



TRIBUNAL DE CUENTAS

Nº 532

**INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LAS
PRINCIPALES ACTIVIDADES DE "SEGIPSA,
SOCIEDAD ESTATAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA
DE PATRIMONIO, S.A.", EJERCICIOS 1997 Y 1998**



TRIBUNAL DE CUENTAS

EL PLENO DEL TRIBUNAL DE CUENTAS, en el ejercicio de su función fiscalizadora establecida en los artículos 2.a), 9 y 21.3.a) de la Ley Orgánica 2/1982, de 12 de mayo, y a tenor de lo previsto en los artículos 12 y 14 de la misma disposición y concordantes de la Ley 7/1988, de 5 de abril de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, ha aprobado, en su sesión de 28 de junio de 2001, el Informe de Fiscalización de las principales actividades de **"SEGIPSA, Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A."** en los ejercicios de 1997 y 1998.

INDICE

I – INICIATIVA Y AMBITO DEL PROCEDIMIENTO DE FISCALIZACIÓN	1
II - ANTECEDENTES Y SITUACION DE LA SOCIEDAD EN LOS EJERCICIOS 1997 y 1998.....	2
III.-RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN	5
III.1.-Actuaciones relacionadas con las existencias de la sociedad	6
III.1.1.- Derechos de Aprovechamiento Urbanístico	6
III.1.2.-Promoción y venta de viviendas	11
III.2.- Actuaciones referidas a la prestación de servicios.....	17
III.3.-Inversiones financieras temporales	25
III.4.- Hechos posteriores relevantes	26
IV.- CONCLUSIONES.....	28
V.- RECOMENDACIONES	32
TRÁMITE DE ALEGACIONES.....	33

ANEXOS:

I: Balance de Situación y Cuenta de Resultados ejercicio 1997

II: Balance de Situación y Cuenta de Resultados ejercicio 1998

ALEGACIONES:

I.- De la Sociedad

II.- De D. Francisco José Pérez y Pérez



TRIBUNAL DE CUENTAS

INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES DE "SEGIPSA, SOCIEDAD ESTATAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE PATRIMONIO, S.A." EN LOS EJERCICIOS DE 1997 Y 1998

I – INICIATIVA Y AMBITO DEL PROCEDIMIENTO DE FISCALIZACIÓN

Aprobada inicialmente por el Pleno del Tribunal de Cuentas dentro del Programa de Fiscalizaciones para el año 1999 la fiscalización de las principales actividades de "SEGIPSA, Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A." en el ejercicio 1997, el Pleno, en su reunión del día 22 de julio de 1999 acordó que, una vez que se recibiesen en el Tribunal las cuentas del ejercicio de 1998, quedase también este ejercicio comprendido en el ámbito de la fiscalización.

Con arreglo a las Directrices Técnicas de la fiscalización aprobadas por el Pleno del Tribunal, las actuaciones han tenido por objeto verificar el origen, desarrollo y resultado producido durante los ejercicios de 1997 y 1998 por las principales actividades llevadas a cabo por SEGIPSA.

En el desarrollo de los trabajos no se han encontrado limitaciones significativas que impidiesen o dificultasen gravemente la aplicación de los correspondientes procedimientos de fiscalización.



II - ANTECEDENTES Y SITUACION DE LA SOCIEDAD EN LOS EJERCICIOS 1997 y 1998

La Entidad denominada actualmente SEGIPSA se constituyó el 14 de febrero de 1977 con el nombre de "Viviendas sociales de Madrid, S.A." (VIMOSA). El 9 de enero de 1984 la Dirección General de Patrimonio del Estado adquirió todas las participaciones sociales constituyéndose en accionista único de la Sociedad, que cambió su denominación inicialmente por la de "Sociedad Estatal de Gestión para la Rehabilitación y Construcción de Viviendas, S.A." (S.G.V.) y finalmente, el 14 de octubre de 1994, por su actual razón social de "Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A. (SEGIPSA)".

Constituyen su objeto social principalmente las siguientes actividades:

- La promoción, construcción, rehabilitación y venta o adjudicación de inmuebles.
- El planeamiento, urbanización, parcelación, adquisición y cesión de terrenos y toda clase de inmuebles.
- La adquisición, tenencia, administración y enajenación de toda clase de bienes muebles e inmuebles, por cuenta propia o ajena.
- La promoción, gestión y administración de cooperativas de viviendas, así como la gestión integral de la construcción por cuenta ajena.



TRIBUNAL DE CUENTAS

- El estudio y elaboración de proyectos de construcción y la ejecución de las direcciones de obra que en su cumplimiento se realicen, por sí o por cuenta ajena.
- La gestión integral, incluyendo inventarios y conservación, de patrimonios mobiliarios e inmobiliarios de entidades públicas o privadas y la gestión y administración de centros de documentación y archivo.

El 31 de diciembre de 1997 la Sociedad contaba con un capital social de 18.757 millones de pesetas, de los que 14.000 millones correspondían a una ampliación de capital acordada en Junta General Extraordinaria Universal celebrada el 10 de diciembre de ese año. El importe de la ampliación fue desembolsado por la Dirección General de Patrimonio del Estado, único accionista de la Sociedad, el 30 de diciembre de 1997, aunque la instrumentación pública de la operación no se llevó a cabo hasta el 21 de enero del año siguiente. En el año 1998 el capital social no experimentó ninguna variación.

La principal partida del activo de la Sociedad a 31 de diciembre de 1997 la constituía el registro, en concepto de inmovilizado inmaterial, de derechos de aprovechamiento urbanístico por valor de 4.723 millones de pesetas, que se encontraban provisionados en un 57'6% (2.722 millones) y que habían sido incorporados al activo de la Sociedad por el IVIMA como pago de una deuda que mantenía frente a ella. En el ejercicio 1998 estos derechos fueron contabilizados como existencias y como consecuencia de ello, el saldo neto de la cuenta de inmovilizado inmaterial del activo del balance pasó de 2.008 millones a 31 de diciembre de



TRIBUNAL DE CUENTAS

1997 a tan sólo 6 millones a la misma fecha del año 1998, ejercicio en el que el saldo de la cuenta de existencias tuvo una variación de 4.305 millones.

El importe de la cifra de negocios en el ejercicio 1997 ascendió a 2.125 millones de pesetas, no presentando una variación significativa respecto a la del ejercicio anterior que había sido de 2.016 millones. De aquel importe, 1.989 millones correspondían a ingresos por venta de existencias y el resto, 136 millones, a ingresos por prestación de servicios. El resultado de explotación de 1997 fue negativo en 1.099 millones, aunque el resultado del ejercicio fue de 177 millones de beneficio debido a los ingresos extraordinarios originados por la reversión de un exceso de provisiones por depreciación de inmovilizado inmaterial, en concreto de los derechos de aprovechamiento urbanístico que a 31 de diciembre de 1996 tenían una provisión dotada de 3.830 millones de pesetas, habiéndose revertido en el ejercicio 1997 un exceso de provisión de 1.108 millones pesetas.

El importe de la cifra de negocios durante 1998 fue de 1.236 millones de pesetas, de los cuales 934 millones correspondieron a la venta de existencias y 302 a la prestación de servicios, habiendo por tanto disminuido las ventas en 1.055 millones respecto al año anterior y aumentando los ingresos por prestación de servicios en 166 millones en el mismo periodo. Los resultados de explotación del ejercicio fueron 443 millones de pérdidas, si bien los resultados del ejercicio fueron positivos por 1.184 millones debido a la cifra alcanzada por los resultados financieros y por los resultados extraordinarios. Los resultados financieros ascendieron a 748 millones y fueron originados fundamentalmente por el saldo altamente significativo que a 31 de diciembre de 1998 se mantenía en inversiones financieras tem-



porales, que ascendía a 17.827 millones, de los que 14.000 millones procedían de la ampliación de capital efectuada por el accionista el ejercicio anterior. Los resultados extraordinarios, positivos por importe de 878 millones, se debieron a la reversión de 902 millones como exceso de provisión dotada sobre los derechos de aprovechamiento urbanístico.

