

**SEGURIDAD Y PROMOCIÓN INDUSTRIAL
VALENCIANA, S.A.**

1. ADECUACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS PRINCIPIOS CONTABLES DE APLICACIÓN

- 1.1 Esta Sindicatura ha examinado las cuentas anuales de Seguridad y Promoción Industrial Valenciana, S.A. (en adelante SEPIVA 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 SEPIVA el 31 de marzo de 1999 y fueron aprobadas por el Consell de la Generalitat Valenciana el 5 de octubre de 1999. Excepto por las salvedades que se describen en los apartados 1.5 y 1.6, la fiscalización se ha realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que incluyen el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación global, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
- 1.2 Las cuentas anuales de SEPIVA no recogen la ampliación de capital acordada por el Gobierno Valenciano el 10 de noviembre de 1998, constituido en Junta Universal de Socios, por importe de 450 millones de pesetas. En consecuencia, el activo y el pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 1998, están infravalorados en dicho importe.(Ver apartado 4.2.7).
- 1.3 Según se describe en el apartado 4.2.3, el epígrafe de existencias y los resultados del ejercicio están sobrevalorados, al 31 de diciembre de 1998, en 34,0 y 30,4 millones de pesetas, respectivamente, y el epígrafe de inmovilizado material infravalorado en 3,5 millones de pesetas, como consecuencia de la inadecuada contabilización de la cesión a SEPIVA de ciertos terrenos por parte del Ayuntamiento de Castelló de Rugat.
- 1.4 Las Cuentas Anuales de SEPIVA no recogen, al 31 de diciembre de 1998, el importe de las liquidaciones practicadas por la Agencia Tributaria correspondientes a dos actas de disconformidad sobre Retenciones del IRPF de ejercicios anteriores, levantadas en febrero de 1999. En consecuencia, los resultados del ejercicio están sobrevalorados, y el pasivo del balance infravalorado en un importe de 20,9 millones de pesetas.(Ver apartado 5).
- 1.5 Según se comenta en el apartado 4.2.1, la Sociedad tiene cedidos gratuitamente ciertos terrenos por los Ayuntamientos de las localidades en las que se ubican algunas estaciones de ITV, no estando reflejado en las cuentas anuales el valor atribuible a dichos derechos.

- 1.6 El epígrafe Acreedores comerciales del pasivo del balance incluye las cuentas de Anticipos de clientes de ITV y Ascensores, con unos saldos al 31 de diciembre de 1998 de 196,7 y 95,5 millones de pesetas respectivamente. Tal como se indica en el apartado 4.2.11 de este Informe, al no disponer de detalles individualizados de dichos saldos no ha sido posible verificar la composición y razonabilidad de los mismos, ni la adecuada periodificación de los ingresos relacionados.
- 1.7 La Sociedad, en razón de su actividad de promoción de suelo industrial, tiene planteados varios procesos expropiatorios (ver apartado 4.2.3) cuya resolución definitiva, en el aspecto del justiprecio a satisfacer, no puede conocerse en el momento de formular las cuentas anuales del ejercicio 1998, recogándose en las mismas todos los compromisos conocidos y estimados hasta dicho momento.
- 1.8 La Sociedad tiene abiertos a inspección sus declaraciones para los impuestos que le son aplicables correspondientes a los ejercicios no prescritos. Debido a las distintas interpretaciones de la legislación vigente en materia del Impuesto sobre Sociedades, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de la situación descrita en el apartado 6 del informe.
- 1.9 Excepto por los ajustes indicados en los párrafos 1.2, 1.3 y 1.4, y los que pudieran derivarse de haberse podido verificar los aspectos que se describen en los párrafos 1.5 y 1.6 anteriores, y excepto por los efectos sobre las cuentas anuales del ejercicio 1998 que pudieran producirse del desenlace final de las incertidumbres descritas en los apartados 1.7 y 1.8 anteriores, las cuentas anuales del ejercicio 1998, que se adjuntan en el Anexo de este Informe, expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de SEPIVA 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 contables generalmente aceptados que le son de aplicación, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
- 1.10 El informe de gestión del ejercicio 1998, que se adjunta a las cuentas anuales, contiene las explicaciones que los Administradores de SEPIVA consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus actividades y sobre otros asuntos que se consideran de interés, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Se ha comprobado 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 por parte de SEPIVA de la legalidad vigente en la gestión de los fondos públicos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 que se han considerado necesarios para alcanzar los objetivos establecidos. La verificación realizada ha abarcado el cumplimiento de los aspectos relevantes establecidos entre otras, en las siguientes normas:

- 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.
- Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre reintegro de transferencias corrientes y de capital.
- Resolución de 18 de junio de 1991, de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, sobre información anual 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.
- Orden de 28 de diciembre de 1994, del Ministerio de Economía y Hacienda 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.
- Ley de la Generalitat Valenciana 15/1997, de 29 de diciembre de Presupuestos 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 de la normativa citada por parte de SEPIVA durante el periodo objeto de examen. En apartados posteriores de este Informe se indican los aspectos que deberán ser objeto de atención y mejora por parte de los responsables de la Sociedad.

3. INFORMACIÓN GENERAL

3.1 Antecedentes y objeto de SEPIVA

El Consell de la Generalitat Valenciana, mediante el Decreto 67/1984, de 2 de julio, acordó la creación de la Sociedad Valenciana para la Promoción de Instalaciones Industriales, S.A., siendo su objeto social, entre otros aspectos, la preparación de suelo para asentamientos industriales y de servicios así como su correspondiente equipamiento. Por Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana de 7 de diciembre de 1987 se modificó la denominación de la Sociedad y se adoptó la actual de Seguridad y Promoción Industrial Valenciana, S.A. (SEPIVA). Igualmente se acordó modificar el objeto social, ampliándolo entre otros a funciones de inspección técnica, gestión y control en el ámbito de la seguridad, calidad y normativa industrial. SEPIVA está adscrita, actualmente, a la Conselleria de Empleo, Industria y Comercio.

En su sesión de 16 de mayo de 1995, el Gobierno Valenciano, constituido en Junta Universal de Socios de ambas empresas, aprobó realizar la fusión entre SEPIVA, entidad absorbente, y València, Parc Tecnològic (VPT), entidad absorbida, habiéndose formalizado la correspondiente escritura pública con fecha 20 de julio de 1995, inscrita en el Registro Mercantil el 2 de agosto de 1995.

Por Decreto 166/1997, de 13 de mayo, del Gobierno Valenciano, queda sin efecto la adscripción de funciones realizada a favor de SEPIVA, S.A, por los artículos 1, 2 y 3 del Decreto 198/1987, de 7 de diciembre, del Gobierno Valenciano, en materia de Inspección Técnica de Vehículos. A partir del 1 de enero de 1998, la actividad de ITV, una vez adjudicada a las entidades concesionarias, es realizada por las mismas, correspondiendo a SEPIVA las funciones encomendadas por la Conselleria de Empleo, Industria y Comercio establecidas en el Convenio de Colaboración firmado el 6 de junio de 1997 entre ambas.

Por Decreto 149/1998, de 22 de septiembre, del Gobierno Valenciano, se asigna a SEPIVA la realización de las funciones de control metrológico en determinados ámbitos como aparatos para medir la velocidad de vehículos a motor, aparatos para medir la concentración de alcohol en el aire aspirado, manómetros de uso público para neumáticos de vehículos automóviles, etc... La disposición quinta de dicho Decreto señala que en el supuesto de que se optase por convocar la gestión del servicio de verificación metrológica, el conseller de Empleo, Industria y Comercio estará autorizado para encomendar a SEPIVA la coordinación, seguimiento e inspección de los concesionarios, percibiendo dicha empresa el canon de servicios complementarios. El 1 de diciembre de 1998 se publicó en el D.O.G.V. el concurso para la prestación en régimen de contratación administrativa del servicio de verificación metrológica en la Comunidad Valenciana. Tal como se indica en el apartado 5, el 23 de marzo de 1999 se publicó en el D.O.G.V. la adjudicación de dicho servicio, en la que se establece un canon de adjudicación del 10,1% del precio de cada verificación, con un plazo de adjudicación de 25 años, prorrogables por períodos de 5 años hasta un máximo de 75.

3.2 Actividad desarrollada en 1998

Dada la variedad de actividades adscritas a SEPIVA, en el apartado 4.4.5 de este Informe se aborda el análisis detallado de las mismas.

