

**SEGURETAT I PROMOCIÓ INDUSTRIAL
VALENCIANA, S.A.U. I SOCIETATS DEPENDENTS
(GRUP SEPIVA)**

1. OBJECTIUS I ABAST DE LA FISCALITZACIÓ

1.1 Objectius

En virtut del que es disposa en l'article 8.3 de la Llei de la Generalitat Valenciana 6/1985, d'11 de maig, de Sindicatura de Comptes, l'objectiu principal de la fiscalització és determinar si els comptes anuals consolidats de l'exercici de 2005 de Seguretat i Promoció Industrial Valenciana, S.A. i societats dependents (grup SEPIVA), es presenten adequadament, d'acord amb els principis comptables que hi són d'aplicació; així com verificar el compliment de la legalitat vigent en la gestió de fons públics durant l'exercici citat.

El Pla Triennal 2005-2007 de la Sindicatura de Comptes i el Programa Anual d'Actuació de 2006, agrupen el conjunt d'entitats que formen la Generalitat en tres nivells de control, segons els objectius i abasts concrets establits per a cada una de les fiscalitzacions.

En aqueix sentit, la Sindicatura de Comptes ha programat les seues actuacions per a 2006 racionalitzant l'activitat fiscalitzadora en aquelles entitats que siguen auditades per firmes privades i que tinguen menor importància relativa en termes econòmics, menor complexitat o menor risc d'auditoria.

D'acord amb això, el Programa Anual d'Actuació de 2006 inclou el grup SEPIVA entre les empreses públiques en què la fiscalització es concretarà en un "*control sobre àrees significatives*".

Els objectius de la fiscalització en aquest grup consisteixen a revisar si ha sigut adequada l'aplicació de la normativa comptable i de gestió, relativa a determinades àrees considerades significatives, bé pel seu import, o bé pel risc estimat d'auditoria, o per qualsevol raó justificada. En qualsevol cas, els comptes anuals consolidats de l'exercici de 2005 de Seguretat i Promoció Industrial Valenciana, S.A., i les seues societats dependents retuts per la Intervenció General de la Generalitat (IGG), han sigut objecte d'una revisió formal.

La fiscalització de SEPIVA -tal i com s'assenyala en el citat Programa-, s'ha centrat per a l'exercici de 2005 en les següents àrees específiques: inversions/immobilitzat material i existències/aprovisionaments.

Així mateix, la fiscalització ha inclòs la revisió i avaluació de determinats aspectes del sistema de gestió i control intern de les àrees específiques mencionades, i en l'apartat corresponent d'aquest informe s'assenyalen les debilitats o situacions detectades durant el desenvolupament del treball que hauran de ser objecte d'atenció i millora per part dels òrgans responsables de la Societat; a aqueix efecte s'han proposat les oportunes recomanacions. Addicionalment, hem efectuat un seguiment del grau de compliment de les recomanacions assenyalades en el nostre informe corresponent a l'exercici de 2004.

1.2 Abast i procediments de la fiscalització

1.2.1 Revisió financera

Els comptes anuals consolidats de Seguretat i Promoció Industrial Valenciana, S.A. i societats dependents, estan formats pel balanç consolidat a 31 de desembre de 2005, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria consolidats corresponents a l'exercici finalitzat en la dita data, i s'adjunten íntegres, juntament amb l'informe d'auditoria, en l'annex d'aquest informe.

Amb data 28 de març de 2006, el Consell d'Administració de la societat dominant va formular els comptes anuals de l'exercici de 2005. A la vista de l'esborrany de l'informe d'auditoria tramés el 19 de juny de 2006 per la Intervenció General, en relació amb l'"activació" dels costos derivats del conveni signat entre la Societat i el Dipòsit Duaner de la Vall d'Albaida, S.L., i que tindria com a conseqüència l'increment del resultat de l'exercici tant en l'epígraf del resultat d'exploació, com en el de resultats extraordinaris, el Consell d'Administració, en data 21 de juny de 2006, va reformular els comptes anuals de la Societat.

Els dits comptes reformulats foren aprovats per la Junta General d'Accionistes de SEPIVA amb data 30 de juny de 2006 i presentats en aquesta Sindicatura de Comptes per la Intervenció General de la Generalitat (IGG) el 30 de juny, juntament amb l'informe d'auditoria. Aquests comptes presentats estan, per regla general, degudament diligenciats, a pesar de ser-ne una còpia.

L'informe d'auditoria relatiu als comptes anuals consolidats de Seguretat i Promoció Industrial Valenciana, S.A., i societats dependents corresponent a l'exercici de 2005, obligatori segons la legislació mercantil aplicable, és el previst en l'article 62.bis.3 de la Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana (LHPGV), i ha sigut realitzat per la IGG en col·laboració amb una firma privada d'auditoria. En aquest informe s'emet una opinió favorable (l'informe d'auditoria complet consta en l'annex d'aquest informe).