III.-RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

Durante los ejercicios 1997 y 1998 la actividad de SEGIPSA estuvo centrada fundamentalmente en dos tipos de actuaciones:

En primer lugar, en la venta de viviendas o parcelas propiedad de la Sociedad (existencias), destacando a este respecto la venta de la promoción de los Bermejales en Sevilla, de terrenos en Valdebernardo y de viviendas de la Granja en Segovia. Además, la Sociedad realizó una serie de actuaciones relacionadas con determinados derechos de aprovechamiento urbanístico adquiridos en anteriores ejercicios y contabilizados como existencias a partir de 1.998.

Y en segundo lugar, en la ejecución de convenios suscritos con distintas Entidades y Organismos (entre ellos la Fábrica Nacional de la Moneda y Timbre, la Tesorería General de la Seguridad social y la Empresa pública Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea) para la prestación de servicios consistentes fundamentalmente en la dirección de obras, realización de proyectos y estudios de via-



bilidad de edificios, organización de subastas, realización de inventarios, valoraciones de bienes etc.

Además la Sociedad obtuvo rendimientos de sus inversiones financieras temporales, fundamentalmente en el ejercicio 1998 en que permanecieron con tal condición las cantidades aportadas por el accionista en diciembre de 1997 como desembolso de la ampliación de capital formalizada en enero del año siguiente.

III.1.-Actuaciones relacionadas con las existencias de la sociedad

Las existencias registradas por SEGIPSA en el bienio 1997-1998 estaban compuestas fundamentalmente por derechos de aprovechamiento Urbanístico (considerados contablemente como existencias en el ejercicio 1998) y por promociones urbanísticas de viviendas o parcelas propias de la Sociedad.

III.1.1.- Derechos de Aprovechamiento Urbanístico

Los derechos de aprovechamiento urbanístico habían sido incorporados a SEGIPSA por el IVIMA como consecuencia de la liquidación de una deuda que este Instituto mantenía frente a aquella Sociedad y que tenía su origen en una serie de Convenios en los que se encargó a SEGIPSA la gestión de la ejecución de obras y demás actuaciones complementarias a la construcción de viviendas y urbanizaciones. En 1993, estando la mayor parte de las obras terminadas y entregadas, la Sociedad presentó al IVIMA una liquidación de los convenios; y, tras un



TRIBUNAL DE CUENTAS

largo periodo de negociaciones, el 13 de marzo de 1995 ambas partes suscribieron un nuevo convenio en el que el IVIMA reconocía adeudar a SEGIPSA y a terceros intervinientes en la ejecución de los anteriores un total de 11.923 millones de pesetas, de los que 7.410 millones habían de ser aplicados a liquidar las deudas con las Empresas constructoras, 543 millones al pago de las cantidades debidas a las direcciones facultativas y los restantes 3.970 millones a liquidar la deuda pendiente con SEGIPSA.

El 30 de junio de 1995 el IVIMA hizo, mediante instrumento público, un ofrecimiento de pago a sus acreedores para la liquidación de las deudas reconocidas en el Convenio suscrito en el anterior mes de marzo mediante la cesión de derechos. En la escritura se identificaron estos derechos especificando que en un Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, que modificaba el planeamiento general de la urbanización del Parque de Arroyo de Meaques distribuyendo entre los partícipes la edificabilidad lucrativa y los gastos ocasionados con motivo de la urbanización, se atribuía a la Comunidad de Madrid un total de 180.000 metros cuadrados edificables. Previamente, por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de 27 de junio de 1995, se había designado al Instituto Nacional de la Vivienda como Organismo actuante respecto a las cesiones previstas a favor de la Comunidad de Madrid en el ámbito del Plan Parcial de Arroyo de Meaques, circunstancia que posibilitó la disponibilidad sobre dichos derechos por parte del IVIMA. El que la cesión de estos derechos se entendiera como pago de las deudas pendientes con los distintos acreedores del Instituto extinguiéndose, por tanto, las correspondientes obligaciones, se sometió a la condición suspensiva de que

fueran aprobados el Plan de Ordenación Urbana y el Proyecto de Compensación, así como a que se produjeran las correspondientes inscripciones en el Registro de la Propiedad.

Con la misma fecha, 30 de junio de 1995, SEGIPSA formalizó mediante instrumento público la aceptación de la dación en pago de deudas por parte del IVIMA. Aunque la cantidad que el Instituto debía a la Sociedad en el año 1995 ascendía a 3.970 millones de pesetas, su aceptación de pago incluyó también la deuda que el IVIMA mantenía con las direcciones facultativas por un total de 543 millones. Ambas cantidades fueron contabilizadas por SEGIPSA como inmovilizado inmaterial aunque, como esta Sociedad respecto a la partida de 543 millones actuaba únicamente como intermediaria, recogió en el pasivo de su balance, como contrapartida al registro de los derechos en el activo, una deuda frente a terceros por los 543 millones. Asimismo, la Sociedad recibió derechos de aprovechamiento urbanístico valorados en 59 millones por asumir el futuro pago de deudas del IVIMA por el mismo importe mantenidas con Empresas constructoras no personadas en contestación al ofrecimiento de pago realizado por el IVIMA y, por otro lado, adquirió más derechos urbanísticos de distintas Constructoras por importe de 151 millones.

En definitiva, el importe total registrado en el activo del balance de SEGIPSA en concepto de derechos de aprovechamiento urbanístico ascendió a 4.723 millones de pesetas. De este importe, fue provisionado en el ejercicio 1995 el valor de los derechos de aprovechamiento urbanístico correspondientes a los derechos de cobro de SEGIPSA frente al IVIMA, es decir 3.970 más 151 millones (el resto, que incluye los derechos aceptados por SEGIPSA para hacer frente a futuros pagos a



TRIBUNAL DE CUENTAS

terceros acreedores del IVIMA por importes de 543 y 59 millones, no fue provisionado por estar sometido su pago a la condición suspensiva de la materialización de los derechos de aprovechamiento). La provisión dotada se iría cancelando a medida que se fueran cumpliendo las condiciones necesarias para que la cesión de los derechos fuera efectiva (aprobación del Plan Parcial de Ordenación, aprobación del Proyecto de Urbanización por el Ayuntamiento, obras de urbanización, etc). Durante el ejercicio 1996, al aprobarse inicialmente el Plan parcial se revirtió un exceso de provisión de 309 millones, que corresponden a la valoración dada por un tasador independiente a los derechos en ese momento. Por otra parte, SEGIPSA realizó en 1996 pagos a terceros de deudas del IVIMA por importe de 13 millones, correspondientes a un capital íntegro de 19 millones con una quita de 6 millones, y que hicieron que la Sociedad aumentara la provisión de los derechos de aprovechamiento urbanístico por el importe, sin quita, de la deuda satisfecha, lo que hizo que el saldo final a 31 de diciembre de la Provisión dotada fuera de 3.830 millones.

El Pleno del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón aprobó de manera definitiva, en julio de 1997, el Plan Parcial de Ordenación de Arroyo de Meaques, motivo por el que se revirtieron 1.108 millones de la provisión dotada, ascendiendo a 31 de diciembre la provisión revertida acumulada a un total de 1.417 millones de pesetas y el saldo pendiente de provisión dotada a 2.722 millones. Por otra parte, en el mismo mes de julio de 1997 se presentó a aquel Ayuntamiento el Proyecto de Compensación para su posterior aprobación; y, bajo la supervisión técnica de SEGIPSA, una consultora de Ingeniería realizó el Proyecto de Urbanización, que fue igualmente presentado al Ayuntamiento para su aprobación.