4. COMENTARIOS SOBRE LOS ASPECTOS MÁS IMPORTANTES DE LAS CUENTAS ANUALES

4.1 Análisis global del balance

El balance de SEPIVA 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	1.877.008	2.144.538	(12,5%)
<i>Gastos de primer establecimiento</i>	12.748	17.409	(26,8%)
<i>Inmovilizaciones inmateriales</i>	9.005	12.522	(28,1%)
<i>Inmovilizaciones materiales</i>	1.798.329	2.056.932	(12,6%)
<i>Inmovilizaciones financieras</i>	56.926	57.675	(1,3%)
Activo circulante	4.907.365	5.350.917	(8,3%)
<i>Existencias</i>	2.921.956	3.909.288	(25,3%)
<i>Deudores</i>	305.825	298.054	2,6%
<i>Inversiones financieras temporales</i>	1.352.585	87.323	1.449,0%
<i>Tesorería</i>	325.857	1.052.992	(69,1%)
<i>Ajustes por periodificación</i>	1.142	3.260	(65,0%)
Total Activo	6.784.373	7.495.455	(9,5%)
PASIVO			
Fondos Propios	4.971.292	4.681.280	6,2%
<i>Capital suscrito</i>	2.796.000	2.796.000	0,0%
<i>Reservas</i>	1.885.280	783.667	140,6%
<i>Pérdidas y ganancias</i>	290.012	1.101.613	(73,7%)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	52.294	65.318	(19,9%)
Provisiones para riesgos y gastos	360.654	580.152	(37,8%)
Acreedores a largo plazo	482.173	743.578	(35,2%)
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	482.173	743.578	(35,2%)
Acreedores a corto plazo	917.960	1.425.127	(35,6%)
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	265.831	263.648	0,8%
<i>Deudas empresas del grupo y asociadas</i>	5.849	11.507	(49,2%)
<i>Acreedores comerciales</i>	449.465	879.160	(48,9%)
<i>Otras deudas no comerciales</i>	196.815	270.812	(27,3%)
Total Pasivo	6.784.373	7.495.455	(9,5%)

Cuadro 1

Tanto el activo como el pasivo, experimentan un descenso del 9,5% en relación al ejercicio anterior.

En cuanto al activo, es significativa la disminución habida en relación al ejercicio 1997 en tesorería, un 69,1%. Esta disminución se debe a las inversiones efectuadas en deuda pública para rentabilizar los excedentes de tesorería, lo que explica el incremento del 1.449,0% debido en inversiones financieros temporales.

Es también significativa la reducción del capítulo de Existencias, originada por el aumento de las ventas de terrenos durante el ejercicio.

En cuanto al pasivo del balance, son significativas las reducciones en los saldos a pagar, tanto en las deudas a corto y largo plazo, con un 35,6% y un 35,2% respectivamente.

También es significativa la reducción en las provisiones para riesgos y gastos, que se reducen en un 37,8%, debido fundamentalmente al pago de los justiprecios de los terrenos de Almusafes.

Ha de destacarse también el aumento de las reservas un 140,6% y la disminución de pérdidas y ganancias un 73,7%.

4.2 Epígrafes más significativos del balance

4.2.1 Inmovilizado material

Este epígrafe es, después del de existencias, el más significativo del activo del balance de 1998, representando un 26,5% del mismo (un 27,4% en 1997). Su movimiento durante el ejercicio 1998 se resume a continuación, en miles de pesetas:

Conceptos	Saldos 31-12-97	Adiciones	Bajas	Trasposn etos	Saldos 31-12-98
Terrenos y construcciones	1.969.379		(96.453)		1.872.926
Inst. técnicas y maquinaria	596.943	1.504		155	598.602
Otro inmovilizado	369.097	13.319		595	383.011
Otras inst., util. y mobiliario	202.065	854			202.919
Inmovilizado en curso	0	1.093	(343)	(750)	0
Total valores de coste	3.137.484	16.770	(96.796)	0	3.057.458
Amortización acumulada	(1.080.552)	(178.577)	0	0	(1.259.129)
Valores netos	2.056.932	(161.807)	(96.796)	0	1.798.329

Cuadro 2

Como en el ejercicio anterior, las cuentas anuales de SEPIVA no recogen la contabilización del valor de los terrenos cedidos gratuitamente por algunos Ayuntamientos, por plazos superiores a los 30 años, sobre los que se ubican ciertas estaciones de ITV. SEPIVA ha arrendado las instalaciones de su propiedad existentes sobre los mismos a las entidades que han resultado concesionarias de la gestión de la explotación de las estaciones de ITV, con fecha de efecto 1 de enero de 1998.

Dentro de las bajas en "Terrenos y construcciones" figura el valor de ciertos terrenos, por importe de 54.493 miles de pesetas, que fue incorporado al balance de SEPIVA al producirse la fusión con Valencia, Parque Tecnológico, S.A. Dichos terrenos, no obstante, fueron cedidos a la Generalitat Valenciana con anterioridad a dicha fusión. SEPIVA ha procedido a regularizar esta situación en 1998 dando de baja dicho importe del inmovilizado material con cargo a la cuenta "gastos y pérdidas de ejercicios anteriores".

Tal como se indica en nuestro informe de fiscalización correspondiente al ejercicio 1997, al 31 de diciembre de 1997 el epígrafe de "Terrenos y construcciones" estaba sobrevalorado en 41.960 miles de pesetas, como consecuencia de la inadecuada contabilización de una cesión de terrenos realizada por el Ayuntamiento de Castelló de Rugat. En 1998, SEPIVA ha dado de baja dicho valor del epígrafe indicado, con cargo a la cuenta de "Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores". No obstante, como se indica en el apartado 4.2.3. e), se han vuelto a activar dichos terrenos en el epígrafe de Existencias, por importe de 26.922 miles de pesetas. En dicho apartado se detallan los ajustes necesarios para la corrección de la indebida contabilización realizada, ajustes que ha practicado SEPIVA en el ejercicio 1999.

De la revisión de una muestra de documentación soporte de las altas contabilizadas en estas cuentas, no se han observado aspectos relevantes a comentar.

4.2.2 Inmovilizaciones financieras

En el cuadro 3 se muestra la composición de este epígrafe del balance y el movimiento experimentado durante el ejercicio 1998 (en miles de pesetas):

Cuentas	Saldos al 31-12-97	Bajas y dotaciones	Saldos al 31-12-98
Participaciones en empresas asociadas:			
Valenciana de Protección Ambiental, S.A. * (21,27%)	50.000		50.000
Prominturia, S.A. * (21%)	3.150		3.150
Curcoval, S.L. * (50%)	1.800		1.800
Cartera valores a largo plazo:			
S.P.E. L'Alcúdia de Crespins * (10%)	1.000		1.000
Depósitos y fianzas a largo plazo	6.021	(81)	5.940
Provisiones:			
Curcoval, S.L.	(1.246)		(1.246)
S.P.E. L'Alcúdia de Crespins	(1.000)	432	(568)
Prominturia, S.A.	(2.050)	(1.100)	(3.150)
TOTAL	57.675	(749)	56.926

* Porcentaje de la participación

Cuadro 3

El 14 de diciembre de 1998, se firmó un contrato entre SEPIVA y la entidad TECMED,S.A., mediante el cual SEPIVA se compromete a la venta de todas sus acciones en VAPSA a dicha entidad, venta condicionada al ejercicio por parte del resto de accionistas de su derecho preferente a la adquisición de las mismas. SEPIVA ha percibido en el ejercicio un anticipo de 15.000 miles de pesetas, tal como se indica en el apartado 4.2.4 c). A fecha de este informe, y transcurrido el plazo reglamentario para el ejercicio de dicho derecho, no ha sido formalizada la venta, aunque ningún accionista ha manifestado su interés en la adquisición de las acciones.

