

GESTIÓN DEL SUELO DE ALICANTE, S.A.

GESTIÓ DEL SÒL D'ALACANT, S.A.

1. ADEQUACIÓ DE LA INFORMACIÓ FINANCERA ALS PRINCIPIS COMPTABLES APLICABLES

1.1 Aquesta Sindicatura ha examinat els comptes anuals de la societat Gestió del Sòl d'Alacant, S.A. (d'ara endavant GSA o la Societat), que comprenen el balanç a 31 de desembre de 1994, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria, corresponents a l'exercici anual terminat en la dita data, i s'adjunten íntegrament en l'annex d'aquest informe. Els dits comptes van ser formulats pels administradors de GSA amb data 30 de març de 1995 i aprovats per la Junta General Universal d'Accionistes amb data 7 de juny de 1995. El treball de fiscalització s'ha fet d'acord amb normes d'auditoria generalment acceptades, que requereixen 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 de les estimacions realitzades.

1.2 En l'exercici de 1994, la Societat ha canviat de criteri i ha considerat, com a major valor d'existències, la totalitat de les despeses i dels interessos redituats durant l'exercici per un préstec qualificat concedit en setembre de 1994. A conseqüència de l'aplicació dels principis i les normes comptables establits en el Pla General de Contabilitat i per les raons que exposem en l'apartat 4.2.1 del present informe, resulta que les "Existències" i els "Ingressos per a distribuir en diversos exercicis" estan sobrevalorats en 3,8 i 16,3 milions de pessetes, respectivament, i els "Resultats de l'exercici", infravalorats en 12,5 milions de pessetes.

1.3 Excepte pels efectes de l'advertiment 1.2 anterior, els comptes anuals de GSA de l'exercici de 1994 -que adjuntem en l'annex d'aquest informe- mostren, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera a 31 de desembre de 1994 i dels resultats de les seues operacions durant l'exercici anual terminat en la dita data, i contenen la informació necessària i suficient per a la seua interpretació i comprensió escaients, conformement als principis i les normes comptables generalment acceptats, els quals guarden uniformitat amb els aplicats en l'exercici anterior.

1.4 L'informe de gestió de l'exercici de 1994 que s'adjunta als comptes anuals, conté les explicacions que els administradors consideren oportunes sobre la situació de l'institut, l'evolució de la seua activitat i sobre uns altres assumptes, i no forma part integrant dels comptes anuals. Aquesta Sindicatura ha verificat que la informació comptable que conté el citat informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici de 1994.

2. COMPLIMENT DE LA LEGALITAT VIGENT EN LA GESTIÓ DELS FONDS PÚBLICS

2.1 Abast i metodologia

Aquesta Sindicatura ha examinat el compliment, per part de GSA, de la legalitat vigent en la gestió dels fons púb-

GESTIÓN DEL SUELO DE ALICANTE, S.A.

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

1.1 Esta Sindicatura ha examinado las cuentas anuales de la sociedad Gestión del Suelo de Alicante, S.A. (en adelante GSA, S.A. o la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 1994, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y se adjuntan íntegramente en el Anexo de este Informe. Dichas cuentas fueron formuladas por los Administradores de GSA, S.A. con fecha 30 de marzo de 1995 y aprobadas por la Junta General Universal de Accionistas con fecha 7 de junio de 1995. El trabajo de fiscalización se ha realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren 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 En el ejercicio 1994 la Sociedad ha cambiado de criterio y ha considerado como mayor valor de existencias la totalidad de los gastos e intereses devengados durante el ejercicio por un préstamo cualificado concedido en septiembre de 1994. Como consecuencia de la aplicación de los principios y normas contables establecidos en el Plan General de Contabilidad y por las razones que se exponen en el apartado 4.2.1 del presente Informe, resulta que las "Existencias" y los "Ingresos a distribuir en varios ejercicios" están sobrevalorados en 3,8 y 16,3 millones de pesetas respectivamente, y los "Resultados del ejercicio" infravalorados en 12,5 millones de pesetas.

1.3 Excepto por los efectos de la salvedad 1.2 anterior, las cuentas anuales de GSA, S.A. del ejercicio 1994, que se adjuntan en el Anexo a este Informe, muestran, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 1994, y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

1.4 El informe de gestión del ejercicio 1994 que se adjunta a las cuentas anuales contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación del Instituto, 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 1994.