En abril de 1998, el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón aprobó el Proyecto de Compensación y el 15 de julio el Proyecto de Urbanización. Esta circunstancia motivó que, de acuerdo con las previsiones establecidas por la Sociedad, se revirtieran otros 902 millones de pesetas, con lo que el total de la provisión revertida ascendía a 31 de diciembre de 1998 a 2.320 millones. Por otra parte, en los meses de octubre y noviembre de 1998 se procedió a la inscripción registral de los terrenos afectados por la Junta de Compensación de Arrollo de Meaques, dándose cumplimiento así a la condición suspensiva recogida en el ofrecimiento de pago del IVIMA y haciéndose, por tanto efectivo el cobro de la deuda. Esta circunstancia motivó que la Sociedad reclasificara el saldo de inmovilizado inmaterial correspondiente a los derechos de aprovechamiento urbanístico registrándolo en sus existencias y que el importe vivo de la provisión dotada a los mismos a 31 de diciembre se traspasara a Provisión de existencias. En este ejercicio se incrementó el valor de los derechos de aprovechamiento urbanístico en 226 millones como consecuencia de la activación de gastos (derramas abonadas a la Junta de Compensación, impuestos etc.), con lo que el importe reclasificado como existencias ascendió finalmente a 4.948 millones, manteniendo la provisión dotada un saldo de 1.820 millones que puede considerarse adecuado dado el valor y la situación del trámite del proyecto. Con todo ello las existencias aumentaron en el ejercicio 1998 de 2.674 millones a que ascendía su saldo en 1997 a 6.980 millones; y la provisión de 220 millones a 2.172 millones. (El 29 de abril de 1998 la Junta de Compensación contrató con SEGIPSA la prestación de los servicios de gestión de las obras de urbanización, que comenzaron en el mes de julio).



A 31 de diciembre de 1998 la Sociedad no había realizado operación alguna de venta de estos derechos urbanísticos.

III.1.2.-Promoción y venta de viviendas

Las existencias registradas en el activo del balance a 31 de diciembre de 1996 ascendían a 4.758,3 millones de pesetas, correspondiendo la mayor parte de este saldo (4.471 millones) a los siguientes terrenos y promociones de viviendas propias:

- Bermejales en Sevilla, por importe de 2.307 millones de pesetas.
- Viñas Viejas en Madrid, por importe de 289 millones de pesetas.
- La Granja en Segovia, por importe de 971 millones de pesetas.
- Valdebernardo en Madrid, por importe de 904 millones de pesetas.

A 31 de diciembre de 1997 las existencias presentaban un saldo de 2.674 millones de pesetas. Los 2.084 millones de diferencia negativa con el saldo del ejercicio anterior fueron debidas fundamentalmente a la venta de la participación indivisa que SEGIPSA tenía en la parcela nº 45 del Plan Parcial de Valdebernardo-Norte en Madrid y a la venta de pisos y plazas de garaje de "Los Bermejales" en Sevilla.



La venta a la Sociedad Cooperativa VITRA-MADRID del proindiviso del 81'57% de la parcela nº 45 del Plan Parcial Valdebernardo-Norte, por un precio de 939 millones de pesetas más el IVA (149 millones), se plasmó inicialmente en un contrato privado suscrito el 5 de junio de 1997 en el que se establecía que la parte compradora tenía como plazo para pagar la cantidad convenida hasta el 20 de junio de 1997, regularizándose el importe si se pagaba anticipadamente mediante el descuento de los intereses calculados al tipo del 5'50% anual. Por ello, al haberse hecho efectivo el pago el 9 de junio de 1997, el precio quedó reducido a la cantidad de 927 millones de pesetas más el IVA. Como el proindiviso sobre la parcela nº 45 de Valdebernardo figuraba registrado en la contabilidad de SEGIPSA por un valor de 904 millones, el resultado de la operación de venta fue de 23 millones de beneficio.

La venta de pisos y plazas de garaje en la promoción de "Los Bermejales" en Sevilla, supuso una reducción respecto al valor de las existencias contabilizadas en el año anterior de 1.161 millones de pesetas. Esta promoción tenía su origen en el año 1989, en el que SEGIPSA inició la construcción de siete bloques de viviendas con garajes, trasteros y locales comerciales para su posterior venta. De estos siete bloques, cuatro eran de viviendas de protección oficial, con unos precios de venta establecidos por la Junta de Andalucía, y los otros tres eran bloques de viviendas de venta libre. El coste total contabilizado hasta el ejercicio 1993 por esta operación se elevó a 15.738,1 millones. A partir de entonces, a pesar de que se siguieron produciendo gastos en el Proyecto global de "Los Bermejales", la Sociedad optó por no activarlos aumentando el valor de las viviendas (aunque ello implicara en su caso un aumento de la provisión dotada al efecto) y llevarlos di-



TRIBUNAL DE CUENTAS

rectamente a gastos del ejercicio. Estos gastos, que deberían haber sido activados ya que incrementan el coste de las viviendas, ascendían a 31 de diciembre de 1998 a un total acumulado de, al menos, 660 millones y respondían fundamentalmente a los siguientes conceptos: gastos de promociones terminadas (51 millones), asesores y mediadores oficiales (18 millones), gastos varios y servicios auxiliares (46 millones), comisiones por ventas (82 millones), gastos financieros de la hipoteca (203 millones), otros gastos financieros (139 millones), sanciones administrativas (23 millones) y gastos de ejercicios anteriores (15 millones).

Las viviendas de venta libre de la promoción "Los Bermejales" se enajenaron en tres operaciones de venta realizadas con firmas privadas en mayo y junio de 1993 y diciembre de 1996. De acuerdo con las comprobaciones realizadas, en la operación que tuvo lugar en mayo de 1993 el precio de venta ascendió a 2.314 millones de pesetas más el IVA y el coste correspondiente a las existencias enajenadas era de 3.697 millones, con lo que el resultado fue una pérdida contable de 1.383 millones de pesetas. En la venta formalizada en el mes de junio de ese mismo año el precio fue de 1.709 millones más el IVA y su coste en contabilidad ascendía a 1.745 millones, habiéndose producido en consecuencia una pérdida de 36 millones. Y en la última de las operaciones que afectaron a las viviendas de promoción libre, llevadas a cabo en el mes de diciembre de 1996, se enajenaron existencias cuyo coste había ascendido a 1.491 millones por un precio de 1.004 millones con lo que el resultado fue una pérdida de 487 millones.

En el ejercicio 1997 por la venta de viviendas de protección oficial se produjo una disminución de las existencias de 1.161 millones de pesetas y unos ingresos



TRIBUNAL DE CUENTAS

por ventas de 1.049 millones, aplicándose la provisión por la diferencia de 112 millones. A 31 de diciembre de 1997 el saldo pendiente en existencias referido a la promoción de los Bermejales ascendía a 1.145 millones y correspondía a viviendas de protección oficial, locales y garajes. De acuerdo con los estudios de mercado realizados por la Sociedad el precio de venta de dichas existencias no excedía de 947 millones por lo que se dotó en el ejercicio 1998 una provisión por la diferencia (198 millones). Las viviendas de protección oficial todavía mantenían un saldo a 31 de diciembre de 1998 de 812 millones, provisionado en 331 millones y que correspondía fundamentalmente a garajes y locales.

En el año 1998 los ingresos contabilizados por ventas de esta promoción ascendieron a 271 millones de pesetas, registrándose una baja en el activo de 333 millones. Sin embargo, la provisión no se aplicó por el total de la diferencia (62 millones) sino por 58 millones y el resto, 4 millones, se consideró pérdidas del ejercicio por haber tenido su causa en una quita en los precios no prevista ni provisionada con anterioridad.

