

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 1996, 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 12 de marzo de 1997 y aprobadas por la Junta General Universal de Accionistas con fecha 17 de junio de 1997. 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 Las cuentas anuales de GSA, S.A. del ejercicio 1996, 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 1996, 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.
- 1.3 El informe de gestión del ejercicio 1996 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 1996.

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 1996. 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 9/1995, de 31 de diciembre de presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 1996.
- 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.
- Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el periodo 1996-1999.
- Orden de 28 de diciembre de 1994 por la que “se aprueban las Normas de adaptación del Plan General de contabilidad a las Empresas Inmobiliarias”.

2.2 Conclusión general

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

En fecha 12 de marzo de 1997 la Junta General Universal acordó por unanimidad autorizar la enajenación por CLEOP de 800 acciones, por el precio mínimo de 220.000 pesetas por acción, de GSA, S.A. a favor de la Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. (METROVACESA).

3.2 Actividad desarrollada en 1996

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, y aprobado definitivamente por la Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento de Alicante el 8 de mayo de 1996.

El Proyecto de Expropiación del resto de las parcelas incluidas en el Plan parcial nº1 fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la COPUT en su reunión del 26 de noviembre de 1996 y ha sido notificado a GSA, S.A. el día 14 de enero de 1997.

Durante el ejercicio 1996, la Sociedad, debido a las causas a que se hace referencia en el párrafo anterior, no ha iniciado sus actividades centradas en la urbanización y preparación del suelo contenido en el programa de actuación urbanística nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Alicante, así como en la realización de los concursos de adjudicación de las obras de urbanización, y de las parcelas resultantes urbanizadas. Es intención de la Dirección de la Sociedad iniciar las actividades de manera efectiva durante el ejercicio 1997.

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 1996, junto con las cifras del ejercicio 1995, se muestra a continuación en miles de pesetas:

ACTIVO	31-12-96	31-12-95	Variación
Inmovilizado	1.537	2.093	(26,6%)
<i>Gastos de establecimiento</i>	848	1.172	(27,6%)
<i>Inmovilizaciones materiales</i>	549	781	(29,7%)
<i>Inmovilizaciones financieras</i>	140	140	-
Activo circulante	2.338.556	2.291.783	2,0%
<i>Existencias</i>	823.687	700.597	17,6%
<i>Deudores</i>	9.618	5.597	71,8%
<i>Inversiones financieras temporales</i>	1.504.453	1.541.942	(2,4%)
<i>Tesorería</i>	798	43.647	(98,2%)
Total Activo	2.340.093	2.293.876	2,0%
PASIVO			
Fondos Propios	254.344	225.141	13,0%
<i>Capital suscrito</i>	200.000	200.000	-
<i>Reservas</i>	25.141	-	-
<i>Rdos. ejercicios anteriores</i>	-	(29.013)	(100,0%)
<i>Pérdidas y ganancias</i>	29.203	54.154	(46,1%)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	68.131	52.675	29,3%
Acreeedores a largo plazo	2.000.000	2.000.000	-
Acreeedores a corto plazo	17.618	16.060	9,7%
Total Pasivo	2.340.093	2.293.876	2,0%

Cuadro 1

4.2 Epígrafes más significativos del balance

4.2.1 Existencias

El saldo del epígrafe de **Existencias** al 31 de diciembre de 1996 que asciende a 823.687 miles de pesetas, representa el 35,2% del total activo del balance. En el ejercicio 1996 el incremento de la cifra de existencias ha sido debido a :

- a) 75.000 miles de pesetas de anticipos a proveedores que se corresponde con el cuarto pago estipulado en el contrato de compra-venta de fecha 2 de enero de 1992, y sus anexos de fechas 2 de enero de 1993, 2 de julio de 1993 y 1 de julio de 1994, correspondientes a la adquisición de varios terrenos.

- b) 26.354 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 Deudores

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 1996 está compuesto por el saldo deudor por IVA que asciende a 6.870 miles de pesetas y 2.748 miles de pesetas referente a la periodificación de la subsidiación del préstamo por el MOPTMA.

4.2.3 Inversiones financieras temporales

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 1996 es la siguiente:

Cuentas	Miles de pesetas
Valores de renta fija	1.486.904
Intereses de valores de renta fija	17.545
Intereses de cuentas corrientes	4
Total	1.504.453

Cuadro 2

La cuenta de "Valores de renta fija", con un importe de 1.486.904 miles de pesetas, recoge la inversión en obligaciones y bonos del Estado, 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 1996, con vencimiento en el ejercicio 1997.

4.2.4 Tesorería

La tesorería al 31 de diciembre de 1996 asciende a 798 miles de pesetas, y está formada por los saldos de tres cuentas corrientes bancarias, con tipos de interés variable en función de los saldos medios.

