

ptas., correspondiente a la aportación del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

2.- La aportación del mismo Ayuntamiento, correspondiente a 1990, por 6.525.000 ptas., también está pendiente de cobro.

3.- El Consorcio recaudó en concepto de subvenciones de entes territoriales un total de 12.707.495 ptas., distribuidas en la siguiente manera:

De la Comunidad Autónoma	6.207.495 ptas.
Del Cabildo Insular	6.500.000 ptas.
Total	12.707.495 ptas.

4.- El Consorcio recaudó un total de 716.625 ptas. por otros conceptos: venta de libros y cobro de entradas.

5.- No aparecen gastos por remuneraciones de personal, lo que es indicativo de que el Consorcio no lo posee.

6.- Según esta información, el Consorcio habría obtenido en 1990 un superávit final de 11.101.443 ptas. procedentes de:

Existencia en caja	4.104.336 ptas.
+ Pendiente de cobro	9.166.987 ptas.
Total	13.271.323 ptas.
- Pendiente de pago	2.169.880 ptas.
SUPERAVIT	11.101.443 ptas.

7.- La existencia en caja de 4.104.336 ptas. se distribuye de la siguiente manera:

En la Caja del Museo	1.894 ptas.
En el Banco Central (cta. nº 1411880)	4.102.442 ptas.

Por todo lo expuesto, se recomienda a esa Corporación el acometer, de forma inmediata, las siguientes medidas tendentes a regularizar la situación existente:

1.- Clarificación de las relaciones entre los entes consorciados y el Museo.

2.- Constitución de todos y cada uno de los órganos de gobierno, administración y tutela del Consorcio.

3.- Actuación decidida de la Intervención encaminada a la organización de la contabilidad y control interno.

Santa Cruz de Tenerife, a 12 de febrero de 1991.-
EL PRESIDENTE, Antonio Márquez Fernández.

(Parlamento de Canarias: Registro de Entrada nº 583, de 24 de marzo de 1992).

IAC-34 III L

INFORME DE LA SOCIEDAD ANONIMA DE GESTION DEL POLIGONO "EL ROSARIO" (PROSA).

PRESIDENCIA

La Mesa del Parlamento, en reunión celebrada el día 8 de julio de 1992, adoptó el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

ASUNTOS DE LA AUDIENCIA DE CUENTAS DE CANARIAS:

Informe de la Sociedad Anónima de Gestión del Polígono "El Rosario" (Prosa).

Acuerdo:

En conformidad con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 4/1989, de 2 de mayo, de la Audiencia de Cuentas de Canarias, y según lo dispuesto en el artículo 1.1 de la Resolución de la Presidencia, de 28 de febrero de 1991, por la que se dictan normas de procedimiento en relación con los Informes de la Audiencia de Cuentas de Canarias en ejercicio de la actividad fiscalizadora, se acuerda remitir el Informe de referencia a la Comisión de Presupuestos y Hacienda y ordenar su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

De este acuerdo se dará traslado a la Audiencia de Cuentas.

En ejecución de dicho acuerdo, y en conformidad con lo previsto en el artículo 97. del Reglamento del Parlamento de Canarias, dispongo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento, sin inserción de los cuadros de liquidación anexos al Informe, que quedan a disposición de los Sres. Diputados para su consulta en la Secretaría General de la Cámara.

En la Sede del Parlamento, a 23 de septiembre de 1992.- EL PRESIDENTE, Victoriano Ríos Pérez.

INFORME DE FISCALIZACION DE LA SOCIEDAD ANONIMA DE GESTION DEL POLIGONO EL ROSARIO (PROSA) AL 31 DE DICIEMBRE DE 1989.

CAPITULO I.- INTRODUCCION GENERAL.

- 1.- Justificación.
- 2.- Objetivo y alcance.
- 3.- Metodología y trabajo realizado.

CAPITULO II.- CONSTITUCION, OBJETO Y CAPITAL SOCIAL.

- 1.- Constitución, objeto, capital social y Consejo de Administración.
- 2.- Principios Contables aplicados.

CAPITULO III.- DICTAMEN OPINION DE LAS CUENTAS ANUALES.

CAPITULO IV.- ESTADOS FINANCIEROS.

A) BALANCE DE SITUACION.

- 1.- Capital, reservas y provisiones.
- 2.- Deudas a medio y largo plazo.
- 3.- Deudas a corto plazo.
- 4.- Inmovilizado material y financiero.
- 5.- Gastos amortizables.
- 6.- Amortizaciones acumuladas.
- 7.- Deudores y entidades públicas.
- 8.- Cuentas financieras.

B) CUENTA DE RESULTADOS.

- 1.- Existencias iniciales.
- 2.- Certificaciones de obras.
- 3.- Gastos de obras y proyectos.
- 4.- Compra de solares.
- 5.- Gastos de explotación.
- 6.- Dotación para amortización.
- 7.- Dotación para terminación de obra.
- 8.- Existencias finales.
- 9.- Ventas de terrenos y solares.
- 10.- Ingresos por gestión.
- 11.- Ingresos financieros.
- 12.- Resultados de explotación.
- 13.- Resultados extraordinarios.
- 14.- Pérdidas y ganancias.

CAPITULO V.- ANALISIS FISCAL.

CAPITULO VI.- OTRAS CONSIDERACIONES.

- 1.- Convenios sin anexo de ejecución de obras.
- 2.- Fichero informatizado de la totalidad de las Parcelas del Polígono del Rosario.

- 3.- Costes Repercutidos sobre los Solares.

CAPITULO VII.- RECOMENDACIONES.

CAPITULO VIII.- CUENTAS GENERALES.

ANEXO I.- ANALISIS PATRIMONIAL Y FINANCIERO.

ANEXO II.- ALEGACIONES DE LA SOCIEDAD ANONIMA DE GESTION DEL POLIGONO "EL ROSARIO".

CAPITULO I.- INTRODUCCION GENERAL

- 1.- Justificación.

En cumplimiento del artículo 8.1 de la Ley 4/89 de 2 de mayo, el Pleno de la Audiencia de Cuentas de Canarias acordó la actuación fiscalizadora de la Sociedad Anónima de Gestión del Polígono "El Rosario" (PROSA), referida al ejercicio 1989.

En virtud del artículo 5.1.a) de la citada Ley, corresponde a la Audiencia de Cuentas de Canarias la fiscalización de la actividad económico-financiera del sector público de la Comunidad Autónoma Canaria. Dicho sector conforme al artículo 2 a) del mismo texto legal, está integrado por "La Administración Pública de la Comunidad Autónoma, sus organismos autónomos y empresas públicas...".

Por su parte el procedimiento a seguir por esta Institución para el ejercicio de la función encomendada viene previsto en el artículo 11 apartado c), que atribuye a la Audiencia de Cuentas como la Institución encargada del examen y comprobación de las cuentas de los Organismos y Entidades Públicas de la Comunidad Autónoma Canaria.

A su vez, el artículo 5 de la Ley 7/84 de la Hacienda Pública Canaria, considera como Empresas Públicas de la Comunidad a:

a) Las sociedades mercantiles en cuyo capital la participación, directa o indirecta, de la Administración de la Comunidad o de sus Organismos Autónomos sea mayoritaria.

b) Las entidades de derecho público con personalidad jurídica que, de acuerdo con su norma de creación, hayan de ajustar su actividad al ordenamiento jurídico privado.

Estas empresas se registrarán por las normas de derecho mercantil, civil o laboral, salvo lo dispuesto en la Ley de la Hacienda Pública Canaria.

2.- Objetivo y alcance.

El objetivo y alcance del examen de la actividad económico-financiera del Sector Público Canario viene fijado en el artículo 18 de la citada Ley 4/89, concretamente en:

a) La observancia de la legalidad reguladora de la actividad económico-financiera del sector público y de los principios contables aplicables.

b) El grado de cumplimiento de los objetivos previstos y si la gestión económico-financiera se ha ajustado a los principios de economía y eficacia.

c) La existencia, en su caso, de infracciones, abusos o prácticas irregulares.

d) Las medidas que, en su caso, se proponen para la mejora de la gestión económica y financiera de las entidades fiscalizadas.

En cumplimiento del artículo anterior, se han examinado el Libro de Inventario, Balance de Situación, Cuenta de Explotación, Resultados Extraordinarios y Cuenta de Pérdidas y Ganancias, así como la Memoria de la Sociedad Anónima de Gestión del Polígono "El Rosario" (en adelante PROSA), al 31 de diciembre de 1989, antes de la aplicación de resultados. El examen se ha realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, con lo que la información ha estado sujeta a cuantas comprobaciones, y otros procedimientos que se han considerado necesarios para el análisis de los estados financieros.

Documentación examinada:

- Libro de Diario, Libro de Inventarios y Balances.
- Libro de Mayor.
- Libro de Actas del Consejo de Administración y Junta General.
- Contratos, facturas, recibos, extractos bancarios y demás datos que se han considerado necesarios en el transcurso de la fiscalización.

3.- Metodología y trabajo realizado.

El presente informe ha sido elaborado por los equipos de Empresas Públicas y Comunidad Autónoma de esta Audiencia de Cuentas.

El dictamen y las recomendaciones del mismo son el resultado del examen y comprobación de la documentación remitida a la Sede de este Organismo de Control Externo, así como de la verificada "in situ", adecuándose la actuación fiscalizadora a lo dispuesto en el artículo 13.c de la Ley Territorial 4/89.

En lo referente a la elaboración del informe, se han seguido las directrices marcadas por el Tribunal de Cuentas para los Organismos de Control Externo, así como las Normas de Auditoría generalmente aceptadas en España (N.A.G.A.), las cuales tienen como punto de referencia los principios de contabilidad generalmente aceptados, el Código de Comercio, y la Ley de Sociedades Anónimas de 17 de julio de 1951.

A) Principios de Contabilidad generalmente aceptados.

El P.G.C. comienza enumerando los cuatro principios en los que se inspiran los criterios valorativos:

a) Principio del precio de adquisición: todos los bienes, ya sean de activo fijo o circulante, han de valorarse por el precio de adquisición, salvo auténtica reducción efectiva de su valor, en cuyo caso se adoptaría el que resulte de dicha reducción.

b) Principio de continuidad: una vez adoptado un criterio de valoración deberá mantenerse para los ejercicios sucesivos. Excepcionalmente, podrá ser modificado haciéndolo constar en el anexo del balance.

c) Principio del devengo: para la imputación contable al correspondiente ejercicio económico de las operaciones realizadas por la empresa, se entenderá generalmente a la fecha de devengo, y no a la de cobro o pago. No obstante las pérdidas, incluso las potenciales, deberán contabilizarse tan pronto como sean conocidas.

d) Principio de gestión continuada: debe considerarse la gestión de la empresa prácticamente indefinida.

B) Código de Comercio.

El Código de Comercio, conforme a su regulación con anterioridad a la reforma operada por Ley 19/89, de 25 de julio, imponía una serie de requisitos formales: extrínsecos e intrínsecos, a fin de salvaguardar la veracidad de los libros que tenía obligatoriamente que llevar todo comerciante. Desde dicha perspectiva, todo comerciante debería llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad mercantil y necesariamente un libro de inventarios y balances y otro Diario sin perjuicio de lo dispuesto en Leyes o Disposiciones especiales. En particular, las sociedades mercantiles llevarían también un libro o libros de actas, en los que constarían todos los acuerdos adoptados por los órganos colegiados de la sociedad (artículo 37). Por su parte, los requisitos extrínsecos, referentes, principalmente a la legalización consistente en que el Organismo Jurisdiccional del domicilio del empresario, insertara en el primer folio de cada libro una diligencia firmada de los que tuviere y sellen todas sus hojas. El Código preveía que dicha legalización se pudiera realizar de dos formas:

a) A priori, en cuanto que los libros debidamente encuadernados se legalizan antes de su utilización (artículo 36.1º).

b) A posteriori, ya que era válida "la realización de asientos y anotaciones por cualquier procedimiento idóneo sobre hojas que después habían de ser encuadernadas correlativamente para formar los libros obligatorios, los cuales serían legalizados antes de que transcurriesen los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre de ejercicio o, en el caso de libro de inventarios y balances, de que transcurra igual plazo a partir de cada una de las transcripciones que ordenaba el artículo 37" (artículo 36.2º).

