

**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, S.A. o la Societat) que comprenen el balanç a 31 de desembre de 1998, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria corresponents a l'exercici anual acabat en la dita data i s'adjunten íntegrament en l'annex d'aquest informe. Els dits comptes van ser formulats pels administradors de GSA, S.A. el 30 de març de 1999 i aprovats per la Junta General d'Accionistes el 25 juny de 1999. El treball de fiscalització s'ha realitzat d'acord amb les normes d'auditoria generalment acceptades, les quals requereixen l'examen, mitjançant la realització de proves selectives, de l'evidència justificativa dels comptes anuals i l'avaluació de la seua presentació, dels principis comptables aplicats i de les estimacions realitzades.
- 1.2 Els comptes anuals de GSA, S.A. de l'exercici de 1998, que s'adjunten a 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 1998, i dels resultats de les seues operacions i dels recursos obtinguts i aplicats durant l'exercici anual acabat en la dita data, i contenen la informació necessària i suficient per a la seua interpretació i comprensió adequada segons els principis i normes comptables generalment acceptats que guarden uniformitat amb els aplicats en l'exercici anterior.
- 1.3 L'informe de gestió de l'exercici de 1998, que s'adjunta als comptes anuals, conté les explicacions que els administradors de la Societat consideren oportunes sobre la seua situació, l'evolució de la seua activitat i sobre 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 1998.

## **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, S.A. del principi de la legalitat en la gestió dels fons públics durant l'exercici de 1998. L'examen s'ha realitzat d'acord amb les normes d'auditoria generalment acceptades, i s'han dut a terme 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, establerts en:

- Text Refós de la Llei de Societats Anònimes, aprovat pel reial decret legislatiu 1.564/1989, de 22 de desembre.
- Pla General de Comptabilitat, aprovat pel reial decret 1.643/1990, de 20 de desembre.
- Resolució de 18 de juny de 1991, de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, per la qual s'aprova la informació que les empreses públiques han de retre.
- Text Refós de la Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana. aprovat per decret legislatiu de 26 de juny de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.
- Reial decret 1.668/1991, de 15 de desembre, sobre el finançament d'actuacions protegibles en matèria de sòl destinat preferentment a habitatges de protecció oficial.
- Acord de 16 de març de 1992 del Govern Valencià pel qual s'autoritza l'Institu Valencià de l'Habitatge, S.A. per a la constitució d'una societat d'economia mixta anomenada Gestió del Sòl d'Alacant, S.A., (GSA, S.A.).
- Escriptura de constitució de l'entitat mercantil Gestió del Sòl d'Alacant, S.A., de data 8 de maig de 1992.
- 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".
- Llei 13/1995, de 18 de maig, de Contractes de les Administracions Públiques.
- 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.
- Llei 14/1997, de 26 de desembre, de Mesures de Gestió Administrativa, Financera i d'Organització de la Generalitat Valenciana.

- Llei 15/1997, de 29 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 1998.

## **2.2 Conclusió general**

Com a resultat de la revisió efectuada i atés l'abast descrit, no s'han detectat incompliments rellevants de la normativa citada en l'apartat anterior per part de GSA, S.A. durant el període objecte d'examen.

### **3. INFORMACIÓ GENERAL**

#### **3.1 Antecedents i objecte de GSA, S.A.**

L'objecte principal de GSA, S.A. que es va constituir en maig de 1992, és l'adquisició de terrenys de l'àrea denominada PAU-2 d'Alacant, la redacció dels instruments de plantejament i projectes tècnics necessaris i la urbanització dels dits terrenys a fi d'alienar les parcel·les resultants amb destinació preferent a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

La Societat està participada en un 51% de l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A. (IVHSA) i el restant 49% pertany a PARTISA (40%) i CLEOP (9%).

En data 12 de març de 1997, la Junta General Universal va acordar per unanimitat autoritzar l'alienació per CLEOP de 800 accions, pel preu mínim de 220.000 pessetes per acció, de GSA, S.A. a favor de la immobiliària "Metropolitana Vasco Central, S.A." (METROVACESA).

El 22 d'abril de 1998 METROVACESA ven a "Participaciones Industriales y de Servicios, S.A. (PARTISA)", la totalitat de les accions, 800 accions, passant PARTISA a tenir el 40% del capital de GSA, S.A.

