

NOVA GESTIÓ URBANA, S.A.

1. ADEQUACIÓ DE LA INFORMACIÓ FINANCERA ALS PRINCIPIS COMPTABLES APLICABLES

- 1.1 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 1995, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria corresponents a l'exercici anual acabat en la dita data i que s'adjunten íntegrament en l'annex d'aquest informe. Els dits comptes van ser formulats pels administradors de NGU amb data 8 de gener 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 Junta General d'Accionistes celebrada el 8 de gener de 1996 acordà la dissolució de la Societat i es va iniciar a partir de dita data el seu procés de liquidació. Els comptes anuals de la Societat han sigut preparades pels administradors d'acord amb els principis comptables continguts en el Codi de Comerç i el Pla General de Comptabilitat. L'aplicació de criteris d'empresa en liquidació comportaria incrementar les pèrdues en 23.752 milers de pessetes aproximadament, (19.252 milers de pessetes per depreciació d'existències i 4.500 milers de pessetes per provisió d'indemnitzacions per acomiadaments, tal com s'exposa en els apartats 4.2.1 i 4.3).
- 1.3 En la nostra opinió, tret dels efectes de l'excepció descrita en l'apartat 1.2, els comptes anuals de NGU de l'exercici 1995, que s'adjunten en l'annex d'aquest informe, mostren en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera a 31 de desembre de 1995 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 d'acord amb 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 les seues activitats i sobre altres assumptes i no forma part integrant dels comptes anuals. S'ha comprovat 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 NGU de la legalitat vigent en la gestió dels fons públics durant l'exercici anual 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, establerts en:

- Escritura de constitució de l'entitat mercantil "Nova Gestió Urbana, S.A.", de data 17 de novembre de 1993.
- 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 R.D.L. 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.
- Llei 13/1995, de 18 de maig, de Contractes de les Administracions Públiques.

2.2 Conclusió general

Com a resultat de la revisió efectuada i amb l'abast descrit, no s'han detectat incompliments rellevants de la normativa citada en l'apartat anterior per part de NGU.

3. INFORMACIÓ GENERAL

3.1 Antecedents i objecte de NGU

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

El seu objecte social consisteix en la realització d'algun o alguns dels objectius següents: estudis urbanístics, activitat urbanitzadora, gestió i explotació d'obres i serveis resultants de la urbanització, alienació de parcel·les i el desenvolupament, com a concessionari de l'Administració Pública, d'actuacions urbanístiques pel sistema d'expropiació urbanística, així com el desenvolupament de programes d'actuació urbanística (PAU) per a la urbanització de terrenys que tinguen la qualificació urbanística de sòl urbanitzable no programat, en qualitat d'adjudicatari de tals programes. Específicament es constitueix per a realitzar, entre altres, les urbanitzacions següents previstes en el PGOU (Pla General d'Ordenació Urbana) de València de 1988:

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

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

3.2 Activitat desenvolupada en 1995

Durant l'exercici de 1995, han sigut rebuts els estudis de viabilitat de determinats sectors del sòl urbanitzable del PGOU de València, contractats en l'exercici de 1994.

El 17 de novembre de 1995 es va renovar la Junta General de l'empresa i prengueren possessió dels seus càrrecs els nous consellers i president. En aquesta reunió el president de l'empresa va anunciar la voluntat de disoldre i liquidar la Societat i per aquesta raó, es va fixar posteriorment la data del 8 de gener de 1996 per a celebrar una Junta General i adoptar els acords que calguessen amb relació a la possible dissolució de la Societat.

4. COMENTARIS SOBRE ELS ASPECTES MÉS IMPORTANTS DELS COMPTES ANUALS

4.1 Anàlisi global del balanç

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

	31-12-95	31-12-94	Variació
Accionistes por desemborsaments no exigits	450.000	450.000	-
Immobilitzat	7.017	9.252	(24,2%)
<i>Despeses d'establiment</i>	5.911	7.963	(25,8%)
<i>Immobilitzacions materials</i>	1.106	1.289	(14,2%)
Actiu circulat	124.747	141.168	(11,6%)
<i>Existències</i>	19.252	-	-
<i>Deutors</i>	8.394	3.450	143,3%
<i>Inversions financ. temporals</i>	395	-	-
<i>Tresoreria</i>	96.706	137.674	(29,8%)
<i>Ajusts per periodificacions</i>	-	44	(100,0%)
Total actiu	581.764	600.420	(3,1%)
PASSIU			
Fons propis	580.432	599.161	(3,1%)
<i>Capital subscrit</i>	600.000	600.000	-
<i>Reserves</i>	662	662	-
<i>Resultats exercicis anteriors</i>	(1.501)	-	-
<i>Pèrdues i beneficis</i>	(18.729)	(1.501)	1.147,8%
Creditors a curt termini	1.332	1.259	5,8%
Total passiu	581.764	600.420	(3,1%)

Quadre 1

4.2 Epígrafs més significatius del balanç

4.2.1 Existències

En aquest epígraf del balanç de situació, a 31 de desembre de 1995 s'inclouen els honoraris satisfets per la Societat pels estudis de viabilitat efectuats per a les actuacions que es previen desenvolupar en el futur, l'import dels quals puja a 28.878 milers de pessetes.