El resultado global de la venta de la promoción de "Los Bermejales" durante el periodo 1993/1998 ascendió a 2.109 millones de pesetas de pérdidas, importe del que corresponde a la venta de viviendas libres pérdidas por valor de 1.907 millones y el resto, 202 millones, a la venta de Viviendas de Protección Oficial; habiendo producido, por tanto, la venta de viviendas libres una mayor pérdida que la de viviendas de protección oficial por cuantía de 1.581 millones. Si se hubieran activado los gastos a los que se ha hecho referencia con anterioridad por importe



TRIBUNAL DE CUENTAS

de 660 millones las pérdidas producidas habrían ascendido a un total de 2.769 millones de pesetas

En relación con la promoción "Los Bermejales", la Sociedad dotó en 1998 una provisión del 40% sobre el valor neto contable de los garajes y del 15% sobre el valor neto contable de los locales (en conjunto, ambos tipos de inmuebles tenían un valor neto en contabilidad de 671 millones de pesetas), ascendiendo la provisión dotada a un total de 190 millones. En este caso, la Sociedad ajustó los valores por debajo del precio de mercado dada la escasa rotación que estaba teniendo la venta de los inmuebles. El importe total provisionado a 31 de diciembre de 1998 de la promoción de los Bermejales ascendió a 331 millones.

Durante el ejercicio de 1997 los aprovisionamientos (compras) disminuyeron significativamente, pasando de 1.196 millones de pesetas a 14 millones, circunstancia que pone de manifiesto que la actividad de la Sociedad en el ámbito de las promociones propias de viviendas se limitó en ese ejercicio a la venta de las existencias acumuladas.

En el ejercicio 1998 las existencias tuvieron una variación positiva respecto a ejercicio anterior de 4.305 millones de pesetas debido, fundamentalmente, al traspaso a este concepto de 4.948 millones procedentes del inmovilizado inmaterial y correspondientes a los derechos de aprovechamiento urbanístico de Arrollo de Meaques y a la activación de gastos del proyecto "Prado de la Vega 1º fase", ubicado en dicho lugar, por importe de 14 millones.



TRIBUNAL DE CUENTAS

El incremento de las existencias en 1998 incluyó también una partida de 112 millones de pesetas correspondientes a la compra por SEGIPSA de inmuebles embargados a deudores de la Agencia Tributaria que no fueron adjudicados en subasta a terceros. Al quedarse desierta la subasta, SEGIPSA ofertó el 40% del valor de tasación calculado por la propia Sociedad, que realizó para ello un estudio sobre estos bienes teniendo en cuenta su situación, datos registrales, cargas etc. La Agencia Tributaria procedió a la adjudicación directa a SEGIPSA de los inmuebles por las cantidades ofertadas y el pago se produjo en ese mismo ejercicio. Esto supuso el comienzo de una actividad nueva de SEGIPSA en el ejercicio 1998, cuya finalidad era tratar de obtener beneficios con la posterior venta de los bienes así adquiridos.

Asimismo, los terrenos que SEGIPSA poseía en la Junta de Compensación de Viñas Viejas (Madrid) comenzaron este año su proceso de urbanización por lo que se traspasaron a la cuenta de existencias aumentando el valor de los terrenos, que era de 291 millones de pesetas, las aportaciones que la Sociedad hizo a estos efectos por un importe de 23 millones.

La variación neta en 1998 comprendió también una disminución neta de 392 millones de pesetas debida, fundamentalmente, a la venta de viviendas del Nuevo Poblado de Balsaín (La Granja) a los inquilinos de las mismas por un total de 395 millones, quedando pendiente a final de ejercicio viviendas en la Granja por valor de 11 millones. Esta promoción tenía su origen en una ampliación de capital realizada en el ejercicio 1996 y atendida mediante una aportación no dineraria que se registró en la cuenta de existencias por un importe total de 970 millones, consis-



tente en una serie de fincas entre las que se encontraban las del Nuevo Poblado de Balsaín, valoradas inicialmente en 406 millones y que integraba una serie de viviendas alquiladas a particulares. En el ejercicio 1998 se vendieron estas viviendas con un resultado positivo para SEGIPSA de 170 millones.

III.2.- Actuaciones referidas a la prestación de servicios.

La actividad de prestación de servicios de SEGIPSA se ha venido desarrollando fundamentalmente mediante cuatro tipos de actuaciones, según la diferenciación utilizada por la Sociedad para ordenar la contabilidad en esta área. En primer lugar, los "estudios integrales de patrimonio" entre los que se incluye la realización de inventarios, estudios de investigación sobre el patrimonio de Entidades, regularización de la situación jurídica de los bienes, etc. En segundo lugar, las "tasaciones" que comprenden las valoraciones de bienes realizadas con objeto, en la mayoría de los casos, de enajenarlos posteriormente mediante subasta pública, actividad que fue desarrollada durante los años 1997 y 1998 fundamentalmente para la Seguridad Social. En tercer lugar, las "gestiones inmobiliarias", en las que se integran todas aquellas actividades necesarias para la enajenación de inmuebles por cuenta de terceros y la gestión de la ejecución de obras. Y, por último, lo que la Empresa denomina "gabinete de Proyectos", donde se incluye la elaboración de estudios de viabilidad, la realización de proyectos de obra, estudios de seguridad de edificios, direcciones facultativas de obras y otras actividades similares.



Durante el ejercicio 1997 los ingresos de SEGIPSA por prestación de servicios (136 millones de pesetas) provinieron fundamentalmente de los realizados para la Seguridad Social (15% de los ingresos), el Organismo Autónomo Correos y Telégrafos (19%), la Dirección General de Patrimonio (10%), la Sociedad Cooperativa Vitra Madrid, S.A. (16%), la Sociedad Estatal FERVISA(9%) y la Junta de Compensación de Arroyo de Meaques (9%). Los ingresos registrados como consecuencia de las gestiones realizadas para estos clientes supusieron un 78% del total de dicho año. Por conceptos, entre los ingresos por prestación de servicios obtenidos durante este año destacan los derivados de estudios de investigación patrimonial, que alcanzaron alrededor de un 51% del total, seguidos por los obtenidos como consecuencia de gestiones inmobiliarias que representaron el 38%.

En el ejercicio 1998 el 65% del total de los ingresos por prestación de servicios, que ascendió a 302 millones de pesetas , se obtuvo de la Tesorería General de la Seguridad Social (23%), de la Fábrica Nacional de la Moneda y Timbre (12%) y de la Sociedad estatal FERVISA (17%), de la Empresa pública Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (AENA) (7%) y de la Sociedad Cooperativa Vitra-Madrid (6%). Por conceptos destacaron en primer lugar los ingresos obtenidos por estudios integrales de patrimonio con un 48% respecto del total (de ellos un 20% procedían de tasaciones realizadas para la Seguridad Social) y en segundo lugar los procedente de gestiones inmobiliarias con un 27%. También tuvieron en este ejercicio cierta importancia los resultantes de la elaboración de estudios y proyectos, que llegaron a alcanzar el 20% frente al 1% obtenido en año anterior.



Las principales actuaciones de esta índole practicadas durante los ejercicios 1997 y 1998 fueron fundamentalmente las siguientes:

Con fecha 1 de agosto de 1997 SEGIPSA suscribió un contrato con la Dirección General de Patrimonio por el que se le encomendaba la realización de trabajos para la actualización del Inventario General de Bienes inmuebles en Madrid y Cádiz, con una vigencia de 6 meses y por un precio de 17 millones de pesetas incluido el IVA. De acuerdo con las comprobaciones realizadas en ejecución de este contrato la Sociedad registró 13 millones de pesetas de ingresos en el ejercicio 1997 más el IVA correspondiente (2 millones). En el mes de diciembre de ese mismo año la Sociedad suscribió otros contratos con la misma Dirección General para el seguimiento de obras y redacción del proyectos por un total de 3 millones, habiéndose facturado en ese ejercicio 0,4 millones.

