

**GESTIÓN DEL SUELO DE ALICANTE, S.A.**



## GESTIO DEL SOL D'ALACANT, S.A.

### 1. ADEQUACIO DE LA INFORMACIO ALS PRINCIPIS COMPTABLES APLICABLES

#### 1.1 Abast i metodologia

Aquesta Sindicatura ha examinat els comptes anuals de Gestió del Sòl d'Alacant, S.A. (d'ara endavant GSA, S.A. o la Societat), que comprenen el balanç a 31 de desembre de 1992, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria corresponents a l'exercici acabat en la dita data, la formulació dels quals es responsabilitat dels administradors de GSA, S.A. La fiscalització duta a cap per aquesta Sindicatura s'ha realitzat d'acord amb les normes d'auditoria generalment acceptades, que inclouen l'examen, mitjançant la realització de les proves selectives de l'evidència justificativa dels comptes anuals i l'avaluació de la seua presentació, dels principis comptables aplicats i de les estimacions realitzades.

#### 1.2 Emfasi i advertiments

a) L'epígraf d'"Existències del balanç", a 31 de desembre de 1992, puja a 150 M.P., import de l'acompte lliurat per la Societat en compliment de l'acord signat per a les actuacions que s'han de realitzar sobre el PAU-2 d'Alacant, que es comenten detalladament en l'apartat 5.2.1 d'aquest informe.

b) Segons es comenta en l'apartat 5.4.1 d'aquest informe, l'epígraf de despeses de personal i les pèrdues de l'exercici de 1992, estan infravalorades en la quantitat de 2,2 M.P.

#### 1.3 Conclusió general

Tret de l'advertiment indicat en la lletra b) de l'apartat 1.2 anterior, els comptes anuals de GSA, S.A. de l'exercici de 1992, que s'adjunten en l'annex a aquest informe, expressen en tots els aspectes significatius la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera a 31 de desembre de 1992 i dels resultats de les seues operacions durant l'exercici acabat en la dita data, i contenen la informació necessària i suficient per a la seua interpretació i comprensió adequada, segons els principis comptables generalment acceptats que hi són d'aplicació.

L'informe de gestió de l'exercici de 1992 que s'adjunta als comptes anuals, conté les explicacions que els administradors de GSA, S.A. consideren oportunes sobre la situació de la Societat, l'evolució de la seua activitat i sobre altres assumptes, i no forma part integrant dels comptes anuals. Aquesta Sindicatura ha verificat que la informació comptable del citat informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici de 1992.

## GESTIÓN DEL SUELO DE ALICANTE, S.A.

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

#### 1.1 Alcance y metodología

Esta Sindicatura ha examinado las cuentas anuales de Gestión del Suelo de Alicante, S.A. (en adelante GSA, S.A. o la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 1992, la cuenta de pérdidas y ganancias, y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de GSA, S.A. La fiscalización llevada a cabo por esta Sindicatura se ha realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que incluyen el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

#### 1.2 Énfasis y salvedades

a) El epígrafe de Existencias del balance a 31 de diciembre de 1992 asciende a 150 millones de pesetas, importe del anticipo entregado por la Sociedad en cumplimiento del acuerdo firmado para las actuaciones a realizar sobre el PAU-2 de Alicante, que se comentan detalladamente en el apartado 5.2.1 de este informe.

b) Según se comenta en el apartado 5.4.1 de este informe, el epígrafe de gastos de personal y las pérdidas del ejercicio 1992 están infravaloradas en la cantidad de 2,2 millones de pesetas.

#### 1.3 Conclusión general

Excepto por el efecto de la salvedad indicada en la letra b) del apartado 1.2 anterior, las cuentas anuales de GSA, S.A. del ejercicio 1992, que se adjuntan en el anexo a este informe, expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 1992 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios contables generalmente aceptados que le son de aplicación.

El informe de gestión del ejercicio 1992 que se adjunta a las cuentas anuales contiene las explicaciones que los Administradores de GSA, S.A. consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de su actividad y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Esta Sindicatura ha verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1992.

## 2. COMPLIMENT DE LA LEGALITAT VIGENT EN LA GESTIO DELS FONDS PUBLICS

### 2.1 Abast i metodologia

Aquesta Sindicatura ha examinat el compliment per part de GSA, S.A. de la legalitat vigent en la gestió dels fons públics durant l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 1992. L'examen s'ha realitzat d'acord amb les normes d'auditoria generalment acceptades, i s'han dut a cap les proves i aplicat els procediments d'auditoria considerats necessaris segons les circumstàncies. La verificació realitzada ha abastat el compliment dels aspectes rellevants, d'acord amb el criteri d'importància relativa, establert en:

-Acord de 16 de març de 1992 del Govern Valencià, pel qual s'autoritza a l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A. per a la constitució d'una societat d'economia mixta denominada Gestió del Sòl d'Alacant, S.A., en anagrama GSA, SA.

