



TRIBUNAL DE CUENTAS

Nº 535

**INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE
EXISTENCIAS E INMOVILIZADO MATERIAL DE LA
"SOCIEDAD ESTATAL DE PROMOCIÓN Y
EQUIPAMIENTO DEL SUELO" (SEPES),
EJERCICIO 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 17 de octubre de 2001, el Informe de Fiscalización de las áreas de existencias e inmovilizado material de la Sociedad Estatal de **“Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES)”**, ejercicio de 1998



INDICE

I. INTRODUCCIÓN.....	1
I.1. Iniciativa del procedimiento.....	1
I.2. Objeto y alcance	1
II. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD	2
III. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN.....	7
III.1. Organización y procedimientos de control interno	7
III. 2. Inmovilizado material	12
III.2.1. Terrenos cedidos en derecho de superficie.....	14
III.2.2. Construcciones.....	20
III.2.3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario.....	23
III.2.4. Otro inmovilizado.....	25
III.2.5. Inmovilizaciones materiales en curso	26
III.3. Existencias.....	29
III.3.1. Sistema contable de existencias	33
III.3.2. Composición de las existencias	36
III.3.3. Terrenos.....	37
III.3.4. Solares	43
III.3.5. Construcciones.....	47
III.3.6. Equipamientos.....	50
IV. CONCLUSIONES	54
IV.1. Organización y procedimientos de control interno.....	54
IV.2. Inmovilizado material.....	55
IV.3. Existencias	57
V. RECOMENDACIONES	59
V.1. Control interno	59
V.2. Inmovilizado material y Existencias	59

ANEXOS

ALEGACIONES

- TRÁMITE DE ALEGACIONES



INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE EXISTENCIAS E INMOVILIZADO MATERIAL DE LA SOCIEDAD ESTATAL DE PROMOCIÓN Y EQUIPAMIENTO DE SUELO (SEPES), EJERCICIO DE 1998

I. INTRODUCCIÓN

I.1. Iniciativa del procedimiento

El Pleno del Tribunal de Cuentas, en su reunión de 21 de diciembre de 1999, acordó llevar a cabo la fiscalización del área de Existencias de la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES), ejercicio de 1998, incluyéndola en el Programa de fiscalizaciones a realizar por su propia iniciativa en el año 2000. Posteriormente, en su sesión de 26 de abril de 2000, acordó ampliar el alcance de la fiscalización al área del Inmovilizado material.

I.2. Objeto y alcance

De conformidad con las Directrices Técnicas aprobadas por el Pleno del Tribunal de Cuentas, se han fiscalizado las áreas de inmovilizado material y existencias de SEPES a partir de los saldos al cierre del ejercicio 1998 de las correspondientes rúbricas contables, analizando las operaciones del ejercicio mediante la verificación, sobre muestras representativas, de su naturaleza, origen, clasificación, registro y valoración; realizándose asimismo, cuando se ha entendido necesario para los fines propuestos, comprobaciones sobre ejercicios



anteriores. Las actuaciones fiscalizadoras han incluido el análisis de los procedimientos de control interno de la Sociedad en relación con las áreas examinadas.

II. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

El Real Decreto-Ley 12/1980, de 26 de septiembre, por el que se impulsaron y promovieron actuaciones del Estado en materia de construcción, rehabilitación y creación de suelo, estableció la supresión del Instituto Nacional de Urbanización (INUR), señalando la conveniencia de que sus funciones respecto a la promoción de suelo industrial y, eventualmente, de suelo urbano, para luchar contra la especulación, fueran asumidas por una Empresa estatal, con el carácter de sociedad anónima. El Real Decreto-Ley estableció la transferencia y adscripción de medios y recursos a la nueva Sociedad y la contribución del Estado a la financiación de sus operaciones de capital, contemplando a la vez la posibilidad de que la Entidad a crear ostentara la condición de beneficiaria en las actuaciones de adquisición de suelo mediante expropiación forzosa acordadas por la Administración competente.

Por Real Decreto 2640/1981, de 30 de octubre, se dio cumplimiento a lo establecido en el anterior Real Decreto-Ley, constituyéndose la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES) como Entidad de derecho público de las previstas en el entonces vigente artículo 6.1.b) de la Ley General Presupuestaria, adscribiéndose al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (en la actualidad Ministerio de Fomento).



De acuerdo con el Real Decreto 2640/1981, la Sociedad tiene personalidad jurídica propia, independiente de la del Estado, plena capacidad jurídica y capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, patrimonio propio y administración autónoma, actuando en régimen de Empresa mercantil con sujeción al derecho privado y a los buenos usos comerciales.

El objeto social de SEPES en el ejercicio 1998, de conformidad con el Real Decreto citado y posteriores modificaciones introducidas por Acuerdos de Consejo de Ministros, era el siguiente:

- La adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales y de servicios, así como su correspondiente equipamiento.
- La adquisición y preparación de suelo para asentamientos urbanos residenciales cuando la lucha contra la especulación lo aconseje, según apreciación de esta circunstancia por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- La ejecución de las infraestructuras urbanísticas derivadas de los programas de acción territorial.
- La realización de las actuaciones que, en materia de preparación de suelo, le encomienden las Administraciones públicas de cualquier tipo e incluso las que conviniere con la iniciativa privada.
- Cualquier otra actividad relacionada con las expresadas en los apartados anteriores, incluso la construcción, arrendamiento y enajenación de naves y locales industriales o comerciales.
- La participación en negocios, Sociedades y Empresas a los fines recogidos en los apartados anteriores.

Además, SEPES para el desarrollo de sus fines puede llevar a cabo cuantas actuaciones estime convenientes en diversos aspectos, entre otros: realización



de estudios, redacción de proyectos y planes, ejecución de obras, constitución de derechos reales y gravámenes y adquisición de suelo, incluso mediante expropiación como beneficiaria de la facultad expropiatoria del Ministerio o cualquier otra Administración competente.

El comienzo de la actividad de SEPES tuvo lugar prácticamente en el ejercicio 1982, en el que se produjo la adscripción a la Sociedad de determinados bienes, derechos y obligaciones procedentes del INUR y de acciones y participaciones en Sociedades de Actuación Urbanística, Consorcios y Juntas de Compensación.

La actividad realizada por SEPES en el ejercicio 1998 se concretó principalmente en la promoción en todo el territorio nacional de actuaciones urbanísticas de suelo industrial, de servicios y, eventualmente, residencial. Esta actividad se lleva a cabo de forma directa o indirectamente a través de su participación en diversos tipos de Entidades conjuntamente con las correspondientes Administraciones Públicas. La actuación directa, que se desarrolla por medio de Convenios de colaboración con las Administraciones Públicas competentes en materia urbanística (principalmente Comunidades Autónomas y Ayuntamientos), se desarrolla fundamentalmente mediante la localización de terrenos, realización de estudios de viabilidad de futuras actuaciones urbanísticas, adquisición del suelo necesario, redacción de planes y documentos urbanísticos, ejecución de las obras correspondientes, comercialización del suelo urbanizado y, en su caso, de las construcciones realizadas y entrega gratuita de los viales, espacios verdes y equipamientos sociales a la Administración Pública actuante.



TRIBUNAL DE CUENTAS

En su gestión la Sociedad ha seguido prioritariamente un criterio de autofinanciación con los recursos generados por la propia actividad, posibilitado de forma especial por el imperativo estatutario vigente hasta el ejercicio 1998 de aplicar los beneficios anuales a la financiación de inversiones sin posibilidad de su distribución, criterio que fue modificado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 3 de julio de 1998 por el que se autorizó la distribución de dividendos a favor del Tesoro Público; todo ello sin perjuicio de la facultad de SEPES de recibir consignaciones de los Presupuestos Generales del Estado y obtener subvenciones del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para determinados programas de actuación.

Al cierre del ejercicio 1998 los bienes y derechos integrantes del patrimonio de SEPES y su financiación se distribuían en el modo que refleja el siguiente cuadro de datos:

(Importes en millones de pesetas)

CONCEPTO	Saldo a 31.12.98	% sobre el total	% variación sobre ejercicio anterior
Inmovilizado Material	8.633	6,82	0,65
Otro Inmovilizado	15.219	12,03	37,54
Existencias	79.763	63,04	(2,41)
Otro activo (deudores, inversiones financieras, etc.)	22.911	18,11	(8,23)
TOTAL ACTIVO	126.526	100,00	(0,21)
Fondos Propios	101.953	80,58	(0,93)
Acreedores	14.664	11,59	(2,84)
Otro pasivo (ingresos a distribuir en varios ejercicios, provisiones, etc.)	9.909	7,83	12,78
TOTAL PASIVO	126.526	100,00	(0,21)



Las cifras que anteceden ponen de manifiesto la gran importancia que tiene en la Sociedad el área de existencias, que representó al cierre del ejercicio 1998 el 63% de su activo, así como la sobresaliente participación en el pasivo del Balance de los fondos propios, de acuerdo con el criterio prioritario de autofinanciación al que antes se ha hecho referencia.

Otras magnitudes económicas, deducidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1998 son las que se resumen a continuación:

(Importes en millones de pesetas)

CONCEPTO	Ejercicio 1998	% sobre ventas	% variación sobre ejercicio anterior
Importe neto de la cifra de negocios	17.214	100,00	53,31
Resultados de explotación	6.589	38,28	48,81
Resultados de activ. ordinarias	8.918	51,81	108,22
Resultados netos del ejercicio	6.039	35,08	90,87

A partir del ejercicio 1999 SEPES tiene la condición de Entidad Pública Empresarial, a tenor de lo establecido en el Real Decreto 370/1999, de 5 de marzo, aprobándose el Estatuto de la nueva Entidad por Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre, sin que en los aspectos que conciernen al alcance de la fiscalización haya variado sustancialmente el régimen estatutario de la Sociedad. Cabe, no obstante, reseñar que en la nueva regulación del régimen patrimonial, de aplicación a partir del ejercicio 1999, se ha establecido la obligación de formar y mantener actualizado un inventario de la totalidad de los bienes y derechos que constituyan el patrimonio de la Entidad.



III. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

III.1. Organización y procedimientos de control interno

La Sociedad desarrolla una gran diversidad de funciones, tanto en el ámbito de su específica actividad como en el económico-financiero, que comprenden funciones de planificación, de gestión financiera, de análisis económico y de registro contable de las operaciones, diferenciadas y agrupadas siguiendo criterios de homogeneidad en la contabilidad presupuestaria, la contabilidad analítica y la contabilidad financiera.

La organización de SEPES en el ejercicio 1998 era el resultado del ajuste llevado a cabo en el ejercicio anterior en su estructura directiva para promover una mayor funcionalidad de los servicios y una mayor coordinación y eficacia en la gestión, dada la proliferación de Unidades orgánicas superiores existentes y la falta de interrelación entre las mismas. En el ajuste se crearon dos Unidades superiores: la Secretaría General, en la que, además de las funciones propias de Secretaría del Consejo de Administración, se concentraron funciones de asesoramiento, de gestión y de control y supervisión, y la Dirección de Producción, en la que se integraron las funciones relacionadas con el proceso productivo, desde la promoción y análisis de nuevas actuaciones hasta su puesta en condiciones de comercialización. Por otra parte, se elevó a nivel directivo la Unidad de Informática y se sustituyó la de Entidades Participadas, pasando a denominarse, también con nivel directivo, de Actuaciones Indirectas e incluyendo entre sus funciones el control de la gestión de aquellas Entidades.



Los avances conseguidos con la estructura orgánica implantada en el ejercicio 1998, sin duda no respondieron a las expectativas, ya que se aprobó en el último trimestre del ejercicio 1999 un nuevo Organigrama (a su vez modificado a finales del ejercicio 2000), creándose la Unidad de Patrimonio que se encargó de la formación del Inventario Anual de bienes y derechos que constituyen el patrimonio de SEPES y de la recepción de activos inventariables procedentes de actuaciones del área de Producción, funciones que al cierre del ejercicio 1998 se desarrollaban en algunos casos de forma dispersa y en otros no existían.

A la diversidad de funciones de SEPES corresponde una correlativa diversidad de procedimientos, que se han venido ejecutando por las distintas Unidades de su estructura orgánica manteniendo estrecha relación entre sí mediante el intercambio de información de las respectivas actividades, desarrolladas en algunos casos en paralelo. No obstante, es general la carencia de procedimientos escritos en los que se comprendan y describan las funciones de las distintas Unidades, el proceso a seguir en su ejecución, los flujos de información, etc.

A los procedimientos que afectan a Unidades que gestionan directamente actividades de producción y comercialización o realizan, en relación con estos aspectos, funciones de asesoramiento y coordinación y que por su naturaleza eminentemente técnica reúnen características específicas (fundamentalmente los correspondientes a la realización de estudios preliminares, suscripción de Convenios de colaboración, planeamiento de actuaciones urbanísticas, adquisición de terrenos, etc.), se hace referencia en el epígrafe relativo a la fiscalización del área de existencias, a cuya formación están estrechamente vinculados.



Por lo que se refiere a los procedimientos seguidos en el área contable, la Sociedad ha elaborado cuadros de cuentas específicos para la contabilidad financiera y para la contabilidad analítica, que configuran la estructura básica de su Plan de Contabilidad dentro del marco de las normas aplicables a las Sociedades Inmobiliarias. La Memoria de la Entidad del ejercicio 1998, en el epígrafe relativo a las bases de presentación de las cuentas anuales, señala que éstas han sido elaboradas "siguiendo el Plan de Contabilidad para SEPES aprobado por la Intervención General de la Administración del Estado, con las modificaciones acordadas por la propia Intervención General en adaptación al nuevo Plan General de Contabilidad y cumplimiento de los principios contables establecidos por el mismo".

El Plan de Contabilidad para SEPES a que hace referencia la Memoria fue aprobado por la Intervención General de la Administración del Estado (IGAE) con fecha 14 de febrero de 1986, indicando que "es conveniente conservar y mantener la codificación del Plan de Sociedades Inmobiliarias en la adaptación hecha por SEPES, siempre que el hecho económico reflejado sea el mismo y esté previsto en el Plan de Sociedades Inmobiliarias". Este Plan se modificó en abril de 1991, para adaptar el registro contable de determinadas operaciones a las disposiciones del Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1643/1990. Posteriormente, en 1994, se aprobaron las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, plenamente aplicables a SEPES, dada la naturaleza de su actividad.