4.2.3 Existencias

Este epígrafe es el más significativo del activo del balance de 1998, representando un 43,1% del mismo (un 52,2% en 1997). La composición de las existencias al 31 de diciembre de 1998, y su movimiento durante dicho ejercicio se muestran a continuación (en miles de pesetas):

Cuentas	Saldos 31-12-97	Adiciones	Trasposos	Ventas (Coste)	Saldos 31-12-98
Terrenos:			-		
Terrenos Castellón	1.608.993		-	422.751	1.186.242
Almussafes	976.556	29.833	-	479.890	526.499
Vall d'Uixó 1ª fase	115.799	350	-	116.149	0
Vall d'Uixó 2ª fase	447.956	195.473	-	426.474	216.955
Benicarló (1ª fase)	317.500	260.220	(161.815)	29.764	386.141
Benicarló (2ª fase)			161.815		161.815
L'Alcúdia de Crespins	190.488	1.114	-	29.888	161.714
Castelló Rugat	181.267	25.883	-	(11.376)	218.526
Guadassequies	52.131	-	-	22.465	29.666
Acceso ITV Elx	48.193	-	-	48.193	0
Acceso Castelló de Rugat	32.195	-	-	-	32.195
Bigastro	21.139	-	-	-	21.139
Chiva	10.402	-	-	-	10.402
Otros	3.355	-	-	-	3.355
Aceites	2.769	15.498	-	7.895	10.372
	4.008.743	528.371	0	1.572.093	2.965.021
Provisiones					
Acceso ITV Elx	(48.193)	-	-	(48.193)	0
Acceso Castelló de Rugat	(32.195)	-	-	-	(32.195)
Guadasequies	(19.067)	-	-	(8.197)	(10.870)
	(99.455)	-	-	(56.390)	(43.065)
TOTAL	3.909.288	528.371	-	1.515.703	2.921.956

Cuadro 4

Las existencias de terrenos han tenido una disminución neta en el ejercicio 1998 de 1.051.325 miles de pesetas, cantidad que figura en el epígrafe de Reducción de existencias de la cuenta de pérdidas y ganancias de 1998 (véase apartado 4.3). A su vez, la variación neta positiva en las existencias de aceites asciende a 7.603 miles de pesetas, tal y como se recoge en el apartado 4.4.1.

El procedimiento utilizado para la imputación contable a esta cuenta de las compras de terrenos y gastos de urbanización, así como su relación con las ventas y el coste de ventas se describe en el apartado 4.4.1.

Las adiciones que ascienden a 528.371 millones de pesetas comprenden además del consumo de mercaderías otros conceptos como los derivados de las provisiones para riesgos y gastos relacionadas con las expropiaciones.

a) Terrenos de Castellón

Corresponde a la adquisición a la empresa municipal Gumsa, S.A., perteneciente al Ayuntamiento de Castellón, de diversas parcelas en la “Ciudad del Transporte” de Castellón, que totalizan 64.036,94 metros cuadrados de terrenos, según escritura de segregación y compraventa de 15 de julio de 1997, así como a los gastos inherentes a la compra.

b) Polígono de Almussafes

En este concepto se recoge el coste de adquisición por expropiación de los terrenos del polígono industrial de Almussafes, así como los costes de urbanización del mismo, deducido el coste de ventas de los terrenos vendidos hasta el 31 de diciembre de 1998.

En virtud del Convenio suscrito el 28 de mayo de 1993 entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Almussafes para la construcción de un polígono industrial, SEPIVA realiza las actuaciones de adquisición, gestión, urbanización y enajenación de los terrenos, siendo a su vez beneficiaria de las expropiaciones.

Durante 1995 y 1996 se aprobaron los expedientes expropiatorios, que supusieron la expropiación de 616.129,49 metros cuadrados, con un justiprecio total de 973.689 miles de pesetas, por Acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 23 de mayo de 1995, 6 de marzo de 1996 y 24 de abril de 1996.

Durante 1997, la Sociedad recibió resoluciones del Jurado de Expropiación individualizadas para gran parte de las parcelas expropiadas, que elevaron el justiprecio de las expropiaciones en un importe total de 349.098 miles de pesetas. En 1998, se han pagado a los expropiados 235.818 miles de pesetas, quedando pendientes 113.280 miles de pesetas, que figuran contabilizados en Provisiones para riesgos y gastos, del pasivo del balance. Como se indica en el apartado 4.4.1, dicha provisión ha sido incrementada en 1998 en 28.513 miles de pesetas para adecuarla al valor real de expropiación. Contra dichas resoluciones, SEPIVA interpuso recursos contencioso-administrativos, ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, sin que a fecha de este informe se tenga constancia de las posibles sentencias que pudieran haber sido dictadas.

Por otro lado, en el epígrafe de Provisiones para riesgos y gastos del pasivo del balance, figura constituida una provisión en concepto de intereses por importe de 6.230 miles de pesetas, dotada en 1998.

c) Terrenos Vall d'Uixó, 1ª y 2ª fase

Estas cuentas recogen, como más significativos, el coste de adquisición de terrenos de una superficie de 572.087 m², por un importe de 467.716 miles de pesetas, y el de las obras de urbanización, por un importe de 764.754 miles de pesetas, de las que 414.435 miles de pesetas corresponden a la primera fase y 350.319 miles de pesetas a la segunda fase, iniciada en 1997 y finalizada en el ejercicio, minorados por las ventas realizadas al 31 de diciembre de 1998.

Durante 1998 se ha producido una modificación del presupuesto de ejecución correspondiente a las obras de urbanización de la segunda fase, que se ha incrementado en 80.608 miles de pesetas.

Como parte integrante del coste de adquisición de los terrenos, figura contabilizada la diferencia entre el justiprecio fijado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Castellón de la Plana en resoluciones de 21 de diciembre de 1993 y 5 de octubre de 1994, y el inicialmente determinado en el proceso de expropiación, diferencia que asciende a 154.462 miles de pesetas. Este importe se recoge, asimismo, en el epígrafe Provisiones para riesgos y gastos del pasivo del balance.

Como ya se indicó en Informes de fiscalización de ejercicios anteriores, SEPIVA presentó recurso administrativo contra la resolución del Jurado de Expropiación de 21 de diciembre de 1993, que fue desestimada por resolución de dicho jurado de 5 de octubre de 1994. Nuevamente, SEPIVA presentó recurso contencioso-administrativo el 12 de diciembre de 1994. Mediante sentencia de 13 de febrero de 1999, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana ha desestimado dicho recurso, y dicha sentencia va a ser de nuevo recurrida por la Sociedad.

Por otro lado, en el epígrafe Provisiones para riesgos y gastos del pasivo del balance se incluye la provisión dotada en concepto de intereses por una cuantía de 76.953 miles de pesetas. La dotación practicada en el ejercicio ascendió a 8.496 miles de pesetas.

d) Terrenos Benicarló

En este concepto se recoge, fundamentalmente, el valor del justiprecio correspondiente al expediente de expropiación de 297.168 metros cuadrados de terrenos, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón el 11 de junio de 1997, por importe de 295.713 miles de pesetas, así como el importe de ejecución del proyecto de urbanización realizado durante 1998.

En 1997 se inició el procedimiento de contratación por concurso, con un presupuesto de licitación de 341.235 miles de pesetas. Las obras fueron adjudicadas el 12 de enero de 1998, con un presupuesto de adjudicación de 250.671 miles de pesetas. Al cierre del ejercicio, las obras habían sido finalizadas, ascendiendo el coste de las mismas a 250.671 miles de pesetas.

En relación con el proceso de expropiación, a fecha de este informe, se desconocen las acciones que hayan podido emprender los expropiados contra los acuerdos adoptados.

Por otro lado, tal como se indica en el apartado 4.2.4 c), SEPIVA ha liquidado en 1998 el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados practicado por la Dirección General de Tributos y Patrimonio, devengado en el proceso expropiatorio, por importe de 19.513 miles de pesetas. SEPIVA no ha contabilizado dicho impuesto como mayor coste de las existencias, motivo por el cual el saldo de Existencias y los resultados del ejercicio están infravalorados en 18.117 miles de pesetas, importe correspondiente al valor repercutible de dicho impuesto en función de los terrenos vendidos.

e) Terrenos Castelló de Rugat

En este concepto figura contabilizado el coste de adquisición y los gastos de urbanización de los terrenos ubicados en el polígono industrial de Castelló de Rugat, por un importe global de 218.526 miles de pesetas.