C) La Ley de Sociedades Anónimas.

La Ley de 17 de julio de 1951 de Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas, cuya vigencia quedó sin efecto el 1 de enero de 1990, en virtud de la Ley 19/89, de 25 de julio, destacaba el interés del legislador de que la sociedad anónima, como todo empresario, está obligada a llevar una contabilidad ordenada y a tal fin, establecía una regulación más detallada del balance del ejercicio al dedicarle a la materia un capítulo bajo la rúbrica "Del Balance".

El artículo 102, párrafo 1, admitía la división de la vida de la sociedad en ejercicios anuales y presumía que éstos, salvo disposición estatutaria en contrario, terminaban el 31 de diciembre de cada año. La medida del resultado del ejercicio presupone necesariamente la valoración del patrimonio social y a esa preocupación respondía la declaración del legislador al indicar que "la contabilidad cerrada en cada ejercicio reflejará con claridad y exactitud la situación patrimonial de la sociedad y los beneficios obtenidos durante el ejercicio o las pérdidas sufridas" (artículo 102.2). La Ley al mismo tiempo que enunciaba los fines del balance, fijaba los principios fundamentales que habían de servir para aclarar las dudas que pudieran ser suscitadas sobre el mismo y demás documentos complementarios, a saber la claridad y la exactitud. En este orden de ideas, además, explicitaba los documentos relevantes de la formación de las cuentas de cada ejercicio: el balance con la cuenta de pérdidas y ganancias, la propuesta de distribución de beneficios y la Memoria (artículo 102).

Con el fin de obtener una cierta uniformidad en las cuentas de las anónimas, así como conseguir que se recojan un mínimo de partidas que se consideran esenciales para conocer la situación patrimonial de la sociedad y como se ha conseguido el resultado del ejercicio, la referida normativa diseñaba una estructura legal o es-

quema de balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias. Esquemas legales que han de ser interpretados de acuerdo al principio de claridad, de forma que podrían ser ampliados en los casos en que con la transcripción pura y simple de los preceptos legales no resulten claros tales documentos y cuya estructura ha de entenderse con cierta elasticidad para acomodar los balances y cuentas a los distintos tipos de actividad que desarrollen las sociedades, pero sin que se pueda llegar a modificar a capricho la norma legal, sustituyendo partidas que deben figurar inexcusablemente en aras de obtener un cabal conocimiento de la marcha económica de la empresa.

Por otra parte, el artículo 103 se refería a las partidas que han de aparecer por separado en el balance, y el artículo 105 a las de la cuenta de pérdidas y ganancias. Complementariamente, la citada Ley establecía en el artículo 104 los criterios de valoración de los elementos del activo, regidos por un principio de prudencia que evitase las revaloraciones, asimismo los artículos 106 y 107, disciplinaban lo relativo a la distribución de beneficios y dotación de reservas mientras que los artículos 108 y 109 se ocupaban del nombramiento y actuación de los censores de cuentas, finalmente el sistema legal concluía con la regulación del derecho de información de los accionistas y la aprobación, en su caso, de los documentos contables por la Junta General (artículo 110).

CAPITULO II.- CONSTITUCION, OBJETO Y CAPITAL SOCIAL.

1.- Constitución, Objeto, Capital Social y Consejo de Administración.

La Sociedad Anónima de Gestión del Polígono "El Rosario" se constituye en escritura pública el 23 de octubre de 1984, ante el Ilustre Notario Don Juan Antonio Pérez Giralda bajo número de protocolo 1.962, como sustituto de D. Francisco Cruces Márquez, siendo su objeto social la gestión, desarrollo, urbanización, venta de viviendas de Protección Oficial en el "Polígono del Rosario" (Tenerife), así como, cuantas operaciones tengan relación directa o inmediata con las expresamente mencionadas (artículo 2 de los Estatutos).

El capital social inicial está representado por doscientas acciones de cincuenta mil pesetas de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del uno al doscientos, ambas inclusives, totalmente suscritas éstas y desembolsado aquél. La titularidad de dichas acciones se muestra en el siguiente cuadro:

ACCIONISTAS	Nº ACCIONES	TOTAL SUSCRITO	%
Comunidad Autónoma de Canarias	102	5.100.000	51'0
Viviendas Sociales de Canarias S.A.	90	4.500.000	45'0
Excmo. Ayuntamiento de S/C de Tenerife	4	200.000	2'0
Excmo. Ayto. S. Cristóbal de La Laguna	3	150.000	1'5
D. Manuel Fernández del Castillo	1	50.000	0'5
TOTAL	200	10.000.000	100'0

AMPLIACION DE CAPITAL.

La ampliación de capital de PROSA se acuerda en la Junta General Universal celebrada el 22 de marzo de 1985, ascendiendo su importe a mil novecientos noventa millones de pesetas, emitiendo mil novecientos noventa acciones de un millón nominal cada una. En el segundo punto se acuerda, conforme a lo previsto en el artículo 16 del Registro Mercantil, delegar en el Consejo de Administración la ejecución de dicho acuerdo, fijándose para llevarlo a cabo un periodo de dos años a partir de dicha fecha. Asimismo establecer las condiciones accionales del aumento como son: plazos para la suscripción y desembolso que puedan utilizar los accionistas, derecho preferente de suscripción, posibilidad de desembolso "in natura" de las acciones suscritas mediante aportación de solares y terrenos radicados en el Polígono "El Rosario", previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley de Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas. Concretar la cuantía exacta del aumento, en el supuesto de que no fuese suscrita totalmente la cifra de capital objeto de la ampliación, creando si fuera conveniente, varias series de acciones y modificando los correspondientes artículos de los Estatutos sociales que sean precisos o consecuentes con todo ello.

En ejecución del acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal celebrada el 22 de marzo de 1985, se decide llevar a cabo el aumento de capital en una primera fase respecto a la cifra de cuatrocientos cincuenta millones de pesetas emitiendo 450 acciones de un millón de pesetas cada una, números uno al cuatrocientos cincuenta, en una nueva serie llamada "B", atribuyendo a la serie "A" las doscientas primeras acciones, números 1 a doscientas, de cincuenta mil pesetas cada una.

Dicha emisión se cubrió en parte por el socio fundador Comunidad Autónoma de Canarias, mediante la aportación de noventa y una parcelas valoradas en 229.500.000 pesetas, incluidas en el Polígono Residencial "El Rosario", y el resto por los demás socios de la Sociedad disponiendo para la suscripción y desembolso, después de varias prórrogas, hasta el día 20 de marzo de 1986.

Estas 450 acciones fueron suscritas y desembolsadas totalmente por los socios, en la siguiente forma y mediante las siguientes aportaciones:

1.- La Comunidad Autónoma de Canarias, suscribe doscientas veintinueve acciones de la 1 a la 229, así como la mitad indivisa de la acción número 449, por un valor total de 229.500.000 de pesetas las cuales representan el 51% del aumento de capital, aportando en pleno dominio y libres de carga, las noventa y una parcelas, incluidas en el Polígono Residencia "El Rosario".

2.- Viviendas Sociales de Canarias, S.A., anagrama "Visocan", suscribe doscientas dos acciones, números del 230 al 431, así como la restante mitad indivisa de la acción 449, lo cual supone 202.500.000 pesetas representado el 45% del aumento de capital, aportando en efectivo dicha cantidad.

3.- El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, suscribe nueve acciones, números del 432 al 440, lo que representa el 2% del capital aumentado, aportando en efectivo nueve millones de pesetas.

4.- El Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna suscribe seis acciones, números del 441 al 446, así como las tres cuartas partes de la acción número 450, lo que representa el 1,5% del aumento de capital, aportando en efectivo 6.750.000 pesetas.

5.- Gestión Urbanística de Tenerife, S.A., suscribe dos acciones, número del 447 al 448, así como la restante cuarta parte de la acción 450, lo que representa el 0,5% del aumento de capital, aportando un efectivo de 2.250.000 pesetas.

En la reunión del Consejo de Administración del 20 de mayo de 1986, se acuerda llevar a cabo la segunda fase de ampliación de capital respecto a la cifra de setecientos setenta millones de pesetas, emitiendo 770 acciones de un millón de pesetas nominal cada una, numeradas del 451 al 1.220, dentro de la serie llamada "B".

Dicha emisión fue cubierta en parte por el socio fun-

dador Comunidad Autónoma de Canarias mediante la aportación de noventa y una parcelas, valoradas en 392.700.000 pesetas, incluidas en el Polígono Residencial "El Rosario", y el resto por los demás socios, disponiendo para suscripción y desembolso, después de varias prórrogas, hasta el 6 de marzo de 1987.

Esta segunda fase de ampliación de capital fue suscrita y desembolsada totalmente por los socios, en la siguiente forma y mediante las aportaciones que se exponen a continuación:

1.- La Comunidad Autónoma de Canarias suscribe, trescientas noventa y dos acciones, numeradas de la 451 a la 842, así como el 35% de las acciones número 1.219 y 1.220, por su valor de 392.700.000 pesetas, representando dicho importe el 51% del capital aumentado, aportando en pleno dominio y libre de cargas las noventa y una parcelas ubicadas en el Polígono "El Rosario".

2.- Viviendas Sociales de Canarias, S.A., (Visocan), suscribe trescientas cincuenta y ocho acciones, numeradas del 843 al 1.200, así como el 2,5% de las acciones 1.219 y 1.220, representando dicha suscripción el 46,5% del aumento de capital, aportando un efectivo de 358.050.000 pesetas.

3.- El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, suscribe quince acciones, enumeradas del 1.201 al 1.215, así como el 20% de las acciones 1.219 y 1.220 representando el 2% del capital aumentado, aportando en efectivo 15.400.000 pesetas.

4.- Gestión Urbanística de Tenerife, en anagrama GESTUR, suscribe tres acciones, numeradas del 1.216 al 1.218, así como el restante 42,5% de las acciones números 1.219 y 1.220, lo que representa el 0,5% del aumento de capital, aportando en efectivo 3.850.000 pesetas.

En la reunión del Consejo de Administración de 6 de marzo de 1987 se acordó, por unanimidad fijar como cuantía de la tercera fase de ampliación de capital en setecientos setenta millones de pesetas y fijar como fecha límite de suscripción y desembolso el 30 de junio de

1989; y en la reunión del Consejo de Administración de 7 de junio del mismo año se hace constar, que la totalidad de las 770 acciones de un millón de pesetas cada una de nominal, números 1.221 al 1.990, inclusive, que integran la serie "B", fueron suscritas y desembolsadas totalmente por los socios, en la siguiente forma y mediante las siguientes aportaciones:

1.- La Comunidad Autónoma de Canarias, suscribe cuatrocientas setenta y dos acciones, números 1.221 al 1.692, inclusive, así como el 70% indiviso de la acción número 1988 y una décima parte indivisa de la acción 1.989, por su valor nominal total de 472.700.000 pesetas, aportando en contraprestación, en pleno dominio y libres de cargas, las parcelas incluidas en el Polígono Residencial "El Rosario".

2.- Viviendas Sociales de Canarias, S.A., suscribe doscientas cincuenta y cuatro acciones, número 1.693 y 1.946, inclusive, así como el noventa y medio por ciento de la acción número 1.990, por su valor nominal de 254.950.000 pesetas, que desembolsa en efectivo.