Aunque de este "Plan de Contabilidad para SEPES" y de las disposiciones contables de carácter general y sectorial reguladoras de la materia se deriva la



existencia de procedimientos escritos específicos para el registro contable de las operaciones, la Entidad carece de manuales en los que se recojan los cometidos de sus Unidades, su desarrollo sistematizado, los métodos de cálculo y distribución de determinadas magnitudes económicas (costes directos e indirectos, provisiones, etc.), la información a rendir, etc. Esta carencia ha dado lugar a prácticas negativas puestas de manifiesto en particular en los siguientes aspectos de las áreas fiscalizadas:

- En el área de existencias y a efectos de la asignación de costes de las distintas actuaciones urbanísticas a los correspondientes productos teniendo en cuenta su grado de ejecución, así como del cálculo de las respectivas provisiones para terminación de obras, la Sociedad aplica criterios convencionales de reparto sin estar preestablecidos de forma sistemática, produciéndose también la modificación de dichos criterios a lo largo del tiempo sin sistematización y con el riesgo añadido de pérdida de uniformidad. De hecho, en los ejercicios anteriores a 1998 la determinación de los costes realizados de las parcelas vendidas, tanto en existencias de construcciones como de solares, se había efectuado teniendo en cuenta la relación costes realizados/costes presupuestados y, sin embargo, a partir del ejercicio 1998 este parámetro de reparto se sustituyó en el caso de los costes de existencias de solares por el parámetro "superficie", manteniendo el anterior para la distribución de los costes de existencias de construcciones. Por otra parte, la carencia de información regular y normalizada sobre el parámetro de reparto basado en la superficie ha hecho necesario realizar en ocasiones, a efectos de la oportuna imputación contable, laboriosas tareas de conciliación de los datos dis-



ponibles en la Unidad de Contabilidad con los existentes en otras Unidades, principalmente del área comercial.

- También en materia de existencias, la reclasificación de terrenos a solares que se realiza cuando se ponen en venta las actuaciones urbanísticas correspondientes se ha producido en ocasiones con cierto desfase temporal al haberse realizado los traspasos contables en base a informaciones de carácter externo (comunicaciones bancarias de ingresos a favor de la Sociedad) en lugar de utilizar como soporte documental de las operaciones información de ámbito interno (comunicaciones del área de Producción sobre conclusión de actuaciones urbanísticas, acuerdos del Consejo de Administración sobre decisiones de venta de parcelas, etc.), que tiene mejor grado de disponibilidad y puede ser objeto de normalización.
- La ejecución de determinadas tareas (cálculo de costes presupuestados de las actuaciones urbanísticas, modificación de estos costes, etc.) se realiza sin que quede constancia escrita de los criterios y métodos aplicados.
- En materia de información, desde la perspectiva contable no está prevista la elaboración de inventarios, lo que constituye una importante deficiencia para el seguimiento y control de los bienes de la Entidad. No obstante, en el ámbito extracontable SEPES ha venido elaborando inventarios físicos del inmovilizado material al cierre de los últimos ejercicios, en los que figura la ubicación y destino de los bienes de forma pormenorizada.



Finalmente, cabe señalar que SEPES, en el marco de la reorganización interna en la que se encontraba en el momento de la realización de las actuaciones fiscalizadoras, había emprendido diversas acciones para la implantación de un sistema integral informático que afectará prácticamente a todas las áreas de su estructura orgánica y que previsiblemente facilitará la coordinación y el control de las distintas Unidades.

III. 2. Inmovilizado material

A 31 de diciembre de 1998 este subgrupo del Balance estaba integrado por elementos de distinta naturaleza con un valor bruto global de 9.460,4 millones de pesetas y una amortización acumulada que ascendía a 748,8 millones, figurando una provisión por depreciación por 78,6 millones. En consecuencia, el valor neto contable del Inmovilizado material alcanzaba un importe de 8.633 millones, cifra que representaba el 6,8% del total activo neto.

La Memoria de SEPES del ejercicio 1998 señalaba que el Inmovilizado material se valoraba por el coste de adquisición, de acuerdo con las normas del Plan de Contabilidad, sin capitalizar intereses y siguiendo un método de amortización lineal con aplicación de los coeficientes máximos permitidos por la normativa fiscal: 2% anual para construcciones, 25% para equipos para procesos de información, 16% para elementos de transporte y 10% para el resto. En idénticos términos se expresaba la Memoria del ejercicio 1997, aunque la Sociedad modificó en ese ejercicio respecto a las construcciones y los elementos de transporte los porcentajes de amortización aplicados hasta 1996 para adaptarlos al



TRIBUNAL DE CUENTAS

referido límite máximo permitido por la normativa fiscal (ni de esta modificación ni de su incidencia en las cuentas anuales se informaba en la Memoria).

La composición del Inmovilizado material al cierre del ejercicio 1998, por elementos patrimoniales de naturaleza homogénea, era la que se resume en el siguiente cuadro de datos:

(Importes en millones de pesetas)

Descripción	Valor bruto	Amortización	Provisión	Valor neto	%
Terrenos cedidos en derecho de superficie	4.319,1	–	78,6	4.240,5	49,1
Construcciones	3.150,4	227,5	–	2.922,9	33,9
Otras instalaciones	431,6	231,7	–	199,9	2,3
Mobiliario	149,0	87,8	–	61,2	0,7
Equipos para procesos de información	221,7	178,9	–	42,8	0,5
Elementos de transporte	38,6	22,9	–	15,7	0,2
Inmovilizaciones materiales en curso	1.150,0	–	–	1.150,0	13,3
TOTAL	9.460,4	748,8	78,6	8.633,0	100,0

Las cifras que anteceden muestran la relevante participación del saldo de *Terrenos cedidos en derecho de superficie* y *Construcciones*, cuyo valor neto contable representaba el 83% del total del Inmovilizado material.

En el Anexo nº 1 de este escrito se especifican los saldos de los distintos elementos patrimoniales al cierre del ejercicio anterior, los movimientos contables del ejercicio 1998 y los saldos resultantes al cierre de este último.



Por grupos de elementos, de los análisis y comprobaciones practicados en la fiscalización se deducen las siguientes observaciones:

III.2.1. Terrenos cedidos en derecho de superficie

Los elementos integrantes de este epígrafe figuraban al cierre del ejercicio 1998 con un saldo bruto de 4.319,1 millones de pesetas y una corrección valorativa en la rúbrica *Provisión por depreciación* de 78,6 millones, según el siguiente detalle:

Descripción	Valor bruto	Provisión	Valor neto
Polígono Industrial "Enterríos"	3.644,4	–	3.644,4
Polígono Industrial "El Trocadero"	674,7	78,6	596,1
TOTAL	4.319,1	78,6	4.240,5

En el ejercicio 1998 no se registraron movimientos contables en las cuentas representativas de estos bienes y tampoco en el de 1997, correspondiendo su situación a la que presentaba el Balance del ejercicio 1996 tras el registro contable de la actualización de valores practicada por la Sociedad en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 7/1996 y el Real Decreto 2607/1996.

Sobre estos terrenos tenía la Sociedad constituidos derechos de superficie que se encontraban cedidos a terceros; y en esta misma situación estaban en 1998 otros terrenos que SEPES no tenía registrados como Inmovilizado material.



Polígono Industrial "Entrerrios".

El terreno comprendido en el Polígono Industrial denominado "Entrerrios", situado en la provincia de Zaragoza, se integró en el patrimonio de SEPES procedente del extinguido INUR. Se trata de una finca independiente con una extensión superficial de 3.101.890,7 metros cuadrados, que fue adquirida a un precio ponderado de 266,113 pesetas por metro cuadrado, lo que supone un precio total de adquisición de 825,4 millones de pesetas.

El INUR, en escritura pública otorgada el 25 de noviembre de 1981, constituyó sobre la finca un derecho de superficie a favor de una Empresa automovilística privada para establecer su planta de fabricación de vehículos automóviles e instalaciones complementarias, incluyendo el uso de la infraestructura realizada o a realizar y del subsuelo en la medida necesaria para la construcción y funcionamiento de la planta industrial, derecho por el que la superficiaria había de pagar anualmente un canon de una peseta por metro cuadrado del terreno comprendido en la parcela. El plazo de vigencia se estableció en 75 años y hasta su extinción la Entidad superficiaria, previo cumplimiento de determinadas condiciones, podrá adquirir la propiedad de la parcela por un precio equivalente al coste de adquisición de los terrenos actualizado a la fecha de compra según el Índice de Precios de Consumo (Sección Vivienda), sin que pueda exceder la actualización del diez por ciento anual.

Además del registro contable del precio de adquisición del terreno cedido en derecho de superficie (825,4 millones de pesetas) realizado con motivo de la adscripción de bienes y derechos procedentes del extinguido INUR, la Sociedad contabilizó otras inversiones en ejercicios posteriores, hasta alcanzar a la



fecha de cierre del ejercicio 1996 un saldo de 3.452,2 millones de pesetas, importe que fue revalorizado en 192,2 millones en aplicación de las Normas para la Actualización de Balances alcanzando un valor contable de 3.644,4 millones que permanecía sin variación a 31 de diciembre de 1998. La revalorización la realizó SEPES hasta el importe límite del valor de mercado del terreno, dado que el importe resultante de la aplicación de los coeficientes máximos permitidos por las Normas de actualización superaba el valor de mercado calculado sobre la hipótesis del ejercicio de la opción de compra por el cesionario del derecho de superficie al cierre del ejercicio 1996 y aplicando en la actualización del coste de adquisición del terreno el diez por ciento anual previsto como máximo en dicha opción en lugar de las tasas reales de variación del IPC.

El valor de mercado a 31 de diciembre de 1998 aplicando en la actualización del coste de adquisición del terreno las tasas reales de variación de los Índices de Precios de Consumo (Sección Vivienda) –que en general fueron inferiores en el período de cálculo al citado límite máximo del diez por ciento anual– ascendía a 2.277,6 millones de pesetas, frente a los 3.644,4 millones de valor contable que figuraba en el Balance de Situación a dicha fecha, resultando en consecuencia un exceso de saldo contable por importe de 1.366,8 millones, que debería corregirse mediante la dotación de la correspondiente provisión por depreciación, de conformidad con las normas de valoración del inmovilizado material contenidas en el Plan General de Contabilidad y con el principio contable de prudencia; y, dado que el valor de mercado al cierre de cada ejercicio se irá modificando en función de la evolución de los índices de precios, la Sociedad, mientras se mantenga vigente la opción de compra, debería calcularlo anualmente y practicar los ajustes pertinentes en la provisión en tanto el valor contable siga siendo superior al valor de mercado.



La verificación de los apuntes contables relacionados con los ingresos derivados del pago de los cánones pactados por el derecho de superficie ha resultado de conformidad.

Polígono Industrial "El Trocadero".

Este terreno, segregado de uno de mayor extensión situado en Puerto Real (Cádiz) y que también se incorporó al patrimonio de la Sociedad mediante la adscripción de bienes y derechos del extinguido INUR, tiene una extensión superficial de 486.452,4 metros cuadrados. Al haber sido adquirida la finca matriz por un precio ponderado de 291 pesetas por metro cuadrado, le corresponde un valor de compra de 141,6 millones de pesetas.

En escritura pública de 2 de junio de 1982, SEPES segregó el terreno y constituyó sobre él un derecho de superficie a favor de una Empresa privada automovilística para establecer su planta de fabricación de partes, piezas y equipos para vehículos automóviles e instalaciones complementarias, incluyendo dicho derecho el uso de la infraestructura realizada o a realizar y del subsuelo en la medida necesaria para la construcción y funcionamiento de dicha planta industrial, derecho por el que había de abonarse un canon anual de 2.500.000 pesetas. El plazo de vigencia se estableció en 75 años, periodo para el que también se pactó una opción de compra a favor de la Empresa superficiaria por un precio equivalente al precio de adquisición satisfecho en su día por el INUR, actualizado a la fecha de la compra según el Índice de Precios de Consumo (Sección Vivienda), sin que la actualización pudiera exceder del diez por ciento anual.



Además del precio de adquisición (141,6 millones de pesetas), SEPES contabilizó otros importes en la cuenta representativa de este derecho por inversiones realizadas hasta el ejercicio 1985, en el que el saldo contable alcanzó el importe de 674,7 millones, que permaneció en ejercicios sucesivos hasta 1996. En este ejercicio y a efectos de la actualización del Balance, la Sociedad calculó el valor de mercado del terreno también sobre la hipótesis del ejercicio de la opción de compra pero aplicando igualmente un diez por ciento de incremento anual en lugar de los porcentajes reales de variación del IPC; y, al resultar un importe inferior al saldo contable, no practicó ninguna actualización y realizó una corrección de valor mediante la dotación de una provisión por depreciación por importe de 78,6 millones, lo que dio lugar a un valor neto contable de 596,1 millones que permanecía invariable en las cuentas anuales del ejercicio 1998. Aplicando las tasas reales de variación del IPC, al cierre del ejercicio 1998 el valor de mercado de este terreno ascendía a 375,7 millones, lo que supone un exceso del valor neto contable de 220,4 millones, cuantía en la que debería incrementarse la provisión por depreciación, siendo aquí también de aplicación respecto a ejercicios posteriores al de 1998 lo manifestado en relación con el terreno de "Enterríos" en materia de ajuste de la provisión por depreciación.

En cuanto a los ingresos derivados del pago de los cánones pactados por el derecho de superficie, la verificación de los correspondientes apuntes contables ha resultado de conformidad.



Terrenos cedidos en derecho de superficie no registrados como Inmovilizado material.

En el Polígono Industrial denominado "El Prado", situado en Mérida (Badajoz), SEPES, en escritura pública de 18 de octubre de 1984 segregó de una finca procedente de la adscripción de bienes y derechos del extinguido INUR una parcela de aproximadamente 15.000 metros cuadrados y constituyó sobre ella un derecho de superficie a favor del Ayuntamiento de Mérida para construir una edificación destinada a un Mercado de mayoristas, por un plazo de 25 años y con la obligación de satisfacer un canon anual de 262.500 pesetas. También se estableció a favor del superficiario la opción de adquirir durante aquel plazo la propiedad del terreno abonando la cantidad de 2.625.000 pesetas.

De la documentación e información analizada se deduce que esta situación seguía vigente a la fecha de cierre del ejercicio 1998. No obstante, a esa fecha figuraba registrado contablemente el terreno no en el Inmovilizado material sino en el grupo de Existencias, integrado con los demás costes realizados en la actuación urbanística del Polígono Industrial "El Prado".

