

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, S.A. o la Societat), que comprenen el balanç a 31 de desembre de 1995, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria corresponents a l'exercici anual acabat en la dita data i s'adjunten íntegrament en l'annex d'aquest informe. Els dits comptes anuals van ser formulats pels administradors de GSA, S.A. amb data 28 de març de 1996 i aprovats per la Junta General Universal d'Accionistes amb data 26 de juny de 1996. El treball de fiscalització s'ha realitzat d'acord amb les normes d'auditoria generalment acceptades, les quals 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 La Societat en el seu compte de pèrdues i beneficis no ha considerat com a despeses financeres les activades com a major valor de les existències per import de 53.769 milers de pessetes, i estan infravalorades les "despeses financeres" i sobrevalorats els "consums d'explotació" per l'import indicat (vegeu l'apartat 4.3), tot i que no afecta el resultat de l'exercici.
- 1.3 Tret de l'observació feta en l'apartat 1.2, els comptes anuals de GSA, S.A. de l'exercici de 1995, que s'adjunten a l'annex d'aquest informe, mostren, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i la situació financera a 31 de desembre de 1995, i dels resultats de les seues operacions i dels recursos obtinguts i aplicats 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 i normes comptables generalment acceptats que guarden uniformitat amb els aplicats en l'exercici anterior.
- 1.4 L'informe de gestió de l'exercici de 1995, que s'adjunta als comptes anuals, conté les explicacions que els administradors consideren oportunes sobre la situació de la Societat, l'evolució de la seua activitat i sobre altres assumptes, i no forma part integrant dels comptes anuals. Aquesta Sindicatura ha verificat que la informació comptable que conté el citat informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici de 1995.

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

2.1 Abast i metodologia

Aquesta Sindicatura ha examinat el compliment per part de GSA, S.A. de la legalitat vigent en la gestió dels fons públics durant l'exercici acabat el 31 de desembre de 1995. L'examen s'ha realitzat d'acord amb les normes d'auditoria generalment acceptades, i s'han dut a cap les proves i aplicat els procediments d'auditoria considerats necessaris d'acord amb les circumstàncies. La verificació realitzada ha abastat el compliment dels aspectes rellevants, d'acord amb el criteri d'importància relativa, establerts en:

- Acord del 16 de març de 1992, del Govern Valencià, pel qual s'autoritza l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A. per a la constitució d'una societat d'economia mixta anomenada Gestió del Sòl d'Alacant, S.A., en anagrama GSA, S.A.
- Escritura 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 reial decret legislatiu 1.564/1989, de 22 de desembre.
- Llei de la Generalitat Valenciana 13/1994, de 31 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 1995.
- Pla General de Comptabilitat aprovat pel reial decret 1.643/1990, de 20 de desembre.
- Resolució de 18 de juny de 1991 de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, per la qual s'aprova la informació que han de retre les empreses públiques.
- Reial 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 l'apartat anterior, no s'han detectat incompliments rellevants per part de GSA, S.A. amb la normativa citada durant el període objecte d'examen, llevat de la variació de les condicions retributives del personal (vegeu l'apartat 4.4.1) que impliquen un increment superior a l'establert en l'art. 8 de la Llei de Pressuposts de la Generalitat per a 1995, sense que la Societat haja sol·licitat els informes exigits pel dit article.

3. INFORMACIÓ GENERAL

3.1 Antecedents i objecte de GSA, S.A.

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

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

3.2 Activitat desenvolupada en 1995

Una vegada aprovat definitivament el PAU-2 i el pla parcial núm. 1 en l'any 1994, el projecte d'urbanització del pla parcial núm. 1 va ser presentat en data 17 de març de 1995 i va ser aprovat inicialment per l'Ajuntament d'Alacant i està a l'espera d'aprovació definitiva pel ple de l'Ajuntament d'Alacant.