Tal como se indica en el apartado 4.2.1, SEPIVA ha recogido indebidamente en este concepto un importe de 26.922 miles de pesetas correspondientes al valor de ciertos terrenos cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento de Castelló de Rugat, calculado al precio medio ponderado del resto del polígono, valor que ya formaba parte del coste contabilizado. SEPIVA recogió esta cesión en el inmovilizado material en 1997, dándolo de baja en 1998, pero activándolo en existencias al precio indicado. Por otro lado, figuran contabilizados en existencias ciertos terrenos segregados de los anteriores, con un valor contable de 3.609 miles de pesetas, sobre los que SEPIVA constituyó en 1997 un derecho de superficie a favor del Ayuntamiento de Castelló de Rugat por un plazo de 75 años. Como ya se indicó en el informe de fiscalización del ejercicio 1997, dichos terrenos también fueron indebidamente contabilizados, dado que su valor ya formaba parte del coste contabilizado, el cual, por otro lado, debería figurar en el epígrafe de inmovilizado material. Por todo ello, al 31 de diciembre de 1998, las existencias están sobrevaloradas en 33.970 miles de pesetas, el inmovilizado material infravalorado en 3.543 miles de pesetas y los resultados del ejercicio sobrevalorados en 30.427 miles de pesetas. Las diferencias con los importes contabilizados son debidas al ajuste del valor de los terrenos derivado de la variación del coste de ventas correspondiente a las ventas producidas al 31 de diciembre de 1998.

f) Provisiones

SEPIVA tiene constituidas provisiones por depreciación de existencias correspondientes a los terrenos y obras de construcción del acceso al polígono industrial de Castelló de Rugat y a los terrenos de Guadasequies, por unos importes de 32.195 y 10.870 miles de pesetas, respectivamente. Los terrenos del polígono de Castelló de Rugat van a ser cedidos a la Diputación de Valencia, tal como se indicó en nuestro informe correspondiente al ejercicio 1997. Dicha cesión está pendiente de formalización a fecha de este informe.

En 1996, SEPIVA contrató la realización de un estudio de valoración de los polígonos de Alcúdia de Crespins, Castelló de Rugat y Guadasequies, cuyos terrenos tienen una baja rotación. Como consecuencia de dicho estudio, se constituyó una provisión por depreciación de existencias para los terrenos de Guadasequies, que al 31 de diciembre de 1998 asciende a 10.870 miles de pesetas.

Cabe indicar que, si bien la valoración efectuada de los terrenos de los otros polígonos resultó superior a la contable, dichos terrenos tienen una rotación prácticamente nula, por lo que sería conveniente la realización de nuevas valoraciones por expertos independientes que asegurasen la adecuada valoración de dichas existencias.

Por otro lado, en 1998 se ha materializado la cesión a la Generalitat Valenciana del acceso a la I.T.V. de Elche, mediante aceptación de la propiedad e integración de dicho bien en el dominio público de la Generalitat Valenciana. Por tal motivo, dicho terreno se ha dado de baja de la cuenta de existencias, así como su correspondiente provisión

4.2.4 Deudores

Al 31 de diciembre de 1998 este epígrafe presenta la siguiente composición:

Deudores	Miles de pesetas
Cientes por ventas y prestación de servicios	297.151
Deudores varios	38.191
Administraciones públicas	36.105
Personal	990
Empresas asociadas	117
Provisiones	(66.729)
TOTAL	305.825

Cuadro 5

a) Clientes por ventas y prestación de servicios

El capítulo está integrado por las siguientes cuentas e importes:

Clientes por ventas y prest. serv.	Miles de pesetas
Clientes	192.134
Clientes de dudoso cobro	70.178
Clientes, baja tensión	18.445
Facturas pendientes de formalizar	16.384
Clientes ascensores	10
TOTAL	297.151

Cuadro 6

En la cuenta de "Clientes" se recogen, fundamentalmente, los importes pendientes de cobro de las empresas compradoras de diversas parcelas en polígonos industriales, así como los saldos pendientes de cobro correspondientes al canon auxiliar y al canon de arrendamiento a percibir de las empresas concesionarias de la actividad de I.T.V.

Parte de los saldos a cobrar de los clientes de infraestructuras industriales están materializados en efectos comerciales, cuyos vencimientos se distribuyen del siguiente modo:

	Miles de pesetas
1 de octubre de 2.000	21.787
1 de octubre de 2.001	21.788
TOTAL	43.575

Cuadro 7

Dichos efectos deberían clasificarse como efectos a cobrar a largo plazo en el activo del balance.

La cuenta "Clientes de dudoso cobro" así como la provisión para insolvencias tienen la siguiente composición, en miles de pesetas:

Cliente	Saldo 31-12-98	Provisión al 31-12-98
Buinsa	41.000	41.000
Petrolev	22.276	22.276
Inescop	5.413	1.964
Ulibarri	1.489	1.489
TOTAL	70.178	66.729

Cuadro 8

El saldo más significativo lo constituye el importe a cobrar de Buñol Industrial, S.A. (BUINSA), correspondiente a la facturación por la promoción de un polígono industrial en la localidad de Buñol, importe que asciende a 41.000 miles de pesetas. Durante 1998 se han cobrado 9.000 miles de pesetas, liberando la correspondiente provisión.

Por otro lado, dentro del saldo de "Clientes, facturas pendientes de formalizar", figura contabilizado un importe de 13.684 miles de pesetas, adeudado a SEPIVA por BUINSA en concepto de facturación por servicios de venta de terrenos del polígono industrial de Buñol, devengados en ejercicios anteriores. Dado que las expectativas de cobro de este saldo son similares a las del saldo principal, y considerando la antigüedad del mismo, debería haberse dotado la correspondiente provisión, por lo que el saldo de Deudores y los resultados del ejercicio están sobrevalorados en el importe indicado.

b) Deudores varios

Este capítulo recoge el saldo de varios conceptos por un importe de 38.191 miles de pesetas. La composición de este capítulo, al 31 de diciembre de 1998, es la siguiente:

Dentro del concepto "Generalitat Valenciana", se recoge el saldo a cobrar de la Generalitat Valenciana incorporado al balance de SEPIVA en 1995, por importe de 62.700 miles de pesetas, como consecuencia de la fusión con VPT, S.A. y tiene su origen en el I.V.A. devengado en la cesión de un edificio del Parque Tecnológico a la Generalitat Valenciana. En 1997, la Dirección General de Tributos y Patrimonio de la Conselleria de Economía, Hacienda y Administración Pública resolvió, a petición de SEPIVA, la compensación parcial del saldo inicial en pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, repercutido en el proceso de expropiación de los terrenos del polígono industrial "El Collet", de Benicarló, por importe de 17.739 miles de pesetas más 1.774 miles de pesetas de recargo. (Ver apartado 4.2.3 d).

En otro concepto se recoge el I.R.P.F. liquidado a la Hacienda Pública por SEPIVA y no retenido en el pago de la indemnización por despido según sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 16 de diciembre de 1997. (Ver apartado 4.2.9).

En el concepto "c/c con TECMED" se recoge el cobro efectuado de la entidad TECMED, S.A. como anticipo por la venta a dicha sociedad de las acciones de VAPSA de las que SEPIVA es propietaria. (Ver apartado 4.2.2). Este importe debería haber sido clasificado en el pasivo del balance, como acreedores a corto plazo, por lo que tanto el activo (Deudores varios) como el pasivo del balance (Acreedores a corto plazo), están infravalorados en 15.000 miles de pesetas.

c) Administraciones Públicas

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

Administraciones Públicas.	Miles de pesetas
Créditos por bases imponibles negativas	32.264
Impuesto sobre sociedades anticipado	2.906
Otros	935
TOTAL	36.105

Cuadro 9

Tal como se desprende de los registros contables, la cuenta "Créditos por bases imponibles negativas" recoge el importe a cobrar correspondiente a la liquidación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 1995, por importe de 33.300 miles de pesetas, corregido por la compensación realizada en 1998 en el cálculo del impuesto de sociedades del ejercicio (Ver apartado 4.4.7)

4.2.5 Inversiones financieras temporales

En este epígrafe se recoge la adquisición de obligaciones del Estado, por importe de 650.000 miles de pesetas, y la contratación de un eurodepósito por valor de 700.000 miles de pesetas, inversiones realizadas por SEPIVA para rentabilizar su liquidez, así como los intereses asociados a dichas inversiones y devengados al 31 de diciembre de 1998, por importe de 1.126 miles de pesetas.

En ejercicios anteriores, figuraban en este epígrafe, dentro de "Depósitos a corto plazo", los pagos efectuados a los propietarios de las parcelas expropiadas de los polígonos industriales de Almusafes y Benicarló. En 1998, SEPIVA ha cambiado el criterio, considerando las consignaciones efectuadas en la Tesorería de la Generalitat Valenciana como pagos a los expropiados.

4.2.6 Tesorería

Al 31 de diciembre de 1998 los fondos de tesorería presentan el siguiente desglose:

Tresorería	Miles de pesetas
Bancos e Instituciones de crédito	325.385
Caja, pesetas	472
TOTAL	325.857

Cuadro 10

Las cuentas de recaudación de ITV, grúas, baja tensión y ascensores, no recogen toda la recaudación al 31 de diciembre de 1998, al no haber sido registrados ciertos abonos efectuados por las entidades bancarias, según el siguiente detalle.

