

**INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.**

## **1. ADECUACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS PRINCIPIOS CONTABLES DE APLICACIÓN**

- 1.1 Esta Sindicatura ha examinado las cuentas anuales del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. (en adelante IVVSA o el Instituto), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2000, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y se adjuntan íntegramente en el Anexo de este Informe. Dichas cuentas fueron formuladas por los Administradores del IVVSA con fecha 26 de marzo de 2001 y aprobadas por la Junta General Universal de Accionistas con fecha 26 de junio de 2001. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 1.2, el trabajo de fiscalización se ha realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
- 1.2 Como se explica en el apartado 4.2.2, la cuenta "Créditos a empresas del grupo" del epígrafe de "Inmovilizaciones financieras", incluye los pagos realizados por cuenta de la Generalitat Valenciana, cuyo saldo asciende a 15.192 millones de pesetas a 31 de diciembre de 2000, destinados a satisfacer las subvenciones derivadas de las ayudas concedidas por el Plan de Vivienda 1992-1995 y sus sucesivas prórrogas a aquellos titulares que tuvieran reconocido el derecho a su percepción. Debido a que no tenemos constancia de la documentación acreditativa del encargo recibido en la que consten las condiciones del mismo, no hemos podido evaluar la razonabilidad de la contabilización de dichos créditos, así como la de los intereses devengados por la financiación obtenida para acometer dicho desembolso que, atendiendo al principio de prudencia, han sido registrados por importe de 839 y 401 millones de pesetas como gastos financieros en las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2000 y 1999, respectivamente.
- 1.3 En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido verificar lo descrito en el párrafo 1.2, las cuentas anuales del IVVSA del ejercicio 2000, que se adjuntan en el Anexo de este Informe, muestran, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2000, y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

- 1.4 El informe de gestión del ejercicio 2000 que se adjunta a las cuentas anuales contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación del Instituto, la evolución de su actividad y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Esta Sindicatura ha verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2000.

## **2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD VIGENTE EN LA GESTIÓN DE LOS FONDOS PÚBLICOS**

### **2.1 Alcance y metodología**

Esta Sindicatura ha fiscalizado el cumplimiento del principio de legalidad por el IVVSA en la gestión de los fondos públicos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2000. La fiscalización se ha realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, habiéndose llevado a cabo las pruebas y aplicado los procedimientos de auditoría considerados necesarios de acuerdo a las circunstancias. La verificación realizada ha abarcado el cumplimiento de los aspectos relevantes establecidos en:

- Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se constituye el IVVSA.
- Decreto 35/1988, de 21 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se regulan los Convenios de Encargo de Gestión entre la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y el IVVSA.
- Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se atribuye al IVVSA la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de la vivienda perteneciente a la Generalitat.
- Ley de Sociedades Anónimas, texto refundido aprobado por R.D.L. 1.564/1989, de 22 de diciembre.
- Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1.643/1990, de 20 de diciembre.
- Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre reintegro de transferencias corrientes y de capital.
- Resolución de 18 de junio de 1991, de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueba la información a rendir por las empresas públicas.
- Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, texto refundido aprobado por Decreto Legislativo de 26 de junio de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.
- Real Decreto 1.668/1991, de 15 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial.
- Real Decreto 1.932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995.

- Orden de 22 de mayo de 1992, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- Orden de 28 de diciembre de 1994 por la que "se aprueban las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias".
- Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 2.190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el periodo 1996-1999.
- Decreto 113/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- Real Decreto 1.186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001.
- Decreto 173/1998, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.
- Decreto 174/1998, de 20 de octubre del Gobierno Valenciano, de modificación del Decreto 118/1988 de 29 de julio, del Gobierno Valenciano.
- Decreto 45/1999, de 23 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se modifica el Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Gobierno Valenciano.
- Ley 9/1999, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana.
- Ley de la Generalitat Valenciana 10/1999, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2000.

## **2.2 Conclusión general**

Como resultado de la revisión efectuada, y considerando el alcance descrito, en el apartado anterior no se han detectado incumplimientos relevantes de la normativa citada por parte del IVVSA durante el periodo de examen, sin perjuicio de las observaciones referentes a la contratación y a la modificación de las condiciones retributivas del personal al servicio de la Entidad (ver apartados 4.2.4, 4.2.5, 4.4.4 y 4.4.2 respectivamente).

### **3. INFORMACIÓN GENERAL**

#### **3.1 Antecedentes y objeto del IVVSA**

El IVVSA se creó por Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana. Corresponde a la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (COPUT) su control y su único socio es la Generalitat Valenciana.

El objeto social lo constituye la rehabilitación y promoción de las viviendas, en especial de protección oficial, tanto públicas como privadas, la adquisición y enajenación del suelo, la promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas en general, así como cuantas actividades complementarias, accesorias y auxiliares sean precisas para la realización del mismo. En 1999 el IVVSA amplió su objeto social, para facilitar la financiación y construcción de infraestructuras educativas de titularidad de la Generalitat Valenciana.

#### **3.2 Actividad desarrollada en 2000**

La información referente a la actividad desarrollada por la Sociedad obtenida de su Informe de Gestión en cada uno de sus cinco programas de actuación, se resume a continuación:

##### **a) Programa de Promoción del Suelo**

Al 31 de diciembre de 2000 se estaban realizando 33 promociones (30 promociones en 1999). Las altas han correspondido principalmente a dos promociones que han sido transferidas a razón de la fusión de Gestión del Suelo de Alicante, S.A. (en adelante GSASA), que han sido "Urbanización Plan Parcial nº 1 PAU-2" y "Parque Ansaldo en San Juan de Alicante". Las actuaciones más relevantes del ejercicio se han desarrollado en las promociones "Alicante Polígono Garbinet", "Parque Ansaldo en San Juan de Alicante" y en el Barrio de Velluters. Se han producido ventas de parcelas en la promoción "Urbanización Plan Parcial nº 1 PAU-2" de GSASA.

##### **b) Programa de Promoción de Viviendas**

Durante 2000 el IVVSA ha licitado dos promociones de viviendas que serán adjudicadas a principios de 2001, ha finalizado 8 promociones, y de las iniciadas en otros ejercicios continúan en ejecución 9 promociones.

Durante 2000 se ha realizado la escrituración y entrega de llaves de 244 viviendas, 67 garajes, 31 trasteros y 6 locales. Asimismo se han formalizado un total de 317 contratos de nuevas viviendas, 258 contratos de garajes, 38 contratos de trasteros y 7 contratos de locales.

##### **c) Programa de Rehabilitación del Centro Histórico**

Durante el ejercicio 2000 este programa se ha desarrollado a través de varias actuaciones:

- 1- Dentro del ámbito de aplicación del Convenio Marco entre la Conselleria de Obras Públicas Urbanismo y Transportes y el IVVSA mediante las asistencias técnicas previstas se han realizado labores de gestión en la Oficina Riva Ciutat-Vella, en el marco de la colaboración y apoyo material a la labor rehabilitadora de la Generalitat Valenciana en el ámbito del Area de Rehabilitación Urbana del Centro Histórico de Valencia. El 15 de diciembre de 1999 se firmó una Adenda al Convenio V-92/850 aumentándose la dotación económica. Durante 2000 se han certificado 1.226 millones de pesetas, el 100,5% de la dotación.
- 2- Actuaciones integradas con la suscripción de un nuevo convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y la Generalitat Valenciana el 21 de abril de 1998 para la intervención en el Centro Histórico de Valencia. Estas actuaciones integradas se han efectuado:
  - \* En el Barrio de Velluters. Se verifica su integración en el Conjunto de Ciutat Vella, se introducen múltiples usos educativos por su capacidad de generar una vida de barrio intensa, se introducen espacios libres, y una gran superficie de aparcamientos para residentes. Asimismo se renovará un importante parque de viviendas que servirá para el realojamiento de los vecinos afectados.
  - \* En el Barrio del Carmen. Se está trabajando en la nueva ordenación de los siguientes ámbitos:
    - Entorno Muralla Musulmana del Barrio del Carmen.
    - Edificación de nuevas viviendas alrededor de un gran espacio libre bajo el cual se dispondrá un aparcamiento para residentes.
    - Reurbanización de Espacios Públicos, mediante la coordinación en las intervenciones de la Generalitat y el Ayuntamiento.
    - Promoción de viviendas. Objetivo: proveer el número necesario de viviendas para el realojo de residentes afectados por las intervenciones de la Generalitat Valenciana.
- 3- Patrimonio Monumental y Edificaciones Singulares. Durante el año 2000 se han terminado las obras de rehabilitación interior del Palacio de Pineda, se recibieron las obras de la fachada de Sta. Cruz y la fachada del Reloj de los Santos Juanes. Se ha finalizado y entregado el proyecto de rehabilitación del

inmueble sito en C/ Roger de Flor nº 16, se encuentra la intervención de restauración y puesta en valor del lienzo de la Muralla Musulmana.