D'acord amb els objectius descrits en l'apartat 1.1, la fiscalització duta a terme ha consistit a revisar l'adequació en l'aplicació de la normativa comptable i de gestió, relativa a les àrees d'inversions/immobilitzat material i d'existències/aprovisionaments dels comptes anuals de Seguretat i Promoció Industrial Valenciana, S.A, Així mateix, els comptes retuts per la citada Societat, els consolidats i els de les seues societats dependents, han sigut objecte d'una revisió formal.

D'acord amb això, i malgrat no haver fet una auditoria de comptes anuals i de compliment en els termes dels articles 63 i 64.1 de la Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana, hem efectuat les proves d'auditoria financera que s'han considerat pertinents d'acord amb els "Principis i normes d'auditoria del sector públic", elaborats per la Comissió de Coordinació dels OCEX, i amb les "Directrius tècniques de fiscalització" aprovades pel Consell de la Sindicatura de Comptes. En aquest sentit, no ha inclòs una revisió detallada de totes les transaccions, sinó que ha comprés totes aquelles proves selectives, revisions de procediments, de registres i d'altres tècniques

habituals d'auditoria que s'han considerat necessàries en cada circumstància, en funció dels objectius perseguits i de l'abast anteriorment assenyalat.

1.2.2 Revisió del compliment de la legalitat

Conformement als objectius de la fiscalització assenyalats en l'apartat 1.1, i amb l'enfocament descrit en l'apartat 1.2.1, hem revisat el compliment, per part de Seguretat i Promoció Industrial Valenciana, S.A., de la legalitat vigent en la gestió dels fons públics durant l'exercici finalitzat el 31 de desembre de 2005, en relació amb les àrees fiscalitzades i amb la revisió formal dels comptes retuts.

La dita revisió ha consistit en la verificació, per mitjà de proves selectives, del compliment dels aspectes rellevants establits fonamentalment en:

- Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana, text refós aprovat per decret legislatiu de 26 de juny de 1991.
- Llei de Societats Anònimes, text refós aprovat pel reial decret legislatiu 1.564/1989, de 22 de desembre.
- Llei 14/2004, de 29 de desembre, de la Generalitat Valenciana, de Pressuposts per a l'exercici de 2005.
- Llei 12/2004, de 27 de desembre, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera i d'Organització de la Generalitat Valenciana per a 2005.
- Reial decret 1.643/1990, de 20 de desembre, que aprova el Pla General de Comptabilitat, a més de les normes d'adaptació del PGC a les empreses immobiliàries, aprovades per ordre de 28 de desembre de 1994 del Ministeri d'Economia i Hisenda, modificades per ordre d'11 de maig de 2001.
- Reial decret 1.815/1991, de 20 de desembre, per mitjà del qual s'aproven les normes per a la formulació dels comptes anuals consolidats.
- Resolució de 30 de novembre de 2001 de la IGG, que aclareix el règim de comptabilitat i rendició de comptes anuals a què estan subjectes les entitats de la Generalitat Valenciana.
- Resolució de 18 de juny de 1991 de la IGG, per mitjà de la qual s'aprova la informació que han de retre les empreses públiques.
- Llei de creació i estatuts de la Societat.

2. CONCLUSIONS GENERALS

2.1 Revisió financera

Com a resultat del treball efectuat, amb l'abast assenyalat en l'apartat 1.2.1, no s'han posat de manifest fets o circumstàncies que afecten de forma significativa l'adequació de l'aplicació de la normativa comptable i de gestió relativa a les àrees d'inversions/immobilitzat material i d'existències/aprovisionaments dels comptes anuals de Seguretat i Promoció Industrial Valenciana, S.A.

2.2 Revisió del compliment de la legalitat

Com a resultat del treball efectuat, amb l'abast descrit en l'apartat 1.2.2, s'han detectat, en el període objecte de fiscalització, els incompliments de la normativa aplicable en la gestió dels fons públics relatius a la revisió formal dels comptes retuts durant l'exercici finalitzat el 31 de desembre de 2005 que assenyalem tot seguit:

- No ens han subministrat els comptes anuals de 2005 corresponents a Parc Empresarial Requena, S.L., empresa associada.
- Durant el transcurs del nostre treball, no hem disposat del llibre d'actes de les reunions celebrades per la junta general d'accionistes de la societat dominant (Consell). Les societats mercantils estan obligades a portar un llibre d'actes, en el qual han de constar els acords presos per les juntes generals d'accionistes. Per tant, desconeixem si la Societat dominant està complint aquest aspecte de la legislació vigent, ni si en les dites reunions s'han adoptat acords que poguessen afectar significativament els comptes anuals fiscalitzats.

En apartats posteriors d'aquest informe s'indiquen uns altres aspectes que hauran de ser objecte d'atenció i millora per part dels responsables de SEPIVA.

3. INFORMACIÓ GENERAL

3.1 Naturalesa i objecte de SEPIVA, S.A.

Per decret 67/1984, de 2 de juliol, el Govern de la Generalitat Valenciana acordà crear la Societat Valenciana per a la Promoció d'Instal·lacions Industrials, S.A.