2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD VIGENTE EN LA GESTIÓN DE LOS FONDOS PÚBLICOS

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

blics durant l'exercici terminat el 31 de desembre de 1994. L'examen s'ha fet conformement a normes d'auditoria generalment acceptades i s'hi han dut a terme les proves i aplicat els procediments d'auditoria considerats necessaris d'acord amb les circumstàncies. La verificació realitzada ha abastat el compliment dels aspectes rellevants -d'acord amb el criteri d'importància relativa- establits en:

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

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

-Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana; text refós aprovat per decret legislatiu de 26 de juny de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.

-Llei de Societats Anònimes; text refós aprovat pel real decret legislatiu 1.564/1989, de 22 de desembre.

-Llei de la Generalitat Valenciana 6/1993, de 31 de desembre, de pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 1994.

-Pla General de Comptabilitat, aprovat pel real 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 han de retre les empreses públiques.

-Real decret 1.668/1991, de 15 de desembre, sobre finançament d'actuacions protegibles en matèria de sòl amb destinació preferent a habitatges de protecció oficial.

2.2 Conclusió general

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

3. INFORMACIÓ GENERAL

3.1 Antecedents i objecte de GSA

L'objectiu principal de GSA és l'adquisició dels terrenys de l'àrea denominada PAU-2 d'Alacant, la redacció dels instruments de planejament i dels projectes tècnics necessaris i la urbanització dels dits terrenys amb la finalitat d'alienar les parcel·les resultants, destinades de manera preferent a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

La Societat està participada en un 51% per l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A. (IVHSA) i en el restant 49% per CLEOP, S.A., i es va constituir en maig de 1992, després que les citades empreses accionistes subscriguessen un conveni amb els propietaris dels terrenys que componen la quasi totalitat de l'àrea esmentada, el 2 de gener de 1992.

Segons aqueix conveni i les seues successives modificacions, GSA, a canvi de l'aportació dels terrenys per part dels propietaris -llevat d'una zona de reserva de 62.800 metres quadrats-, es va comprometre a:

a) Efectuar, a costa seua, el planejament i l'execució urbanística del PAU-2.

b) Pagar als propietaris 675 milions de pessetes en cinc terminis de 150 milions de pessetes en el mes de juliol dels

fondos públicos durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1994. 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.

-Escriura de constitució de la entitat mercantil Gestió del Suelo de Alicante, S.A., de fecha 8 de mayo de 1992.

-Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, texto refundido 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 6/1993, de 31 de diciembre de presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 1994.

-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.

-Real Decreto 1668/1991, de 15 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial.

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. INFORMACIÓN GENERAL

3.1 Antecedentes y objeto de GSA, S.A.

El objetivo principal de GSA, S.A., es la adquisición de los terrenos del área denominada PAU-2 de Alicante, la redacción de los instrumentos de planeamiento y proyectos técnicos necesarios, y la urbanización de dichos terrenos con el fin de enajenar las parcelas resultantes con destino preferente a la construcción de viviendas de protección oficial.

La Sociedad está participada en un 51% por el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. (IVVSA) y en el restante 49% por CLEOP, S.A., y se constituyó en mayo de 1992, después de que las citadas empresas accionistas suscribieran un convenio con los propietarios de los terrenos que componen la casi totalidad del área mencionada, el 2 de enero de 1992.

Según este convenio y sus sucesivas modificaciones, GSA, S.A., a cambio de la aportación de los terrenos por los propietarios, salvo una zona de reserva de 62.800 metros cuadrados, se comprometió a lo siguiente:

a) Efectuar a su costa el planeamiento y la ejecución urbanística del PAU-2.

b) Pagar a los propietarios 675 millones de pesetas en cinco plazos de 150 millones de pesetas en el mes de julio

anys 1992 a 1995 i un últim termini de 75 milions de pessetes en juliol de 1996.

c) Pagar a un dels propietaris 35 milions de pessetes en la data de la firma de l'escriptura d'aportació dels terrenys i reedificar l'habitatge d'aquell en la zona de reserva dels propietaris.

d) Cedir als propietaris 1.000 metres quadrats dels locals comercials que s'hi construesquen.

Aquest document estava subjecte, per a la seua validació, a la condició que l'Ajuntament d'Alacant aprovés inicialment la formulació del planejament i el desenvolupament del PAU-2; cosa que es va produir el 14 de gener de 1994, amb un any de retard respecte a la data prevista inicialment.