#### **3.2 Activitat desenvolupada**

Una vegada aprovat definitivament el PAU-2 i el pla parcial núm. 1 en l'any 1994, el Projecte d'Urbanització del pla parcial núm. 1 va ser presentat en data 17 de març de 1995 i 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 núm. 1 va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la COPUT en la seua reunió del 26 de novembre de 1996 i va ser notificat a GSA, S.A. el dia 14 de gener de 1997.

Durant l'exercici de 1997 es va decidir elaborar un projecte de reparcel·lació voluntària en el qual s'aporten les parcel·les primitives i s'adjudiquen les parcel·les resultants segons el pla parcial amb les seues càrregues d'urbanització, cedint ja a l'Ajuntament els terrenys de les cessions (viaris, zones verdes, etc.) lliures de càrregues. Aquest projecte es va elevar a públic davant el notari el 23 de maig de 1997 i es va aprovar pel ple de l'Ajuntament d'Alacant el dia 13 de juny de 1997.

En data 4 de novembre de 1998 el Consell d'Administració adjudica l'execució de les obres d'urbanització, i el 29 de desembre de 1998 es signa el contracte d'execució de les obres d'urbanització, fixant com a data del contracte d'inici de les obres el dia 11 de gener de 1999.

Durant l'exercici de 1998, la Societat no ha iniciat les seues activitats centrades en la urbanització i preparació del sòl contingut en el programa d'actuació urbanística núm. 2 del Pla General d'Ordenació Urbana de la ciutat d'Alacant, encara que ha adjudicat les obres d'urbanització. És intenció de la Direcció de la Societat, iniciar les activitats de manera efectiva durant l'exercici de 1999, alineant mitjançant concurs les parcel·les resultants del projecte.

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

##### 4.1 Anàlisi global del balanç

El balanç del GSA, S.A. al tancament de l'exercici de 1998, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1997, es mostra tot seguit en milers de pessetes:

<b>ACTIU</b>	<b>31-12-98</b>	<b>31-12-97</b>	<b>Variació</b>
Immobilitzat	723	813	(11,1%)
<i>Despeses d'establiment</i>	163	250	(34,8%)
<i>Immobilitzacions materials</i>	420	423	(0,7%)
<i>Immobilitzacions financeres</i>	140	140	--
Actiu circulant	1.621.068	2.383.866	(32,0%)
<i>Existències</i>	1.049.974	1.014.107	3,5%
<i>Deutors</i>	20.182	37.219	(45,8%)
<i>Inversions financeres temporals</i>	548.035	1.302.296	(58,0%)
<i>Tresoreria</i>	2.877	30.244	(90,5%)
<b>Total actiu</b>	<b>1.621.791</b>	<b>2.384.679</b>	<b>(32,0%)</b>
<b>PASSIU</b>			
Fons propis	196.978	236.804	(16,8%)
<i>Capital subscrit</i>	200.000	200.000	-
<i>Reserves</i>	54.344	54.344	-
<i>Resultats exercicis anteriors</i>	(17.540)	--	-
Pèrdues i beneficis	(39.826)	(17.540)	127,0%
Ingressos per distribuir en diversos exerc.	68.131	68.131	-
Creditors a llarg termini	666.667	1.333.333	(50,0%)
Creditors a curt termini	690.015	746.411	(7,6%)
<b>Total passiu</b>	<b>1.621.791</b>	<b>2.384.679</b>	<b>(32,0%)</b>

Quadre 1

##### 4.2 Epígrafs més significatius del balanç

###### 4.2.1 Existències

A 31 de desembre de 1998, el saldo d'aquest epígraf, que puja a 1.049.974 milers de pessetes, representa el 64,7% del total actiu del balanç. La seua composició i moviment durant 1998 es mostra tot seguit en milers de pessetes:

Conceptes	Saldos	Augments	Saldos
	31-12-97		31-12-98
Terrenys	842.390	35.191	877.581
Promocions en curs	171.717	676	172.393
<b>TOTAL</b>	<b>1.014.107</b>	<b>35.867</b>	<b>1.049.974</b>

Quadre 2

Els augments d'existències corresponen principalment al compte "Terrenys", un 98,1%. Aquest compte recull el valor de la compra de terrenys segons el projecte de reparcel·lació per a la urbanització i preparació del sòl contingut en el Programa d'Actuació Urbanística núm. 2 del Pla General d'Ordenació Urbana de la ciutat d'Alacant. L'increment correspon al pagament de les dues expropiacions que el Jurat Provincial d'Expropiació el 2 de juliol de 1998 va fixar el seu preu just.