Posteriorment, per acord del Consell de la Generalitat Valenciana de 7 de desembre de 1987, es va modificar la denominació de la Societat i s'adoptà l'actual de Seguretat i Promoció Industrial Valenciana, S.A.

La Societat es configura com una empresa de la Generalitat, d'acord amb l'article 5.2 del decret legislatiu de 26 de juny de 1991, per mitjà del qual s'aprova el text refós de la Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana. La Societat, sense perjudici de la seua dependència de la Conselleria d'Empresa, Universitat i Ciència, té personalitat jurídica pròpia, plena capacitat d'actuació per a desenvolupar els seus fins, patrimoni propi i administració autònoma i actua en règim d'empresa mercantil subjecta a la Llei de Societats Anònimes i a la resta de la normativa aplicable.

La Societat té caràcter unipersonal i el seu accionista únic és la Generalitat.

Per decret 166/1997, de 13 de maig, del Govern Valencià, es deixa sense efecte l'adscripció de funcions en matèria d'inspecció tècnica de vehicles, amb efecte des de l'1 de gener de 1998, després de fer l'adjudicació a diverses empreses de sengles contractes de gestió de serveis públics.

Per decret 149/1998, de 22 de setembre, del Govern Valencià, s'assigna a SEPIVA la realització de les funcions de control metrològic i s'hi estableixen les condicions per a exercir el dit control. El 23 de març de 1999 es va publicar en el DOGV l'adjudicació del dit servei, en règim de concessió administrativa, a una empresa privada, i s'estableix un termini d'adjudicació de 25 anys, prorrogables per períodes de 5 anys, fins a un màxim de 75.

Segons un acord de 13 de març de 2001 del Govern Valencià, es deixen sense efecte, a partir del primer de juny de 2001, els acords de 20 de juny de 1988 i de 17 de setembre de 1990 del Govern Valencià, d'adscripció a l'empresa pública SEPIVA dels serveis d'inspecció periòdica d'aparells elevadors i d'instal·lacions elèctriques en els locals de pública concurrència al territori de la Comunitat Valenciana.

D'acord amb el conveni de col·laboració signat entre SEPIVA i SEPES de data 19 d'abril de 2001, SEPIVA col·labora en la preselecció dels projectes empresarials susceptibles de ser adjudicatari de les parcel·les de l'actuació industrial "València Parc Tecnològic", i rep de SEPES una compensació xifrada en l'1,5% sobre el preu d'alienació de les parcel·les.

Per acord de 10 de setembre de 2004 del Consell de la Generalitat, es modifica l'objecte social, que queda redactat com segueix:

- a) L'adquisició i preparació de sòl per a assentaments industrials i de serveis, així com de l'equipament corresponent.
- b) La realització de les actuacions que, en matèria de preparació del sòl, li encomanen les administracions públiques de qualsevol tipus, fins i tot les que es convinguen amb la iniciativa privada.
- c) La construcció, arrendament i alienació de naus i locals industrials o comercials.
- d) La realització d'actuacions dirigides a la promoció i el manteniment de l'activitat industrial valenciana.
- e) Adquisició i preparació de sòl per a la instal·lació, ubicació i creació d'espais d'innovació, com a instruments d'aproximació entre els agents del Sistema Valencià de Ciència, Tecnologia i Empresa.
- f) Promoure, executar, gestionar i coordinar infraestructures d'investigació, desenvolupament i innovació, parcs i instituts científics i tecnològics i centres empresarials de desenvolupament i innovació tecnològica
- g) Elaboració i difusió d'estudis tècnics sobre la indústria valenciana i la normativa aplicable en matèria d'indústria, energia i mines.
- h) Funcions d'inspecció tècnica, gestió i control en l'àmbit de la seguretat, qualitat i normativa industrials, quan així ho establisca la Generalitat.
- i) Estudi, detecció, prevenció, tractament i gestió de residus industrials i d'altres elements o agents que afecten el medi ambient.
- j) Concessió d'aval i d'altres facilitats financeres per als fins recollits en els apartats anteriors.

3.2 Activitat desenvolupada en 2005 i estructura del grup

SEPIVA és capçalera d'un grup compost per diverses societats que tenen com a activitat principal l'adquisició de béns i immobles, per proporcionar i obtenir sòl industrial, o d'altres usos complementaris d'aquest.

Igual com en l'exercici anterior, la promoció de sòl industrial representa la principal activitat de la societat dominant SEPIVA en 2005. Quant a l'activitat venedora, hi destaquen els ingressos per venda de parcel·les de l'ampliació del polígon d'Almussafes i del polígon "La Mezquita".

Pel que fa a les altres activitats que formen part del seu objecte social (serveis de ITV i control metrològic), durant 2005, SEPIVA va gestionar el cobrament del cànon de la cessió, així com dels arrendaments i les instal·lacions de la seua propietat a les empreses adjudicatàries.

