

**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., en liquidació (d'ara endavant, NGU o la Societat), que comprenen el balanç a 30 de maig de 1996, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria corresponents al període de cinc mesos terminat en la data citada, i que s'adjunten íntegrament en l'annex d'aquest informe. Els dits comptes, els van formular els liquidadors de NGU amb data 30 de maig de 1996. El treball de fiscalització s'ha fet conformement a 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 Els estats financers de liquidació adjunts han sigut formulats aplicant criteris d'empresa en liquidació, els quals tenen per objecte determinar el valor del patrimoni a aqueix efecte; mentre que les xifres corresponents a l'exercici anterior es presenten conformement al principi d'empresa en funcionament. A conseqüència d'això i de la distinta durada dels dits períodes, les xifres que es mostren en el balanç de liquidació i en el compte de pèrdues i beneficis, relatives al període de cinc mesos terminat el 30 de maig de 1996 i a l'exercici de 1995, no són comparables i homogènies en tots els seus aspectes significatius.
- 1.3 La junta general d'accionistes celebrada el 8 de gener de 1996, acordà la dissolució de la Societat, i a partir d'aqueixa data se n'inicia el procés de liquidació. Amb data 30 de maig de 1996, la junta general d'accionistes va aprovar el balanç de liquidació. La dissolució i liquidació de la Societat foren elevades a públiques per mitjà d'escriptures atorgades davant de notari en dates 1 de juliol de 1996 i 27 de gener de 1997, les quals van ser inscrites en el Registre Mercantil de València amb data 6 de març de 1997.
- 1.4 El compte de "Deutors" del balanç de liquidació adjunt, inclou les devolucions de l'impost sobre el valor afegit pendents de cobrament, per un import de 7,3 milions de pessetes. A causa de les diferents interpretacions possibles de la normativa fiscal vigent, no és possible determinar amb un grau de certesa raonable la cobrabilitat del dit import. A més a més, podrien considerar-se exigibles les devolucions pel dit impost percebudes per la Societat amb anterioritat, la quantia de les quals s'eleva a 1,1 milions de pessetes; sense que siga possible determinar-ne amb certesa l'exigibilitat.
- 1.5 En opinió nostra, a excepció dels efectes dels ajusts que podrien caldre si hom conegués el desenllaç de la incertesa descrita en l'apartat 1.4, els estats financers en liquidació del període de cinc mesos acabat el 30 de maig de 1996 adjunts, expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de Nova Gestió Urbana, S.A. -en liquidació a 30 de maig de 1996- i dels resultats de les seues operacions durant el període de cinc mesos

terminat en la dita data, i contenen la informació necessària i suficient per a la seua interpretació i comprensió escaients, conformement a principis i normes comptables generalment acceptats, els quals -llevat del canvi de criteri esmentat en l'apartat 1.2- guarden uniformitat amb els aplicats en l'exercici anterior.

## **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 el període de cinc mesos acabat el 30 de maig de 1996. L'examen s'ha realitzat conformement a normes d'auditoria generalment acceptades i s'han efectuat proves i aplicat els procediments d'auditoria considerats necessaris d'acord amb les circumstàncies. La verificació realitzada ha abastat el compliment dels aspectes rellevants establits en:

- Escriptura 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 pel 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 9/1995, de 31 de desembre, de pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 1996.
- 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'estipula la informació que han de retre les empreses públiques.

### **2.2 Conclusió general**

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

### **3. INFORMACIÓ GENERAL**

#### **3.1 Antecedents i objecte de NGU**

NGU es constitueix per mitjà d'escriptura pública de data 17 de novembre de 1993; el seu capital social està representat en un 77% per participació pública i en el 23% restant, per participació privada.

El seu objecte social és la realització d'algun o d'alguns dels fins 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 realitzar, entre altres, les següents urbanitzacions previstes en el P.G.O.U. (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 seus exclouen expressament la construcció d'habitatges com a objecte social de NGU.

#### **3.2 Activitat desenvolupada en 1996**

Amb data 8 de gener de 1996, la junta general extraordinària acordà disoldre la Societat conformement a l'article 260 de la Llei de Societats Anònimes.

#### 4. COMENTARIS SOBRE ELS ASPECTES MÉS IMPORTANTS DELS COMPTES ANUALS

##### 4.1 Anàlisi global del balanç

El balanç de NGU, S.A. a 30 de maig de 1996, juntament amb les xifres a 31 de desembre de 1995, es mostren tot seguit, en milers de pessetes:

