

GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.

Informe de Auditoría Operativa

1 de abril de 2011

GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.

**Informe de Auditoría de Cumplimiento
de Legalidad**

1 de abril de 2011

Informe de Auditoría de Cumplimiento de Legalidad del ejercicio 2010

A los Accionistas de **GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales del ejercicio 2010 de **GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.** que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, habiendo emitido con fecha 1 de abril de 2011 nuestro informe de auditoría independiente al respecto, que se acompaña a este informe, en el que expresamos una opinión con salvedades.

2. En relación con dicho examen hemos llevado a cabo asimismo un análisis de cumplimiento por parte de la Sociedad de la legalidad vigente que le es de aplicación durante el ejercicio 2010. Dicho examen ha consistido en la verificación, mediante pruebas selectivas, del cumplimiento de los aspectos más relevantes de la siguiente legislación y normas:
 - a. Estatutos de la Sociedad.
 - b. Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
 - c. Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público
 - d. Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre de contratos del sector público.
 - e. Real Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.
 - f. Real Decreto 500/1990, que desarrolla la Ley 39/1988 en materia de presupuestos.
 - g. Real Decreto Legislativo 1564/1989 de 22 de diciembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.
 - h. Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre.
 - i. Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores.
 - j. Ley 18/2001, de 12 de diciembre, de Estabilidad Presupuestaria.

- k. Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 18/2001, en su aplicación a las entidades locales.
 - l. Orden EHA 733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias.
 - m. Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
3. Como resultado de nuestra revisión y en base al alcance del trabajo realizado descrito en el párrafo 2, excepto por los efectos que pudieran derivarse de las situaciones descritas en el Anexo adjunto, no tuvimos conocimiento de incumplimientos significativos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 por parte de **GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.** de la normativa descrita en el párrafo 2 anterior. Sin embargo, dada la naturaleza del examen realizado, esta opinión no es una aseveración sobre el cumplimiento en la totalidad de las restantes actividades realizadas por la Sociedad con la normativa descrita.

BDO Auditores, S.L.



Juan Carlos Torres Sanchis
Socio - Auditor de Cuentas

Valencia, 1 de abril de 2011

ANEXO**1. Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre**

La memoria no contiene información sobre la adjudicación de parcelas a favor de la Sociedad y los compromisos adquiridos al respecto.

2. Concurso para la enajenación de las parcelas del Polígono Industrial El Plá

El 4 de agosto de 2006 el Excmo. Ayuntamiento de Alzira toma el acuerdo de delegar en la Sociedad la capacidad para seleccionar las empresas a las que deban transmitirse los solares o edificios, con total respeto de publicidad y concurrencia. El 28 de febrero de 2007 se asigna la encomienda de gestión para la selección de personas a las que han de enajenarse los solares municipales sitios en el Polígono Industrial El Plá. La publicidad de la licitación de las bases para la adjudicación de parcelas se efectúa en el BOPV nº 77 de fecha 31 de marzo de 2007.

En fecha 27 de octubre de 2008, el Consejo de Administración da por finalizado el procedimiento de adjudicación de parcelas, pudiendo el agente urbanizador, a partir de dicho momento, enajenar libremente aplicando el precio y las condiciones que estime conveniente.

De la lectura de las actas del ejercicio 2010 cabe indicar que durante el ejercicio no ha habido nuevas adjudicaciones, correspondiendo los ingresos de 2010 a adjudicaciones de ejercicios anteriores.

El Consejo de Administración, en fecha 4 de Noviembre de 2010, solicita a Don José Vicente Morote, la preparación de la modificación de la Encomienda de gestión y la modificación de las bases de selección para la compra de parcelas en el parque empresarial El Plá para que sea presentado a la presidencia de GESUAL para su sometimiento al Excmo. Ayuntamiento de Alzira.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alzira aprueba el 24 de noviembre de 2010 la modificación de la de encomienda de gestión a Gesual, S.A. para la selección de empresarios para la venta de parcelas del parque industrial El Pla.

3. Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público

La Sociedad no basa su procedimiento de contratación en la Ley 30/2007. Aunque cabe destacar que la totalidad de las contrataciones realizadas durante el ejercicio son inferiores a 18.000 euros.

El procedimiento de contratación seguido por la Sociedad no nos permite determinar el cumplimiento de los principios de publicidad, concurrencia, no discriminación e igualdad de trato.

GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio 2010 junto con el Informe de
Auditoría de Cuentas Anuales

1 de abril de 2011

GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.

**Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2010
junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2010:

Balances de Situación al 31 de diciembre de 2010 y de 2009
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2010 y 2009
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2010 y 2009
Memoria del ejercicio 2010

GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

A los Accionistas de **GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.**, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 2 el trabajo se ha realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. La Sociedad no dispone de la totalidad de las comunicaciones de los administradores en relación para su cotejo con la información contenida en la Nota 12.03 de la memoria adjunta relativa a eventuales conflictos de intereses y participaciones y cargos en otras empresas.
3. La Sociedad mantiene en su activo el crédito impositivo por 12.638,37 euros, equivalente al 25% de la pérdida obtenida en el ejercicio 2009, sin que resulte apropiado de acuerdo con la normativa contable aplicable.
4. En nuestra opinión, excepto por los eventuales errores en la información contenida en la memoria adjunta que podrían haberse puesto de manifiesto si hubiéramos dispuesto de la totalidad de las comunicaciones mencionadas en el párrafo 2, y excepto por los efectos de la salvedad anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.** al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

BDO Auditores, S.L.