Adicionalment, el conveni citat començarà a tenir vigència a partir del moment en què les aportacions de terrenys es formalitzen en escriptura pública.

3.2 Activitat desenvolupada en 1994

Contractada en l'exercici de 1993 la redacció dels distints instruments de planejament a una empresa externa, durant l'exercici de 1994 els acaben i presenten als òrgans competents per a la seua aprovació; a 31 de desembre estan aprovats definitivament el "Programa d'actuació urbanística número 2" (PAU-2) d'Alacant, així com el "Pla parcial" del primer sector del PAU-2. El "Projecte d'urbanització" d'aquest primer sector fou presentat a l'Ajuntament d'Alacant en novembre de 1994, però hagué de ser modificat, i tornaren a presentar-lo en març de 1995 a l'Ajuntament. A la data de redacció del present informe, es troba en fase d'informació pública i el tràmit següent n'és l'aprovació definitiva.

4. COMENTARIS SOBRE ELS ASPECTES MÉS IMPORTANTS DELS COMPTES ANUALS

4.1 Anàlisi global del balanç

El balanç de GSA al tancament de l'exercici de 1994, juntament amb les xifres de l'exercici de 1993, es mostra tot seguit, en milers de pessetes:

de los años 1992 a 1995 y un último plazo de 75 millones de pesetas en julio de 1996.

c) Pagar a uno de los propietarios 35 millones de pesetas en la fecha de la firma de la escritura de aportación de los terrenos, y reedificar su vivienda en la zona de reserva de los propietarios.

d) Ceder a los propietarios 1.000 metros cuadrados de los locales comerciales que se construyan.

Este documento se hallaba sujeto, para su validez, a la condición de que el Ayuntamiento de Alicante aprobara inicialmente la formulación del planeamiento y el desarrollo del PAU-2, lo que se produjo el 14 de enero de 1994, con un año de retraso respecto a la fecha inicialmente prevista.

Adicionalmente, el citado convenio comenzará a tener vigencia a partir del momento en que las aportaciones de terrenos se formalicen en escritura pública.

3.2 Actividad desarrollada en 1994

Contratada en el ejercicio 1993 la redacción de los distintos instrumentos de planeamiento a una empresa externa, durante el ejercicio 1994 se finalizan y presentan a los órganos competentes para su aprobación, estando al 31 de diciembre aprobados definitivamente el "Programa de actuación urbanística número 2" (PAU-2) de Alicante, así como el "Plan parcial" del primer sector del PAU-2. El "Proyecto de Urbanización" de este primer sector fue presentado al Ayuntamiento de Alicante en noviembre de 1994, pero hubo de ser modificado y se volvió a presentar en marzo de 1995 al Ayuntamiento. A la fecha de redacción del presente Informe se encuentra en fase de información pública, siendo el siguiente trámite la aprobación definitiva.

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

4.1 Análisis global del balance

El balance de GSA, S.A. al cierre del ejercicio 1994, junto con las cifras del ejercicio 1993, se muestra a continuación en miles de pesetas:

Actiu	31-12-94	31-12-93	Variació
Accionistes per desemborsaments no exigits	-	14.700	(100,0%)
Immobilitzat	2.962	3.769	(21,4%)
<i>Despeses d'establiment</i>	1.771	2.369	(25,2%)
<i>Immobilitzacions materials</i>	1.051	1.260	(16,6%)
<i>Immobilitzacions financeres</i>	140	140	-
Actiu circulant	2.194.619	317.524	591,2%
<i>Existències</i>	495.491	300.458	64,9%
<i>Deutors</i>	6.243	4.224	47,8%
<i>Inversions financeres temporals</i>	1.497.233	-	-
<i>Tresoreria</i>	195.652	12.842	1.423,5%
TOTAL Actiu	2.197.581	335.993	554,1%

PASSIU			
Fons Propis	170.987	174.949	2,3%
Capital subscrit	200.000	200.000	-
Resultats exercicis anteriors	(25.050)	(1.622)	1.444,4%
Pèrdues i beneficis	(3.963)	(23.429)	(83,1)%
Ingressos per a distribuir en diversos exercicis	21.141	-	-
Creditors a llarg termini	2.000.000	-	-
Creditors a curt termini	5.453	161.044	(96,6%)
TOTAL Passiu	2.197.581	335.993	554,1%

