

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 1997, 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 31 de marzo de 1998 y aprobadas por la Junta General Universal de Accionistas con fecha 9 de junio de 1998. El trabajo de fiscalización se ha realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, con el fin de comprobar mediante la realización de pruebas selectivas, 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 1997, 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 1997, 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 1997 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 1997.

2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD VIGENTE EN LA GESTIÓN DE LOS FONDOS PÚBLICOS

2.1 Alcance y metodología

Esta Sindicatura ha examinado el cumplimiento del principio de legalidad por parte de GSA, S.A. en la gestión de los fondos públicos durante el ejercicio de 1997. 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 en función de 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 4/1996, de 31 de diciembre de presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 1997.
- 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).

El 22 de abril de 1998 METROVACESA vende a Participaciones Industriales y de Servicios, S.A. (PARTISA), la totalidad de sus acciones, 800 acciones, pasando PARTISA a tener el 40% del capital de GSA, S.A.

3.2 Actividad desarrollada en 1997

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 1997 se decidió elaborar un Proyecto de Reparcelación Voluntaria en el que se aportan las parcelas primitivas y se adjudican las parcelas resultantes conforme al Plan Parcial con sus cargas de urbanización, cediéndose ya al Ayuntamiento los terrenos de cesiones (viarios, zonas verdes, etc.) libres de cargas. Este proyecto se elevó a público ante notario el 23 de mayo de 1997, y se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante el día 13 de junio de 1997.

Durante el ejercicio 1997, la Sociedad 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 1998.

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 1997, junto con las cifras del ejercicio 1996, se muestra a continuación en miles de pesetas:

ACTIVO	31-12-97	31-12-96	Variación
Inmovilizado	813	1.537	(47,1%)
<i>Gastos de establecimiento</i>	250	848	(70,5%)
<i>Inmovilizaciones materiales</i>	423	549	(23,0%)
<i>Inmovilizaciones financieras</i>	140	140	-
Activo circulante	2.383.866	2.338.556	1,9%
<i>Existencias</i>	1.014.107	823.687	23,1%
<i>Deudores</i>	37.219	9.618	287,0%
<i>Inversiones financieras temporales</i>	1.302.296	1.504.453	(13,4%)
<i>Tesorería</i>	30.244	798	3.690,0%
Total Activo	2.384.679	2.340.093	1,9%
PASIVO			
Fondos Propios	236.804	254.344	(6,9%)
<i>Capital suscrito</i>	200.000	200.000	-
<i>Reservas</i>	54.344	25.141	116,2%
<i>Pérdidas y ganancias</i>	(17.540)	29.203	(160,1%)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	68.131	68.131	-
Acreedores a largo plazo	1.333.333	2.000.000	(33,3%)
Acreedores a corto plazo	746.411	17.618	4.136,6%
Total Pasivo	2.384.679	2.340.093	1,9%

Cuadro 1

4.2 Epígrafes más significativos del balance

4.2.1 Existencias

El saldo del epígrafe de **Existencias** al 31 de diciembre de 1997 que asciende a 1.014.107 miles de pesetas, representa el 42,5% del total activo del balance. Su composición y movimiento durante 1997 se muestra a continuación, en miles de pesetas:

Conceptos	Saldos 31-12-96	Regularización	Aumentos	Traspasos	Saldos 31-12-97
Terrenos	-	-	842.390	-	842.390
Promociones en curso	148.687	(369)	23.399	-	171.717
Anticipos a proveedores	675.000	-	-	(675.000)	-
TOTAL	823.687	(369)	865.789	(675.000)	1.014.107

Cuadro 2

Los aumentos de existencias se corresponden principalmente con la cuenta de "Terrenos", un 97,3%. Esta cuenta recoge el valor de compra de los terrenos según el proyecto de reparcelación para 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.

La cuenta "Promociones en curso", recoge los honorarios de redacción del PAU-2 y primer plan parcial, redacción del proyecto de expropiación, informes técnicos, control de calidad, etc. El incremento más importante en esta cuenta corresponde al pago de honorarios por asesoría y gestión de negociación inmobiliaria, con los propietarios de los terrenos del suelo urbanizable no programado número 2 (PAU-2) del PGOU de Alicante. Estos honorarios ascienden a 17.240 miles de pesetas y se han pagado según el contrato de fecha 14 de junio de 1992, que establecía que se abonaría la totalidad en el momento finalizaran todos los trabajos y se formalizara la escritura pública de compraventa. En esta cuenta también se incluyen unos costes que ascienden a 3.501 miles de pesetas por trabajos de modificación de proyecto de urbanización del PP Nº 1 del PAU 2 de Alicante para la subsanación de los defectos señalados por los servicios técnicos municipales. Estos costes se han reconocido sin tener ningún contrato firmado con GSA, S.A.

La cuenta "Anticipos a proveedores" se ha anulado pues correspondía a anticipos por la compra de terrenos que han pasado a considerarse después de la reparcelación como "Terrenos".

4.2.2 Deudores

En el cuadro 3 se muestra el saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1997, que se eleva a 37.219 miles de pesetas. Está formado por los siguientes conceptos:

Conceptos	Miles de pesetas
MOPTMA, subsidiación y préstamo	2.748
Administraciones Públicas	15.092
Ministerio de Economía y Hacienda	19.379
TOTAL	37.219

Cuadro 3

La composición de la cuenta "Administraciones Públicas" está compuesta por el saldo deudor por IVA que asciende a 7.514 miles de pesetas y 7.578 miles de pesetas por las retenciones y pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades.