Juan Carlos Torres Sanchis
Socio - Auditor de Cuentas
Valencia, 1 de abril de 2011COLEGIO OFICIAL
DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE LA
COMUNIDAD VALENCIANAMiembro ejerciente:
BDO AUDITORES, S.L.Año 2011 Nº 30/11/01732
IMPORTE COLEGIAL: 90,00 EUR.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.

CUENTAS ANUALES PYMES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2010

GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.
BALANCE DE PYMES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y DE 2009
(Expresados en euros)

ACTIVO	Nota	2010	2009
A) ACTIVO NO CORRIENTE			
II. Inmovilizado material	(Nota 05.01)	12.788,14 149,77	12.863,04 224,67
VI. Activos por impuesto diferido	(Notas 06.01 y 09.01.03)	12.638,37	12.638,37
B) ACTIVO CORRIENTE			
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(Nota 06.01)	265.015,13 6.957,25	279.455,28 28.931,35
3. Otros deudores		6.957,25	28.931,35
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(Nota 06.01)	258.057,88	250.523,93
TOTAL ACTIVO (A+B)		277.803,27	292.318,32

Las Cuentas Anuales de PYMES de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de PYMES, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias de PYMES, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto de PYMES y la Memoria de PYMES adjunta que consta de 15 Notas.

GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.
BALANCE DE PYMES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y DE 2009
 (Expresados en euros)

PASIVO	Nota	2010	2009
A) PATRIMONIO NETO		273.876,64	292.253,02
A-1) Fondos propios		273.876,64	292.253,02
I. Capital		61.000,00	61.000,00
1. Capital escriturado	(Nota 08.01)	61.000,00	61.000,00
III. Reservas	(Nota 08.02)	269.168,14	269.168,14
V. Resultados de ejercicios anteriores		(37.915,12)	0,00
VII. Resultado del ejercicio	(Nota 03.01)	(18.376,38)	(37.915,12)
B) PASIVO NO CORRIENTE		0,00	0,00
C) PASIVO CORRIENTE	(Nota 07.01)	3.926,63	65,30
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.926,63	65,30
2. Otros acreedores		3.926,63	65,30
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		277.803,27	292.318,32

Las Cuentas Anuales de PYMES de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de PYMES, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias de PYMES, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto de PYMES y la Memoria de PYMES adjunta que consta de 15 Notas.

GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A
LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009
 (Expresados en euros)

	Nota	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
Importe neto de la cifra de negocios		998,06	5.830,00
Aprovisionamientos	(Nota 10.01)	0,00	(53.790,72)
Otros gastos de explotación	(Nota 10.02)	(22.627,49)	(3.890,25)
Amortización del inmovilizado	(Nota 05.01)	(74,90)	(270,10)
Otros resultados		1,00	0,00
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(21.703,33)	(52.121,07)
Ingresos financieros		3.326,95	3.647,63
Otros ingresos financieros		3.326,95	3.647,63
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		0,00	(2.080,05)
RESULTADO FINANCIERO		3.326,95	1.567,58
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(18.376,38)	(50.553,49)
Impuestos sobre beneficios		0,00	12.638,37
RESULTADO DEL EJERCICIO	(Nota 03)	(18.376,38)	(37.915,12)

Las Cuentas Anuales de PYMES de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias de PYMES, los Balances de PYMES, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto de PYMES y la Memoria de PYMES adjunta que consta de 15 Notas.

GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.
ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE PYMES
EN LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto	Capital escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2008	61.000,00	216.865,38	0,00	52.302,76	330.168,14
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2009	61.000,00	216.865,38	0,00	52.302,76	330.168,14
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00	-37.915,12	-37.915,12
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	52.302,76	0,00	-52.302,76	0,00
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2009	61.000,00	269.168,14	0,00	-37.915,12	292.253,02
I. Ajustes por cambios de criterio 2009	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2009	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2010	61.000,00	269.168,14	0,00	-37.915,12	292.253,02
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00	-13.782,28	-13.782,28
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-37.915,12	37.915,12	0,00
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010	61.000,00	269.168,14	-37.915,12	-13.782,28	278.470,74

Las Cuentas Anuales de PYMES de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Cambios en el Patrimonio Neto de PYMES, los Balances de PYMES, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias de PYMES y la Memoria de PYMES adjunta que consta de 15 Notas.

GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.
MEMORIA PYMES DEL EJERCICIO 2010

- 01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**
- 02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**
- 03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS**
- 04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**
- 05 - INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS**
- 06 - ACTIVOS FINANCIEROS**
- 07 - PASIVOS FINANCIEROS**
- 08 - FONDOS PROPIOS**
- 09 - SITUACIÓN FISCAL**
- 10 - INGRESOS Y GASTOS**
- 11 - SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**
- 12 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**
- 13 - OTRA INFORMACIÓN**
- 14 - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**
- 15 - INFORMACIÓN SOBRE APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. D.A 3ª "DEBER DE INFORMACIÓN" LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO**

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

01.01 Identificación

La empresa GESTORA DEL SUELO ALZIRA, SA se constituyó en 2004, siendo su forma jurídica en la actualidad de Sociedad anónima.

En la fecha de cierre del ejercicio económico, la empresa tiene como domicilio CL SANT ROC, nº 6, ALZIRA (VALENCIA), siendo su Número de Identificación Fiscal A97503825.

Está inscrita en el Registro Mercantil de VALENCIA, Tomo 8112, Libro 5405, Sección , Folio 27, Hoja V-103694, Inscripción 1, de fecha 16/05/2005.