Quadre 1

4.2 Epígrafs més significatius del balanç

4.2.1 Existències

El saldo de l'epígraf d'"Existències" a 31 de desembre de 1994, que puja a 495.491 milers de pessetes, representa el 22,5% del total actiu del balanç i comprén els següents conceptes i imports:

a) 450.000 milers de pessetes d'acomptes a proveïdors, que corresponen als tres primers pagaments estipulats en el conveni de 2 de gener de 1992, citat en l'apartat 3.1 d'aquest informe.

b) 8.835 milers de pessete per honoraris de redacció del PAU-2 i primer pla parcial, i informes tècnics.

c) 36.198 milers de pessetes corresponents a la totalitat de les despeses i els interessos redituats durant l'exercici pel préstec qualificat disposat a 31 de desembre de 1994, en 2.000 milions de pessetes.

Tenint en compte que el valor de les existències -exclos les despeses financeres- s'eleva a un import de 459 milions de pessetes, no es pot considerar que la totalitat dels fons del préstec citat, 2.000 milions de pessetes, haja sigut aplicada al finançament de tals existències. A més a més, el dit préstec fou concedit el 22 de setembre de 1994; raó per la qual, amb un criteri proporcional, s'estima com a imputable a existències un import total de 8,4 milions de pessetes; de manera que les despeses financeres activades del préstec qualificat estan sobrevalorades en 27,8 milions de pessetes. D'altra banda, com que els interessos del dit préstec estan subvencionats (vegeu l'apartat 4.2.5) i per raó del principi de correlació d'ingressos i despeses, cal imputar a ingressos de l'exercici la part corresponent dels interessos subsidiats, que puja a 16,3 milions de pessetes, minorant el compte d'"Ingressos per a distribuir en diversos exercicis".

Aquest ha sigut el primer exercici en què la Societat aplica el criteri d'activació dels interessos de préstecs com a major valor de cost de les existències.

D'acord amb la norma de valoració número 21 del Pla General de Contabilitat, relativa a canvis de criteris comptables, quan es modifica un criteri comptable s'ha de considerar que el canvi es produeix al començament de l'exercici i que cal incloure, com a resultats extraordinaris en el compte de pèrdues i beneficis, l'efecte acumulat de les variacions d'actius i passius -calculades en aqueixa data- que siguen conseqüència del canvi de criteri. Per tant, d'acord amb aqueixa norma, hom hauria d'haver comptabilitzat com a major valor de les existències, amb abonament a resultats extraordinaris positius; 9,0 milions de pessetes

4.2 Epígrafes más significativos del balance

4.2.1 Existencias

El saldo del epígrafe de Existencias al 31 de diciembre de 1994, que asciende a 495.491 miles de pesetas, representa el 22,5% del total activo del balance, y comprende los siguientes conceptos e importes:

a) 450.000 miles de pesetas, de anticipos a proveedores, que se corresponden con los tres primeros pagos estipulados en el convenio de 2 de enero de 1992, citado en el apartado 3.1 de este Informe.

b) 8.835 miles de pesetas, por honorarios de redacción del PAU-2 y primer plan parcial, e informes técnicos.

c) 36.198 miles de pesetas, correspondientes a la totalidad de los gastos e intereses devengados durante el ejercicio por el préstamo cualificado dispuesto el 31 de diciembre de 1994 en 2.000 millones de pesetas.

Teniendo en cuenta que el valor de las existencias, excluidos los gastos financieros, asciende a un importe de 459 millones de pesetas, no puede considerarse que la totalidad de los fondos del préstamo citado, 2.000 millones de pesetas, han sido aplicados a la financiación de las mismas. Además, dicho préstamo fue concedido el 22 de septiembre de 1994, por lo que con un criterio proporcional se estima como imputable a existencias un importe total de 8,4 millones de pesetas, por lo que los gastos financieros activados del préstamo cualificado están sobrevalorados en 27,8 millones de pesetas. Por otra parte, al estar subvencionados los intereses de dicho préstamo (ver apartado 4.2.5) y en virtud del principio de correlación de ingresos y gastos, debe imputarse a ingresos del ejercicio la parte correspondiente de los intereses subsidiados, que asciende a 16,3 millones de pesetas, minorándose la cuenta de "Ingresos a distribuir en varios ejercicios".

Éste ha sido el primer ejercicio en que la Sociedad aplica el criterio de activación de los intereses de préstamos como mayor valor de coste de las existencias.