-Escriptura de constitució de l'entitat mercantil Gestió del Sòl d'Alacant, S.A., de data 8 de maig de 1992.

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

-Llei de “Societats anònimes”, text refós aprovat pel reial decret legislatiu 1.564/1989, de 22 de desembre.

-Llei de Pressuposts de la Generalitat Valenciana 7/1991, de 28 de desembre, per a l'exercici de 1992.

-“Pla general de comptabilitat”, aprovat pel reial decret 1.643/1990, de 20 de desembre.

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

-Decret 204/1990, de 26 de desembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre el reintegrament de transferències corrents i de capital.

-Disposició transitòria segona del “Reglament general de contractació”

### 2.2 Conclusió general

Com a resultat de la revisió efectuada i amb l'abast descrit en el paràgraf anterior, no s'hi han detectat incompliments rellevants per part de GSA, S.A. amb la normativa citada durant el període objecte d'examen.

## 3. ACTIVITAT DE GSA, S.A. I LA SEUA ADEQUACIO ALS CRITERIS D'ECONOMIA, EFICIENCIA I EFICACIA

En l'exercici de 1992 i des de la seua constitució en maig del dit any, les activitats de GSA, S.A. s'han centrat en la gestió del projecte del PAU-2 d'Alacant que es comenta en l'apartat 5.2.1 d'aquest informe, a més de les gestions de tipus administratius que són necessàries per a la posada en funcionament de la Societat, com ara la contractació de personal i el lloguer de locals per a oficines, fonamentalment.

## 2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD VIGENTE EN LA GESTION DE LOS FONDOS PUBLICOS

### 2.1 Alcance y metodología

Esta Sindicatura ha examinado el cumplimiento por parte de GSA, S.A. de la legalidad vigente en la gestión de los fondos públicos durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1992. El examen se ha realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, habiéndose llevado a cabo las pruebas y aplicado los procedimientos de auditoría considerados necesarios de acuerdo a las circunstancias. La verificación realizada ha abarcado el cumplimiento de los aspectos relevantes, de acuerdo con el criterio de importancia relativa, establecidos en:

-Acuerdo de 16 de marzo de 1992, del Gobierno Valenciano, por el que se autoriza al Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. para la constitución de una sociedad de economía mixta denominada Gestión del Suelo de Alicante, S.A., en anagrama GSA, S.A.

-Escripción de constitución de la entidad mercantil Gestión del Suelo de Alicante, S.A., de fecha 8 de mayo de 1992.

-Texto Refundido de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo de 26 de junio de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.

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

-Ley de la Generalitat Valenciana 7/1991, de 28 de diciembre, de Presupuestos para el ejercicio 1992.

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

-Resolución de 18 de junio de 1991, de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueba la información a rendir por las empresas públicas.

-Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre reintegro de transferencias corrientes y de capital.

-Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General de Contratación.

### 2.2 Conclusión general

Como resultado de la revisión efectuada, y con el alcance descrito en el párrafo anterior, no se han detectado incumplimientos relevantes por parte de GSA, S.A. con la normativa citada durante el periodo objeto de examen.

## 3. ACTIVIDAD DE GSA, S.A. Y ADECUACION DE LA MISMA A LOS CRITERIOS DE ECONOMIA, EFICIENCIA Y EFICACIA

En el ejercicio 1992, y desde su constitución en mayo de dicho año, las actividades de GSA, S.A. se han centrado en la gestión del proyecto del PAU-2 de Alicante que se comenta en el apartado 5.2.1 de este informe, además de las gestiones de tipo administrativo que son necesarias para la puesta en funcionamiento de la Sociedad como son la contratación de personal y alquiler de locales para oficinas, fundamentalmente.