**d) Programa de Administración del Patrimonio**

Las actividades que conlleva la administración del Patrimonio son básicamente: realizar las gestiones de cobro de las viviendas, así como los pagos de impuestos que correspondan a las mismas, toda la actividad propia de gestión e incidencias de este elevado parque (17.122 viviendas y 2.256 otros inmuebles, garajes, locales comerciales y trasteros), escrituraciones, cambios de titularidad, etc. Esta administración supone la constante revisión de las viviendas, inspeccionándolas y detectando las posibles irregularidades en temas de traspasos ilegales, falta de pago, ocupaciones no consentidas, etc. Asimismo, otra actividad importante es la de mantener y conservar las viviendas en buen estado.

**e) Programa de Gestión**

Recoge el conjunto de actuaciones que el IVVSA desarrolla al amparo del Decreto 35/1988, de 21 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, que regula la encomienda de gestión entre la COPUT y el Instituto. Durante el ejercicio 2000 el IVVSA se encarga de la gestión de 107 convenios por un importe de 52.596 millones de pesetas, para la ejecución de obras de promoción pública de edificación, reparación y rehabilitación de viviendas, infraestructuras y equipamiento urbano, adquisición de suelo, que se llevan a cabo en las tres provincias de la Comunidad Valenciana.

El IVVSA suscribió un convenio el 19 de mayo de 1999 (entre la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, el IVVSA y el Instituto Valenciano de Finanzas) cuyo objeto es la financiación y construcción de obras de infraestructura docente de determinados centros educativos, con un presupuesto de 13.248 millones de pesetas. En la actualidad están licitadas 32 obras de centros educativos por un total de 13.914 millones de pesetas (ver apartado 4.2.2).

**3.3 Fusión por absorción de la entidad mercantil GSASA**

El IVVSA (sociedad absorbente) y GSASA (sociedad absorbida), acordaron su fusión el día 17 de noviembre de 2000, en las respectivas Juntas Generales y Universales, de plena conformidad con el proyecto de fusión conjunto que también se aprueba y que fue presentado en el Registro Mercantil de Valencia, el 16 de noviembre de 2000. Dichos acuerdos, una vez cumplimentados todos los trámites legales, fueron elevados a públicos el día 27 de diciembre de 2000, siendo el balance de fusión al 31 de agosto de 2000. Según consta en dicha escritura, no se produce una ampliación de capital social en la absorbente (IVVSA) debido a que ésta es propietaria del 51% del capital social de la absorbida (GSASA) quien a su vez posee en autocartera el 49% restante del capital social.



Asimismo, tal y como consta en dicha escritura, se declara que desde el día 1 de enero de 2000 las operaciones de GSASA se consideran realizadas a efectos contables por el IVVSA.

La retroacción contable, implica que el IVVSA reciba en su contabilidad a fecha 1 de enero de 2000 la totalidad del patrimonio contable del que en esa fecha era titular GSASA. En el cuadro 1 se refleja el patrimonio contable de GSASA recibido con fecha 1 de enero de 2000 por el IVVSA, obtenido del último balance cerrado de la entidad, previo al balance de fusión incorporado a la escritura pública de referencia, en millones de pesetas:

ACTIVO	31-12-99	PASIVO	31-12-00
Inmovilizado	1	Fondos propios	264
<i>Gastos de establecimiento</i>	-	<i>Capital suscrito</i>	200
<i>Inmovilizaciones materiales</i>	1	<i>Reservas</i>	54
<i>Inmovilizaciones financieras</i>	-	<i>Resultados de ejerc. anteriores</i>	(57)
		<i>Pérdidas y ganancias</i>	67
Activo circulante	2.344	Ingresos a distrib. en varios ejerc.	66
<i>Existencias</i>	1.258		
<i>Deudores</i>	3	<i>Acreedores a corto plazo</i>	2.015
<i>Inversiones Financ. temporales</i>	671		
<i>Tesorería</i>	412		
<b>Total Activo</b>	<b>2.345</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>2.345</b>

Cuadro 1

El balance de fusión de GSASA auditado e incorporado a la escritura pública de referencia, menciona que la Junta General de GSASA acordó el día 7 de noviembre de 2000 la adquisición como autocartera la totalidad de acciones de clase B (980 acciones) por importe de 1.238 millones de pesetas. En relación con esta adquisición se ha facilitado un documento sin fecha, ni firma alguna que valora el precio de compra en dicho importe. En ese documento se valoran los fondos propios estimando el efecto de las operaciones en curso que estaba realizando GSASA.

Según la memoria, el valor de adquisición fue muy superior al valor contable por incorporar aquél el valor de mercado de terrenos propiedad de GSASA. La posterior amortización en fecha 27 de diciembre de 2000, de las acciones propias adquiridas por GSASA genera, por diferencia entre su valor nominal y su valor de adquisición, una "reserva por amortización de acciones propias". No se produce una revalorización contable de los terrenos incorporados al IVVSA tras la fusión, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.

El Consejo de Administración de GSASA aprobó la distribución, para sus socios, entre los que se encuentra el IVVSA, de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2000 por un importe neto de 144.500 pesetas por acción lo que supuso un importe global de 289 millones de pesetas. Dado que con posterioridad a la distribución del dividendo a cuenta, se ha producido la fusión por absorción de GSASA por el IVVSA, ha sido eliminado el dividendo distribuido al IVVSA, como ajuste de fusión por dividendo interno.

Por último, no existen beneficios fiscales disfrutados por GSASA respecto de los cuales el IVVSA deba cumplir requisito alguno para su disfrute.

#### 4. COMENTARIOS SOBRE LOS ASPECTOS MÁS IMPORTANTES DE LAS CUENTAS ANUALES

##### 4.1 Análisis global del balance

El balance del IVVSA al cierre del ejercicio 2000, junto con las cifras correspondientes del ejercicio 1999, se muestra a continuación en millones de pesetas:

ACTIVO	31-12-00	31-12-99	Variación
Inmovilizado	18.582	21.637	(14,1%)
<i>Gastos de establecimiento</i>	13	17	(23,5%)
<i>Inmovilizaciones inmateriales</i>	8	6	33,3%
<i>Inmovilizaciones materiales</i>	1.156	1.220	(5,2%)
<i>Inmovilizaciones financieras</i>	17.283	20.270	(14,7%)
<i>Deudores operaciones tráfico a largo plazo</i>	122	124	(1,6%)
Activo circulante	30.758	20.272	51,7%
<i>Existencias</i>	15.554	13.388	16,2%
<i>Deudores</i>	12.495	5.533	125,8%
<i>Inversiones financieras temporales</i>	424	464	(8,6%)
<i>Tesorería</i>	2.285	887	157,6%
<b>Total Activo</b>	<b>49.340</b>	<b>41.909</b>	<b>17,7%</b>
PASIVO			
Fondos Propios	7.430	7.432	-
<i>Capital suscrito</i>	10.509	10.509	-
<i>Diferencia negativa de fusión</i>	(1.219)	-	-
<i>Resultados negativos ejercicios anteriores</i>	(1.412)	(1.503)	(6,1%)
<i>Pérdidas y ganancias (Pérdidas)</i>	(448)	(1.574)	(71,5%)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.317	1.510	(12,8%)
Provisiones para riesgos y gastos	466	458	1,7%
Acreedores a largo plazo	20.984	21.348	(1,7%)
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	20.984	21.348	(1,7%)
Acreedores a corto plazo	19.143	11.161	71,5%
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	9.383	5.234	79,3%
<i>Deudas con empr. del grupo y asociadas</i>	2.594	2.238	15,9%
<i>Acreedores comerciales</i>	6.336	3.163	100,3%
<i>Otras deudas no comerciales</i>	638	490	30,2%
<i>Provisiones para operac. de tráfico</i>	192	36	433,3%
<b>Total Pasivo</b>	<b>49.340</b>	<b>41.909</b>	<b>17,7%</b>

Cuadro 2

El activo y el pasivo se han incrementado en un 17,7% con respecto al ejercicio 1999. Esto ha sido debido principalmente al incremento en el activo de los **Deudores**, que han aumentado un 125,8%, como consecuencia del incremento en el concepto "Empresas del grupo deudores" (véase apartado 4.2.5.1) y de la **Tesorería** que se ha incrementado en un 157,6%. El pasivo se incrementa, fundamentalmente, debido al aumento de las **Deudas con entidades de crédito**, a corto plazo que se incrementan en un 79,3% y a los **Acreedores comerciales** que se incrementan en un 100,3%. Hay que tener en cuenta además, que las partidas de ambos ejercicios no son comparativas y homogéneas, al llevar incorporados los

saldos del ejercicio 2000, las operaciones realizadas por la sociedad absorbida (GSASA) desde el día 1 de enero de 2000 a efectos contables.