3.- El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, suscribe quince acciones, números 1.947 al 1.961, inclusive, así como el cuarenta por ciento de la acción 1.988, por valor nominal de 15.400.000 pesetas, que desembolsa en efectivo.

4.- El Ayuntamiento de La Laguna, suscribe veintitrés acciones, número 1.962 al 1.984, inclusive, así como el diez por ciento de la acción 1989, por un valor nominal de 23.100.000 pesetas, que desembolsa en efectivo.

5.- Gestión Urbanística de Tenerife, S.A., suscribe tres acciones, números 1.985, 1.986 y 1.987, así como el ochenta por ciento de la acción número 1.989 y un medio por ciento de la acción 1.990, por el valor nominal de 3.850.000 pesetas, que desembolsa en efectivo.

Por todo lo anteriormente expuesto la composición del capital social de la entidad queda de la forma que se expone a continuación:

SERIE A			
	Nº Acciones	Total Suscrito	%
Comunidad Autónoma de Canarias	102	5.100.000	51
Viviendas Sociales de Canarias S.A.	90	4.500.000	45
Ayto. de S/C de Tenerife	4	200.000	2
Ayto. S.Cristobal de La Laguna	3	150.000	1'5
Gestur Tenerife, S.A.	1	50.000	0'5
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	200	10.000.000	100

	SERIE B			
	1ª fase	2ª fase	3ª fase	TOTAL
Comunidad Autónoma de Canarias	229'50	392'70	472'70	1.094'90
Viviendas Soc.de Canarias S.A.	202'50	358'05	254'95	815'50
Ayto.de S/C de Tenerife	9'00	15'40	15'40	39'80
Ayto.S.Cristóbal de La Laguna	6'75	—	23'10	29'85
Gestur Tenerife, S.A.	2'25	3'85	3'85	9'95
	450'00	770'00	770'00	1.990'00

	SERIE B	
	Nº Acciones	Total Pesetas
Comunidad Autónoma de Canarias	1.094'90	1.094.900.000
Viviendas Soc.de Canarias S.A.	815'50	815.500.000
Ayto.de S/C de Tenerife	39'80	39.800.000
Ayto.S.Cristóbal de La Laguna	29'85	29.850.000
Gestur Tenerife, S.A.	9'95	9.950.000
	1.990'00	1.990.000.000

	SERIE A	SERIE B	TOTAL
Comunidad Autónoma de Canarias	5.100.000	1.094.990.000	1.100.000.000
Viviendas Soc.de Canarias S.A.	4.500.000	815.500.000	820.000.000
Ayto.de S/C de Tenerife	200.000	39.800.000	40.000.000
Ayto.S.Cristóbal de La Laguna	150.000	29.850.000	30.000.000
Gestur Tenerife, S.A.	50.000	9.950.000	10.000.000
TOTAL	10.000.000	1.990.000.000	2.000.000.000

En virtud del artículo 16 de los Estatutos, el Gobierno y Administración de la Sociedad están encomendados a la Junta General de Accionistas y al Consejo de Administración. La Sociedad será administrada por el Consejo de Administración, el cual asume la representación social y tiene plenitud de facultades (art. 29 de los Estatutos).

El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros, mínimo de siete y máximo de quince, y serán elegidos por la Junta General por medio de votación.

El Consejo elige en su seno un Presidente, y si lo estima necesario, uno o varios Consejeros Delegados. La

elección del Secretario compete al Consejo, que podrá ser o no Consejero, y en este último cargo, éste tendrá voz, pero no voto.

Según los Estatutos podrán ser vocales natos del Consejo de Administración el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, el Ilmo. Sr. Director General de Arquitectura, Vivienda y Urbanismo y el Ilmo. Sr. Director General de Obras Públicas, todos ellos del Gobierno de Canarias, así como el Ilmo. Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, el Ilmo. Sr. Alcalde Presidente de Santa Cruz de Tenerife, y el Director Gerente de VISOCAN, por lo que en 1989 la composición del Consejo de Administración es;

- Excmo. Sr. D. Augusto Carlos Menvielle Laccoureye (Presidente).

- Ilmo. Sr. D. Manuel Hermoso Rojas (1º Vicepresidente) cuya representación la ostenta D. José Emilio García Gómez.

- Ilmo. Sr. D. Elfidio Alonso Quintero (2º Vicepresidente) cuya representación la ostenta D. Manuel Martín Luis.

Vocales.

- Ilmo. Sr. D. Francisco Montesdeoca Santana (Director General de Urbanismo).

- Ilmo. Sr. D. Jesús Alvarez (Secretario General Técnico de la Consejería de Hacienda).

- Don Emilio Duque Hernández (Gerente Gestur Tenerife).

Secretario.- D. José Laureano Vargas Cruz.

12.- Principios Contables Aplicados.

A continuación se exponen los principios contables aplicados, así como las excepciones a los mismos que en general se han observado en el examen realizado, sin perjuicio que en el análisis pormenorizado de cada cuenta que constituyen los estados financieros, se vuelvan a mencionar con más detalle.

El principio de precio de adquisición se cumple, puesto que el inmovilizado material se ha contabilizado por el precio de compra.

No se han contemplado el principio de registro, cuando se han contabilizado como gastos de explotación importes de determinados hechos económicos que por el contrario lo que suponen es la obligación de un tercero con la empresa (deuda de la Administración Pú-

blica con esta Sociedad Mercantil por las certificaciones cuyo pago ha sido adelantado por ésta), y como tal deben quedar registrados en contabilidad, y en ningún caso como un gasto para la misma.

El principio del devengo se cumple al contabilizarse los gastos una vez realizada la contraprestación, lo mismo sucede con los ingresos.

En las amortizaciones figuran cantidades correspondientes a bienes dados de baja en el inmovilizado en el ejercicio analizado, y que no se les dió de baja en esta partida, llevándose la totalidad del valor del bien a "Resultados Extraordinarios". Este punto se comenta más detalladamente en el apartado de "Resultados Extraordinarios".

En el apartado de existencias, a la fecha del cierre del ejercicio económico no existía un inventario real de los solares.

CAPITULO III.- DICTAMEN OPINION DE LAS CUENTAS ANUALES.

1.- Dictamen Opinión de Las Cuentas Anuales.

Se han examinado las cuentas anuales de la Sociedad Anónima Gestión del Polígono "El Rosario", que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1989, explotación, resultados extraordinarios y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio finalizado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. La responsabilidad de esta Institución es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que incluyen el examen, mediante la realización de pruebas selectivas de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

1.- Según se explica en el Capítulo IV, en el apartado B), en lo que se refiere a las "existencias", la valoración de los terrenos y solares de la Sociedad, no coincide con su valoración al precio de adquisición que figura en las tres fases de ampliación de capital, lo que podría suponer un ajuste que modificaría el valor patrimonial de la sociedad en unos 400 millones de pesetas aproximadamente.

2.- El saldo de 55.484.481 ptas., que figura en la cuenta de resultados extraordinarios no procede, siendo éste punto comentado más detalladamente en su apartado correspondiente.

Dada la importancia de las incertidumbre se señala-

das en los puntos anteriores, y otras que se deducen a través de la lectura de este informe, así como el resultado al que se podría llegar si se conociese el desenlace final de las mismas, una vez propuestos los correspondientes ajustes, no puede expresarse una opinión sobre los estados financieros adjuntos referentes al ejercicio 1989, hasta tanto no se realice un inventario al precio de adquisición de los solares disponibles y otras regularizaciones.

CAPITULO IV.- ESTADOS FINANCIEROS

A) BALANCE DE SITUACION

1.- Capital, Reservas y Previsiones.

AÑO	BENEFICIOS	%	DOTACION ANUAL	TOTAL
1986	32.876.904	10	3.287.690	3.287.690
1987	18.680.128	10	1.868.013	5.155.703
1988	16.996.821	10	1.699.682	6.855.385

1.3.- Reservas Voluntarias.

Son constituidas en la Junta General Ordinaria de Accionistas, en el punto correspondiente a la distribución de beneficios. La evolución temporal y cuantitativa de éstas, es la siguiente:

AÑO	BENEFICIOS	%	DOTACION ANUAL	TOTAL
1986	32.876.904	48'68	16.068.841	16.068.841
1987	18.680.128	72'22	13.491.630	29.560.471
1988	16.996.821	8'03	1.364.709	30.925.180

1.4.- Previsiones.

Este apartado del pasivo recoge el Fondo de Previsión para Inversiones, dotado en 1989 con cargo a los beneficios de 1988, y acordado en la Junta General Universal del 30 de junio de 1989, y cuya cuantía asciende a 12.282.374 ptas., materializado durante el ejercicio en cuestión mediante la adquisición de bonos emitidos por la Administración del Estado.

2.- Deudas a Medio y Largo Plazo.

En esta partida figuran los porcentajes retenidos a los contratistas en base a las certificaciones, como garantía. Estas cantidades se devuelven cuando se efectúa la recepción provisional de la obra. Con un importe de

1.1.- Capital Social.

Durante el ejercicio en cuestión el "Capital Social" aumentó en 770.000.000 ptas., correspondientes a la tercera ampliación de capital, la cual culminó el 25 de septiembre (ver apartado 1 del Capítulo II).

1.2.- Reseva Legal.

Esta Reserva se empieza a dotar en 1986, ya que es el primer ejercicio económico en que PROSA obtiene beneficios.

El cuadro que se expone a continuación, indica las dotaciones anuales (10%) de acuerdo con la Legislación vigente.

78.986.982 ptas., representa el 3,57% del pasivo total del Balance.

3.- Deudas a Corto Plazo.

Este apartado del pasivo del balance figura con 51.946.185 ptas., cuyo desglose es el siguiente:

a) Proveedores	10.854.379
b) Acreedores Diversos	3.892.837
c) Efectos C. a Pagar	143.997
d) Efecto a Pagar Contratistas	30.811.509
e) Compromisos contraídos con Clientes	4.328.875
f) Hacienda Pública Acreedora	1.326.117
g) Organismo Seguridad Social Acreedora	588.471

a) En ésta se registran las certificaciones de obras pendientes de pagar al 31.12.89, quedando pendientes tres, por distintas obras realizadas en el Polígono, siendo la suma de las tres el saldo que figura en el balance. (10.854.379 ptas.).

b) Del saldo, 3.525.174 ptas., se refieren a la devolución del justiprecio por parte de un expropiado (proceso expropiatorio ejercido por la Administración de la Comunidad Autónoma Canaria en el Polígono "El Rosario", gestionado por PROSA), el cual renunció a la percepción del mismo, a cambio de la entrega de una parcela; al gestionar PROSA dicha expropiación por cuenta de la Administración de la Comunidad Autónoma, la primera queda obligada con esta última por ese importe no percibido por el expropiado y que se corresponde con fondos destinados al proceso expropiatorio provenientes de la Administración comunitaria, con lo cual se contabiliza como acreedor de la sociedad por dicha cifra a la "Comunidad Autónoma".

El importe restante de 367.663 ptas., viene motivado por una deuda contraída con Fidel Iturríbarria Martín Fernández.

c) Figuran dos efectos con vencimiento de 1990.

d) Esta partida refleja las letras aceptadas por PROSA en concepto de certificaciones o por pago de retenciones en garantía, todos ellos con vencimiento en 1990.

e) Esta cuenta recoge las cantidades adelantadas por posibles compradores, en concepto de "opción de compra".

f) Corresponde a las retenciones practicadas por PROSA a su personal y a los profesionales del mes de diciembre de 1989 y que posteriormente se ingresaron en Hacienda.

g) Cuotas de la Seguridad Social correspondientes a diciembre del año 1989 y que se ingresan en la Tesorería Territorial de la Seguridad Social en enero de 1990.

Estas partidas anteriormente expuestas componen el pasivo circulante del balance, el cual absorbe el 2,3% del total, correspondiente el restante 97,60% al pasivo fijo y el 0,05% a los Resultados del ejercicio (Beneficios).