De acuerdo con la norma de valoración número 21 del Plan General de Contabilidad relativa a cambios en criterios contables, cuando se modifica un criterio contable se debe considerar que el cambio se produce al inicio del ejercicio e incluirse como resultados extraordinarios en la cuenta de pérdidas y ganancias el efecto acumulado de las variaciones de activos y pasivos, calculadas a esa fecha, que sean consecuencia del cambio de criterio. Por lo tanto, de acuerdo con esta norma, se deberían haber contabilizado como mayor valor de las existencias, con abono a resultados extraordinarios positivos, 9,0 millones de pesetas por el

per l'efecte del canvi de criteri a l'inici de l'exercici (pels interessos activables d'exercicis anteriors). A més a més, els interessos imputables a existències des del primer de gener de 1994 fins a la data de concessió del préstec qualificat, que pugen a 15,0 milions de pessetes, també s'han de comptabilitzar com a major valor de les existències; però els han comptabilitzats com a despeses financeres (vegeu l'apartat 4.4.5).

Per tant, es consideren sobrevalorats els saldos d'"Existències" i els d'"Ingressos per a distribuir en diversos exercicis" en 3,8 i 16,3 milions de pessetes, respectivament; i els de "Resultats ordinaris" i "Resultats extraordinaris", infravalorats en 3,5 i 9,0 milions de pessetes, respectivament.

4.2.2 Inversions financeres temporals

La composició d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1994 és la següent:

Comptes	Milers de pessetes
Valors de renda fixa	1.475.000
Interessos de valors de renda fixa	18.023
Interessos de comptes corrents	4.210
TOTAL	1.497.233

Quadre 2

El compte de "Valors de renda fixa", amb un import de 1.475 milions de pessetes, recull la inversió en Lletres de Tresor i Deute públic realitzada en novembre de 1994 amb els fons no utilitzats del préstec qualificat de 2.000 milions de pessetes, concedit per a l'adquisició i urbanització del sòl del PAU-2.

Els comptes d'"Interessos de valors de renda fixa" i "Interessos de comptes corrents" presenten la periodificació dels interessos redituats a 31 de desembre de 1994, amb venciment en l'exercici de 1995.

4.2.3 Tresoreria

La tresoreria, a 31 de desembre de 1994, s'eleva a 195.652 milers de pessetes i està formada pels saldos de tres comptes corrents bancaris, que redueixen un interès brut anual al tancament de l'exercici entre el 0,1% i el 6%.

4.2.4 Capital subscrit

El capital social de GSA és de 200 milions de pessetes, dividit en 2.000 accions de 100.000 pessetes 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, que incorporen un dret d'adquisició preferent en el cas de transmissió de les accions; i B, subscrites per CLEOP, S.A. El capital està totalment desemborsat a 31 de desembre de 1994; durant l'exercici s'ha desemborsat l'import pendent de pagament per part de CLEOP, S.A., de 14.700 milers de pessetes.

efecto del cambio de criterio al inicio del ejercicio (por los intereses activables de ejercicios anteriores). Además, los intereses imputables a existencias desde el 1 de enero de 1994 hasta la fecha de concesión del préstamo cualificado, que ascienden a 15,0 millones de pesetas, también deben contabilizarse como mayor valor de las mismas, pero se han contabilizado como gastos financieros (ver apartado 4.4.5).

Por tanto, se consideran sobrevalorados los saldos de Existencias y los de Ingresos a distribuir en varios ejercicios en 3,8 y 16,3 millones de pesetas respectivamente, y los Resultados ordinarios y Resultados extraordinarios infravalorados en 3,5 y 9 millones de pesetas respectivamente.

4.2.2 Inversiones financieras temporales

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 1994 es la siguiente:

Comptes	Milers de pessetes
Valors de renda fixa	1.475.000
Interessos de valors de renda fixa	18.023
Interessos de comptes corrents	4.210
TOTAL	1.497.233

Quadre 2

La cuenta de "Valores de renta fija", con un importe de 1.475 millones de pesetas, recoge la inversión en Letras del Tesoro y Deuda Pública realizada en noviembre de 1994 con los fondos no utilizados del préstamo cualificado de 2.000 millones de pesetas, concedido para la adquisición y urbanización del suelo del PAU-2.

Las cuentas de "Intereses de valores de renta fija" e "Intereses de cuentas corrientes" presentan la periodificación de los intereses devengados al 31 de diciembre de 1994, con vencimiento en el ejercicio 1995.