Con la Tesorería General de la Seguridad Social se suscribieron dos contratos, el primero con vigencia desde el 2 de abril de 1997 hasta su cancelación anticipada el 26 de noviembre y el segundo a partir del 1 de diciembre del mismo año y con una vigencia mínima de tres años, para la ejecución por parte de SEGIPSA de subastas en las que se enajenasen los bienes de los deudores con la Seguridad Social contra los que se siguiese la vía administrativa de apremio, así como para la realización de valoraciones de bienes a estos mismos efectos. La remuneración de los servicios prestados por la Sociedad en relación con la realización de subastas se determinó mediante la aplicación de un porcentaje sobre el importe por el que se hubiera enajenado el inmueble, siendo condición necesaria que se hubiera producido la enajenación o, al menos, el pago por el deudor. Para



TRIBUNAL DE CUENTAS

los servicios de valoración de bienes se fijaron unas cantidades en función del valor dado a los inmuebles, cantidades que se consideraban costas anticipables del procedimiento administrativo de Apremio en los términos establecidos en el Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social (R.D. de 6 de octubre de 1995). En 1997 SEGIPSA facturó a la Tesorería General 16 millones de pesetas por la realización de subastas y 4 millones por la elaboración de tasaciones, representando los ingresos originados por servicios prestados a la Seguridad Social el 15% del total de los ingresos por prestación de servicios obtenidos durante el año 1997. En el ejercicio 1998 SEGIPSA cobró de la Seguridad Social 69 millones en ejecución de este contrato, lo que supuso un 23% del total ingresado por prestación de servicios. De esa cantidad, 59 millones corresponden a la remuneración por tasaciones y los restantes 10 millones a la realización de subastas.

Con AENA se rescindieron dos contratos durante el periodo fiscalizado. El primero de ellos se había suscrito en 1993 para la regularización patrimonial de los aeropuertos de Bilbao, San Sebastián, Vigo, Santander, Santiago, Vitoria y Pamplona y dificultades de carácter extraordinario habían hecho inviable el objetivo del contrato. Según lo manifestado por AENA en el acuerdo de rescisión, formalizado el 21 de agosto de 1997, no le causaba ningún perjuicio la resolución del contrato al quedarse con la propiedad de los trabajos ya realizados por SEGIPSA, abonando en concepto de remuneración 5,5 millones de pesetas. La Sociedad registró el ingreso de este importe en el ejercicio 1997 pero lo anuló porque ya había sido imputado al ejercicio 1996 en que se contabilizó el gasto necesario para prestar el servicio. En total, en 1997 se facturaron a AENA 14 millones de pesetas en rela-



ción con este contrato pero el registro contable de la facturación fue anulado por haber sido imputado el ingreso al ejercicio anterior siguiendo el criterio antes mencionado. Resulta, no obstante, contrario al principio contable de "prudencia" el registro de ingresos en un ejercicio distinto de aquel en que se produjeron o pudieron ser exigidos (el mismo criterio de contabilización se siguió con la facturación al Ministerio de Justicia de un millón de pesetas por servicios de consultoría y asistencia técnica. El importe facturado, no exigible hasta 1997, había sido registrado como ingreso en el ejercicio de 1996, no siguiéndose con ello el principio de prudencia).

El segundo contrato rescindido con el Ente público AENA era de fecha 12 de mayo de 1995 y tenía por objeto igualmente la regularización patrimonial de una serie de aeropuertos (Almería, Asturias, etc). Su resolución se acordó de mutuo acuerdo por ambas partes el 9 de abril de 1998 al hacerse imposible el llevar a cabo los trabajos en el tiempo previsto. SEGIPSA registró 13 millones de pesetas en 1998 en concepto de retribución por los trabajos ya realizados.

Además, el 22 de julio de 1997 SEGIPSA había firmado con AENA un Acuerdo Marco con un periodo de vigencia de 2 años para la regulación patrimonial de los recintos aeroportuarios y Puntos de Navegación Aérea, que se desarrollaría con posterioridad mediante la firma de documentos bilaterales de encargo. En desarrollo de este Acuerdo Marco el 13 de mayo de 1998 se firmaron cuatro contratos con AENA para la regularización patrimonial de los Aeropuertos de Madrid-Barajas, Barcelona, Sevilla y Melilla con unas vigencias de 12, 11, 9 y 6 me-



ses, respectivamente. La ejecución de estos contratos dio lugar al registro de 8 millones de pesetas de ingresos en el ejercicio 1998.

SEGIPSA formalizó con la Sociedad Cooperativa VITRA-MADRID un contrato el 5 de junio de 1997 para la realización de un 80% de los proyectos y dirección de obra de la parcela incluida en el Plan Parcial PAU-4 del Polígono de Valdebernardo por un precio total de 74 millones de pesetas. Aquel mismo día se suscribió un acuerdo con una Empresa privada mediante el que ésta subcontrató a SEGIPSA para la prestación de servicios de gestión inmobiliaria en relación con aquella misma parcela por un precio total de 120 millones. En ejecución del primero de los contratos SEGIPSA facturó 22 millones en el ejercicio 1997 y 18 millones en el ejercicio 1998. En ejecución del segundo acuerdo SEGIPSA, conforme a lo convenido, cobró 40 millones en el ejercicio 1997 que registró en una subcuenta de "intereses diferidos" denominada "ingresos a aplicar en varios ejercicios", no llevando a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de ese primer ejercicio ningún importe por no haberse comenzado a prestar el servicio contratado. En el año siguiente se registraron como ingresos 18 millones, aunque de acuerdo con los plazos previstos en la contratación, la parte deudora abonó durante ese ejercicio 60 millones que, igual que en el año anterior, fueron contabilizados como intereses diferidos. El criterio seguido en este caso fue llevar a resultados los ingresos en función del momento en que se registraban los gastos necesarios para prestar el servicio que los había originado, cumpliendo el principio de correlación de ingresos y gastos y el de prudencia valorativa. Sin embargo, resulta incorrecta la inclusión de la diferencia entre lo cobrado por la Sociedad y lo llevado a resultados en cada



ejercicio bajo el concepto de ingresos diferidos en lugar de como anticipos de clientes.

Con fecha 5 de agosto de 1996 SEGIPSA había suscrito un contrato con la Sociedad FERVISA, S.A. (Sociedad Estatal participada 100% por el O.A. Museo Nacional del Prado) por el que se hizo cargo de la administración de la Sociedad y de la gestión de sus activos inmobiliarios para su posterior enajenación y liquidación, con vigencia hasta el mes de noviembre de 1997. El precio del contrato se fijó en una cuota fija de un millón de pesetas mensuales, que remuneraban las labores de administración en general, más el 3% del precio final de venta de estos activos. En ejecución de este contrato la Sociedad facturó 12 millones en 1997, a razón de un millón por mes (prorrogándose tácitamente la contratación que expiraba en noviembre de dicho año) y así continuó la situación durante el ejercicio 1998 en el que se volvieron a facturar las doce cuotas mensuales. En 1998 se registraron, además, 38 millones de ingresos como remuneración de las gestiones realizadas para la enajenación de activos. Los ingresos contabilizados por este contrato en 1998 (en total 50 millones) fueron los más significativos entre los obtenidos por prestación de servicios alcanzando un 17% del total.

En el año 1997 la Sociedad suscribió dos contratos con el Organismo Autónomo Correos y Telégrafos, en los meses de enero y marzo respectivamente. En el primero de ellos se le encomendaba a SEGIPSA el desarrollo de una base de datos en relación con el inventario del Organismo por un precio de 2 millones de pesetas y con una vigencia de mes y medio desde la fecha de la firma. En el segundo el objeto era la realización de un estudio sobre los bienes inmuebles por un



TRIBUNAL DE CUENTAS

precio de 24 millones y con un plazo de ejecución de 4 meses y medio. En el ejercicio 1997 la Sociedad registró ingresos por 26 millones, correspondientes fundamentalmente a la ejecución del contrato mencionado en segundo lugar. El contrato suscrito en enero de 1997 no comenzó a ejecutarse hasta el año 1998, con el consentimiento de ambas partes, cobrando SEGIPSA en este ejercicio el precio acordado, además de un millón y medio más por la elaboración de tasaciones.

En el ejercicio 1997 se encuentra registrado un ingreso procedente de la Comisión Liquidadora de Entidades Aseguradoras (CLEA) por importe de 0,6 millones de pesetas correspondiente a un encargo recibido en el mes de noviembre de este ejercicio para la realización por SEGIPSA de servicios de consultoría y asesoramiento en relación con la adquisición de la futura sede social de CLEA.