	Miles de pesetas
Anticipos de clientes baja tensión	2.818
Anticipos de clientes grúas	1.504
Anticipos de clientes ascensores	809
TOTAL	5.131

Cuadro 11

Dichos abonos han sido registrados por la Sociedad en el ejercicio 1999. En consecuencia, tanto el activo del balance (cuentas bancarias) como el pasivo (cuentas de anticipos) están infravalorados en 5.131 miles de pesetas.

Existen diferencias no conciliadas entre los saldos bancarios de ciertas cuentas y los saldos contables. Aunque dichas diferencias no son significativas, deberían ser analizadas y, en su caso, regularizadas.

Respecto al régimen de disposición de fondos, se ha detectado que existen algunas cuentas cuyo régimen de disposición es mediante firmas solidarias, siendo recomendable revocar estos poderes y contemplar solamente el régimen mancomunado.

4.2.7 Fondos Propios

Al 31 de diciembre de 1998, el capital social está representado por 32.460 acciones nominativas de 100.000 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas por la Generalitat Valenciana.

El 10 de noviembre de 1998, el Gobierno Valenciano, constituido en Junta Universal de Socios, acordó aumentar el capital social de SEPIVA en 450 millones de pesetas, fijándolo en 3.246 millones de pesetas. El desembolso se produjo el 30 de marzo de 1999, estando pendiente a fecha de este informe la formalización de la correspondiente escritura y su inscripción en el Registro Mercantil. El balance de situación de SEPIVA no recoge, al 31 de diciembre de 1998, la ampliación realizada, por lo que los fondos propios (Capital Social) y el activo del balance (Accionistas, desembolsos no exigidos), se encuentran infravalorados en 450 millones de pesetas. Asimismo, la Memoria del ejercicio 1998 no recoge información alguna relativa a dicha ampliación, ni al desembolso producido en el ejercicio 1999.

Hay que indicar que no se ha cumplido con lo estipulado por el artículo 152 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, sobre el desembolso mínimo del 25%, una vez aumentado el capital.

La composición de las reservas y su movimiento durante el ejercicio 1998 se muestran a continuación, en miles de pesetas:

	Reserva legal	Reserva voluntaria	Total
Saldos al 31-12-97	89.618	694.049	783.667
Distribución beneficios ejercicio 1998	110.161	991.452	1.101.613
TOTAL	199.779	1.685.501	1.885.280

Cuadro 12

Por Acuerdo del Gobierno Valenciano de 23 de junio de 1998, se aprueba la distribución del resultado del ejercicio 1997, según el detalle siguiente:

	Miles de pesetas
A reserva legal (10%)	110.161
A Reservas Voluntarias	991.452
TOTAL	1.101.613

Cuadro 13

4.2.8 Ingresos a distribuir en varios ejercicios

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 1998 es el siguiente:

Cuentas	Miles de pesetas
Subvenciones de capital	49.711
Ingresos por intereses diferidos	2.583
TOTAL	52.294

Cuadro 14

Las subvenciones de capital tienen la siguiente composición, en miles de pesetas:

Entidad concesora	Importe inicial	Saldo 31-12-98
IMPIVA, subvención ejercicio 1990	33.000	16.862
IMPIVA, subvención ejercicio 1991	64.646	15.368
IMPIVA, subvención ejercicio 1992	41.309	17.481
TOTAL	138.955	49.711

Cuadro 15

Las subvenciones concedidas por el IMPIVA fueron incorporadas al balance de SEPIVA en el proceso de fusión con V.P.T., S.A., realizado en 1995, y se imputan a ingresos del ejercicio en proporción a la amortización del inmovilizado financiado.

4.2.9 Provisiones para riesgos y gastos

El detalle que presenta este epígrafe al 31 de diciembre de 1998 es el siguiente:

Provisiones	Miles de pesetas
Provisión terrenos expropiados Vall d'Uixó	154.462
Provisión terrenos expropiados Almussafes	113.280
Provisión intereses Vall d'Uixó	76.953
Provisión indemnización Tracoinsa System,S.A.	8.934
Provisión intereses Almussafes	6.230
Provisión indemnización Tracoinsa (intereses)	491
Provisión indemnización Director General	304
TOTAL	360.654

Cuadro 16

Las provisiones por intereses y por terrenos expropiados en Almussafes y Vall d'Uixó se han comentado en el apartado 4.2.3 de este Informe.

La provisión por indemnización a la empresa Tracoinsa System, S.A. corresponde a la demanda de indemnización de daños y perjuicios presentada por dicha empresa contra SEPIVA, el 10 de octubre de 1997, ante el Juzgado de Primera Instancia nº 19 de Valencia, en reclamación de los gastos ocasionados por la existencia de vicios ocultos en una parcela del polígono industrial de Almussafes, adquirida por dicha entidad a SEPIVA el 6 de febrero de 1997. Dicha demanda fue admitida a trámite por el Juzgado el 20 de octubre de 1997. En la actualidad no es posible conocer el desenlace final de esta demanda.

La provisión por indemnización al Director General corresponde al importe pendiente de pago de la indemnización establecida por el Juzgado de lo Social nº 11 de Valencia mediante sentencia de 8 de junio de 1995, por la rescisión del contrato del anterior Director General de la Sociedad y confirmada el 16 de diciembre de 1997 por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Al 31 de diciembre de 1998, SEPIVA ha satisfecho, en ejecución de la sentencia, un importe global de 20.376 miles de pesetas, quedando pendiente de pago 320 miles de pesetas.

4.2.10 Deudas con entidades de crédito (largo y corto plazo)

Las deudas con entidades de crédito tienen la siguiente composición, detalladas por vencimientos (en miles de pesetas):

Entidad prestamista	Corto plazo 1999	Largo plazo			
		2000	2001	2002	Total
B. Exterior	46.666	46.667	-	-	46.667
B. Crédito Local	64.739	60.506	-	-	60.506
Banesto	150.000	150.000	150.000	75.000	375.000
Int. devengados	4.426	-	-	-	-
TOTAL	265.831	257.173	150.000	75.000	482.173

Cuadro 17

El total de intereses devengados y contabilizados por estos préstamos y créditos durante el ejercicio 1998 ha ascendido a 41.057 miles de pesetas, figurando dentro del epígrafe de gastos financieros y asimilados de la cuenta de pérdidas y ganancias, quedando pendientes de vencimiento 4.426 miles de pesetas al cierre del ejercicio.

4.2.11 Acreedores comerciales

Los capítulos que integran este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 1998 son los siguientes:

Acreedores comerciales	Miles de pesetas
Anticipos de clientes	317.768
Deudas por compras o prestación de servicios	131.697
TOTAL	449.465

Cuadro 18

El capítulo **Anticipos de Clientes** tiene la siguiente composición en función de las actividades a que corresponden:

Anticipos de clientes	Miles de pesetas
Cientes ITV	196.662
Cientes Ascensores	95.478
Cientes Infraestructuras Industriales	13.570
Cientes Baja-Tensión	8.289
Cientes Grúas	3.549
Cientes gasolineras	220
TOTAL	317.768

Cuadro 19

Como se viene diciendo en informes anteriores, no ha sido posible efectuar análisis sobre la composición y razonabilidad de saldos de las cuentas de Anticipos de Clientes de ITV y Ascensores ya que SEPIVA no ha facilitado a esta Institución los detalles individualizados de clientes que componen dichos saldos. Parte del saldo de anticipos de clientes de ITV existente a 1 de enero de 1998 se ha reducido con la facturación de las entidades concesionarias de este servicio correspondiente a las inspecciones realizadas en 1998 que fueron inicialmente cobradas por SEPIVA en ejercicios anteriores, pero se desconoce el importe final de las inspecciones a realizar que figuran en el saldo de esta cuenta.

El capítulo **Deudas por compras o prestación de servicios** tiene la siguiente composición:

Deudas por compras o prest. Serv.	Miles de pesetas
Acreedores por prestación de servicios	64.964
Facturas pendientes de recibir	53.146
Retenciones de garantías	13.587
TOTAL	131.697

Cuadro 20

En la cuenta "Acreedores por prestación de servicios" se recogen, como más significativos, el importe de la certificación nº8 correspondiente a las obras de urbanización del polígono industrial de Benicarló (33.441 miles de pesetas).