Actiu	30-05-96	31-12-95	Variació
Accionistes per desemborsaments no exigits	450.000	450.000	-
Immobilitzat	-	7.017	(100,0%)
<i>Despeses d'establiment</i>	-	5.911	(100,0%)
<i>Immobilitzacions materials</i>	-	1.106	(100,0%)
Actiu circulant	90.601	124.747	(27,4%)
<i>Existències</i>	-	19.252	(100,0%)
<i>Deutors</i>	8.129	8.394	(3,2%)
<i>Inversions financeres temporals</i>	-	395	(100,0%)
<i>Tresoreria</i>	82.472	96.706	(14,7%)
<b>Total actiu</b>	<b>540.601</b>	<b>581.764</b>	<b>(7,1%)</b>
<b>Passiu</b>			
Fons propis	538.064	580.432	(7,3%)
<i>Capital subscrit</i>	600.000	600.000	-
<i>Reserves</i>	-	662	(100,0%)
<i>Resultats exercicis anteriors</i>	(19.568)	(1.501)	1.203,7%
<i>Pèrdues i beneficis</i>	(42.368)	(18.729)	126,2%
Creditors a curt termini	2.537	1.332	90,5%
<b>Total passiu</b>	<b>540.601</b>	<b>581.764</b>	<b>(7,1%)</b>

Quadre 1

## 4.2 Epígrafs més significatius del balanç

### 4.2.1 Existències

El moviment d'aquest epígraf durant l'exercici ha sigut el següent, en milers de pessetes:

<b>Saldo al començament del període</b>	<b>19.252</b>
Addicions:	-
Provisió per depreciació	(19.252)
<b>Saldo al final de l'exercici</b>	<b>-</b>

Quadre 2

En primer lloc, hom procedí a dotar completament les existències. Finalment, aconseguiren vendre'n una part per import de 844 milers de pessetes; tal i com es reflecteix en el compte "Ingressos d'explotació" (vegeu l'apartat 4.3).

### 4.2.2 Fons propis

Aquest epígraf presenta el següent moviment durant el període de cinc mesos que acabà el 30 de maig de 1996, en milers de pessetes:

	<b>Capital social</b>	<b>Reserves</b>	<b>Resultats exers. ants.</b>	<b>Resultats exercici</b>	<b>Total</b>
Saldo al començament del període	600.000	662	(1.501)	(18.729)	580.432
Aplicació del resultat de 1995	-	(662)	(18.067)	18.729	-
Resultat del període de cinc mesos citat	-	-	-	(42.368)	(42.368)
<b>Saldo al tancament del període</b>	<b>600.000</b>	<b>-</b>	<b>(19.568)</b>	<b>(42.368)</b>	<b>538.064</b>

Quadre 3

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

Les accions són de dues classes:

- Classe A, representativa del capital públic; aquestes accions suposen la xifra de 462 milions de pessetes, el 77% del capital social. Aquestes accions tenen un dret d'adquisició preferent en el cas de transmissió d'accions.
- Classe B; aquestes accions representen 138 milions de pessetes del capital social (el 23%).

A 30 de maig de 1996, el capital subscrit està desemborsat en el mateix percentatge que en l'exercici de 1995, un 25%, ja que els accionistes de la Societat no hi havien efectuat cap aportació dinerària. A la dita data, l'epígraf de l'actiu "**Accionistes per desemborsaments no exigits**" presenta un saldo de 450.000 milers de pessetes, corresponents al 75% del capital social.

#### 4.3 Anàlisi global del compte de pèrdues i beneficis

A continuació mostrem el compte de pèrdues i beneficis a 30 de maig de 1996, juntament amb les xifres corresponents al 31 de desembre de 1995, en milers de pesetes:

<b>Despeses</b>	<b>1996</b>	<b>1995</b>	<b>Ingressos</b>	<b>1996</b>	<b>1995</b>
Despeses de personal	5.500	11.543	Ingressos d'explotació	844	-
Dotació amortització immob.	5.911	2.235	Import net xifra negocis	320	-
Variació provisions tràfic	19.252	9.626			
D'altres despeses d'explotació	15.817	4.611			
<b>Beneficis d'explotació</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Pèrdues d'explotació</b>	<b>45.316</b>	<b>28.015</b>
Despeses financeres i assimilades	-	-	Ingressos financers i assimilats	3.078	9.286
<b>Resultats financers positius</b>	<b>3.078</b>	<b>9.286</b>	<b>Resultats financers negatius</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Beneficis activitats ordinàries</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Pèrdues activitats ordinàries</b>	<b>42.238</b>	<b>18.729</b>
Pèrdues per immob. material	130	-			
<b>Resultats extraord. positius</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Resultats extraord. negatius</b>	<b>130</b>	<b>-</b>
Impost sobre societats	-	-			
<b>Resultat exercici (beneficis)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Resultat exercici (pèrdues)</b>	<b>42.368</b>	<b>18.729</b>

Quadre 4

A 30 de maig de 1996 no existia plantilla de personal de la Societat; els costs de personal corresponen a les indemnitzacions per l'acomiadament motivat per la liquidació.

En l'epígraf de "**Variació de provisions de tràfic**", només es registra la provisió d'existències per a deixar el saldo a zero en l'actiu del balanç.

L'epígraf d'"**Ingressos financers i assimilats**", amb un import de 3.078 milers de pessetes en l'exercici de 1996, recull els interessos redituats a 30 de maig pels comptes en bancs.



## **5. SITUACIÓ FISCAL**

D'acord amb la revisió efectuada, la Societat 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.