

**NOVA GESTIÓ URBANA, S.A.**



## NOVA GESTIÓ URBANA, S.A.

### 1. INFORME D'AUDITORIA DE COMPTES

#### 1.1 Abast i metodologia

Aquesta Sindicatura ha examinat els comptes anuals de Nova Gestió Urbana, S.A. (d'ara endavant NGU o la Societat), que comprenen el balanç a 31 de desembre de 1993, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria corresponents a l'exercici anual acabat en la dita data, la formulació dels quals és responsabilitat dels administradors de NGU. 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 proves selectives, de l'evidència justificativa dels comptes anuals i l'avaluació de la seua presentació, dels principis comptables aplicats i les estimacions realitzades.

#### 1.2 Èmfasi i advertiments

a) Segons s'indica en la memòria de la Societat i en l'apartat 2 d'aquest informe, NGU es constitueix el 17 de novembre de 1993, per la qual cosa durant el període comprès entre la data indicada i la de tancament de l'exercici, 31 de desembre, la seua activitat s'ha concretat en les gestions de posada en funcionament perquè a partir de 1994, escometre les que constitueixen el seu objecte social.

b) Per raó de la comptabilització efectuada de la provisió de fons per a despeses de constitució de la Societat, els capítols del balanç "Dipòsits i fiances" i "Creditors a curt termini", estan sobrevalorats en 10 M.P. (vegeu l'apartat 3.2).

#### 1.3 Conclusió general

Tret de l'efecte de l'advertiment descrit en l'apartat anterior, els comptes anuals de NGU de l'exercici de 1993, que s'adjunten en l'annex d'aquest informe, expressen en tots els aspectes significatius la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera a 31 de desembre de 1993 i dels resultats de les seues operacions durant l'exercici anual 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 que s'adjunta als comptes de NGU, conté les explicacions que els administradors de la Societat consideren oportunes sobre la seua situació i sobre altres assumptes, i no forma part integrant dels comptes.

### 2. ANTECEDENTS DE LA SOCIETAT

NGU es constitueix mitjançant l'escriptura pública de data 17 de novembre de 1993 i el seu capital social està representat en un 77% per participació pública i el 23% restant per participació privada.

## NOVA GESTIÓ URBANA, S.A.

### 1. INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS

#### 1.1 Alcance y metodología

Esta Sindicatura ha examinado las cuentas del ejercicio 1993 de Nova Gestió Urbana, S.A. (en adelante NGU o la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 1993, la cuenta de pérdidas y ganancias, y la memoria correspondientes al periodo terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de NGU. La fiscalización llevada a cabo por esta Sindicatura se ha realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, que incluyen el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

#### 1.2 Énfasis y salvedades

a) Tal como se indica en la memoria de la Sociedad y en el apartado 2 de este informe, NGU se constituye el 17 de noviembre de 1993, por lo que durante el periodo comprendido entre la fecha indicada y la de cierre del ejercicio, 31 de diciembre, su actividad se ha concretado en las gestiones de puesta en funcionamiento para, a partir de 1994, abordar las propias que constituyen su objeto social.

b) Debido a la contabilización efectuada de la provisión de fondos para gastos de constitución de la Sociedad, los capítulos del balance "Depósitos y fianzas" y "Acreedores a corto plazo" están sobrevalorados en 10 millones de pesetas (véase apartado 3.2).

#### 1.3 Conclusión general

Excepto por el efecto de la salvedad descrita en el apartado anterior, las cuentas de NGU del ejercicio 1993, 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 1993 y de los resultados de sus operaciones durante el periodo 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 que se adjunta a las cuentas de NGU contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad consideran oportunas sobre la situación de la misma y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de dichas cuentas.

### 2. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

NGU se constituye mediante escritura pública de fecha 17 de noviembre de 1993, estando su capital social representado en un 77% por participación pública y el 23% restante por participación privada.

Segons l'article 2n. dels seus estatuts, constitueix l'objecte social de NGU:

1. La realització d'algun o alguns fins següents:

a) Estudis urbanístics, incloent 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 arribar tant a la promoció pròpia, la promoció de la preparació del sòl i renovació o remodelació urbana, com la de realització d'obra 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 segons les normes aplicables en cada cas.