Por otro lado se ha detectado la existencia de saldos deudores en la cuenta mencionada por importe de 3.370 miles de pesetas, que no deberían ser objeto de compensación, por lo que el pasivo y el activo del balance están infravalorados en dicha cantidad.

El concepto más significativo de la cuenta "Facturas pendientes de recibir" es el correspondiente a la certificación nº 9 y última de dichas obras, por importe de 27.160 miles de pesetas.

En la cuenta "Retenciones de garantía" se recogen las retenciones practicadas en las certificaciones de las obras de los polígonos de Vall d'Uixó, 2ª fase y Benicarló.

4.2.12 Otras deudas no comerciales

Los capítulos que componen este epígrafe, al 31 de diciembre de 1998, son los siguientes:

Otras deudas no comerciales	Miles de pesetas
Administraciones públicas	162.266
Remuneraciones pendientes de pago	34.549
TOTAL	196.815

Cuadro 21

a) Administraciones públicas

Este capítulo está formado por las siguientes cuentas e importes:

Administraciones Públicas	Miles de pesetas
Impuesto sobre beneficios diferido	75.145
Hacienda Pública, acreedora por impuesto s/beneficios	36.314
Hacienda Pública, acreedora por IVA	36.117
Seguridad social, acreedora	8.089
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	6.414
Otros conceptos	187
TOTAL	162.266

Cuadro 22

Las cuentas "Impuesto sobre beneficios diferido" y "Hacienda Pública, acreedora por impuesto sobre beneficios" recogen, respectivamente, el importe cuyo pago a la Hacienda Pública se difiere en aplicación de la normativa fiscal, y el impuesto de sociedades a pagar correspondiente al ejercicio 1998, según el cálculo que se detalla en el apartado 4.4.7 de este Informe.

Las cuentas "Hacienda Pública, acreedora por IVA", "Hacienda Pública, acreedora por IRPF" y "Seguridad Social Acreedora", recogen los importes a satisfacer a los respectivos organismos correspondientes a las liquidaciones del mes de diciembre de 1998 pagadas en 1999.

b) Remuneraciones pendientes de pago

La composición de este capítulo es la siguiente:

Remuneraciones pendientes de pago	Miles de pesetas
Paga de premio	30.000
Seguridad social de la paga de premio	3.000
Gastos de viaje pendientes de pago.	1.549
TOTAL	34.549

Cuadro 23

La cuenta "Paga de premio" comprende la paga de premio de todo el personal, 16.556 miles de pesetas, que ha sido liquidada en marzo de 1999 y la paga de objetivos de la dirección, 13.444 miles de pesetas (véase apartado 4.4.2).

En la cuenta "Seguridad social de la paga de premio" se recoge la previsión de la cuota patronal de los seguros sociales correspondientes a dicha paga, estimados en 3.000 miles de pesetas.

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 muestra a continuación (en miles de pesetas):

GASTOS	1998	1997	INGRESOS	1998	1997
Reducción de existencias	1.051.325		Importe neto cifra de negocios	2.608.490	4.748.944
Aprovisionamientos	469.612	2.547.188	Aumento de existencias		953.005
Gastos de personal	376.790	1.479.084	Otros ingresos de explotación	7.785	9.974
Dotación amortización inmovilizado	187.870	209.786			
Variación provisiones tráfico	(65.389)	(7.365)			
Otros gastos de explotación	188.882	490.665			
Beneficios de explotación	407.187	992.565			
Gastos financieros y asimilados	58.174	119.834	Otros intereses e ingresos asimilados	31.895	29.407
			Resultados financieros negativos	26.279	90.427
Beneficios de actividades ordinarias	380.908	902.138	Pérdidas actividades ordinarias		
Pérdidas procedentes inmovilizado	(432)	0	Subvenciones de capital transferidas	14.136	14.530
Gastos extraordinarios	6.735	3.290	Ingresos extraordinarios	133	44.802
Gastos y pérdidas otros ejercicios	107.345	15.552	Ingresos y bº otros ejercicios	58.551	139.072
Resultados extraordinarios positivos		179.562	Resultados extraordinarios negativos	40.828	
Beneficio antes de impuestos	340.080	.081.700			
Impuesto sobre sociedades	50.068	(19.913)			
Resultado del ejercicio (beneficios)	290.012	.101.613			

Cuadro 24

El aspecto más significativo a destacar de la comparación de las cuentas de pérdidas y ganancias de 1998 y 1997 es la importante disminución experimentada tanto en los gastos como en los ingresos, como consecuencia de la finalización de la actividad de ITV. Este es el fundamental motivo de la disminución de los gastos de personal (74,5%) y de los otros gastos de explotación (61,5%), así como de la reducción de los ingresos (45,1%).

Por otro lado, es destacable la reducción en el concepto de aprovisionamientos (81,6%), motivado sobre todo por la disminución en la cifra de compras de terrenos, que en 1997 ascendió a 2.214 millones de pesetas y en 1998 a 50 millones de pesetas.

4.4 **Epígrafes más significativos de la cuenta de pérdidas y ganancias**

4.4.1 **Aprovisionamientos**

Es el epígrafe de mayor importancia cuantitativa de los gastos del ejercicio 1998, después del epígrafe de Reducción de existencias, representando un 19,3% de los mismos (52,6% en 1997). Está compuesto por los siguientes capítulos e importes, en miles de pesetas:

Aprovisionamientos	1998	1997	Variación
Consumo de mercaderías	459.149	2.340.711	(80,4%)
Otros gastos externos	10.463	206.477	(94,9%)
TOTAL	469.612	2.547.188	(81,6%)

Cuadro 25

La cuenta de "Consumo de mercaderías", recoge los costes incurridos en la adquisición de terrenos, obras de urbanización de los mismos y otros gastos relacionados. Simultáneamente a la contabilización de estos gastos, se registra un incremento en la cuenta de "Existencias" del activo del balance, con abono a "Variación de existencias", de la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Cuando se producen las ventas de parcelas en los diversos polígonos industriales, paralelamente a la contabilización de las mismas se registra una disminución en la cuenta de "Existencias", a precio de coste, con cargo a la cuenta de "Variación de Existencias", de modo que esta cuenta es la que refleja el consumo real de las existencias.

Gran parte de las ventas que realiza la Sociedad tienen lugar con anterioridad a que se haya completado todo el coste de producción, lo cual origina que los costes imputados a las existencias con posterioridad a las ventas hayan de ser corregidos para poder ofrecer una valoración real de las existencias a su verdadero valor de coste. En consecuencia, al cierre del ejercicio se registra una disminución del valor de las existencias, con cargo a la cuenta "Variación de existencias", equivalente al mayor precio de coste a imputar a los terrenos vendidos. De este modo, la valoración final de las existencias recoge únicamente los costes imputables a los terrenos no vendidos al cierre del ejercicio.

El capítulo “Consumo de mercaderías”, tiene el siguiente desglose:

Consumo de mercaderías	Miles de pesetas
Compras de terrenos	50.171
Construcciones y urbanizaciones	416.581
Variación de existencias	(7.603)
TOTAL	459.149

Cuadro 26

"Compras de terrenos" recoge los gastos que incrementan el valor de los terrenos (21.658 miles de pesetas), así como la corrección efectuada en 1998 de la provisión para riesgos y gastos correspondiente al mayor justiprecio de la expropiación de los terrenos del polígono industrial de Almussafes, por importe de 28.513 miles de pesetas (véase apartado 4.2.3).

“Construcciones y urbanizaciones” recoge fundamentalmente los gastos de urbanización de los polígonos industriales de Vall d’Uixó, 2ª fase y Benicarló, con la excepción de aquellos que, por su naturaleza, suponen un incremento del valor de los terrenos.

4.4.2 Gastos de personal

Este epígrafe representa un 15,5% del total de gastos de SEPIVA (un 30,6% en 1997). Su composición en 1998 y variaciones respecto a 1997 se muestran a continuación, en miles de pesetas:

Gastos de personal	1998	1997	Variación
Sueldos y salarios	284.763	1.096.911	(74,0%)
Seguridad Social a cargo empresa	84.395	357.744	(76,4%)
Indemnizaciones	2.164	19.016	(88,6%)
Formación	3.874	1.422	172,4%
Otros gastos sociales	1.594	3.991	(60,1%)
TOTAL	376.790	1.479.084	(74,5%)

Cuadro 27

El capítulo de sueldos y salarios tiene el siguiente desglose:

Sueldos y salarios	Miles de pesetas
Sueldos y salarios	254.763
Paga de premio	16.556
Paga de objetivos	13.444
TOTAL	284.763

Cuadro 28

Durante el ejercicio se ha aplicado al personal de SEPIVA un incremento retributivo del 2,1 %, tal como dicta la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 1998.

