

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 o la Societat), que comprenen el balanç a 31 de desembre de 1996, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria, corresponents a l'exercici anual acabat en la dita data, i que adjuntem íntegrament en l'annex d'aquest informe. Els dits comptes, els van formular els administradors de GSA amb data 12 de març de 1997, i foren aprovats per la junta general d'accionistes amb data 17 de juny de 1997. El treball de fiscalització s'ha fet d'acord amb normes d'auditoria generalment acceptades, les quals requereixen l'examen -mitjançant la realització de proves selectives- de l'evidència justificativa del comptes anuals i l'avaluació de la seua presentació, dels principis comptables aplicats i de les estimacions realitzades.
- 1.2 Els comptes anuals de GSA de l'exercici de 1996 -que adjuntem en l'annex d'aquest informe- mostren, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera a 31 de desembre de 1996 i dels resultats de les seues operacions i dels recursos obtinguts i aplicats durant l'exercici anual terminat en la dita data, i contenen la informació necessària i suficient per a la seua interpretació i comprensió escaients, conformement als principis i les normes comptables generalment acceptades, els quals guarden uniformitat amb els aplicats en l'exercici anterior.
- 1.3 L'informe de gestió de l'exercici de 1996 que s'adjunta als comptes anuals, conté les explicacions que els administradors han considerat oportunes sobre la situació de la Societat, l'evolució de la seua activitat i sobre uns 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 1996.

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

2.1 Abast i metodologia

Aquesta Sindicatura ha examinat el compliment, per part de GSA, de la legalitat vigent en la gestió dels fons públics durant l'exercici acabat el 31 de desembre de 1996. L'examen s'ha fet conformement a normes d'auditoria generalment acceptades; hem portat a efecte i aplicat els procediments d'auditoria considerats necessaris, segons les circumstàncies. La verificació realitzada ha abastat el compliment dels aspectes rellevants -d'acord amb el criteri d'importància relativa- establits en:

- Acord de 16 de març de 1992 del Govern Valencià, pel qual s'autoritza l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A a constituir una societat d'economia mixta denominada Gestió del Sòl d'Alacant, S.A.; en anagrama, GSA, S.A.
- Escriptura 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 real decret legislatiu 1.564/1989, de 22 de desembre.
- Llei de la Generalitat Valenciana 9/1995, de 31 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 1996.
- Pla General de Comptabilitat, aprovat pel real 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 de les actuacions protegibles en matèria de sòl destinat de manera preferent a habitatges de protecció oficial.
- Reial decret 2.190/1995, de 28 de desembre, sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge i sòl per al període 1996-1999.
- Ordre de 28 de desembre de 1994, per la qual *"s'aproven les normes d'adaptació del Pla General de Comptabilitat a empreses immobiliàries"*.

2.2 Conclusió general

Com a resultat de la revisió efectuada, i considerant l'abast descrit, no s'han detectat incompliments rellevants -per part de GSA- de la normativa citada en l'apartat anterior durant el període objecte d'examen.

3. INFORMACIÓ GENERAL

3.1 Antecedents i objecte de GSA, S.A.

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

La Societat està participada en un 51% per l'Institut Valencià de l'Habitatge S.A. (IVHSA) i en el restant 49%, per CLEOP, S.A.; es va constituir en maig de 1992, després que les citades empreses accionistes subscriguessen un conveni amb els propietaris dels terrenys que componen la quasi totalitat de l'àrea esmentada, el 2 de gener de 1992.

Amb data 12 de març de 1997, la junta general universal acordà per unanimitat autoritzar l'alienació, per part de CLEOP, de 800 accions de GSA a favor de la Inmobiliària Metropolitana Vasco Central, S.A. (METROVACESA), pel preu mínim de 220.000 pessetes per acció.

3.2 Activitat desenvolupada en 1996

Una vegada aprovats definitivament el PAU-2 i el pla parcial número 1 en l'any 1994, es va presentar el projecte d'urbanització del pla parcial citat en data 17 de març de 1995, que fou aprovat definitivament per la Comissió Municipal de Govern de l'Ajuntament d'Alacant el 8 de maig de 1996.

El projecte d'expropiació de la resta de les parcel·les incloses en el pla parcial número 1, fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la COPUT en la seua reunió de 26 de novembre de 1996 i notificat a GSA el dia 14 de gener de 1997.

Durant l'exercici de 1996, la Societat, a causa de les raons a què hem fet referència en el paràgraf anterior, no ha iniciat les seues activitats centrades en la urbanització i preparació del sòl contingut en el programa d'actuació urbanística número 2 del pla general d'ordenació urbana de la ciutat d'Alacant, ni la realització dels concursos d'adjudicació de les obres d'urbanització i de les parcel·les resultants urbanitzades. És intenció de la direcció de la Societat iniciar les activitats de manera efectiva durant l'exercici de 1997.