4.2.3 Tesorería

La tesorería al 31 de diciembre de 1994 asciende a 195.652 miles de pesetas, y está formada por los saldos de tres cuentas corrientes bancarias que devengaban un interès bruto anual al cierre del ejercicio entre 0,1% y 6%.

4.2.4 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, que incorporan un derecho de adquisición preferente en caso de transmisión de las acciones; y B, suscritas por CLEOP, S.A. El capital está totalmente desemborsado al 31 de diciembre de 1994, habiéndose desemborsado durante el ejercicio el importe pendiente de pago por CLEOP, S.A., de 14.700 miles de pesetas.

4.2.5 Creditors a llarg termini

El saldo a 31 de desembre de l'epígraf "Creditors a llarg termini", xifrat en 2.000 milions de pessetes, correspon a l'import concedit i disposat del préstec qualificat formalitzat amb BANCAIXA el 22 de setembre de 1994, garantit amb un aval de l'IVHSA i CLEOP, S.A. Aquest préstec està acollit als beneficis establits en el reial decret 1.668/1991, de 15 de novembre, sobre finançament d'actuacions protegibles en matèria de sòl destinat de manera preferent a habitatges de protecció oficial, i està subsidiat pel Ministeri d'Obres Públiques, Transport i Medi Ambient (MOPTMA):

El termini d'amortització és de sis anys i el tipus d'interès nominal anual és del 9,5%. Els interessos redituats per aquest préstec durant l'exercici de 1994 han ascendit a 36.048 milers de pessetes, els quals, juntament amb les despeses de formalització, 150 milers de pessetes, han sigut activats com a major valor d'existències (vegeu l'apartat 4.2.1).

Els interessos subsidiats pel MOPTMA són de 21.141 milers de pessetes i es presenten en l'epígraf "Ingressos per a distribuir en diversos exercicis", del passiu del balanç a 31 de desembre de 1994, per a la seua imputació a ingressos en els exercicis en què es realitzen les vendes. Aquest epígraf està sobrevalorat en 16,3 milions de pessetes, tal com hem comentat en l'apartat 4.2.1 anterior.

4.3 Anàlisi global del compte de pèrdues i beneficis

El compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 1994, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1993, es mostra tot seguit, en milers de pessetes:

Despeses	1994	1993	Ingressos	1994	1993
Consums d'explotació	36.198	-	Augment d'existències	45.005	456
Despeses de personal	8.369	10.572			
Dotacions amortització immobilitzat	857	825			
D'altres despeses d'explotació	11.198	3.670			
Beneficis d'explotació	-	-	Pèrdues d'explotació	11.617	14.611
Despeses financeres i assimilades	15.020	9.875	Ingressos financers	22.670	1.111
Resultats financers positius	7.650	-	Resultats financers negatius	-	8.764
Beneficis activitats ordinàries	-	-	Pèrdues activitats ordinàries	3.967	23.375
Despeses i pèrdues d'altres exers.	-	54	Ingressos i beneficis d'altres exers.	4	-
Resultats extraordinaris positius	4	-	Resultats extraordinaris negatius	-	54
Resultat de l'exercici (beneficis)	-	-	Resultat de l'exercici (pèrdues)	3.963	23.429

Quadre 3

4.4 Epígrafs més significatius del compte de pèrdues i beneficis

4.4.1 Consums d'explotació

El saldo d'aquest epígraf del compte de pèrdues i beneficis, que a 31 de desembre de 1994 puja a 36.198 milers

4.2.5 Acreedores a largo plazo

El saldo al 31 de diciembre del epígrafe Acreedores a largo plazo, cifrado en 2.000 millones de pesetas, corresponde al importe concedido y dispuesto del préstamo cualificado formalizado con BANCAJA el 22 de septiembre de 1994, garantizado con aval del IVVSA y CLEOP, S.A. Este préstamo está acogido a los beneficios establecidos en el Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial, y está subsidiado por el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente (MOPTMA).

El plazo de amortización es de 6 años y el tipo de interés nominal anual es el 9,5%. Los intereses devengados por este préstamo durante el ejercicio 1994 han ascendido a 36.048 miles de pesetas que, junto a los gastos de formalización, 150 miles de pesetas, han sido activados como mayor valor de existencias (ver apartado 4.2.1).