## 4.2 Epígrafes más significativos del balance

### 4.2.1 Inmovilizaciones materiales e inmateriales

La composición del epígrafe "Inmovilizaciones materiales" del balance al 31 de diciembre de 2000 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación, en millones de pesetas:

<b>Inmovilizaciones materiales</b>	<b>Saldos 31-12-99</b>	<b>Altas por fusión</b>	<b>Altas</b>	<b>Traspaso existencias</b>	<b>Saldos 31-12-00</b>
Terrenos y bienes naturales	33	-	-	(33)	-
Construcciones	1.067	-	57	-	1.124
Mobiliario y enseres	139	1	7	-	147
Equipos proceso información	172	1	15	-	188
Elementos de transporte	1	-	-	-	1
Otro inmovilizado material	126	-	-	-	126
Inmovilizado en curso	54	-	-	-	54
<b>Total valores de coste</b>	<b>1.592</b>	<b>2</b>	<b>79</b>	<b>(33)</b>	<b>1.640</b>
Amortización acumulada	(372)	(1)	(53)	-	(426)
Provisiones	-	-	(58)	-	(58)
<b>Valor neto</b>	<b>1.220</b>	<b>1</b>	<b>(32)</b>	<b>(33)</b>	<b>1.156</b>

Cuadro 3

Durante el ejercicio 2000 las adquisiciones de inmovilizado material han ascendido a 79 millones de pesetas, de las que un 72,2% corresponden a construcciones. Del total de altas se ha verificado el 36,8% comprobando su adecuada formalización y contabilización.

La provisión de inmovilizado dotada en el ejercicio corresponde al valor de unos inmuebles situados en Orihuela y contabilizados en "Inmovilizado en curso" propiedad del IVVSA por un importe de 54 millones de pesetas, que en el Consejo de Administración celebrado el día 12 de enero de 2001 se acordó cederlos gratuitamente a la Generalitat Valenciana, en donde se ha construido un "edificio Prop". Esta provisión se ha dotado por 58 millones de pesetas y se debería de haber dotado por 54 millones de pesetas, con lo que la cuenta de gastos "Dotación a la provisión por inmovilizado" se encuentra sobrevalorada en 4 millones de pesetas.

Por último, indicar que en el expediente CTSM-00/92 relativo al suministro de nuevos equipos Pentium por importe de 3 millones de pesetas, no consta que se haya consultado con otros suministradores distintos del adjudicatario.

#### 4.2.2 Inmovilizaciones financieras

El epígrafe **Inmovilizaciones financieras** es el más relevante del activo del balance del IVVSA a 31 de diciembre de 2000, ya que representa un 35,0% del total del mismo.

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2000 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación en millones de pesetas:

<b>Inmovilizaciones financieras</b>	<b>Saldos 31-12-99</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Saldos 31-12-00</b>
Créditos a empresas del grupo	19.602	3.929	(7.184)	16.347
Participaciones en empresas del grupo	102	-	(102)	-
Créditos a empresas asociadas	550	370	-	920
Depósitos y fianzas	16	-	-	16
<b>Total</b>	<b>20.270</b>	<b>4.299</b>	<b>(7.286)</b>	<b>17.283</b>

Cuadro 4

El concepto de **Créditos a empresas del grupo** se desglosa en millones de pesetas:

<b>Cuentas</b>	<b>Saldos 31-12-99</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Saldos 31-12-00</b>
G.V. por anticipos ayudas planes de vvda.	19.499	-	(4.307)	15.192
G.V. convenio cultura	103	3.929	(2.877)	1.155
<b>Total</b>	<b>19.602</b>	<b>3.929</b>	<b>(7.184)</b>	<b>16.347</b>

Cuadro 5

La cuenta "G.V. por anticipos ayudas planes de vivienda", recoge los pagos realizados por las subvenciones derivadas de las ayudas concedidas por la Generalitat Valenciana al Plan de Vivienda 1992-1995, y sus sucesivas prórrogas, a aquellas personas físicas o jurídicas, que tengan reconocido el cumplimiento de los requisitos legales exigidos para acceder a dichas subvenciones. Con el objeto de financiar dicha operación, el Consejo de Administración, en sus sesiones celebradas el 30 de noviembre de 1998 y el 15 de febrero de 1999, aprobó la formalización de una operación de endeudamiento avalada por la Generalitat Valenciana por un importe global de 20.000 millones de pesetas por un plazo de seis años, la cual se llevó a efectos con fecha 16 de febrero de 1999 (véase apartado 4.2.11). El importe satisfecho por cuenta de la Generalitat Valenciana ha ascendido a 19.499 millones de pesetas, habiéndose cobrado de la misma durante el ejercicio 4.307 millones de pesetas. Los intereses generados en el ejercicio por el crédito obtenido para financiar dichos pagos ascienden a 839 millones de pesetas, que han sido registrados por la Sociedad como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias (véase apartado 4.4.5). A fecha de este Informe, no se tiene constancia de que exista documento alguno que regule la forma y el momento en que la Generalitat Valenciana repondrá los pagos realizados por la Sociedad por cuenta de aquella, así como los

gastos financieros originados o que se originen en el futuro como consecuencia de las deudas formalizadas.

En la cuenta "G.V. Convenio cultura" se recoge el importe satisfecho por cuenta de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana, como consecuencia del Convenio firmado el 19 de abril de 1999 de financiación y ejecución de las obras en los centros docentes entre la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana, el Instituto Valenciano de Finanzas y el IVVSA con un presupuesto inicial de 13.248 millones de pesetas. Con el objeto de financiar dicha operación, el Consejo de Administración en su sesión celebrada el 18 de octubre de 1999, aprobó la formalización de una operación de endeudamiento avalada por la Generalitat Valenciana por un importe de 13.248 millones de pesetas, habiéndose dispuesto un importe de 3.709 millones de pesetas (véase apartado 4.2.11). El 26 de abril de 2000 se firmó el contrato de crédito con una entidad financiera por un plazo de seis años. Las amortizaciones se realizarán en la medida en que el IVVSA reciba de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia las anualidades consignadas para pagar el presupuesto del Convenio y el coste de financiación. La operación está avalada por la Generalitat Valenciana. El importe satisfecho por cuenta de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana en el ejercicio ha ascendido a 3.929 millones de pesetas, habiéndose emitido certificaciones a dicha Conselleria por un total de 2.996 millones de pesetas, encontrándose registradas en el saldo de la Generalitat Valenciana por estar pendientes de cobro (véase apartado 4.2.5.1). El importe total de la anualidad previsto en el convenio para este ejercicio es de 3.000 millones de pesetas.

El concepto **Participaciones en empresas del grupo**, corresponde a la participación por un importe de 102 millones de pesetas en el capital de la sociedad de economía mixta GSASA que a 31 de diciembre de 2000 es de 0 pesetas al haberse fusionado con el IVVSA. El objeto social de GSASA era la urbanización y preparación del suelo contenido en el ámbito del PAU número 2 de Alicante.

En el concepto **Créditos a empresas asociadas** se recoge un crédito otorgado al Patronato Provincial de la Vivienda de Alicante, para la gestión y ejecución del Plan de actuaciones de las "Mil viviendas" de Alicante. Este crédito devenga intereses a favor del Instituto al mismo tipo que la póliza suscrita por el Instituto con la CAM de 1.000 millones de pesetas el 23 de junio de 2000, que a 31 de diciembre de 2000 no estaba dispuesta.

#### **4.2.3 Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo**

El detalle de los créditos comerciales a largo plazo, corresponde al saldo de la cuenta "Clientes a largo plazo por ventas y prestaciones de servicios" a 31 de diciembre de 2000 y que asciende a 122 millones de pesetas. El total de clientes a largo plazo, recogen la deuda pendiente de las ventas de viviendas efectuadas por el IVVSA como compraventa diferida (a 25 años).

## 4.2.4 Existencias

### 4.2.4.1 Composición y criterios de valoración

El grupo de **Existencias** es el segundo más relevante del activo del balance del IVVSA al 31 de diciembre de 2000 ya que representa un 31,5% del total del mismo. Su composición y movimiento durante 2000 se muestran a continuación, en millones de pesetas:

Conceptos	Saldos 31-12-99	Altas por fusión	Aumentos	Traspasos inmobiliari- z.	Traspasos	Correc. valorativas	Coste de ventas	Saldos 31-12-00
Edificios	479	-	41	-	(1)	-	-	519
Solares	554	-	45	-	(383)	-	-	216
Terrenos	4.238	-	1.924	33	-	-	-	6.195
Promociones en curso	6.797	1.257	3.654	-	(3.526)	(38)	(1.945)	6.199
Promociones terminadas	1.320	-	-	-	3.910	(82)	(2.723)	2.425
<b>Total</b>	<b>13.388</b>	<b>1.257</b>	<b>5.664</b>	<b>33</b>	<b>-</b>	<b>(120)</b>	<b>(4.668)</b>	<b>15.554</b>

Cuadro 6

Los saldos obtenidos por la Sindicatura de Cuentas a 31 de diciembre de 2000 por conceptos que se muestran en el cuadro 6, son distintos a los que presentan las cuentas anuales del IVVSA siendo las diferencias las siguientes en millones de pesetas:

Concepto	Saldos 31-12-00 s/Sindicatura	Diferencia	Saldos 31-12-00 s/CAA
Edificios	519	(190)	329
Solares	216	(52)	164
Terrenos	6.195	407	6.602
Promociones en curso	6.199	(297)	5.902
Promociones terminadas	2.425	132	2.557
<b>Total</b>	<b>15.554</b>	<b>-</b>	<b>15.554</b>

Cuadro 7

Las existencias propiedad de la Sociedad se componen de solares y edificios para la construcción o rehabilitación y posterior venta. Se valoran atendiendo a su coste de adquisición o al coste de producción, según el caso. Los aumentos de existencias se corresponden principalmente con la construcción de las promociones en curso (un 64,5% del total) y adquisición de terrenos (un 34,0%).

