

NOVA GESTIÓ URBANA, S.A.

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

- 1.1 Esta Sindicatura ha examinado las cuentas anuales de Nova Gestió Urbana, S.A. (en adelante NGU 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 NGU con fecha 8 de enero 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 Junta General de Accionistas celebrada el 8 de enero de 1996 acordó la disolución de la Sociedad, iniciándose a partir de dicha fecha el proceso de liquidación de la misma. Las cuentas anuales de la Sociedad han sido preparadas por los Administradores de acuerdo con los principios contables contenidos en el Código de Comercio y el Plan General de Contabilidad. La aplicación de criterios de empresa en liquidación supondría incrementar las pérdidas en 23.752 miles de pesetas, aproximadamente, (19.252 miles de pesetas por depreciación de existencias y 4.500 miles por provisión de indemnizaciones por despidos, tal como se expone en los apartados 4.2.1 y 4.3).
- 1.3 En nuestra opinión, excepto por los efectos de la salvedad descrita en el apartado 1.2, las cuentas anuales de NGU 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 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 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 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 NGU de la legalidad vigente en la gestión de los fondos públicos durante el ejercicio anual 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 establecidos en:

- Escritura de constitución de la entidad mercantil "Nova Gestió Urbana, S.A.", de fecha 17 de noviembre de 1993.
- 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.
- Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas.

2.2 Conclusión general

Como resultado de la revisión efectuada, y considerando el alcance descrito, no se han detectado incumplimientos relevantes por parte de NGU con la normativa citada en el apartado anterior.

3. INFORMACIÓN GENERAL

3.1 Antecedentes y objeto de NGU

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.

Su objeto social consiste en la realización de alguno o algunos de los fines siguientes: estudios urbanísticos, actividad urbanizadora, gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización, enajenación de parcelas, y el desarrollo, como concesionario de la Administración Pública, de actuaciones urbanísticas por el sistema de expropiación urbanística, así como el desarrollo de programas de actuación urbanística (PAU) para la urbanización de terrenos que tengan la calificación urbanística de suelo urbanizable no programado, en calidad de adjudicatario de tales programas. Específicamente se constituye para realizar, entre otras, las urbanizaciones siguientes previstas en el P.G.O.U. (Plan General de Ordenación Urbana) de Valencia de 1988:

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

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

3.2 Actividad desarrollada en 1995

Durante el ejercicio 1995, han sido recibidos los estudios de viabilidad de determinados sectores del suelo urbanizable del P.G.O.U. de Valencia, contratados en el ejercicio de 1994.

El 17 de noviembre de 1995 se renovó la Junta General de la empresa y tomaron posesión de sus cargos los nuevos Consejeros y Presidente de la misma. En esa reunión se anunció por el Presidente de la empresa la voluntad de disolver y liquidar la Sociedad, y por ello se fijó, posteriormente, la fecha del 8 de enero de 1996, para celebrar Junta General y adoptar los acuerdos que procedan con relación a la posible disolución de la Compañía.

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

4.1 Análisis global del balance

El balance de NGU, S.A., al cierre del ejercicio 1995, junto con las cifras del ejercicio 1994, se muestra a continuación, en miles de pesetas:

	31-12-95	31-12-94	Variación
Accionistas por desembolsos no exigidos	450.000	450.000	-
Inmovilizado	7.017	9.252	(24,2%)
<i>Gastos de establecimiento</i>	5.911	7.963	(25,8%)
<i>Inmovilizaciones materiales</i>	1.106	1.289	(14,2%)
Activo circulante	124.747	141.168	(11,6%)
<i>Existencias</i>	19.252	-	-
<i>Deudores</i>	8.394	3.450	143,3%
<i>Inversiones financ. Temporales</i>	395	-	-
<i>Tesorería</i>	96.706	137.674	(29,8%)
<i>Ajustes por periodificaciones</i>	-	44	(100,0%)
Total Activo	581.764	600.420	(3,1%)
PASIVO			
Fondos Propios	580.432	599.161	(3,1%)
<i>Capital suscrito</i>	600.000	600.000	-
<i>Reservas</i>	662	662	-
<i>Rdos. Ejercicios anteriores</i>	(1.501)	-	-
<i>Pérdidas y ganancias</i>	(18.729)	(1.501)	1.147,8%
Acreedores a corto plazo	1.332	1.259	5,8%
Total Pasivo	581.764	600.420	(3,1%)

Cuadro 1

4.2 Epígrafes más significativos del balance

4.2.1 Existencias

En este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 1995 se incluyen los honorarios satisfechos por la Sociedad por los estudios de viabilidad efectuados para las actuaciones que se preveían desarrollar en el futuro, cuyo importe asciende a 28.878 miles de pesetas.