Por lo que respecta al canon anual pactado, de las comprobaciones efectuadas se deduce que el Ayuntamiento de Mérida solamente abonó el correspondiente a la primera anualidad, no figurando en las cuentas relacionadas con el registro contable de estos ingresos apunte alguno por los cánones devengados en ejercicios sucesivos y sin que en relación con su reclamación haya aportado la Entidad información alguna.



En esta situación, SEPES debería proceder al registro de este terreno en la correspondiente cuenta del Inmovilizado material, teniendo en todo caso en cuenta las normas de valoración del Plan General de Contabilidad aplicables a este Inmovilizado, y debería registrar contablemente los cánones devengados y no percibidos, sin perjuicio de realizar las actuaciones precisas para la reclamación y gestión de cobro de los créditos.

También en el Polígono "El Prado" de Mérida y mediante escritura pública de fecha 18 de octubre de 1984, SEPES segregó de la misma finca matriz otra parcela que tiene una extensión superficial aproximada de 7.000 metros cuadrados, constituyendo en el mismo acto y a favor de la misma Entidad Local un derecho de superficie para realizar una instalación destinada a la Inspección Técnica de Vehículos por un plazo de 10 años y con la obligación de satisfacer anualmente un canon de 122.500 pesetas. También se estableció a favor del superficiario una opción de compra durante aquel plazo por precio de 1.225.000 pesetas.

En relación con este terreno, en el que el plazo de vigencia del derecho de superficie concluyó en 1994, concurrían al cierre del ejercicio 1998 las mismas circunstancias expuestas respecto al anterior en cuanto a la falta de reflejo contable de los ingresos devengados por los cánones pactados y de las cuantías pendientes de percibir por razón de dichos ingresos y cabe, por consiguiente, hacer las mismas observaciones. Sin embargo, su registro como existencias en 1998, al haberse extinguido el derecho de superficie puede entenderse correcto.



III.2.2. Construcciones

Al cierre del ejercicio 1998 el Balance de Situación de SEPES reflejaba en las cuentas representativas de este epígrafe un valor bruto de 3.150,4 millones de pesetas y una amortización acumulada de 227,5 millones, lo que supone un valor neto contable de 2.922,9 millones, según el siguiente desglose:

Inmuebles	Valor bruto	Amortización	Valor neto
Edificio Paseo de la Castellana, 91. Madrid	2.606,1	169,6	2.436,7
Centro Dep. Polígono Residencial Santa Ana. Cartagena (Murcia)	527,3	57,0	470,4
Nave Prado Regordoño. Móstoles (Madrid)	17,0	1,2	15,8
TOTAL	3.150,4	227,5	2.922,9

El valor bruto que antecede se distribuye entre el valor del terreno y el de los edificios correspondientes como sigue:

Inmuebles	Terrenos	Edificios	Total
Edificio Paseo de la Castellana, 91. Madrid	1.352,1	1.254,0	2.606,1
Centro Dep. Polígono Residencial Santa Ana. Cartagena (Murcia)	19,2	508,1	527,3
Nave Prado Regordoño. Móstoles (Madrid)	1,6	15,4	17,0
TOTAL	1.372,9	1.777,5	3.150,4

En el Inmueble del Paseo de la Castellana, nº 91, de Madrid, en el que tiene su sede social la Entidad, la inversión se inició en el ejercicio 1982, en el que tuvo lugar una primera compra por un precio de 498,8 millones de pesetas, a la que



siguieron en los ejercicios 1991 y 1992 nuevas adquisiciones en el mismo Inmueble hasta totalizar una inversión de 2.125,4 millones, de los que 1.102,7 millones corresponden al valor del suelo y 1.002,7 millones al del edificio. Estos importes se revalorizaron en el ejercicio 1996 en 249,4 y 231,3 millones, respectivamente, mediante la aplicación de la normativa reguladora de la actualización de Balances, resultando los importes de 1.352,1 y 1.254,0 millones de valor del terreno y del edificio, respectivamente, que permanecían a 31 de diciembre de 1998. Para la revalorización SEPES tuvo en cuenta el valor de mercado estimado en un informe de tasación externa en 2.766,7 millones, pero al ser superior al resultante de la aplicación de los coeficientes máximos establecidos por la Norma reguladora de la actualización de Balances, aplicó este último.

Los restantes valores al cierre del ejercicio 1998 procedían en el caso del Centro Deportivo del Polígono Residencial de Santa Ana, en Cartagena (Murcia), de inversiones de los ejercicios 1988 a 1993; y en el caso del Inmueble de "Prado Regordoño", en Móstoles (Madrid), del traspaso contable de existencias en el ejercicio 1994 de una nave industrial construida por la Sociedad y destinada a archivo de documentación. Los respectivos importes antes de la actualización del Balance del ejercicio 1996 ascendían a 524,3 millones de pesetas (19,1 millones del suelo y 505,2 millones del edificio) y 15,6 millones (1,5 millones del suelo y 14,5 millones del edificio), a los que hay que añadir 3 y 1,4 millones, respectivamente, por la referida actualización. En los ejercicios 1997 y 1998 no se registraron nuevas inversiones, permaneciendo por tanto los valores descritos.



La Sociedad siguió el criterio de amortización lineal, si bien el importe acumulado al cierre del ejercicio 1998 (227,5 millones de pesetas) se generó mediante aplicación de distintos coeficientes anuales: hasta el ejercicio 1996 se aplicó el 1,5% y a partir del ejercicio 1997 el coeficiente máximo del 2% permitido por la normativa fiscal. En el cálculo de las amortizaciones correspondientes al inmueble de la sede social, hasta el ejercicio 1996 también se incluyó en la base de cálculo el valor del suelo, anomalía que fue corregida en el ejercicio 1997 minorando la amortización acumulada en 126,6 millones. Aunque quedó pendiente la anulación del importe procedente de la actualización de las amortizaciones calculadas sobre el valor del suelo (21,2 millones), la Entidad ha corregido esta incidencia en el ejercicio 1999.

III.2.3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario

Al cierre del ejercicio 1998 el Balance de Situación de SEPES reflejaba en las cuentas integrantes de este epígrafe un importe bruto de 580,6 millones de pesetas y una amortización acumulada de 319,5 millones, resultando un valor neto contable de 261,1 millones, distribuido como sigue:

Cuenta	Valor bruto	Amortizaciones	Valor neto
Otras instalaciones	431,6	231,7	199,9
Mobiliario	149,0	87,8	61,2
TOTAL	580,6	319,5	261,1



En la cuenta *Otras instalaciones*, el importe bruto procedía de inversiones realizadas desde 1987 hasta 1997 por un importe de 373,6 millones de pesetas, que comprende también la revalorización practicada como consecuencia de la actualización del Balance del ejercicio 1996, y de las operaciones del propio ejercicio 1998, en el que se registró un incremento de 58 millones correspondiente en su mayor parte al coste de instalaciones eléctricas realizadas en la sede de la Entidad.

Para las amortizaciones SEPES siguió el procedimiento lineal aludido anteriormente, aplicando un coeficiente anual del 10%. El importe acumulado al cierre del ejercicio 1998 representaba el 53,7% del valor bruto.

Los análisis y comprobaciones realizadas han resultado de conformidad, tanto en lo que se refiere a los aspectos concernientes a la autorización de inversiones, materialización de pagos y cálculo de amortizaciones, como en lo que respecta a los correspondientes registros contables.

En la cuenta de *Mobiliario*, el saldo bruto al cierre del ejercicio 1998, de igual magnitud que el que figuraba en el Balance del ejercicio anterior, procede fundamentalmente de inversiones diversas de ejercicios anteriores, con origen en el ejercicio 1985, y de los movimientos de altas y bajas producidos en el propio ejercicio, de escasa y equivalente cuantía. No se produjo incremento alguno como consecuencia de la actualización del Balance del ejercicio 1996, al haber considerado la Sociedad que el valor de mercado de los bienes era el que figuraba como valor contable antes de dicha actualización.



Estos bienes también se han amortizado linealmente al 10% anual, representando la amortización acumulada al cierre del ejercicio 1998 el 58,9% de su valor bruto.

Los análisis y comprobaciones realizadas han puesto de manifiesto de modo general que los movimientos contables están soportados documentalmente de forma adecuada y que los correspondientes registros se han realizado de conformidad con la normativa aplicable.

III.2.4. Otro inmovilizado

La cuenta *Equipos para procesos de información* registraba al cierre del ejercicio 1998 un valor bruto de 221,7 millones de pesetas y una amortización acumulada de 178,9 millones, de lo que resulta un valor neto contable de 42,8 millones.

Las inversiones integrantes del valor bruto, con origen en el ejercicio 1991, alcanzaban un importe de 203,6 millones de pesetas al comienzo del ejercicio 1998, en el que la variación neta resultante de las altas y bajas producidas supuso un incremento de 18,1 millones. Tampoco tuvo la actualización del Balance del ejercicio 1996 repercusión alguna en este activo, al haber considerado la Sociedad que su valor contable y su valor de mercado eran equiparables.

La amortización de los equipos para procesos de información también se efectuó linealmente, aplicando un coeficiente anual del 25%. Al cierre del ejercicio



1998 este inmovilizado tenía un alto grado de amortización (el 80,7%), figurando totalmente amortizadas las inversiones anteriores al ejercicio 1994.

En la cuenta *Elementos de transporte*, al cierre del ejercicio 1998 figuraba un valor neto contable de 15,7 millones de pesetas. El valor bruto, que ascendía a 38,6 millones, estaba integrado por inversiones de ejercicios anteriores, desde 1989, hasta un importe de 55,7 millones, al que hay que restar 17,1 millones por la baja producida en 1998 como consecuencia de la venta de vehículos automóviles adquiridos por dicho importe.

La amortización acumulada de estos bienes, también de carácter lineal, se ha realizado aplicando un coeficiente anual del 16%. Al cierre del ejercicio 1998 estaban amortizadas las inversiones que tuvieron su origen en ejercicios anteriores a 1992.

Los análisis y comprobaciones practicados en relación con las cuentas que comprende este epígrafe han puesto de manifiesto que las operaciones están adecuadamente documentadas y que su registro contable se ha realizado de acuerdo con la normativa aplicable.

III.2.5. Inmovilizaciones materiales en curso

Este subgrupo del Inmovilizado registraba en el Balance de Situación al cierre del ejercicio 1998 un saldo de 1.150 millones de pesetas, correspondiente a las obras en curso de realización de un Centro Comercial en el Polígono Residencial de Santa Ana, en Cartagena (Murcia).



El proyecto inicial de las obras de ejecución del Centro Comercial data de finales del ejercicio 1989, en el que tuvo lugar su aprobación por la Sociedad estatal y por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Cartagena, llevándose a cabo la adjudicación de aquéllas en junio de 1990. La formalización del correspondiente contrato se realizó por un precio de 616,7 millones de pesetas, sin incluir IVA, fijándose la terminación de las obras para julio del año 1992. En 1993 la Sociedad realizó modificaciones y añadidos, cuyo importe de ejecución material se cifró en 32,7 millones. También en 1993 la Sociedad tramitó un proyecto complementario del Centro Comercial, cuyas obras fueron adjudicadas directamente al contratista del proyecto inicial por un importe de 140,3 millones, formalizándose en el mes de noviembre de 1993 el contrato correspondiente en el que se estableció un plazo de ejecución de las obras de seis meses. Los plazos de los dos proyectos fueron ampliados por SEPES a instancia de la Empresa constructora.

La Sociedad tramitó sucesivas certificaciones de obra hasta el ejercicio 1995, por importe total de 878,3 millones de pesetas. Este valor, junto con el precio de adquisición del terreno en el que se asienta el Centro Comercial (100 millones) y otros importes de menor cuantía, entre los que figuran los honorarios de facultativos y los gastos jurídicos y fiscales de adquisición de la titularidad del citado terreno, dieron lugar a que al cierre del ejercicio 1995 el saldo contable ascendiera a 1.054,5 millones. En los ejercicios 1996 y 1997 no se registraron operaciones en este activo, permaneciendo el saldo contable citado anteriormente; y la actualización de valores del Balance del ejercicio 1996 no tuvo influencia alguna en este Inmovilizado, al considerar la Sociedad equivalentes el valor contable y el valor de mercado y no superar este último el importe resul-



tante de la aplicación de los coeficientes máximos permitidos. En el ejercicio 1998 se practicaron liquidaciones provisionales de obras y honorarios de facultativos por un importe global de 95,5 millones. Con estas operaciones, que constituyeron los últimos apuntes contables registrados en este Inmovilizado, se alcanzó a la fecha de cierre del ejercicio 1998 el saldo contable de 1.150 millones.

Parece evidente que el considerable tiempo transcurrido desde la aprobación de la inversión por la Sociedad (finales del ejercicio 1989) hasta su conclusión (en el ejercicio 2000 se produjo el traspaso contable de este elemento patrimonial desde "Inmovilizaciones materiales en curso" a "Inmovilizaciones materiales"), además del que finalmente haya de transcurrir hasta su puesta en explotación, pone de manifiesto una inadecuada planificación de esta actuación y cuestiona el resultado que pueda obtenerse de ella.

Por otra parte, la contabilización como Inmovilizado material en curso de las inversiones realizadas en este Centro, a tenor de lo establecido en las normas contables no resultaría correcta si, como se deduce de la consideración del objeto social (en el que no está prevista este tipo de explotación) y de las informaciones obtenidas, su destino final no fuese la explotación en arrendamiento. En otro caso (como en el de la comercialización mediante su venta), procedería su reclasificación contable traspasándolo al grupo de Existencias.

Por último cabe señalar que en la formación del coste de construcción del Centro Comercial la Sociedad no ha incluido importe alguno en concepto de costes indirectos, incumpliendo lo establecido en la normativa contable sobre valoración de bienes del Inmovilizado material, en la que se establece que el



coste de producción de los fabricados o contruidos por la propia empresa deberá incluir la parte que razonablemente corresponda de aquellos costes, en la medida que afecten al período de fabricación o construcción, criterio de valoración que también es aplicable al grupo de Existencias, en el que, como se ha señalado, debería clasificarse el Centro.

III.3. Existencias

El área de existencias comprende el conjunto de las actuaciones urbanísticas que realiza directamente la Entidad en cumplimiento de su objeto y que tienen reflejo contable en el grupo del Balance de igual denominación integrado por las cuentas de *Terrenos, Solares, Construcciones y Equipamientos*.