4.- Inmovilizado Material y Financiero.

Esta partida del activo se desglosa como sigue:

Edificios y Otras Construcciones.- Cuyo importe de 6.890.000 ptas., corresponde a la compra del local en el

cual PROSA desarrolla sus actividades, así como, una plaza de garaje.

Acondicionamiento.- Con 3.749.436 ptas., se refiere al acondicionamiento del local, de las cuales antes de 1989 se gastaron 3.179.787 ptas., y en el año analizado 569.649 ptas., por lo que se ve aumentada en un 15,19%.

Elementos de Transporte.- El aumento de 165.825 ptas., de esta partida en relación al ejercicio económico anterior, es debido a la compra de una moto, quedando al final del ejercicio con un saldo de 1.068.825 ptas.

Mobiliario y Enseres.- Con un saldo inicial de 3.607.649 ptas., se ve aumentado durante el ejercicio de 892.767 ptas., debido a la reforma habida, y disminuido en 531.832 ptas., quedando un saldo final de 3.968.584 ptas. La baja se corresponde con enseres retirados, los cuales en una parte fueron cedidos a una Asociación de vecinos del Polígono y en otra parte vendidos llevándose a "Resultados Extraordinarios" el importe total de la baja, cuando lo correcto hubiese sido imputar a esta cuenta la diferencia entre el importe de la venta y el valor neto contable.

Equipos para Procesos de Información.- Esta partida se ve disminuida en el ejercicio, por el mismo concepto que la anterior, en 56.883 ptas.

En el ejercicio ha habido una baja en el Inmovilizado Material por importe de 588.715 ptas., de éstas, 338.336 ptas., corresponden a una cesión, y el resto por valor contable de 250.379 ptas., se vendió en 87.500 ptas., llevándose la diferencia de 162.879 ptas., a "Resultado Extraordinarios", sin darse de baja la parte correspondiente a la "Amortización Acumulada del Inmovilizado Material".

Fianzas y Depósitos Constituidos.- Corresponde a la cantidad depositada en el "Colegio Oficial de Aparejadores" en concepto de fianza, referida ésta, a la promoción de la Urbanización "El Gramal" iniciada por PROSA.

5.- Gastos Amortizables.

Gastos de Constitución.- Esta partida la única modificación que sufre en el ejercicio analizado es la disminución de las amortizaciones correspondientes a la dotación anual.

Gastos de Primer Establecimiento.- Queda disminuida por los mismos motivos que la anterior, por la dotación anual de la amortización.

Gastos de Ampliación de Capital.- Recoge todos los

gastos ocasionados por las distintas ampliaciones de capital. Concretamente, PROSA desde su creación ha tenido tres ampliaciones, siendo la última en 1989, por lo que en ese año esta cuenta sufre un incremento de 1.949.260 ptas., y una amortización de 1.859.202 ptas., quedando un saldo de 9.115.352 ptas.

6.- Amortizaciones Acumuladas.

CONCEPTO	AMORTZ. ACUMULADA	DOT. 1989	%	TOTAL
Edif. y otras Construcc.	737.544	203.002	2	940.526
Elemento Transporte	410.865	132.224	14	543.089
Mobiliario y enseres	1.115.332	376.922	10	1.492.254
Equipo proceso infor.	14.946	48.406	12	63.352

En cuanto a los "Gastos Amortizables", se le aplica el 20% que es lo estipulado fiscalmente para las sociedades, de modo que éstos quedan amortizados en 5 años, como máximo.

CONCEPTO	AÑOS ANTERIORES	DOT. 1989	%	TOTAL
Gtos. Constitución	73.026	15.324	20	88.350
Gtos. 1º Establecimiento	1.047.261	219.753	20	1.267.014
Gtos. Ampl. Capital	2.936.245	1.859.202	20	4.795.447

7.- Deudores y Entidades Públicas.

7.1.- Deudores.

El saldo de 375.575.425 ptas., correspondiente a este apartado se desglosa como sigue:

a) Anticipo de Proveedores	178.267
b) Clientes	5.018.500
c) Clientes Comunidad Autónoma	255.254.164
d) Ayuntamiento Santa Cruz	53.518.659
e) Ayuntamiento La Laguna	53.518.659
f) Otros Deudores	4.087.176
g) Efectos Comerciales a Cobrar	4.000.000

a) Las 178.267 ptas., corresponden al pago hecho por PROSA por cuenta de "Construcciones Fegopasa" al Juzgado nº 3 de Santa Cruz, por unas reclamaciones hechas por determinados acreedores, por lo que PROSA además de rescindirle el contrato a esta empresa, no le ha pagado la última certificación correspondiente a 9 viviendas en "Los Andenes".

b) El saldo de esta cuenta corresponde al importe que deben dos clientes por compra de parcelas. Parte de

Los coeficientes de amortización aplicados, están dentro de los contemplados en la Orden de 23 de febrero de 1965, por la que se aprueba la tabla de coeficientes anuales de amortización para los elementos del activo.

El cuadro que se expone a continuación muestra la dotación correspondiente a 1989, las acumuladas y sus respectivos coeficientes.

este saldo proviene de ejercicios anteriores y 415.000 ptas. del ejercicio analizado.

c) El saldo de esta cuenta se desglosa como sigue:

c.1.- Plan Parcial	9.599.046
c.2.- Colector	(535.614)
c.3.- 118 Viviendas	115.780.059
c.4.- Urb. El Sobradillo	(26.616.582)
c.5.- Urb. Hornera	(12.986.966)
c.6.- Canalizaciones	7.934.842
c.7.- Informatización	(146.870)
c.8.- C.S., I, P. Andenes	(21.791.087)
c.9.- Obras Complementarias	170.116.111
c.10.- Plaza Pública	1.118.244
c.11.- Calle Enlace And/Sobradillo	12.782.981
TOTAL	255.254.164

C.1.- La ejecución del Plan Parcial, es gestionado por PROSA y financiado por la Comunidad, en base al Anexo I del Convenio Marco firmado con fecha 30 de enero de 1985. En el año analizado, éste ya estaba concluido por lo que la Comunidad le debe a la Sociedad desde el año anterior 9.599.046 ptas.

C.2.- Esta obra tiene como base el anexo II al Convenio Marco, en el que se establece que es financiado por la Comunidad y cuya gestión le corresponde a PROSA, cobrando por este concepto el 5%. Esta cuenta figura con saldo acreedor, correspondiendo éste a un exceso de financiación, por lo que se debería trasladar a una cuenta acreedora con el nombre de "Comunidad", ya que si se ha seguido en general el Plan General de Contabilidad, continuando con la misma directriz, estaría mejor contabilizada esta partida como acreedora.

C.3.- Anexo III del Convenio Marco, firmado entre la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y M.A. y PROSA el 30 de enero de 1985. Las anualidades fueron modificadas posteriormente. El saldo de apertura de 32.653.721 ptas., corresponde a la suma del importe de certificaciones habidas en 1988, respecto a las 118 viviendas de reposición, de las cuales en 1989 se pagaron 4.394.956 ptas. El incremento de 87.521.294 ptas., en el ejercicio se debe a las certificaciones pagadas por PROSA y cuyo importe le debe la Comunidad.

C.4.- Urbanización "El Sobradillo", Anexo IV del Convenio Marco, firmado entre la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y M.A. y PROSA, posteriormente ratificado con la Consejería de Política Territorial, arroja un saldo acreedor de 26.616.582 ptas., debido a un exceso de cobro por parte de PROSA que será compensado posteriormente por medio de certificaciones de esta obra.

C.5.- Urbanización La Hornera figura con un saldo acreedor de 12.986.966 ptas., debido a un exceso de financiación por parte de la Consejería de Política Territorial.

C.6.- Canalizaciones de Alta y Baja Tensión, con un presupuesto de 370.000.000 de pesetas, se ha invertido 342.318.900 ptas. que sumándole la comisión de 5% de PROSA, el gasto asciende a 359.434.845 ptas., de cuya cantidad la Consejería ha pagado 351.500.000 ptas., con lo que debe ésta 7.934.842 ptas.

C.7.- Informatización, Anexo I del Convenio con un presupuesto de 32.890.200 ptas., se ha invertido 31.450.440 ptas., y cobrado de la Consejería 31.597.310 ptas., con lo que esta cuenta arroja un saldo acreedor de 146.870 ptas., (exceso de cobro).

C.8.- Centro Social, Iglesia y Plaza Los Andenes.- Con un presupuesto de 63.000.000 ptas., se llevan invertidos 31.758.973 ptas., de los cuales se han cobrado 53.550.000 ptas., por lo que arroja un saldo acreedor de 21.791.087 ptas.

C.9.- Obras Complementarias.- Esta subcuenta in-

cluye varias obras de infraestructura y que presupuestariamente se dotó con 250.200.000 ptas., de las cuales se han invertido en el año analizado 211.805.540 ptas., y pagado por parte de la Consejería 41.689.479 ptas., quedando un saldo deudor de 170.116.111 ptas.

C.10.- Plaza Pública.- Con un presupuesto de 5.500.000 ptas., se han invertido 6.041.185 ptas., que sumándole el 5% de gestión de PROSA dan 6.343.244 ptas., de los que se han pagado 5.225.000 ptas., por lo que la Consejería debe 1.118.244 ptas.

C.11.- Calle enlace Los Andenes - El Sobradillo.- Esta obra ha sido financiada en su totalidad por PROSA debiéndole la Consejería el total de lo invertido hasta el momento, que asciende a 12.782.244 ptas.

d) Ayuntamiento de Santa Cruz.- Debe a PROSA 53.518.659 ptas. correspondiente al canon de la Rambla Central del polígono, cuya deuda está sustentada por un convenio suscrito entre PROSA y dicha Ayuntamiento.

e) Ayuntamiento San Cristóbal de La Laguna.- Corresponde también al Canon de Urbanización.

f) Otros Deudores.- Esta subcuenta recoge deudores por diversos conceptos.

7.2.- Entidades Públicas.

Este apartado sólo refleja la cuenta de Hacienda Pública deudora, por las retenciones practicadas del 25% de los intereses devengados por las distintas cuentas bancarias.

8.- Cuentas Financieras.

8.1.- Inversiones Financieras en Fondos Públicos.

El saldo de las inversiones financieras se corresponde con las siguientes, todas ellas en fondos públicos y que se refieren a (en pesetas):

Bonos de la Comunidad Autónoma	25.000.000
Bonos de la Administración Estatal	12.300.000
Letras del Tesoro	50.000.000
TOTAL	87.300.000

- El importe de 25.000.000 ptas., 2.500 bonos de 10.000 ptas., se refiere al resto de la suscripción por parte de la empresa de 5.000 bonos (del 150496 al 155495) emitidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias (ver el apartado correspondiente a "Ingresos Financieros"), la cual procedió a la amortización del 50% de éstos durante el ejercicio en cuestión. Póliza de titulación de suscripciones A.5840774 de fecha 8 de junio de 1987.

- El importe de 12.300.000 ptas., se deriva de la suscripción por la sociedad de 1.230 bonos emitidos por la Administración del Estado (ver apartado correspondiente a "Ingresos Financieros"). Certificado de inmovilización número 89-000183 de 26 de diciembre de 1989.

- El importe de 50.000.000 ptas., viene originado por la adquisición de 50 Letras del Tesoro, vencimiento 26 de marzo de 1990, adquiridas por mediación del Banco de Madrid el 27 de diciembre de 1989.

8.2.- Cajas y Bancos.

Esta sociedad cuenta con una "Caja, pesetas", que al 31 de diciembre de 1989 contaba con una disponibilidad de 1.556 ptas.

El resto del saldo de la cuenta "Tesorería" al cierre del ejercicio, corresponde a los saldos de las cuentas abiertas por la sociedad en distintas entidades financieras, para llevar a cabo las operaciones propias de la actividad, así como las derivadas de determinadas imposiciones a plazo.