En el mes de mayo de 1998 la CLEA notificó a la Sociedad la aceptación de una propuesta presentada para la redacción del proyecto, la dirección facultativa y técnica y la gestión de la ejecución de las obras de acondicionamiento de unas oficinas, con unos honorarios para SEGIPSA del 12% sobre el presupuesto de la contrata que finalmente ascendió a 97 millones de pesetas. Como consecuencia de este contrato en el ejercicio 1998 se registraron 13 millones de ingresos.

Procedente de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre, en el ejercicio 1997 SEGIPSA no registró ningún ingreso. En el ejercicio 1998 la Sociedad contabilizó ingresos por un total de 37 millones de pesetas, 8 millones por gestiones inmobiliarias y 29 por la realización de estudios y proyectos urbanísticos. De este último importe, 17 millones tienen su origen en el encargo recibido por la Sociedad



en el mes de enero de 1998 para la realización del Proyecto básico de edificación de una nave. Posteriormente, en julio, ambas partes suscribieron otro contrato para la realización del proyecto de ejecución, dirección de obra y servicios de gestión integral de este edificio por un precio total de 98 millones y como consecuencia de su ejecución se facturaron los restantes 12 millones.

Por último cabe señalar que en el ejercicio 1998 SEGIPSA inició una nueva actividad en colaboración con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria consistente en la adquisición de bienes embargados por deudas tributarias cuando éstas se encuentran en trámite de recaudación ejecutiva, procediendo la Sociedad a la venta directa una vez realizadas sin éxito las dos subastas preceptivas.

III.3.-Inversiones financieras temporales

En el balance de la Sociedad figura, dentro del concepto de Inversiones Financieras Temporales, un saldo de 17.413 millones de pesetas a 31 de diciembre de 1997 y de 17.827 millones al final de 1998. Los resultados financieros obtenidos ascendieron a 121 millones en el ejercicio 1997 y 748 millones en el de 1998.

El saldo de Inversiones Financieras Temporales incluía 14.000 millones de pesetas correspondientes a la cantidad entregada en efectivo por el accionista en el mes de diciembre de 1997 para atender una ampliación de capital que no se instrumentó hasta enero de 1998.



El objeto de la ampliación era el adquirir, a través de SEGIPSA, dos edificios sitos en la Carrera de San Jerónimo, números 36 y 49 de Madrid que eran propiedad del Banco Exterior de España y del Banco de Crédito Local. Esta operación no se realizó en 1998 y los 14.000 millones de pesetas destinados a su financiación fueron invertidos por la Sociedad en Letras del Tesoro que produjeron una rentabilidad media del 4,25% durante el ejercicio. La situación no había variado a finales del año 2.000.

III.4.- Hechos posteriores relevantes

A finales de 1999 SEGIPSA dio una orientación a su actividad, pasando a ser de manera exclusiva una Sociedad instrumental de la Administración.

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 53/99 de 28 de diciembre de 1999 ha establecido que SEGIPSA, cuyo capital deberá ser siempre de titularidad pública, ha de actuar como "medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración", estando obligada a realizar los trabajos que le encomiende la Administración General del Estado y sus Organismos o Entidades de derecho público y las Entidades gestoras y Servicios comunes de la Seguridad Social en las siguientes materias: a) administración, valoración y enajenación de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio del Estado o de otros patrimonios inmobiliarios públicos; b) trabajos de investigación sobre bienes vacantes, ociosos o de presunta titularidad estatal, así como de identificación física y jurídica, de regularización, de actualización del Inventario General de Bienes y Derechos del Estado y de elabo-



ración de proyectos técnicos para la mejora del patrimonio inmobiliario; c) colaboración técnica con la Dirección General de Patrimonio del Estado para la gestión de los expedientes administrativos de restitución o compensación a los partidos políticos de bienes y derechos incautados. El importe a pagar por los servicios prestados por SEGIPSA se determina aplicando tarifas calculadas de manera que representen los costes reales de realización.

Por otra parte, se establece el procedimiento para la enajenación por la Sociedad de bienes inmuebles del Patrimonio del Estado o de otras Entidades públicas previa su venta o aportación a SEGIPSA; y se somete a los procedimientos establecidos por la Ley de Contratos de las Administraciones públicas de 18 de mayo de 1995 la celebración por SEGIPSA de contratos de obras, suministros, de asistencia y consultoría y de servicios para la ejecución de las actividades propias de su carácter como instrumento de la Administración, cuando en razón del importe de los contratos a celebrar, la licitación deba publicarse en el Boletín Oficial de las Comunidades Europeas.

Las prescripciones legales contenidas en la Disposición Adicional motivaron que en el ejercicio 1999 SEGIPSA suprimiera algunas de sus líneas de negocio, entre ellas las nuevas promociones inmobiliarias, que no serían acometidas ya por la Sociedad, dedicándose a partir de dicha fecha únicamente a la venta únicamente de las existencias registradas con anterioridad en su balance.



IV.- CONCLUSIONES

Primera.- Durante los ejercicios 1997 y 1998 la actividad de la Sociedad estuvo centrada en la venta de inmuebles de su propiedad, en la realización de actuaciones sobre derechos de aprovechamiento urbanístico que había recibido SEGIPSA en pago de deudas y en la prestación de servicios para distintos Organismos y Empresas, públicas y privadas.

En relación con los inmuebles de su propiedad, SEGIPSA llevó a cabo la venta de terrenos en el término Municipal de Madrid (Valdebernardo-Norte), de una serie de viviendas, locales comerciales y garajes integrantes de la promoción de "Los Bermejales" de Sevilla y de varias viviendas sitas en el Nuevo Poblado de Balsain de La Granja (Segovia).

Respecto a los derechos de aprovechamiento urbanístico que la Sociedad tenía en el término municipal de Pozuelo de Alarcón (Junta de Compensación de Arroyo de Meaques), que se encontraban contabilizados a 31 de diciembre de 1996 como Inmovilizado inmaterial por importe de 4.723 millones, se realizaron diversas actuaciones relacionadas con la aprobación del correspondiente Plan de Ordenación Urbana y del Proyecto de Compensación, cancelándose las provisiones dotadas a medida que se fueron cumpliendo los requisitos precisos para convertir los derechos de aprovechamiento urbanístico en promoción de viviendas. En el ejercicio 1998 la Sociedad reclasificó el saldo correspondiente a estos derechos y los registró como existencias.



La prestación de servicios se produjo fundamentalmente mediante la realización de valoraciones de bienes, la enajenación de inmuebles y la dirección de obras por cuenta de terceros y la elaboración de estudios de viabilidad, proyectos de obras y otras actividades similares, todo ello en el marco de la contratación suscrita fundamentalmente con diversas Entidades y Empresas públicas (Tesorería General de la Seguridad Social, Fábrica Nacional de la Moneda y Timbre, Organismo Autónomo Correos y Telégrafos, AENA, FERVISA) y, en algún caso, con Empresas privadas.

Segunda.- El total de los ingresos obtenidos por SEGIPSA por la venta de existencias fue de 1.989 millones de pesetas en el ejercicio 1997 y 934 millones en el ejercicio 1998.

En 1997 se llevó a cabo la venta de una parcela sita en Valdebernardo-Norte por el precio de 927 millones más el IVA, obteniéndose un beneficio en esta operación de 23 millones.

De la promoción de "los Bermejales" en Sevilla, se enajenaron viviendas y plazas de garaje por un valor contable de 1.161 millones en el ejercicio 1997 y de 333 millones en el ejercicio 1998, produciéndose unas pérdidas que llevaron a aplicar 112 millones de provisión en el ejercicio 1997 y 58 millones de provisión y 4 millones de pérdidas en el ejercicio 1998. A 31 de diciembre de 1998 las operaciones de venta de esta promoción (que había comenzado en 1993) habían produci-



TRIBUNAL DE CUENTAS

do en total 2.109 millones de pérdidas, de los que 1.907 millones correspondían a la venta de viviendas de promoción libre y 202 millones a la venta de viviendas de protección oficial.