Los aumentos corresponden en su mayor parte a promociones en curso, según el siguiente detalle:

Promociones en curso	Adiciones
Certificaciones de obra	3.224
Honorarios técnicos	173
Otros costes	146
Costes indirectos	111
<b>Total</b>	<b>3.654</b>

Cuadro 8

En la revisión de una muestra de inversiones en promociones y de altas en solares y terrenos por importe de 3.284 millones de pesetas, que representa un 58,0% del total de inversiones del periodo, se ha comprobado su adecuado soporte y contabilización. En el apartado siguiente se comentan los aspectos más relevantes surgidos en la revisión.

#### 4.2.4.2 Distribución por programas y territorialmente

El cuadro 9 muestra la gestión de las existencias del IVVSA, que se realiza en tres de los cinco Programas de Actuación del Instituto, siendo su desglose al 31 de diciembre de 2000, el siguiente, en millones de pesetas:

Existencias	Promoción suelo	Promoción viviendas	Rehabilitación centro histórico	Total Existencias
Edificios	-	496	23	519
Solares	-	216	-	216
Terrenos	6.195	-	-	6.195
Promociones en curso	3.304	2.892	3	6.199
Promociones terminadas	677	1.674	74	2.425
<b>Total</b>	<b>10.176</b>	<b>5.278</b>	<b>100</b>	<b>15.554</b>
	<b>65,4%</b>	<b>33,9%</b>	<b>0,7%</b>	<b>100,0%</b>

Cuadro 9

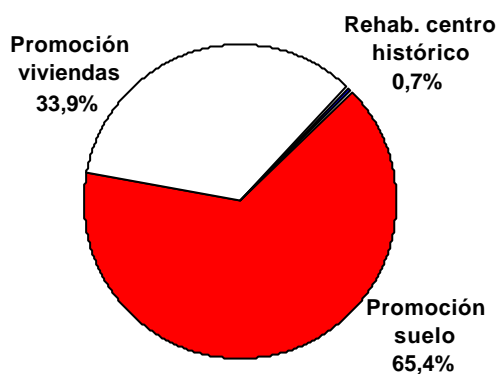
La distribución territorial por provincias para cada programa al 31 de diciembre de 2000, se refleja en el cuadro 10, en millones de pesetas:

Provincia	Promoción suelo		Promoción Viviendas		Rehabilitación centro histórico		Total	
Alicante	3.508	34,5%	2.136	40,5%	-	-	5.644	36,3%
Castellón	3.655	35,9%	254	4,8%	-	-	3.909	25,1%
Valencia	3.013	29,6%	2.888	54,7%	100	100,0%	6.001	38,6%
<b>Total</b>	<b>10.176</b>	<b>100,0 %</b>	<b>5.278</b>	<b>100,0%</b>	<b>100</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.554</b>	<b>100,0%</b>

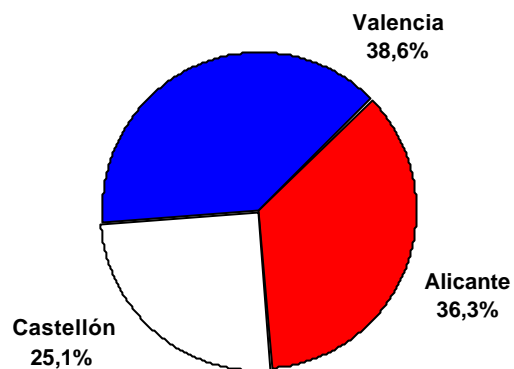
Cuadro 10



Existencias por Programas



Existencias por provincias



**a) Programa de Promoción del Suelo**

Este programa es el que presenta el mayor volumen de altas.

Este Programa representa un 65,4% del saldo de Existencias a 31 de diciembre de 2000 y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 2.840 millones de pesetas, que representan un 50,1% de las inversiones efectuadas en existencias.

En el cuadro siguiente se muestra el saldo a 31 de diciembre de 2000 de las principales promociones que integran el programa y su movimiento durante dicho ejercicio, en millones de pesetas:

Promoción	Saldo 31-12-99	Por fusión	Altas		Bajas		Saldos 31-12-00
			Adquis. suelo	Otros	Traspaso inmovil.	Costes ventas	
SUNP R-5 PAU Univ-GLOBAL	2.385	-	-	-	-	-	2.385
Alicante polígono Garbinet	204	-	907	21	-	(20)	1.112
R-5 PAU fase III	1.015	-	-	25	-	-	1.040
Mas del Rosari –Paterna	1.001	-	-	-	-	-	1.001
San Vicente del Raspeig	499	-	-	-	-	-	499
San Vicente del Raspeig IGS	456	-	-	(18)	-	-	438
Parque Ansaldo S. Juan de Alicante	-	-	426	-	-	-	426
UE-2RA Barrio Velluters	237	-	136	10	-	-	383
UE-2RB Barrio Velluters	201	-	103	12	-	-	316
PAU-2 Alicante	125	-	-	142	-	-	267
UE-2RD Barrio Velluters	55	-	186	2	-	-	243
Urbaniz. Plan Parcial nº 1 PAU 2	-	1.257	-	623	-	(1.818)	62
Resto promociones	1.813	-	166	99	33	(107)	2.004
<b>Total</b>	<b>7.991</b>	<b>1.257</b>	<b>1.924</b>	<b>916</b>	<b>33</b>	<b>(1.945)</b>	<b>10.176</b>

Cuadro 11

La revisión ha alcanzado una muestra de promociones de este Programa con una cobertura del 68,8% de las inversiones realizadas durante el ejercicio 2000, así como el 93,5% del coste de ventas. El análisis ha consistido en la comprobación de los importes contabilizados con la documentación correspondiente.

Referente a la promoción "Alicante polígono Garbinet", la adquisición del suelo en su mayoría corresponde al aprovechamiento urbanístico de parcelas correspondiente a la retribución de la labor urbanizadora del IVVSA, mediante cesión de suelo en el proyecto de reparcelación del sector II-10 "Garbinet Norte" del P.G.O.U. de Alicante, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte en fecha 6 de octubre de 1999.

Con respecto a la promoción "Urbaniz. Plan Parcial nº1 PAU-2", este se deriva de la fusión de GSASA con el IVVSA.

También se ha verificado la promoción "Parque Ansaldo S. Juan de Alicante", que corresponde a la compra por parte de GSASA de 403 viviendas sociales que van a ser derruidas y así regenerar el barrio. La compra de este complejo la efectuó GSASA, siendo la firma de la escritura de compraventa el 21 de diciembre de 2000, fecha anterior a la fusión con el IVVSA que se efectuó el 27 de diciembre de 2000. Esta actividad de GSASA no aparece en su objeto social, pues éste lo constituye la urbanización y preparación del suelo en el Programa de Actuación Urbanística nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad de Alicante y zonas colindantes.

Se ha analizado el Programa para el desarrollo de Actuación Integrada por Gestión Directa del Sector II-10 "Garbinet Norte del P.G.O.U. de Alicante".

Para la ejecución de las obras de urbanización, el IVVSA realiza una contratación, que ha sido analizada: (CTCM-00/28. Urbanización del ámbito definido por el Sector II/10 "Garbinet Norte" del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante. Presupuesto de adjudicación: 816 millones de pesetas).

En la revisión de este contrato destaca lo siguiente:

- Se trata de un supuesto de ejecución del Programa por Gestión Directa, es decir, aunque es el IVVSA quien asume la condición de Urbanizador, se entiende que es la propia Conselleria la que actúa a través de la empresa pública, de ahí que ésta se beneficie de la adjudicación directa del Programa, y que se exceptúe en este caso el principio licitatorio. En coherencia con esto, entendemos que la contratación que efectúe el IVVSA deberá sujetarse a la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en los mismos términos que si actuara directamente la propia Conselleria. Sin embargo, la empresa ha contratado las obras observando los trámites que sigue habitualmente cuando se trata de obras propias, que son de un rigor inferior al legal.
- El plazo contractual establecido para la ejecución de las obras no ha transcurrido todavía, encontrándose las obras actualmente dentro del plazo estipulado para su ejecución.