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

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

f) Exercitar la gestió dels serveis implantats fins que siguen formalment assumits per la corporació local o organisme competent.

g) Aquest objecte social es pot dur a terme per la Societat o mitjançant empreses en què participe o constitueca.

2. El desenvolupament, com a concessionari de l'Administració Pública, d'actuacions urbanístiques realitzades pel sistema d'expropiació urbanística previst en la Llei del Sòl, així com per al desenvolupament de "Programes d'actuació urbanística" per a la urbanització de terrenys que tinguen la classificació urbanística de "sòl urbanitzable no programat", en qualitat d'"adjudicatari" dels dits programes d'acord amb les previsions de la legislació urbanística. Entre altres es constitueix per efectuar les urbanitzacions següents previstes en el PGOU de València de 1988:

- PRR-9.- Sector 9. Patraix
- NPR-1.- Àrea 1. Benicalap-Nord
- NPR-2.- Àrea 2. Benicalap-Sud
- PRR-6.- Malilla-Nord
- PRR-3.- Sector 3. Orriols

Els estatuts exclouen la construcció d'habitatges com a objecte social de NGU.

D'acord amb l'article 3r., la Societat tindrà la durada necessària per al compliment del seu objecte social, amb un termini màxim de 50 anys a partir de la seua inscripció en el Registre Mercantil.

Són òrgans del NGU, la Junta General d'Accionistes i el Consell d'Administració.

La incorporació de personal al servei de la Societat, s'ha iniciat en maig de 1994, data en què el Consell d'Administració nomenà el seu gerent.

### 3. COMPTES DE L'EXERCICI DE 1993

#### 3.1 Bases de presentació

Els comptes anuals de 1993, examinats per aquesta Sindicatura, comprenen el balanç, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria, i s'adjunten íntegrament en l'annex d'aquest informe. Els dits comptes van ser formulats pels administradors de NGU amb data 28 de març de 1994, i

Según el artículo 2º de sus estatutos, constituye el objeto social de NGU:

1. 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 promoción propia, la promoción de la preparación del suelo y renovación o remodelación urbana, como la de realización de obra 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) Realizar convenios con los organismos competentes que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión.

e) 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.

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

g) Este objeto social se puede llevar a cabo por la Sociedad o a través de empresas en las que participe o constituya.

2. El desarrollo, como concesionario de la Administración Pública, de actuaciones urbanísticas realizadas por el sistema de expropiación urbanística previsto en la Ley de Suelo, así como para el desarrollo de Programas de Actuación Urbanística para la urbanización de terrenos que tengan la clasificación urbanística de "suelo urbanizable no programado", en calidad de "adjudicatario" de dichos Programas de acuerdo con las previsions de la legislación urbanística. Entre otras se constituye para efectuar las urbanizaciones siguientes previstas en el P.G.O.U. de València de 1988:

- PRR-9.- Sector 9.- Patraix
- NPR-1.- Área 1.- Benicalap-Norte
- NPR-2.- Área 2.- Benicalap-Sur
- PRR-6.- Sector 6.- Malilla-Norte
- PRR-3.- Sector 3.- Orriols

Los estatutos excluyen la construcción de viviendas como objeto social de NGU.

De acuerdo con el artículo 3º, la Sociedad tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto social, con un plazo máximo de 50 años a partir de su inscripción en el Registro Mercantil.

Son órganos de NGU la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración.

La incorporación de personal al servicio de la Sociedad se ha iniciado en mayo de 1994, fecha en que el Consejo de Administración nombró un Gerente de la misma.

### 3. CUENTAS DEL EJERCICIO 1993

#### 3.1 Bases de presentación

Las cuentas del ejercicio 1993, examinadas por esta Sindicatura, comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria, y se adjuntan íntegramente en el Anexo de este informe. Dichas cuentas fueron formuladas por los Administradores de NGU con fecha 28 de marzo de

aprovades per la Junta General d'Accionistes el dia 29 de juny de 1994.

Els comptes es presenten en el format abreujat previst en el "Pla general de comptabilitat" aprovat per real decret 1.643/1990, de 20 de desembre.

### 3.2 Balanç i compte de pèrdues i beneficis

El balanç de NGU a 31 de desembre de 1993, és el següent en milers de pessetes:

1994 y aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de junio de 1994.