01.02 Objeto social

A continuación se detalla el objeto social de la empresa:

La sociedad tiene por objeto general la colaboración y la participación activa en la gestión y el desarrollo urbanístico del municipio de Alzira. Dicha sociedad tiene como objetivo la realización de los siguientes fines:

1. Estudios urbanísticos, redacción de instrumentos de ordenación, planes urbanísticos, gestión del suelo, programas para el desarrollo de actuaciones urbanísticas y su ejecución, y proyectos de urbanización y la iniciativa para su tramitación y aprobación.
2. Actividad urbanizadora que puede alcanzar tanto a la promoción de la preparación de suelo y renovación y remodelación urbana como a la de realización de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios, para la ejecución de los planes de ordenación.
3. Gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización, conforme a las normas de aplicación en cada caso.
4. Conservación de las obras de infraestructura.
5. Proyectar y adjudicar, y en su caso, ejecutar y conservar, directa o indirectamente, obras públicas y edificios municipales con sujeción a la normativa vigente. Dentro de este apartado se incluyen aquellas obras que reciban financiación autonómica o estatal, total o parcialmente.
6. Promoción, proyección, construcción y disposición de toda clase de inmuebles y, en particular, aquellos sometidos a algún régimen de protección pública.
7. La gestión del servicio de vigilancia público o privado, diario y nocturno y de rondas diarias o nocturnas y equivalentes, directamente o a través de las empresas oportunas.

Todo ellos además de otros objetos que pudieran plantearse en relación con esta materia o con otros servicios o políticas públicas que la Corporación municipal pudiera decidir encomendarle a esta sociedad, coincidentes con su objeto

Todas las actividades que integran el objeto social mencionado podrán llevarse a cabo total o parcialmente de modo directo, así como mediante contratación de empresas especializadas.

01.03 Actividad de la empresa

Su actividad consiste en la selección de las empresas a las que deben transmitirse los solares, naves o edificios situados en el Polígono Industrial "El Pla" con total respeto de los principios de publicidad y concurrencia, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.

01.04 Régimen legal

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades de Capital.

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

02.01 Imagen fiel

02.01.01 Disposiciones legales

Las cuentas anuales del ejercicio 2010 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

02.01.02 Información complementaria

No es necesario incluir información complementaria a la que facilitan los estados contables y la presente memoria, que integran estas cuentas anuales, ya que al entender de la administración de la empresa son lo suficientemente expresivos de la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

02.02 Principios contables no obligatorios aplicados

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la empresa, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art.38 del código de comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad de Pymes.

02.03 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

No existen cambios significativos en las estimaciones contables, que afecten al ejercicio actual, ni tampoco previsiblemente a ejercicios futuros.

Tampoco existen incertidumbres importantes que afecten al funcionamiento de la entidad.

02.04 Comparación de la información

02.04.01 Modificación de la estructura de los estados contables

No ha habido ninguna razón excepcional que justifique la modificación de la estructura del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, según se prevé, en el artículo 35.8 del Código de Comercio y en la parte tercera del Plan General de Contabilidad de Pymes.

02.04.02 Imposibilidad de comparación

No existe ninguna causa que impida la comparación de los estados financieros del ejercicio actual con los del año anterior.

02.05 Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

02.06 Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado cambios en criterios contables.

02.07 Corrección de errores

No se han practicado ajustes por corrección de errores en el presente ejercicio.

03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS**03.01 Propuesta de distribución de beneficios****03.01.01 Distribución del resultado**

Las propuestas de distribución del resultado de los ejercicios 2010 y 2009, formuladas por los Administradores, son las que se muestran a continuación, en euros:

	2010	2009
Base de reparto		
Pérdida generada en el ejercicio	(18.376,38)	(37.915,12)
	(18.376,38)	(37.915,12)
Aplicación a:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(18.376,38)	(37.915,12)
	(18.376,38)	(37.915,12)

03.02 Distribución de dividendos**03.02.01 Dividendos a cuenta**

Durante el ejercicio económico no se han distribuido dividendos a cuenta.

04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**04.01 Inmovilizado intangible****04.01.01 Valoración del inmovilizado intangible**

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

La Sociedad reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro y, si es necesario de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados por los activos materiales.

04.01.02 Aplicaciones informáticas

Los costes de adquisición incurridos en relación con los sistemas informáticos básicos en la gestión de la sociedad se registran a cargo del epígrafe "Aplicaciones informáticas" del balance de situación.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se registran a cargo de la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Una vez realizadas las comprobaciones oportunas, no se ha realizado ninguna corrección valorativa por deterioro en las aplicaciones informáticas.

04.02 Inmovilizado material

04.02.01 Capitalización

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran por su coste, es decir por su precio de adquisición

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se han producido hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluida la ubicación en el lugar y cualquier otra condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista; entre otros: gastos de explanación y derribo, transporte, derechos arancelarios, seguros, instalación, montaje y otros similares.

Las deudas por compra de inmovilizado se valoran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros.

04.02.02 Amortización

La amortización de estos activos comienza cuando los activos están preparados para el uso para el que fueron proyectados.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los cuales se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por lo tanto, no se amortizan.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de vida útil estimada, que como término medio, de los diferentes elementos es:

CONCEPTO	AÑOS VIDA ÚTIL
Mobiliario	10
Equipos informáticos	4

Cuando se producen correcciones valorativas por deterioro, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable. Se procede de la misma forma en caso de reversión de las mismas.

04.02.03 Correcciones de valor por deterioro y reversión

No se han producido correcciones de valor en los elementos del inmovilizado material.

Durante el ejercicio, no se han producido reversiones en las correcciones valorativas por deterioro ya que, las circunstancias que las motivaron permanecen intactas.

04.02.04 Capitalización de gastos financieros

No se han capitalizado gastos financieros durante el ejercicio.