La composición del saldo es el siguiente:

ENTIDAD FINANCIERA	SALDO 31-12-1989 (en ptas.)
Caja Canarias	45.232.007
Banco Atlántico	356.438
Banco Exterior	141.180
Banco Hispano Americano	52.214.906
Banco de Madrid	2.186.293
Canaribank	182.522
Banco Hipotecario	<u>25.238.435</u>
TOTAL	125.551.781

B) CUENTA DE RESULTADOS

1.- Existencias Iniciales.

Esta cuenta se subdivide a su vez, en dos subcuentas que son las siguientes (en pesetas):

Promociones en curso	687.339.117
Solares	1.019.604.389

Estas cantidades figuran como existencias iniciales en el Balance del año analizado, y serán comentadas a continuación:

1.1.- Promociones en Curso.

Hacen referencia a los proyectos y obras en curso, cuya financiación corresponde a PROSA, las cuales es-

tán valoradas por el coste de producción o elaboración (certificaciones de obra).

a) Obras en curso.- Son financiadas por PROSA íntegramente incrementándose anualmente por los costes habidos en el transcurso del ejercicio. También ésta recoge obras financiadas en principio por PROSA, y que posteriormente son pagadas por la Comunidad o los Ayuntamientos, según convenio, con lo que, una vez pagadas por estas Entidades son dadas de baja en existencias.

Por lo expuesto se manifiesta que no se debe utilizar la cuenta de existencias como inventario permanente, ya que podrían dar lugar a errores contables importantes, por lo que se recomienda la sola utilización de esta cuenta para las existencias propiedad de la entidad.

b) Proyectos en Curso.- Recoge los gastos de estudios y proyectos financiados por PROSA y el desarrollo contable de ésta es igual que la anterior, por lo que cabe el mismo comentario.

Como existencias iniciales de promociones en curso aparecen en la Cuenta de Resultados 742.823.598 ptas., y sin embargo en la Memoria figuran 687.339.117 ptas., lo que supone una diferencia de 55.484.481 ptas., debida al ajuste propuesto en un Informe de Auditoría Independiente referente al ejercicio 1989, lo que motivo que dicha diferencia se llevara a Resultados Extraordinarios del ejercicio, y que corresponde a los costes de la Rambla Central que no fueron imputados a las parcelas vendidas en los años 1987 y 1988.

Sólo se le imputó el coste de la Rambla a los solares lindante por metros lineales.

Hay que destacar que en "obras varias polígono" la Comunidad no asumió el coste de algunas, por lo que PROSA ha llevado dicho importe a "Pérdidas y Ganancias".

1.2.- Terrenos y Solares.

Antes de proceder a la exposición de este apartado, hay que destacar, que los "Terrenos y Solares" pertenecientes a la Sociedad proceden de las sucesivas aportaciones "in natura" de la Comunidad Autónoma, en las tres fases en que fue llevada a cabo la ampliación de capital.

En este subepígrafe figuran como existencias iniciales en la Cuenta de Explotación de PROSA, 1.019.604.389 pesetas por lo que, si se tiene en cuenta las dos fases de ampliación de capital realizadas antes de 1989, se obtendrían las siguientes cantidades (en pesetas):

	Escriturado	S/Inventario PROSA
1ª Fase Ampliación	229.500.000	229.500.740
2ª Fase Ampliación	392.700.000	393.352.121
EXISTENCIAS INICIALES	622.200.000	622.852.861

Como se puede deducir de dicho cálculo, la magnitud del ajuste, en caso de llevarse a cabo, sería considerable (396.751.528 ptas.), teniendo en cuenta el importe contabilizado y el valor según inventario (precio de adquisición).

2.- Certificaciones de Obras.

Del saldo, 185.098.448 ptas., se corresponden con gastos de obras realizadas en el ejercicio, las cuales son financiadas por PROSA figurando en Existencias, y cuya acreditación se efectúa mediante "Certificaciones de Obra". Este saldo se desglosa como sigue (en pesetas):

Proyecto Andenes-Sobradillo	8.690.035
Rambla Dragados	12.305.099
Varias Obras Polígono	73.808.459
Anexo I Rambla	568.480
Centro Social, I y P. Hornera	25.277.156
9 Viv. Reposición Andenes	26.897.098
12 Viv. Veredillas	2.453.396
Urb. El Gramal	35.098.725
TOTAL	185.098.448

Las restantes 81.608.541 ptas., que componen el saldo de esta cuenta al finalizar el ejercicio 1989, pertenecen a obras financiadas por la Comunidad Autónoma según convenio.

Este importe se desglosa como sigue:

25 Viv. Ferroviario	35.121.700
20 Viv. Ferroviario	25.093.751
23 Viv. Isla Verde	3.510.725
14 Viv. Isla Verde	3.287.507
12 Viv. Construcciones Fdez.	608.295
6 Viv. Construcciones Fdez.	922.408
C. Social, Iglesia y Plaza Los Andenes	13.064.155
TOTAL	81.608.541

Como se puede apreciar, se ha considerado como gasto de explotación de la sociedad la deuda de la Administración Autónoma con la misma, por las certificaciones cuyo pago, ha sido adelantado por PROSA, pero que corresponde en último término, financiar a la

Comunidad Autónoma. Por tanto, esta obligación debe quedar reflejada únicamente en una cuenta de "Deudores", y en ningún caso como un gasto de explotación generado por la propia actividad de la empresa.

3.- Gastos de Obras y Proyectos.

Con un saldo de 278.632.713 ptas., recoge todos aquellos gastos referentes a estudios previos y proyectos, de las diferentes inversiones de la Sociedad analizada. El movimiento contable es el mismo que las "Certificaciones". El comentario, por tanto, es el mismo que el del apartado anterior, para el caso de los que corresponde financiar a la Comunidad Autónoma.

4.- Compra de Solares.

Al 31 de diciembre de 1989 esta cuenta aparece en la Cuenta de Explotación con un saldo de 80.212.918 ptas., Este saldo se desglosa como sigue:

Compra Lagar	125.000
Tercera Ampliación Comunidad	80.087.918

Las 80.087.918 ptas., corresponden a la aportación "in natura" de la tercera ampliación de capital suscrita por la Comunidad Autónoma, según el acuerdo del Consejo de Gobierno del 1 de junio de 1989. Dicha aportación fue realizada en parcelas situadas en el Polígono "El Rosario" por dicho valor, siendo la aportación de 80.000.000 ptas., importe del derecho de suscripción de VISOCAN, que renunció a éste por acuerdo de la Junta General de Accionistas. Como se puede apreciar existe una diferencia de 87.918 ptas., la cual se contabilizó (abonó) en "Comunidad Autónoma Acreedora".

5.- Gastos de Explotación.

Con el enunciado de este apartado, se hace mención a los siguientes gastos de la Cuenta de Explotación (en pesetas):

Gastos de Personal	34.910.918
Transportes Viajes y Dietas	289.575
Gastos Financieros	1.543.276
Tributos	143.345
Trabajos, Suministros y S.E.	1.476.710
Gastos Diversos	3.012.774

Estos gastos suponen el 1,72% del total.

Dentro de éstos, los de más relevancia en cuanto a

su importe, son los "Gastos de Personal" con 34.910.918 ptas. La composición de la plantilla de la Sociedad a final de 1989, era la siguiente:

- 1 Director Gerente
- 1 Economista
- 3 Aparejadores
- 1 Contable
- 1 Secretaria - Dirección
- 2 Administrativos
- 1 Ordenanza

Sin embargo no coincide con la composición a comienzos de 1989, hecho que viene motivado por las siguientes incidencias:

a) Bajas durante el ejercicio:

* El Director-Gerente a comienzos del ejercicio era Don José Fermín Álvarez Gacía el cual causó baja, ocupando su lugar Don José L. Vargas Cruz, hasta ese entonces abogado de la sociedad.

* También causó baja Don Félix Brito de la Cruz, delineante de la empresa.

b) Altas durante el ejercicio:

* Doña Beatriz Marrero Morales, Aparejador.

* Doña Gloria Villa González, Administrativo.

* Don Luis Darías Estévez, Ordenanza.

Como se puede apreciar en 1989, la plantilla se incrementó en un puesto de trabajo, que traducido en porcentaje supone un 12,5%.

6.- Dotación para Amortización.

Esta cuenta se desglosa (en pesetas):

a) Amortización del Inmov. Material, 760.554.

b) Amortización de Gastos, 2.094.279.

a) Corresponde a dotaciones del ejercicio para la amortización del Inmovilizado Material, cantidad resultante de aplicar el coeficiente establecido para tal fin (en pesetas):

Edificio y Acondicionamiento	203.002
Elemento de Transporte	132.224
Mobiliario y Enseres	376.922

Equipos para Proceso de Información 48.406

b) Esta cantidad corresponde a las dotaciones del ejercicio para la Amortización de Gastos y son (en pesetas):

Gastos de Constitución 15.324

Gastos Primer Establecimiento 219.753

Gastos Ampliación de Capital 1.859.202

7.- Dotación para Terminación de Obra.

Con un importe de 27.794.232 ptas., se dotó en 1989 una provisión, correspondiente a la parte proporcional del Coste de Urbanización de las parcelas vendidas a Ahlers y Rhan y a D. Manuel Clavain Gómez.

En 1990 se realizó el inventario de las parcelas de PROSA, imputándoles tanto los costes directos como los de infraestructura, resultando que PROSA no obtuvo pérdida con la venta de estas dos parcelas, sino que ganó 35.477.783 ptas., por lo que en el ejercicio de 1990, habría de hacer una regularización.

PARCELAS	PRECIO VENTA	VALOR COSTE (1990)	DIFERENCIA
Clavain Gómez	715.000	1.249.401	(534.401)
Alhers y Rahn	53.503.520	17.491.336	36.012.184

8.- Existencias Finales.

El importe con que figura esta partida en la Cuenta de Resultados y en el Balance de Situación al 31 de diciembre de 1989 es de 1.588.400.387 ptas., desglosándose (en pesetas):

a) Promociones en curso 209.380.962

b) Terrenos y solares 1.379.019.425

b) Terrenos y Solares.

Siguiendo el mismo criterio valorativo aplicado con las existencias iniciales y partiendo el importe de las mismas, se obtienen las siguientes cantidades (en pesetas):

	Escriturado	S/ Inventario PROSA
Existencias Iniciales	611.091.812	611.744.673
3ª Fase Ampliación	472.700.000	485.449.863
EXISTENCIAS FINALES	1.083.791.812	1.097.194.536
VENTAS 1989 (Precio adquisición)	-4.295.071	-4.295.071
Parcelas expropiadas 1989 (Precio adquisición)	-8.164.830	-8.164.830
EXISTENCIAS FINALES	1.071.331.911	1.084.734.635

Las cantidades referidas a ventas y expropiaciones han sido valoradas a "Precio de adquisición", según el inventario facilitado por la sociedad.

En el balance de PROSA esta partida figura con un importe de 1.379.019.425 pesetas, por lo que la diferencia es bastante significativa (294.284.790 ptas.).

9.- Ventas de Terrenos y Solares.

Esta cuenta absorbe el 2,65% del total de Ingresos de Explotación.

Las ventas de solares (metros de parcela) propiamente dichas del ejercicio económico 1989, fueron dos:

a) Venta de 110 m² de suelo residencial en la parcela 16-B por importe de 715.000 ptas., y a D. Manuel Clavaín Gómez.

b) Venta de 870 m² y 4.264 m² de suelo industrial en las parcelas 3-A y 3-B respectivamente, por un importe total de 53.503.520 ptas. a Ahlers y Rahn.