Los intereses subsidiados por el MOPTMA se elevan a 21.141 miles de pesetas, y se presentan en el epígrafe de Ingresos a distribuir en varios ejercicios, del pasivo del balance al 31 de diciembre de 1994, para su imputación a ingresos en los ejercicios en que se realicen las ventas. Este epígrafe se encuentra sobrevalorado en 16,3 millones de pesetas, tal como se comenta en el apartado 4.2.1 anterior.

4.3 Análisis global de la cuenta de pérdidas y ganancias

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1994, junto con las cifras correspondientes al ejercicio 1993, se muestra a continuación, en miles de pesetas:

4.4 Epígrafes más significativos de la cuenta de pérdidas y ganancias

4.4.1 Consumos de explotación

El saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias, que asciende al 31 de diciembre de 1994 a 36.198

de pessetes, comprén exclusivament els interessos i les despeses meritats pel préstec qualificat, i ha sigut activat com a existències en la seua totalitat (vegeu l'apartat 4.2.1).

D'acord amb el Pla General de Comptabilitat, les despeses financeres han de ser comptabilitzades per la seua naturalesa. Per aqueixa raó, la Sindicatura de Comptes considera més escaient de presentar-les -conforme a la seua naturalesa- dins de l'epígraf de "Despeses financeres i assimilades" (vegeu l'apartat 4.4.5).

4.4.2 Despeses de personal

El saldo d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1994, xifrat en 8.369 milers de pessetes, recull les retribucions i càrregues socials de l'exercici de 1994 corresponents al gerent, únic treballador amb què compta la Societat.

4.4.3 D'altres despeses d'explotació

El detall de l'epígraf "D'altres despeses d'explotació", en els exercicis de 1994 i 1993, és el següent, en milers de pessetes:

D'altres despeses d'explotació	1994	1993
Arrendaments i cànon	881	857
Reparacions i conservació	13	-
Serveis professionals independents	9.004	557
Subministraments	159	114
Assegurances	12	12
Publicitat i propaganda	232	6
D'altres tributs	96	103
D'altres serveis	801	2.021
TOTAL	11.198	3.670

Quadre 4

S'hi ha verificat un import de 8.807 milers de pessetes, que equival al 78% de l'import total d'aquest epígraf i que correspon a la despesa per honoraris de professionals per la redacció del PAU-2 i del primer pla parcial.

4.4.4 Augment d'existències

L'augment d'existències de productes en curs, que es xifra en 45.005 milers de pessetes, correspon a l'activació de 36.198 milers de pessetes de despeses financeres del préstec qualificat i a 8.807 milers de pessetes de despeses per honoraris de redacció de projectes.

Per les raons exposades en l'apartat 4.2.1, l'increment d'existències de productes en curs es troba sobrevalorat en 12,8 milions de pessetes.

4.4.5 Despeses i ingressos financers

Els resultats financers de l'exercici de 1994 presentats per la Societat són positius, s'elevan a 7.650 milers de pessetes. Aquest resultat està constituït per la diferència entre:

miles de pesetas, comprende exclusivamente los intereses y gastos devengados por el préstamo cualificado, y ha sido activado como existencias en su totalidad (ver apartado 4.2.1).

De acuerdo con el Plan General de Contabilidad, los gastos financieros deben contabilizarse por naturaleza. Por la razón expuesta, esta Sindicatura de Comptes considera más adecuada su presentación según su naturaleza, dentro del epígrafe de Gastos financieros y asimilados (ver apartado 4.4.5).

4.4.2 Gastos de personal

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1994, cifrado en 8.369 miles de pesetas, recoge las retribuciones y cargas sociales del ejercicio 1994 correspondientes al Gerente, único empleado con el que cuenta la Sociedad.

4.4.3 Otros gastos de explotación

El detalle del epígrafe Otros gastos de explotación en los ejercicios 1994 y 1993 es el siguiente, en miles de pesetas:

Se ha verificado un importe total de 8.807 miles de pesetas, que representa el 78% del importe total de este epígrafe, y que corresponde al gasto por honorarios de profesionales por redacción del PAU-2 y 1er plan parcial.

4.4.4 Aumento de existencias

El aumento de existencias de productos en curso, que se cifra en 45.005 miles de pesetas, corresponde a la activación de 36.198 miles de pesetas de gastos financieros del préstamo cualificado, y 8.807 miles de pesetas de gastos por honorarios de redacción de proyectos.

