

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), els quals comprenen el balanç a 31 de desembre de 1997, 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 van ser formulats pels administradors de GSA amb data 31 de març de 1998 i aprovats per la junta general universal d'accionistes de data 9 de juny de 1998. El treball de fiscalització s'ha fet d'acord amb normes d'auditoria generalment acceptades, amb la finalitat de comprovar -mitjançant la realització de proves selectives- 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 comptes anuals de GSA de l'exercici de 1997, 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 1997 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 interpretar-los adequadament, conformement als principis i les normes comptables generalment acceptats, els quals guarden uniformitat amb els aplicats en l'exercici anterior.
- 1.3 L'informe de gestió de l'exercici de 1997 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 1997.

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 del principi de legalitat en la gestió dels fons públics durant l'exercici de 1997. L'examen s'ha fet d'acord amb normes d'auditoria generalment acceptades; hi hem portat a efecte les proves i aplicat els procediments d'auditoria considerats necessaris en funció de 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.
- 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 pel 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 4/1996, de 31 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 1997.
- 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 d'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 les 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 tot destinant-les de manera 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 vonveni 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 vuit-centes accions de GSA a favor de la Immobiliària Metropolitana Vasco-Central, S.A. (METROVACESA), pel preu mínim de 220.000 pessetes per acció.

El 22 d'abril de 1998, METROVACESA ven a Participaciones Industriales y de Servicios, S.A. (PARTISA) la totalitat de les seues accions, vuit-centes, i PARTISA passa a tenir el 40% del capital de GSA.

3.2 Activitat desenvolupada en 1997

Després d'haver aprovat definitivament el PAU-2 i el Pla Parcial Número 1 en l'any 1994, en data 17 de març de 1995 es presenta el Projecte d'Urbanització del Pla Parcial Número 1, que va ser 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 parcel·les incloses en el Pla Parcial Número 1, el va aprovar definitivament la Comissió Territorial d'Urbanisme de la COPUT en la seua reunió de 26 de novembre de 1996, i ha sigut notificat a GSA el dia 14 de gener de 1997.

Durant l'exercici de 1997, es va elaborar un projecte de reparcel·lació voluntària en el qual s'aportaven les parcel·les primitives i s'adjudicaven les parcel·les resultants, conformement al Pla Parcial i amb les seues càrregues d'urbanització, cedint ja a l'Ajuntament els terrenys de cessions (diversos, zones verdes, etc.) lliures de càrregues. Aquest projecte fou elevat a públic davant de notari el 23 de maig de 1997 i aprovat pel ple de l'Ajuntament d'Alacant el dia 13 de juny de 1997.

Durant l'exercici de 1997, la Societat no ha iniciat les 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 i en 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 1998.

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 1997, juntament amb les xifres de l'exercici de 1996, es mostra tot seguit, en milers de pessetes.

ACTIU	31-12-97	31-12-96	Variació
Immobilitzat	813	1.537	(47,1%)
<i>Despeses d'establiment</i>	250	848	(70,5%)
<i>Immobilitzacions materials</i>	423	549	(23,0%)
<i>Immobilitzacions financeres</i>	140	140	-
Actiu circulat	2.383.866	2.338.556	1,9%
<i>Existències</i>	1.014.107	823.687	23,1%
<i>Deutors</i>	37.219	9.618	287,0%
<i>Inversions financeres temporals</i>	1.302.296	1.504.453	(13,4%)
<i>Tresoreria</i>	30.244	798	3.690,0%
Total Actiu	2.384.679	2.340.093	1,9%
PASSIU			
Fons propis	236.804	254.344	(6,9%)
<i>Capital subscrit</i>	200.000	200.000	-
<i>Reserves</i>	54.344	25.141	116,2%
<i>Pèrdues i beneficis</i>	(17.540)	29.203	(160,1%)
Ingressos per a distribuir en diversos exers.	68.131	68.131	-
Creditors a llarg termini	1.333.333	2.000.000	(33,3%)
Creditors a curt termini	746.411	17.618	4.136,6%
Total Passiu	2.384.679	2.340.093	1,9%

Quadre 1

4.2 Epígrafs més significatius del balanç

4.2.1 Existències

El saldo de l'epígraf d'"Existències" a 31 de desembre de 1997, que és d'1.014.107 milers de pessetes, representa el 42,5% del total actiu del balanç. La composició i el moviment durant 1997 en són els que mostrem a continuació, en milers de pessetes:

Conceptes	Saldos 31-12-96	Regularització	Augments	Traspassos	Saldos 31-12-97
Terrenys	-	-	842.390	-	842.390
Promocions en curs	148.687	(369)	23.399	-	171.717
Acomptes a proveïdors	675.000	-	-	(675.000)	-
TOTAL	823.687	(369)	865.789	(675.000)	1.014.107

Quadre 2

Els augments d'existències correspon principalment al compte de "Terrenys", un 97,3%. Aquest compte registra el valor de compra dels terrenys segons el projecte de reparcel·lació per a 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.