4. COMENTARIS SOBRE ELS ASPECTES MÉS IMPORTANTS DELS COMPTES ANUALS

4.1 Anàlisi global del balanç

El balanç de GSA al tancament de l'exercici de 1996, juntament amb les xifres de l'exercici de 1995, es mostren a continuació, en milers de pessetes:

Actiu	31-12-96	31-12-95	Variació
Immobilitzat	1.537	2.093	(26,6%)
<i>Despeses d'establiment</i>	848	1.172	(27,6%)
<i>Immobilitzacions materials</i>	549	781	(29,7%)
<i>Immobilitzacions financeres</i>	140	140	-
Actiu circulat	2.338.556	2.291.783	2,0%
<i>Existències</i>	823.687	700.597	17,6%
<i>Deutors</i>	9.618	5.597	71,8%
<i>Inversions financeres temporals</i>	1.504.453	1.541.942	(2,4%)
<i>Tresoreria</i>	798	43.647	(98,2%)
Total actiu	2.340.093	2.293.876	2,0%
Passiu			
Fons propis	254.344	225.141	13,0%
<i>Capital subscrit</i>	200.000	200.000	-
<i>Reserves</i>	25.141	-	-
<i>Resultats exercicis anteriors</i>	-	(29.013)	(100,0%)
<i>Pèrdues i beneficis</i>	29.203	54.154	(46,1%)
Ingressos per a distrib. en divers. exers.	68.131	52.675	29,3%
Creditors a llarg termini	2.000.000	2.000.000	-
Creditors a curt termini	17.618	16.060	9,7%
Total passiu	2.340.093	2.293.876	2,0%

Quadre 1

4.2 Epígrafs més significatius del balanç

4.2.1 Existències

El saldo de l'epígraf "Existències" a 31 de desembre de 1996, que és de 823.687 milers de pessetes, representa el 35,2% del total actiu del balanç. En l'exercici de 1996, l'increment de la xifra d'existències s'ha degut a:

- a) 75.000 milers de pessetes d'avançaments a proveïdors, que corresponen al quart pagament estipulat en el contracte de compra-venda de data 2 de gener de 1992 i en els seus annexos -de dates 2 de gener de 1993, 2 de juliol de 1993 i 1 de juliol de 1994-, relatiu a l'adquisició de diversos terrenys.
- b) 26.354 milers de pessetes corresponents als interessos redituats per l'import del préstec qualificat destinat a finançar l'avançament als proveïdors dels terrenys objecte del PAU-2.
- c) La resta en correspon a honoraris de redacció del PAU-2 i del primer pla parcial (redacció, projecte d'expropiació, etc.).

4.2.2 Deutors

La composició d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1996 està compost pel saldo deutor per IVA, que puja a 6.870 milers de pessetes, i per 2.748 milers de pessetes relatius a la periodificació de la subsidiació del préstec per part del MOPTMA.

4.2.3 Inversions financeres temporals

La composició d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1996 és la següent:

Comptes	Milers ptes.
Valors de renda fixa	1.486.904
Interessos de valors de renda fixa	17.545
Interessos de comptes corrents	4
TOTAL	1.504.453

Quadre 2

El compte de "Valors de renda fixa", amb un import de 1.486.904 milers de pessetes, registra la inversió en obligacions i bons de l'Estat, 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 "Interessos de valors en renda fixa" i "Interessos de comptes corrents", presenten la periodificació dels interessos redituats a 31 de desembre de 1996, amb venciment en l'exercici de 1997.

4.2.4 Tresoreria

La tresoreria a 31 de desembre de 1996 s'eleva a 798 milers de pessetes i està formada pels saldos de tres comptes corrents bancaris, amb tipus d'interés variable en funció dels saldos mitjans.

4.2.5 Fons propis

El moviment dels fons propis durant l'exercici de 1996 és el següent, en milers de pessetes:

Comptes	Saldo 31-12-95	Aplicació result. 1995	Augments	Saldo 31-12-96
Capital	200.000	-	-	200.000
Reserva legal	-	5.415	-	5.415
Reserva voluntària	-	19.726	-	19.726
Resultats negatius exer. ant.	(29.013)	29.013	-	-
Pèrdues i beneficis	54.154	(54.154)	29.203	29.203
TOTAL	225.141	-	29.203	254.344

Quadre 3

El capital social de GSA, totalment desemborsat, és de 200 milions de pessetes, dividit en 2.000 accions de 100.000 pessetes de valor nominal cada una, i està subscrit pel IVHSA (51%) i CLEOP, S.A. (49%). Les accions són de dues classes: A, subscrites pel IVHSA (que incorporen un dret d'adquisició preferent en el cas de transmissió de les accions), i B, subscrites per CLEOP, S.A.

