

**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 1995, 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 28 de marzo de 1996 y aprobadas por la Junta General Universal de Accionistas con fecha 26 de junio de 1996. 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 La Sociedad en su cuenta de pérdidas y ganancias, no ha considerado como gastos financieros los activados como mayor valor de las existencias por importe de 53.769 miles de pesetas, estando infravalorados los “gastos financieros” y sobrevalorados los “consumos de explotación” por el indicado importe (véase apartado 4.3), no afectando al resultado del ejercicio.
- 1.3 Excepto por el efecto de la salvedad descrita en el apartado 1.2 las cuentas anuales de GSA, S.A. del ejercicio 1995, 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 1995, y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados 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 1995 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 1995.

## **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 fondos públicos durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1995. 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.
- Escritura de constitución de la entidad mercantil Gestión 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 13/1994, de 31 de diciembre de presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 1995.
- 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 considerando el alcance descrito en el apartado anterior no se han detectado incumplimientos relevantes de la normativa citada por parte de GSA, S.A. durante el periodo objeto de examen, excepto en la variación de las condiciones retributivas del personal (véase apartado 4.4.1), que implican un incremento superior al establecido en el artículo 8 de la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 1995, sin haber solicitado la Sociedad los informes exigidos por dicho artículo.

### **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.

#### **3.2 Actividad desarrollada en 1995**

Una vez aprobado definitivamente el PAU-2 y el Plan parcial nº 1 en el año 1994, el Proyecto de Urbanización del Plan parcial nº 1 fue presentado en fecha 17 de marzo de 1995, habiendo sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Alicante, estando a la espera de la aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante.

#### 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 1995, junto con las cifras del ejercicio 1994, se muestra a continuación en miles de pesetas:

ACTIVO	31-12-95	31-12-94	Variación
Inmovilizado	2.093	2.962	(29,3)%
<i>Gastos de establecimiento</i>	1.172	1.771	(33,8)%
<i>Inmovilizaciones materiales</i>	781	1.051	(25,7)%
<i>Inmovilizaciones financieras</i>	140	140	-
Activo circulante	2.291.783	2.194.619	4,4%
<i>Existencias</i>	700.597	495.491	41,4%
<i>Deudores</i>	5.597	6.243	(10,3)%
<i>Inversiones financieras temporales</i>	1.541.942	1.497.233	3,0%
<i>Tesorería</i>	43.647	195.652	(77,7)%
<b>Total Activo</b>	<b>2.293.876</b>	<b>2.197.581</b>	<b>4,4%</b>
PASIVO			
Fondos Propios	225.141	170.987	31,7%
<i>Capital suscrito</i>	200.000	200.000	-
<i>Rdos. ejercicios anteriores</i>	(29.013)	(25.050)	15,8%
<i>Pérdidas y ganancias</i>	54.154	(3.963)	(1.466,5)%
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	52.675	21.141	149,2
Acreedores a largo plazo	2.000.000	2.000.000	-
Acreedores a corto plazo	16.060	5.453	194,5%
<b>Total Pasivo</b>	<b>2.293.876</b>	<b>2.197.581</b>	<b>4,4%</b>

Cuadro 1

##### 4.2 Epígrafes más significativos del balance

###### 4.2.1 Existencias

El saldo del epígrafe de **Existencias** al 31 de diciembre de 1995, que asciende a 700.597 miles de pesetas, representa el 30,5% del total activo del balance. En el ejercicio 1995 el incremento de la cifra de existencias ha sido debido a:

- 150.000 miles de pesetas de anticipos a proveedores que se corresponde con el cuarto pago estipulado en el convenio del 2 de enero de 1992.
- 53.769 miles de pesetas correspondientes a los intereses devengados por el importe del préstamo cualificado destinado a financiar el anticipo a los proveedores de los terrenos objeto del PAU-2.

- c) el resto corresponde a honorarios redacción del PAU-2 y primer plan parcial, redacción proyecto expropiación, etc.

#### 4.2.2 Inversiones financieras temporales

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 1995 es la siguiente:

Cuentas	Miles de pesetas
Valores de renta fija	1.504.751
Intereses de valores de renta fija	36.253
Intereses de cuentas corrientes	938
Total	1.541.942

Cuadro 2

La cuenta de "Valores de renta fija", con un importe de 1.504.751 miles de pesetas, recoge la inversión en letras del Tesoro y Deuda pública 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 1995, con vencimiento en el ejercicio 1996.

#### 4.2.3 Tesorería

La tesorería al 31 de diciembre de 1995 asciende a 43.647 miles de pesetas, y está formada por los saldos de tres cuentas corrientes bancarias, con tipos de interés variables en función de los saldos medios.

#### 4.2.4 Capital suscrito

El capital social de GSA, S.A. totalmente desembolsado 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.