El compte "Promocions en curs" recull els honoraris de: redacció del PAU-2 i del primer pla parcial, redacció del projecte d'expropiació, els informes tècnics, el control de qualitat... L'increment més important en aquest compte correspon al pagament d'honoraris per assessoria i gestió de la negociació immobiliària amb els propietaris dels terrenys del sòl urbanitzable no programat número 2 (PAU-2), del PGOU d'Alacant. Aquests honoraris són de 17.240 milers de pessetes i s'han pagat segons el contracte de data 14 de juny de 1992, el qual establia que se n'abonaria la totalitat en el moment de finalitzar tots els treballs i de formalitzar l'escriptura pública de compra-venda. En aquest compte també s'inclouen uns costos de 3.501 milers de pessetes, per treballs de modificació del projecte d'urbanització del pla parcial número 1 del PAU-2 d'Alacant, per a esmenar els defectes assenyalats pels serveis tècnics municipals. Aquests costos s'han reconegut sense tenir cap contracte signat amb GSA.

El compte d'"Acomptes a proveïdors" s'ha anul·lat, perquè corresponia a avançaments per la compra de terrenys que han passat a ser considerats com a "Terrenys" després de la reparcel·lació.

4.2.2 Deutors

En el quadre 3 es mostra el saldo d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1997, que s'eleva a 37.219 milers de pessetes. Està format pels conceptes següents:

Conceptes	Milers de pessetes
MOPTMA, subsidiació i préstec	2.748
Administracions públiques	15.092
Ministeri d'Economia i Hisenda	19.379
TOTAL	37.219

Quadre 3

El compte "Administracions públiques" està compost pel saldo deutor per IVA, que és de 7.514 milers de pessetes, i per les retencions i pagaments a compte de l'Impost de Societats, per 7.578 milers de pessetes.

El compte "Ministeri d'Economia i Hisenda" recull l'ingrés en la Caixa General de Dipòsits dels preus justs per les expropiacions forçoses, que dos expropiats han recorregut perquè no estaven d'acord amb els preus justs segons el R.A.H. 1/92 de la Llei del Sòl.

4.2.3 Inversions financeres temporals

La composició d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1997 és la següent:

Comptes	Milers de pessetes
Valors de renda fixa	1.300.000
Interessos de valors de renda fixa	2.234
Interessos de comptes corrents	62
TOTAL	1.302.296

Quadre 4

El compte de "Valors de renda fixa", amb un import d'1.300.000 milers de pessetes, registra la inversió en obligacions de l'Estat, amb els fons no utilitzats del préstec qualificat de 2.000 milions de pessetes concedit per a adquirir i urbanitzar el sòl del PAU-2, que venç el 19 de gener de 1998.

Els comptes "Interessos de valors de renda fixa" i "Interessos de comptes corrents" presenten la periodificació dels interessos redituats a 31 de desembre de 1997, amb venciment en l'exercici de 1998.

4.2.4 Tresoreria

La tresoreria a 31 de desembre de 1997, és de 30.244 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 1997 ha sigut el següent, en milers de pessetes:

Comptes	Saldos 31-12-96	Aplicació resultats 1996	Augments	Saldos 31-12-97
Capital	200.000	-	-	200.000
Reserva legal	5.415	2.921	-	8.336
Reserva voluntària	19.726	26.282	-	46.008
Pèrdues i beneficis	29.203	(29.203)	(17.540)	(17.540)
TOTAL	254.344	-	(17.540)	236.804

Quadre 5

El capital social de GSA a 31 de desembre de 1997, 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%), METROVACESA (40%) i CLEOP (9%). Les accions són de dues classes: A, subscrites pel IVHSA, que incorporen un dret d'adquisició preferent en cas de transmissió de les accions; i B, subscrites per METROVACESA, S.A. i CLEOP, S.A.

