

**GESTIÓN DEL SUELO DE ALICANTE, S.A.**

**Ejercicio 1998**

## **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 1998, 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 30 de marzo de 1999 y aprobadas por la Junta General Universal de Accionistas con fecha 25 de junio de 1999. 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 1998, 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 1998, 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 1998 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 1998.

## **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 1998. 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:

- Ley de Sociedades Anónimas, Texto refundido aprobado por R.D.L. 1564/1989, de 22 de diciembre.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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”.
- Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas.
- 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.
- Ley 14/97 de 26 de diciembre de 1997, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat.
- Ley de la Generalitat Valenciana 15/1997, de 29 de diciembre de presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 1998.

## **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., que se constituyó en mayo de 1992, 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 el restante 49% pertenece a PARTISA (40%) y CLEOP (9%).

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 1998**

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.

En fecha 4 de noviembre de 1998 el Consejo de Administración adjudica la ejecución de las obras de urbanización y el 29 de diciembre de 1998 se firma el contrato de ejecución de las obras de urbanización, fijándose como fecha contractual de inicio de las obras el día 11 de enero de 1999.

Durante el ejercicio 1998, 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, aunque si ha adjudicado las obras de urbanización. Es intención de la Dirección de la Sociedad iniciar las actividades de manera efectiva durante el ejercicio 1999, enajenando mediante concurso las parcelas resultantes del proyecto.

#### 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 1998, junto con las cifras del ejercicio 1997, se muestra a continuación en miles de pesetas:

ACTIVO	31-12-98	31-12-97	Variación
Inmovilizado	723	813	(11,1%)
<i>Gastos de establecimiento</i>	163	250	(34,8%)
<i>Inmovilizaciones materiales</i>	420	423	(0,7%)
<i>Inmovilizaciones financieras</i>	140	140	--
Activo circulante	1.621.068	2.383.866	(32,0%)
<i>Existencias</i>	1.049.974	1.014.107	3,5%
<i>Deudores</i>	20.182	37.219	(45,8%)
<i>Inversiones financieras temporales</i>	548.035	1.302.296	(58,0%)
<i>Tesorería</i>	2.877	30.244	(90,5%)
Total Activo	1.621.791	2.384.679	(32,0%)
PASIVO			
Fondos Propios	196.978	236.804	(16,8%)
<i>Capital suscrito</i>	200.000	200.000	-
<i>Reservas</i>	54.344	54.344	-
<i>Resultados ejercicios anteriores</i>	(17.540)	--	-
<i>Pérdidas y ganancias</i>	(39.826)	(17.540)	127,0%
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	68.131	68.131	-
Acreedores a largo plazo	666.667	1.333.333	(50,0%)
Acreedores a corto plazo	690.015	746.411	(7,6%)
Total Pasivo	1.621.791	2.384.679	(32,0%)

Cuadro 1

##### 4.2 Epígrafes más significativos del balance

###### 4.2.1 Existencias

El saldo del epígrafe de **Existencias** al 31 de diciembre de 1998 que asciende a 1.049.974 miles de pesetas, representa el 64,7% del total activo del balance. Su composición y movimiento durante 1998 se muestra a continuación, en miles de pesetas:

Conceptos	Saldos 31-12-97	Aumentos	Saldos 31-12-98
Terrenos	842.390	35.191	877.581
Promociones en curso	171.717	676	172.393
TOTAL	1.014.107	35.867	1.049.974

Cuadro 2

Los aumentos de existencias se corresponden principalmente con la cuenta de “Terrenos”, un 98,1%. 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. El incremento corresponde al pago por dos expropiaciones que el Jurado Provincial de Expropiación el 2 de julio de 1998 fijo su justiprecio.

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.

Por otra parte, con fecha 4 de noviembre de 1998, se adjudicó mediante concurso la ejecución de las obras del proyecto de urbanización del Plan Parcial 1 del PAU 2 de Alicante por importe de 716.294 miles de pesetas (sin incluir IVA).

#### 4.2.2 Deudores

En el cuadro 3 se muestra el saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1998, que se eleva a 20.182 miles de pesetas. Está formado por los siguientes conceptos:

Conceptos	Miles de pesetas
MOPTMA, subsidiación y préstamo	1.831
Administraciones Públicas	18.351
TOTAL	20.182

Cuadro 3

La cuenta “Administraciones Públicas” está compuesta por el saldo deudor por IVA que asciende a 7.947 miles de pesetas y 10.404 miles de pesetas por las retenciones y pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades.

