

**Abendaño
Industri Sustapena, SA**

**Promoción Industrial
de Abendaño, SA**

1990-99

AURKIBIDEA/ÍNDICE

SARRERA	3
I. IRITZIA.....	4
I1. Legea betetzeari buruzko iritzia.....	4
I2. Urteko kontuei buruzko iritzia	4
II. KUDEAKETAREN ALDERDIAK ETA GOMENDIOAK.....	5
III. FINANTZAREN ANALISIA	6
IV. URTEKO KONTUAK	8
ERANSKINAK	9
A1 Salmentak.....	9
A2 Kontratazioa	10
INTRODUCCIÓN.....	11
I. OPINIÓN.....	12
I1. Opinión sobre el cumplimiento de la legalidad.....	12
I2. Opinión sobre las cuentas anuales.....	12
II. ASPECTOS DE GESTIÓN Y RECOMENDACIONES.....	13
III. ANÁLISIS FINANCIERO	14
IV. CUENTAS ANUALES.....	16
ANEXOS.....	17
A1 Ventas	17
A2 Contratación	18

Vitoria-Gasteiz, 2001eko irailaren 28a

Vitoria-Gasteiz, a 28 de septiembre de 2001

SARRERA

Herri-Kontuen Euskal Epaitegiak 2000ko apirila-2001eko martxoa bitarterako Urteko Lan Programan jasotako aurreikuspenen arabera, Abendaño Industri Sustapena, SA sozietatearen kontuak fiskalizatu ditu eta honako alderdi hauek aztertu:

- Kontularitzakoak: 1999ko urteko kontuak ezargarri diren kontularitzako printzipioekin bat datozela egiaztatu.
- Legezkoak: sozietatearen jardura ekonomikoari ezargarria zaion lege arautegia bete dela egiaztatzea, 1990-99 aldian zehar pabiloiak eraikitzeke obren kontratazioa (hau da, sozietatea esistitu den denbora osoan) eta egindako salmentak aztertuz.
- Finantzaren analisisa: sozietatearen bilakaera jardura izan duen urteetan zehar.

Abendaño Industri Sustapena, SA sozietate publikoa 1990ean sortu zen Zarauzko Udalaren eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren artean, 416 milioi pezetako kapitalarekin, %50ean bi kideen artean zatitua; Udalak Abendaño poligonoko lursailak jarri zituen (30.000 m² inguru).

Helburu soziala industri lurraren kudeaketa da, aipatutako poligonoan 7 industri pabiloi eraikita gauzatu dena; guztira 41 salmenta-eragiketa egin ditu. Sozietateak ez du langileria propiorik, izan ere, kudeaketa Zarauzko Industrialdea, SAren konturakoa baita.

2000. urtean promozioa azken aretoa salduta amaitu da eta 2001. urtearen hasieran, Sozietatea bere etorkizunak izan ditzakeen aukera anitzak aztertzen ari da.

I. IRITZIA

I.1 LEGEA BETETZEARI BURUZKO IRITZIA

1990-99 aldian 573 milioi pezetako gastuak eragin zituzten 6 kontratu aztertu ditugu eta honako legehauste hauek azaleratu zaizkigu (ikus A.2 eranskina):

- 1.** Pabiloiak eraikitzeako obren zuzendaritza, 14 milioi pezetakoa, zuzenean proiektuaren erredaktoreari esleitu zitzaion, publizitate eta lehiaketa printzipioak batere gorde gabe.
- 2.** Eraikuntzarako proiektu orokorraren erredakzioa (12 milioi pezetakoa) eta obra kontratuetatik hiru (guztien artean 450 milioi pezetako gastua) hainbat kontratariri (3 eta 8 bitartean) eskaintzak eskatu ondoren esleitu ziren, baina lehiaketari publizitaterik eman gabe aldizkari ofizial edo komunikabideetan.
- 3.** Aztertu ditugun obra kontratuetatik bati, 197 milioi pezetan esleitu zenari, hainbat aldaketa egin zitzaizkion eta kostua 27 milioi pezetan garestitu zen, aurrez Administrazio Kontseiluak onartu gabe (Estatutuen 42. art.).

Epaitegi honen iritiz, aurrez azaldutako legehausteak alde batera, Abendaño Industri Sustapena, SA sozietate publikoak zuzentasunez bete du 1990-99 urtealdietan bere ekonomia-finantza jarduera arautzen duen lege arautegia.