El resto de lo registrado en esta cuenta hace referencia a parcelas expropiadas a PROSA por la Comunidad Autónoma (Consejería de Política Territorial), concretamente a:

PARCELAS	IMPORTE DE LA EXPROPIACION (en pesetas)
755 - B	1.038.296
706 - C	1.495.153
332 - B - 1	3.529.159
72	1.861.468
1.666	3.087.101

La contabilización tanto de las expropiaciones, como de las ventas propiamente dichas, se realizó atendiendo al principio del devengo, debidamente soportada para el caso de las expropiaciones por el compromiso de la Consejería de Política Territorial con PROSA, y en el caso de las dos ventas, por la correspondiente opción de compra.

Hay que destacar que el criterio para fijar el precio de venta de las parcelas, varía atendiendo, a su ubicación, si éstas están sobre suelo residencial, o si lo están sobre suelo industrial. Así, en la venta a Clavaín Gómez (suelo residencial), el Consejo de Administración considera que es primordial atraer la inversión privada, lo que justifica el hecho que se venda a un precio por debajo del coste de adquisición. Para el caso de la venta de suelo industrial, el cual es escaso, el Consejo de Administración acuerda estudiar puntualmente en cada caso el precio de venta, como se observa en la venta a Ahlers y Rahn, se acuerda vender por un importe de 53.503.520 ptas., obteniéndose un margen considerable, en lo que respecta al precio de adquisición.

También se ha tenido en cuenta el principio del registro, ya que los derechos sobre los compradores de los solares (para la Comunidad Autónoma Canaria por la expropiación), quedan debidamente reflejados en contabilidad.

10.- Ingresos por gestión.

Esta cuenta absorbe el 31,52% del total de los ingresos de explotación, si bien, esta cuantía no se corresponde con el 5% de ingresos por gestión, como se pone de manifiesto a continuación.

Entre las modalidades de ingreso de la sociedad, se encuentran los "Ingresos por Gestión".

- En los Estatutos de PROSA se pone de manifiesto, que le corresponde la gestión de las actividades relacionadas con el Polígono "El Rosario", de lo que se deriva el ingreso para la sociedad del 5% de los costes incurridos en las obras ejecutadas por cuenta de la Administración Pública (Administración de la Comunidad Autónoma y Ayuntamientos de Santa Cruz de Tenerife y La Laguna), y el mismo porcentaje sobre el valor de los terrenos expropiados por la Administración de la Comunidad Autónoma y gestionados por PROSA.

A pesar de ello, en esta cuenta no sólo se refleja ese 5% correspondiente a la gestión llevada a cabo por PROSA, por los motivos que se exponen a continuación:

a) Esta sociedad considera el pago motivado por las expropiaciones o certificaciones de obras presentadas como un gastos de explotación de la misma (cargando el coste de la obra efectuado o expropiación a la correspondiente cuenta de "Explotación"), a la vez que contabiliza como "Ingresos por Gestión" la deuda que contrae la Administración Pública con ésta por ese importe (coste de la obra efectuada o expropiación pagado por PROSA). Así resulta, que en la cuenta se contabiliza el 100% del coste de la obra o expropiación, más el 5% correspondiente a la gestión, es decir, realmente se contabiliza el 105%, cuando el ingreso por gestión es sólo el 5%.

b) En ocasiones, el hecho, que por parte de la Administración no se haya presupuestado el gasto correspondiente al 5% de la gestión que hay que pagar a PROSA, lleva aparejado, que en la cuenta de "Ingresos por Gestión", sólo aparezca contabilizado el costo de la ejecución de la obra, y en ningún caso el ingreso por gestión.

Como se puede apreciar, si bien es cierto que los ingresos contabilizados en esta cuenta no se corresponde con el 5% por gestión, éstos están compensados con los gastos correspondientes asumidos por la empresa (ver en el Capítulo IV, el punto B) referente a la Cuenta de Resultados).

Por último, en lo que se refiere a la observancia de los principios contables aplicados a señalar, que éstos ingresos se contabilizan para el caso de obras ejecutadas a la presentación de las distintas certificaciones y pago de las mismas, y para el caso de los terrenos expropiados en el momento de la acreditación de derecho del expropiado, y pago al mismo.

11.- Ingresos Financieros.

Los Ingresos Financieros para la Sociedad en el ejercicio en cuestión se desglosan en:

12.1.- Ingresos Financieros por Inversiones Financieras Temporales.

En estos ingresos destacan los generados por las inversiones en fondos públicos realizados por la sociedad y que se corresponden con:

- 5.000 Títulos de Deuda Pública emitidos en octubre de 1986 por la Comunidad Autónoma de Canarias, de 10.000 ptas., de nominal cada uno al 10,5%. A treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve han sido amortizados al 50% de ellos, y el otro 50% se encuentra custodiado en el Banco Hispano Americano.

- 1.230 Títulos de Deuda Pública emitidos el veinticinco de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve por el Estado, de 10.000 ptas., de nominal cada uno, al 12,40%. Estos títulos permanecen en custodia en la Caja General de Depósitos. La operación se tramitó en el Banco de Madrid.

- 50 Letras del Tesoro de 100.000 ptas., de nominal cada una, pertenecientes a la cartera del Banco de Madrid.

En esta cuenta se contabilizan los intereses devengados por bonos (deuda pública), letras del Tesoro, así como imposiciones a plazo fijo en distintas entidades financiera, y suponen un 71,78% en el total de Ingresos Financieros.

12.2.- Otros Ingresos Financieros.

Los ingresos derivados de las cuentas corrientes mantenidas en distintas entidades financieras necesarias para el normal funcionamiento de la empresa, y que absorben el 28,22% del total de Ingresos Financieros.

12.- Resultados de Explotación.

El resultado que arroja la Cuenta de Explotación es de 57.104.175 ptas., de beneficios declarados para el ejercicio 1989 por la Sociedad.

A esta cifra se llega con unos ingresos del periodo de 2.461.625.964 ptas., mientras que los gastos ascienden a 2.404.521.789 ptas.

Se ha de tener en cuenta que en la cuenta de "Explotación" se han incluido gastos e ingresos que a juicio de esta Audiencia de Cuentas no tienen tal consideración, como es el caso de determinados gastos contabilizados en las cuentas "Certificaciones de Obras" y "Gastos de Obras y Proyectos", así como ingresos registrados en la cuenta "Ingresos por Gestión" y que son objeto de comentario de forma detallada en los apartados correspondientes.

13.- Resultados Extraordinarios.

En la Cuenta de Resultados Extraordinarios de la Sociedad figura un saldo deudor de 55.484.481 ptas., referente, como ya se había comentado, al coste de la Rambla Central de los solares vendidos en ejercicios anteriores, el cual a juicio de este Organismo de Control Externo no procede.

Por otro lado, aún en el caso que hubiera procedido dicho apunte contable, esa cifra se debió llevar a "Resultados de ejercicios anteriores", puesto que fue generada en el año 1987 y 1988.

14.- Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Esta cuenta arroja un saldo acreedor (Beneficios) de 1.118.479 ptas., ya que si bien se han considerado unos Resultados Extraordinarios negativos de 55.484.481 ptas., el beneficio de explotación ha permitido obtener esa ganancia. Si bien es cierto como se ha dicho, que se han contabilizado gastos e ingresos en "Explotación" los cuales no se han de considerar como tales, el beneficio (saldo de la cuenta), no se ve afectado por este hecho, toda vez que dichos gastos e ingresos se compensan entre sí.

CAPITULO V.- ANALISIS FISCAL.

La Sociedad tiene sujetos a inspección fiscal los ejercicios 1986 en adelante por lo que se refiere al Impuesto sobre Sociedades, así como los ingresos por I.G.T.E. y retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

La Sociedad cumple correctamente con la obligación de retener por los pagos realizados a trabajadores dependientes y profesionales en el ámbito de su actividad.

Sin embargo hay que señalar:

El saldo de la cuenta 475.1001 (I.R.P.F. Retención Serv/Ext.) no se saldó en el momento del ingreso (dada las características de esta empresa, mensualmente) en Hacienda; por lo que se van acumulando cantidades sin ingresar a lo largo del ejercicio, si bien fueron saldadas en el ingreso correspondiente a diciembre de 1989 (ingresado en Hacienda el 18.01.90) ascendía a 769.459 ptas.

CAPITULO VI.- OTRAS CONSIDERACIONES.

La función fiscalizadora que compete a este Organismo de Control Externo en lo que respecta a la gestión económico-financiera de las empresas públicas de la Administración de la Comunidad Autónoma, no se limita

exclusivamente al análisis financiero de las mismas y comprobación de los soportes documentales, sino como se pone de manifiesto en el apartado segundo del Capítulo I de este Informe, comprende entre otras cosas, la observancia de la legalidad reguladora, así como del grado de cumplimiento de los objetivos, en términos de economía y eficacia.

Como resultado de las distintas comprobaciones y examen realizado, se informa lo siguiente:

1.- Convenios sin Anexo de Ejecución de Obras.

En mil novecientos ochenta y ocho suscriben convenios para la ejecución de diferentes obras en el Polígono "El Rosario", con cargo al canon de urbanización, la Consejería de Política Territorial de la Comunidad Autónoma, PROSA, y los Ayuntamientos de Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna, concretamente uno para las obras a realizar en el término municipal de Santa Cruz, y otro para las del término municipal de San Cristóbal de La Laguna. En dichos convenios no se adjunta la relación de obras a ejecutar con cargo a esos cánones, a pesar de ello, durante el ejercicio mil novecientos ochenta y nueve la sociedad ha ejecutado varias obras con cargo a los mismos.

Si bien esto es así, es necesario poner de manifiesto, que en mil novecientos noventa y uno se han firmado nuevos convenios entre PROSA y los Ayuntamientos de Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna (con cada uno de ellos) para la financiación de las obras con cargo al canon de urbanización en cada uno de estos términos municipales, donde se incluye un anexo detallando las obras a ejecutar.

2.- Fichero Informatizado de la totalidad de las parcelas del Polígono del Rosario.

El 30 de noviembre de 1987 se firma un convenio marco entre la Consejería de Política Territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias y PROSA, para la formación de un fichero informatizado de la totalidad de las parcelas incluidas en el Polígono del Rosario, con puesta al día de los datos necesarios (de cada una de las parcelas) para la prosecución del proceso expropiatorio y de la liberación de fincas del mencionado polígono. En el mismo se estipula:

a) La financiación de todos los gastos, incluido el 5% de gastos de gestión y coordinación de PROSA, serán de cuenta y cargo exclusivo de la Consejería de Política Territorial.

b) Compete a PROSA la gestión y coordinación en todo lo que respecta a la formación de este fichero informatizado.

c) El montante de la inversión prevista para este proyecto es de 32.890.200 ptas., más 1.644.510 ptas., que se corresponde con el 5% de ese montante total.

Así el 17 de marzo de 1987 se firma el contrato entre PROSA y la empresa Leira & Asociados, S.A., encargándosele a ésta última la formación del citado fichero informatizado de la totalidad de las parcelas incluidas en el Polígono "El Rosario" con puesta al día de los datos necesarios para la prosecución del proceso expropiatorio y de la liberación de fincas del mencionado Polígono.

En este contrato se plasman entre otras las siguientes estipulaciones:

a) La carga del fichero se hará a partir de la información existente en los archivos de PROSA, y en los casos en que esa información no sea completa ni esté actualizada se completará con otras fuentes externas a la sociedad.

b) La carga del fichero será exhaustiva del total de parcelas que componen el Polígono.

c) Nueva valoración de las parcelas que restan por expropiar.

d) Cálculo del costo agregado de la expropiación aún pendiente.

e) Preparación del procedimiento para la actualización permanente del fichero.

f) Compromiso de la empresa adjudicataria de adoc-trinar al personal de PROSA para la utilización futura del fichero.

Se consideró concluido el trabajo encomendado a Leyra & Asociados, (entendiéndose por ambas partes que se había cumplido con lo estipulado en el contrato) en noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, ascendiendo su coste total a 31.597.310 ptas.