04.03 Instrumentos financieros

04.03.01 Calificación y valoración de los activos y pasivos financieros

Activos financieros a coste amortizado

En esta categoría se han incluido los activos que se han originado en la venta de bienes y prestación de servicios para operaciones de tráfico de la empresa. También se han incluido aquellos activos financieros que no se han originado en las operaciones de tráfico de la empresa y que no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, presentan unos cobros de cuantía determinada o determinable.

Estos activos financieros se han valorado por su coste, es decir, el valor razonable de la contraprestación más todos los costes que son directamente atribuibles. Sin embargo, estos últimos podrán registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

Posteriormente, estos activos se han valorado por su coste amortizado, imputando en la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses reportados, aplicando el método del interés efectivo.

Por coste amortizado se entiende el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero menos los reembolsos de principal y corregido (en más o menos, según sea el caso) por la parte imputada sistemáticamente a resultados de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento. En el caso de los activos financieros, el coste amortizado incluye, además las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

Se reconocen en el resultado del período las dotaciones y reversiones de provisiones por deterioro del valor de los activos financieros por diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo recuperables.

Pasivos financieros a coste amortizado

En esta categoría se han incluido los pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios para operaciones de tráfico de la empresa y aquellos que no siendo instrumentos derivados, no tienen un origen comercial.

Inicialmente, estos pasivos financieros se han registrado por su coste que es el valor razonable de la transacción que ha originado más todos aquellos costes que han sido directamente atribuibles. Sin embargo, estos últimos, así como las comisiones financieras que se hayan cargado a la empresa se pueden registrar en la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

Posteriormente, se han valorado por su coste amortizado. Los intereses reportados se han contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, el pago de las cuales se espera que sea en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal.

Los préstamos y descubiertos bancarios que reportan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida que no se liquidan en el período que se reportan.

Los préstamos se clasifican como corrientes salvo que la Sociedad tenga el derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del balance.

Los acreedores comerciales no reportan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal.

04.03.02 Deterioro de valor activos financieros

Durante el ejercicio, los activos financieros no han sufrido correcciones valorativas por deterioro.

04.03.03 Baja de activos y pasivos financieros

Los criterios utilizados para dar de baja un activo financiero son que haya expirado o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Una vez se ha dado de baja el activo, la ganancia o pérdida surgida de esta operación formará parte del resultado del ejercicio en el cual ésta se haya producido.

En el caso de los pasivos financieros la empresa los da de baja cuando la obligación se ha extinguido. También se da de baja un pasivo financiero cuando se produce con condiciones sustancialmente diferentes.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se recoge en la cuenta de pérdidas y ganancias.

04.04 Impuesto sobre beneficios

04.04.01 Criterios de registro

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen bajo la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

04.04.02 Valoración de activos y pasivos por impuesto diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente.

Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles excepto del reconocimiento inicial (ahorro en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles excepto en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra los cuales poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

04.05 Ingresos y gastos

04.05.01 Criterios de valoración ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

04.06 Provisiones y contingencias

04.06.01 Criterio de valoración

La empresa reconoce como provisiones los pasivos que, cumpliendo la definición y los criterios de registro o reconocimiento contable contenidos en el Marco Conceptual de la Contabilidad, resulten indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán. Las provisiones pueden venir determinadas por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita.

De acuerdo con la información disponible en cada momento, las provisiones se valoran en la fecha de cierre del ejercicio, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se vayan devengando.

Cuando se trate de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de descuento.

04.07 Transacciones entre partes vinculadas

En el caso de producirse transacciones entre partes vinculadas, estas se valoran a precio de mercado.

05 - INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS**05.01 Análisis de movimiento inmovilizado material****05.01.01 Análisis del movimiento bruto del inmovilizado material**

Durante los ejercicios 2010 y 2009, no ha habido movimiento de la partida de inmovilizado material.

05.01.02 Análisis amortización inmovilizado material

Se detalla a continuación el movimiento de la amortización del inmovilizado material:

MOVIMIENTOS AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO MATERIAL	IMPORTE 2010	IMPORTE 2009
SALDO INICIAL BRUTO	1.492,68	1.417,78
(+) Aumento por dotaciones	74,90	74,90
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	1.567,58	1.492,68

05.01.03 Análisis de las correcciones valorativas por deterioro de valor

Durante los ejercicios 2010 y 2009, no se han producido correcciones valorativas por deterioro de valor.

05.02 Análisis de movimiento inmovilizado intangible**05.02.01 Análisis del movimiento bruto del inmovilizado intangible**

Durante los ejercicios 2010 y 2009, no ha habido movimiento en la partida de inmovilizado intangible.

05.02.02 Análisis amortización del inmovilizado intangible

Se detalla a continuación el movimiento de la amortización del inmovilizado intangible:

MOVIMIENTOS AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO INTANGIBLE	IMPORTE 2010	IMPORTE 2009
SALDO INICIAL BRUTO	823,15	627,95
(+) Aumento por dotaciones		195,20
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	823,15	823,15

05.02.03 Análisis de las correcciones valorativas por deterioro de valor

Durante los ejercicios 2010 y 2009, no se han producido correcciones valorativas por deterioro de valor.