I.2 URTEKO KONTUEI BURUZKO IRITZIA

Abendaño Industri Sustapena, SAren urteko kontuak fiskalizatu ditugu, 1999. urtealdiari dagozkionak. Lanak erabilitako kontularitzako printzipioen azterketa barne hartzen du, urteko kontuen ebidentzia egiaztatzeko hautaketa probak eginez eta aurkezpen globala ebaluatuz.

Gure ustetan, honekin baterako urteko kontuek egoki erakusten dute alderdi esanguratsu guztietan, Abendaño Industri Sustapena, SAren 1999ko ondarearen eta finantza egoeraren irudi zehatza eta bere eragiketen emaitzena; orobat, egokiro interpretatu eta ulertzeko informazio beharrezko eta behar hainbatekoa biltzen dute eta orohar onartutako kontularitzako printzipio eta arauen arabera mamitu dira, aurreko urtealdikoekin bat datozenak.

II. KUDEAKETAREN ALDERDIAK ETA GOMENDIOAK

Xede sozialaren amaiera

1998.aren buruan, Sozietateak iada amaitua zuen Abendañoko poligonoan bere egitekoa, 5 areto saltzeko soilik geratzen zitzaizkiola. Data horretatik aurrera, Administrazio Kontseiluak geroko inbertsioetarako hainbat aukera balio-neurtu ditu, baina 2001 urtearen hasieran, artean, erabakitzeke zuen zein jarraipen emango zitzaion sozietateari.

Gipuzkoako Foru Diputazioak eta Zarauzko Udalak Sozietatearen etorkizunari buruzko erabakia hartu behar dute eta segidarik emateko beharizan jakinik ikusi ezean, desegitea da bidea; hau ez litzateke arazo izango, Sozietateak ez baitauka berezko langilerik. Nolanahi ere, egingo den zeinahi jarduera Zarauzko Industrialdea, SA sozietate publikoarekin koordinatu beharko da, izan ere, sozietate honek xede sozial berbera baitu eta egitekoak udalerrian garatzen baititu.

Bestelako alderdiak

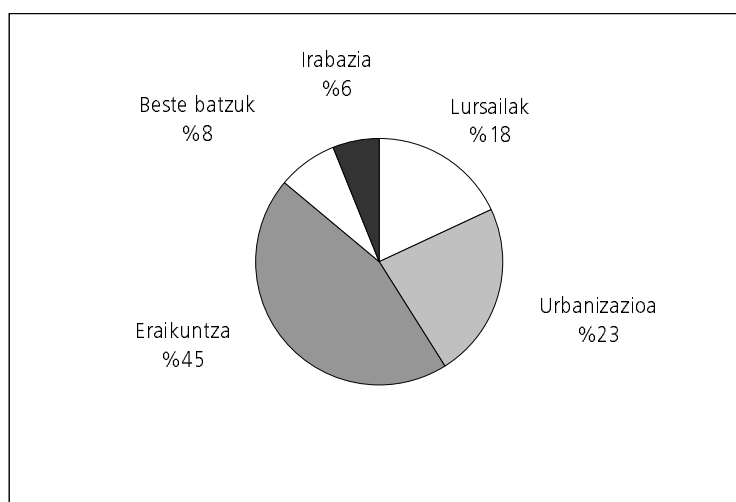
- Sozietateak zenbaitetan bere gain hartu du zenbait instalakuntza amankomun gehigarriren kostua, gero jabe onuradunei edo geroko erosleei eragiten diena (14,9 milioi pta. 1994 eta 1998 bitartean). Sarrera eta gastu hauek aktiboko kontuetan kontuetaratu dira (izakinak eta zordunak), baina zuzenagoa zatekeen Sozietatearen sarrera eta gastuen artean barne hartzea.