La relació de les societats dependents i la informació relativa a aquestes, és la següent:

Societat i domicili social	Activitat	Participació		
		%	Euros	Societat grup titular
Empresa dependent: Parc Castelló-El Serrallo, S.L Guillem de Castro, 83 València	Promoció sòl industrial	100%	6.000	SEPIVA
Empresa associada: Parc Empresarial Requena, S.L. Plaça Alborno, 14 - 1 ^a Requena (València)	Promoció sòl industrial	50%	1.750	SEPIVA

Quadre 1

Els fons propis a 31 de desembre de 2005 de Parc Castelló-El Serrallo, S.L. (d'ara endavant, Parc Castelló), s'eleva a 4.607 euros, dels quals 6.000 euros corresponen a capital, -682 euros, a resultats negatius d'exercicis anteriors, i -711 euros, al resultat de l'exercici de 2005.

Aquesta societat es va constituir per temps indefinit, com una societat de responsabilitat limitada unipersonal, el 10 d'abril de 2003. Xifra el seu capital social en 6.000 euros, dividit en 60 participacions socials indivisibles i acumulables de 100 euros de valor nominal cada una, totalment subscrites i desemborsades per SEPIVA. El domicili social s'estableix a València i coincideix amb el de la societat matriu. L'objecte de la societat és el desenvolupament del parc empresarial de Castelló.

Des de la seua constitució i fins al final de l'exercici de 2005, l'activitat de Parc Castelló ha consistit bàsicament en la preparació dels plans i desenvolupaments que s'hagen d'executar en el futur, i no hi ha hagut encara operacions habituals amb incidència econòmica significativa.

Segons la memòria dels comptes anuals consolidats, els fons propis a 31 de desembre de 2005 de Parc Empresarial Requena, S.L., s'eleva a 1.742 euros, dels quals 3.500 euros corresponen a capital, -1.492 euros, a resultats negatius d'exercicis anteriors, i -266 euros, al resultat de l'exercici de 2005.

Hem d'assenyalar, a fi de comparar la informació comptable corresponent al grup SEPIVA, que, durant l'exercici de 2005, s'ha produït un increment del capital social de la societat Parc Empresarial Sagunt, S.L. Com que a la dita ampliació no ha acudit SEPIVA, el percentatge de participació se n'ha vist reduït fins al 12,88%, raó per la qual s'ha exclòs del perímetre de consolidació en el present exercici. A 31 de desembre de 2004, el percentatge de participació era del 50%.

4. COMENTARIS SOBRE ELS ASPECTES MÉS IMPORTANTS DE LES ÀREES ANALITZADES DELS COMPTES ANUALS CONSOLIDATS

4.1 Aspectes generals

a) Presentació dels comptes dels grups de societats

Tota societat dominant d'un grup de societats, formularà els comptes anuals i l'informe de gestió consolidats en la forma prevista en els articles 42 a 49 del Codi de Comerç.

Així, els comptes anuals consolidats es preparen a partir dels registres comptables de SEPIVA i de les societats consolidades, i inclouen els ajusts i les reclassificacions necessaris per fer l'homogeneïtzació temporal i de valor amb la societat dominant.

Els dits comptes anuals consolidats han sigut preparats d'acord amb el que s'assenyala en la legislació mercantil vigent i amb les normes establides en l'adaptació del Pla General de Comptabilitat a les empreses immobiliàries i en el reial decret 1.815/1991, per mitjà del qual s'aproven les normes per a formular comptes anuals consolidats, a l'objecte de mostrar la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats del grup consolidat. La societat dominant ha presentat aquests comptes anuals consolidats amb caràcter voluntari, ja que no té l'obligació legal de fer-ho.

b) Principis de consolidació

Els comptes anuals consolidats han sigut elaborats per SEPIVA mitjançant l'aplicació del mètode d'integració global per a la societat dependent Parc Castelló, i pel procediment de posada en equivalència per a la societat associada Parc Empresarial Requena, S.L.; tal i com s'assenyala en el reial decret 1.815/1991.

Els comptes anuals de les societats utilitzats en el procés de consolidació, són els corresponents a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2005.

Així mateix, la societat Prominturia, S.A., ha sigut exclosa del perímetre de consolidació. La raó de l'exclusió és la seua inactivitat, ja que les últimes dades en són les pertanyents a 1994. Aquesta societat presenta un interès poc significatiu pel que fa a la imatge fidel que han d'expressar els comptes consolidats.

Les reserves restringides de les societats dependents consolidades, han sigut considerades també com a reserves restringides en el procés de consolidació, i assenyalades com a tals en la nota de fons propis de la memòria..