La cuenta "Ministerio de Economía y Hacienda" recoge el ingreso en la Caja General de Depósitos de los justiprecios por las expropiaciones forzosas, en los que dos expropiados han recurrido por no estar de acuerdo con los justiprecios según el RAH 1/92 de la Ley del Suelo.

4.2.3 Inversiones financieras temporales

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 1997 es la siguiente:

Cuentas	Miles de pesetas
Valores de renta fija	1.300.000
Intereses de valores de renta fija	2.234
Intereses de cuentas corrientes	62
TOTAL	1.302.296

Cuadro 4

La cuenta de "Valores de renta fija", con un importe de 1.300.000 miles de pesetas, recoge la inversión en obligaciones 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, cuyo vencimiento es el 19 de enero de 1998.

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 1997, con vencimiento en el ejercicio 1998.

4.2.4 Tesorería

La tesorería al 31 de diciembre de 1997 asciende a 30.244 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 1997 es el siguiente en miles de pesetas:

Cuentas	Saldos 31-12-96	Aplicación Resultados 1996	Aumentos	Saldos 31-12-97
Capital	200.000	-	-	200.000
Reserva legal	5.415	2.921	-	8.336
Reserva voluntaria	19.726	26.282	-	46.008
Pérdidas y Ganancias	29.203	(29.203)	(17.540)	(17.540)
TOTAL	254.344	-	(17.540)	236.804

Cuadro 5

El capital social a 31 de diciembre de 1997, 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%), METROVACESA, S.A. (40%) y CLEOP, S.A. (9%). 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 METROVACESA, S.A. y CLEOP, S.A.

4.2.6 Acreedores a largo plazo

El saldo al 31 de diciembre del epígrafe **Acreedores a largo plazo**, cifrado en 1.333.333 miles de pesetas, corresponde al importe con vencimiento a largo plazo concedido y dispuesto del préstamo cualificado formalizado con BANCAJA el 22 de septiembre de 1994 de 2.000 millones de pesetas, 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 resto 666.667 miles de pesetas esta contabilizado en el epígrafe **Acreedores a corto plazo**. (véase apartado 4.2.7).

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 1997 han ascendido a 190.005 miles de pesetas, no habiéndose activado debido a que la Sociedad no ha iniciado sus actividades (véase apartado 4.4.4).

Los intereses subsidiados por el MOPTMA durante el ejercicio se elevan a 111.430 miles de pesetas, que no han sido activados con lo que se han imputado a ingresos del ejercicio (véase apartado 4.4.4).

4.2.7 Acreedores a corto plazo

En el cuadro 6 se muestra el desglose del epígrafe **Acreedores a corto plazo** que es el siguiente:

Conceptos	Miles de pesetas
Préstamos (véase apartado 4.2.6)	666.667
Administraciones Públicas	679
Intereses entidades de crédito	4.685
Proveedores	54.379
Anticipos clientes	19.838
Otros	163
TOTAL	746.411

Cuadro 6

4.3 Análisis global de la cuenta de pérdidas y ganancias

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1997, junto con las cifras correspondientes al ejercicio 1996, se muestran a continuación (en miles de pesetas):

GASTOS	1997	1996	INGRESOS	1997	1996
Consumos de explotación	(1.408)	(47.780)			
Gastos de personal	9.229	9.193			
Dotaciones amortización inmoviliz.	729	834			
Otros gastos de explotación	4.065	26.601			
Beneficios de explotación	-	11.152	Pérdidas de explotación	12.615	-
Gastos financ. y gastos asimilados	190.005	190.521	Ingresos financieros	185.041	224.297
Resultados financieros positivos	-	33.776	Resultados financieros negativos	4.964	-
Benef. Actividades ordinarias	-	44.928	Pérdidas actividades ordinarias	17.579	-
Gastos y pérdidas otros ejercicios	3	-	Ingresos y benef. otros ejercicios	42	-
Resultados extraord. Positivos	39	-	Resultados extraord. negativos	-	-
Beneficios antes de impuestos	-	44.928	Pérdidas antes de impuestos	17.540	-
Impuesto sobre sociedades	-	15.725			
Resultado del ejercicio (beneficios)	-	29.203	Resultado del ejercicio (pérdidas)	17.540	-

Cuadro 7

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 diferencia entre la variación de existencias 865.789 miles de pesetas y la compra de terrenos y gastos incorporados a promociones en curso que ascienden a 864.381 miles de pesetas.

4.4.2 Gastos de personal

La plantilla de la Sociedad durante el ejercicio 1997, es de una persona, el gerente.

4.4.3 Otros gastos de explotación

El detalle del epígrafe **Otros gastos de explotación** en los ejercicios 1997 y 1996 es el siguiente, en miles de pesetas:

Otros gastos de explotación	1997	1996
Arrendamientos y cánones	919	916
Reparaciones y conservación	-	56
Servicios profesionales independientes	371	24.648
Suministros	143	126
Seguros	14	13
Publicidad y propaganda	13	24
Otros tributos	1.267	94
Otros servicios	1.338	724
TOTAL	4.065	26.601

Cuadro 8

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 190.005 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 73.611 miles de pesetas y los intereses subsidiados por el MOPTMA no activados que ascienden a 111.430 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.

6. RECOMENDACIONES

No se efectúa recomendación alguna, dada la escasa actividad realizada en el ejercicio 1997, al no efectuarse el fin previsto.