#### **b) Programa de Promoción de Viviendas**

Este Programa representa un 33,9% del saldo de existencias del IVVSA a 31 de diciembre de 2000, y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 2.820 millones de pesetas, que representan un 49,8% de las inversiones efectuadas en existencias.

El número total de promociones en régimen especial abiertas según los registros contables del IVVSA asciende a 61. La fase de construcción se ha iniciado en 50 promociones, de las cuales 43 se encuentran finalizadas a 31 de diciembre de 2000. El valor de las existencias de este programa incluye, además de las 61 citadas, 36 promociones en el Centro Histórico de Valencia. En el cuadro siguiente se muestra el saldo a 31 de diciembre de 2000 de las principales promociones que integran el Programa y su movimiento durante dicho ejercicio, en millones de pesetas:

Promoción	Saldos 31-12- 99	Adic. y traspas.	Bajas		Saldos 31-12- 00
			Costes Ventas	Corrección Valorativa	
174 vvdas. Alcoi	1.194	117	(676)	(63)	572
97 vvdas. PERI-I, Puerto Sagunto	212	343	-	-	555
90 vvdas. Torrevieja	211	317	-	-	528
70 vvdas. La Torre	215	296	-	-	511
40 vvdas. Granja Rocamora	173	192	-	-	365
36 vvdas. Bañeres	104	138	-	-	242
38 vvdas. Castellón	34	184	-	(28)	190
15 vvdas. Orihuela	153	24	-	-	177
40 vvdas. La Torre	266	147	(392)	-	21
78 vvdas. Elx	447	233	(667)	-	13
30 vvdas. Torrevieja	73	161	(205)	(19)	10
28 vvdas. Petrer	129	155	(284)	-	0
Resto de promociones	2.090	513	(499)	(10)	2.094
<b>Total</b>	<b>5.301</b>	<b>2.820</b>	<b>(2.723)</b>	<b>(120)</b>	<b>5.278</b>

Cuadro 12

En este Programa se ha analizado una muestra de promociones que supone el 46,4% de las inversiones realizadas en 2000, así como el 49,3% del coste de ventas y el 52,7% de las correcciones valorativas del ejercicio.

Las ventas de viviendas se iniciaron en 1993. Su detalle y análisis se muestra en el apartado 4.4.7 de este Informe.

A 31 de diciembre de 2000 no hay ninguna promoción parada.

El contrato CTCM-99/81 para la construcción de 36 viviendas de protección oficial en régimen especial en la Avda. Benicàssim de Castellón por un importe de adjudicación de 306 millones de pesetas, ha sido revisado y de su análisis destaca lo siguiente:

- En cuanto a la fase preparatoria del contrato examinado, la contratación de los técnicos encargados de la redacción de los proyectos y la dirección de las obras no es objeto de licitación, procediéndose habitualmente a adjudicar estos trabajos directamente. Según alega el IVVSA, se encuentra en preparación la convocatoria de un tercer concurso de anteproyectos, en cuyas bases se recogen criterios para el encargo de este tipo de trabajos a los profesionales que en lo sucesivo se contraten.
- No existe en los expedientes examinados el certificado de disponibilidad de los terrenos.
- En cuanto a la ejecución del contrato cabe destacar que en el expediente aunque ha transcurrido el plazo señalado para la terminación de las obras, todavía no ha podido realizar la recepción de las mismas.

## 4.2.5 Deudores

### 4.2.5.1 Análisis financiero

En el cuadro 13 se muestra el saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2000, que se eleva a 12.495 millones de pesetas, lo que representa el 25,3% del total del activo del balance a dicha fecha. Está formado por los siguientes conceptos, en millones de pesetas:

Concepto	31-12-00	31-12-99
Empresas del grupo, deudores	10.610	4.460
Deudores varios	473	394
Personal	11	8
Administraciones Públicas	716	527
Clientes por ventas	689	148
Provisiones	(4)	(4)
<b>Total</b>	<b>12.495</b>	<b>5.533</b>

Cuadro 13

#### a) Empresas del grupo, deudores

En este epígrafe se presentan los saldos a cobrar de la Generalitat Valenciana de acuerdo con el siguiente detalle, en millones de pesetas:

Concepto/Cuenta	31-12-00	31-12-99
Convenios de gestión-certificaciones emitidas	4.154	835
Ciudad de las Artes y de las Ciencias, S.A.	122	222
Convenios de gestión-certificaciones ptes. de emitir	1.506	1.371
Otros	3	3
Gestión de patrimonio-Reparaciones liquidadas	2.931	1.905
Gestión de patrimonio-impagados, cartera cedida	106	124
Aportaciones G.V. para compensar pérdidas	1.665	-
Convenios gestión RIVA fras. ptes. emitir	123	-
<b>Total</b>	<b>10.610</b>	<b>4.460</b>

Cuadro 14

En lo que se refiere al concepto **Convenios de gestión-certificaciones emitidas**, la Sindicatura ha desglosado por actividades el saldo y el movimiento del ejercicio 2000, en millones de pesetas:

Deudor	Actividad	Saldo 31-12-99	Facturado 2000	Cobrado 2000	Saldo 31-12-00	Cobrado julio/01
COPUT	Velluters	-	703	(703)	-	-
CULTURA	Convenio Cultura	-	2.996	-	2.996	-
COPUT	Otros convenios	835	1.648	(1.325)	1.158	1.124
<b>Total</b>		<b>835</b>	<b>5.347</b>	<b>(2.028)</b>	<b>4.154</b>	<b>1.124</b>

Cuadro 15

Con fecha 19 de abril de 1999, el IVVSA suscribió con la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia y el Instituto Valenciano de Finanzas un convenio de financiación y ejecución de las obras de los centros docentes (véase apartado 4.2.2). Al mes de julio de 2001 todo lo facturado por el IVVSA de este convenio estaba pendiente de cobro.

Respecto a otros convenios esta Sindicatura ha verificado que hasta mediados del mes de julio de 2001 se ha cobrado el 97,1% del saldo pendiente a 31 de diciembre de 2000. De este importe 381 millones de pesetas se han cobrado en el mes de diciembre de 2000 con la operación de cesión con Bancaja (véase apartado 4.2.11), contabilizada en el concepto **Anticipos de tesorería**.

La cuenta "Ciudad de las Artes y de las Ciencias, S.A." (CACSA) refleja el saldo deudor con dicha empresa, constituido por las facturas pendientes de cobro que el IVVSA repercute a CACSA en virtud del convenio de gestión firmado entre ambas el 26 de noviembre de 1992, para la realización del proyecto del conjunto denominado "Ciudad de las Ciencias". Los importes ejecutados y pendientes de facturación a CACSA se recogen en la cuenta "Seguimiento de convenio CACSA". Al mes de julio de 2001 no se había cobrado nada del saldo pendiente a 31 de diciembre de 2000.

El concepto **Convenios de gestión-certificaciones ptes. emitir** refleja, en el activo, la suma de las diferencias por cada convenio entre el importe de las certificaciones emitidas por el IVVSA a la COPUT y el importe de las recibidas de las empresas adjudicatarias de los diversos convenios de gestión. De la ejecución de las obras, destacan los siguientes aspectos:

- Durante el ejercicio 2000 el IVVSA tiene encomendada la gestión de 109 convenios por un importe de 52.596 millones de pesetas.
- El IVVSA ha adjudicado en el ejercicio 2000, 10 obras convenidas (4 en 1999) por importe de 1.859 millones de pesetas, (573 millones de pesetas en 1999).

Las anualidades disponibles para el ejercicio 2000 de los convenios en ejecución suponen un total de 4.002 millones de pesetas. El total certificado por el Instituto ha sido de 1.697 millones de pesetas, lo que supone un 42,4% (un 50,0% en 1999). Del importe certificado, el IVVSA ha cobrado durante 2000 la cantidad de 355 millones de pesetas, lo que supone un 20,9% (un 42,4% en 1999).

En el concepto **Gestión de patrimonio-Reparaciones liquidadas** hay que distinguir 122 millones de pesetas que corresponden a la subvención de explotación pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2000 y que en realidad se ha cobrado en diciembre de 2000 con la cesión de créditos (véase apartado 4.2.11). El resto del saldo del concepto de **Gestión de patrimonio-Reparaciones liquidadas** 2.809 millones de pesetas corresponde al pendiente de cobro por el coste de los gastos por reparación y conservación del patrimonio inmobiliario de la Generalitat Valenciana en los que ha incurrido el Instituto. Durante el ejercicio 2000 los gastos de reparaciones y conservación han ascendido a 2.667 millones de pesetas. Al mes de junio de 2001 el Instituto había cobrado 2.073 millones de pesetas, el 73,8% del saldo pendiente a 31 de diciembre de 2000, de los gastos de reparaciones y conservación. De este importe 371 millones de pesetas se cobraron en diciembre de 2000 con la cesión de crédito (véase apartado 4.2.11).

El saldo de la cuenta "Gestión de patrimonio-impagados, cartera cedida", a 31 de diciembre de 2000 se compone de los impagados de la cartera cedida de patrimonio de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2000 y que la Generalitat Valenciana les ha repuesto en septiembre de 2001.