En el Balance de Situación de la Sociedad a 31 de diciembre de 1998 las existencias alcanzaban un importe total de 79.762,8 millones de pesetas, lo que representaba el 63% del Activo, que ascendía a 126.526 millones. Su composición por clases de existencias y la variación en términos absolutos y relativos con respecto al cierre del ejercicio anterior se reflejan en el cuadro siguiente:

(Importes en millones de pesetas)

	Saldo a 31.12.98	Saldo a 31.12.97	Variación	
			Absoluta	%
Terrenos	30.866,1	28.746,8	2.119,3	7,37
Solares	48.335,3	52.137,9	(3.802,6)	(7,29)
Construcciones	349,7	592,8	(243,1)	(41,01)
Equipamientos	211,7	256,4	(44,7)	(17,42)
TOTAL	79.762,8	81.733,9	(1.971,1)	(2,41)



SEPES también lleva a cabo actuaciones urbanísticas de forma indirecta por medio de Entidades en las que participa conjuntamente con la Administración Pública que las promueve, actuaciones que tienen su reflejo en la contabilidad de la Sociedad en el subgrupo de Inmovilizaciones financieras.

Las actuaciones urbanísticas directas, que por lo general se desarrollan a partir de la iniciativa de la Administración Pública interesada, comprenden diversas fases.

En una primera fase de estudios preliminares SEPES se encarga de la elaboración del estudio de viabilidad como instrumento para la toma de la decisión de emprender o no una nueva actuación y en ella se evalúa la posibilidad de llevar a cabo la ejecución de la actuación urbanística bajo la premisa de la recuperación como mínimo del coste completo estimado, incluido el coste del capital invertido. Este estudio de viabilidad incluye tanto análisis técnicos sobre las condiciones del suelo y la posibilidad de adquirir los terrenos y ejecutar las obras correspondientes, como análisis de carácter económico sobre estimación de costes y precios de venta. El análisis económico se realiza o bien por un método directo, calculando el precio medio de venta necesario para recuperar todos los costes estimados y comparándolo con los valores de mercado del entorno, o bien por un método indirecto o residual, en el que a partir del precio medio de venta estimado se calcula el coste máximo de los terrenos a adquirir, una vez sustraídos los demás costes previstos, evaluando si es conforme con el precio del suelo sin urbanizar en la zona donde se va a realizar la promoción.

Si el estudio de viabilidad realizado por SEPES determina la conveniencia de llevar a cabo la actuación urbanística y existe conformidad de la Administración



Pública se procede a la suscripción del correspondiente Convenio de colaboración en el que se establecen las condiciones en que la Administración promueve la actuación y la Sociedad la financia y ejecuta, no incluyendo el lucro como motivación preferente de su realización. Tras la suscripción del Convenio SEPES desarrolla su actuación en sucesivas fases, comenzando por la colaboración en el planeamiento de la actuación y la adquisición de los terrenos necesarios para la misma, prosiguiendo con la ejecución de las obras y demás acciones precisas para la obtención de los correspondientes productos finales (solares urbanizados, construcciones, equipamientos destinados a la venta) y concluyendo con la enajenación de éstos y la entrega a la Administración Pública del suelo con destino dotacional público establecido en el planeamiento.

En la fase de planeamiento, que en la actualidad presenta una elevada complejidad debido al gran número y variedad de normas urbanísticas autonómicas existentes, SEPES colabora con la Administración actuante en la redacción de los documentos urbanísticos necesarios para realizar las sucesivas etapas de clasificación, ordenación y programación del suelo, documentos cuya aprobación es competencia en todo caso del Ayuntamiento o Comunidad Autónoma correspondiente.

En la etapa de clasificación del suelo puede ser necesaria la modificación del planeamiento general del municipio si los terrenos sobre los que se va a ejecutar la actuación no tienen la clasificación urbanística adecuada. En la actividad de ordenación y programación SEPES participa activamente en la redacción del denominado Plan Parcial de Ordenación, que incluye normalmente un plan de etapas y un estudio de costes, lo que permite la ordenación pormenorizada de la actuación. En la etapa de programación suele ser necesaria la ela-



boración de un Anteproyecto de urbanización, que la Sociedad contrata habitualmente a técnicos especializados. Asimismo, resultan exigibles en determinados casos documentos adicionales (como estudios medioambientales o hidrológicos) cuya elaboración también suele contratar la Entidad a expertos ajenos a ella.

Al concluir la adquisición de los terrenos necesarios para realizar la actuación SEPES procede a su agrupación en una única finca, formalizando al efecto la correspondiente escritura pública. De la finca matriz así configurada, una vez ejecutada la urbanización se segregan las parcelas a medida que se produce su venta; o bien la Sociedad elabora un proyecto de parcelación, que requiere la preceptiva licencia municipal y se inscribe en el Registro de la Propiedad, pudiendo entonces venderse separadamente las parcelas resultantes de acuerdo con el proyecto sin necesidad de proceder a la previa segregación de la finca matriz.

En la ejecución de las obras de urbanización precisas para la preparación del suelo la Sociedad contrata la mayor parte de las actuaciones a realizar, entre las que destacan especialmente la denominada obra civil y las obras de electrificación, que en ocasiones se ejecutan conjuntamente. En esta fase de ejecución de obras es habitual la adquisición de fincas exteriores a los límites de la actuación, o la constitución de servidumbres, para la conexión con servicios generales de abastecimiento de agua, accesos a carreteras y similares.

Una vez ejecutadas las actuaciones urbanísticas la Sociedad procede a la enajenación de las parcelas y, en su caso, construcciones resultantes, a los precios aprobados al efecto por el Consejo de Administración. Por último,



SEPES hace entrega al respectivo Ayuntamiento de las parcelas no destinadas a la venta, como los viales, espacios verdes o equipamientos deportivos y sociales.

III.3.1. Sistema contable de existencias

El registro contable de las operaciones relativas a este activo se lleva a cabo, como ya se ha indicado con carácter general, siguiendo el Plan de Contabilidad para SEPES aprobado al comienzo del ejercicio 1986 por la IGAE, con las modificaciones introducidas para adaptarse al Plan General de Contabilidad de 1990. Con posterioridad, mediante Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, fueron aprobadas las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, que son de aplicación a la Sociedad.

El criterio establecido por la normativa contable que regula la valoración de las existencias indica que se realizará a su precio de adquisición o al coste de producción, determinándose este último mediante la adición al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, de los demás costes directamente imputables a los bienes, incluyendo además la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectos que les sean imputables, en la medida que éstos correspondan al período de construcción o fabricación.

La Sociedad incluye en el coste de producción todos los directamente imputables, integrados fundamentalmente por los correspondientes a la adquisición de terrenos y a la ejecución de obras. Sin embargo, no imputa a las existencias coste indirecto alguno, incumpliendo lo establecido en la normativa contable.



En este sentido, SEPES no tiene establecidos en su sistema de contabilidad analítica centros de coste para efectuar el correspondiente reparto, circunstancia que en cualquier caso dificultaría la imputación de los costes indirectos a los productos de acuerdo con el criterio expuesto.

Sin embargo, en la fijación de los precios de venta de las nuevas actuaciones la Sociedad tiene en cuenta el objetivo de recuperación de todos los costes tanto directos como indirectos y del coste del capital invertido, aplicando habitualmente para ello un coeficiente del 20% sobre los costes directos presupuestados, aunque en ocasiones ha aplicado un porcentaje superior o inferior de acuerdo con el precio de venta máximo estimado para las parcelas según las condiciones del mercado apreciadas por la propia Sociedad.

Tanto en la contabilidad financiera como en la analítica la Sociedad identifica separadamente, por medio de subcuentas, cada una de las actuaciones urbanísticas que realiza, a las que imputa los costes directos correspondientes. Esta imputación se realiza para el conjunto de la actuación, sin desglose para cada una de las parcelas que la integran dada la práctica imposibilidad de identificar de forma separada los costes atribuibles a las mismas. La asignación de los costes de una actuación a cada una de las parcelas que la forman se realiza en proporción a su superficie, considerando a estos efectos como superficie total de la actuación la constituida por el conjunto de las parcelas susceptibles de ser vendidas, prescindiendo de las superficies no vendibles.

En la contabilidad analítica los costes que se imputan a las existencias se clasifican según su naturaleza, agrupándolos en diferentes conceptos. La distinción básica se realiza entre los correspondientes al suelo y los originados por



las obras. Los primeros incluyen principalmente los de adquisición de terrenos, los gastos jurídicos y fiscales asociados a las adquisiciones o tenencia de terrenos, los correspondientes a la realización de estudios y proyectos y los de conservación. Los costes de obras comprenden fundamentalmente los relativos a la urbanización del suelo u obra civil, las obras de electrificación, las obras complementarias de las anteriores, las obras exteriores (ejecutadas normalmente fuera de los límites de la actuación) destinadas a la conexión a las infraestructuras viarias y de saneamiento o abastecimiento de aguas, los gastos de estudios, proyectos y dirección facultativa relacionados con las obras, y los de mejoras, reparación y conservación.

Además SEPES distingue en su contabilidad analítica entre los costes presupuestados y los realizados. Los primeros recogen todos los costes, ejecutados o no, que se estiman necesarios para realizar hasta su término la actuación correspondiente, mientras que los costes realizados son los realmente incurridos en la ejecución de la actuación. A su vez, para cada una de estas categorías se calcula el coste de lo vendido en proporción a la superficie vendida respecto al total.

El coste presupuestado de cada promoción, que se determina para cada uno de los conceptos que lo integran, se calcula en el momento de ponerse en venta la actuación correspondiente. Este coste puede ser objeto de modificación cuando se estime que los costes de la actuación van a ser superiores o inferiores a los calculados inicialmente.

En las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias se establece la obligatoriedad de contabilizar como pasivo del



Balance de Situación la cuenta *Provisión para Terminación de Promociones*, en la que se recoge el importe de los gastos futuros a realizar de manera cierta por la Sociedad relativos a parcelas ya vendidas. Esta provisión refleja, por tanto, los costes futuros estimados y aún no realizados en la parte imputable a las parcelas vendidas. La determinación del saldo de esta cuenta, a la que SEPES denomina *Provisión para Terminación de Obras*, se hace al cierre de cada ejercicio, por el exceso del coste presupuestado de lo vendido sobre el coste realizado de lo vendido, procediendo a su dotación o aplicación por la diferencia con respecto al saldo al cierre del ejercicio anterior.

III.3.2. Composición de las existencias

La Sociedad contabiliza sus existencias en cuatro cuentas distintas: *Terrenos*, *Solares*, *Construcciones* y *Equipamientos*. La primera tiene la consideración de productos en curso de ejecución y las tres restantes corresponden a productos terminados.

La cuenta de *Terrenos* recoge los costes de aquellas actuaciones que se encuentran en proceso de ejecución porque se están adquiriendo las fincas necesarias o porque se están ejecutando las obras correspondientes sin encontrarse las parcelas en condiciones de ser puestas a la venta.

Cuando todas o una parte de las parcelas de la correspondiente actuación urbanística son puestas a la venta (en el precio establecido por el Consejo de Administración) se traspasan los saldos de la cuenta de *Terrenos* a la de *Solares*, quedando recogidas en ésta todas las actuaciones a las que corresponden



las parcelas que se encuentran en condiciones de ser enajenadas, aunque no esté terminada la totalidad de las obras de la promoción y existan costes pendientes de incurrir por parte de la Sociedad.

En la cuenta de *Construcciones* se registran los costes de las actuaciones en las que SEPES, además de la preparación del suelo industrial, lleva a cabo la construcción de naves industriales destinadas a la venta. Y en la cuenta de *Equipamientos*, correspondiente a parcelas en venta cuyo destino es servir de equipamiento social o de servicios (centros cívicos, comerciales y similares), se registra exclusivamente el coste de elaboración de proyectos o anteproyectos asociados a ellas, recogiendo los demás costes (adquisición de parcelas, obras de urbanización, etc.) en la de *Solares*.

Los saldos a 31 de diciembre de 1998 de las cuentas de *Terrenos* y *Solares* suponían el 99% del importe total de las existencias.

III.3.3. Terrenos

En las existencias de terrenos se contabiliza el coste de las actuaciones urbanísticas que no se encuentran en condiciones de ser puestas a la venta, formado fundamentalmente por el precio de adquisición de las fincas y el importe de las obras de urbanización necesarias para la realización del polígono.

La adquisición de fincas se realiza preferentemente por medio de acuerdos de compraventa con sus propietarios, dentro del límite del precio autorizado por el



Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Valoraciones y Precios y previo informe de la Unidad de Valoraciones.

En el caso de no contar con el acuerdo del propietario de alguna finca, o si existen problemas relativos a su titularidad, la adquisición se lleva a cabo mediante el procedimiento de expropiación forzosa, de cuya ejecución se encarga la Administración Pública actuante, teniendo SEPES la condición de beneficiaria. En este procedimiento la Sociedad colabora habitualmente con la Administración expropiante en la redacción del Proyecto de Expropiación, que se tramita de acuerdo con la normativa urbanística aplicable. Con el otorgamiento del acta de ocupación y el pago del justiprecio correspondiente SEPES adquiere la titularidad de la finca.

A 31 de diciembre de 1998 el saldo de la cuenta de *Terrenos* ascendía a 30.866,1 millones de pesetas, lo que supuso un incremento respecto al cierre del ejercicio anterior del 7,4%. La composición de este saldo desglosado por actuaciones urbanísticas figura en el Anexo nº 2 de este escrito, en el que también se incluye el saldo al cierre del ejercicio 1997 y los movimientos contables del propio ejercicio 1998.

En las actuaciones fiscalizadoras se han efectuado comprobaciones dirigidas a verificar el adecuado registro, clasificación y valoración contable de las operaciones realizadas. Las operaciones analizadas han comprendido fundamentalmente los movimientos de cargo derivados de adquisición de fincas y realización de obras, habiéndose verificado también los movimientos de abono por traspasos contables o venta de fincas, operación esta última de carácter excepcional en este tipo de existencias.



En las adquisiciones de terrenos mediante acuerdos de compraventa con sus propietarios, las operaciones estaban adecuadamente documentadas y los precios satisfechos se encontraban dentro del límite aprobado para cada actuación por el órgano competente. En las adquisiciones que superaron el importe de 50 millones de pesetas la preceptiva autorización se otorgó por el Consejo de Administración, de acuerdo con lo establecido en los Estatutos de la Sociedad. En las adquisiciones por el procedimiento de expropiación forzosa SEPES contabilizó correctamente los importes satisfechos en concepto de justiprecio y los incrementos establecidos por decisión del Jurado Provincial de Expropiación o del órgano jurisdiccional competente.