#### 4. INFORMACIO GENERAL

##### 4.1 Antecedents i objecte de GSA, S.A.

Per acord del Govern Valencià de 16 de març de 1992, s'aprova la constitució d'una societat d'economia mixta, en forma anònima, denominada Gestió del Sòl d'Alacant, S.A., amb l'anagrama GSA, S.A., per a procedir a la urbanització i preparació del sòl contingut en l'àmbit del PAU número 2 d'Alacant, i per a adjudicar posteriorment les obres d'execució en règim de lliure concurrència, sense que en cap cas GSA, S.A. pugja executar-les directament. S'hi aprova una participació de l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A. (IVHSA) en el capital social de GSA, S.A. del 51 %, i el percentatge restant per part de la Compañia Levantina de Edificaciones i Obras Públicas, S.A. (CLEOP, S.A.) i, si s'escau, de l'Ajuntament d'Alacant.

Amb data 8 de maig de 1992 s'atorga una escriptura pública de constitució de l'entitat mercantil GSA, S.A., inscrita en el registre mercantil amb data 12 de juny de 1992.

Segons l'article segon dels seus estatuts, l'objecte social de GSA, S.A. serà, en l'àmbit del PAU-2 d'Alacant, la realització d'algun o alguns dels fins següents:

a) Estudis urbanístics que incloguen la redacció de plans i programes d'ordenació, projectes d'urbanització i la iniciativa per a la seua tramitació i aprovació.

b) Activitat urbanitzadora que pot abastar tant la promoció pròpia, la promoció de la preparació del sòl i renovació o remodelació urbana com la realització d'obres d'infraestructura urbana i dotació de serveis per a l'execució dels plans i programes d'ordenació.

c) Gestió i explotació d'obres i serveis resultants de la urbanització, en el cas d'obtenir la concessió corresponent, d'acord amb les normes aplicables en cada cas.

d) Adquirir, transmetre, constituir, modificar i extingir tota classe de drets sobre béns mobles o immobles que autoritze l'ordenament jurídic, per tal de millorar la consecució de la urbanització, edificació i aprofitament de l'àrea d'actuació.

e) Realitzar convenis amb els organismes competents que hagen de coadjuvar, per raó de la seua competència, al millor èxit de la gestió.

f) Alienar, fins i tot anticipadament, les parcel·les que donaran lloc als solars resultants de l'ordenació en els termes més convenients per a assegurar la seua edificació en els terminis previstos.

g) Exercitar la gestió dels serveis implantats fins que siguin formalment assumits per la corporació local o l'organisme competent.

La Societat tindrà la duració necessària per al compliment del seu objecte social, amb un termini màxim de 10 anys a partir de la seua inscripció en el Registre Mercantil.

GSA, S.A. depèn de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports (COPUT).

##### 4.2 Bases de presentació dels comptes anuals

Els comptes anuals de l'exercici de 1992 examinats per aquesta Sindicatura, comprenen el balanç, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria, i s'adjunten íntegrament

#### 4. INFORMACION GENERAL

##### 4.1 Antecedentes y objeto de GSA, S.A.

Por Acuerdo del Gobierno Valenciano de 16 de marzo de 1992 se aprueba la constitución de una sociedad de economía mixta, en forma de anónima, denominada Gestión del Suelo de Alicante, S.A., con el anagrama GSA, S.A., para proceder a la urbanización y preparación del suelo contenido en el ámbito del PAU número 2 de Alicante, y para adjudicar posteriormente las obras de ejecución en régimen de libre concurrencia, sin que en ningún caso pueda GSA, S.A. ejecutarlas directamente. Se aprueba una participación del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. (IVV-SA) en el capital social de GSA, S.A. del 51%, y el restante porcentaje por parte de la sociedad Compañia Levantina de Edificaciones y Obras Públicas, S.A. (CLEOP, S.A.) y, en su caso, del Ayuntamiento de Alicante.

Con fecha 8 de mayo de 1992 se otorga la escritura pública de constitución de la entidad mercantil GSA, S.A., inscrita en el Registro Mercantil con fecha 12 de junio de 1992.

Según el artículo segundo de sus estatutos, el objeto social de GSA, S.A. será, en el ámbito del PAU-2 de Alicante, la realización de alguno o algunos de los fines siguientes:

a) Estudios urbanísticos, incluyendo en ellos la redacción de planes y programas de ordenación, proyectos de urbanización y la iniciativa para su tramitación y aprobación.

b) Actividad urbanizadora que puede alcanzar tanto la promoción propia, la promoción de la preparación de suelo y renovación o remodelación urbana como a la de realización de obras de infraestructura urbana, y dotación de servicios, para la ejecución de los planes y programas de ordenación.

c) Gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización, en caso de obtener la concesión correspondiente, conforme a las normas aplicables en cada caso.

d) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el ordenamiento jurídico, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación.

e) Realizar convenios con los organismos competentes, que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión.

f) Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos previstos.

g) Ejercitar la gestión de los servicios implantados, hasta que sean formalmente asumidos por la Corporación Local u organismo competente.