El saldo de la cuenta "Aportaciones G.V. para compensar pérdidas" recoge las aportaciones de socios aprobadas por el Gobierno Valenciano el 14 de noviembre de 2000 (véase apartado 4.2.8). Este importe se cobró por el IVVSA en diciembre de 2000 mediante la cesión de créditos efectuada con Bancaja (véase apartado 4.2.11).

El concepto **Convenios gestión RIVA, fras. ptes. de emitir** corresponde a la periodificación de la facturación de la asistencia técnica del 4º trimestre de la oficina RIVA.

#### b) Deudores varios

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2000 se refleja en el cuadro 16, en millones de pesetas:

Concepto	Importe
Deudores	410
Anticipos a otros acreedores	25
Facturas pendientes de emitir	34
Otros	4
<b>Total</b>	<b>473</b>

Cuadro 16

#### c) Administraciones Públicas

En el cuadro 17 se refleja, en millones de pesetas, la composición de este concepto a 31 de diciembre de 2000:

Cuenta	Importe
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	311
<i>H. P. retenciones</i>	16
<i>H. P. deudora IS</i>	295
Ministerio de Fomento	7
Generalitat Valenciana, subvenciones pendientes cobro	398
<i>Al comprador</i>	267
<i>De capital</i>	45
<i>Al promotor</i>	86
<b>Total</b>	<b>716</b>

Cuadro 17

El saldo de la cuenta "H. P. deudora IS" esta compuesta por una parte por el IS (Impuesto de sociedades) de 1999 del IVVSA por importe de 22 millones de pesetas cobrado en febrero de 2001 y el resto 273 millones de pesetas corresponde a los pagos a cuenta por el IS de GSASA y que al fusionarse con el IVVSA se le tiene que devolver con el IS del ejercicio 2000.

La cuenta "Ministerio de Fomento" (MF) recoge el interés subvencionado por dicho Ministerio sobre los préstamos hipotecarios, que se encuentra pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2000.

En la cuenta "Generalitat Valenciana, subvenciones pendientes de cobro", figuran las de capital por rehabilitación, al promotor (ambas con contrapartida en **Ingresos a distribuir en varios ejercicios**, cuyo detalle se presenta en el apartado 4.2.9), y subvenciones al comprador, que al mes de agosto de 2001 se habían cobrado 36 millones de pesetas, un 13,5%.

#### d) Clientes por ventas

Esta cuenta recoge los importes pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2000 derivados de ventas realizadas por el Instituto en su actividad de promoción propia de viviendas y suelo y por GSASA, por un importe de 689 millones de pesetas, de los cuales 359 millones de pesetas, corresponden a efectos comerciales en cartera.

#### 4.2.5.2 Revisión de expedientes de contratación de obras convenidas y reparaciones

Dentro de este apartado, vamos a agrupar el estudio de los contratos en función del tipo de convenio que los origina. De acuerdo con ello, distinguiremos tres grupos:

##### 1) Convenio de financiación y ejecución de las obras de los centros docentes

De acuerdo con lo previsto en el art. 5 de la Ley 3/1996, en materia de convenios, con fecha 19 de abril de 1999, el IVVSA suscribió con la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia y el Instituto Valenciano de Finanzas un Convenio de financiación y ejecución de las obras de los centros docentes. Respecto a este convenio son de aplicación las observaciones



contenidas en el informe de esta Sindicatura de Cuentas relativo a la fiscalización de las cuentas del IVVSA del ejercicio 1999.

Los contratos que han sido revisados en relación con el citado convenio, son los siguientes:

<u>Tipo</u>	<u>Objeto</u>	<u>Importe adjud. (En millones)</u>
PNEG-00/7	Obras de construcción de 16 SO + 4 B + comedor (200) + vivienda en Instituto de Educación Secundaria nuevo de Vall d'Alba (Castellón)	737
PCON-00/5	Obras de adecuación 24 SO + 8B + 2 CF + comedor (150) + vivienda en Instituto de Educación Secundaria Manuel Sanchis Guarner de Crevillent (Alicante).	785
PCON-00/2	Obras de construcción de Conservatorio Profesional de Música, para 540 puestos escolares en Torrent (Valencia)	505
PNEG-00/1	Obras de adecuación/ampliación de 12 SO + 4 B + 7 CF + cafetería + vivienda en el Instituto de Educación Secundaria Federica Monseny (IFP) de Burjassot (Valencia)	899

La revisión efectuada destaca lo siguiente:

- Las obras a ejecutar en virtud de los expedientes PNEG-00/1 y PNEG-00/7, no se encuentran incluidas en la relación de obras a ejecutar que se adjunta al Convenio de fecha 19 de abril de 1999, entre el IVVSA, la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, y el Instituto Valenciano de Finanzas. No consta que esta modificación del Convenio haya venido precedida del necesario reajuste, tal como se preveía en aquél.
- En cuanto a las obras que son objeto de los expedientes PCON-00/2 y PCON 00/5, es de notar un importante desajuste entre el presupuesto estimado en el convenio y el de adjudicación, pues en el primer caso las obras han sido contratadas por un importe de 505 millones de pesetas, sobre un precio estimado de 480 millones de pesetas, y en el segundo la diferencia es de 350 millones de pesetas estimadas a 785 millones de pesetas de obras contratadas.
- En la fase preparatoria se han detectado deficiencias relacionadas con la elaboración de los proyectos, pues en dos casos la Conselleria ha tenido que actualizar los presupuestos de los proyectos por considerar que su primera valoración no se ajustaba al mercado. Los supuestos planteados han sido los siguientes:
  - 1º.- PNEG-00/7. Las obras que constituyen el objeto de este expediente fueron licitadas por la Conselleria anteriormente, y adjudicadas por concurso procediéndose a la formalización del contrato administrativo en fecha 24 de mayo de 1999. El precio de adjudicación era de 558 millones de pesetas. Sin embargo, este contrato se resolvió por mutuo acuerdo. En una segunda licitación por procedimiento negociado, que es la que corresponde al expediente PNEG-00/7, por encargo de la Conselleria el IVVSA adjudica estas mismas obras por un

precio de 737 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 32,1% en el presupuesto de adjudicación.

Para justificar el incremento del presupuesto, en la resolución de fecha 25 de julio de 2000, del Conseller de Cultura, Educación y Ciencia que delega en el Director General de Régimen Económico, se alega que “dado el tiempo transcurrido desde la aprobación del proyecto, prácticamente dos años, y, por tanto, el previsible desfase de los precios incluidos en el proyecto que en su día fue aprobado respecto a los precios del mercado, por parte de los servicios técnicos de la Conselleria se ha procedido a la revisión y actualización del proyecto técnico, dictándose, con fecha 23/06/2000, nueva aprobación por importe de 738 millones de pesetas”. La actualización consiste en incrementar en un 20% el presupuesto de ejecución material del proyecto, aunque las diferencias se incrementan si comparamos los presupuestos de la primera y la segunda adjudicación, tal como se ha señalado en el párrafo anterior.

2º.- PNEG-00/1. En un primer momento, las obras correspondientes a este expediente fueron adjudicadas por la Conselleria en fecha 23 de octubre de 1998, por un importe de 488 millones de pesetas. Dado que la empresa no inició la ejecución de las obras, con fecha 27 de octubre de 1999 se dictó resolución contractual por incumplimiento de la empresa contratista. En un segundo momento, ya bajo el expediente PNEG-00/1, previa actualización de los precios realizada por la Conselleria alegando, “el tiempo transcurrido” y el “incremento continuado de precios que está experimentando el sector de la construcción”, las obras fueron adjudicadas por el IVVSA en fecha 30 de diciembre de 1999, mediante procedimiento negociado y con un presupuesto de licitación de 637 millones de pesetas. Aunque llegó a dictarse resolución de adjudicación de las obras, por importe de 636 millones de pesetas, se llegó a un acuerdo para resolver el contrato antes de su formalización, por considerar que “los servicios técnicos de esta Conselleria han procedido a la revisión del proyecto, confirmándose que efectivamente los precios del mismo no se ajustan a los existentes en este momento en el mercado”. En un tercer momento, el contrato ha sido adjudicado por el IVVSA, también por procedimiento negociado, por importe de 899 millones de pesetas (el presupuesto de licitación ascendía a 900 millones de pesetas). La diferencia, por tanto, entre el presupuesto de adjudicación inicial y el final es del 84,2%.

- Los expedientes PNEG-00/1 y PNEG-00/7, se adjudican por procedimiento negociado. Las razones que se aducen para justificar estos procedimientos son las siguientes:

- \* En el expediente PNEG-00/1, se alega que “desde el 7 de enero de 1999 el centro actual fue desalojado, ubicándose a los alumnos y profesores, con carácter provisional, en barracones prefabricados”.
- \* En el expediente PNEG-00/7, se dice que “la Conselleria se ha visto obligada a adoptar medidas de carácter transitorio, tales como el montaje de aulas prefabricadas y desplazamiento de parte del alumnado a otros centros”.