06 - ACTIVOS FINANCIEROS**06.01 Análisis activos financieros en el balance**

A continuación se detallan, atendiendo a las categorías establecidas en la norma de registro y valoración octava, los activos financieros a largo plazo:

Los activos financieros a largo plazo son los siguientes:

CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS LP	IMPORTE 2010	IMPORTE 2009
Activos financieros mantenidos para negociar		
Activos financieros a coste amortizado	12.638,37	12.638,37
Activos financieros a coste		
TOTAL	12.638,37	12.638,37

Los activos financieros a corto plazo son los siguientes:

CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS CP	IMPORTE 2010	IMPORTE 2009
Activos financieros mantenidos para negociar		
Activos financieros a coste amortizado	265.015,13	279.455,28
Activos financieros a coste		
TOTAL	265.015,13	279.455,28

06.02 Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito**06.02.01 Créditos, derivados y otros**

No se han registrado correcciones por deterioro por el riesgo de crédito en los créditos, derivados y otros.

07 - PASIVOS FINANCIEROS**07.01 Análisis de los pasivos financieros en el balance**

Los pasivos financieros a corto plazo son los siguientes:

DERIVADOS Y OTROS CP	IMPORTE 2010	IMPORTE 2009
Pasivos financieros a coste amortizado	3.926,63	65,30
Pasivos financieros mantenidos para negociar		
TOTAL	3.926,63	65,30

07.02 Información sobre:

- a) Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio 2010 y 2009:

Todos los pasivos financieros de la Entidad tienen vencimiento inferior al año, al igual que en el ejercicio anterior.

- b) No existen deudas con garantía real.
c) No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito al cierre del ejercicio.

08 - FONDOS PROPIOS**08.01 Capital social**

El capital social de la empresa está representado por los títulos que a continuación se indican, a la fecha de cierre del ejercicio:

SERIE	TITULOS	NOMINAL	NOMINAL TOTAL
A	882	61,000000	53.802,00
B	118	61,000000	7.198,00

08.02 El detalle de reservas a 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

	2010	2009
Reserva Legal	12.200,00	12.200,00
Reserva voluntaria	256.968,14	256.968,17
TOTAL	269.168,14	269.168,17

08.03 Disponibilidad de las reservas

No existen más restricciones a la disponibilidad de las reservas que las derivadas de disposiciones del ordenamiento jurídico.

08.04 Acciones o participaciones propias

La empresa no tenía al principio del ejercicio ni ha adquirido durante el mismo, acciones o participaciones propias.

09 SITUACIÓN FISCAL**09.01 Impuesto sobre beneficios****09.01.01 Diferencias temporarias deducibles e imponibles.**

Al cierre del ejercicio no se han registrado diferencias temporarias deducibles ni temporarias.

09.01.02 Créditos por bases imponibles negativas pendientes de compensar

Al 31 de diciembre de 2010 y tras la liquidación del Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensación por importe de 49.407,28 euros (50.553,49 euros en 2009), según el siguiente detalle:

Bases imponibles negativas		
Ejercicio Generación	Importe Pendiente	Plazo Aplicación
2007	14.660,61	2022
2008	21.880,39	2023
2010	12.866,28	2025
TOTALES	49.407,28	

09.01.03 Detalle de la cuenta de crédito fiscal por compensación de pérdidas

La cuenta de crédito fiscal por compensación de pérdidas al inicio del ejercicio presentaba un saldo de 12.638,37 euros siendo el saldo final el mismo.

No ha habido movimiento durante el ejercicio 2010.

09.01.04 Incentivos fiscales y compromisos asumidos en relación con los mismos

En el presente ejercicio no se han aplicado incentivos propios del ejercicio ni correspondientes a otros ejercicios.

09.01.05 Provisiones derivadas del impuesto sobre beneficios y contingencias fiscales de carácter fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por la autoridad tributaria o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2010 permanecían abiertos a inspección todos los impuestos por la totalidad de los ejercicios no inspeccionados ni prescritos.

No existen provisiones derivadas del impuesto sobre beneficios ni acontecimientos posteriores al cierre que supongan una modificación de la normativa fiscal que afecte a los activos y pasivos fiscales registrados.

09.02 Otros tributos

No hay circunstancias significativas a destacar en otros tributos a lo largo del ejercicio 2010.

10 - INGRESOS Y GASTOS**10.01 Aprovisionamientos**

La partida de aprovisionamientos que se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias queda desglosada del siguiente modo:

APROVISIONAMIENTOS	IMPORTE 2010	IMPORTE 2009
Consumo de mercaderías	0,00	53.790,72
- Compras, netas devoluciones y descuentos nacionales	0,00	53.790,72

10.02 Otros gastos de explotación

A continuación se desglosa la partida "Otros gastos de explotación", del modelo de la cuenta de pérdidas y ganancias:

CONCEPTO	IMPORTE 2010	IMPORTE 2009
Otros gastos de explotación	22.627,49	3.890,25
a) Pérdidas y deterioro operaciones comerciales		
b) Resto de gastos de explotación	22.627,49	3.890,25

10.03 Permuta de bienes no monetarios y servicios

No se han realizado ventas de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios.

10.04 Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa

No se han producido resultados fuera de la actividad normal de la empresa.

11 - SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

11.01 Subvenciones, donaciones y legados recibidos

No existen subvenciones, donaciones ni legados en el pasivo del balance ni imputaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias.

11.02 Análisis del movimiento

Durante el ejercicio, no se ha producido movimiento en las partidas correspondientes a subvenciones, donaciones o legados.

12 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

12.01 Identificación de las partes vinculadas y Detalle de la operación y cuantificación

En el ejercicio actual, no existen operaciones con partes vinculadas.

12.02 Sueldos, dietas y remuneraciones

12.02.01 Personal alta dirección

Durante el ejercicio económico al que se refiere esta memoria no ha sido satisfecho importe alguno al personal de alta dirección.

12.02.02 Miembros órgano de administración

Durante el ejercicio económico al que se refiere esta memoria no ha sido satisfecho importe alguno al órgano de administración en concepto de sueldo, dietas y otras remuneraciones.