Al igual que en ejercicios anteriores, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en marzo de 1999, abonar al personal una paga de premio equivalente al 90% de la retribución mensual bruta y proporcional al tiempo trabajado durante 1998.

Asimismo el personal directivo de SEPIVA cobra una paga en concepto de productividad. SEPIVA ha estimado el importe de dicha paga en 13.444 miles de pesetas. Ambas pagas figuran provisionadas en el capítulo “Remuneraciones pendientes de pago”, del pasivo del balance al 31 de diciembre de 1998.

A la fecha de este informe no se tiene constancia de que el Gobierno Valenciano haya acordado quedar enterado de las cuantías máximas previsibles individualmente asignadas al personal directivo de SEPIVA en concepto de productividad.

Tal como se indicó en el informe de fiscalización del ejercicio 1997, SEPIVA no ha cotizado a la Seguridad Social, en 1998, por la paga de premio devengada en 1997 de los empleados que desde el 1 de enero de 1998 no prestan sus servicios en SEPIVA como consecuencia de la finalización de las funciones de inspección técnica de vehículos que hasta dicha fecha tenía adscritas la Sociedad. Asimismo, SEPIVA no ha retenido ni deducido importe alguno a dichos empleados en concepto de Seguridad Social. Se desconoce el efecto que sobre las cuentas anuales de SEPIVA pudieran tener la mencionada contingencia.

4.4.3 Otros gastos de explotación

Este epígrafe representa el 7,8% de los gastos de SEPIVA en 1998, (10,1% en 1997). Su composición, en miles de pesetas, es la siguiente:

Otros gastos de explotación	1998	1997	Variación
Servicios exteriores	153.701	461.168	(66,7%)
Tributos	35.154	27.967	25,7%
Otros gastos de gestión corriente	27	1.530	(98,2%)
TOTAL	188.882	490.665	(61,5%)

Cuadro 29

La composición por conceptos del capítulo "Servicios Exteriores" con las cifras comparativas de los ejercicios 1998 y 1997, se muestra a continuación, en miles de pesetas:

Servicios exteriores	1998	1997	Variación
Arrendamientos y cánones	28.918	30.676	(5,7%)
Viajes y estancias	26.971	76.313	(64,7%)
Suministros	25.316	53.806	(52,9%)
Servicios profesionales independientes	17.848	21.960	(18,7%)
Material de oficina	13.739	21.969	(37,5%)
Reparaciones y conservación	11.869	50.449	(76,5%)
Servicios auxiliares	8.350	101.303	(91,8%)
Publicidad y propaganda	7.153	21.429	(66,6%)
Gastos diversos	4.685	17.847	(73,7%)
Primas de seguros	3.814	7.075	(46,1%)
Transportes	2.691	10.088	(73,3%)
Jurídicos y contenciosos	1.322	11.861	(88,9%)
Servicios bancarios y similares	1.025	36.392	(97,2%)
TOTAL	153.701	461.168	(66,7%)

Cuadro 30

Se ha efectuado una revisión de una muestra de las operaciones contabilizadas en estas cuentas, representativa del 43,3% del total de operaciones, no habiéndose observado aspectos relevantes que comentar.

La cuenta de "Tributos" recoge, como más significativo, el importe del impuesto sobre transmisiones patrimoniales exigido por la Dirección General de Tributos y Patrimonio, en el proceso de expropiación de los terrenos del polígono industrial de Benicarló, importe que ascendió a 19.513 miles de pesetas. (Ver apartado 4.2.4 c).

4.4.4 Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores

En este epígrafe se recogen, fundamentalmente, las bajas registradas en el inmovilizado material por el inadecuado tratamiento contable de ciertas cesiones de terrenos en el polígono de Castelló de Rugat (41.960 miles de pesetas) y en el Parque Tecnológico (54.493 miles de pesetas), tal como se ha indicado en el apartado 4.2.1.

4.4.5 Importe neto de la cifra de negocios

Es el epígrafe más significativo de los ingresos de SEPIVA, representando un 95,9% del total de ingresos del ejercicio 1998 (un 80,0% en 1997). Su detalle en función de las actividades la Sociedad se muestra a continuación en miles de pesetas:

Actividades	1998	%	1997	%	Variación
Promoción industrial	1.845.039	70,7%	1.862.930	39,2%	(1,0)%
Canon auxiliar, I.T.V.	323.757	12,4%	-	-	100,0%
Inspección de ascensores	212.817	8,2%	231.476	4,9%	(8,1%)
Arrendamiento I.T.V.	115.956	4,4%	-	-	100,0%
Baja tensión	50.429	1,9%	52.034	1,1%	(3,1%)
Inspección grúas	35.900	1,4%	28.080	0,6%	27,8%
Ventas medio ambiente	23.064	0,9%	199.410	4,2%	(88,4%)
Ventas parque tecnológico	1.503	0,1%	508	0,0%	195,9%
Ventas inspección etilómetros	25	0,0%	-	-	100,0%
Diagnosís de vehículos	-	-	1.996	0,0%	(100,0%)
Inspección Técnica de Vehículos (ITV)	-	-	2.372.510	50,0%	(100,0%)
TOTAL	2.608.490	100,0%	4.748.944	100,0%	(45,1%)

Cuadro 31

a) Actividad de promoción industrial

La actividad de promoción industrial es la primera en orden de importancia cuantitativa y representa el 70,7% de la cifra de negocios y el 67,8% del total de ingresos del ejercicio 1998 (39,2% y 31,4%, respectivamente, en 1997).

En este apartado se contemplan los ingresos derivados de la venta de parcelas en polígonos industriales. En el cuadro siguiente se detallan las ventas del ejercicio 1998, por polígonos industriales, en miles de pesetas:

Polígono	Ventas
Almussafes	709.361
Vall d'Uixó (2ª fase)	492.612
Polígono de Castellón	430.743
Vall d'Uixó (1ª fase)	129.977
Alcúdia de Crespins	43.547
Benicarló (1ª fase)	39.868
Guadasequies	12.885
Castelló de Rugat	(13.954)
TOTAL	1.845.039

Cuadro 32

El importe negativo de Castelló de Rugat corresponde a la devolución de ciertos terrenos vendidos en ejercicios anteriores y recuperados en el ejercicio por falta de pago del cliente.

b) Actividad de ITV

Tal como se indica en el apartado 3.1 de este informe, a partir del 1 de enero de 1998, la Sociedad dejó de realizar la actividad de inspección técnica de vehículos al haber sido adjudicada la explotación en régimen de concesión de las estaciones de I.T.V. a diversas empresas privadas.

La cuenta "Canon auxiliar, I.T.V." recoge la facturación realizada por SEPIVA a cada una de las entidades concesionarias del servicio de ITV en concepto de canon de gestión, según se estipula en los pliegos de cláusulas administrativas particulares de cada concesión. El importe del canon devengado en 1998 ascendió a 323.757 miles de pesetas, cifra que representa el 12,4% de la cifra de negocios y el 11,9% del total de ingresos del ejercicio.

En la cuenta "Arrendamiento ITV" figuran registrados los arrendamientos facturados por SEPIVA a las entidades concesionarias, por importe de 115.956 miles de pesetas, según se estipula en los correspondientes contratos, por la utilización de los terrenos, construcciones e instalaciones de las estaciones de ITV que son propiedad de SEPIVA. Dicho importe supone un 4,4% de la cifra de negocios y un 4,3% del total de ingresos del ejercicio.

c) Actividad de inspección de ascensores

La actividad de inspección de ascensores representa el 8,2% de la cifra de negocios y el 7,8% de los ingresos totales del ejercicio 1998 (4,9% y 3,9%, respectivamente, en 1997).

Durante el ejercicio 1998, SEPIVA efectuó 11.294 inspecciones, lo que supone una disminución del 10,4% respecto a las efectuadas en 1997. A continuación se muestra la evolución de la actividad de inspección de ascensores durante los últimos cinco años, de la que se desprende un incremento final en el porcentaje de revisión alcanzado.

	1994	1995	1996	1997	1998
Aparatos revisados	8.813	9.419	11.600	12.600	11.294
Aparatos a revisar	26.952	32.315	31.768	30.557	28.526
Porcentaje revisión	32,7%	29,1%	36,5%	41,2%	39,6%

Cuadro 33

Los ingresos por esta actividad han ascendido a 212.817 miles de pesetas, reduciéndose en un 8,1% respecto al ejercicio anterior.

d) Actividad de baja tensión

Esta actividad consiste en la realización de inspecciones periódicas de instalaciones eléctricas en locales de pública concurrencia.