La Societat dotà una provisió per depreciació d'existències per un import de 9.626 milers de pessetes que correspon a un terç de la despesa pagada pels estudis realitzats.

Vist el procés de dissolució i atés el principi de prudència, es considera raonable la dotació d'una provisió per depreciació d'existències del 100% de la despesa pels estudis realitzats. Aquest fet originaria un saldo d'existències a 31 de desembre de 1995 de zero pessetes, així com un increment de les pèrdues de l'exercici en 19.252 milers de pessetes.

4.2.2 Deutors

El saldo d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1995, està integrat pels comptes següents:

Comptes	Milers de pessetes
Hisenda Pública, deutora per IVA	5.305
Hisenda Pública, deutora per devolució d'imposts	3.089
Total	8.394

Quadre 2

4.2.3 Tresoreria

El saldo de Tresoreria a 31 de desembre de 1995 puja a 96.706 milers de pessetes i està format per un saldo de 4.706 milers de pessetes en un compte corrent amb un tipus d'interès variable segons el saldo mitjà, i un saldo de 92.000 milers de pessetes corresponent a un dipòsit financer.

4.2.4 Capital subscrit

El capital social de NGU, que puja a 600 milions de pessetes, està representat per 6.000 accions nominatives de 100.000 pessetes de valor nominal cadascuna.

Les accions són de dues classes:

- Classe A, representativa del capital públic, que impliquen el 77% del capital social i pugen a 462 milions de pessetes. Aquestes accions tenen un dret d'adquisició preferent en el cas de transmissió d'accions.
- Classe B, les accions de la qual representen el 23% del capital social, 138 milions de pessetes.

Durant l'exercici de 1995 el desemborsament del capital subscrit representa el mateix percentatge que en l'exercici de 1994, un 25%, ja que no s'ha realitzat cap aportació de diners per part dels accionistes de la Societat. A 31 de desembre de 1995 l'epígraf de l'actiu "Accionistes per desemborsaments no exigits", presenta un saldo de 450.000 milers de pessetes, que correspon al 75% del capital social.

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 mostra tot seguit en milers de pessetes:

DESPESES	1995	1994	INGRESSOS	1995	1994
Despeses de personal	11.543	5.336			
Dotació amortització immobilitzat	2.235	2.098			
Variació de provisions de trànsit	9.626	-			
Altres despeses d'explotació	4.611	2.543			
Beneficis d'explotació	-	-	Pèrdues d'explotació	28.015	9.977
Despeses financeres i assimilades	-	-	Ingressos financers i assimilats	9.286	8.476
Resultats financers positius	9.286	8.476	Resultats financers negatius	-	-
Beneficis activitats ordinàries	-	-	Pèrdues activitats ordinàries	18.729	1.501
Impost sobre societats	-	-			
Resultat de l'exercici (beneficis)	-	-	Resultats de l'exercici (pèrdues)	18.729	1.501

Quadre 3

Les "Despeses de personal", de l'exercici de 1995, que pugen a 11.543 milers de pessetes, corresponen a les retribucions i càrregues socials meritades pel gerent i l'auxiliar administratiu. L'increment respecte a l'exercici de 1994 ha sigut del 116,3% i s'ha produït per:

- L'increment del 3,5% que dicta la Llei de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a 1995.
- Durant l'exercici de 1994, els dos membres de la plantilla s'incorporaren en juliol i setembre aproximadament.

La Societat no ha provisionat les indemnitzacions per acomiadament a causa de la seua liquidació, que pujaria aproximadament a 4,5 milions de pessetes.

En relació amb la "Variació de provisions de trànsit", únicament es recull en aquest epígraf un terç del saldo d'existències. Seguint els criteris de prudència resulta raonable incrementar aquesta dotació en 19.252 milers de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.1).

L'epígraf "Altres despeses d'explotació", amb un import de 4.611 milers de pessetes en l'exercici de 1995, es compon en un 88% pels serveis professionals independents.

L'epígraf d'"Ingressos financers i assimilats", amb un import de 9.286 milers de pessetes en l'exercici de 1995, recull els interessos meritats a 31 de desembre en el compte corrent i en el dipòsit financer.

5. SITUACIÓ FISCAL

D'acord amb la revisió efectuada, la Societat es troba al dia en la presentació i liquidació dels principals impostos als quals està subjecta. Tanmateix, 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

A més de les esmentades en els apartats 1 d'aquest informe, com a resultat del treball de fiscalització realitzat cal assenyalar:

- a) Durant l'exercici de 1995 la Societat ha solventat els aspectes següents que foren objecte de recomanació per part d'aquesta Sindicatura en l'informe de 1994:
 - a.1) Comptabilització de la periodificació per interessos meritats en comptes bancaris com a "Inversions financeres temporals" i no formant part del saldo de "Tresoreria".