12.03 Participación administradores

Actualmente y en aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, se informa que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y partes vinculadas a ellos no poseen participaciones ni ostentan cargos en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social.

Asimismo, y de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, mencionada anteriormente, se informa que los administradores no se dedican, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario género de actividad que el de la Sociedad.

Se informa que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con la Sociedad que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

13 - OTRA INFORMACIÓN

13.01 Número medio personas empleadas

No ha habido durante el ejercicio 2010 promedio de plantilla.

13.02 Acuerdos de empresa no figuran en balance

La empresa no tiene acuerdos que no figuren en el balance.

14 INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**14.01 Información sobre medio ambiente**

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1515/2007, de 16 de Noviembre).

14.02 Información sobre derechos de emisión de gases**14.02.01 Análisis de movimiento durante el ejercicio**

No se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

Durante el ejercicio, no se han producido correcciones de valor por deterioro en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

14.02.02 Gastos del ejercicio derivado de emisiones de gases de efecto invernadero

Durante el ejercicio, no se han producido gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

14.02.03 Subvenciones recibidas por derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Durante el presente ejercicio, no se han recibido subvenciones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

15 - INFORMACIÓN SOBRE APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. D.A 3ª "DEBER DE INFORMACIÓN" LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO**15.01 Información sobre aplazamientos de pago efectuados a proveedores**

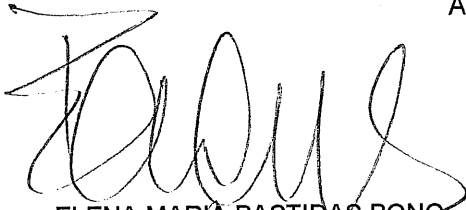
A continuación se detalla el importe total de pagos realizados a los proveedores en el ejercicio (distinguiendo los pagos que han excedido los límites legales de aplazamiento) así como el saldo pendiente de estos pagos que, a fecha de cierre del ejercicio, acumulan un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

PAGOS REALIZADOS A PROVEEDORES	IMPORTE 2010	% EN 2010
Dentro del plazo máximo legal	21.878,45	
Resto		
Total pagos del ejercicio	21.878,45	

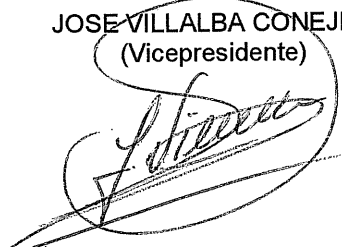
Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera, de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se informa de que a 31 de diciembre de 2010 no existe ningún importe que acumule un aplazamiento superior al plazo legal de pago establecido.

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A., formula las Cuentas Anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010, que se compone de las adjuntas hojas número 1 a 19.

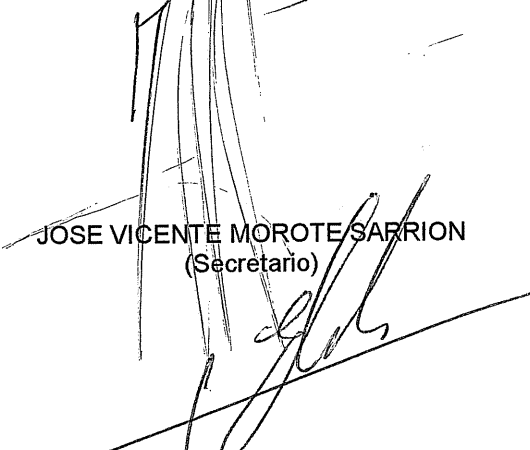
Alzira a 31 de marzo de 2011




ELENA MARIA BASTIDAS BONO
(Presidenta)



JOSE VILLALBA CONEJER
(Vicepresidente)




JOSE VICENTE MOROTE SARRION
(Secretario)



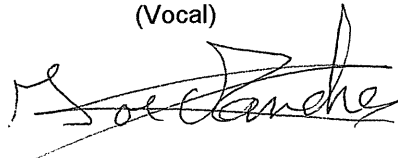
ELISEO CANDELA HUERTA
(Vocal)



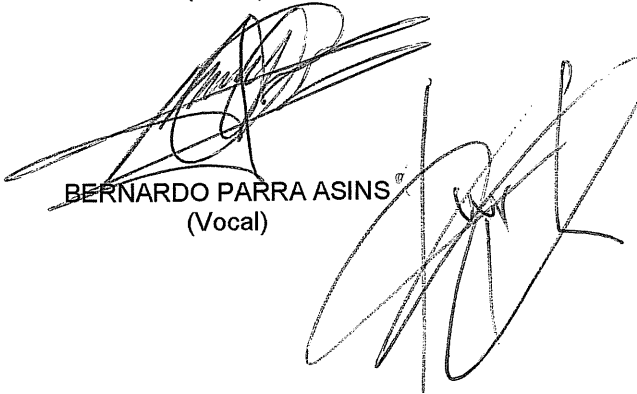
AGUSTIN RIPOLL PUIG
(Vocal)



JOSE LUIS PALACIOS TORTOLA
(Vocal)



JOSE MARÍA ANDRES BENEDITO
(Vocal)

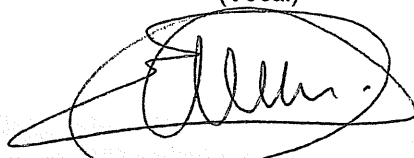


BERNARDO PARRA ASINS
(Vocal)

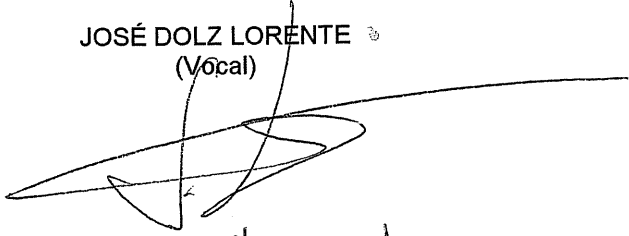


JAUME MORELL FERRER
(Vocal)

AGUSTIN GREGORI BERNABEU
(Vocal) (**)



JOSE ENRIQUE ALBORCH BALDELLÓ
(Vocal)



JOSÉ DOLZ LORENTE
(Vocal)

(**) Don Agustín Gregori Bernabeu no firma las cuentas anuales, por hallarse ausente en el extranjero en la fecha de la formulación.