Els comptes anuals consolidats no inclouen l'efecte fiscal que, si era el cas, podria produir-se a conseqüència de la incorporació de les reserves de les societats consolidades al patrimoni de la societat dominant, per considerar que les citades reserves no serien usades com a font de finançament en cada societat consolidada.

c) Principis comptables

Els principis comptables aplicats per elaborar els comptes consolidats del grup, han sigut desenvolupats d'acord amb els principis de comptabilitat generalment acceptats i amb les disposicions legals vigents.

d) Comparació de la informació

D'acord amb la legislació mercantil, els administradors presenten, a efectes comparatius, amb cada una de les partides del balanç i del compte de pèrdues i beneficis, les corresponents a l'exercici anterior. La informació es presenta en els dos períodes seguint els mateixos principis comptables, criteris i normes de valoració.

Durant l'exercici de 2005 s'ha produït un increment del capital social de la societat Parc Empresarial Sagunt, S.L.; en conseqüència, se n'ha reduït el percentatge de participació de SEPIVA al 12,88%, raó per la qual ha sigut exclosa del perímetre de consolidació en el present exercici. A 31 de desembre de 2004, el percentatge de participació n'era del 50%.

4.2 Balanç i compte de pèrdues i beneficis consolidats

El balanç i el compte de pèrdues i beneficis consolidats del grup SEPIVA a 31 de desembre de 2005, juntament amb les dades corresponents a l'exercici anterior, es mostren a continuació, en euros.

ACTIU	31-12-05	31-12-04
Immobilitzat	20.168.868	20.008.227
Despeses de primer establiment	3.859	10.732
Immobilitzacions immaterials	180.409	239.815
Immobilitzacions materials	13.117.866	13.297.505
Immobilitzacions financeres	6.746.734	6.340.175
Deutors operacions tràfic a llarg termini	120.000	120.000
Fons de comerç de consolidació	224	630
De societats posades en equivalència	224	630
Actiu circulant	32.589.210	27.231.698
Existències	21.289.631	22.202.719
Deutors	1.358.002	2.143.179
Inversions financeres temporals	3.017.830	33.295
Tresoreria	5.676.507	2.827.409
Ajusts per periodificació	1.247.240	25.096
Total actiu	52.758.302	47.240.555

PASSIU	31-12-05	31-12-04
Fons propis	46.088.624	40.982.569
Capital subscrit	24.462.910	24.462.910
D'altres reserves de la societat dominant	16.519.719	6.240.997
Reserves societats consolidades per integració global	-682	0
Reserves societats posades en equivalència	235	0
Pèrdues i beneficis consolidats	5.106.442	10.278.662
Ingressos per a distribuir en diversos exercicis	152.381	172.683
Provisions per a riscos i despeses	1.984.164	1.816.160
Creditors a llarg termini	192.582	200.967
Administracions públiques a llarg termini	192.582	200.967
Creditors a curt termini	4.340.551	4.068.176
Deutes amb entitats de crèdit	12	0
Creditors comercials	4.133.473	2.603.019
D'altres deutes no comercials	207.066	1.465.157
Total passiu	52.758.302	47.240.555

Quadre 2

DESPESES	2005	2004
Reducció d'existències	5.149.893	12.253.757
Aprovisionaments	4.551.870	3.647.038
Despeses de personal	2.633.422	2.535.562
Dotació amortització immobilitzat	563.406	512.456
D'altres despeses d'explotació	1.299.648	3.611.891
<i>Beneficis d'explotació</i>	4.321.979	8.703.975
Despeses financeres i assimilades	82.179	110.551
Variació provisions financeres	(419.886)	(38.687)
<i>Resultats financers positius</i>	469.733	162.024
Participació pèrdues de societats posades en equivalència	133	37.349
Amortització fons comerç de consolidació	13	33
<i>Beneficis d'activitats ordinàries</i>	4.791.566	8.828.617
Pèrdues procedents de l'immobilitzat	6.059	4.312
Variació provisió immobilitzat material i immaterial	0	38.687
Despeses extraordinàries	6.578	16.844
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	159.360	416.121
<i>Resultats extraordinaris positius</i>	739.060	1.841.314
<i>Benefici abans d'imposts</i>	5.530.626	10.669.931
Impost sobre societats	424.184	391.269
<i>Resultat consolidat de l'exercici (benefici)</i>	5.106.442	10.278.662

INGRESSOS	2005	2004
Import net xifra de negocis	14.236.236	31.132.512
Augment d'existències	4.236.805	0
D'altres ingressos d'explotació	47.177	132.167
<i>Pèrdues d'explotació</i>	-	-
D'altres interessos i ingressos assimilats	132.026	233.888
<i>Resultats financers negatius</i>	-	-
<i>Pèrdues d'activitats ordinàries</i>	-	-
Subvencions de capital transferides	15.502	17.888
Ingressos extraordinaris	154	114.309
Ingressos i beneficis d'altres exercicis	895.401	2.185.081
<i>Resultats extraordinaris negatius</i>	-	-

Quadre 3

Tal com hem assenyalat en l'apartat 1.2 d'aquest informe, les àrees revisades d'aquests estats comptables han sigut les relatives a inversions/immobilitzat material i existències/aprovisionaments. Els comentaris més significatiu que han sorgit de la dita revisió s'indiquen en l'apartat següent.