### 4.2.3 Inversiones financieras temporales

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 1998 es la siguiente:

Cuentas	Miles de pesetas
Valores de renta fija	548.000
Intereses de valores de renta fija	35
<b>TOTAL</b>	<b>548.035</b>

Cuadro 4

La cuenta de "Valores de renta fija", con un importe de 548.000 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 7 de enero de 1999.

La cuenta de "Intereses de valores de renta fija" presenta la periodificación de los intereses devengados al 31 de diciembre de 1998, con vencimiento en el ejercicio 1999.

### 4.2.4 Tesorería

La tesorería al 31 de diciembre de 1998 asciende a 2.877 miles de pesetas, 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 1998 es el siguiente en miles de pesetas:

Cuentas	Saldos 31-12-97	Aplicación Resultados 1997	Aumentos	Saldos 31-12-98
Capital	200.000	-	-	200.000
Reserva legal	8.336	-	-	8.336
Reserva voluntaria	46.008	-	-	46.008
Resultado ejercicios anteriores	-	(17.540)	-	(17.540)
Pérdidas y Ganancias	(17.540)	17.540	(39.826)	(39.826)
<b>TOTAL</b>	<b>236.804</b>	<b>-</b>	<b>(39.826)</b>	<b>196.978</b>

Cuadro 5

El capital social a 31 de diciembre de 1998, 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%), PARTISA (Participaciones Industriales y de Servicios, 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 PARTISA 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 666.667 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 666.666 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 1998 han ascendido a 172.649 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 101.254 miles de pesetas, que no han sido activados por 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)	666.666
Administraciones Públicas	647
Intereses entidades de crédito	3.123
Anticipos clientes	19.838
Otros	(259)
<b>TOTAL</b>	<b>690.015</b>

Cuadro 6

### 4.3 Análisis global de la cuenta de pérdidas y ganancias

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1998, junto con las cifras correspondientes al ejercicio 1997, se muestran a continuación (en miles de pesetas):

GASTOS	1998	1997	INGRESOS	1998	1997
Consumos de explotación	(676)	(1.408)			
Gastos de personal	9.260	9.229			
Dotaciones amortización inmoviliz.	229	729			
Otros gastos de explotación	3.468	4.065			
<b>Beneficios de explotación</b>	-	-	<b>Pérdidas de explotación</b>	<b>12.281</b>	<b>12.615</b>
Gastos financ. y gastos asimilados	172.649	190.005	Ingresos financieros	145.104	185.041
<b>Resultados financieros positivos</b>	-	-	<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>27.545</b>	<b>4.964</b>
Benef. Actividades ordinarias	-	-	<b>Pérdidas actividades ordinarias</b>	<b>39.826</b>	<b>17.579</b>
Gastos y pérdidas otros ejercicios	-	3	Ingresos y benef. otros ejercicios	-	42
<b>Resultados extraord. Positivos</b>	-	<b>39</b>	<b>Resultados extraord. negativos</b>	-	-
<b>Beneficios antes de impuestos</b>	-	-	<b>Pérdidas antes de impuestos</b>	<b>39.826</b>	<b>17.540</b>
Impuesto sobre sociedades	-	-			
<b>Resultado del ejercicio (beneficios)</b>	-	-	<b>Resultado del ejercicio (pérdidas)</b>	<b>39.826</b>	<b>17.540</b>

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 35.867 miles de pesetas y la compra de terrenos y gastos incorporados a promociones en curso que ascienden a 35.191 miles de pesetas.

#### 4.4.2 Gastos de personal

La plantilla de la Sociedad durante el ejercicio 1998, es de una persona, el gerente.

#### 4.4.3 Otros gastos de explotación

El detalle del epígrafe **Otros gastos de explotación** en los ejercicios 1998 y 1997 es el siguiente, en miles de pesetas:

Otros gastos de explotación	1998	1997
Arrendamientos y cánones	919	919
Reparaciones y conservación	50	0
Servicios profesionales independientes	969	371
Suministros	145	143
Seguros	14	14
Publicidad y propaganda	505	13
Otros tributos	211	1.267
Otros servicios	655	1.338
<b>TOTAL</b>	<b>3.468</b>	<b>4.065</b>

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 172.649 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 43.850 miles de pesetas y los intereses subsidiados por el MOPTMA no activados que ascienden a 101.254 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 adicional alguna, dada la escasa actividad realizada en el ejercicio 1998.