

## LA SINDICATURA DE CUENTAS DE ASTURIAS APRUEBA EL INFORME SOBRE LA ZALIA

### El órgano de control externo recomienda la aprobación de un plan estratégico de actuación para la Zona de actividades logísticas e industriales

Oviedo / Uviéu, 23 de julio de 2020

El Consejo de la Sindicatura de Cuentas del Principado de Asturias aprobó el 22 de julio de 2020 el informe definitivo sobre la Zona de actividades logísticas e industriales de Asturias (Zalia), ejercicio 2018. Los objetivos de este trabajo fueron verificar si los estados financieros se presentaron de forma adecuada, mostrar la situación económica de la sociedad, detallando la deuda comprometida y la capacidad para hacerla frente con recursos propios, y verificar el cumplimiento de la legalidad en la tramitación de los contratos y en materia de transparencia. La Sindicatura de Cuentas emite **una opinión de auditoría financiera favorable**, ya que las cuentas anuales de Zalia expresan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2018.

Además, emite **una opinión de cumplimiento con salvedades** ya que, en este caso, detectó una **limitación al alcance**: la sociedad de la Zalia no presentó el acuerdo de aprobación por parte del órgano de contratación de la adenda al proyecto de obras que, al carecer de declaración expresa de obra completa, tras su licitación y ejecución dio lugar al saldo de existencias en curso a 31 de diciembre de 2018. La Sindicatura constató también dos **incumplimientos no generalizados** que dieron lugar a las salvedades:

-No se llevaron a cabo las funciones de seguimiento y coordinación de las actuaciones de desarrollo urbanístico de la promoción en los términos establecidos en el convenio formalizado en 2006 entre la Zalia, el Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Gijón.

-Zalia adjudicó la actividad del asesoramiento jurídico a través de la contratación directa, lo que contradice la Ley de Contratos del Sector Público.

La Sindicatura de Cuentas, durante la fiscalización, detectó una **incertidumbre material** que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, esto es, que la Zalia pueda seguir en marcha al menos durante otro ejercicio:

#### 1. Estructura financiera de la entidad y capacidad para hacer frente al pasivo

La estructura financiera de la sociedad al cierre del ejercicio 2018 se caracteriza por un elevado nivel de endeudamiento, que ha venido incrementándose en el tiempo como consecuencia del efecto expansivo que sobre el pasivo exigible (deudas contraídas) han tenido tanto las medidas adoptadas por la Zalia para resolver la situación de desequilibrio financiero, que la hizo entrar en causa de disolución en 2013 y 2014, como la estrategia de financiación de su actividad y refinanciación llevadas a cabo para poder atender los compromisos de pago del curso normal

de sus operaciones. Así, el pasivo exigible (excluidos los acreedores comerciales) del balance arroja un saldo vivo de 112.482.103 euros a 31 de diciembre de 2018. Incluye las siguientes operaciones:

- Deudas con entidades de crédito. La entidad dispone de un crédito bancario sindicado, concedido en 2010 y novado en el ejercicio 2014, con un capital pendiente de reembolso a 31 de diciembre de 2018 de 62.017.204 euros. Vence el 30 de junio de 2023.
- Deudas con socios por préstamos participativos. En el ejercicio 2014, con el objeto de restablecer el equilibrio financiero derivada de la recaída en causa de disolución en la que ya había estado incurso en 2013, la entidad acudió a la formalización de un préstamo participativo con dos de sus socios: el Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Gijón. Zalia tenía pendiente de devolución a 31 de diciembre de 2018 un total de 48.083.345 euros.
- Otras deudas. En 2018, Zalia formalizó con las autoridades portuarias de Gijón y Avilés, otros de sus socios, un nuevo préstamo destinado al pago de justiprecio e intereses derivados de un procedimiento expropiatorio, así como a gastos corrientes de la sociedad. El importe pendiente de devolución a 31 de diciembre de 2018 era de 2.381.554 euros.