4. COMENTARIS SOBRE ELS ASPECTES MÉS IMPORTANTS DELS COMPTES ANUALS

4.1 Anàlisi global del balanç

El balanç de GSA, S.A. al tancament de l'exercici de 1995, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1994, es mostra tot seguit en milers de pessetes:

ACTIU	31-12-95	31-12-94	Variació
Immobilitzat	2.093	2.962	(29,3)%
<i>Despeses d'establiment</i>	1.172	1.771	(33,8)%
<i>Immobilitzacions materials</i>	781	1.051	(25,7)%
<i>Immobilitzacions financeres</i>	140	140	-
Actiu circulant	2.291.783	2.194.619	4,4%
<i>Existències</i>	700.597	495.491	41,4%
<i>Deutors</i>	5.597	6.243	(10,3)%
<i>Inversions financeres temporals</i>	1.541.942	1.497.233	3,0%
<i>Tresoreria</i>	43.647	195.652	(77,7)%
Total actiu	2.293.876	2.197.581	4,4%
PASSIU			
Fons propis	225.141	170.987	31,7%
<i>Capital subscrit</i>	200.000	200.000	-
<i>Resultats exercicis anteriors</i>	(29.013)	(25.050)	15,8%
<i>Pèrdues i beneficis</i>	54.154	(3.963)	(1.466,5)%
Ingressos per distribuir en diversos exercicis	52.675	21.141	149,2
Creditors a llarg termini	2.000.000	2.000.000	-
Creditors a curt termini	16.060	5.453	194,5%
Total passiu	2.293.876	2.197.581	4,4%

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 1995, que puja a 700.597 milers de pessetes, representa el 30,5% del total actiu del balanç. En l'exercici de 1995, l'increment de la xifra d'existències és deu a:

- 150.000 milers de pessetes d'acomptes a proveïdors que correspon al quart pagament estipulat en el conveni del 2 de gener de 1992.

- b) 53.769 milers de pessetes corresponents als interessos meritats per l'import del préstec qualificat destinat a finançar l'acompte als proveïdors dels terrenys objecte del PAU-2.
- c) La resta correspon a honoraris redacció del PAU-2 i primer pla parcial i redacció projecte d'expropiació, etc.

4.2.2 Inversions financeres temporals

La composició d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1995, és la següent:

Comptes	Milers de pessetes
Valors de renda fixa	1.504.751
Interessos de valors de renda fixa	36.253
Interessos de comptes corrents	938
Total	1.541.942

Quadre 2

El compte de "Valors de renda fixa", amb un import d'1.504.751 milers de pessetes, recull la inversió en lletres del Tresor i Deute Públic 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 meritats a 31 de desembre de 1995, amb venciment en l'exercici de 1996.

4.2.3 Tresoreria

La tresoreria a 31 de desembre de 1995 puja a 43.647 milers de pessetes i està formada pels saldos de tres comptes corrents bancaris, amb tipus d'interés variables en funció dels saldos mitjans.

4.2.4 Capital subscrit

El capital social de GSA, S.A. totalment desemborsat puja a 200 milions de pessetes, dividit en 2.000 accions de 100.000 pessetes de valor nominal cadascuna i està subscrita 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 cas de transmissió de les accions; i B, subscrites per CLEOP, S.A.

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 l'aval de l'IVHSA i CLEOP, S.A. Aquest préstec s'acull als beneficis establerts en el reial decret 1.668/1991, de 15 de

novembre, sobre finançament d'actuacions protegibles en matèria de sòl amb destinació 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 6 anys i el tipus d'interés nominal anual és de 9,5%. Els interessos meritats per aquest préstec durant l'exercici de 1995 han pujat a 190.000 milers de pessetes, dels quals han sigut activats per import de 53.769 milers de pessetes com a major valor d'existències (vegeu l'apartat 4.2.1).