4.3 Comentaris més significatius que han sorgit de la revisió de les àrees analitzades

4.3.1 Immobilitzacions materials

L'epígraf "Immobilitzat" del balanç consolidat constitueix el 38% de l'actiu; dins d'aquest, l'immobilitzat material, amb 13.117.866 euros, representa el 25% del total actiu. El dit import s'atribueix en la seua totalitat a la societat dominant, SEPIVA.

A 31 de desembre presenta la següent composició i moviment, en euros.

Concepte	31-12-04	Altes	Baixes	Traspassos	31-12-05
Terrenys	1.534.157	-	-	1.289.520	2.823.677
Construccions	14.364.285	58.882	-	(1.289.520)	13.133.647
Instal·lacions tècniques i maquinària	2.001.783	145.995	269.156	-	1.878.622
D'altres instal·lacions, util. mobiliari	1.280.180	95.328	34.128	226	1.341.606
D'altre immobilitzat	505.325	7.686	39.719	(226)	473.066
Immobilitzat en curs	190.563	-	-	-	190.563
Valor de cost	19.876.293	307.891	343.003	-	19.841.181
Amortització acumulada	(6.578.788)	(490.798)	(346.271)	-	(6.723.315)
Valor net	13.297.505	(182.907)	(3.268)	-	13.117.866

Quadre 4

El moviment més significatiu és un traspàs del compte "Construccions" al compte "Terrenys i béns naturals". En setembre de 2005 es pren la decisió de disgregar el valor d'adquisició del sòl i el valor de construcció de la nova seu adquirida en l'exercici de 2004. El criteri utilitzat per a realitzar la dita reclassificació comptable es basa en el valor cadastral. Així, segons la valoració de la Gerència Regional del Cadastre, el valor del sòl n'és el 25,92% i el valor de la construcció, el 74,08%. De l'aplicació d'aquests percentatges al preu d'adquisició de la nova seu (4.975.000 euros), resulta que el valor del terreny puja a 1.289.520 euros i el valor de la construcció, a 3.685.480 euros.

Formant part de l'immobilitzat material, es troben comptabilitzades les inversions realitzades per SEPIVA en construccions i instal·lacions fixes sobre terrenys cedits en ús per diversos ajuntaments per a la instal·lació d'estacions de ITV. El valor net

comptable a 31 de desembre de 2005 de les dites construccions i instal·lacions, s'eleva a 4.860.211 euros i estan arrendades a les empreses concessionàries de les ITV.

El treball realitzat en aquesta àrea no ha posat de manifest aspectes destacables.

4.3.2 Existències

Les existències al tancament de l'exercici s'eleva a 21.289.631 euros. Aquest epígraf és el més significatiu de l'actiu del balanç consolidat a 31 de desembre de 2005, puix que en representa el 40% del total; ací es registra la inversió realitzada en la compra de terrenys i els costos d'urbanització en què hom incorre fins que els polígons industrials estan en condicions de ser lliurats materialment als clients.

La societat dominant absorbeix la totalitat de les existències, si n'exceptuem el polígon denominat Parc Castelló, inclòs com a "Obra en curs de cycle llarg". El detall per polígons de les dites existències i el moviment registrat durant l'exercici, es mostren a continuació, en euros.

Comptes	31-12-04	Addicions	Traspassos	Baixes	31-12-05
Xixona	-	-	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 curs de cicle curt</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
Xixona	767.376	934.847	(1.702.223)	-	-
Nules	26.572	-	-	-	26.572
Alcalà de Xivert	1.713.169	-	-	-	1.713.169
Utiel	2.112.325	1.009.604	(3.121.929)	-	-
Monòver	583.518	-	-	22.456	561.062
Sax	55.472	-	-	-	55.472
Tibi (2ª fase)	357.748	-	-	-	357.748
Benicarló (3ª fase)	4.207	-	-	-	4.207
Canals	1.621	-	-	-	1.621
Parc Castelló	-	10.500	-	-	10.500
Carcaixent	20.428	-	-	-	20.428
La Canal Alcoi	59.630	-	-	-	59.630
<i>Obra en curs de cicle llarg</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
Ampliació Almussafes	14.406.262	75.091	-	4.036.596	10.444.757
<i>Polígons acabats</i>	<i>15.903.955</i>	<i>795.244</i>	<i>-</i>	<i>5.945.136</i>	<i>10.754.063</i>
Valor net existències	22.201.869	5.054.504	-	5.967.592	21.288.781
<i>Avançaments</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

Quadre 5

SEPIVA imputa comptablement les existències seguint les disposicions del PGC per a empreses immobiliàries, detallant en la memòria les obres de cicle curt i llarg, així com els polígons construïts.

Hem verificat si la classificació d'existències de cicle curt, de cicle llarg i de producte acabat és adequada, d'acord amb l'última modificació del PGC adaptat a empreses immobiliàries.

La Societat entén, pel que fa a les existències de polígons industrials, que aquestes es troben en condicions de ser lliurades materialment als clients quan els costos previstos, respecte del total de l'obra pressupostada, han assolit el 90% de realització.