Las cuentas se presentan en el formato abreviado previsto en el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre.

### 3.2 Balance y cuenta de pérdidas y ganancias

El balance de NGU al 31 de diciembre de 1993 es el siguiente, en miles de pesetas:

| <b>BALANÇ DE NGU A 31 DESEMBRE 1993</b>       |                           |                |
|---|---------------------------|----------------|
| <b>ACTIU</b>                                  | <b>Milers de pessetes</b> | <b>%</b>       |
| Accionistes per desemborsaments no exigits    | 450.000                   | 73,6 %         |
| Immobilitzat                                  | 9.753                     | 1,6 %          |
| Despeses d'establiment                        | 9.753                     | 1,6 %          |
| Actiu circulant                               | 151.265                   | 24,8 %         |
| Deutors                                       | 1.265                     | 0,2 %          |
| Dipòsits i fiances constituïts a curt termini | 10.000                    | 1,6 %          |
| Tresoreria                                    | 140.000                   | 23,0 %         |
| <b>Total actiu</b>                            | <b>611.018</b>            | <b>100,0 %</b> |
| <b>PASSIU</b>                                 |                           |                |
| Fons propis                                   | 600.662                   | 98,3 %         |
| Capital subscrit                              | 600.000                   | 98,2 %         |
| Pèrdues i beneficis (benefici)                | 662                       | 0,1 %          |
| Creditors a curt termini                      | 10.356                    | 1,7 %          |
| <b>Total passiu</b>                           | <b>611.018</b>            | <b>100,0 %</b> |

El compte de pèrdues i beneficis corresponent a 1993 es mostra tot seguit:

La cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a 1993 se muestra a continuación:

| <b>COMPTE DE PÈRDUES I BENEFICIS DE NGU DE 1993</b> |                       |                                   |                       |
|---|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>DESPESES</b>                                     | <b>Milers de pts.</b> | <b>INGRESSOS</b>                  | <b>Milers de pts.</b> |
| Amortització despeses establiment                   | 247                   |                                   |                       |
| Beneficis d'explotació                              | -                     | Pèrdues d'explotació              | 247                   |
|   |                       | Ingressos financers i assimilats  | 1.265                 |
| Resultats financers positius                        | 1.265                 | Resultats financers negatius      | -                     |
| Beneficis abans d'imposts                           | 1.018                 | Pèrdues abans d'imposts           | -                     |
| Impost sobre societats                              | 356                   |                                   |                       |
| Resultat de l'exercici (beneficis)                  | 662                   | Resultats de l'exercici (pèrdues) | -                     |

Seguidament es comenten els aspectes més rellevants dels epígrafs que constitueixen els anteriors estats comptables:

### Capital subscrit

El capital social de NGU, es fixa en 600 M.P., representat per 6.000 accions nominatives de 100.000 PTA de valor nominal cadascuna i està íntegrament subscrit segons el detall següent:

A continuación se comentan los aspectos más relevantes de los epígrafes que constituyen los anteriores estados contables:

### Capital suscrito

El capital social de NGU se fija en 600 millones de pesetas, representado por 6.000 acciones nominativas de 100.000 pesetas de valor nominal cada una, y está íntegramente suscrito según el siguiente detalle:

| Accionista  | No. accions  | Classe | Milions de pessetes | % Participac. |
|---|--------------|--------|---------------------|---------------|
| <u>Participació pública</u>   |              |        |                     |               |
| Institut Valencià de l'Habitatge, S.A. (IVHSA)                      | 3.060        | A      | 306                 | 51,0%         |
| Societat Anònima Municipal d'Actuacions Urbanes de València (AUMSA) | 1.560        | A      | 156                 | 26,0%         |
| <u>Participació privada</u>   |              |        |                     |               |
| Edilfo, S.A.  | 210          | B      | 21                  | 3,5%          |
| Construcciones y Estudios, S.A.                                     | 210          | B      | 21                  | 3,5%          |
| Cubiertas y Mzov, S.A.  | 210          | B      | 21                  | 3,5%          |
| Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A.            | 210          | B      | 21                  | 3,5%          |
| Dragados y Construcciones, S.A.                                     | 210          | B      | 21                  | 3,5%          |
| Luis Batalla, S.A.  | 210          | B      | 21                  | 3,5%          |
| Vallehermoso, S.A.  | 120          | B      | 12                  | 2,0%          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>6.000</b> |        | <b>600</b>          | <b>100,0%</b> |

Les accions són de dues classes:

—Classe A, representativa del capital públic. Aquestes accions pugen a la xifra de 462 M.P., el 77% del capital social. L'IVHSA i AUMSA tindran un dret de subscripció preferent en el cas d'ampliació de capital i adquisició preferent en cas de transmissió.