En general, los costes activados como mayor valor de las existencias están correctamente contabilizados, formando parte del coste de producción. No obstante, en las comprobaciones llevadas a cabo se han observado las siguientes incidencias en los aspectos y actuaciones urbanísticas que se indican:

- En la adquisición de una finca correspondiente a un vial de acceso del Polígono Industrial "Campollano", en Albacete, que tuvo lugar en julio de 1998 por un importe de 1,9 millones de pesetas, no se elevó a escritura pública el contrato de compraventa, según la Sociedad porque la contratación era necesaria para garantizar el desarrollo de la actuación, a pesar de no ser posible en ese momento su elevación a escritura pública.
- En algunas adquisiciones de terrenos (fincas números: 4, 11, 80 y 128, de la actuación urbanística "Walaig", en Monforte del Cid (Alicante); y fincas números: 565, 602 y 585, de la actuación "Pocomaco", en La Coruña) la



Sociedad renunció expresamente en las escrituras públicas de compraventa a la información registral de las fincas adquiridas, normalmente por motivos de urgencia en la tramitación de la operación, práctica que puede suponer riesgos para SEPES.

- En la actuación industrial denominada "Curtís Teixeiro", en Curtís (La Coruña), la Sociedad ha venido registrando contablemente como coste de las existencias desde el ejercicio 1992 el importe correspondiente a la prestación de un servicio exterior de vigilancia estando paralizada la ejecución de las obras de urbanización durante todo el período, por lo que no debió activarse como mayor valor de las existencias, sino considerarse como gastos corrientes de los respectivos ejercicios, al no estar asociado estrictamente al proceso de producción del polígono, que se encontraba interrumpido. Ha de considerarse, en consecuencia, sobrevalorado el saldo de existencias de terrenos en los 98 millones de pesetas, activados hasta el cierre del ejercicio 1998 por este servicio.
- En algunas actuaciones urbanísticas la Sociedad realizó incorrectamente la imputación temporal de determinados gastos asociados a compras de terrenos realizadas en el ejercicio 1998, fundamentalmente gastos fiscales, notariales y de registro. De acuerdo con los principios contables de devengo y de prudencia, SEPES debería haber realizado una estimación de su importe y haberlos contabilizado en el propio ejercicio 1998, en que efectuó el registro contable del precio de adquisición de las fincas. En la actuación urbanística "La Alquería", de Málaga, los gastos por dichos conceptos, por un importe global de 27,2 millones de pesetas, fueron registrados contablemente en el ejercicio 1999. Otros supuestos similares, de menor importan-



cia cuantitativa, se produjeron en las actuaciones "Nuevo Puerto", de Palos de la Frontera (Huelva) y Vilar do Colo, de Fen (La Coruña) (en esta última la Sociedad había contabilizado una provisión de fondos en una cuenta financiera cuya liquidación no se registró como coste de las existencias hasta haber sido detectada en el transcurso de las actuaciones fiscalizadoras).

- En la actuación "Boisaca" de Santiago de Compostela (La Coruña), la Sociedad contabilizó en 1997 en concepto de compra de varias fincas un importe de 53,2 millones de pesetas, antes de la formalización de la adquisición, que finalmente no se llevó a cabo. En el propio ejercicio 1997 anuló una parte del importe contabilizado (11,6 millones) pero el resto del coste (41,6 millones) no se dio de baja hasta el ejercicio 1999, estando sobrevalorado el saldo de existencias de terrenos al cierre del ejercicio 1998 en este último importe.
- En la actuación denominada "Silvota Ampliación Resto", en Llanera (Oviedo), que al cierre del ejercicio 1998 figuraba con un saldo contable de 640,7 millones de pesetas, se produjo entre los ejercicios 1996 y 1997 la reversión de varias fincas expropiadas a sus anteriores propietarios. Las fincas que habían revertido en el ejercicio 1996 no formaban parte de las existencias a su cierre y lógicamente no fueron tenidas en cuenta por la Sociedad en la actualización del Balance practicada al amparo del Real Decreto-Ley 7/1996. No obstante, con motivo de la baja en existencias del coste de las fincas revertidas en el ejercicio 1997, SEPES dio de baja indebidamente por el concepto de actualización practicada un importe de 86,9 millones correspondiente a las fincas que habían revertido en el ejercicio 1996 y que no habían sido objeto de actualización, encontrándose por tanto infravalorado



en este importe el saldo de las existencias al cierre de los ejercicios 1997 y 1998.

Las bajas en las cuentas representativas de actuaciones clasificadas como *Terrenos* tienen carácter excepcional para SEPES, correspondiendo no a la enajenación de parcelas ya urbanizadas (en cuyo caso la actuación ha de estar contabilizada como solares), sino a supuestos particulares como la venta de sobrantes de fincas que no van a formar parte de la actuación, el desistimiento en la realización de una actuación ya iniciada o la venta a una Administración Pública de los terrenos de una actuación iniciada por SEPES para que aquélla la concluya. Este último caso se produjo en la actuación de "Castejón", en Navarra, cuya ejecución inició la Sociedad, vendiéndose en el ejercicio 1998 los terrenos a la Comunidad Foral de Navarra.

Las bajas en las cuentas de *Terrenos* por traspasos contables a las de *Solares* se producen cuando la actuación urbanística se encuentra en condiciones de ser puesta a la venta en todo o en parte, con independencia de la existencia de obras en curso de realización, y previa decisión del Consejo de Administración de la Sociedad, que aprueba simultáneamente los precios de venta de las parcelas. En relación con estos traspasos contables se ha detectado su realización con cierto desfase temporal en algunas actuaciones, poniendo de manifiesto problemas de coordinación y control, aunque los retrasos no afectaron a la correcta clasificación contable de las existencias en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 1998.



III.3.4. Solares

Las existencias contabilizadas como solares están constituidas por las actuaciones urbanísticas, industriales o residenciales, que se encuentran en condiciones de ser vendidas, en su totalidad o en una parte de sus parcelas. Dada la naturaleza de la actividad de SEPES es habitual la puesta en venta de actuaciones sin haber concluido su total ejecución, por lo que siguen imputándose costes a las mismas, especialmente de obras de urbanización.

A diferencia de las existencias de terrenos, en la cuenta de *Solares* se calculan para cada actuación los costes presupuestados, que comprenden la totalidad de los costes previstos para su realización estén o no ejecutados realmente. El cálculo de estos costes presupuestados se realiza separadamente para cada uno de los distintos conceptos que integran el coste de la actuación, con la distinción básica entre costes de suelo y costes de obras. Asimismo se modifican estos costes presupuestados, al alza o a la baja, a medida que se conoce con mayor grado de certeza el importe real de los conceptos que los integran.

Por otra parte, en el pasivo del Balance de Situación se recoge la cuenta *Provisión para Terminación de Obras*, que comprende para cada actuación los costes pendientes de ejecutar correspondientes a las parcelas ya vendidas. El cálculo de la Provisión para Terminación de Obras se realiza al cierre de cada ejercicio por el exceso del coste presupuestado de lo vendido sobre el coste realizado de lo vendido.

Por tanto, al cierre de cada ejercicio la Sociedad, además de regularizar el saldo de las existencias de solares, calcula los costes presupuestado y realizado de lo vendido, necesarios para determinar el saldo de la Provisión para Termini-



nación de Obras. En relación exclusivamente con estas existencias, la Sociedad había modificado para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 1997 el procedimiento de cálculo de dichos costes para tomar en consideración los efectos que los posibles cambios en la superficie de un polígono tienen sobre las magnitudes señaladas. Con la modificación introducida la Sociedad empezó a calcular para cada actuación al cierre de ejercicio el coste unitario, tanto presupuestado como realizado, por metro cuadrado de superficie para, multiplicándolo por la superficie vendida, determinar el importe de los costes presupuestado y realizado de lo vendido, así como el saldo de la Provisión para Terminación de Obras.

Al cierre del ejercicio 1998 el saldo de existencias de solares alcanzaba un importe de 48.335,3 millones de pesetas, lo que supuso una disminución del 7,3% con respecto al saldo al cierre del ejercicio anterior. En el Anexo nº 3 de este escrito se especifican las actuaciones comprendidas en la cuenta de *Solares* en 1998.

En todas las actuaciones de la cuenta de *Solares* el coste presupuestado al cierre del ejercicio 1998 era igual o superior al coste realizado, habiendo efectuado la Sociedad los ajustes contables necesarios para que el coste presupuestado no resultara inferior al realizado.

El saldo al cierre del ejercicio 1998 de la cuenta *Provisión para Terminación de Obras* fue, en general, calculado correctamente por la Sociedad, a excepción del correspondiente a la actuación denominada "Gonzalo Chacón", situada en Aranjuez (Madrid), en la que el saldo contabilizado, 2,6 millones de pesetas, era inferior al correcto en 9,2 millones. Esta diferencia fue imputada errónea-



mente a otra actuación en el propio ejercicio 1998, no repercutiendo por tanto en el saldo global de la cuenta. El error de clasificación fue corregido por la Sociedad en el ejercicio 1999.

Al igual que en las existencias de terrenos, en ocasiones la imputación temporal de costes se realizó incorrectamente al no haberse contabilizado en el ejercicio en que se devengaron. En la actuación "Sector 20 – La Redonda", de Almería, se contabilizó en 1998 una factura por importe de 1,6 millones de pesetas por un servicio de vigilancia que se había prestado en el ejercicio anterior; y otra factura de 1,7 millones por el mismo servicio prestado en marzo de 1998 fue contabilizada en el ejercicio 2000. En la actuación "Carretera de la Isla – 1ª Fase", de Dos Hermanas (Sevilla), se contabilizó en 1998 un importe de 2,5 millones correspondientes a unas cuotas de la Entidad de Conservación del polígono, de las que un total de 1,9 millones correspondían al ejercicio anterior. En virtud del principio contable de devengo, la Sociedad debería haber estimado al cierre del ejercicio 1997 el coste correspondiente a las cuotas de este ejercicio.

Los costes de ejecución de los contratos fueron, en general, correctamente contabilizados, si bien en la mayor parte de los casos analizados se produjeron desviaciones generalizadas entre el precio de adjudicación inicial y el importe realmente ejecutado resultante de la liquidación. De un total de 28 contratos particularmente analizados correspondientes a las actuaciones contabilizadas como solares, en 23 de ellos el importe de la liquidación excedía en más de un 10% del precio inicial del contrato, aunque tres de estos contratos correspondían a honorarios por redacción de proyectos o anteproyectos, cuya cuantía definitiva se establece proporcionalmente al presupuesto del contrato al que se



refieren los servicios. La relación de los otros 20 contratos cuyo precio final superó en más del 10% al inicialmente establecido se recoge en el Anexo nº 4 de este escrito. La existencia de estas desviaciones, que en siete de los supuestos analizados superaron el 20%, pone de manifiesto una planificación inadecuada por parte de la Sociedad.

También se produjeron desviaciones temporales entre la fecha prevista de terminación de las obras o servicios contratados y la del acta de recepción provisional, aunque frecuentemente ello fue debido a la demora en la realización de este acto formal ya que con respecto a la última certificación las desviaciones temporales no fueron en general elevadas.

En el Polígono de "Las Cabezas", en Villacañas (Toledo), la Sociedad adjudicó por concurso en el ejercicio 1994 un contrato de obras de urbanización por un importe de 466,5 millones de pesetas, existiendo otra oferta económica más favorable, inferior en 29,5 millones a la de la empresa adjudicataria, sin que en el expediente consten las razones en que se basó la elección de aquella oferta.

Una vez terminada la ejecución de las parcelas de una actuación, o bien cuando se encuentra lo suficientemente avanzada como para permitir la puesta en venta de todas o algunas de ellas, se aprueban por el Consejo de Administración los precios de venta de las parcelas. En la fijación de los precios la Sociedad tiene en cuenta, además del coste directo presupuestado de la actuación, un coeficiente que recoge el importe estimado de los costes indirectos y del coste del capital.



La Sociedad exige la aportación a cuenta de una cantidad inicial para la aceptación de una oferta de compra, contabilizándose la entrega como fianzas recibidas a corto plazo. La venta se contabiliza cuando el comprador abona a SEPES el precio al contado o un importe equivalente a la entrada (un 10% del precio de la parcela) más la totalidad de la cuota de IVA de la operación, supuesto en el que el precio aplazado se incrementa aplicando el tipo de interés aprobado por el Consejo de Administración.

Las ventas totales del ejercicio 1998 ascendieron a 16.131,9 millones de pesetas, habiéndose producido anulaciones por 514,8 millones, resultando unas ventas netas de 15.617,1 millones. El coste presupuestado de lo vendido en el ejercicio se elevó a 9.672,1 millones, dando lugar a un resultado positivo imputable a las parcelas vendidas en 1998 de 5.945 millones.

En general, la Sociedad contabilizó correctamente los ingresos por ventas del ejercicio. También aplicó correctamente en las ventas realizadas los precios aprobados por el Consejo de Administración, así como las bonificaciones establecidas conforme a lo previsto en sus Estatutos.

III.3.5. Construcciones

SEPES lleva a cabo, aunque de forma excepcional, la construcción de naves industriales. Estas actuaciones urbanísticas suelen formar parte de polígonos más amplios que también realiza la Sociedad y en los que se considera oportuno fomentar el desarrollo industrial ofreciendo a la venta parcelas con naves industriales ya construidas.



En la contabilidad de la Sociedad este tipo de actuaciones se registran en la cuenta de *Construcciones* que corresponde a existencias de productos terminados, estando por tanto disponibles para su venta, aun cuando queden costes pendientes de realizar. La cuenta recoge tanto el saldo traspasado de la de *Solares* (que incluye la parte correspondiente de costes de suelo y obras en proporción a la superficie traspasada) como los costes de ejecución de las naves.

En la contabilidad analítica se registran los costes presupuestados para la ejecución de la actuación hasta su término y los costes realizados efectivamente. Asimismo, tanto en el coste presupuestado como en el realizado se distinguen los costes correspondientes a naves ya vendidas. Al igual que en las existencias de solares, la Sociedad refleja en el pasivo de su Balance, a través de la cuenta *Provisión para Terminación de Obras*, los costes previstos pero aún no realizados de las naves industriales ya vendidas.