La Sociedad tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto social, con un plazo máximo de 10 años a partir de su inscripción en el Registro Mercantil.

GSA, S.A. depende de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (COPUT).

##### 4.2 Bases de presentación de las cuentas anuales

Las cuentas anuales del ejercicio 1992, examinadas por esta Sindicatura, comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria, y se adjuntan íntegramente

en l'annex d'aquest informe. Els comptes anuals es presenten en el format abreujat previst en el "Pla general de comptabilitat", aprovat pel reial decret 1.643/1990, de 20 de desembre, per no superar la Societat els paràmetres dimensionals corresponents.

Els comptes anuals de 1992 van ser formulades pels administradors de GSA, S.A, amb data 30 de març de 1993 i aprovades per la Junta General d'Accionistes amb data 28 de juny de 1993.

## 5. COMENTARIS SOBRE ELS ASPECTES MÉS IMPORTANTS DELS COMPTES ANUALS

### 5.1 Anàlisi global del balanç

El balanç de GSA, S.A. de l'exercici de 1992, es mostra tot seguit, en milers de pessetes:

ACTIU	Saldos 31-12-92	%
Accionistes per desemborsaments no exigits	30.000	15,1
Immobilitzat	3.994	2,0
Despeses d'estabiment	2.336	-
Immobilitzacions materials	1.518	-
Immobilitzacions financeres	140	-
Actiu circulant	164.998	82,9
Existències	150.000	-
Deutors	1.945	-
Tresoreria	13.053	-
<b>Total actiu</b>	<b>198.992</b>	<b>100</b>
<b>PASSIU</b>		
Fons propis	198.378	99,7
Capital subscrit	200.000	-
Pèrdues i beneficis	(1.622)	-
Creditors a curt termini	614	0,3
<b>Total passiu</b>	<b>198.992</b>	<b>100</b>

### 5.2 Epígrafs més significatius del balanç

#### 5.2.1 Existències

El seu saldo de 150 M.P. a 31 de desembre de 1992, representa el 75,4% del total de l'actiu del balanç a la dita data.

Amb data 2 de gener de 1992, IVHSA i CLEOP van subscriure un compromís amb els propietaris dels terrenys que formen la quasi totalitat del denominat "Sòl urbanitzable no programable PAU número 2", del "Pla general d'ordenació urbana" d'Alacant. Segons aquest document, l'IVHSA i CLEOP, o l'entitat que els dos constitueixen (GSA, SA), es comprometen a formular o, si s'escau, a proposar per a obtenir al seu total càrrec, els instruments necessaris de plantejament i d'execució dels terrenys, així

en el Anexo de este informe. Las cuentas anuales se presentan en el formato abreviado previsto en el Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1643/1990, de 20 de diciembre, por no superar la Sociedad los parámetros dimensionales correspondientes.

Las cuentas anuales de 1992 fueron formuladas por los Administradores de GSA, S.A. con fecha 30 de marzo de 1993 y aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 28 de junio de 1993.

## 5. COMENTARIOS SOBRE LOS ASPECTOS MAS IMPORTANTES DE LAS CUENTAS ANUALES

### 5.1 Análisis global del balance

El balance de GSA, S.A. del ejercicio 1992 se muestra a continuación, en miles de pesetas:

### 5.2 Epígrafes más significativos del balance

#### 5.2.1 Existencias

Su saldo de 150 millones de pesetas al 31 de diciembre de 1992 representa el 75,4% del total del activo del balance a dicha fecha.

Con fecha 2 de enero de 1992, IVVSA y CLEOP suscriben un compromiso con los propietarios de los terrenos que componen la casi totalidad del denominado Suelo Urbanizable No Programado PAU número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante. Según este documento, el IVVSA y CLEOP, o la entidad que ambos constituyan (GSA, S.A.), se comprometen a formular o en su caso proponer, para obtener a su total costa, los instrumentos necesarios de planeamiento y de ejecución de los terrenos, así

com a executar sobre aquests la seua urbanització fins a la seua conversió en solars aptes per a edificar i la completa edificació i construcció d'acord amb les directrius i convenis que s'establesquen amb l'Ajuntament d'Alacant. En contraprestació, la propietat s'obliga a cedir els terrenys tret d'una reserva de sòl urbanitzat.