III. FINANTZAREN ANALISIA

FINANTZAREN BILAKAERA	Milioi pezeta									
	92	93	94	95	96	97	98	99	00	Guztira
Pabiloien salmenta	-	257	90	211	162	62	314	92	33	1.221
Pabiloien eraikuntza										
Lursailen erosketa	(203)	-	-	-	(19)	-	-	-	-	(222)
Urbanizazio gastuak	(298)	39	-	(16)	-	-	-	-	-	(275)
Pabiloien eraikuntza.....	(58)	(166)	(90)	(87)	-	(137)	(9)	-	-	(547)
	(559)	(127)	(90)	(103)	(19)	(137)	(9)	-	-	(1.044)
Bestelako sarrerak eta gastuak										
Finantza sarrerak	11	2	2	3	4	5	8	11	18	64
Ordainsari, lizentzia eta beste	(12)	(23)	(7)	(8)	(5)	(7)	(2)	-	-	(64)
Zarauzko Industrialdea (20) eta beste	(5)	(9)	(11)	(8)	(6)	(4)	(7)	(6)	(2)	(58)
Sozietateen gaineko zerga.....	(2)	(7)	-	(5)	(5)	(3)	(10)	(2)	(6)	(40)
	(8)	(37)	(16)	(18)	(12)	(9)	(11)	3	10	(98)
Jarduerak sortutako baliabideak	(567)	93	(16)	90	131	(84)	294	95	43	79
Kapitala	416	-	-	-	-	-	-	-	-	416
Zorpidetza.....	-	100	-	(100)	-	-	-	-	-	0
Guztira sortutako baliabideak	(151)	193	(16)	(10)	131	(84)	294	95	43	495
Pilatutako baliabideak (Dir. gerakina)	(151)	42	26	16	147	63	357	452	495	

OHARRA: Obrak zein urtealdietan egin diren, horiei egotzi zaizkie eraikuntza gastuak.

SALMENTA PREZIOA: OSAERA



Salmenta zifretan ikus daitekeen modura, ekintzak hiru ataletan garatu dira (1993, 95 eta 98an pilatuta) eta honek kanpoko kapitaletara jo beharrik izan gabe, finantza fluxuak orekatzea bideratu du. 1998tik aurrera, Sozietatea azken aretoak saltzera mugatu da, bazkideek jarritako fondoak inbertitutako kapitalen %19ko errendimendu globalarekin berreskuratuz (1990ean sortu zenetik).

ERAIKUNTZAREN KOSTUAK		Milioi pezeta	
Pabiloi mota	Batez besteko		Kopurua
	kostua m2ko (mila)		
Udal lurrak eta urbanizazio kuotak	16,2		478
10.2 partzelan lursailak (urbaniz. kuotak barne)	22,7		19
20, 21, 22 eta 23 pabiloiak: hormigoizko egitura.....	15,2		224
17, 18 eta 19 pabiloiak: hormigoizko egitura.....	13,5		177
17, 18 eta 21 pabiloiak: estalpea, fatxada eta itxiturak	22,8		146
Kostu zuzenak guztira			1.044
Bestelako gastuak (finantza sarreretatik garbi)	3,0		98

“Egitura” modura saldutako aretoen batez besteko eraikuntza kostua (goi solairuko estalpe, fatxada eta itxiturarik gabe) 34 mila pta./m² izan da (lursaila 16,5 mila pta.n, obra 14,5 mila pezetan eta zeharkako gastuak 3,0 mila pta.n).

“Amaitutako pabiloi” modura saldutako pabiloiei dagokienez, (estalpe, fatxada eta itxiturarekin) kostua 56,8 mila pta./m²-ko da, obra osagarriek 22,8 milioi pezetako kostu gehigarria egiten baitute.

SALMENTAK (A.1 eranskina)		Milioi pezeta	
Pabiloi mota	Bat. best. prezioa		Zenbatekoa
	m2 (mila)		
Urbanizatutako lursaila (10. lursaila)	20		67
"Egitura" beheko solairuan: estalpedun hormigoia	37,3		517
"Egitura" goi solairuan: eraiki gabeko plataforma	34		271
"Pabiloia": estalpe eta itxituradun goi solairua	61,9		366
Salmentak guztira	39,3		1.221

Erabili ditugun salmenta prezioek eraikuntza kostua gainditzen dute; diferentzial txikiak dituzte, baliabideak sortzea bideratu dutenak, atal honetako hasierako taulan ikusi ahal izan dugun bezala.