#### 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 1995 han ascendido a 190.000 miles de pesetas, de los cuales han sido activados por importe de 53.769 miles de pesetas como mayor valor de existencias (ver apartado 4.2.1).

Los intereses subsidiados por el MOPTMA durante el ejercicio se elevan a 111.430 miles de pesetas, que han sido activados por un importe de 31.534 miles de pesetas integrándose en el epígrafe **Ingresos a distribuir en varios ejercicios** del pasivo del balance al 31 de diciembre de 1995 para su imputación a ingresos en los ejercicios en que se realicen las ventas. Los intereses no activados que ascienden a 79.896 miles de pesetas han sido imputados a ingresos del ejercicio (ver apartado 4.4.3).

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

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1995, junto con las cifras correspondientes al ejercicio 1994, se muestran a continuación (en miles de pesetas):

<b>GASTOS</b>	<b>1995</b>	<b>1994</b>	<b>INGRESOS</b>	<b>1995</b>	<b>1994</b>
Consumos de explotación	(776)	(8.807)			
Gastos de personal	8.954	8.369			
Dotaciones amortización inmoviliz.	869	857			
Otros gastos de explotación	3.189	11.198			
<b>Beneficios de explotación</b>	-	-	<b>Pérdidas de explotación</b>	<b>12.236</b>	<b>11.617</b>
Gastos financ. y gastos asimilados	136.231	15.020	Ingresos financieros	217.357	22.670
<b>Resultados financieros positivos</b>	<b>81.126</b>	<b>7.650</b>	<b>Resultados financieros negativos</b>	-	-
<b>Benef. actividades ordinarias</b>	<b>68.890</b>	-	<b>Pérdidas actividades ordinarias</b>	-	<b>3.967</b>
Gastos y pérdidas otros ejercicios	-	-	Ingresos y benef. otros ejercicios	34	4
<b>Resultados extraord. positivos</b>	<b>34</b>	<b>4</b>	<b>Resultados extraord. negativos</b>	-	-
<b>Beneficios antes de impuestos</b>	<b>68.924</b>	-	<b>Pérdidas antes de impuestos</b>	-	<b>3.963</b>
Impuesto sobre sociedades	14.770	-			
<b>Resultado del ejercicio (beneficios)</b>	<b>54.154</b>	-	<b>Resultado del ejercicio (pérdidas)</b>	-	<b>3.963</b>

Cuadro 3

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

#### 4.4.1 Gastos de personal

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1995, cifrado en 8.954 miles de pesetas, ha experimentado un incremento del 7% respecto a los Gastos de personal del ejercicio anterior, superior al 3,5% de aumento que dicta la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 1995. La Sociedad no ha solicitado los informes favorables de las Consellerías de Economía y Hacienda y Administración Pública preceptivos

cuando el incremento excede del límite señalado, según establece el artículo 8 de la Ley de Presupuestos para 1995.

#### 4.4.2 Otros gastos de explotación

El detalle del epígrafe **Otros gastos de explotación** en los ejercicios 1995 y 1994 es el siguiente, en miles de pesetas:

Otros gastos de explotación	1995	1994
Arrendamientos y cánones	881	881
Reparaciones y conservación	6	13
Servicios profesionales independientes	1.121	9.004
Suministros	133	159
Seguros	12	12
Publicidad y propaganda	162	232
Otros tributos	94	96
Otros servicios	780	801
Total	3.189	11.198

Cuadro 4

Se ha verificado un 24,3% del importe total de este epígrafe, que corresponde al gasto por honorarios de profesionales por redacción, elaboración y tramitación completa del Proyecto de Reparcelación del PP1 y Proyecto de Segregación parcelaria en el PAU-2.

#### 4.4.3 Gastos e ingresos financieros

Los ingresos financieros corresponden a intereses a favor devengados en cuentas corrientes bancarias y valores de renta fija, por importe de 137.461 miles de pesetas y los intereses subsidiados por el MOPTMA no activados que ascienden a 79.896 miles de pesetas (véase apartado 4.2.5).

La Sociedad no ha reflejado en la cuenta "Gastos financieros y gastos asimilados", los gastos financieros de financiación ajena incorporados a existencias, por importe de 53.769 miles de pesetas, siendo la totalidad de los gastos financieros de 190.000 miles de pesetas. Esta deficiencia presenta erróneamente los resultados intermedios "de explotación" y "financieros", no afectando al resultado del ejercicio.



## **5. SITUACIÓN FISCAL**

La revisión efectuada, ha mostrado que la Entidad se encuentra al día en la presentación y liquidación de los principales impuestos a los que está sujeta. No obstante, y 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.

## **6. RECOMENDACIONES**

No procede efectuar ninguna mención adicional a las hechas en los apartados 1 y 2 del presente Informe.