Para la determinación del coste realizado de lo vendido y del saldo de la cuenta *Provisión para Terminación de Obras*, al cierre de cada ejercicio la Sociedad utiliza un procedimiento de cálculo diferente al empleado en el caso de las existencias de solares. Respecto a estas últimas, SEPES modificó el sistema de cálculo que venía aplicando con el fin de tener en consideración las posibles variaciones en la superficie de una actuación, que repercuten sobre las magnitudes anteriores; sin embargo, esta modificación no se llevó a cabo en la cuenta de *Construcciones*, manteniéndose el procedimiento vigente con anterioridad, consistente en calcular el coste realizado de lo vendido a partir de la proporción existente entre coste realizado y coste presupuestado y aplicándola



sobre el coste presupuestado de lo vendido. Se considera que sería más adecuado seguir un procedimiento de cálculo acorde con el empleado para las existencias de solares.

A 31 de diciembre de 1998 el saldo de la cuenta de *Construcciones* se elevaba a 349,7 millones de pesetas. Con respecto al cierre del ejercicio anterior disminuyó en un 41%, habiéndose registrado solamente un alta significativa en 1998, ejercicio en el que terminaron de venderse las actuaciones "Melilla 50 Naves" y "Tambre Naves", esta última de Santiago de Compostela (La Coruña). En el Anexo nº 5 de este escrito se especifican las actuaciones urbanísticas que integraban el saldo de la cuenta en aquella fecha o que tuvieron movimientos contables en el ejercicio.

Al objeto de verificar la correcta contabilización y valoración del saldo de existencias al cierre del ejercicio 1998, se han analizado los costes imputados como mayor valor derivados de operaciones del ejercicio 1998 y, en determinados casos, de ejercicios anteriores; y también se han efectuado comprobaciones sobre movimientos de baja de existencias, fundamentalmente los correspondientes a ventas del ejercicio.

En general, los costes de las construcciones figuraban correctamente contabilizadas. No obstante, en la actuación denominada "Tambre Naves" se contabilizó en el ejercicio 1998 como mayor valor de las existencias un importe de 1,8 millones de pesetas correspondiente a la reparación de una nave industrial vendida en 1996 que no debe figurar como valor de las existencias por tratarse de una reparación post-venta de un producto terminado.



Las ventas netas de construcciones en el ejercicio 1998 ascendieron a 535 millones de pesetas, correspondientes a naves industriales a las que se imputaron costes por un importe de 453 millones, dando lugar por tanto a un resultado de 82 millones. La contabilización de las ventas del ejercicio se realizó correctamente.

III.3.6. Equipamientos

En la ejecución de sus actuaciones SEPES también lleva a cabo la preparación de suelo destinado a "equipamientos", denominación con la que se designan los centros al servicio de toda la población que se destinan a usos administrativos, comerciales, culturales, docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos y similares, cuya construcción es obligatoria de acuerdo con lo previsto en el planeamiento urbanístico y que, según establezca el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, pueden ser susceptibles de enajenación a terceros o han de ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento.

En el modelo de Convenio de colaboración a suscribir entre la Sociedad y el Ayuntamiento se establece la aportación por este último del aprovechamiento que le corresponde en la actuación, con el fin de disminuir los costes, siendo gestionado por SEPES en conjunto con el resto, reservándose la Entidad Local el suelo con destino dotacional público (zonas deportivas, centros sociales, etc.) que se establezca en el Plan Parcial y que debe ser entregado gratuitamente por la Sociedad al término de la actuación urbanística.

En la contabilidad de SEPES, la cuenta de *Equipamientos* está destinada a recoger únicamente los costes específicos de proyectos o anteproyectos de



construcción de centros cívicos en parcelas de esta naturaleza para facilitar la comercialización de las mismas, registrándose el resto de los costes, fundamentalmente los derivados de la adquisición de suelo y de la ejecución de las obras de urbanización, en la cuenta de *Solares* de la respectiva actuación, a la que también se imputan los costes de las parcelas destinadas a equipamiento social que carecen de proyecto o anteproyecto, que son la gran mayoría. Con este procedimiento de contabilización la Sociedad pretende reflejar por separado los costes correspondientes exclusivamente a estas parcelas (los honorarios de proyectos y anteproyectos elaborados para las mismas) del resto de los costes atribuibles al conjunto de la actuación.

En caso de producirse la venta de una de las parcelas correspondiente a equipamientos, se da de baja en existencias exclusivamente el coste imputado a la misma, pero no el resto de los costes incurridos para su ejecución, contabilizados en la cuenta de *Solares* que no sufre variación alguna. Este procedimiento de contabilización da lugar a que en la venta de estas parcelas la Sociedad obtenga un beneficio muy superior al real, equivalente al menor beneficio registrado por la venta de las existencias de solares.

En este aspecto, las existencias de equipamientos no reflejan adecuadamente el valor de estas parcelas, al recoger solamente una parte de su coste de producción; y, por el contrario, las existencias de solares se encuentran sobrevaloradas al incluir los costes de adquisición y de urbanización de las parcelas contabilizadas como equipamientos. Tampoco resulta correcta la imputación temporal de los resultados, incumplándose el principio contable de correlación de ingresos y gastos.



A 31 de diciembre de 1998 la cuenta de *Equipamientos* registraba un saldo contable de 211,7 millones de pesetas, habiendo disminuido un 17,4% respecto al de cierre del ejercicio anterior. En el ejercicio 1998 solamente se registró un alta en existencias por valor de 0,1 millones, mientras que las bajas alcanzaron los 44,8 millones. La relación de las actuaciones que integraban la cuenta al cierre del ejercicio 1998 o que han tenido movimientos a lo largo del mismo se recoge en el Anexo nº 6 de este escrito.

En general, las comprobaciones realizadas han puesto de manifiesto que en la mayor parte de las actuaciones el coste de estas existencias estaba constituido exclusivamente por importes derivados de la redacción de proyectos o anteproyectos de construcción de centros destinados a equipamientos y de la actualización de valores practicada al amparo del Real Decreto-Ley 7/1996. (Por excepción, en la actuación de "Parla" (Madrid) también se contabilizaron costes correspondientes a la realización de obras no imputables exclusivamente a la parcela de equipamiento).

Las operaciones de baja de 1998 correspondieron a ventas de parcelas de equipamientos que, como consecuencia de la infravaloración de estas existencias, dieron lugar a que el beneficio calculado en contabilidad analítica fuera muy elevado. En 1998 este beneficio alcanzó el 86% del precio de venta.

De acuerdo con la documentación aportada por la Sociedad, las ventas correspondieron exclusivamente a las parcelas, sin que el comprador adquiriese los proyectos o anteproyectos cuyo coste figuraba contabilizado en la cuenta de *Equipamientos*; y tampoco SEPES llevó a cabo la construcción de las edificaciones previstas en aquéllos.



La elaboración de proyectos o anteproyectos de equipamientos fue una política comercial aislada de la Sociedad que no tuvo continuidad. Al cierre del ejercicio 1998 quedaban solamente nueve actuaciones con parcelas en esta situación.

En la actuación de "Bayas", en Miranda de Ebro (Burgos), se produjo en el ejercicio 1998 una baja por la entrega gratuita al Ayuntamiento de una parcela de equipamiento social. Esta entrega formó parte de una operación conjunta consistente en la cesión al Ayuntamiento de los espacios libres, viales y parcelas destinadas a usos deportivos y de servicios y en la venta a la Entidad de Conservación del polígono de todas las parcelas industriales que aún eran propiedad de SEPES, al objeto de que aquella Entidad llevase a cabo la ejecución de unas obras de reparación necesarias en la actuación. En la operación, en la que se repercutió y cobró del Ayuntamiento el IVA correspondiente a la entrega de la parcela de Equipamientos, se estableció la cesión gratuita de ésta, reconociendo la Sociedad una pérdida por el importe del coste contabilizado, 17'4 millones de pesetas, habiéndose registrado correctamente la operación.



IV. CONCLUSIONES

IV.1. Organización y procedimientos de control interno

- En el ejercicio 1998 SEPES desarrollaba la diversidad de funciones que constituían su actividad con una organización interna que, aunque había sido establecida en el ejercicio anterior con las expectativas de conseguir mayor funcionalidad, coordinación y eficacia en la gestión, fue de efímera duración, modificándose en el último trimestre del ejercicio 1999 y nuevamente a finales del ejercicio 2000.
- La actuación de las distintas Unidades de la Sociedad se ha venido desarrollando con arreglo a procedimientos específicos de las respectivas competencias e intercambiando información sobre sus actividades, que en algunos casos discurrían en paralelo. No obstante, se trata en general de procedimientos no escritos, carentes de la sistematización necesaria para llevar a cabo las diferentes tareas con criterios uniformes, lo que, en algunos aspectos, ha repercutido negativamente en las áreas fiscalizadas, particularmente en la de existencias, habiéndose comprobado la aplicación de distintos criterios en la imputación de costes, la necesidad de realizar en ocasiones laboriosas tareas de conciliación de datos, la clasificación de algunas existencias con desfase temporal y la inexistencia de inventarios contables.



IV.2. Inmovilizado material

- A 31 de diciembre de 1998 el Inmovilizado material de SEPES alcanzaba un valor neto contable de 8.633 millones de pesetas, que representaba el 6,8% del Activo neto total. Según la Memoria de la Sociedad del ejercicio 1998 los elementos patrimoniales integrantes de dicho Inmovilizado se valoraron al coste de adquisición, sin capitalizar intereses y siguiendo el criterio de amortización lineal aplicando los coeficientes máximos previstos en la normativa fiscal, aspectos en los que se mantuvo la línea de actuación del ejercicio 1997, en el que respecto al anterior se había modificado el criterio de amortización de algunos bienes.
- La partida más relevante del Inmovilizado material al cierre del ejercicio 1998 la integraban los terrenos cedidos en derecho de superficie situados en los Polígonos Industriales de "Enterríos" en la provincia de Zaragoza y "El Trocadero" en la provincia de Cádiz, cuyo valor neto contable, que ascendía a 4.240,5 millones de pesetas, suponía el 49'1% de aquel activo. Los derechos de superficie se habían constituido en los ejercicios 1981 y 1982, respectivamente, por un plazo de duración de 75 años, pactándose en ambos casos una opción de compra a favor de la Empresa superficiaria.

El terreno cedido en derecho de superficie de "Enterríos" presentaba al cierre del ejercicio 1998 un valor neto contable de 3.644,4 millones de pesetas y el de "El Trocadero" de 596,1 millones, valores que por errores en su cálculo daban lugar a un exceso de saldo contable de 1.366,8 millones en el primero y 220,4 millones en el segundo, que debería corregirse dotando la correspondiente provisión por depreciación y realizando los ajustes pertinentes en sucesivos ejercicios. Por lo que respecta a los ingresos derivados



de los cánones pactados por la cesión de los derechos de superficie, las comprobaciones realizadas han resultado de conformidad.

- En las actuaciones fiscalizadoras se ha observado la existencia de otros dos terrenos con derechos de superficie constituidos a favor del Ayuntamiento de Mérida (Badajoz) sobre terrenos del Polígono Industrial de "El Prado", situado en esa localidad, que la Sociedad no ha registrado contablemente como Inmovilizado material. El primero de estos derechos se constituyó por un plazo de 25 años y, pese a que seguía vigente a 31 de diciembre de 1998, en esa fecha el terreno figuraba integrado en el grupo de Existencias con los demás costes realizados en la actuación urbanística "El Prado", procediendo, en consecuencia, su reclasificación contable en la correspondiente rúbrica del Inmovilizado material. El segundo de los derechos se constituyó por un plazo de 10 años, figurando también el terreno integrado al cierre del ejercicio 1998 en el grupo de Existencias, lo que en este caso resulta correcto al estar extinguido el derecho en esa fecha. De los cánones pactados en estos derechos de superficie, solamente se abonaron a la Sociedad los correspondientes a la primera anualidad, no figurando en las cuentas apunte alguno por los importes devengados en ejercicios sucesivos ni antecedente de su reclamación. En consecuencia, SEPES debería proceder al registro contable de estos créditos, sin perjuicio de llevar a cabo las actuaciones pertinentes para hacerlos efectivos.
- En el resto de los elementos integrantes del Inmovilizado material, los análisis y comprobaciones realizados a partir de los saldos contables al cierre del ejercicio 1998 han resultado en general de conformidad, tanto en lo que



se refiere al soporte documental de las operaciones como al correspondiente registro contable.

IV.3. Existencias

- En la valoración de las existencias la Sociedad ha tenido en cuenta exclusivamente los costes directos de producción, sin activar la parte de costes indirectos imputables al periodo de construcción de cada actuación urbanística, incumpliendo lo dispuesto en la normativa contable y resultando por tanto infravaloradas aquéllas al cierre del ejercicio 1998.
- Se han producido en ocasiones errores de imputación temporal de los costes correspondientes tanto a existencias de terrenos como de solares, no habiendo realizado la Sociedad en estos casos una estimación al cierre del ejercicio 1998 de los costes devengados (su cuantía definitiva fue conocida con posterioridad). El defecto de imputación más significativo se produjo en la actuación urbanística denominada "La Alquería", en la que no se contabilizaron costes devengados en el ejercicio 1998 por un importe de 27,2 millones de pesetas.
- En la verificación de los costes de ejecución de las obras y conceptos similares de las existencias de solares se ha apreciado que su importe definitivo, determinado por la liquidación de los contratos, presentaba con frecuencia una desviación superior al 10%, o incluso al 20%, con respecto al precio inicialmente establecido, lo que permite deducir deficiencias de planificación en relación con estas actividades.