En base a lo expuesto, se ha de poner de manifiesto lo siguiente:

a) El fichero informatizado elaborado por Leyra & Asociados, tenía como objetivo básico la prosecución del proceso expropiatorio, PROSA ha continuado gestionando dicho proceso tomando como punto de referencia la información contenida en las fichas elaboradas manualmente (una vez actualizadas), y que en su día sirvieron de base para la carga de información en el fichero informatizado, con lo cual, entiende este Organismo de Control Externo, que no se ha cumplido con el objetivo que motivó la creación de este fichero, y que supu-

so un coste para la Administración de la Comunidad Autónoma de 31.597.310 ptas.

b) A 31 de diciembre de 1989, la sociedad no dispone de un inventario de sus solares, como ya se ha mencionado en el Capítulo IV de este informe, y a pesar de que en esa fecha se había elaborado el fichero informatizado, donde para cada parcela se contenía información referente a las características físicas, jurídicas, urbanísticas, económicas (valoración), identificación de la parcela, etc., y entre estas parcelas (de todo el Polígono) se encuentran entre otras, las pertenecientes a PROSA (total de una parcela o parte de la misma).

3.- Costes Repercutidos sobre los Solares.

En este apartado se expone el criterio seguido para fijar el precio de coste de los solares, que sirve de referencia para poder determinar a su vez el precio de venta o liberación de los mismos, claro está, independientemente del precio de venta que realmente estime el Consejo de Administración en uso de sus atribuciones.

En lo que se refiere a los costes repercutidos sobre los solares objeto de venta, durante 1989 independientemente de que el Consejo de Administración decida vender por encima o por debajo de ese valor, (ver apartado de ventas de "Terrenos y Solares", del Capítulo IV), se tuvieron en cuenta los costes de adquisición del suelo, más los costes directos, como son los originados por la red viaria, cubrición de barrancos y preparación de espacios libres; claro está, en la parte cuya financiación corresponde a PROSA.

Es ya en el ejercicio 1991 cuando, por el Departamento Técnico, en estos costes, se consideran los costes de infraestructura derivados de una serie de obras externas depósitos de agua, colectores de aguas residuales, modificación línea alta tensión, Enlaces red viaria general, que también repercuten en cada uno de los solares. De forma que el coste total a repercutir está compuesto por:

A) Adquisición del Suelo.

B) Costes directos (Obras internas directamente relacionadas con el terreno-solar).

* Red Viaria.

* Cubrición de Barrancos.

* Preparación de Espacios Libres.

C) Costes de Infraestructura (obras externas).

* Depósitos de Agua.

- * Colectores de Aguas Residuales.
- * Modificación de la Línea de Alta Tensión.
- * Enlaces con la Red Viaria General.

CAPITULO VII.- RECOMENDACIONES

Si bien en el presente Informe se han puesto de manifiesto distintas cuestiones en relación a lo que entiendo de esta Institución por una gestión adecuada en términos de eficacia y eficiencia (Capítulo VI), las recomendaciones que se exponen a continuación se refieren a la contabilización de algunas partidas como ha quedado patente en el comentario de cada una de las áreas y que a juicio de esta Audiencia de Cuentas, se pueden tomar las medidas oportunas que repercutirían positivamente en la presentación de las cuentas anuales y en el reflejo de la imagen fiel de su situación financiero-patrimonial.

1.- En un principio, se deben valorar los terrenos por su precio de adquisición y posteriormente imputarles los costes directos e indirectos.

2.- En la cuenta de "Existencias", solo han de quedar reflejadas las existencias propiedad de la empresa, no debiéndose utilizar la misma como inventario permanente recogiendo las obras y proyectos en curso que en un principio paga PROSA, pero que en último término corresponde su financiación y, por tanto, pago a la Administración Pública.

3.- La obligación contraída por la Administración Pública con la sociedad por el importe adelantado por ésta última, en lo que respecta a las certificaciones de obra presentadas, así como los gastos necesarios para estudios previos y proyectos, y cuya financiación corresponde a dicha Administración Pública se han de registrar en una cuenta de "Deudores", y en ningún caso como gasto de explotación.

4.- Al dar de baja un elemento del "Inmovilizado Material", se ha de tener en cuenta la "Amortización Acumulada" correspondiente al mismo, de tal modo que la diferencia entre el valor de la enajenación o cesión y el valor neto contable (valor contable del Elemento - amortización Acumulada) se ha de llevar a "Resultados Extraordinarios", al debe o al haber según proceda.

5.- Se han de contabilizar en una cuenta "Ingresos por Gestión" como su nombre indica, solo los devengados por la gestión de todas las actividades relacionadas con el Polígono "El Rosario" (5% de los costes incurridas en las obras ejecutadas por cuenta de la Administración Pública).

CAPITULO VIII.- CUENTAS ANUALES

(* Sin inserción de los cuadros de Liquidación, según Resolución de la Presidencia de referencia.

ANEXO I: ANALISIS PATRIMONIAL Y FINANCIERO.

Con este análisis se pretende obtener una primera aproximación, sin perjuicio de las conclusiones a las que se podría llegar, caso de llevar a cabo un estudio en mayor profundidad en lo que respecta a:

A) La estructura patrimonial de la empresa en sus dos versiones de capital en funcionamiento, inversiones y fuentes de financiación.

B) Estudio del balance desde el punto de vista financiero, comprobando la capacidad de la empresa para satisfacer sus obligaciones.

Se ha realizado, tomando como punto de partida, la información contenida en las Cuentas Anuales.

A) ANALISIS PATRIMONIAL.

ACTIVO FIJO	ACTIVO.
Inmovilizado Neto	
Inmovilizado Material	16.023.345
Inmovilizado Financiero	688.535
Gastos Amortizables	10.055.659
- Amortización Inmovilizado	(3.039.221)
	23.728.318 ... 1'07%
ACTIVO CIRCULANTE	
Existencias	1.588.400.387
Realizable	384.926.779
Disponible	212.853.337
	2.186.180.503 ... 98'93%
TOTAL	2.209.908.821 ..100'00%

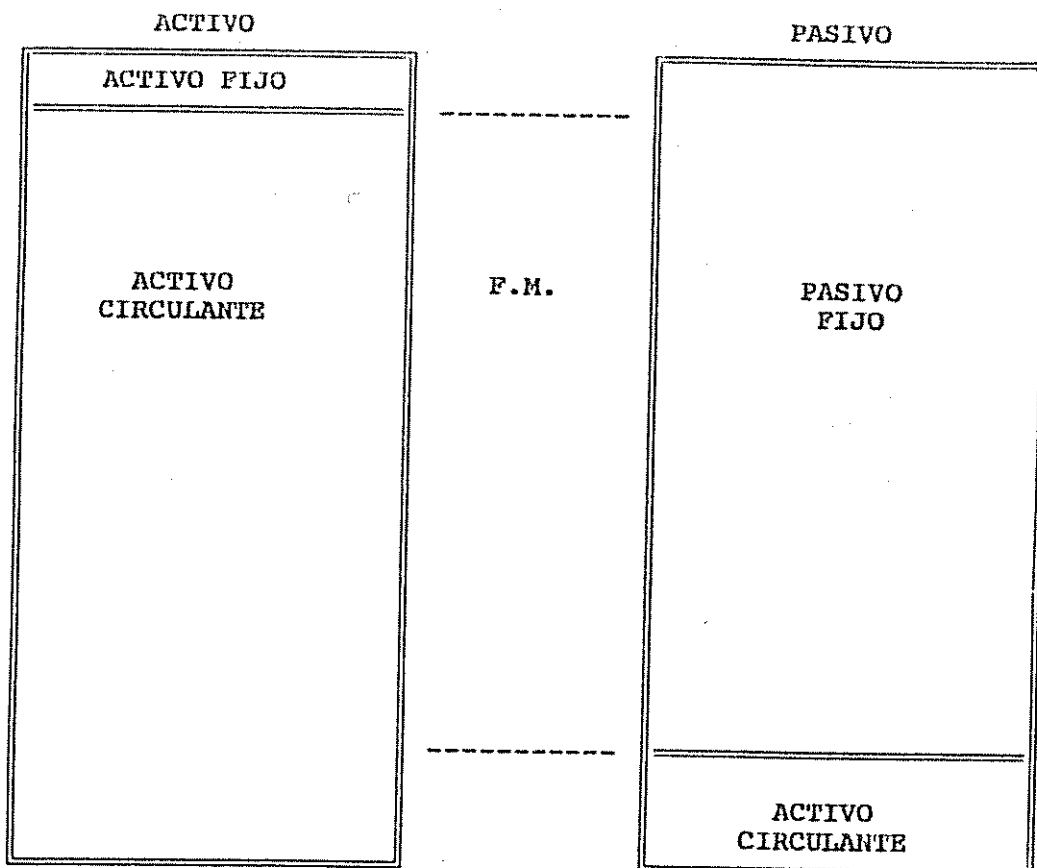
PASIVO

PASIVO FIJO

Financiación Básica.		
Capital Social	2.000.000.000	
Reserva Legal	6.855.389	
Reserva Voluntaria	30.925.180	
Previsiones	12.282.374	
Pérdidas y Ganancias	805.000	
	<hr/>	
	2.050.867.943	.. 92'80%
Exigible a M/P y L/P	106.781.214	.. 4'83%

PASIVO CIRCULANTE

Exigible a C/P	52.259.664	... 2'37%
TOTAL	2.209.908.821	..100'00%



Activo Fijo	=	23.728.318
Pasivo Fijo	=	2.157.649.157
Activo Circulante	=	2.186.180.503
Pasivo Circulante	=	52.259.664

F.M.= Fondo de Maniobra = Pasivo Fijo - Activo Fijo = 2.133.920.839

Como se puede apreciar, si se analiza el equilibrio entre las masas patrimoniales, se obtiene un Fondo de Maniobra considerable, ya que el Pasivo Fijo financia Activo Circulante aproximadamente en 2.133,92 millones de pesetas, además de financiar lógicamente el Activo Fijo.

Para llevar a cabo un estudio más profundo de la situación y estructura patrimonial de la empresa, se obtienen los siguientes ratios:

Estabilidad.

$$\frac{\text{Financiac. Básica}}{\text{Inmovilizado Neto}} = \frac{\text{Financiación Básica}}{\text{Activo Fijo}} = \frac{2.050.867.943}{23.728.318} = 86,43$$

Con este ratio se aprecia, que sólo la Financiación Básica es capaz de financiar en aproximadamente 86 veces, las inversiones permanentes de la sociedad, la cual absorbe el 92,80% de todos los recursos financieros con los que cuenta la misma.

Se podría considerar desde un punto de vista teórico que con un valor para este cociente mayor que uno, existe cierta estabilidad en la empresa (independientemente que se pudiese llegar a otra conclusión, si se realizará un estudio pormenorizado), y como se puede apreciar, el resultado obtenido supera esa cifra de forma considerable.

Endeudamiento.

Se analiza a través de los siguientes ratios:

Endeudamiento General

$$\frac{\text{Recursos Propios}}{\text{Deuda Total}} = \frac{\text{Recursos Propios}}{\text{Exig. C/P+Exig. M/P y L/P}} = \frac{2.050.867.943}{159.040.878} = 12,90$$

Se observa que los Recursos Propios superan en aproximadamente trece veces a los Ajenos, o dicho de otra forma, los Recursos Ajenos absorben sólo el 7,75% de los Recursos Propios. Del total de recursos con los que cuenta la empresa, el 92,80% es Financiación Propia (Interna y Externa), y el 7,20% Financiación Ajena. Por otra parte se aprecia que el endeudamiento a corto plazo, es aproximadamente la mitad del que existe a medio y largo plazo.