En el ejercicio 1998 se vendieron también viviendas sitas en el Nuevo Poblado de Balsaín (La Granja) con un valor contable de 395 millones a sus inquilinos, produciéndose un resultado positivo para SEGIPSA de 170 millones.

La prestación de servicios fue durante el periodo fiscalizado una actividad de importancia secundaria para la Empresa que representó únicamente el 6% de su cifra de negocios en 1997 y el 24% en 1998. En el año 1997 produjo 136 millones de ingresos, alcanzándose los 302 millones de ingresos con esta actividad en 1998.

Tercera.- En el ejercicio 1998 la Sociedad obtuvo importantes rendimientos de sus inversiones financieras temporales, 748 millones de pesetas (627 millones más que el año anterior), debido fundamentalmente a haberse mantenido con aquel carácter la aportación dineraria realizada por el accionista en el mes de diciembre del ejercicio anterior por importe de 14.000 millones para cubrir una ampliación de capital que tenía como finalidad la adquisición de dos edificios, sin que esta operación se llevase a cabo en 1998.



TRIBUNAL DE CUENTAS

Cuarta.- En el análisis del reflejo contable de las operaciones de venta de existencias realizadas por SEGIPSA se ha observado que no se activaron gastos relativos a la promoción "Los Bermejales" de Sevilla que deberían haberse incluido en el valor contable de los inmuebles por un total de 660 millones de pesetas, cantidad en que han de considerarse incrementadas las pérdidas ocasionadas en esta operación para determinar su resultado.



V.- RECOMENDACIONES

Dada la actual situación de la Sociedad como consecuencia del cambio en su actividad producido a partir del año 2000, sólo cabe recomendar:

- Que se dé a los 14.000 millones de pesetas en que fue ampliado el capital social en 1997 el destino para el que se llevó a cabo la ampliación u otro acorde con el objeto de la Sociedad.
- Que se lleve a cabo con rigor la activación de los gastos que han de incluirse en el valor contable de los inmuebles.

Madrid, 28 de junio de 2001

EL PRESIDENTE,

Fdo.: Ubaldo Nieto de Alba



TRIBUNAL DE CUENTAS

TRÁMITE DE ALEGACIONES

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 44 de la Ley de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas las actuaciones practicadas fueron puestas de manifiesto a la Sociedad fiscalizada y a quien tuvo la condición de Presidente de su Consejo de Administración en los primeros meses del año 1997, habiéndose recibido las comunicaciones de ambos que se unen al presente Informe. En la de la Entidad se señala la existencia de errores materiales en las cifras incluidas en el apartado "Antecedentes y situación de la Sociedad" que, una vez comprobada su realidad, han sido subsanados.

ANEXOS

BALANCE DE SITUACION A 31.12.1997 (En millones de pesetas)

ACTIVO	DICIEMBRE 1997	DICIEMBRE 1996
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	2.008.360	901.201
Propiedad industrial	2.719	2.179
Aplicaciones informáticas	942	0
Derechos s/bienes en régimen de arrendam.financieros	6.608	6.608
Derechos sobre Aprovechamientos Urbanísticos	4.722.616	4.722.616
Provisión Derechos sobre Aprovechamientos Urbanísticos	(2.722.001)	(3.830.330)
Amortizaciones	(2.524)	(412)
INMOVILIZACIONES MATERIALES	38.253	152.605
Terrenos y construcciones	0	94.136
Instalaciones Técnicas y Maquinaria	0	33.823
Otras instalaciones Utillaje y Mobiliario	58.690	99.469
Otro inmovilizado	47.074	188.819
Amortizaciones	(67.511)	(263.642)
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	1.079.616	1.122.169
Créditos al Accionista	59.471	59.471
Aportación a U.T.E.	3.500	3.500
Participación en capital	350	350
Aportación Arroyo de Meaques	59.136	48.754
Aportación Viñas Viejas	7.563	6.015
Créditos por venta inmovilizado	945.000	1.000.000
Otros créditos	0	147
Depósitos y fianzas a largo plazo	4.596	3.932
CLIENTES PRESTAMOS A SUBROGAR	7.016	7.016
Cientes Prestamos a Subrogar	7.016	7.016
TOTAL INMOVILIZADO	3.133.245	2.182.991
GASTOS DIFERIDOS	6.709	59.179
TOTAL GASTOS A DISTRIBUIR	6.709	59.179
ACTIVO CIRCULANTE		
EXISTENCIAS	2.454.529	4.508.442
Existencias	2.674.350	4.758.297
Provisión depreciación existencias	(219.821)	(249.855)
DEUDORES	796.673	1.562.498
Cientes por ventas y prestación de servicios	606.118	1.471.534
Cientes efectos impagados	1.672	5.596
Deudores varios	572.086	449.534
Personal	2.366	6.073
Administraciones Públicas	12.256	9.098
Provisión para insolvencias	(397.825)	(379.337)
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	17.412.663	2.013.600
Otros Créditos	0	9.725
Activos Financieros	17.090.813	2.000.000
Intereses Entidades de Crédito	30.738	3.875
Disposición Líneas de Crédito a Corto Plazo	291.114	0
TESORERIA	7.241	61.388
AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	14	
TOTAL ACTIVO	23.811.074	10.388.098

BALANCE DE SITUACION A 31.12.1997 (En millones de pesetas)

PASIVO	DICIEMBRE 1997	DICIEMBRE 1996
CAPITAL	18.757.000	4.757.000
Capital Social	4.757.000	
Capital Pendiente Escriturar	14.000.000	4.757.000
RESERVAS	832.002	10.699
Reserva Legal	831.256	9.953
Prima de emisión	746	746
RESULTADO POSITIVO EJERCICIOS ANTERIORES	0	0
PERDIDAS Y GANANCIAS	177.172	831.304
TOTAL FONDOS PROPIOS	19.766.174	5.589.003
INGRESOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS	650.530	597.747
PROVISIÓN PARA IMPUESTOS	650.000	650.000
PROVISIÓN PARA RIESGOS Y GASTOS	572.388	508.856
TOTAL PROVISIONES	1.222.388	1.158.856
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	21.486	35.004
OTROS ACREEDORES	694.678	805.612
Acreedores a largo plazo	160.649	247.443
Fianzas y Depósitos a largo plazo	62.763	62.423
Depósito Merco	471.266	495.746
TOTAL ACREEDORES A LARGO PLAZO	716.164	840.616
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	0	246.887
Deudas por créditos recibidos		246.887
ACREEDORES COMERCIALES	1.379.857	1.859.287
Deudas por compras, servicios y obra gestionada	1.234.015	1.634.181
Deudas representadas por efectos a pagar	8.248	12.248
Clientes a término	34.375	125.055
Anticipos de Clientes	42.671	23.109
Fianzas y Depósitos recibidos a corto plazo	60.548	64.694
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	75.961	91.171
Administraciones Públicas	71.707	91.171
Remuneraciones pendientes de pago	4.254	0
AJUSTES POR PERIODIFICACION	0	4.531
TOTAL ACREEDORES A CORTO	1.455.818	2.201.876
TOTAL PASIVO	23.811.074	10.388.098

CUENTA DE RESULTADOS A 31.12.1997 (En millones de pesetas)