- Como incidencias concretas producidas en las actuaciones, se ha observado: a) en la actuación urbanística denominada "Curtis Teixeira" la Sociedad contabilizó indebidamente como mayor valor de las existencias de terrenos hasta el cierre del ejercicio 1998 un importe de 98 millones de pesetas por un gasto no imputable a la producción del polígono; encontrándose, en consecuencia, sobrevaloradas las existencias de terrenos a 31 de diciembre de 1998. b) en la actuación denominada "Boisaca", el saldo de *Terrenos* al cierre del ejercicio 1998 se encontraba sobrevalorado en 41,6 millones, debido a que la Sociedad contabilizó en el ejercicio anterior una compra de terrenos que finalmente no se había llevado a cabo, sin que se efectuase su anulación contable hasta el ejercicio 1999. c) en la actuación de terrenos denominada "Silvota Ampliación Resto" el saldo de existencias se encontraba infravalorado en 86,9 millones al cierre del ejercicio 1998 como consecuencia de haber dado de baja indebidamente dicho importe con ocasión de la reversión de varias fincas.
- La cuenta de *Equipamientos* recoge solamente costes específicos de determinadas parcelas destinadas a equipamiento social, fundamentalmente los relativos a la elaboración de un proyecto o anteproyecto de urbanización, lo que da lugar a una valoración inadecuada de estas existencias. Ello repercute en un mayor coste para las existencias de solares, al recoger éstas la mayor parte de los costes de producción de aquellas parcelas (adquisición de terrenos, obras de urbanización, etc.), originando, además de la inadecuada clasificación de costes, una incorrecta imputación temporal de los resultados de las ventas.



V. RECOMENDACIONES

V.1. Control interno

- Sería conveniente que la Entidad elaborase un Manual de procedimientos en el que se describan las funciones de las distintas Unidades de la estructura orgánica y se sistematicen los procesos a seguir para su desarrollo de forma coordinada, además de establecer los flujos de información pertinentes para satisfacer las necesidades derivadas de las respectivas competencias y para elaborar los datos o informes que exige la normativa vigente.
- Debería revisarse el "Plan de Contabilidad para SEPES" a efectos de su actualización; y procederse a la formación con carácter regular de inventarios completos y valorados de los bienes que integran las áreas objeto de esta fiscalización en los que figuren identificados de forma pormenorizada todos los elementos patrimoniales con sus respectivas amortizaciones y, en su caso, provisiones por depreciación.

V.2. Inmovilizado material y Existencias

- La Entidad debería revisar el registro contable de los terrenos cedidos en derecho de superficie de los Polígonos Industriales de "Enterríos", "El Trocadero" y "El Prado" y regularizar respecto a este último la situación del cobro de los cánones correspondientes.



TRIBUNAL DE CUENTAS

- SEPES debería establecer en su sistema contable un procedimiento para la correcta imputación de los costes indirectos al Inmovilizado material construido por la propia Entidad y a las Existencias de acuerdo con un criterio sistemático.
- En relación con las existencias de construcciones la Entidad debería establecer, para la determinación del coste realizado de lo vendido y del saldo de la cuenta *Provisión para Terminación de Promociones* al cierre de cada ejercicio, un método de cálculo que tenga en cuenta la incidencia de las variaciones que se puedan producir en la superficie de las actuaciones urbanísticas.
- Con respecto a la cuenta de *Equipamientos* SEPES debería introducir en su sistema contable las modificaciones necesarias para la correcta valoración de sus existencias y la adecuada correlación de ingresos y gastos; y, teniendo en cuenta el reducido importe contabilizado como existencias de equipamientos y el que la mayoría de las parcelas con destino dotacional se encuentran registradas en la cuenta de *Solares*, sería conveniente imputar los costes específicos de redacción de proyectos y anteproyectos a las respectivas actuaciones de solares, desapareciendo así la segregación a efectos contables de costes correspondientes a una misma parcela.
- Dado que los proyectos de obras tienen una importancia trascendental en el ámbito de las actividades de SEPES, sería conveniente revisar su planificación y seguimiento al objeto de evitar desviaciones entre los proyectos finalmente ejecutados y los iniciales.

Madrid, 17 de octubre de 2001

EL PRESIDENTE,

Fdo. Ubaldo Nieto de Alba

ANEXOS

ANEXO N° 1
INMOVILIZADO MATERIAL. VALOR BRUTO

(Importes en pesetas)

Descripción	Saldo a 31.12.97	Movimiento del ejercicio 1998		Saldo a 31.12.98
		Debe	Haber	
TERRENOS CEDIDOS EN DERECHO DE SUPERFICIE-"EL TROCADERO"	674.686.238	0	0	674.686.238
TERRENOS CEDIDOS EN DERECHO DE SUPERFICIE-"ENTRERRIOS"	3.644.353.653	0	0	3.644.353.653
CONSTRUCCIONES-EDIFICIOS	1.777.538.906	0	0	1.777.538.906
CONSTRUCCIONES-TERRENOS	1.372.880.785	0	0	1.372.880.785
OTRAS INSTALACIONES	373.590.987	57.932.417	0	431.523.404
MOBILIARIO	149.135.021	4.825.085	4.852.581	149.107.525
EQUIPOS PARA PROCESO DE INFORMACIÓN	203.559.468	26.762.177	8.669.728	221.651.917
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	55.725.643	0	17.052.016	38.673.627
INMOV. MATERIALES EN CURSO	1.054.508.970	95.590.597	0	1.150.099.567
TOTAL	9.305.979.671	185.110.276	30.574.325	9.460.515.622

AMORTIZACION ACUMULADA INMOVILIZADO MATERIAL

CONSTRUCCIONES	191.114.771	0	36.427.673	227.542.444
OTRAS INSTALACIONES	188.504.538	0	43.217.578	231.722.116
MOBILIARIO	77.429.793	3.760.430	14.133.627	87.802.990
EQUIPOS PARA PROCESO INFORM.	167.549.010	8.506.758	19.907.452	178.949.704
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	25.679.351	8.848.477	6.085.725	22.916.599
TOTAL	650.277.463	21.115.665	119.772.055	748.933.853

PROVISIONES DE INMOVILIZADO

PROVISION POR DEPRECIACION	78.586.982	0	0	78.586.982
TOTAL	78.586.982	0	0	78.586.982

INMOVILIZADO MATERIAL. VALOR NETO

TOTAL	8.577.115.226	0	0	8.632.994.787
--------------	----------------------	----------	----------	----------------------

EXISTENCIAS DE TERRENOS

ANEXO Nº 2

(Importes en pesetas)

Actuación urbanística	Saldo a 31.12.97	Movimiento del ejercicio 1998		Saldo a 31.12.98
		Debe	Haber	
MAHON	500.000	0	500.000	0
AS PEDREIRAS	38.456.773	0	0	38.456.773
LES TAPIES	833.722.469	0	833.722.469	0
ARINAGA	648.378.554	138.962.945	0	787.341.499
EL ESCAÑO	3.527.809	0	0	3.527.809
LA ALMADRABA	99.844.541	0	0	99.844.541
RIO ANDARAX	212.750	0	212.750	0
LA PEDROÑERA	43.588.238	8.065.000	0	51.653.238
NUEVO PUERTO (AMPLIACION)	772.232.062	0	7.741.675	764.490.387
INDUSTRIAL DE LEON (RESTO)	112.000.296	822.806	0	112.823.102
INSUA	41.650	0	0	41.650
CASTEJON	128.801.911	7.595.171	136.397.082	0
RIA DE AROSA	2.125.764	0	0	2.125.764
ARCOS DE JALON	111.877.544	24.708.264	0	136.585.808
HELLIN AMP.	22.568.470	0	22.568.470	0
CUENCA II	462.644.242	4.088.950	0	466.733.192
AYAMONTE-VILLA REAL, S.A. T.F.	38.315.104	18.880.767	0	57.195.871
GUADIEL (RESTO)	59.731.048	0	0	59.731.048
MORELLE	233.683.374	90.711.612	0	324.394.986
COTOGRADE	321.093.658	0	0	321.093.658
BEJAR IND.	80.914.037	0	0	80.914.037
CARRETERA DE LA ISLA 2. FASE	1.105.701.475	0	0	1.105.701.475
CAMPOLLANO	0	859.936.870	0	859.936.870
LAS ATALAYAS (RESTO)	290.098.480	48.549	0	290.147.029
NUEVO FRAGA	1.504.564	0	0	1.504.564
SILVOTA AMPLIACION RESTO	640.669.412	0	0	640.669.412
P.TECNOLOG. VALLADARES	1.610.010	0	1.610.010	0
LA LOMA (CASTRO URDIALES)	471.253	0	0	471.253
SAN PABLO	5.997.554	0	0	5.997.554
CERRO SAN CRISTOBAL AMP.	1.328.757.661	16.976.756	719.178	1.345.015.239
LOS CAÑOS (RESTO)	524.304.340	0	0	524.304.340
ALLENDE DUERO (RESTO 3ª.F.)	449.893.135	1.814.944	0	451.708.079
LA ESPERANZA	347.468.128	92.690.989	0	440.159.117
DAIMIEL	491.445.573	0	491.445.573	0
NUEVO PUERTO	0	653.786.036	0	653.786.036
AUTOL	1.276.698	0	1.276.698	0
VILLALOBON AMP.	329.362.413	0	0	329.362.413
EL REGATON	55.550.257	0	0	55.550.257

EXISTENCIAS DE TERRENOS

ANEXO Nº 2

(Importes en pesetas)

Actuación urbanística	Saldo a 31.12.97	Movimiento del ejercicio 1998		Saldo a 31.12.98
		Debe	Haber	
TORREHIERRO (RESTO)	66.249.490	17.335.887	0	83.585.377
LAS RAPOSAS	361.079.936	144.987	0	361.224.923
LA MENACHA	164.462.424	25.828.330	0	190.290.754
CABANES	74.336.402	1.588.684	0	75.925.086
BERGONDO RESIDENCIAL	181.093.000	1.281.250	182.374.250	0
HENARES 2F.AMP.	1.150.174	0	0	1.150.174
LA ALQUERIA	0	1.189.755.561	0	1.189.755.561
COMARCA II	1.688.186	0	1.688.186	0
CAMPODON	610.945	0	0	610.945
TOLEDO ZONA DE EQUIP.	59.230.057	0	0	59.230.057
VINALOPO	188.314.929	0	0	188.314.929
GANADERO DE ZAFRA	28.818.800	0	0	28.818.800
BINEFAR	677.063	0	677.063	0
LENA-VILLALLANA	4.067.355	0	0	4.067.355
LAS GANDARAS AMP.	2.741.917	0	2.741.917	0
ELIO ANTONIO Z-12	450.000.000	0	0	450.000.000
VEGA STA.CECILIA	265.757.519	56.326	0	265.813.845
AGUAS VIVAS	1.277.208.713	0	1.277.208.713	0
LA PENONA	311.862.753	0	1.215.894	310.646.859
PUENTEAREAS	73.925.000	0	0	73.925.000
EL JUNCAL	1.653.286	0	1.653.286	0
ALCOY	859.656	0	859.656	0
EL TROCADERO (RESTO)	116.250.000	0	0	116.250.000
ARGAME	63.261.620	82.964	0	63.344.584
PORTO DO MOLLE	12.288.512	0	0	12.288.512
TARAZONA (RESTO)	42.424.943	0	0	42.424.943
VILAR DO COLO	662.213.347	340.931.380	0	1.003.144.727
FUENTE CIEGA	491.007.176	307.715.724	0	798.722.900
LOS CAMACHOS	3.960.760.041	70.826.711	0	4.031.586.752
MIERES	759.240	0	759.240	0
VEGA PUENTE VIEJO	446.400	0	0	446.400
CENTIEIRAS	60.491.733	0	0	60.491.733
VALVERDE	236.801	0	0	236.801
P.TECNOLOGICO MURCIA	4.004.519	0	4.004.519	0
PEÑAFLO	7.100.438	0	0	7.100.438
VALDEPEÑAS	470.260.287	324.135	0	470.584.422
GANDARIO RESID.	1.268.795	0	1.268.795	0
VASCO MAYACINA	4.540.053	2.045.000	0	6.585.053

EXISTENCIAS DE TERRENOS

ANEXO N° 2

(Importes en pesetas)

Actuación urbanística	Saldo a 31.12.97	Movimiento del ejercicio 1998		Saldo a 31.12.98
		Debe	Haber	
ALBERIQUE	399.819.312	253.568.236	0	653.387.548
WALAIG	880.588.569	1.324.323	0	881.912.892
CAÑADA ANCHA	168.772.164	0	0	168.772.164
OS CAPELOS	406.678.231	3.266.966	0	409.945.197
LA ESTRELLA	123.256.789	96.793.590	0	220.050.379
EL PLA CN-340	389.649.750	0	4.519.500	385.130.250
EL TROCADERO M-E	0	43.132.971	0	43.132.971
NAVALCARNERO RESID.	0	5.136.247	0	5.136.247
COTES-B ALGEMESI	553.984.579	0	0	553.984.579
LACY	320.002.231	0	0	320.002.231
PUENTE LARGO	729.000.000	0	0	729.000.000
TRES HERMANAS AMPL.	202.147.524	2.277.809	0	204.425.333
A.E.S.A	696.360.460	352.501	0	696.712.961
CURTIS-TEIXEIRO	572.408.630	15.846.696	0	588.255.326
LAS SALINAS	4.097.274	0	4.097.274	0
VINALOPO AMPL.	27.402.077	0	0	27.402.077
PONTEDEUME	473.541	0	473.541	0
MONTE BOYAL 3ª.E.	0	87.447.106	0	87.447.106
CASTALLA	11.145.054	0	0	11.145.054
ALCALA DE HENARES	126.041.289	0	0	126.041.289
C.C. PARQUE TECNOLOGICO	116.471.867	0	0	116.471.867
EL ROMERAL AMP.	159.162.931	4.656	0	159.167.587
NAVALCARNERO MIXTA	1.166.157.696	-379.196.154	0	786.961.542
GUADALHORCE PERI II	0	481.340.670	0	481.340.670
NAVALCARNERO IND.	0	393.939.548	0	393.939.548
BUSTARVIEJO	0	2.246.600	0	2.246.600
UTIEL	221.495.356	76.726.729	0	298.222.085
ALBORAYA	318.500	0	318.500	0
LA BOYEIRA	549.783.832	6.471.600	0	556.255.432
BUZANCA	0	54.281.693	0	54.281.693
CHESTE	590.200	342.800	933.000	0
POCOMACO	567.064.155	25.976.560	0	593.040.715
EL TORRENT	24.764.681	843.400	0	25.608.081
BOISACA	531.863.486	45.865.374	0	577.728.860
ACTIVIDAD LOGISTICA	0	4.062.000	0	4.062.000
RIO DO POZO S-III Y IV	795.796.110	1.272.590	0	797.068.700
TOTAL	28.746.769.045	5.100.331.109	2.980.987.239	30.866.112.915

EXISTENCIAS DE SOLARES

(Importes en pesetas)