Informe de Auditoría Operativa del ejercicio 2010

A los Accionistas de **GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.**

De acuerdo con su solicitud hemos efectuado la auditoría operativa del ejercicio 2010 de **GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.** con objeto de evaluar en términos de eficiencia y eficacia la gestión de recursos, los procedimientos operativos y el logro de los objetivos.

Objetivo

El trabajo ha consistido en un análisis de las áreas de Inversiones, Económico-Financiera, Compras y Gastos, Personal e Ingresos, con el propósito de evaluar en términos de eficiencia y eficacia los procedimientos operativos y la gestión de los recursos en el ejercicio 2010.

Asimismo, en relación a la auditoría de las cuentas anuales de **GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.** del ejercicio 2010, efectuamos una revisión del sistema de control interno con el fin de establecer su fiabilidad y determinar la naturaleza y amplitud de las pruebas de auditoría a aplicar.

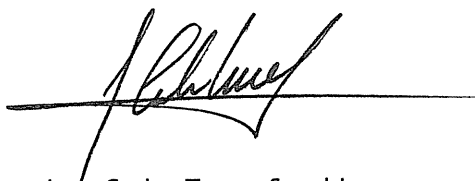
Naturaleza y Alcance del Trabajo

Nuestro trabajo ha consistido en el análisis de la estructura organizativa, sistemas de información y control y de los procedimientos en vigor, objetivos y políticas específicas de cada área; revisión detallada de los procedimientos operativos en base al análisis de las funciones, objetivos de control, eficacia de cada función y técnicas y sistemas de control existentes; y en el análisis de la información y conclusiones obtenidas con el fin de determinar posibles alternativas para mejorar el control interno e información de gestión y la eficacia y eficiencia de la Sociedad.

Conclusiones

Durante la realización de nuestro trabajo se han puesto de manifiesto determinados aspectos, que se detallan en el Anexo adjunto y que consideramos pudieran dar origen a mejoras en la eficiencia y eficacia de la gestión, en los procedimientos administrativos y en las medidas de control interno.

BDO Auditores, S.L.



Juan Carlos Torres Sanchis
Socio - Auditor de Cuentas

Valencia, 1 de abril de 2011



GESTORA DEL SUELO ALZIRA, S.A.

AUDITORÍA OPERATIVA DEL EJERCICIO 2010

INDICE

I. NATURALEZA Y ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

II. ORGANOS DE LA SOCIEDAD

III. EFICACIA Y EFICIENCIA EN LA GESTION DE LOS RECURSOS

A) INSTRUMENTOS DE CONTROL DE GESTION

1. Manual de Procedimientos

2. Análisis de Gestión / Objetivos

3. Presupuesto de ingresos y gastos

B) SUGERENCIAS Y RECOMENDACIONES

IV. PERSONAL

I. NATURALEZA Y ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

La Sociedad se constituye el 27 de septiembre de 2004, teniendo por objeto el desarrollo urbanístico del Polígono Industrial El Plá, comprendiendo todas aquellas actuaciones necesarias para que los terrenos obtengan la condición de solar, incluyendo tanto la redacción y tramitación de los proyectos técnicos necesarios y la ejecución, por sí misma o mediante contrato con terceros, de las obras necesarias a dicho fin; y cualquiera otros coincidentes con su objeto y que concuerden con los fines del artículo 3 del RD 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedad Urbanística por el Estado, Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales, de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.

En fecha 1 de diciembre de 2009 el Consejo de Administración acuerda proponer a la Junta General el cambio de objeto social. El nuevo objeto social es el siguiente:

“La colaboración y la participación activa en la gestión y el desarrollo urbanístico del municipio de Alzira. Dicha Sociedad tiene como objetivo la realización de los siguientes fines:

- 1.- Estudios urbanísticos, redacción de instrumentos de ordenación, planes urbanísticos, gestión de suelo, programas para el desarrollo de actuaciones urbanísticas y su ejecución, y proyectos de urbanización y la iniciativa para su tramitación y aprobación.*
- 2.- Actividad urbanizadora que puede alcanzar tanto a la promoción de la preparación de suelo y renovación y remodelación urbana como a la de realización de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios, para la ejecución de os planes de ordenación.*
- 3.- Gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización, conforme a las normas aplicables en cada caso.*
- 4.- Conservación de las obras de infraestructura.*
- 5.- Proyectar y adjudicar, y en su caso, ejecutar y conservar, directa o indirectamente, obras públicas y edificios municipales con sujeción a la normativa vigente. Dentro de este apartado se incluyen aquellas obras que reciban financiación autonómica o estatal, total o parcialmente.*
- 6.- Promoción, proyección, construcción y disposición de toda clase de inmuebles y, en particular, aquellos sometidos a algún régimen de protección pública.*
- 7.- La gestión de cualesquiera servicios públicos.*
- 8.- La gestión del servicio de vigilancia público o privado, diario y nocturno y de rondas diarias o nocturnas y equivalentes, directamente o a través de las empresas oportunas.”*

A fecha del presente informe no se ha elevado a público el acuerdo de cambio de objeto social.