En ambos casos, se considera que la urgencia que determina acudir al procedimiento negociado bien pudiera haberse evitado si la Generalitat hubiera adoptado en su día las previsiones oportunas en orden a ejecutar dentro de plazos razonables las obras exigidas por la LOGSE, que es de fecha 3 de octubre de 1990. Por otra parte, las deficiencias apuntadas en la fase preparatoria de los proyectos han determinado que se demore la ejecución de las obras.

- Por lo demás, unas obras con unos presupuestos de licitación de 900 millones de pesetas (PNEG-00/1) y 738 millones de pesetas (PNEG-00/7), merecían haber sido negociadas con más de tres empresas, pues ello no hubiera ocasionado retrasos considerables. Además, el plazo que se concedió a las empresas para presentar sus ofertas fue sólo de siete días, en ambos casos, lo que no parece suficiente. Estas carencias pudieron contribuir a que se obtuvieran en ambos expedientes unas bajas mínimas.

## 2) Convenios de gestión celebrados con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

El contrato seleccionado para su revisión ha sido el expediente CTCM-00/17 cuyo objeto es la terminación del Parque de Batoi en Alcoi y que ha sido adjudicado por 72 millones de pesetas.

De la revisión efectuada destacan los siguientes aspectos:

- En virtud del Convenio de fecha 29 de julio de 1988, la COPUT encargó al IVVSA la ejecución, redacción de proyecto y dirección de la obra de urbanización del Batoi en Alcoi, con un presupuesto de 613 millones de pesetas. En 22 de octubre de 1990, se suscribió otro convenio de gestión para la ejecución del proyecto complementario nº 1, con un presupuesto de 480 millones de pesetas, sin perjuicio de los reajustes que posteriormente fuera necesario introducir. En ambos convenios, la Conselleria manifiesta que “las obras objeto del presente Convenio se efectuarán en terrenos sobre los cuales la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes tiene plena autorización, según consta en el expediente, actuando como Promotor” (cláusula 2.4).

No obstante lo anterior, después se comprobó que tal disponibilidad no existía sobre la totalidad de los terrenos, lo que determinó que a partir de julio de 1993 se paralizaran

las obras, sin que -a causa de ello- pudiera ser del todo terminada ni destinada al uso público. Por lo demás, esta situación originó un deterioro de las obras ya ejecutadas, como consecuencia de la falta de mantenimiento.

Ante esta situación, el Consejo de Administración del IVVSA, en su reunión de fecha 29 de marzo de 1999, aprobó asumir con cargo a su presupuesto la ejecución de las obras de reparación necesarias para la terminación y entrega al uso público de la obra de Urbanización del Parque de Batoi en Alcoi.

En la motivación de este acuerdo se dice lo siguiente: “La cuestión que se suscita radica en la posibilidad por parte del IVVSA de asumir las obras de reparación en el parque Batoi, siendo el costo estimado de las reparaciones que hay que efectuar aproximadamente de 75 millones de pesetas (IVA excluido), ante la dificultad de repercutir estos costes con cargo al Convenio con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, al haber sido informada negativamente la cuestión por los Servicios Jurídicos de la misma, aduciendo la caducidad del Convenio”.

Se considera que el IVVSA tiene el derecho de exigir de la Conselleria el pago de estas obras, por cuanto que en el Convenio no se concreta plazo de caducidad y por cuanto su ejecución viene motivada por una causa que es imputable a aquélla (la Conselleria manifestó que tenía sobre los terrenos plena autorización), y ello sin perjuicio de que la propia Conselleria debió exigir en su día de los responsables del error cometido la correspondiente indemnización.

Las obras constituyen una solución alternativa a la inicialmente proyectada, pues se sigue careciendo de la disponibilidad sobre los terrenos necesarios para terminarlas tal como inicialmente se había previsto.

- El plazo contractual establecido para la ejecución de las obras ya ha transcurrido, pero no obra en el expediente el acta de recepción de las mismas.

3) Reparaciones de viviendas de promoción pública adscritas al parque de viviendas de la G.V. y otras promociones

Los contratos analizados han sido los siguientes:

<u>Nº Exp.</u>	<u>Objeto</u>	<u>Importe adj. sin IVA (En millones)</u>
CTCM-00/4	Reparación de 7 viviendas en Alzira y Algemesí para segundas adjudicaciones.	11
CTCM-00/72	Reutilización de bajos para guardería en el Barrio de la Coma de Paterna	30
CTSM-00/79	Edificación de 17 viviendas en la Avda. Cipreses de Alicante	126

De la revisión efectuada destacan los siguientes aspectos:

- La contratación de los técnicos encargados de la redacción de los proyectos y la dirección de las obras no es objeto de licitación, procediéndose habitualmente a adjudicar estos trabajos directamente.
- No existe en el expediente CTSM-00/79 el certificado de disponibilidad de los terrenos. Asimismo, las obras objeto de este contrato, están de hecho suspendidas debido a una oposición social, lo que podría originar una indemnización por daños y perjuicios al contratista.
- En el expediente CTCM-00/4 los plazos concedidos para la presentación de ofertas de 8 días y en el expediente CTSM-00/79 de 10 días, resultan insuficientes.

#### 4.2.6 Inversiones financieras temporales

Este epígrafe presenta el siguiente movimiento durante el ejercicio 2000, en millones de pesetas:

<b>Cuenta</b>	<b>Saldos 31-12-99</b>	<b>Altas por fusión</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Saldos 31-12-00</b>
Créditos a empresas asociadas	6	-	17	(15)	8
Imposiciones a corto plazo	450	671	2.875	(3.586)	410
Intereses en cuentas corrientes	8	-	6	(8)	6
<b>Total</b>	<b>464</b>	<b>671</b>	<b>2.898</b>	<b>(3.609)</b>	<b>424</b>

Cuadro 18

La cuenta de “Créditos a empresas asociadas” recoge los intereses de la póliza, 1.000 millones de pesetas, a pagar por el Patronato Provincial de la Vivienda de Alicante al IVVSA. Al mes de febrero de 2001 el Instituto había cobrado el saldo pendiente a 31 de diciembre de 2000 (véase apartado 4.2.2).

La cuenta de "Imposiciones a corto plazo", recoge la imposición a plazo fijo a 1 mes con un tipo de interés del 4,5% con vencimiento el 24 de enero de 2001.

La cuenta de "Intereses en cuentas corrientes" recoge la periodificación de los intereses devengados, con vencimiento en el ejercicio 2001.

#### 4.2.7 Tesorería

Al 31 de diciembre de 2000 la tesorería del IVVSA está integrada por 1 millón de pesetas de efectivo en la caja del Instituto, 2.239 millones de pesetas en 62 cuentas corrientes bancarias de libre disposición con tipos de interés variable en función de los tramos fijados, y 45 millones de pesetas en 4 cuentas de crédito que al 31 de diciembre de 2000 tenían saldo deudor.

#### 4.2.8 Fondos propios

El movimiento habido durante 2000 en las cuentas de Fondos propios, ha sido el siguiente, en millones de pesetas:

Cuenta	Saldo 31-12-99	Altas por fusión	Aportación socios	Distribución de rds.	Resultado del ejercicio	Saldo 31-12-00
Capital social	10.509	-	-	-	-	10.509
Reservas especiales	-	(1.219)	-	-	-	(1.219)
Resultados negativos ejerc. anter.	(1.503)	-	1.665	(1.574)	-	(1.412)
Pérdidas y ganancias	(1.574)	-	-	1.574	(448)	(448)
<b>Total</b>	<b>7.432</b>	<b>(1.219)</b>	<b>1.665</b>	<b>-</b>	<b>(448)</b>	<b>7.430</b>

Cuadro 19

El capital social está representado por 210.178 acciones nominativas de 50.000 pesetas de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La titularidad de dichas acciones corresponde a la Generalitat Valenciana.

En la cuenta "Reservas especiales", se incluye la "diferencia negativa por fusión", que se obtiene de la regularización de las cuentas de Fondos propios de GSASA, más el dividendo a cuenta correspondiente a la autocartera. Esta diferencia se ha obtenido tras la fusión de GSASA con el IVVSA explicada en el apartado 3.3.

La cuenta "Aportación socios para compensar pérdidas" recoge el acuerdo del Gobierno Valenciano de 14 de noviembre de 2000 en el que se autoriza determinada transferencia de créditos del capítulo VII al IV del programa "Arquitectura y vivienda", que implica modificar la línea de subvención nominativa de explotación del IVVSA por importe de 1.665 millones de pesetas.