—Classe B, les accions de la qual representen 138 M.P. del capital social (el 23%).

Els estatuts estableixen que en qualsevol moment, fins i tot quan es produeixen increments o disminucions de capital social, el nombre d'accions de la classe A, serà superior al de les de la classe B, per la qual cosa la participació de persones o ens distints a l'IVHSA i AUMSA serà sempre igual o inferior al 23% del capital social.

Els socis titulars de les accions de classe A, es comprometen en concepte de prestacions accessòries retribuïdes, a gestionar i garantir l'aportació per part de la Generalitat Valenciana i l'Ajuntament de València, per atorgar les concessions administratives que permeten a la Societat actuar com a beneficiari d'expropiacions i concessionari administratiu i adjudicatari de "Programes d'actuació urbanística", per urbanitzar els terrenys descrits en l'apartat 2 de l'article 2 dels estatuts.

La retribució de les prestacions accessòries serà fixada en cada cas pel Consell d'Administració de la Societat.

El capital subscrit està desemborsat en un 25% (150

Las acciones son de dos clases:

—Clase A, representativa del capital públic, suponiendo estas acciones la cifra de 462 millones de pesetas, el 77% del capital social. El IVVSA y AUMSA tendrán un derecho de suscripción preferente en caso de ampliación de capital y de adquisición preferente en caso de transmisión.

—Clase B, cuyas acciones representan 138 millones de pesetas del capital social (el 23%).

Establecen los estatutos que en todo momento, incluso cuando se produzcan incrementos o disminuciones del capital social, el número de las acciones de la clase A será superior al de las acciones de la clase B, por lo que la participación de personas o entes distintos al IVVSA y a AUMSA será siempre igual o inferior al 23% del capital social.

Los socios titulares de las acciones de la clase A se comprometen, en concepto de prestaciones accesorias retribuïdas, a gestionar y garantizar la aportación, por parte de la Generalitat Valenciana y del Ayuntamiento de Valencia, del otorgamiento de las concesiones administrativas que permitan a la Sociedad actuar como beneficiario de expropiaciones y concesionario administrativo y adjudicatario de "Programas de Actuación Urbanística" para urbanizar los terrenos descritos en el apartado 2 del artículo 2 de los estatutos.

La retribución de las prestaciones accesorias será fijada, en cada caso, por el Consejo de Administración de la Sociedad.

El capital suscrito está desemborsado en un 25% (150

M.P., i els estatuts estableixen que el 75% restant (450 M.P.) es realitzarà per mitjà d'aportacions de diners quan ho decideix el Consell d'Administració.

En el balanç a 31 de desembre de 1993, la xifra pendent de desemborsar figura correctament en l'epígraf de l'actiu "Accionistes per desemborsaments no exigits".

### Tresoreria

El desemborsament de 150 M.P. va ser ingressat en el compte bancari obert per la Societat. L'epígraf de Tresoreria a 31 de desembre de 1993, dona un saldo de 140 M.P., i els 10 M.P. restants corresponen a una provisió de fons efectuada a la notaria encarregada de tramitar l'escriptura de constitució.

Pel saldo mantingut en el compte bancari, s'ha efectuat una estimació d'interessos meritats fins el tancament de l'exercici per un import de 1.265 milers de pessetes, quantitat que figura en l'epígraf de "Deutors" de l'actiu del balanç i d'"Ingressos financers i similars" del compte de pèrdues i ganancies.

### Despeses d'establiment

Tal com s'ha indicat abans, per a la tramitació de l'escriptura de constitució de la Societat es va efectuar una provisió de fons per import de 10 M.P. Aquesta circumstància té el reflex següent en els comptes de l'exercici de 1993:

—Comptabilització dels esmentats 10 M.P. en l'epígraf "Despeses d'establiment" pel concepte de despeses de constitució. L'import que figura en el balanç és de 9.753 milers de pessetes, ja que s'ha efectuat una amortització de 247 milers de pessetes, per la part proporcional aplicable al període corresponent de l'exercici de 1993.