Por las razones expuestas en el apartado 4.2.1, el incremento de existencias de productos en curso se encuentra sobrevalorado en 12,8 millones de pesetas.

4.4.5 Gastos e ingresos financieros

Los resultados financieros del ejercicio 1994 presentados por la Sociedad son positivos, ascendiendo a 7.650 miles de pesetas. Este resultado está constituido por la diferencia entre:

a) Els ingressos financers per interessos a favor, redituats en comptes corrents bancaris i valors de renda fixa, d'un import total de 22.670 milers de pessetes.

b) Les despeses financeres meritades durant l'exercici per la pòlissa de crèdit subscrita en l'exercici anterior i cancel·lada en setembre de 1994, per un límit de 160.000 milers de pessetes, que hom va destinar principalment al pagament del segon termini -per la compra de terrenys- efectuat en l'exercici de 1993. Aquestes despeses, que pugen a 15.020 milers de pessetes, per a ser consistents amb el canvi de criteri de valoració d'existències esmentat en l'apartat 4.2.1, les haurien d'haver activades com a major valor d'existències.

Les despeses financeres no inclouen els interessos del préstec qualificat, els quals han sigut presentats dins de l'epígraf de "Consums d'exploració" del compte de pèrdues i beneficis. Per aqueixa raó, el resultat financer es troba sobrevalorat en 36.198 milers de pessetes; que no afecta el resultat global de l'exercici.

4.5 Memòria

La memòria de l'exercici de 1994 formulada pels administradors de GSA conté, d'acord amb la verificació realitzada per aquesta Sindicatura, les especificacions mínimes necessàries considerades en la Llei de Societats Anònimes i en el Pla General de Comptabilitat; si exceptuem el fet de no haver esmentat el canvi de criteri produït en l'exercici, relatiu a la valoració de les existències, descrit en l'apartat 4.2.1 del present informe.

5. SITUACIÓ FISCAL

D'acord amb la legislació vigent, els impostos no poden considerar-se definitivament liquidats mentre que les declaracions presentades no hagen sigut inspeccionades per les autoritats fiscals, o no haja transcorregut el termini de prescripció de cinc anys. A 31 de desembre de 1994, GSA té oberts a inspecció, per part de les autoritats tributàries, tots els impostos principals que hi són aplicables (IS, IVA i IRPF), del exercicis de 1992 a 1994.

6. RECOMANACIONS

Les recomanacions sobre alguns aspectes pòsats de manifest en la fiscalització de l'exercici de 1994, són les següents:

-Aplicar els criteris comptables establits en el Pla General de Comptabilitat, respecte a la comptabilització de les despeses financeres conformement a la seua naturalesa.

a) los ingresos financieros por intereses a favor, devengados en cuentas corrientes bancarias y valores de renta fija, de un importe total de 22.670 miles de pesetas.

b) los gastos financieros devengados durante el ejercicio por la póliza de crédito suscrita el ejercicio anterior y cancelada en septiembre de 1994, por un límite de 160.000 miles de pesetas, que se destinó principalmente al pago del segundo plazo por la compra de terrenos efectuado en el ejercicio 1993. Estos gastos, que ascienden a 15.020 miles de pesetas, para ser consistentes con el cambio de criterio de valoración de existencias mencionado en el apartado 4.2.1, deberían haber sido activados como mayor valor de existencias.

Los gastos financieros no incluyen los intereses del préstamo cualificado, que han sido presentados dentro del epígrafe de Consumos de explotación de la cuenta de pérdidas y ganancias, por lo que el resultado financiero se encuentra sobrevalorado en 36.198 miles de pesetas, sin afectar al resultado global del ejercicio.

4.5 Memoria

La memoria del ejercicio 1994 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, excepto por no mencionar el cambio de criterio producido en el ejercicio, relativo a la valoración de las existencias, descrito en el apartado 4.2.1 del presente Informe.

5. SITUACIÓN 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 1994, GSA, S.A. tiene abiertos a inspección por las autoridades tributarias todos los impuestos principales que le son de aplicación (IS, IVA, e IRPF) de los ejercicios 1992 a 1994.

6. RECOMENDACIONES

Las recomendaciones sobre aspectos puestos de manifiesto en la fiscalización del ejercicio 1994 son las siguientes:

-Aplicar los criterios contables establecidos en el Plan General de Contabilidad respecto de la contabilización por naturaleza de los gastos financieros.