Durante 1998 se han realizado 946 inspecciones, lo que supone una disminución del 6,1% respecto del ejercicio anterior.

4.4.6 Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores

En este epígrafe se recogen ingresos correspondientes a ejercicios anteriores que, por diversos motivos, no se contabilizaron en los mismos. Un detalle de estos ingresos, por su naturaleza, es el siguiente, en miles de pesetas:

Concepto	Importe
Subvenciones de la Conselleria de Medio Ambiente por recogida de aceites 1994 y 1995.	19.218
Ventas ascensores 1997 no contabilizadas	16.830
Exceso de previsión de la cuota patronal de la paga premio de 1997	10.475
Exceso de previsión de la paga de premio de 1997	5.626
Otros	6.402
TOTAL	58.551

Cuadro 34

Los conceptos "ventas ascensores 1997 no contabilizadas", "Exceso de previsión de la cuota patronal de la paga de premio de 1997" y "Exceso de previsión de la paga de premio de 1997", fueron objeto de ajuste en el informe de fiscalización correspondiente al ejercicio 1997. SEPIVA ha registrado dichos ajustes en 1998 imputándolos a este epígrafe.

4.4.7 Resultado del ejercicio e Impuesto sobre Sociedades

En el cálculo del impuesto sobre sociedades del ejercicio 1998, efectuado por SEPIVA, se ha aplicado la bonificación del 99% a que se refiere el artículo 32.2 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, para los resultados de las actividades de promoción industrial y medio ambiente.

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Conciliación	Miles de pesetas
Resultado contable antes del I.S.	340.080
Diferencias permanentes	2.729
Resultado contable ajustado	342.809
Diferencias temporales	
Reversión libertad amortización 94	26.623
Libertad amortización 95	(50.612)
Otros	491
Compensación B.I. negativa 1995	(5.148)
Resultado fiscal	314.163

Cuadro 35

"Reversión libertad amortización 94" recoge la amortización contable de los elementos de inmovilizado adquiridos en 1994 y sometidos a libertad de amortización.

"Libertad amortización 95" recoge la amortización contable de los ejercicios 1996 y 1997, de los elementos de inmovilizado adquiridos en 1995 y sometidos a libertad de amortización. Debido a la finalización de la actividad de ITV se ha producido una significativa reducción en el número de empleados de SEPIVA en 1998, lo que afecta a la libertad de amortización practicada para las inversiones generadoras de empleo.

SEPIVA ha optado por realizar una declaración complementaria a la liquidación del impuesto de sociedades de 1995, corrigiendo la base imponible negativa originada en la misma y fijándola en 5.148 miles de pesetas. Esta nueva base imponible negativa se compensa en el cálculo del impuesto del ejercicio 1998. Paralelamente, en la determinación de la base imponible de 1998, se reduce la misma en 50.612 miles de pesetas, correspondientes a la amortización contable de los ejercicios 1996 y 1997, de los elementos sometidos a libertad de amortización al amparo del Real Decreto 2/1995, de 17 de febrero, ya que en dichos ejercicios se incrementaron las respectivas bases imponibles en dicho importe.

El cálculo del impuesto se ha efectuado del siguiente modo, en miles de pesetas:

Cálculo impuesto	Impuesto devengado	Impuesto a pagar
Resultado contable ajustado	342.809	-
Base imponible	-	314.163
Cuota íntegra (35% tipo impositivo)	119.983	109.957
Bonificación 99% (*)	(50.970)	(46.711)
Deducciones	(22.512)	(22.512)
Retenciones y pagos a cuenta	-	(4.421)
Ajuste impuesto diferido		
Retrocesión lib. amort. 95	7.525	
Afloración amort. 94	(3.958)	
TOTAL	50.068	36.313

* Aplicada sólo para las actividades de Promoción Industrial y Medio Ambiente

Cuadro 36

Las deducciones aplicadas son las correspondientes a las inversiones en activo fijo de los ejercicios 1993 y 1996.

El ajuste del impuesto diferido se produce porque las diferencias temporales correspondientes a la amortización acelerada de los bienes adquiridos en 1994 y 1995 se generaron al tipo del 35%. Con la aplicación de la bonificación del 99%, la reversión de las diferencias temporales correspondiente a la libertad de amortización de los bienes adquiridos en 1994 supone un menor gasto a imputar en el ejercicio. Por el mismo motivo, también se ajusta la retrocesión efectuada correspondiente a la libertad de amortización de los bienes adquiridos en 1995, lo que implica un mayor gasto a imputar en el ejercicio.

Las deducciones pendientes de aplicación ascienden, al 31 de diciembre de 1998, a 7.610 miles de pesetas.

4.5 Memoria

Salvo por las excepciones comentadas en los apartados anteriores, la memoria del ejercicio 1998 contiene las especificaciones mínimas necesarias que contemplan la Ley de Sociedades Anónimas, el Plan General de Contabilidad y las normas de adaptación de éste a las empresas inmobiliarias.

5. HECHOS POSTERIORES

Tal como se indica en la memoria, con fecha 23 de febrero de 1999 la Agencia Tributaria levantó dos actas de disconformidad por los conceptos tributarios de Retenciones y otros pagos a cuenta de rendimientos del trabajo personal y profesional de los ejercicios 1993/1994 y 1995/1996. Como resultado de dichas actas, se han practicado sendas liquidaciones que ascienden a un importe global de 14.791 miles de pesetas de cuota más 6.137 miles de pesetas en concepto de intereses de demora. Dichos importes no han sido provisionados por SEPIVA en sus Cuentas Anuales, con lo que el resultado del ejercicio está sobrevalorado, y el pasivo del balance infravalorado en un importe de 20.928 miles de pesetas.

El 23 de marzo de 1999, se publicó en el D.O.G.V. la adjudicación del servicio de verificación metrológica en la Comunidad Valenciana, siendo el canon de adjudicación del 10,1% del precio de cada verificación, con un plazo de adjudicación de 25 años, prorrogables por períodos sucesivos de 5 años hasta un máximo de 75.

6. SITUACIÓN FISCAL

De acuerdo con la fiscalización efectuada, la empresa 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 son revisables mientras no se practique una liquidación definitiva o no haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Tal como se indica en el apartado 5, la Agencia Tributaria ha levantado dos actas de disconformidad en el ejercicio 1999 relativas a los conceptos tributarios de Retenciones y otros pagos a cuenta de rendimientos del trabajo personal y profesional de los ejercicios 1993/1994 y 1995/1996.

La Sociedad se ha aplicado, en las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 1996 y 1997, así como en el cálculo del impuesto devengado correspondiente al ejercicio 1998, la bonificación del 99% a que se refiere el artículo 32.2 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades. Podrían surgir pasivos adicionales derivados de las distintas interpretaciones sobre el alcance de las bonificaciones practicadas.

Igualmente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de las distintas interpretaciones sobre el procedimiento seguido por la Sociedad para la regularización fiscal descrita en el apartado 4.4.7.

7. RECOMENDACIONES

Además de lo indicado en los apartados 1 y 2 se considera oportuno mantener las siguientes recomendaciones propuestas en anteriores informes:

- a) Aunque durante 1996 se realizó una valoración pericial de las promociones de baja rotación, se recomienda ampliar dicha información con nuevas valoraciones realizadas por profesionales independientes.
- b) Suprimir las firmas solidarias en aquellas cuentas bancarias donde persiste dicho régimen.
- c) Revisar con mayor rigor el contenido de la memoria con objeto de que muestre la información debidamente actualizada.
- d) Reclassificar los saldos deudores y acreedores al activo o pasivo del balance según corresponda, evitando la compensación de saldos que en algunas cuentas se ha producido.
- e) Investigar y, en su caso, regularizar las diferencias surgidas en las conciliaciones bancarias.
- f) Revisar al cierre de cada ejercicio la valoración de las participaciones en el capital de otras empresas, realizando las oportunas correcciones.
- g) Clarificar la situación y cobrabilidad de los saldos con antigüedad superior a un año e intensificar las gestiones de cobro dotando, en su caso, la consiguiente provisión para insolvencias.
- h) Se recomienda que se efectúen los trabajos necesarios para determinar la composición del saldo de la cuenta de anticipos de clientes de ascensores, así como la regularización del saldo de la cuenta de anticipos de clientes de ITV.