Por otro lado, hay que considerar la capacidad de la entidad para hacer frente a esas deudas. El principal activo de la sociedad, esto es, sus existencias en curso (las parcelas), han venido experimentando una constante disminución desde 2015: a 31 de diciembre de 2018 su valor era de 76.477.516 euros, lo que supone una reducción estimada de unos 16.095.881 euros.

Es por todo esto que, a lo largo de los años, se ha producido una acusada disminución de la solvencia financiera de la entidad. De persistir esta situación, y en caso de una hipotética venta de sus existencias a valor de mercado, la sociedad no dispondría de liquidez suficiente para afrontar los pasivos generados en el curso de su actividad.

2. Grado de avance de las existencias en curso y sus efectos sobre la estrategia de financiación llevada a cabo por la entidad.

La promoción de la fase 1 de la Zalia, recepcionada por la sociedad en 2015, tiene pendiente de ejecutar el desvío de líneas de alta tensión y la dotación de suministro eléctrico por un importe estimado de 13.875.000 euros. Como consecuencia de la falta de esas actuaciones, a fecha de 31 de diciembre de 2018 no queda acreditada la puesta en condiciones de venta de las parcelas y, con ello, su capacidad real de generación de ingresos que permitan no solo autofinanciar la gestión ordinaria de la entidad, sino también la culminación del proceso de urbanización.

En cuanto a la capacidad de la sociedad para obtener financiación que le permita continuar con su actividad, hay que considerar, en primer lugar, el efecto que sobre la decisión de los potenciales inversores, ya sean sus propios socios o los mercados, va a tener la situación patrimonial de la entidad, caracterizada por el compromiso en el que se encuentra su solvencia financiera. Además, en el caso de que se opte por mantener el principal sistema de financiación utilizado hasta la fecha, basado en aportaciones de fondos por parte de sus socios,

principalmente el Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Gijón, habrá que tener en cuenta, por una parte, que son administraciones públicas sometidas a restricciones normativas en materia de presupuestos, estabilidad y endeudamiento y, por otra, que dichas administraciones ya tienen comprometidos desembolsos futuros a la sociedad en forma de préstamos participativos hasta el ejercicio 2023 por importes de 53.849.298 euros y 6.861.146 euros, respectivamente, por lo que podrían surgir dudas razonables en relación a su capacidad para seguir formalizando en el futuro nuevos acuerdos de financiación a la sociedad.

### 3. Riesgo derivado de la ejecución de un posible derecho de reversión

La expropiación realizada para obtener los terrenos de la Zalia se rige por la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. En virtud de ella, existe un riesgo de que los afectados por esa expropiación (sobre todo los de los terrenos de la fase 2, donde aún no ha empezado la urbanización) puedan ejercer un derecho de reversión.

La Sindicatura realiza una serie de **recomendaciones**:

1. Zalia debería contar con un plan estratégico de actuación, aprobado por el máximo órgano de gestión, que contenga las líneas estratégicas fundamentales y los programas básicos de actuación, así como su proyección temporal y presupuestaria. Dicho plan sería objeto de revisión y actualización periódica en función de los resultados obtenidos y la evolución de la coyuntura y el entorno en el que se va desarrollando la sociedad, de cara a la consecución eficiente de su motivo fundacional.

2. La solicitud de desembolsos a sus socios debería estar condicionada al cumplimiento de determinados objetivos, al importe o evolución de determinadas magnitudes financieras o al cumplimiento de determinadas hipótesis macroeconómicas.

Este resumen pretende facilitar la labor de los medios de comunicación al destacar algunas cuestiones relevantes del informe, pero en modo alguno lo sustituye. Para realizar un análisis completo es preciso conocer el texto íntegro, disponible en <http://www.sindicatur.es/es/informes.asp>.

#### **Contacto para los medios:**

Teresa Cembranos Moreno  
Jefa del Gabinete Técnico de la Sindicatura de Cuentas  
[teresacm@sindicatur.es](mailto:teresacm@sindicatur.es)  
684642558