El compte "Promocions en curs", recull els honoraris de redacció del PAU-2 i primer pla parcial, redacció del projecte d'expropiació, informes tècnics, control de qualitat, etc.

D'altra banda, amb data 4 de novembre de 1998 es va adjudicar mitjançant concurs l'execució de les obres del projecte d'urbanització del pla parcial num. 1 del PAU-2 d'Alacant, per un import de 716.294 milers de pessetes (IVA exclòs).

#### 4.2.2 Deutors

En el quadre 3 es mostra el saldo d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1998, que puja a 20.182 milers de pessetes. Està format pels conceptes següents:

Conceptes	Milers de pessetes
MOPTMA, subsidi i préstec	1.831
Administracions públiques	18.351
<b>TOTAL</b>	<b>20.182</b>

Quadre 3

El compte "Administracions públiques" es compon del saldo deutor de l'IVA que puja a 7.947 milers de pessetes i 10.404 milers de pessetes per les retencions i pagaments a compte de l'impost de societats.



### 4.2.3 Inversions financeres temporals

La composició d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1998, és la següent:

Comptes	Milers de pessetes
Valors de renda fixa	548.000
Interessos de valors de renda fixa	35
<b>TOTAL</b>	<b>548.035</b>

Quadre 4

El compte de "Valors de renda fixa", amb un import de 548.000 milers de pessetes, recull la inversió en obligacions de l'Estat amb els fons no utilitzats del préstec qualificat de 2.000 milions de pessetes concedit per a l'adquisició i urbanització del sòl del PAU-2, el venciment del qual és el 7 de gener de 1999.

El compte "Interessos de valors de renda fixa" presenta la periodificació dels interessos meritats a 31 de desembre de 1998, amb venciment en l'exercici de 1999.

### 4.2.4 Tresoreria

A 31 de desembre de 1998, la tresoreria puja a 2.877 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 d'aquest epígraf durant 1998 és el següent en milers de pessetes:

Comptes	Saldos 31-12-97	Aplicació resultats 1997	Augments	Saldos 31-12-98
Capital	200.000	-	-	200.000
Reserva legal	8.336	-	-	8.336
Reserva voluntària	46.008	-	-	46.008
Resultat exercicis anteriors	-	(17.540)	-	(17.540)
Pèrdues i beneficis	(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>

Quadre 5

A 31 de desembre de 1998, el capital social de GSA, S.A. totalment desemborsat puja a 200 milions de pessetes, dividit en 2.000 accions de 100.000 pessetes de valor nominal cadascuna, i està subscrit per l'IVHSA (51%), PARTISA ("Participaciones Industriales y Servicios") (40%) i CLEOP, S.A. (9%). Les accions són de dues classes: A, subscrites per l'IVHSA, que incorporen un dret d'adquisició preferent en el cas de transmissió de les accions, i B, subscrites per PARTISA i CLEOP, S.A.

#### 4.2.6 Creditors a llarg termini

El saldo a 31 de desembre de 1998 d'aquest epígraf, xifrat en 666.667 milers de pessetes, correspon a l'import amb venciment a llarg termini concedit i disposat del préstec qualificat formalitzat amb Bancaixa el 22 de setembre de 1994 de 2.000 milions de pessetes, garantit amb l'aval de l'IVHSA i CLEOP, S.A. Aquest préstec s'acull als beneficis establerts en el reial decret 1.668/1991, de 15 de novembre, sobre el finançament d'actuacions protegibles en matèria de sòl destinat preferentment a habitatges de protecció oficial, i està subsidiat pel Ministeri d'Obres Públiques, Transport i Medi Ambient (MOPTMA). La resta, 666.666 milers de pessetes està comptabilitzat en l'epígraf "Creditors a curt termini" (Vegeu l'apartat 4.2.7).