—Comptabilització dels 10 M.P. en el capítol de l'actiu "Dipòsits i fiances constituïts a curt termini" amb l'abonament al capítol de "Creditors a curt termini" del passiu del balanç.

Quant al segon dels assentaments comentats, es considera que no resultava necessària la seua realització, sent el seu efecte que el balanç a 31 de desembre de 1993 està sobrevalorat en 10 M.P. en els capítols indicats.

D'acord amb les factures corresponents de la notaria i d'abocats, les despeses de constitució han pujat a 10.154 milers de pessetes, per la qual cosa en els comptes de l'exercici de 1994, hauran de practicar-se les regularitzacions corresponents a la diferència de 154 milers de pessetes.

### 3.3 Memòria

La memòria de l'exercici de 1993 formulada pels administradors de NGU, conté d'acord amb la verificació realitzada per aquesta Sindicatura, les especificacions mínimes necessàries que contempnen la "Llei de societats anònimes" i el "Pla general de comptabilitat".

## 4. RECOMANACIONS

En el procés de disseny i implantació del sistema comptable, tenir en compte la situació comentada en relació amb el reflex de les despeses de constitució per adoptar els controls que pertocuen.

millones de pesetas), estableciendo los estatutos que el 75% restante (450 millones de pesetas) se realizará mediante aportaciones dinerarias cuando lo decida el Consejo de Administración.

En el balance al 31 de diciembre de 1993, la cifra pendiente de desemborsar figura correctamente en el epígrafe del activo Accionistas por desemborsos no exigidos.

### Tresorería

El desembolso de 150 millones de pesetas fue ingresado en la cuenta bancaria aperturada por la Sociedad. El epígrafe de Tesorería al 31 de diciembre de 1993 arroja un saldo de 140 millones de pesetas, correspondiendo los 10 millones de pesetas restantes a una provisión de fondos efectuada a la notaría encargada de tramitar la escritura de constitución.

Por el saldo mantenido en la cuenta bancaria se ha efectuado una estimación de intereses devengados hasta el cierre del ejercicio por importe de 1.265 miles de pesetas, cantidad que figura en el epígrafe de Deudores del activo del balance y de Ingresos financieros y similares de la cuenta de pérdidas y ganancias.

### Gastos de establecimiento

Tal como se ha indicado anteriormente, para la tramitación de la escritura de constitución de la Sociedad se efectuó una provisión de fondos por importe de 10 millones de pesetas. Esta circunstancia tiene el reflejo siguiente en las cuentas del ejercicio 1993:

—Contabilización de los mencionados 10 millones de pesetas en el epígrafe de Gastos de establecimiento por el concepto de gastos de constitución. El importe que figura en el balance es 9.753 miles de pesetas ya que se ha efectuado una amortización de 247 miles de pesetas por la parte proporcional aplicable al periodo correspondiente del ejercicio 1993.

—Contabilización de los 10 millones de pesetas en el capítulo del activo Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo con abono al capítulo Acreedores a corto plazo del pasivo del balance.

En cuanto al segundo de los asientos comentados, se considera que no resultaba necesaria su realización, siendo el efecto de ello que el balance al 31 de diciembre de 1993 está sobrevalorado en 10 millones de pesetas en los capítulos indicados.

De acuerdo con las facturas correspondientes de la notaria y de abogados, los gastos de constitución han ascendido a 10.154 miles de pesetas, por lo que en las cuentas del ejercicio 1994 deberán practicarse las regularizaciones correspondientes a la diferencia de 154 miles de pesetas.

### 3.3 Memoria

La memoria del ejercicio 1993 formulada por los Administradores de NGU contiene, de acuerdo con la verificación realizada por esta Sindicatura, las especificaciones mínimas necesarias que contemplan la Ley de Sociedades Anónimas y el Plan General de Contabilidad.

## 4. RECOMENDACIONES

Observar, en el proceso de diseño e implantación del sistema contable, la situación comentada en relación con el reflejo de los gastos de constitución para adoptar los controles pertinentes.