IV. URTEKO KONTUAK

EGOERAREN BALANTZEA	Aben. 98	Aben. 99
AKTIBOA		
Higiezindua: poligonoaren eskultura.....	7	7
Izakinak: areto industrialak.....	121	30
Zordunak: sortutako interesak, likidatu gabeak.....	5	5
Zordunak: interesen gaineko atxikipenak.....	2	2
Zordunak: Ogasunak auzibidez atxikitako BEZ.....	2	2
Diruzaintza (99.12.31n banku kontua %2,63an).....	374	450
PASIBOA		
Kapital soziala (Diputazioa eta Zarauzko Udala, %50ean).....	416	416
Erretserbak.....	43	63
Urtealdiaren emaitza.....	20	4
Ogasunaren aurrean auzibiderako zuzkidura.....	1	1
Foru Ogasuna: Sozietateen gaineko zerga.....	10	2
Foru Ogasuna: BEZ.....	13	4
Aretoen salmentagatik bezeroen aurrerakinak.....	7	6
Hartzekodun komertzialak.....	1	-
Aktiboa guztira = pasiboa	511	496

GALDU-IRABAZIEN KONTUA	1998	1999
Salmentak.....	314	92
" : erregularizazioak (*).....	(2)	5
Erosketak: pabiloien eraikuntza eta hobekuntzak.....	(11)	-
Saldutako pabiloien kostua.....	(274)	(91)
Bestelako gastuak: Zarauzko Industrialdea, SAK kudeatutakoak.....	(3)	(3)
Bestelako gastuak: udal zergak (IAE eta IBI).....	(1)	(2)
Bestelako gastuak: konponketa eta zaintza, errepresentazioa, etab.	(1)	-
Ustiaketaren irabazia	22	1
Finantza sarrerak.....	8	11
Aurreko urteetako salmenta kostuaren erregularizazioa.....	-	(6)
Zerga aurretiko irabazia	30	6
Sozietateen gaineko zerga.....	(10)	(2)
Urtealdiko irabazia	20	4

(*) Sozietateak salmenten zifran barne hartu dituen erregularizazio oharpenak.

ERANSKINAK

A.1 SALMENTAK

SALMENTAK						Milioi pta.	
Salm. urtea	Pabiloia eta solairua	Salmenta kopurua	m2-ko prezioa (mila pta)			Zenbat.	Guztira urtea
			m2	egitura	pabiloia		
1993	21,22 eta 23 behea	3	1.408	39	-	54,9	
"	20 behe eta goikoa	1	3.900	36,5	-	142,4	
"	23 behea (permuta)	1	1.132	23,6	-	26,8	
"	23 goikoa	2	971	34	-	33	257
1994	21 behea	1	427	39	-	16,7	
"	21, 22 eta 23 goikoa	4	2.173	34	-	73,8	90
1995	22 behea	1	613	39,7	-	24,4	
"	22 behea	1	310	39	-	11,6	
"	19 goikoa eta behea	1	4.557	36,5	-	166,3	
"	22 goikoa	1	250	34	-	8,5	211
1996	21 behea	1	1.005	38,6	-	38,8	
"	18 behea	1	491	38	-	18,7	
"	22 behea	1	293	37,5	-	11	
"	17 behea	1	2.201	37	-	81,5	
"	23 goikoa	1	354	34	-	12	162
1997	18 behea	1	493	40	-	19,7	
"	18 behea	1	332	40,5	-	13,4	
"	18 goikoa	1	350	-	61,5	21,5	
"	21 behea	1	202	37,5	-	7,6	62
1998	10 (orube urbanizatua)	1	3.334	20	-	66,7	
"	18 behea	1	723	38,3	-	27,7	
"	17,18 eta 21 goikoa	8	3.220	-	61,5	198,1	
"	18 goikoa	1	350	-	62	21,7	314
1999	17,18 eta 21 goikoa	4	1.479	-	62	91,7	92
2000	17 goikoa	1	523	-	63,9	33,4	33
Guztira		41	31.091				1.221

Salmenta prezioak "Egiturentzat" (hormigoizko zutabeak eta plataforma):
 - 93-94 urteak: 34 mila-pta/m² (goikoa) eta 39 (behea).
 - 95-00 urteak: 34 mila-pta/m² (goikoa), 37,5 (behe barnekoa) eta 40,5 (behe parekoa).

"Pabiloientzat" (itxitura eta estalpearekin):
 - 1998 erdi aldera arte: 61,5 mila-pta/m²
 - Ondoren: 62 mila-pta/m².

A.2 KONTRATAZIOA

Sozietate publikoek errespetatu egin behar dituzte kontratazio prozeduretan publizitate eta lehiaketa printzipioak (Administrazio Publikoetako Kontratuei buruzko 13/95 Legearen 6. xedapen gehigarria eta Estatuko Kontrataziorako Arautegi Orokorraren 2. xedapen iragankorra).