4.2.5 Fondos propios

El movimiento de los fondos propios durante el ejercicio 1996 es el siguiente en miles de pesetas:

Cuentas	Saldo 31-12-95	Aplicación Resultados 1995	Aumentos	Saldo 31-12-96
Capital	200.000	-	-	200.000
Reserva legal	-	5.415	-	5.415
Reserva voluntaria	-	19.726	-	19.726
Resultados negativos ejer. ant.	(29.013)	29.013	-	-
Pérdidas y Ganancias	54.154	(54.154)	29.203	29.203
Total	225.141	-	29.203	254.344

Cuadro 3

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.

4.2.6 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 1996 han ascendido a 190.521 miles de pesetas, de los cuales han sido activados por importe de 26.354 miles de pesetas como mayor valor de existencias, no habiéndose activado el resto de gastos financieros correspondientes a la financiación ajena destinada a financiar la urbanización y preparación del suelo, debido a que la Sociedad no ha iniciado sus actividades (véase apartado 4.2.1 y 4.4.4).

Los intereses subsidiados por el MOPTMA durante el ejercicio se elevan a 111.736 miles de pesetas, que han sido activados por un importe de 15.456 miles de pesetas integrándose en el epígrafe **Ingresos a distribuir en varios ejercicios** del pasivo del

balance al 31 de diciembre de 1996 para su imputación a ingresos en los ejercicios en que se realicen las ventas. Los intereses no activados que ascienden a 96.280 miles de pesetas han sido imputados a ingresos del ejercicio (véase apartado 4.4.4).

4.3 Análisis global de la cuenta de pérdidas y ganancias

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1996, junto con las cifras correspondientes al ejercicio 1995, se muestran a continuación (en miles de pesetas):

GASTOS	1996	1995	INGRESOS	1996	1995
Consumos de explotación	(47.780)	(776)			
Gastos de personal	9.193	8.954			
Dotaciones amortización inmoviliz.	834	869			
Otros gastos de explotación	26.601	3.189			
Beneficios de explotación	11.152	-	Pérdidas de explotación	-	12.236
Gastos financ. y gastos asimilados	190.521	136.231	Ingresos financieros	224.297	217.357
Resultados financieros positivos	33.776	81.126	Resultados financieros negativos	-	-
Benef. actividades ordinarias	44.928	68.890	Pérdidas actividades ordinarias	-	-
Gastos y pérdidas otros ejercicios	-	-	Ingresos y benef. otros ejercicios	-	34
Resultados extraord. Positivos	-	34	Resultados extraord. negativos	-	-
Beneficios antes de impuestos	44.928	68.924	Pérdidas antes de impuestos	-	-
Impuesto sobre sociedades	15.725	14.770			
Resultado del ejercicio (beneficios)	29.203	54.154	Resultado del ejercicio (pérdidas)	-	-

Cuadro 4

4.4 Epígrafes más significativos de la cuenta de pérdidas y ganancias

4.4.1 Consumos de explotación

Los consumos de explotación corresponden a la variación de existencias, sin incluir la variación en el anticipo a proveedores (véase apartado 4.2.1)

4.4.2 Gastos de personal

La plantilla de la Sociedad durante el ejercicio 1996, es de una persona, el gerente.

4.4.3 Otros gastos de explotación

El detalle del epígrafe **Otros gastos de explotación** en los ejercicios 1996 y 1995 es el siguiente, en miles de pesetas:

Otros gastos de explotación	1996	1995
Arrendamientos y cánones	916	881
Reparaciones y conservación	56	6
Servicios profesionales independientes	24.648	1.121
Suministros	126	133
Seguros	13	12
Publicidad y propaganda	24	162
Otros tributos	94	94
Otros servicios	724	780
Total	26.601	3.189

Cuadro 5

Se ha verificado un 97,1% del concepto “Servicios profesionales independientes”, que corresponde al gasto por estudio de Seguridad e Higiene y proyecto de urbanización del Plan Parcial nº 1 del PAU-2, y a una minuta de honorarios de un abogado.

4.4.4 Gastos e ingresos financieros

Los gastos financieros corresponden a los intereses devengados por el préstamo de 2.000 millones de pesetas, que han ascendido a 190.521 miles de pesetas (véase apartado 4.2.6).

Los ingresos financieros corresponden a intereses a favor devengados en cuentas corrientes bancarias y valores de renta fija, por importe de 128.017 miles de pesetas y los intereses subsidiados por el MOPTMA no activados que ascienden a 96.280 miles de pesetas (véase apartado 4.2.6).

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 se efectúa recomendación alguna, dada la escasa actividad realizada en el ejercicio 1996, al no efectuarse el fin previsto.