Endeudamiento a Medio y Largo Plazo.

$$\frac{\text{Deudas a M/P y L/P}}{\text{Recursos propios}} = \frac{\text{Exigible a M/P y L/P}}{\text{Financiación Básica}} = \frac{106.781.214}{2.050.867.943} = 0,05$$

Endeudamiento a Corto Plazo.

$$\frac{\text{Deudas a C/P}}{\text{Recursos propios}} = \frac{\text{Exigible a C/P}}{\text{Financiación Básica}} = \frac{52.259.664}{2.050.867.943} = 0,03$$

Equilibrio Estructural

Hay que tener en cuenta los ratios:

$$\frac{\text{Inmovilizado Neto}}{\text{Activo Total}} = \frac{\text{Activo Fijo}}{\text{Activo Total}} = \frac{23.728.318}{2.209.908.821} \times 100 = 1,07\%$$

$$\frac{\text{Exist + Realizable + Disp.}}{\text{Activo Total}} = \frac{\text{Activ. Circulante}}{\text{Activo Total}} = \frac{2.186.180.503}{2.209.908.821} \times 100 = 98,93\%$$

$$\frac{\text{Recursos Propios + Exig. L/P}}{\text{Pasivo Total}} = \frac{\text{Pasivo Fijo}}{\text{Pasivo Total}} = \frac{2.157.649.157}{2.209.908.821} \times 100 = 97,63\%$$

$$\frac{\text{Exig. a C/P}}{\text{Pasivo Total}} = \frac{\text{Pasivo Circulante}}{\text{Pasivo Total}} = \frac{52.259.664}{2.209.908.821} \times 100 = 2,37\%$$

Del estudio de la estructura y correlación entre las masas patrimoniales, se detecta la existencia de un Fondo de Maniobra considerable, motivado por el hecho de un Pasivo Fijo que absorbe el 97,63% del Total del Pasivo, y un Activo Circulante que supone el 98,93% del Total del Activo; en una primera aproximación, podría interpretarse que esta situación viene motivada por un exceso de Financiación Básica (Recursos Propios), que podría traer aparejada la existencia de capitales impro-

ductivos, sin embargo, para poder llegar a manifestar esto como conclusión definitiva, sería necesario realizar un estudio en profundidad sobre las necesidades de mayor o menor capitalización de la sociedad.

B) ANALISIS FINANCIERO.

También este análisis se sustenta, en la obtención de los siguientes ratios:

Liquidez.

$$\frac{\text{Disponible}}{\text{Pasivo Circulante}} = \frac{212.853.337}{52.259.664} = 4,07$$

Liquidez Total

$$\frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}} = \frac{2.186.180.503}{52.259.664} = 41,83$$

La empresa es capaz de afrontar sus responsabilidades, en lo que respecta a su liquidez, con una gran holgura, ahora bien, siempre se ha de tener en cuenta que, en el Activo Circulante un 72,66% se refiere a "Existencias", las cuales no son tan fácilmente realizables, como las cifras de "Tesorería", o incluso de "Deudores".

Si bien, en el comentario del ratio anterior, se pone de manifiesto que el resultado obtenido viene matizado por el hecho de que todos los componentes del Activo Circulante no tienen el mismo grado de disponibilidad, el resultado obtenido en éste, permite afirmar lo adelantado con anterioridad, de que no existan problemas de liquidez, toda vez que solamente con el "Disponible" se pueden afrontar las deudas a corto plazo.

Tesorería Normal.

Ahora bien, las necesidades de Tesorería de cada empresa son diferentes y será necesario un estudio en profundidad para determinar la disponibilidad óptima.

Garantía.

$$\frac{\text{Activo Total Real}}{\text{Exigible Total}} = \frac{\text{Activo Total} - \text{Gtos. Amortiz.}}{\text{Exig. C/P} + \text{Exig. M/P y L/P}} = \frac{2.199.853.162}{159.040.878} = 13,83$$

No existe ningún peligro de que esta sociedad, pueda estar en situación de quiebra, al poder afrontar en casi catorce veces las exigencias de todos sus acreedores, a la vez que se puede afirmar que no existe una vinculación determinante entre éstos y PROSA.

Ratios de Amortizaciones.

Capacidad de Autofinanciación.

$$\frac{\text{Beneficio} + \text{Amortiz.} + \text{Provis.}}{\text{Total Pasivo}} = \frac{1.118.479 + 2.854.833 + 27.794.232}{2.209.908.821} = 0,014$$

La Autofinanciación generada por la empresa durante el ejercicio económico 1989 supone el 1,40%, de total de los recursos financieros de la empresa para el mismo ejercicio.

* Beneficio ... 1.118.479
* Amortizaciones ... 2.854.833
* Provisiones ... 27.794.232

Poder de Renovación del Inmovilizado.

$$\frac{\text{Amortizaciones Acumuladas}}{\text{Activo Fijo Amortizable}} = \frac{3.039.221}{16.023.345} = 0,190$$

El inmovilizado al 31.12.89 se ha renovado en un 19%, tanto en cuanto, se ha constituido a la fecha la correspondiente amortización por importe de 3.039.221 ptas.

TOTAL ... 801.767.544 ... 100,00%

Del total de Recursos Propios con los que cuenta la sociedad a 31.12.1989, durante el ejercicio en cuestión se han generado 801.767.544 ptas., lo que supone el 39,09% de dicho total. De esta última cifra, el 96,04% procede de un incremento de capital (tercera ampliación de capital culminada el 25 de septiembre de 1989), y un 3,96% de los recursos obtenidos por la propia actividad de la empresa (autofinanciación).

RECURSOS PROPIOS GENERADOS DURANTE EL EJERCICIO

ANEXO II:

FINANCIACION PROPIA
EXTERNA ... 770.000.000 ... 96,04%
FINANCIACION PROPIA
INTERNA ... 31.767.544 ... 3,96%

ALEGACIONES DE LA SOCIEDAD ANONIMA
DE GESTION DEL POLIGONO "EL ROSARIO"

A continuación se transcriben las alegaciones for-

uladas por esta Sociedad Mercantil no incorporadas al forme.

PAG. 24 INVENTARIO DE SOLARES

El Inventario de Solares se ejecutó mientras los Auditores de la Audiencia de Cuentas estaban realizando el trabajo, quedando finalizado el mismo para el ejercicio de 1990. Los criterios seguidos para realizar el inventario se expresan en hoja adjunta.

En lo referente al saldo de 55.484.481 pesetas, que parece en la Cuenta de Resultados Extraordinarios creemos que sí procede por los siguientes motivos: En el año 1989 finalizaron los trabajos de la Rambla Central del Polígono "El Rosario" y después de deducir la parte del coste asumido por los Ayuntamientos de Santa Cruz de Tenerife y La Laguna se imputó a los solares lindantes a la Rambla (criterio modificado cuando se hizo el inventario de Solares, repercutiendo dicho coste a la totalidad de las parcelas propiedad de PROSA, ajustándose en ese momento también la partida de Resultados Extraordinarios) la parte de coste correspondiente a los solares ya vendidos y que de acuerdo con las condiciones contractuales no eran repercutibles a los compradores.

PAG. 44 EXISTENCIAS

Todas las auditorías externas han aprobado la forma de cálculo de las Existencias. Así mismo consideramos que esta Empresa no es una Empresa de Mediación puesto que las obligaciones contractuales las firma PROSA con las diferentes Empresas Constructoras y no la Comunidad Autónoma.

PAG. 48 APARTADO 7.

La dotación por terminación de Obra se asignó teniendo en cuenta que los terrenos se vendían ya urbanizados y que en el momento de la venta no se había terminado la Urbanización de tal manera que al coste pagado por PROSA hasta el momento había que sumarle el coste de la obra que se preveía hasta la terminación de la misma para dar una información real sobre el coste total de la parcela y el beneficio obtenido por la venta de la misma.

PAG. 49 TERRENOS Y SOLARES.

Nos remitimos a lo expuesto anteriormente sobre el mismo tema.

PAG. 52 INGRESOS POR GESTION.

Hata el ejercicio de 1986, el criterio seguido por esta Sociedad era el de imputar a la Cuenta Ingresos por

Gestión sólo el 5% de lo gastado. En el Ejercicio de 1987 hubo un cambio de criterio propuesto por la Auditoría Externa y aceptado por el Consejo de Administración y Auditorías Externas posteriores, donde se propone que además de imputar el 5% de Gestión hay que imputar también el coste de la obra dándose de baja en Existencias.

PAG. 56 RESULTADOS EXTRAORDINARIOS.

Ya fue expuesto anteriormente el por qué se dió este apunte.

En cuanto al motivo por el que no se contabilizó en la cuenta de Resultados Años Anteriores, la explicación es que al cierre del ejercicio del 1989 el Plan General de Contabilidad era el promulgado en la Orden Ministerial de 1 de julio de 1980, por la que se aprobaban las Normas de Adaptación del P.G.C. a las empresas inmobiliarias. Dicho plan no recoge la cuenta de "Resultados Años Anteriores", sino Resultados Extraordinarios.

PAG. 57 DEUDAS HACIENDA PUBLICA.

Hemos comprobado de nuevo la cuenta 475.01, Retención Impuesto Rendimiento Personas Físicas Servicios Exteriores, y no hemos encontrado que se acumulen retenciones sin ingresar a lo largo del ejercicio. El procedimiento seguido es el siguiente: las cantidades retenidas en el mes de enero fueron ingresadas en el mes de febrero, las retenidas en el mes de febrero fueron ingresadas en el mes de marzo y así sucesivamente, quedando pendiente de ingresar al 31 de diciembre de 1989, sólo las cantidades retenidas en el mes de diciembre.

PAG. 58 CONVENIOS AYUNTAMIENTO.

Como afirma el propio Informe, esta situación ya se regularizó.

PAG. 64. RECOMENDACIONES.

En este punto nos remitimos a lo expuesto anteriormente sobre: Inventarios de Solares, Existencias e Ingresos por Gestión.

CRITERIOS INVENTARIO DE SOLARES

Están contabilizadas las aportaciones de la Comunidad Autónoma por un importe de MIL NOVENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTAS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTAS SESENTA Y OCHO PESETAS (1.095.758.868). Además se contabilizaron una serie de parcelas que PROSA tuvo que comprar directamente a sus propietarios sin esperar el proceso de ex-

propiación para agilizar la urbanización de los diferentes barrios del Polígono "El Rosario".

De las parcelas compradas por PROSA algunas fueron posteriormente expropiadas dándose de baja por el importe de adquisición llevándose la diferencia a Pérdidas o Beneficios según fuese negativa o positiva dicha diferencia.

Las parcelas que no tienen Residencial su importe se repercutió en el resto de las parcelas con residencial por la cantidad de OCHENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTAS NOVENTA Y DOS MIL SESENTA Y CUATRO PESETAS (86.492.064).

El coste que asumió PROSA por la construcción de la Rambla Central del Polígono se ha repercutido también en las parcelas de Residencial por un importe de TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTAS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTAS TRECE PESETAS (347.868.913).

Año 1986 1ª Ampliación	229.500.000
Año 1986 Compra parcelas varias	9.496.982
Año 1987 2ª Ampliación	393.351.091
Año 1987 Compra parcelas varias	2.943.094
Año 1987 3ª Ampliación	392.819.859
Año 1989 Resto 3ª Ampliación	80.087.918
Año 1989 Compra parcelas	125.000
Año 1989 Repercusión Rambla	347.368.913
TOTAL	1.455.692.857

Para calcular el coste de cada parcela se ha dividido su importe una vez hecha la repercusión por Rambla y otros entre los metros residencial que tiene cada una de ellas.

Santa Cruz de Tenerife, a 29 de abril de 1992.- EL PRESIDENTE, Antonio Márquez Fernández.

(Parlamento de Canarias: Registro de Entrada nº 904, de 4 de mayo de 1992).