1990ean sortu zenez geroztik, Sozietatearen erosketa eta inbertsioak 669 milioi pezetakoak izan dira, kopuru honetan udalari ordaindutako urbanizazio kuotak barne hartu gabe. Legea betetzen dela egiaztatzeko azterlana 6 kontratu nagusiak hartuta egin da, guztira 573 milioi pezetako kostua izan dutenak:

KONTRATAZIOAREN AZTERKETA		Milioi pezeta				
Pabiloiak	Obra	___Zenbatekoak___		___Esleipena___		Hutsak
		Esleipena	Gastua	Modua	Urtea	
Pabiloien eraikuntza						
20, 21, 22, 23	Hormigoizko egitura.....	197	224	Eskaintzen eskaera (8)	92	B C
17, 18 eta 19	Hormigoizko egitura.....	170	177	Eskaintzen eskaera (8)	94	B
17, 18 eta 21	Egitura metalikoa eta estalia, goi solairua	101	97	Lehiaketa	96	
17, 18 eta 21	Fatxada eta itxiturak, goi solairua.....	47	49	Eskaintzen eskaera (7)	97	B
Beste batzuk						
17 a 23	Proiektua.....	12	12	Eskaintzen eskaera (3)	91	B
17 a 23	Obra zuzendaritza.....	14	14	Lehiaketarik gabe	92	A
Guztira		541	573			
Hutsak	<p>A. Publizitate eta lehiaketarik gabeko esleipena.</p> <p>B. Lehiaketa lehiatzaile kopuru jakin batera mugatzen da.</p> <p>C. Exekutatu aurretik onartu gabeko aldaketak.</p>					

INTRODUCCIÓN

El Tribunal Vasco de Cuentas Públicas/TVCP, conforme a las previsiones de su Programa Anual de Trabajo para abril 2000 - marzo 2001, ha fiscalizado las cuentas de la sociedad pública Abendaño Industri Sustapena, SA analizando los siguientes aspectos:

- Contables: conformidad de las cuentas anuales de 1999 con los principios contables que resultan de aplicación.
- Legales: cumplimiento de la normativa legal aplicable a la actividad económica de la sociedad, analizando la contratación de las obras de construcción de pabellones del período 1990-99 (es decir, durante toda la vida de la sociedad) y las ventas realizadas.
- Análisis financiero: evolución de la sociedad en sus años de actividad.

La sociedad pública Abendaño Industri Sustapena, SA fue creada en 1990 entre el Ayuntamiento de Zarautz y la Diputación Foral de Gipuzkoa, con un capital de 416 millones de ptas repartido al 50% entre ambos socios, aportando el Ayuntamiento terrenos del polígono de Abendaño (aproximadamente, 30.000 m²).

Su objeto social es la gestión de suelo industrial, que se ha realizado a través de la construcción de 7 pabellones industriales en el citado polígono, ascendiendo a 41 las operaciones de venta realizadas. La sociedad no tiene personal propio, ya que su gestión corre a cargo de Zarauzko Industrialdea, SA.

En el año 2000 la promoción ha finalizado con la venta del último local y, a inicios de 2001, la Sociedad está analizando las distintas alternativas sobre su futuro.

I. OPINIÓN

I.1 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD

En la revisión de 6 contratos que originaron gastos en el período 1990-1999 por 573 millones de ptas, se detectan los siguientes incumplimientos (ver anexo A.2):

- 1.** La dirección de las obras de construcción de los pabellones, por 14 millones de ptas, se adjudicó directamente al redactor del proyecto, sin respetar los principios de publicidad y concurrencia.
- 2.** La redacción del proyecto general de construcción (12 millones de ptas) y tres de los contratos de obra (con un gasto conjunto de 450 millones de ptas) fueron adjudicados tras solicitar ofertas a varios contratistas (entre 3 y 8), pero sin dar publicidad a la licitación a través de boletines oficiales o medios de comunicación.
- 3.** Uno de los contratos de obra analizados, adjudicado por 197 millones de ptas, experimentó modificaciones que incrementaron su coste en 27 millones de ptas, sin que fueran previamente aprobadas por el Consejo de Administración (art. 42 de los Estatutos).

En opinión de este Tribunal, excepto por los incumplimientos anteriores, la sociedad pública Abendaño Industri Sustapena, SA ha cumplido razonablemente en los ejercicios 1990-99 la normativa legal que regula su actividad económico-financiera.