En el document s'indica que l'acord deixarà de tenir efecte el 2 de gener de 1993, si arribat aquest dia no ha quedat aprovada inicialment la formulació de planejament i desenvolupament del PAU-2 per part de l'Ajuntament d'Alacant a l'entitat constituïda per IVHSA i CLEOP (GSA, SA).

Segons s'hi va acordar, l'execució i el desenvolupament del PAU-2 es durà a cap amb les següents condicions:

a) L'entitat mercantil GSA, S.A. durà a cap al seu càrrec la totalitat del plantejament i execució urbanística del PAU-2 i la construcció sobre el sòl edificable resultant d'habitatges de H.P.O. majoritàriament, o de preu taxat, locals comercials i altres d'ús terciari o residencial que permeten les normes del PGOU d'Alacant o, si s'escau, a alienar els solars obtinguts a preu taxat en els terminis i condicions que es fixen en un posterior conveni aclaratori d'aquest acord.

b) Es mantindrà la integritat de les cases actuals dels propietaris i una zona circumdant d'almenys 60.000 m<sup>2</sup> de superfície útil o xafable. A més d'aquesta reserva de sòl, la propietat rebrà 1.000 m<sup>2</sup> dels locals comercials que es construesquen, més la quantitat de 750 M.P. que GSA, S.A. ha de pagar en cinc terminis de 150 M.P. en el mes de juliol dels anys 1992 a 1996, ambdós inclusivament.

Amb data 2 de gener de 1993 s'ha signat un annex a aquest acord prorrogant el termini fins el 2 de juliol de 1993, ja que a la dita data el projecte de planejament estava pendent de presentació a l'Ajuntament d'Alacant per a la seua aprovació inicial.

Els comptes anuals de GSA, S.A., no recullen el cost incorregut durant l'exercici en relació amb l'elaboració del projecte de planejament i desenvolupament del PAU-2, el qual està sent assumit per l'IVHSA. Segons la comptabilitat d'aquesta última societat, en 1992 aquest cost ha pujat a la quantitat de 456.300 PTA.

L'import de 150 M.P. que figura comptabilitzat en el compte d'"Acomptes a proveïdors" dins de l'epígraf d'"Existències", es correspon amb el primer dels pagaments estipulats en l'acord signat el 2 de gener de 1992, que es va efectuar amb data 2 de juliol de 1992.

### 5.2.2 *Tresoreria*

A 31 de desembre de 1992, la tresoreria puja a 13.053 milers de pessetes i està formada per l'efectiu en la caixa de la Societat, 749 milers de pessetes, més els saldos dels comptes corrents bancaris, 12.313 milers de pessetes, obertes per la Societat, una a València i una altra a Alacant, que meritaven un interès brut anual al tancament de l'exercici del 10,29 % i 8,65 % respectivament.

La Societat no ha efectuat l'arqueo de les existències de caixa al tancament de l'exercici.

El saldo dels comptes bancaris està disminuït en la quantitat de 329 milers de pessetes, import de la nòmina del gerent de la Societat pagat en gener de 1993 però comptabilitzat en 1992. Aquest import hauria d'haver romangut en el compte de "Remuneracions" pendents de pagament a 31 de desembre de 1992.

como a ejecutar sobre ellos la urbanización de los mismos hasta su conversión en solares aptos para edificar y a su completa edificación y construcción conforme a las directrices y convenios que se establezcan con el Excmo. Ayuntamiento de Alicante. En contraprestación la propiedad se obliga a ceder los terrenos con excepción de una reserva de suelo urbanizado.

En el documento se indica que el acuerdo dejará de tener efecto el 2 de enero de 1993, si llegado ese día no ha quedado aprobada inicialmente la formulación de planeamiento y desarrollo del PAU-2 por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante a la entidad constituida por IVVSA y CLEOP (GSA, S.A.).

Según queda acordado, la ejecución y desarrollo del PAU-2 se llevará a cabo en las siguientes condiciones:

a) La entidad mercantil GSA, S.A. llevará a cabo a su costa la totalidad del planeamiento y ejecución urbanística del PAU-2 y la construcción sobre el suelo edificable resultante de viviendas de V.P.O. mayoritariamente, o de precio tasado, locales comerciales y demás de uso terciario o residencial que permitan las normas del P.G.O.U. de Alicante o, en su caso, a enajenar los solares obtenidos a precio tasado en los plazos y condiciones que se fijen en un posterior convenio aclaratorio a este acuerdo.

b) Se mantendrá la integridad de las casas actuales de los propietarios y una zona circundante de al menos 60.000 m<sup>2</sup> de superficie útil o pisable. Además de esta reserva de suelo, la propiedad recibirá 1.000 m<sup>2</sup> de los locales comerciales que se construyan más la cantidad de 750 millones de pesetas a pagar por GSA, S.A. en cinco plazos de 150 millones de pesetas en el mes de julio de los años 1992 a 1996, ambos inclusive.