La Sociedad procedió a dotar una provisión por depreciación de existencias por importe de 9.626 miles de pesetas, que corresponde a un tercio del gasto satisfecho por los estudios realizados.

Dado el proceso de disolución y considerando el principio de prudencia, se considera razonable la dotación de una provisión por depreciación de existencias del 100 % del gasto por los estudios realizados. Este hecho originaría un saldo de existencias a 31 de diciembre de 1995 de cero pesetas, así como un incremento de las pérdidas del ejercicio en 19.252 miles de pesetas.

4.2.2 Deudores

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1995, está integrado por las siguientes cuentas:

Cuentas	Miles de pesetas
Hacienda Pública, deudora por IVA	5.305
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	3.089
Total	8.394

Cuadro 2

4.2.3 Tesorería

El saldo de tesorería al 31 de diciembre de 1995 asciende a 96.706 miles de pesetas, y está formado por un saldo de 4.706 miles de pesetas en una cuenta corriente con un tipo de interés variable según saldo medio, y un saldo de 92.000 miles de pesetas correspondiente a un depósito financiero.

4.2.4 Capital suscrito

El capital social de NGU, que asciende a un importe de 600 millones de pesetas, está representado por 6.000 acciones nominativas de 100.000 pesetas de valor nominal cada una.

Las acciones son de dos clases:

- Clase A, representativa del capital público, representando estas acciones la cifra de 462 millones de pesetas, el 77% del capital social. Estas acciones tienen un derecho de adquisición preferente en caso de transmisión de acciones.
- Clase B, cuyas acciones representan 138 millones de pesetas del capital social (el 23%).

Durante el ejercicio de 1995 el capital suscrito se encuentra desembolsado en el mismo porcentaje que en el ejercicio de 1994, un 25 %, al no haberse realizado aportación dineraria alguna por parte de los accionistas de la Sociedad. A 31 de diciembre de 1995 el epígrafe del activo **Accionistas por desembolsos no exigidos**, presenta un saldo de 450.000 miles de pesetas, que corresponde al 75 % del capital social.

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 muestra a continuación, en miles de pesetas:

GASTOS	1995	1994	INGRESOS	1995	1994
Gastos de personal	11.543	5.336			
Dotación amortización inmovilizado	2.235	2.098			
Variación de provisiones de tráfico	9.626	-			
Otros gastos de explotación	4.611	2.543			
Beneficios de explotación	-	-	Pérdidas de explotación	28.015	9.977
Gastos financieros y asimilados	-	-	Ingresos financieros y asimilados	9.286	8.476
Resultados financieros positivos	9.286	8.476	Resultados financieros negativos	-	-
Beneficios actividades ordinarias	-	-	Pérdidas actividades ordinarias	18.729	1.501
Impuesto sobre sociedades	-	-			
Resultado del ejercicio (beneficios)	-	-	Resultados del ejercicio (pérdidas)	18.729	1.501

Cuadro 3

Los **gastos de personal** del ejercicio 1995, que ascienden a 11.543 miles de pesetas, corresponden a las retribuciones y cargas sociales devengadas por el gerente y el auxiliar administrativo. El incremento respecto al ejercicio 1994 ha sido del 116,3%. Este ha sido producido por:

- incremento del 3,5% que dicta la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 1995.
- durante el ejercicio 1994, los dos miembros de la plantilla se incorporaron en julio y septiembre aproximadamente.

La Sociedad no ha provisionado las indemnizaciones por despido a causa de su liquidación, que ascenderían aproximadamente a 4,5 millones de pesetas.

En relación con la **Variación de provisiones de tráfico** , únicamente se recoge en este epígrafe un tercio del saldo de existencias. Siguiendo criterios de prudencia es razonable incrementar esta dotación en 19.252 miles de pesetas (Véase apartado 4.2.1).

El epígrafe **Otros gastos de explotación**, con un importe de 4.611 miles de pesetas en el ejercicio de 1995 está compuesto en un 88% por Servicios de profesionales independientes.

El epígrafe de **Ingresos financieros y asimilados**, con un importe de 9.286 miles de pesetas en el ejercicio 1995, recoge los intereses devengados al 31 de diciembre en la cuenta corriente y en el depósito financiero.

5. SITUACIÓN FISCAL

De acuerdo con la revisión efectuada, la Sociedad 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

Además de la mención hecha en el apartado 1 del presente Informe, como resultado del trabajo de fiscalización realizado procede señalar lo siguiente

- a) Durante el ejercicio 1995 la Sociedad ha solventado el siguiente aspecto que fue objeto de recomendación por parte de esta Sindicatura en el Informe de 1994
 - a.1) Contabilización de la periodificación por intereses devengados en cuentas bancarias como **Inversiones Financieras Temporales** y no formando parte del saldo de **Tesorería**