4.2.6 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 aval del IVHSA i CLEOP, S.A. Aquest préstec està acollit als beneficis establits en el reial decret 1.668/1991, de 15 de novembre, sobre finançament d'actuacions protegibles en matèria de sòl destinat de forma 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 sis anys i el tipus d'interés nominal anual és del 9,5%. Els interessos redituats per aquest préstec durant l'exercici de 1996 han ascendit a 190.521 milers de pessetes, dels quals hom ha activat un import de 26.354 milers de pessetes com a major valor d'existències; no s'han activat la resta de les despeses financeres corresponents al finançament alié destinat a finançar la urbanització i preparació del sòl, perquè la Societat no ha iniciat les seues activitats (vegeu els apartats 4.2.1 i 4.4.4).

Els interessos subsidiats pel MOPTMA durant l'exercici han sigut de 111.736 milers de pessetes, que hom ha activat per un import de 15.456 milers de pessetes, integrats en l'epígraf "**Ingressos per a distribuir en diversos exercicis**" del passiu del balanç a 31 de desembre de 1996, per a imputar-los a ingressos en els exercicis en què es realitzen

les vendes. Els interessos no activats, que pugen a 96.280 milers de pessetes, han sigut imputats a ingressos de l'exercici (vegeu l'apartat 4.4.4).

4.3 Anàlisi global del compte de pèrdues i beneficis

El compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 1996, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1995, es mostren a continuació, en milers de pessetes:

Despeses	1996	1995	Ingressos	1996	1995
Consums d'explotació	(47.780)	(776)			
Despeses de personal	9.193	8.954			
Dotacions amortització immobilitz.	834	869			
Altres despeses d'explotació	26.601	3.189			
Beneficis d'explotació	11.152	-	Pèrdues d'explotació	-	12.236
Desp. financeres i desp. assimilades	190.521	136.231	Ingressos financers	224.297	217.357
Resultats financers positius	33.776	81.126	Resultats financers negatius	-	-
Beneficis activitats ordinàries	44.928	68.890	Pèrdues activitats ordinàries	-	-
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	-	-	Ingressos i beneficis d'altres exercicis	-	34
Resultats extraordinaris positius	-	34	Resultats extraordinaris negatius	-	-
Beneficis abans d'imposts	44.928	68.924	Pèrdues abans d'imposts	-	-
Impost sobre societats	15.725	14.770			
Resultat de l'exercici (beneficis)	29.203	54.154	Resultat de l'exercici (pèrdues)	-	-

Quadre 4

4.4 Epígrafs més significatius del compte de pèrdues i beneficis

4.4.1 Consums d'explotació

Els consums d'explotació corresponen a la variació d'existències, sense incloure-hi la variació en l'acompte a proveïdors (vegeu l'apartat 4.2.1).

4.4.2 Despeses de personal

La plantilla de la Societat durant l'exercici de 1996 és d'una persona, el gerent.

4.4.3 D'altres despeses d'explotació

El detall de l'epígraf "D'altres despeses d'explotació" en els exercicis de 1996 i 1995, és el següent, en milers de pessetes:

D'altres despeses d'explotació	1996	1995
Arrendaments i cànons	916	881
Reparacions i conservació	56	6
Serveis professionals independents	24.648	1.121
Subministraments	126	133
Assegurances	13	12
Publicitat i propaganda	24	162
D'altres tributs	94	94
D'altres serveis	724	780
TOTAL	26.601	3.189

Quadre 5

Hem verificat un 97,1% del concepte "Serveis professionals independents", que correspon a la despesa per l'estudi de seguretat i higiene i al projecte d'urbanització del pla parcial número 1 del PAU-2, i a una minuta d'honoraris d'un advocat.

4.4.4 Despeses i ingressos financers

Les despeses financeres corresponen als interessos redituats pel préstec de 2.000 milions de pessetes, els quals han ascendit a 190.521 milers de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.6).

Els ingressos financers corresponen a interessos a favor redituats en comptes corrents bancaris i valors en renda fixa, per import de 128.017 milers de pessetes, i a interessos subsidiats pel MOPTMA no activats, que pugen a 96.280 milers de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.6).

5. SITUACIÓ FISCAL

La revisió efectuada ha mostrat que l'entitat es troba al dia en la presentació i liquidació dels principals impostos a què està subjecta. Això no obstant, i segons la legislació vigent, els impostos no poden considerar-se definitivament liquidats mentre les declaracions presentades no hagen sigut inspeccionades per les autoritats fiscals, o no haja transcorregut el termini de prescripció de cinc anys.

6. RECOMANACIONS

No fem cap recomanació, a causa de l'escassa activitat realitzada en l'exercici i ja que no s'ha emprés la finalitat prevista.