando la idoneidad de los servicios recibidos previamente a proceder al pago a los proveedores”.

En este sentido, la Sociedad nos ha indicado en alegaciones que se ha establecido un procedimiento que garantiza la existencia de un informe o conformidad favorable del departamento o persona responsable, como paso previo al registro en los libros de la Sociedad, de los servicios o prestaciones recibidas.

- Debe continuarse con el desarrollo y aplicación de los procedimientos establecidos por parte de SEPIVA en relación con la adquisición de bienes y servicios. Ello redundará en una mayor adecuación de la actividad inversora de la Sociedad a la legislación aplicable en materia de contratación.
- Establecer los cauces necesarios para la obtención de la adecuada información contable de la totalidad de las sociedades del Grupo. Resulta imprescindible la recepción de las cuentas anuales de las mismas al objeto de que la información contable sea completa, razonable y adecuada.