Els interessos subsidiats pel MOPTMA durant l'exercici s'elevan a 111.430 milers de pessetes, que han sigut activats per un import de 31.534 milers de pessetes i s'integren en l'epígraf "Ingressos per distribuir en diversos exercicis" del passiu del balanç a 31 de desembre de 1995 per a la seua imputació a ingressos en els exercicis en què es realitzen les vendes. Els interessos no activats que puguen a 79.896 milers de pessetes han sigut imputats a ingressos de l'exercici (vegeu l'apartat 4.4.3)

4.3 Anàlisi global del compte de pèrdues i beneficis

El compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 1995, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1994, es mostren tot seguit en milers de pessetes:

DESPESES	1995	1994	INGRESSOS	1995	1994
Consums d'explotació	(776)	(8.807)			
Despeses de personal	8.954	8.369			
Dotacions amortització immobilitz.	869	857			
Altres despeses d'explotació	3.189	11.198			
Beneficis d'explotació	-	-	Pèrdues d'explotació	12.236	11.617
Despeses financeres i assimilades	136.231	15.020	Ingressos financers	217.357	22.670
Resultats financers positius	81.126	7.650	Resultats financers negatius	-	-
Benef. activitats ordinàries	68.890	-	Pèrdues activitats ordinàries	-	3.967
Despeses i pèrdues d'altres exerc.	-	-	Ingressos i benef. altres exercicis	34	4
Resultats extraord. positius	34	4	Resultats extraord. negatius	-	-
Beneficis abans d'imposts	68.924	-	Pèrdues abans d'imposts	-	3.963
Impost sobre societats	14.770	-			
Resultat de l'exer. (beneficis)	54.154	-	Resultat de l'exercici (pèrdues)	-	3.963

Quadre 3

4.4 Epígrafs més significatius del compte de pèrdues i beneficis

4.4.1 Despeses de personal

El saldo d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1995, xifrat en 8.954 milers de pessetes, ha experimentat un increment del 7% respecte a les despeses de personal de l'exercici anterior, superior al 3,5% d'augment que dicta la Llei de Pressuposts de la Generalitat

Valenciana per a l'exercici de 1995. La Societat no ha sol·licitat els informes favorables de les conselleries d'Economia i Hisenda i Administració Pública preceptius quan l'increment excedeix del límit assenyalat, segons estableix l'art. 8 de la Llei de Pressuposts per a 1995.

4.4.2 Altres despeses d'explotació

El detall de l'epígraf "Altres despeses d'explotació" en els exercicis de 1995 i 1994, és el següent en milers de pessetes:

Altres despeses d'explotació	1995	1994
Arrendaments i cànon	881	881
Reparacions i conservació	6	13
Serveis professionals independents	1.121	9.004
Subministraments	133	159
Assegurances	12	12
Publicitat i propaganda	162	232
D'altres tributs	94	96
D'altres serveis	780	801
Total	3.189	11.198

Quadre 4

S'ha verificat un 24,3% de l'import total d'aquest epígraf que correspon a la despesa per honoraris de professionals per redacció, elaboració i tramitació completa del Projecte de Reparcel·lació del PPI i Projecte de Segregació Parcel·lària en el PAU-2.

4.4.3 Despeses i ingressos financers

Els ingressos financers corresponen a interessos a favor meritats en comptes corrents bancaris i valors de renda fixa per un import de 137.461 milers de pessetes i els interessos subsidiats pel MOPTMA no activats que pugen a 79.896 milers de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.5).

La Societat no ha reflectit en el compte "Despeses financeres i despeses assimilades", les despeses financeres de finançament aliena incorporades a existències, per import de 53.769 milers de pessetes, sent la totalitat de les despeses de 190.000 milers de pessetes. Aquesta deficiència presenta erròniament els resultats intermitjans "d'explotació" i "financers", però no afecta al resultat de l'exercici.

5. SITUACIÓ FISCAL

La revisió efectuada mostra que la Societat es troba al dia en la presentació i liquidació dels principals impostos a què està subjecta. No obstant això, i d'acord amb la legislació vigent, els impostos no poden considerar-se definitivament liquidats fins que les declaracions presentades hagen sigut inspeccionades per les autoritats fiscals o hi haja transcorregut el termini de prescripció de cinc anys.

6. RECOMANACIONS

Tret de les fetes en els apartats 1 i 2 d'aquest informe, no cal fer cap altra observació addicional.