I.2 OPINIÓN SOBRE LAS CUENTAS ANUALES

Hemos realizado la fiscalización de las cuentas anuales de Abendaño Industri Sustapena, SA correspondientes al ejercicio 1999. El trabajo realizado incluye el examen de los principios contables aplicados mediante la realización de pruebas selectivas de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación global.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan adecuadamente, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Abendaño Industri Sustapena, SA y de los resultados de sus operaciones correspondientes a 1999 y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, habiendo sido elaboradas de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los del ejercicio anterior.

II. ASPECTOS DE GESTIÓN Y RECOMENDACIONES

Finalización del objeto social

A finales del año 1998, la Sociedad ya había completado la actuación en el polígono de Abendaño, quedando solo pendiente la venta de 5 locales. Desde esa fecha, el Consejo de Administración ha analizado distintas alternativas de inversiones futuras, pero sin que a inicios del año 2001 se haya tomado una decisión sobre la continuidad de la misma.

La Diputación Foral de Gipuzkoa y el Ayuntamiento de Zarautz deben tomar una decisión sobre el futuro de la Sociedad, disolviéndola si no identifican necesidades concretas que exijan su continuidad, lo que no plantea ningún problema especial, ya que la Sociedad carece de personal propio. En cualquier caso, cualquier actuación futura debería coordinarse con la sociedad pública Zarauzko Industrialdea, SA, con similar objeto social y que desarrolla sus actividades en el municipio.

Otros aspectos

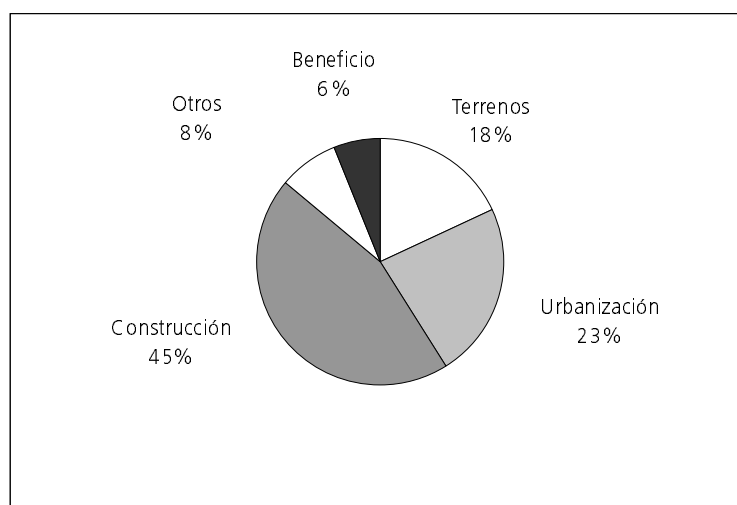
- La Sociedad se ha hecho cargo, en algunos casos, del coste de algunas instalaciones comunes adicionales, que luego repercute a los propietarios beneficiarios o a los futuros compradores (14,9 millones de ptas entre 1994 y 1998). Estos ingresos y gastos se han contabilizado en cuentas de activo (existencias y deudores), pero hubiera sido más correcta su inclusión entre los ingresos y gastos de la Sociedad.

III. ANÁLISIS FINANCIERO

EVOLUCIÓN FINANCIERA	Millones-ptas									
	92	93	94	95	96	97	98	99	00	Total
Venta de pabellones	-	257	90	211	162	62	314	92	33	1.221
Construcción de pabellones										
Compra de terrenos.....	(203)	-	-	-	(19)	-	-	-	-	(222)
Gastos de urbanización.....	(298)	39	-	(16)	-	-	-	-	-	(275)
Construcción de pabellones.....	(58)	(166)	(90)	(87)	-	(137)	(9)	-	-	(547)
	(559)	(127)	(90)	(103)	(19)	(137)	(9)	-	-	(1.044)
Otros ingresos y gastos										
Ingresos financieros	11	2	2	3	4	5	8	11	18	64
Honorarios, licencias y otros.....	(12)	(23)	(7)	(8)	(5)	(7)	(2)	-	-	(64)
Zarauzko Industrialdea (20) y otros	(5)	(9)	(11)	(8)	(6)	(4)	(7)	(6)	(2)	(58)
Impuesto de Sociedades	(2)	(7)	-	(5)	(5)	(3)	(10)	(2)	(6)	(40)
	(8)	(37)	(16)	(18)	(12)	(9)	(11)	3	10	(98)
Recursos generados por la actividad	(567)	93	(16)	90	131	(84)	294	95	43	79
Capital.....	416	-	-	-	-	-	-	-	-	416
Endeudamiento.....	-	100	-	(100)	-	-	-	-	-	0
Recursos generados totales	(151)	193	(16)	(10)	131	(84)	294	95	43	495
Recursos acumulados (Rem. tesorería)	(151)	42	26	16	147	63	357	452	495	

NOTA: Los gastos de construcción se han imputado a los ejercicios en que se han realizado las obras (criterio administrativo).