	DICIEMBRE 1997	DICIEMBRE 1996
IMPORTE NETO DE LA CIFRA NEGOCIOS	2.124.712	2.016.883
Ventas	1.988.834	1.782.446
Prestación de servicios	135.878	234.437
	36.003	16.846
OTROS INGRESOS EXPLOTACIÓN		
TOTAL INGRESOS EXPLOTACION	2.160.715	2.033.729
VARIACION DE EXISTENCIAS	(2.071.479)	(430.272)
APROVISIONAMIENTOS (Compras)	(13.891)	(1.196.112)
GASTOS DE PERSONAL	(536.508)	(541.124)
Sueldos y Salarios	(445.229)	(442.267)
Cargas Sociales	(91.279)	(98.857)
DOTACIONES AMORTIZACION INMOVILIZADO	(164.199)	(13.504)
Gastos Ampliación Capital	(148.540)	
Inmovilizado inmaterial	(2.112)	
Inmovilizado material	(13.547)	
	(22.002)	179.269
VARIACION PROVISION INSOLVENCIAS		
VARIACION PROVISION EXISTENCIAS Y TERM.OBRA	(137.782)	386.427
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	(314.228)	(350.082)
Servicios exteriores	(295.900)	(300.772)
Tributos	(18.328)	(49.310)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION	(3.260.089)	(1.965.398)
RESULTADO DE EXPLOTACION	(1.099.374)	68.331
OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	154.472	373.029
Total Ingresos Financieros	154.472	373.029
OTROS GASTOS FINANCIEROS	(33.338)	(83.552)
Total Gastos Financieros	(33.338)	(83.552)
RESULTADOS FINANCIEROS	121.134	289.477
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	(978.240)	357.808
VARIACION PROVISIONES	1.108.329	384.422
INGRESOS/GASTOS EXTRAORDINARIOS	(32.072)	78.187
RESULTADOS INMOVILIZADO	79.155	887
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	1.155.412	463.496
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	177.172	821.304
RESULTADO DEL EJERCICIO	177.172	821.304

BALANCE DE SITUACION A 31.12.1998 (En millones de pesetas)

ACTIVO	DICIEMBRE 1998	DICIEMBRE 1997
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	6.088	2.008.360
Propiedad industrial	2.710	2.719
Aplicaciones informáticas	1.729	942
Derechos s/bienes en régimen de arrendam.financieros	6.608	6.608
Derechos sobre Aprovechamientos Urbanísticos	0	4.722.616
Provisión Derechos sobre Aprovechamientos Urbanísticos	0	(2.722.001)
Amortizaciones	(4.959)	(2.524)
INMOVILIZACIONES MATERIALES	34.267	38.253
Terrenos y construcciones	0	0
Instalaciones Técnicas y Maquinaria	0	0
Otras instalaciones Utillaje y Mobiliario	45.796	58.690
Otro inmovilizado	46.054	47.074
Amortizaciones	(57.583)	(67.511)
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	1.477.319	1.079.616
Créditos al Accionista	59.471	59.471
Aportación a U.T.E.	3.500	3.500
Participación en capital	499.756	350
Aportación Arroyo de Meaques	0	59.136
Aportación Viñas Viejas	0	7.563
Créditos por venta inmovilizado	910.000	945.000
Otros créditos	0	0
Depósitos y fianzas a largo plazo	4.592	4.596
CLIENTES PRESTAMOS A SUBROGAR	7.016	7.016
Clientes Prestamos a Subrogar	7.016	7.016
TOTAL INMOVILIZADO	1.524.690	3.133.245
GASTOS DIFERIDOS	4.760	6.709
TOTAL GASTOS A DISTRIBUIR	4.760	6.709
ACTIVO CIRCULANTE		
EXISTENCIAS	4.807.978	2.454.529
Existencias	6.980.339	2.674.350
Provisión depreciación existencias	(2.172.361)	(219.821)
DEUDORES	254.646	796.673
Clientes por ventas y prestación de servicios	197.486	606.118
Clientes efectos impagados	0	1.672
Deudores varios	383.250	572.086
Personal	2.067	2.366
Administraciones Públicas	12.624	12.256
Provisión para insolvencias	(340.781)	(397.825)
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	17.826.520	17.412.663
Otros Créditos	0	0
Activos Financieros	17.740.923	17.090.813
Intereses Entidades de Crédito	18.723	30.736
Disposición Líneas de Crédito a Corto Plazo	34.868	291.114
Fianzas y Depósitos constituidos a Corto Plazo	32.006	
TESORERIA	121.852	7.241
AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	0	14
TOTAL ACTIVO	24.640.446	23.811.074

BALANCE DE SITUACION A 31.12.1998 (En millones de pesetas)

PASIVO	DICIEMBRE 1998	DICIEMBRE 1997
CAPITAL	18.757.000	18.757.000
Capital Social	18.757.000	4.757.000
Capital Pendiente Escriturar	0	14.000.000
RESERVAS	1.009.174	832.000
Reserva Legal	1.008.428	831.256
Prima de emisión	746	746
RESULTADO POSITIVO EJERCICIOS ANTERIORES	0	0
PERDIDAS Y GANANCIAS	1.183.781	177.172
TOTAL FONDOS PROPIOS	20.949.955	19.766.174
INGRESOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS	634.244	650.530
PROVISIÓN PARA IMPUESTOS	650.000	650.000
PROVISIÓN PARA RIESGOS Y GASTOS	557.427	572.388
TOTAL PROVISIONES	1.207.427	1.222.388
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	20.471	21.486
OTROS ACREEDORES	661.578	694.678
Acreeedores a largo plazo	123.695	
Fianzas y Depósitos a largo plazo	65.499	
Depósito Merco	472.384	
TOTAL ACREEDORES A LARGO PLAZO	682.049	716.164
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	0	0
Deudas por créditos recibidos	0	0
ACREEDORES COMERCIALES	1.014.611	1.379.857
Deudas por compras, servicios y obra gestionada	863.340	1.234.015
Deudas representadas por efectos a pagar	15.580	8.248
Cientes a término	6.735	34.375
Anticipos de Clientes	128.385	42.671
Fianzas y Depósitos recibidos a corto plazo	571	60.548
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	52.160	75.961
Administraciones Públicas	47.901	71.707
Remuneraciones pendientes de pago	4.259	4.254
AJUSTES POR PERIODIFICACION	0	0
TOTAL ACREEDORES A CORTO	1.066.771	1.455.818
TOTAL PASIVO	24.540.446	23.811.074

CUENTA DE RESULTADOS A 31.12.1998 (En millones de pesetas)

	DICIEMBRE 1998	DICIEMBRE 1997
IMPORTE NETO DE LA CIFRA NEGOCIOS	1.235.537	2.124.712
Ventas	933.706	1.988.834
Prestación de servicios	301.831	135.878
OTROS INGRESOS EXPLOTACIÓN	24.554	36.003
TOTAL INGRESOS EXPLOTACION	1.260.091	2.160.715
VARIACION DE EXISTENCIAS	4.305.990	(2.071.479)
APROVISIONAMIENTOS (Compras)	(5.086.107)	(13.891)
GASTOS DE PERSONAL	(459.996)	(536.508)
Sueldos y Salarios	(370.256)	(445.229)
Cargos Sociales	(89.740)	(91.279)
DOTACIONES AMORTIZACION INMOVILIZADO	(10.524)	(164.199)
Gastos Ampliación Capital	(801)	(148.540)
Inmovilizado Inmaterial	(2.435)	(2.112)
Inmovilizado Material	(7.288)	(13.547)
VARIACION PROVISION INSOLVENCIAS	57.044	(22.002)
VARIACION PROVISION EXISTENCIAS Y TERM.OBRA	(272.265)	(137.782)
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	(237.051)	(314.228)
Servicios exteriores	(229.115)	(295.900)
Tributos	(7.936)	(18.328)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION	(1.702.909)	(3.260.089)
RESULTADO DE EXPLOTACION	(442.818)	(1.099.374)
OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	771.451	154.472
Total Ingresos Financieros	771.451	154.472
OTROS GASTOS FINANCIEROS	(23.223)	(33.338)
Total Gastos Financieros	(23.223)	(33.338)
RESULTADOS FINANCIEROS	748.228	121.134
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	305.410	(978.240)
VARIACION PROVISIONES	902.036	1.108.329
INGRESOS/GASTOS EXTRAORDINARIOS	(22.968)	(32.072)
RESULTADOS INMOVILIZADO	(697)	79.155
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	878.371	1.155.412
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.183.781	177.172
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.183.781	177.172