La Sociedad se regirá por sus propios estatutos, de acuerdo con las normas de derecho privado, sin perjuicio de lo previsto en el texto refundido de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana.

Durante el ejercicio 2010 la Sociedad no ha tenido personal propio.

II. ORGANOS DE LA SOCIEDAD

Los órganos de Gobierno de la Sociedad son:

1. La Junta General
2. El Consejo de Administración.

El Consejo de Administración tiene encomendada la representación y administración de la Sociedad y está integrado por 12 miembros, 8 consejeros designados por el Ayuntamiento de Alzira y 3 consejeros designados por la Asociación Empresarial de Alzira.

III. EFICACIA Y EFICIENCIA EN LA GESTION DE LOS RECURSOS

A) INSTRUMENTOS DE CONTROL DE GESTION

1. Manual de Procedimientos

La Sociedad no dispone de un Manual de Procedimientos completo que abarque toda su operativa.

Recomendamos la elaboración de dicho manual, ya que aporta reglas claras y procedimientos que facilitan las labores de revisión, control y contribuyen a mejorar la eficacia operativa, permitiendo además la homogeneidad deseable en el registro y seguimiento de las operaciones.

2. Análisis de Gestión / Objetivos

El proceso de gestión, la dirección de una organización y el propósito general de una empresa pasan por la fijación de forma clara de los objetivos a cubrir, pudiéndose medir el éxito o eficacia de una gestión en el grado de cumplimiento de los mismos.

No hemos obtenido documento alguno que justifique la fijación previa de unos objetivos a alcanzar para el ejercicio 2010.

La Sociedad debería establecer cada ejercicio los objetivos y acciones a desarrollar. Dichos objetivos deberían ser cuantificables para poder determinar el alcance de consecución de los mismos. Deberían establecerse medidas de control objetivas e indicadores que permitieran obtener información para poder evaluar si la gestión de los recursos y fondos se ha desarrollado de forma económica, es decir, al mínimo coste posible, pero preservando la adecuada cantidad y calidad, y si dicha gestión ha sido eficiente, comparando los resultados obtenidos con los medios utilizados.

La Sociedad durante el ejercicio 2010 no ha desarrollado actividad alguna, siendo los únicos aspectos destacables el gasto en la contratación de dos informes jurídicos cuyo contenido es el siguiente:

- Informe jurídico en el que se analiza el clausulado del Convenio para la ejecución de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales, del sector PPI-11 "El PLA".

- Informe jurídico en que se analiza la posibilidad legal de flexibilizar las condiciones establecidas en el pliego de condiciones para la enajenación de parcelas y propuesta de acuerdo para la modificación de la encomienda de gestión realizada a Gesual por parte del Ayuntamiento de Alzira.

No tenemos información para evaluar la necesidad de este gasto.

Por otra parte, por acuerdo entre el Ayuntamiento de Alzira y la Sociedad, se decidió que a partir del 1 de Enero de 2010 ésta debería de soportar el gasto correspondiente al arrendamiento de las oficinas en las que está situada la mercantil. Dicho acuerdo no está documentado formalmente.

3. Presupuesto de Ingresos y Gastos

Las desviaciones del presupuesto de ingresos y gastos con respecto a los ingresos y gastos en los que la sociedad ha incurrido en el ejercicio son las siguientes:

CONCEPTO	Euros		
	PRESPUESTO	REAL	DIFERENCIA
Ingresos por gestión del suelo	20.000,00	998,06	(19.001,94)
Ingresos financieros	5.000,00	3.327,95	(1.672,05)
Total Ingresos	25.000,00	4.326,01	(20.673,99)
Aprovisionamientos	0,00	0,00	0,00
Gastos de personal	0,00	0,00	0,00
Dotaciones para amortización	0,00	74,90	74,90
Otros gastos de explotación	24.270,00	22.627,49	(1.642,51)
Gastos financieros	0,00	0,00	0,00
Gastos extraordinarios	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre beneficios	0,00	0,00	0,00
Total Gastos	24.270,00	22.702,39	(1.567,61)
Resultado del ejercicio	730,00	(18.376,38)	(19.106,38)

Tal y como refleja la liquidación del presupuesto, que fue aprobado por el Consejo de Administración en fecha 1 de diciembre de 2009 para el ejercicio 2010, la actividad de la Sociedad no ha seguido la línea estimada, principalmente en lo relativo al presupuesto de ingresos por gestión del suelo.

B) SUGERENCIAS Y RECOMENDACIONES:**Contratación****- Adjudicación de parcelas:**

Hemos detectado que desde la primera adjudicación se han producido constantes modificaciones relativas a adjudicatarios, cambios de parcela y reducción y/o ampliación de metros. El seguimiento de los cambios producidos y la obtención de la evidencia de los mismos no han sido inmediatos, sino que ha sido necesario dedicar tiempo adicional para recabar toda la documentación. Recomendamos a la Sociedad que individualice para cada adjudicatario el archivo de los expedientes, considerando al menos los siguientes aspectos:

- Los expedientes deben estar numerados
- Los expedientes deben contener al menos:
 - o Solicitud
 - o Valoración
 - o Documentos de solicitud de cambio de parcela o renuncia a la misma
 - o Factura
 - o Justificante de pago por parte del adjudicatario

IV. PERSONAL

Durante el ejercicio no han existido contratos de personal, siendo la administración de la Sociedad encomendada a la Asociación Empresarial de Alzira.