PRECIO DE VENTA: COMPOSICIÓN



Como puede observarse en las cifras de ventas, las actuaciones se han desarrollado en 3 fases (centradas en los años 1993, 95 y 98), lo que ha permitido equilibrar los flujos financieros sin apenas recurrir a capitales ajenos. A partir de 1998 la Sociedad se limita a vender los últimos locales, recuperando los fondos aportados por los socios con un rendimiento global de los capitales invertidos del 19% (desde su constitución en 1990).

COSTES DE CONSTRUCCIÓN		Millones-ptas	
Tipo de pabellón	Coste medio por m2 (miles)	Importe	
Terrenos municipales y cuotas urbanización	16,2	478	
Terrenos en parcela 10.2 (cuotas urbaniz. incluidas).....	22,7	19	
Pabellones 20, 21, 22 y 23: estructura hormigón.....	15,2	224	
Pabellones 17, 18 y 19: estructura hormigón.....	13,5	177	
Pabellones 17, 18 y 21: cubierta, fachada y cierres.....	22,8	146	
Total costes directos		1.044	
Otros gastos (netos de ingresos financieros)	3,0	98	

El coste medio de construcción de los locales vendidos como "estructura" (sin la cubierta de la planta alta, fachada y cierres) ha sido de 34 miles-ptas/m² (terreno por 16,5 miles-ptas, obra por 14,5 y gastos indirectos por 3,0).

Para los pabellones vendidos como "pabellón" finalizado" (con la cubierta, fachada y cierres), el coste asciende a 56,8 miles-ptas/m², ya que las obras complementarias suponen un coste adicional de 22,8 miles-ptas.

VENTAS (anexo A.1)		Millones-ptas	
Tipo de pabellón	Precio medio por m2 (miles)	Importe	
Terrano urbanizado (parcela 10).....	20	67	
"Estructura" en planta baja: hormigón con cubierta.....	37,3	517	
"Estructura" en planta alta: plataforma sin construir.....	34	271	
"Pabellón": planta alta con cubierta y cierres.....	61,9	366	
Total ventas	39,3	1.221	

Los precios de venta aplicados superan el coste de construcción, con pequeños diferenciales que han permitido la generación de recursos que se observaba en el cuadro inicial de este apartado.

IV. CUENTAS ANUALES

BALANCE DE SITUACIÓN	Dic. 98	Dic. 99
ACTIVO		
Inmovilizado: escultura del polígono	7	7
Existencias: locales industriales	121	30
Deudores: intereses devengados sin liquidar.....	5	5
Deudores: retenciones sobre intereses	2	2
Deudores: IVA retenido por Hacienda por contencioso.....	2	2
Tesorería (cuenta bancaria al 2,63% a 31.12.99)	374	450
PASIVO		
Capital Social (Diputación y Ayuntamiento de Zarautz, al 50%)	416	416
Reservas	43	63
Resultado del ejercicio	20	4
Provisión contencioso ante Hacienda.....	1	1
Hacienda Foral: Impuesto sobre Sociedades	10	2
Hacienda Foral: IVA	13	4
Anticipos de clientes por venta de locales.....	7	6
Acreedores comerciales.....	1	-
Total activo = pasivo	511	496

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	1998	1999
Ventas.....	314	92
" : regularizaciones (*)	(2)	5
Compras: construcción de pabellones y mejoras.....	(11)	-
Coste de los pabellones vendidos	(274)	(91)
Otros gastos: gestión por Zarauzko Industrialdea, SA.....	(3)	(3)
Otros gastos: tributos municipales (IAE e IBI)	(1)	(2)
Otros gastos: reparación y conservación, representación, etc.....	(1)	-
Beneficio de explotación	22	1
Ingresos financieros.....	8	11
Regularización del coste ventas de años anteriores	-	(6)
Beneficio antes de impuestos	30	6
Impuesto sobre Sociedades	(10)	(2)
Beneficio del ejercicio	20	4

(*) Anotaciones de regularización que la Sociedad incluye en la cifra de ventas.