El termini d'amortització és de 6 anys i el tipus d'interés nominal anual és del 9,5%. Els interessos meritats per aquest préstec durant l'exercici de 1998 han pujat a 172.649 milers de pessetes, no havent-se activat, ja que la Societat no ha iniciat les seues activitats (vegeu l'apartat 4.4.4).

Els interessos subsidiaris pel MOPTMA durant l'exercici pugen a 101.254 milers de pessetes, que no han sigut activats, per la qual cosa s'han imputat a ingressos de l'exercici (vegeu l'apartat 4.4.4)

#### 4.2.7 Creditors a curt termini

En el quadre 6 el desglossament d'aquest epígraf que és el següent:

Conceptes	Milers de pessetes
Préstecs (vegeu l'apartat 4.2.6)	666.666
Administracions Públiques	647
Interessos entitats de crèdit	3.123
Avançaments clientes	19.838
D'altres	(259)
<b>TOTAL</b>	<b>690.015</b>

Quadre 6

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

El compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 1998, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1997, es mostra tot seguit en milers de pessetes:

<b>DESPESES</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>	<b>INGRESSOS</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>
Consums d'explotació	(676)	(1.408)			
Despeses de personal	9.260	9.229			
Dotacions amortització immobilitz.	229	729			
D'altres despeses d'explotació	3.468	4.065			
<b>Beneficis d'explotació</b>	-	-	<b>Pèrdues d'explotació</b>	<b>12.281</b>	<b>12.615</b>
Despeses financ. i desp. assimilades	172.649	190.005	Ingressos financers	145.104	185.041
<b>Resultats financers positius</b>	-	-	<b>Resultats financers negatius</b>	<b>27.545</b>	<b>4.964</b>
Benef. activitats ordinàries	-	-	<b>Pèrdues activitats ordinàries</b>	<b>39.826</b>	<b>17.579</b>
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	-	3	Ingressos i benef. d'altres exercicis	-	42
<b>Resultats extraord. positius</b>	-	<b>39</b>	<b>Resultats extraord. negatius</b>	-	-
<b>Beneficis abans d'imposts</b>	-	-	<b>Pèrdues abans d'imposts</b>	<b>39.826</b>	<b>17.540</b>
Impost sobre societats	-	-			
<b>Resultat de l'exercici (beneficis)</b>	-	-	<b>Resultat de l'exercici (pèrdues)</b>	<b>39.826</b>	<b>17.540</b>

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, 35.867 milers de pessetes, i la compra de terrenys i despeses incorporades a promocions en curs que pugen a 35.191 milers de pessetes.

#### 4.4.2 Despeses de personal

La plantilla de la Societat durant l'exercici de 1998 és d'una persona, el gerent.

#### 4.4.3 D'altres despeses d'explotació

El detall d'aquest epígraf en els exercicis de 1997 i 1998 és el següent en milers de pessetes:

<b>D'altres despeses d'explotació</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>
Arrendaments i cànons	919	919
Reparacions i conservació	50	0
Serveis professionals independents	969	371
Subministraments	145	143
Assegurances	14	14
Publicitat i propaganda	505	13
D'altres tributs	211	1.267
D'altres serveis	655	1.338
<b>TOTAL</b>	<b>3.468</b>	<b>4.065</b>

Quadre 8

#### **4.4.4 Despeses i ingressos financers**

Les despeses financeres corresponen als interessos meritats pel préstec de 2.000 milions de pessetes que han pujat a 172.649 milers de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.6)

Els ingressos financers corresponen a interessos a favor meritats en comptes corrents bancaris i valors de renda fixa per un import de 43.850 milers de pessetes, i els interessos subsidiaris pel MOPTMA no activats, que pugen a 101.254 milers de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.6).

## **5. SITUACIÓ FISCAL**

La revisió efectuada per aquesta Sindicatura ha mostrat que la Societat es troba al dia en la presentació i liquidació dels principals impostos a què es troba subjecta. No obstant això, cal dir que, d'acord amb la legislació vigent, els impostos no poden considerar-se definitivament liquidats fins que les declaracions presentades hagen sigut inspeccionades per les autoritats fiscals o hi haja transcorregut el termini de prescripció.

## **6. RECOMANACIONS**

Atesa l'escassa activitat realitzada en l'exercici de 1998, no s'hi efectua cap recomanació addicional.