4.2.6 Creditors a llarg termini

El saldo a 31 de desembre de l'epígraf de "**Creditors a llarg termini**", xifrat en 1.333.333 milers de pessetes, correspon a l'import concedit i disposat del préstec qualificat formalitzat amb Bancaixa el 22 de setembre de 1994 per 2.000 milions de pessetes, amb venciment a llarg termini, garantit amb un aval del IVHSA i de 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 manera preferent a habitatges de protecció oficial, i està subsidiat pel Ministeri d'Obres Públiques, Transport i Medi Ambient (MOPTMA). La resta, 666.667 milers de pessetes, està comptabilitzada en l'epígraf "**Creditors a curt termini**" (vegeu l'apartat 4.2.7).

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 1997 han sigut de 190.005

milers de pessetes; no ha sigut activat perquè la Societat no ha iniciat les seues activitats (vegeu l'apartat 4.4.4).

Els interessos subsidiats pel MOPTMA durant l'exercici s'elevan a 111.430 milers de pessetes, però no han sigut activats; raó per la qual els han imputats a ingressos de l'exercici (vegeu l'apartat 4.4.4).

4.2.7 Creditors a curt termini

En el quadre 6 es mostra el desglossament de l'epígraf "**Creditors a curt termini**", que és el següent:

Conceptes	Milers de pessetes
Préstecs (vegeu l'apartat 4.2.6)	666.667
Administracions públiques	679
Interessos entitats de crèdit	4.685
Proveïdors	54.379
Acomptes clients	19.838
D'altres	163
TOTAL	746.411

Quadre 6

4.3 Anàlisi global del compte de pèrdues i beneficis

El compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 1997, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1996, es mostren tot seguit, en milers de pessetes:

DESPESES	1997	1996	INGRESSOS	1997	1996
Consums d'explotació	(1.408)	(47.780)			
Despeses de personal	9.229	9.193			
Dotacions amortització immobilitzat	729	834			
D'altres despeses d'explotació	4.065	26.601			
Beneficis d'explotació	-	11.152	Pèrdues d'explotació	12.615	-
Desp. finançament i desp. assimilades	190.005	190.521	Ingressos financers	185.041	224.297
Resultats financers positius	-	33.776	Resultats financers negatius	4.964	-
Beneficis activitats ordinàries	-	44.928	Pèrdues activitats ordinàries	17.579	-
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	3	-	Ingressos i beneficis d'altres exers.	42	-
Resultats extraordinaris positius	39	-	Resultats extraordinaris negatius	-	-
Beneficis abans d'imposts	-	44.928	Pèrdues abans d'imposts	17.540	-
Impost sobre societats	-	15.725			
Resultat de l'exercici (beneficis)	-	29.203	Resultat de l'exercici (pèrdues)	17.540	-

Quadre 7

4.4 Epígrafs més significatius del compte de pèrdues i beneficis

4.4.1 Consums d'explotació

Els consums d'explotació corresponen a la diferència entre la variació d'existències, 865.789 milers de pessetes, i la compra de terrenys i despeses incorporades a promocions en curs, 864.381 milers de pessetes.

4.4.2 Despeses de personal

La plantilla de la Societat durant l'exercici de 1997 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 1997 i 1996, és el següent, en milers de pessetes:

D'altres despeses d'explotació	1997	1996
Arrendaments i cànons	919	916
Reparacions i conservació	-	56
Serveis professionals independents	371	24.648
Subministraments	143	126
Assegurances	14	13
Publicitat i propaganda	13	24
D'altres tributs	1.267	94
D'altres serveis	1.338	724
TOTAL	4.065	26.601

Quadre 8

4.4.4 Despeses i ingressos financers

Les despeses financeres corresponen als interessos redituats pel préstec de 2.000 milions de pessetes, que han ascendit a 190.005 milers de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.6).

Els ingressos financers corresponen a interessos a favor redituats en comptes corrents bancaris i valors de renda fixa, per import de 73.611 milers de pessetes, i a interessos subsidiats pel MOPTMA no activats, que pugen a 111.430 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 d'acord amb 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.

6. RECOMANACIONS

No efectuem cap recomanació; l'activitat realitzada en l'exercici de 1997 ha sigut escassa, perquè no s'han escomés els fins prevists.