La diferència que hi ha entre les addicions d'existències assenyalades en el quadre 5, de variació d'existències, i el consum per aprovisionaments, s'explica per la regularització efectuada en 2005 en els polígons de Monòver (per abonaments de factures) i "Ampliació Almussafes" (disminució de la provisió del polígon per tal d'ajustar la valoració de les finques expropiades, respecte del que s'hi va dotar en l'exercici de 2004), i per la imputació de costos de personal als diferents polígons en curs; tal i com es detalla en el quadre 6.

	Import	%
Compres de terrenys	643.249	12,8%
Certificacions d'obra	3.796.428	75,1%
Direcció d'obra	74.481	1,5%
D'altres despeses exteriors de promocions	15.337	0,3%
D'altres conceptes	22.375	0,4%
Aprovisionaments	4.551.870	90,1%
Costs de personal	323.617	6,4%
Disminució en la provisió "Ampliació Almussafes"	156.561	3,1%
Ajust valoració Monòver	22.456	0,4%
Total addicions existències s/quadre 5	5.054.504	100,0%

Quadre 6

El principal component de les compres de terrenys es deu al pagament de preus justs corresponents als polígons La Mezquita i Almussafes.

Totes les existències estan relacionades amb la promoció de polígons. S'hi incorpora, com a major cost de les existències, un percentatge dels sous i salaris dels departaments d'infraestructures industrials, jurídic i gabinet tècnic. Així, durant 2005, al cost de les existències s'ha incorporat el 67,54% dels salaris totals del departament d'infraestructures industrials, el 6,17% del gabinet tècnic i el 38,46% del departament jurídic. Aquests percentatges han significat un total de 323.617 euros, que s'han repartit entre els diferents polígons en proporció al volum d'inversió dut a terme durant l'exercici de 2005; se n'ha iniciat la imputació en la data en què es produeix l'aprovació de la delimitació de cada un.

La norma de valoració tretzena del Pla General de Comptabilitat (PGC) assenyalava, pel que fa a la determinació del cost de producció d'existències, que, a més dels costos directes, caldrà afegir al cost de tals existències la part que raonablement corresponga

dels costos indirectament imputables als béns de què es tracte, durant el període de fabricació. Com que la principal activitat de l'empresa és la promoció de sòl industrial, aquesta Sindicatura estima convenient que SEPIVA realitze una anàlisi exhaustiva dels costos indirectes imputables als polígons, la qual serviria de base per a donar suport a la determinació del percentatge que s'hi haja d'imputar i que, si és el cas, convindria passar a l'actiu.

S'ha analitzat la racionalitat de les valoracions, ateses les existències de terrenys i la correcte traspàs de les despeses a l'actiu, i no hi hem trobat problemes significatius de sobrevaloració en relació amb el valor net realitzable. No s'ha observat la necessitat d'incloure cap provisió per depreciació d'existències.

S'han revisat, amb resultat satisfactori, les addicions registrades en els comptes corresponents als polígons de Tibi, Utiel i Xixona, mitjançant l'anàlisi de la documentació justificativa que les suporta (certificacions d'obres i factures), així com dels pagaments posteriors.

També hem analitzat les baixes més significatives produïdes per vendes dels polígons La Mezquita i Ampliació Almussafes, i n'hem verificat la imputació comptable. El cost de les vendes verificat ha ascendit a 3.133.902 euros.

Quant al polígon Ampliació Almussafes -i tal com comentàvem en el nostre informe de fiscalització de l'exercici anterior-, durant l'exercici de 2004 es van interposar quatre recursos contenciosos administratius davant de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana. Els dits recursos, en els quals SEPIVA té la condició de codemandat, s'interposen contra les resolucions del Jurat d'Expropiació Forçosa en l'expropiació de l'actuació "Ampliació Parc Industrial Rei Joan Carles I d'Almussafes", i -segons l'informe del departament jurídic de SEPIVA- la quantia seua ve determinada per la diferència entre els imports sol·licitats pels expropiats i els acordats pel Jurat d'Expropiació. Dotada inicialment la provisió en l'exercici de 2004 amb 1.653.766 euros, i posteriorment fixada per un acte del Tribunal, a la fi s'efectua una disminució de la provisió de 156.561 euros, per tal d'ajustar la valoració de les finques expropiades respecte del que s'hi havia dotat en l'exercici de 2004; en conseqüència, al tancament de l'exercici el total d'aquesta provisió queda fixat en 1.497.205 euros. SEPIVA ha proveït també els interessos de demora derivats d'aquests recursos i els ha estimats en 99.636 euros.

Aquests imports apareixen reflectits en "Provisions per a riscos i despeses" del passiu del balanç (vegeu el quadre 2); les seues contrapartides comptables són les dels comptes "Compra de terrenys i solars" i "D'altres despeses financeres", en el cas dels interessos meritats.