Con fecha 2 de enero de 1993 se ha firmado un anexo a este acuerdo prorrogando el plazo hasta el 2 de julio de 1993, ya que a dicha fecha el proyecto de planeamiento estaba pendiente de presentación al Ayuntamiento de Alicante para su aprobación inicial.

Las cuentas anuales de GSA, S.A. no recogen el coste incurrido durante el ejercicio en relación con la elaboración del proyecto de planeamiento y desarrollo del PAU-2, el cual está siendo asumido por el IVVSA. Según la contabilidad de esta última sociedad, dicho coste ha ascendido a la cantidad de 456.300 pesetas en 1.992.

El importe de 150 millones de pesetas, que figura contabilizado en la cuenta de anticipos a proveedores dentro del epígrafe de Existencias, se corresponde con el primero de los pagos estipulados en el acuerdo firmado el 2 de enero de 1992, que se efectuó con fecha 2 de julio de 1992.

### 5.2.2 *Tesorería*

La tesorería al 31 de diciembre de 1992 asciende a 13.053 miles de pesetas y está formada por el efectivo en la caja de la Sociedad, 740 miles de pesetas, más los saldos de las cuentas corrientes bancarias, 12.313 miles de pesetas, aperturadas por la Sociedad, una en Valencia y otra en Alicante, que devengaban un interés bruto anual al cierre del ejercicio del 10,29% y 8,65% respectivamente.

La Sociedad no ha efectuado arqueo de las existencias de caja al cierre del ejercicio.

El saldo de las cuentas bancarias está disminuido en la cantidad de 329 miles de pesetas, importe de la nómina del Gerente de la Sociedad pagado en enero de 1993 pero contabilizado en 1992. Este importe debería haber permanecido en la cuenta de Remuneraciones pendientes de pago al 31 de diciembre de 1992.

### 5.2.3 Capital subscrit

El capital social de GSA, S.A. puja a 200 M.P., dividit en 2.000 accions de 100.000 PTA de valor nominal cada una, i està subscrit per l'IVHSA (51 %) i CLEOP, S.A. (49 %). Les accions són de dues classes: A, subscrites per l'IVHSA, comprensiva dels números 1 a 1.020, que incorporen un dret de subscripció preferent per als seus titulars; i B, subscrites per CLEOP, S.A., que comprèn des del números 1.021 a 2.000.

A 31 de desembre de 1992, el capital social desemborsat en un 85 % (170 M.P.), i figura la part pendent, 30 M.P. en l'epígraf "Accionistes per desemborsaments no exigits" de l'actiu del balanç. La data límit que marquen els estatuts per al desemborsament d'aquesta última part és el 8 de novembre de 1993.

### 5.3 Anàlisi global del compte de pèrdues i beneficis

El compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 1992 es mostra tot seguit en milers de pessetes:

### 5.2.3 Capital suscrito

El capital social de GSA, S.A. asciende a 200 millones de pesetas, dividido en 2.000 acciones de 100.000 pesetas de valor nominal cada una, y está suscrito por el IVVSA (51%) y CLEOP, S.A. (49%). Las acciones son de dos clases: A, suscritas por el IVVSA, comprensiva de los números 1 a 1.020, que incorporan un derecho de suscripción preferente para sus titulares; y B, suscritas por CLEOP, S.A., comprensiva de los números 1.021 a 2.000.

Al 31 de diciembre de 1992 el capital social está desembolsado en un 85% (170 millones de pesetas), figurando la parte pendiente, 30 millones de pesetas, en el epígrafe de Accionistas por desembolsos no exigidos del activo del balance. La fecha límite que marcan los Estatutos para el desembolso de esta última parte es el 8 de noviembre de 1993.