ANEXOS

A.1 VENTAS

VENTAS						Millones-ptas	
Año	Pabellón y planta	Nº de ventas	Precio m2 (miles-ptas)			Importe	Total año
venta			m2	estructura	pabellón		
1993	21,22 y 23 baja.....	3	1.408	39	-	54,9	
"	20 baja y alta	1	3.900	36,5	-	142,4	
"	23 baja (permuta)	1	1.132	23,6	-	26,8	
"	23 alta.....	2	971	34	-	33	257
1994	21 baja.....	1	427	39	-	16,7	
"	21, 22 y 23 alta.....	4	2.173	34	-	73,8	90
1995	22 baja.....	1	613	39,7	-	24,4	
"	22 baja.....	1	310	39	-	11,6	
"	19 alta y baja	1	4.557	36,5	-	166,3	
"	22 alta.....	1	250	34	-	8,5	211
1996	21 baja.....	1	1.005	38,6	-	38,8	
"	18 baja.....	1	491	38	-	18,7	
"	22 baja.....	1	293	37,5	-	11	
"	17 baja.....	1	2.201	37	-	81,5	
"	23 alta.....	1	354	34	-	12	162
1997	18 baja.....	1	493	40	-	19,7	
"	18 baja.....	1	332	40,5	-	13,4	
"	18 alta.....	1	350	-	61,5	21,5	
"	21 baja.....	1	202	37,5	-	7,6	62
1998	10 (solar urbanizado)	1	3.334	20	-	66,7	
"	18 baja.....	1	723	38,3	-	27,7	
"	17,18 y 21 alta.....	8	3.220	-	61,5	198,1	
"	18 alta.....	1	350	-	62	21,7	314
1999	17,18 y 21 alta.....	4	1.479	-	62	91,7	92
2000	17 alta.....	1	523	-	63,9	33,4	33
Total		41	31.091				1.221

Precios de venta

Para "estructuras" (columnas de hormigón y plataforma):
 - Años 93-94: 34 miles-ptas/m2 (alta) y 39 (baja).
 - Años 95-00: 34 miles-ptas/m2 (alta), 37,5 (baja interior) y 40,5 (baja frontal).

Para "pabellones" (con cierres y cubiertas):
 - Hasta mediados 1998: 61,5 miles-ptas/m2
 - Posteriores: 62 miles-ptas/m2.

A.2 CONTRATACIÓN

Las sociedades públicas deben respetar en sus procedimientos de contratación los principios de publicidad y concurrencia (disposición adicional 6ª de la Ley 13/95 de Contratos de las Administraciones Públicas y disposición transitoria 2ª del Reglamento General de Contratación del Estado).

Desde su constitución en 1990, las compras e inversiones de la Sociedad han ascendido a 669 millones de ptas, sin incluir en este importe las cuotas de urbanización pagadas al Ayuntamiento. El análisis del cumplimiento de la legalidad se ha realizado a través de los 6 contratos más importantes, con un coste total de 573 millones de ptas:

ANÁLISIS DE CONTRATACIÓN		Millones-ptas				
Pabellones	Obra	___Importes___		___Adjudicación___		Deficiencias
		Adjudicación	Gasto	Sistema	Año	
Construcción de pabellones						
20, 21, 22 y 23	Estructura de hormigón.....	197	224	Petición de ofertas (8)	92	B C
17, 18 y 19	Estructura de hormigón.....	170	177	Petición de ofertas (8)	94	B
17, 18 y 21	Estructura metálica y cubierta, planta alta....	101	97	Concurso	96	
17, 18 y 21	Fachada y cerramientos, planta alta.....	47	49	Petición de ofertas (7)	97	B
Otros						
17 a 23	Proyecto.....	12	12	Petición de ofertas (3)	91	B
17 a 23	Dirección de obra.....	14	14	Sin concurrencia	92	A
Total		541	573			
Deficiencias	<p>A. Adjudicación sin publicidad ni concurrencia.</p> <p>B. Se limita la concurrencia a un limitado número de licitadores.</p> <p>C. Modificaciones sin aprobar con carácter previo a su ejecución.</p>					