Actuación urbanística	Saldo a 31.12.97	Movimiento del ejercicio 1998		Saldo a 31.12.98
		Debe	Haber	
HELLIN	94.245.486	0	14.846.470	79.399.016
LAS ATALAYAS	2.160.423.282	14.993.972	269.249.191	1.906.168.063
LA REDONDA	1.201.868.932	26.081.518	327.866.389	900.084.061
CAMPAMENTO	81.199.555	0	0	81.199.555
ALCES 1. FASE	169.348	27.530	25.032	171.846
BENS	112.984.199	1.485.946	1.352.023	113.118.122
JUNCARIL	6.167.248	224.334.342	223.660.243	6.841.347
NUEVO PUERTO	790.681.328	9.545.718	122.000.000	678.227.046
INDUSTRIAL DE HUESCA	114.197.615	0	5.791.026	108.406.589
INDUSTRIAL DE LEON	248.704.436	7.110.979	5.508.254	250.307.161
EL CEAO	19.123.650	0	0	19.123.650
OESTE	18.814.500	0	16.048.260	2.766.240
LA NAVA	190.008.531	99.950	46.814.276	143.294.205
LES TAPIES	0	853.146.107	64.478.064	788.668.043
ARGALES	8.594.300	2.750.649	0	11.344.949
LA HINIESTA	151.006.358	1.296.776	135.220.174	17.082.960
EL SALVADOR	329.905.955	0	104.918.906	224.987.049
PUENTE ALTO	229.709.474	0	71.820.358	157.889.116
EL NEVERO - AMPLIACION	1.984.969.136	5.223.663	39.146.074	1.951.046.725
INDUSTRIAL DE PLASENCIA	270.976.638	66.788.640	60.590.690	277.174.588
CORTIJO REAL	28.210.873	24.307.760	28.283.574	24.235.059
ALCES - 2 FASE	129.373.983	1.988.956	10.458.462	120.904.477
LAS QUEMADAS	1.153.617.306	298.869.380	395.690.142	1.056.796.544
PAULES	158.790.199	30.468.910	34.460.209	154.798.900
GUADIEL	1.038.861.306	40.741.876	11.748.673	1.067.854.509
EL SEQUERO	1.061.367.167	6.144.875	52.752.324	1.014.759.718
GUADALHORCE	1.486.982.463	204.667.544	1.691.650.007	0
CABEZO BEAZA	10.485.060	0	0	10.485.060
SANCTI SPIRITUS	392.780.010	677.183	9.149.600	384.307.593
HONTORIA	388.559.018	1.967.473	27.951.131	362.575.360
CARRETERA DE LA ISLA 1F	1.031.892.578	-22.556.426	0	1.009.336.152
CERRO DE SAN CRISTOBAL	190.886.326	3.572.845	22.754.004	171.705.167

EXISTENCIAS DE SOLARES

(Importes en pesetas)

Actuación urbanística	Saldo a 31.12.97	Movimiento del ejercicio 1998		Saldo a 31.12.98
		Debe	Haber	
MALPICA	122.186.528	0	0	122.186.528
LOS VASALOS	22.754.876	3.814.920	26.569.796	0
TIERRA DE AREVALO	411.204.411	0	55.874.273	355.330.138
EL PRADO	531.759.459	33.016.313	145.919.482	418.856.290
ALLENDE DUERO - 3 FASE	644.621.385	58.442	141.867.020	502.812.807
LOS ROSALES	324.899.948	0	16.735.406	308.164.542
EL PORTAL	278.524.005	442.178	347.958	278.618.225
ENSENADA DE LA GANDARA	27.478.111	90.012	88.212	27.479.911
HENARES AMP.	1.142.359.220	3.409.348	92.106.246	1.053.662.322
VALLE DEL CINCA	173.407.947	0	4.678.117	168.729.830
OESTE RESTO	1.141.698.668	31.019.818	484.337.489	688.380.997
SAN MIGUEL	540.458.204	47.150	22.327.107	518.178.247
LOS BARROS	661.404.632	61.203	62.686.211	598.779.624
TOLEDO 3.F.	284.455.761	2.434.886	528.782	286.361.865
FUENTE DEL JARRO - 2 FASE	38.825.453	107.649.046	0	146.474.499
MALPICA SANTA ISABEL	33.042.607	499.559	20.782.450	12.759.716
LOS CAMÑOS - 1 FASE	105.707.892	0	1	105.707.891
BAYAS	596.844.387	1.935.060	598.779.447	0
LA CAÑADA	440.988.887	0	19.602.457	421.386.430
GUADARRANQUE	315.218.376	65.613.999	44.420.111	336.412.264
EL COLADOR	752.553.442	76.602.625	118.897.027	710.259.040
MANZANARES	336.754.655	2.822.551	41.900.980	297.676.226
BERGONDO	509.408.343	60.814.786	85.828.553	484.394.576
LOS TOBARES	213.494.513	0	1.111.312	212.383.201
EL RAPOSAL	48.614.654	39.920	34.934.732	13.719.842
SANTA ANA	23.533.948	34.813.005	26.713.759	31.633.194
CABEZO BEAZA AMP.	508.635.264	142.746.029	202.524.953	448.856.340
PAMPLONA COMARC.-1	1.090.501.351	51.259.701	434.398.077	707.362.975
VILLALOBON RESTO	442.803.813	1.753.436	113.201.358	331.355.891
TORREHIERRO	1.716.897.874	109.825.159	96.460.572	1.730.262.461
INDUSTRIAL DE SAGUNTO	85.099.499	860.407	70.063.814	15.896.092
EL TROCADERO	15.331.445	1.801.998	1.188.190	15.945.253

EXISTENCIAS DE SOLARES

(Importes en pesetas)

Actuación urbanística	Saldo a 31.12.97	Movimiento del ejercicio 1998		Saldo a 31.12.98
		Debe	Haber	
DAIMIEL	0	503.903.860	14.884.546	489.019.314
FONDO DE LLITERA	586.451.207	0	26.497.286	559.953.921
PRADO DE REGORDOÑO	0	4.377.856	4.377.856	0
CAVILA	253.583.950	2.690.995	31.168.563	225.106.382
LAS LABRADAS	1.214.832.768	3.931.274	15.383.914	1.203.380.128
VEGA BAIÑA	230.181.608	230.783.606	38.119.522	422.845.692
EL ROMERAL	116.036.657	39.920	54.560.845	61.515.732
VALDEFERRIN	649.255.855	70.380	83.885.857	565.440.378
EL RUBIAL	60.961.586	34.252	44.537.587	16.458.251
EL PABELLON	128.002.374	0	17.190.578	110.811.796
LLANO DE AURIN	82.189.316	0	8.644.096	73.545.220
LENTISCARES	311.794.135	261.492	29.902.219	282.153.408
SAN MARCOS AMPL.	397.049.020	7.734.791	150.954.095	253.829.716
LORCA IND.	172.595.194	187.750	27.572.720	145.210.224
REINOSA	904.698.532	0	41.318.033	863.380.499
EL MELERO	147.373.940	0	26.757.564	120.616.376
LA CHARLUCA	275.379.807	733.650	341.922	275.771.535
RIO SAN PEDRO	6.024.982	4.455.000	0	10.479.982
ESPIRITU SANTO	1.279.475.751	5.542.541	666.625.064	618.393.228
LAS TEJERIAS	255.628.467	5.725.211	49.617.203	211.736.475
INDUSTRIAL DE TARAZONA	666.630.262	3.768.819	69.602.356	600.796.725
LA BARCA	179.915.971	30	0	179.916.001
PUERTOLLANO	325.242.726	0	011.749.366	313.493.360
(AGUAS VIVAS)	0	1.923.722.347	0	1.923.722.347
SAN LAZARO	215.853.423	3.664	25.868.908	189.988.179
MOSTOLES II	119.381.730	112.681.186	0	232.062.916
MONTE BOYAL	1.305.206.380	-78.464.622	103.029.639	1.123.712.119
D'OBRADORS	6.655.491	0	6.655.491	0
RIO DO POZO	813.039.761	2.864.499	195.922.037	619.982.223
PARQUE TEC.PATERNA	3.390.658.998	45.996.451	52.100.112	3.384.555.337
ELS DOS PINS	223.555.216	1.146.112	397.052	224.304.276
CAGANCHA	87.100.396	0	12.126.698	74.973.698

EXISTENCIAS DE SOLARES

(Importes en pesetas)

Actuación urbanística	Saldo a 31.12.97	Movimiento del ejercicio 1998		Saldo a 31.12.98
		Debe	Haber	
POZO HONDO	294.784.469	0	51.816.750	242.967.719
LAS CABEZAS	818.382.729	115.434.676	38.844.676	894.972.729
TRES HERMANAS	414.284.417	3.604.065	258.930.092	158.958.390
CIEMPOZUELOS	344.657.247	-47.386.178	266.206.769	31.064.300
LA FLORIDA	740.370.147	12.058.004	49.875.205	702.552.946
LA PAHILLA	495.219.314	6.008.310	288.237.727	212.989.897
GONZALO CHACON	1.143.062.203	68.111.905	200.703.914	1.010.470.194
GUADALHORCE PERI I Y N.M.	0	752.110.425	0	752.110.425
SANTA ANA RESIDENCIAL	617.414.182	33.126.626	12.789.231	637.751.577
C.ISLA PERI AO	0	441.622.642	0	441.622.642
DAROCA	523.387.306	4.857.980	175.543	528.069.743
VALDEPEÑAS	0	81.973.711	5.423.728	76.549.983
OLIVAS VERGEL	1.024.755.585	44.576	140.384.637	884.415.524
"NIA" SECTOR	421.039.128	3.224.400	5.809.073	418.454.455
LA TOMADA	272.723.926	0	12.118.821	260.605.105
NAVALCARNERO RESID.	53.950.950	0	1	53.950.949
LLANOS DE LA ESTACION	898.520.757	2.924.511	67.796.599	833.648.669
EL TROCADERO M-S	33.923.817	10.958.180	30.831.312	14.050.685
MARIMINGO	282.559.116	2.837.250	77.204.886	208.191.480
L'ALFAC	366.319.726	0	268.631.200	97.688.526
ALPARRACHE AMP.	116.577.171	66.120	79.449.038	37.194.253
RIO DO POZO S-II	189.882.941	12.554.827	202.437.768	0
LA ZARZUELA	11.171.289	2.735.165	2.403.812	11.502.642
BALSA DE MOROS	3.229.541	5.736.306	5.658.866	3.306.981
TOTAL	52.137.997.282	6.831.962.282	10.634.628.225	48.335.331.339

ANEXO N° 4

DESVIACIONES EN CONTRATOS DE OBRAS DE SOLARES

(Importes en millones de pesetas)

Actuación Urbanística	Contrato	Precio inicial	Liquidación	Desviación	
				Absoluta	%
AGUAS VIVAS	Urbanización	553,6	652,0	98,4	17,8
AGUAS VIVAS	Electrificación	111,9	126,7	14,8	13,2
LA REDONDA	Vallado perimétrico	13,2	17,9	4,7	35,6
NUEVO PUERTO	Obras complementarias	183,8	230,4	46,6	25,4
EL SEQUERO	Reparación desperfectos	167,8	193,3	25,5	15,2
LAS LABRADAS	Mov. Tierras. Urbaniz. 1ª	736,6	915,7	179,1	24,3
LAS LABRADAS	Enlace Norte Ctra. N-232	107,5	126,6	19,1	17,8
HENARES AMPL.	Depósito regulador agua	33,7	39,4	5,7	16,9
ESPÍRITU SANTO	Urbaniz. distr. en. eléctrica	628,5	706,0	77,5	12,3
CTRA. ISLA 1ª FASE	Urbanización PERI	176,7	221,3	44,6	25,2
CTRA. ISLA 1ª FASE	Electrificación PERI	31,9	36,7	4,8	15,0
CTRA. ISLA 1ª FASE	Obras de limpieza	9,5	11,2	1,7	17,9
LLANOS ESTACIÓN	Distribución en. eléctrica	55,8	63,6	7,8	14,0
LAS QUEMADAS	Urbanización	358,8	396,3	37,5	10,5
DAIMIEL	Electrificación y alumbrado	61,0	71,8	10,8	17,7
REINOSA	Acceso margen izquierdo	59,8	69,2	9,4	15,7
GONZALO CHACÓN	Urbanización y alumbrado	394,2	487,3	93,1	23,6
GONZALO CHACÓN	Intersección N-IV	27,6	31,1	3,5	12,7
GUADALHORCE 1ªF	Urbanización	356,5	450,9	94,4	26,5
OLIVAS VERGEL	Urbanización y alumbrado	429,1	517,5	88,4	20,6

EXISTENCIAS DE CONSTRUCCIONES

(Importes en pesetas)

Actuación urbanística	Saldo a 31.12.97	Movimiento del ejercicio 1998		Saldo a 31.12.98
		Debe	Haber	
MELILLA 34 NAVES	19.713.495	0	14.841	19.698.654
78 NAVES MELILLA	231.023.592	0	205.310.619	25.712.973
50 NAVES MELILLA	169.232.320	329.828	169.562.148	0
TAMBRE	18.571.800	1.868.905	20.440.705	0
EL ROMERAL	308.870	0	0	308.870
BERGONDO	2.344.735	0	0	2.344.735
ELDA	0	184.975.164	0	184.975.164
PRADO REGORDOÑO	151.600.123	2.817.976	37.763.411	116.654.688
TOTAL	592.794.935	189.991.873	433.091.724	349.695.084

ANEXO Nº 6

EXISTENCIAS DE EQUIPAMIENTOS

(Importes en pesetas)

Actuación urbanística	Saldo a 31.12.97	Movimiento del ejercicio 1998		Saldo a 31.12.98
		Debe	Haber	
JUNCARIL	14.492.848	0	14.492.848	0
BALCONCILLO	8.492.210	0	4.328.904	4.163.306
BAYAS	17.389.440	0	17.389.440	0
ALLENDE DUERO	10.669.581	0	0	10.669.581
SAN MARCOS	30.096.087	0	0	30.096.087
OESTE	16.010.502	0	0	16.010.502
TAMBRE	26.308.814	0	0	26.308.814
PARLA	69.983.962	100.000	0	70.083.962
LOS CAÑOS	44.185.914	0	0	44.185.914
COGULLADA	5.655.071	0	0	5.655.071
ALPARRACHE	8.567.268	0	8.567.268	0
BERGONDO HOTEL	4.557.107	0	0	4.557.107
TOTAL	256.408.804	100.000	44.778.460	211.730.344