4.3.3 Variació d'existències i aprovisionaments

El detall de la variació d'existències del grup SEPIVA produïda en l'exercici de 2005, és la següent, en euros:

Variació d'existències	Import
Augment de promocions en curs	4.236.805
Disminució de productes acabats	(5.149.893)
Total variació d'existències (reducció)	(913.088)

Quadre 7

Dins de l'epígraf "Augment de promocions en curs", s'aplega l'augment corresponent a Parc Castelló, per 10.500 euros. L'import restant dels moviments d'existències té l'origen en SEPIVA.

La composició de l'epígraf "Aprovisionaments" del compte de pèrdues i beneficis consolidat, és la següent, en euros:

Aprovisionaments	Import
Compres de terrenys	643.249
Certificacions d'obra i d'altres despeses de promocions	3.908.621
Total	4.551.870

Quadre 8

Inclosos com a "Aprovisionaments", apareixen 10.500 euros en concepte de "D'altres despeses de promocions", corresponents a Parc Castelló.

La resta de despeses ha sigut passada a l'actiu com a cost directe de les existències en curs de cicle curt i de cicle llarg (vegeu el quadre 5), raó per la qual han sigut objecte d'anàlisi en l'apartat 4.3.2 anterior. La diferència entre tots dos quadres s'explica fonamentalment pel traspàs de despeses de personal a l'actiu com a més import d'existències.

5. RECOMANACIONS

5.1 Seguiment de les recomanacions efectuades en l'informe de fiscalització corresponent a l'exercici de 2004

En primer lloc, cal assenyalar que, en relació amb les recomanacions que figuraven en el nostre informe de fiscalització de SEPIVA corresponent a l'exercici de 2004, la Societat ens ha tramés un escrit en el qual es detallen les actuacions o mesures preses a fi de solucionar les deficiències que en el dit informe s'indicaven.

Quant a les mencions que hem fet en l'apartat 2 del present informe, SEPIVA ens assenyala, pel que fa a l'obligatorietat de portar un llibre d'actes de la Junta General d'Accionistes, que en la Secretaria del Consell d'Administració s'ha establert un procediment de registre dels certificats dels acords que reben de la Junta General.

En relació amb les recomanacions per a millorar la gestió de la contractació, en un escrit de 16 de febrer de 2006 el director de SEPIVA assenyala que les han estudiades i que les aplicaran.

Quant a la resta de les recomanacions efectuades, hem de destacar:

- a) L'activitat principal de SEPIVA és la preparació de sòl industrial, és a dir la urbanització i parcel·lació de terrenys per a ús no residencial destinats a la venda. En aquest sentit, recomanem que la Societat efectue un estudi exhaustiu dels costos, el qual serviria per a donar suport documental al percentatge raonable de costos indirectes que -si era el cas- convindria imputar com a major import de les obres en curs dels polígons.

Durant l'exercici de 2005, després de fer les consultes pertinents als diferents departaments de SEPIVA, s'ha considerat convenient imputar com a major import de les obres en curs dels polígons, a més de les despeses de personal de l'àrea d'infraestructures industrials -que ja es venien imputant-, despeses de personal del departament jurídic i del gabinet tècnic; tal i com hem comentat en l'apartat 4.3.2 d'aquest informe.

- b) Recomanem que anualment es realitze un estudi sobre la continuïtat de les inversions realitzades en els diferents polígons, a l'objecte de determinar l'oportuna provisió per depreciació d'existències.

En aquest sentit, la Societat ens ha indicat que s'han realitzat els estudis necessaris per a complir amb el que es diu en aquesta recomanació, i que han determinat que al tancament de l'exercici de 2005 no eren necessàries les provisions per depreciació d'existències.

5.2 Recomanacions que s'efectuen a conseqüència de la fiscalització de l'exercici de 2005

A més de les mencions fetes en l'apartat 2 del present informe, com a resultat del treball de fiscalització realitzat, escau efectuar les recomanacions que s'assenyalen tot seguit:

- S'estima convenient que la Societat establisca, com a mesura de control addicional, la necessitat d'acceptar els treballs i serveis encarregats mitjançant un informe favorable del departament o la persona responsable, com a fórmula per a acreditar i garantir les prestacions rebudes. Actualment, *"s'està certificant la idoneïtat dels serveis rebuts prèviament a procedir a pagar als proveïdors"*.

En aquest sentit, la Societat ens ha indicat, en al·legacions, que s'ha establert un procediment que garanteix l'existència d'un informe o de la conformitat favorable del departament o persona responsable, com a pas previ al registre en els llibres de la Societat dels serveis o prestacions rebuts.

- SEPIVA ha de continuar desenvolupant i aplicant els procediments establerts en relació amb l'adquisició de béns i serveis. Això redundarà en una major adequació de l'activitat inversora de la Societat a la legislació aplicable en matèria de contractació.

És necessari establir les vies necessàries per a obtenir l'adequada informació comptable de totes les societats del grup. Resulta imprescindible rebre'n els comptes anuals per tal que la informació comptable siga completa, raonable i adequada.