

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 liquidación (en adelante NGU o la Sociedad), que comprenden el balance al 30 de mayo de 1996, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al periodo de cinco meses terminado en dicha fecha, y se adjuntan íntegramente en el Anexo de este Informe. Dichas cuentas fueron formuladas por los Liquidadores de NGU con fecha 30 de mayo 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 Los estados financieros de liquidación adjuntos han sido formulados aplicando criterios de empresa en liquidación, los cuales tienen por objeto determinar el valor del patrimonio a dicho efecto, mientras que las cifras correspondientes al ejercicio anterior se presentan de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento. Como consecuencia de ello, y de la distinta duración de dichos periodos, las cifras que se muestran en el balance de liquidación y la cuenta de pérdidas y ganancias relativas al periodo de cinco meses terminado el 30 de mayo de 1996 y al ejercicio 1995, no son comparables y homogéneas en todos sus aspectos significativos.
- 1.3 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. Con fecha 30 de mayo de 1996, la Junta General de Accionistas aprobó el balance de liquidación. La disolución y liquidación de la Sociedad se elevaron a publicas mediante escrituras otorgadas ante notario de fechas 1 de julio de 1996 y 27 de enero de 1997 las cuales fueron inscritas en el Registro Mercantil de Valencia con fecha 6 de marzo de 1997.
- 1.4 La cuenta de “Deudores” del balance de liquidación adjunto, incluye las devoluciones del Impuesto sobre el Valor Añadido pendientes de cobro, cuyo importe asciende a 7,3 millones de pesetas. Debido a las diferentes posibles interpretaciones de la normativa fiscal vigente, no es posible determinar con un grado de certeza razonable la cobrabilidad de dicho importe. Adicionalmente, podrían considerarse exigibles las devoluciones por dicho impuesto percibidas por la Sociedad con anterioridad, cuyo importe asciende a 1,1 millones de pesetas, sin que sea posible determinar con certeza su exigibilidad.
- 1.5 En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace de la incertidumbre descrita en el apartado 1.4, los estados financieros en liquidación del periodo de cinco meses terminado el 30 de mayo de 1996 adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos la

imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Nova Gestió Urbana, S.A., en liquidación al 30 de mayo de 1996 y de los resultados de sus operaciones durante el periodo de cinco meses 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, excepto por el cambio de criterio mencionado en el apartado 1.2 guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

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 periodo de cinco meses terminado el 30 de mayo 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 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 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.

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, durante el periodo objeto de examen.

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 1996

Con fecha 8 de enero de 1996 la Junta General extraordinaria acordó disolver la Sociedad con arreglo al artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas.

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

4.1 Análisis global del balance

El balance de NGU, S.A., al 30 de mayo de 1996, junto con las cifras al 31 de diciembre de 1995, se muestra a continuación, en miles de pesetas:

	30-05-96	31-12-95	Variación
Accionistas por desembolsos no exigidos	450.000	450.000	-
Inmovilizado	-	7.017	(100,0%)
<i>Gastos de establecimiento</i>	-	5.911	(100,0%)
<i>Inmovilizaciones materiales</i>	-	1.106	(100,0%)
Activo circulante	90.601	124.747	(27,4%)
<i>Existencias</i>	-	19.252	(100,0%)
<i>Deudores</i>	8.129	8.394	(3,2%)
<i>Inversiones financ. Temporales</i>	-	395	(100,0%)
<i>Tesorería</i>	82.472	96.706	(14,7%)
Total Activo	540.601	581.764	(7,1%)
PASIVO			
Fondos Propios	538.064	580.432	(7,3%)
<i>Capital suscrito</i>	600.000	600.000	-
<i>Reservas</i>	-	662	(100,0%)
<i>Rdos. Ejercicios anteriores</i>	(19.568)	(1.501)	1.203,7%
<i>Pérdidas y ganancias</i>	(42.368)	(18.729)	126,2%
Acreeedores a corto plazo	2.537	1.332	90,5%
Total Pasivo	540.601	581.764	(7,1%)

Cuadro 1

4.2 Epígrafes más significativos del balance

4.2.1 Existencias

El movimiento de este epígrafe durante el ejercicio ha sido el siguiente en miles de pesetas:

Saldo al inicio del periodo	19.252
Adiciones:	-
Provisión por depreciación	(19.252)
Saldo al final del ejercicio	-

Cuadro 2

Se procedió en primer lugar a dotar completamente las existencias. Finalmente se consiguió vender una parte de ellas por importe de 844 miles de pesetas tal como refleja la cuenta “Ingresos de explotación” (véase apartado 4.3).

4.2.2 Fondos propios

Este epígrafe presenta el siguiente movimiento durante el periodo de cinco meses terminado el 30 de mayo de 1996, en miles de pesetas:

	Capital Social	Reservas	Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al inicio del periodo	600.000	662	(1.501)	(18.729)	580.432
Aplicación del resultado de 1995	-	(662)	(18.067)	18.729	-
Resultado del periodo de cinco meses finalizado el 30 de mayo de 1996	-	-	-	(42.368)	(42.368)
Saldo al cierre del periodo	600.000	-	(19.568)	(42.368)	538.064

Cuadro 3

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%).

Al 30 de mayo de 1996 el capital suscrito se encuentra desembolsado en el mismo porcentaje que en el ejercicio de 1995, un 25 %, al no haberse realizado aportación dineraria alguna por parte de los accionistas de la Sociedad. A dicha fecha, 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 al 30 de mayo de 1996, junto con las cifras correspondientes al 31 de diciembre de 1995 se muestra a continuación, en miles de pesetas:

GASTOS	1996	1995	INGRESOS	1996	1995
Gastos de personal	5.500	11.543	Ingresos de explotación	844	-
Dotación amortización inmovilizado	5.911	2.235	Importe neto cifra negocios	320	-
Variación de provisiones de tráfico	19.252	9.626			
Otros gastos de explotación	15.817	4.611			
Beneficios de explotación	-	-	Pérdidas de explotación	45.316	28.015
Gastos financieros y asimilados	-	-	Ingresos financieros y asimilados	3.078	9.286
Resultados financieros positivos	3.078	9.286	Resultados financieros negativos	-	-
Beneficios actividades ordinarias	-	-	Pérdidas actividades ordinarias	42.238	18.729
Pérdidas por. Inmov. material	130	-			
Resultados extraordinarios positivos	-	-	Resultados extraordinarios negativos	130	-
Impuesto sobre sociedades	-	-			
Resultado del ejercicio (beneficios)	-	-	Resultados del ejercicio (pérdidas)	42.368	18.729

Cuadro 4

Al 30 de mayo de 1996 no existía plantilla de personal de la Sociedad, los costes de personal corresponden a las indemnizaciones por despido a causa de su liquidación.

En relación con la **Variación de provisiones de tráfico**, únicamente se recoge en este epígrafe la provisión de existencias para dejar el saldo a 0 en el activo del balance.

El epígrafe de **Ingresos financieros y asimilados**, con un importe de 3.078 miles de pesetas en el ejercicio 1996, recoge los intereses devengados al 30 de mayo de las cuentas en bancos.

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.