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

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1992 se muestra a continuación, en miles de pesetas:

DESPESES	31-12-92	INGRESSOS	31-12-92
Despeses d'explotació:		Ingressos d'explotació	-
Despeses de personal	2.244		
Dotacions amortització immobilitzat	121		
Altres despeses d'explotació	1.458		
		Pèrdues d'explotació	3.823
Despeses financeres i despeses assimilades	105	Ingressos financers	1.491
<b>Resultats financers positius</b>	<b>1.386</b>		
		Pèrdues abans d'imposts	2.437
Impost sobre societats	(815)		
		<b>Resultat de l'exercici (pèrdues)</b>	<b>1.622</b>

### 5.4 Epígrafs més significatius del compte de pèrdues i beneficis

#### 5.4.1 Despeses de persones

Durant l'exercici de 1992 l'únic treballador de la Societat ha sigut el gerent nomenat pel Consell d'Administració en la seua reunió de data 1 de juny de 1992, amb el qual s'ha formalitzat contracte laboral de personal d'alta direcció amb vigència des de la data indicada. L'alta en la seguret social es va formalitzar, però, amb data 2 de setembre de 1992.

En la revisió de les nòmines del període corresponent a 1992 s'hi han observat els aspectes següents:

-Les nòmines corresponents als mesos compresos entre setembre i desembre foren calculades per un import menor

### 5.4 Epígrafes más significativos de la cuenta de pérdidas y ganancias

#### 5.4.1 Gastos de personal

Durante el ejercicio 1992 el único empleado de la Sociedad ha sido el Gerente, nombrado por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 1 de junio de 1992, con el que se ha formalizado contrato laboral de personal de alta dirección con vigencia desde la fecha indicada. El alta en la Seguridad Social se formalizó, sin embargo, con fecha 2 de septiembre de 1992.

En la revisión de las nóminas del periodo correspondiente a 1992 se han observado los siguientes aspectos:

\*Las nóminas correspondientes a los meses comprendidos entre septiembre y diciembre fueron calculadas por un



que el que es deriva d'allò que s'hi havia estipulat en el contracte. La diferència en termes de remuneració bruta a la quantitat de 500.000 PTA que s'ha regularitzat mitjançant una nòmina complementària en el mes d'abril de 1993.

-Per a regularitzar les retribucions del període comprès entre juny i agost, el Consell d'Administració va aprovar en 1993, una gratificació per import brut d'1.750.000 PTA, i s'hi havien pagat a compte durant l'any 1992, la quantitat de 740.000 PTA per la caixa de la Societat (operació que no està comptabilitzada en els comptes del dit exercici) i la quantitat de 350.000 PTA a càrrec als fons en comptes corrents bancaris (comptabilitzant-se aquesta última xifra en el compte d'"Acomptes de remuneracions", dins de l'epígraf de "deutors" de l'actiu del balanç a 31 de desembre de 1992). La resta, 660.000 PTA, s'ha abonat en 1993.

L'efecte total sobre les despeses de personal de l'exercici de 1992 és que aquests estan infravalorats en la quantitat de 2.250.000 PTA, amb el consegüent impacte negatiu en els resultats de l'exercici.

#### 5.4.2 *Altres despeses d'explotació*

El seu desglossament a 31 de desembre de 1992, és el següent:

Arrendaments i cànons	467
Reparacions i conservació	23
Serveis professionals independents	338
Relacions públiques	43
Subministraments	56
Altres serveis	531
	<hr/>
	1.458

#### 5.4.3 *Despeses i ingressos financers*

Els resultats financers de l'exercici de 1992 són positius en l'import de 1.386 milers de pessetes, diferència entre les liquidacions positives d'interessos en comptes bancaris, 1.491 milers de pessetes, i les negatives, 105 milers de pessetes.

#### 5.4.4 *Impost sobre societats*

Tot seguit es mostra el seu càlcul:

Resultat comptable abans de l'I.S. (pèrdues)	(2.437)
Diferències permanents per despeses no deduïbles	<u>108</u>
Base imposable	(2.329)
Impost meritat (35 %)	(815)

La xifra de 815 milers de pessetes figura en el compte "Crèdit per pèrdues per compensar de l'exercici" de l'epígraf de "Deutors de l'actiu del balanç", i el seu cobrament està condicionat a l'obtenció de beneficis per GSA, S.A., en exercicis futurs.

importe menor que el que se deriva del estipulado en el contrato, ascendiendo la diferencia en términos de remuneración bruta a la cantidad de 500.000 pesetas que se ha regularizado mediante una nómina complementaria en el mes de abril de 1993.

\*Para regularizar las retribuciones del periodo comprendido entre junio y agosto, el Consejo de Administración aprobó en 1993 una gratificación por importe bruto de 1.750.000 pesetas, habiéndose pagado a cuenta durante el año 1992 la cantidad de 740.000 pesetas por la caja de la Sociedad (operación que no está contabilizada en las cuentas de dicho ejercicio), y la cantidad de 350.000 pesetas con cargo a los fondos en cuentas corrientes bancarias (contabilizándose esta última cifra en la cuenta de Anticipos de remuneraciones dentro del epígrafe de Deudores del activo del balance al 31 de diciembre de 1992). El resto, 660.000 pesetas, se ha abonado en 1993.

El efecto total sobre los gastos de personal del ejercicio 1992 es que éstos están infravalorados en la cantidad de 2.250.000 pesetas, con el consiguiente impacto negativo en los resultados del ejercicio.

#### 5.4.2 *Otros gastos de explotación*

Su desglose al 31 de diciembre de 1992 es el siguiente:

<b>Milers de pessetes</b>	
	467
	23
	338
	43
	56
	531
	<hr/>
	1.458

#### 5.4.3 *Gastos e ingresos financieros*

Los resultados financieros del ejercicio 1992 son positivos en el importe de 1.386 miles de pesetas, diferencia entre las liquidaciones positivas de intereses en cuentas bancarias, 1.491 miles de pesetas, y las negativas, 105 miles de pesetas.

#### 5.4.4 *Impuesto sobre sociedades*

Se muestra a continuación el cálculo del mismo:

#### **Milers de pessetes**

Resultat comptable abans de l'I.S. (pèrdues)	(2.437)
Diferències permanents per despeses no deduïbles	<u>108</u>
Base imposable	(2.329)
Impost meritat (35 %)	(815)

La cifra de 815 miles de pesetas figura en la cuenta Crédito por pérdidas a compensar del ejercicio del epígrafe de Deudores del activo del balance, estando su cobro condicionado a la obtención de beneficios por GSA, S.A. en ejercicios futuros.

## 5.5 Memòria

La memòria de l'exercici de 1992 formulada pels administradors de GSA, S.A. conté, d'acord amb la verificació realitzada per aquesta Sindicatura, les especificacions mínimes necessàries que contempla la "Llei de societats anònimes" i el "Pla general de comptabilitat".

## 6. SITUACIO FISCAL

D'acord amb la legislació vigent els impostos no poden considerar-se definitivament liquidats fins que les declaracions presentades hagen sigut inspeccionades per les autoritats fiscals o hi haja transcorregut el termini de prescripció de cinc anys. A 31 de desembre de 1992, GSA, S.A. té oberts a la inspecció per les autoritats tributàries tots els impostos principals que hi són d'aplicació (I.S., IVA, IRPF).

## 7. RECOMANACIONS

a) Es recomana que els comptes anuals de GSA, S.A. contemplen tots els costos relacionats amb l'elaboració i desenvolupament del PAU-2, que per a l'exercici de 1992 i segons s'ha indicat en l'apartat 5.2.1, han sigut assumits per l'IVHSA, i hauran d'acordar entre ambdues societats les mesures necessàries al respecte.

b) Es recomana la realització d'arqueigs de caixa periòdicament, i en qualsevol cas sempre al tancament de cada exercici.

c) Es recomana millorar els controls relacionats amb l'elaboració i comptabilització de les nòmines a fi que aquestes s'imputen pel seu import adequat al període que els correspon d'acord amb el seu meritatge.

## 5.5 Memoria

La memoria del ejercicio 1992 formulada por los Administradores de GSA, S.A. contiene, de acuerdo con la verificación realizada por esta Sindicatura, las especificaciones mínimas necesarias que contempla la Ley de Sociedades Anónimas y el Plan General de Contabilidad.

## 6. SITUACION FISCAL

De acuerdo con la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cinco años. Al 31 de diciembre de 1992, GSA, S.A. tiene abiertos a inspección por las autoridades tributarias todos los impuestos principales que le son de aplicación (I.S., I.V.A., e I.R.P.F.).

## 7. RECOMENDACIONES

a) Se recomienda que las cuentas anuales de GSA, S.A. contemplen todos los costes relacionados con la elaboración y desarrollo del PAU-2, que para el ejercicio 1.992, y según se ha indicado en el apartado 5.2.1, han sido asumidos por el IVVSA, debiéndose acordar entre ambas sociedades las medidas necesarias al respecto.

b) Se recomienda la realización de arqueos de caja periódicamente, y en todo caso siempre al cierre de cada ejercicio.

c) Se recomienda mejorar los controles relacionados con la elaboración y contabilización de las nóminas con objeto de que éstas se imputen por su importe adecuado al período que les corresponde de acuerdo con su devengo.