#### 4.2.9 Ingresos a distribuir en varios ejercicios

En el cuadro 20 se muestra el desglose de este epígrafe del balance así como el movimiento experimentado durante el ejercicio 2000, en millones de pesetas:

Concepto	Saldos 31-12-99	Altas por fusión	Aumentos	Trasposos a ingresos	Devoluc.	Saldos 31-12-00
Subv. oficiales de capital	281	-	-	-	-	281
Otros ingresos de promociones	25	-	-	(2)	-	23
Donación parcelas a revertir	444	-	30	(159)	-	315
Subvenciones al promotor	102	-	-	(4)	(27)	71
Subv. G.V. compra terrenos	6	-	-	-	-	6
MF préstamo cualificado	601	66	6	(100)	-	573
Ingresos por intereses diferidos	51	-	-	(3)	-	48
<b>Total</b>	<b>1.510</b>	<b>66</b>	<b>36</b>	<b>(268)</b>	<b>(27)</b>	<b>1.317</b>

Cuadro 20

Esta Sindicatura ha revisado un 71,9% de los aumentos del ejercicio, así como la adecuación del criterio seguido por el Instituto para el traspaso a resultados de los importes registrados en este epígrafe.

La cuenta "Subvenciones oficiales de capital" refleja las ayudas recibidas, cuya finalidad es financiar la adquisición de viviendas destinadas al realojamiento de familias que ocupan viviendas objeto de actuaciones urbanísticas. Asimismo, se incluyen las subvenciones al promotor recibidas de la Generalitat Valenciana, con el objeto de financiar la rehabilitación de viviendas destinadas a su arrendamiento posterior. Al 31 de diciembre de 2000 se encontraba pendiente de cobro un importe de 45 millones de pesetas (véase apartado 4.2.5.1.c)). Durante este ejercicio 2000 el IVVSA no ha imputado a ingresos la parte proporcional de las subvenciones de capital en función de la amortización del bien que ha subvencionado como en ejercicios anteriores, siendo el importe a imputar de 6 millones de pesetas que incrementaría los ingresos del ejercicio y disminuiría el saldo de la cuenta "Subvenciones oficiales de capital".

El saldo de "Otros ingresos de promociones" está integrado por los gastos soportados por el Instituto que se repercuten a las empresas adjudicatarias de las promociones.

La cuenta "Donación parcelas a revertir" refleja el valor escriturado de las parcelas donadas por los Ayuntamientos para que sobre las mismas se ejecuten viviendas en régimen especial.

"Subvenciones al promotor" recoge las subvenciones previstas en el Decreto 75/1989 de 15 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana. Al 31 de diciembre de 2000 se encontraba pendiente de cobro un importe de 86 millones de pesetas (véase apartado 4.2.5.1.c)).

La cuenta "MF préstamo cualificado" incluye la subsidiación de intereses que determina el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre por el que se establecen ayudas en materia de

vivienda dentro del plan 1992-95 y el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre, por el que se establecen ayudas en materia de vivienda dentro del plan 1996-99 (véase apartado 4.2.5.1.c)). Esta cuenta está sobrevalorada en 2 millones de pesetas que se deberían haber imputado a ingresos del ejercicio.

La cuenta "Ingresos por intereses diferidos", está compuesta por los intereses diferidos a cobrar por la venta de viviendas a largo plazo.

#### 4.2.10 Provisiones para riesgos y gastos

La composición, así como el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2000 en millones de pesetas, ha sido el siguiente:

Cuenta	Saldos 31-12-99	Dotaciones	Salidas	Saldos 31-12-00
Provisión para responsabilidades	7	-	(7)	-
Provisión para subsidiaciones	451	15	-	466
<b>Total</b>	<b>458</b>	<b>15</b>	<b>(7)</b>	<b>466</b>

Cuadro 21

La "Provisión para subsidiaciones" de 466 millones de pesetas corresponde a la provisión para la cobertura de la devolución de las subsidiaciones de intereses para el desarrollo y ejecución del planeamiento del sector PRR-9 "Patraix" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, como consecuencia de la anulación de las actuaciones realizadas del proyecto "Adquisición y Urbanización del suelo de Patraix", según acuerdo del Consejo de Administración de fecha 28 de noviembre de 1995, así como de la promoción denominada "Angel Custodio", a causa del cambio en su calificación de régimen especial a general. Su importe se ha determinado de acuerdo con las subsidiaciones percibidas en anteriores ejercicios del préstamo cancelado, más los correspondientes intereses de demora calculados a tipos de mercado.

#### 4.2.11 Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo

En el cuadro 22 se muestra el desglose de las deudas totales con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2000 que ascienden a 30.367 millones de pesetas, lo que representa el 61,5% del total pasivo del balance a dicha fecha con un incremento respecto al saldo del ejercicio anterior de 3.785 millones de pesetas, un 14,2%. De la cantidad indicada, 20.984 millones de pesetas tienen vencimiento a largo plazo y 9.383 millones de pesetas tienen vencimiento a corto plazo.



Concepto	Corto plazo	Largo plazo
Préstamos y créditos	5.916	17.101
<i>Promoción de Viviendas</i>	<i>1.680</i>	<i>364</i>
<i>Promoción suelo</i>	<i>238</i>	<i>2.745</i>
<i>Ayudas G.V.</i>	<i>3.998</i>	<i>13.992</i>
Pólizas de crédito	2	3.883
Anticipos tesorería	3.091	-
Intereses devengados	374	-
<b>Total</b>	<b>9.383</b>	<b>20.984</b>

Cuadro 22

La deuda a 31 de diciembre de 2000, por **Préstamos y créditos**, asciende a un total de 23.017 millones de pesetas. De esta deuda, 2.044 millones de pesetas son préstamos con garantía hipotecaria y 20.973 millones de pesetas están avalados por la Generalitat Valenciana.

Los créditos destinados a la promoción de viviendas, y promoción del suelo son préstamos cualificados al amparo de la legislación de viviendas de protección oficial, y con unos tipos de interés que oscilan entre 4,32% y 12,4%, están subsidiados por el Ministerio de Fomento (MF) en porcentajes comprendidos entre el 0,53% y el 7,81%. Los préstamos destinados a la promoción de viviendas se amortizan por subrogación de los adquirentes de las viviendas.

Los intereses devengados durante 2000 por la totalidad de los préstamos y créditos en vigor correspondientes a promociones durante el ejercicio han ascendido a 877 millones de pesetas, de los cuales se han incorporado al valor de las existencias 120 millones de pesetas. El importe subsidiado por el MF se eleva a 36 millones de pesetas, habiéndose diferido para su imputación a ingresos de los ejercicios siguientes en que se realicen las ventas, un importe de 6 millones de pesetas, correspondiente a los préstamos para promociones de viviendas en fase de construcción (ver apartado 4.2.9).

Durante el ejercicio 1999 se incorporó un concepto nuevo de préstamo "Ayudas G.V." y cuyo objeto es financiar las subvenciones pendientes de pago por las ayudas de la G.V. al Plan de Vivienda 1992-1995. Estos préstamos se acuerdan en el Consejo de Administración de fecha 15 de febrero de 1999 y se desglosan en millones de pesetas:

Entidad	Fecha	Importe	Duración	Tipo interés	Aval	Pendiente 31/12/00
Ptmo. Sindicado (4 bancos)	16/2/99	12.000	6 años	EURIBOR	G.V.	10.800
BBV	16/2/99	4.000	6 años	MIBOR+0,09	G.V.	3.593
BBV	16/2/99	4.000	6 años	MIBOR+0,15	G.V.	3.597
<b>TOTAL</b>		<b>20.000</b>				<b>17.990</b>

Cuadro 23

La totalidad de estas deudas que el IVVSA tiene con las Entidades financieras son deudas que la G.V. debe al IVVSA (ver apartado 4.2.2).

Los intereses devengados durante 2000 por los préstamos correspondientes a las ayudas de la G.V. ascienden a 839 millones de pesetas, que han sido registrados por la Sociedad como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias (véase apartado 4.4.5).

La deuda a 31 de diciembre de 2000, por **Pólizas de crédito a largo plazo** se desglosa en millones de pesetas:

Entidad	Fecha	Importe	Duración	Tipo interés	Aval	Pendiente 31-12-00
BBV	24/11/98	1.800	5 años	Mibor 90 días + 0,05%	G.V.	174
Caja Madrid	26/04/00	13.248	6 años	Euribor + 0,14%	G.V.	3.709
<b>Total</b>		<b>15.048</b>				<b>3.883</b>

Cuadro 24

La póliza de crédito del BBV en cuenta corriente, tendrá por objeto facilitar la liquidez necesaria para atender determinados pagos derivados de la operación de cesión de cartera de créditos de vivienda de promoción pública de la Generalitat Valenciana gestionada por el Instituto. En el mes de septiembre de 2001 se había repuesto la totalidad de la deuda a 31 de diciembre de 2000 de 174 millones de pesetas.

La cuenta de crédito de Caja Madrid, tiene por objeto la realización de obras de infraestructura docente, como consecuencia del convenio firmado el 19 de abril de 1999 de financiación y ejecución de las obras en los centros docentes entre la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, el Instituto Valenciano de Finanzas y el IVVSA (ver apartado 4.2.2).

La deuda a 31 de diciembre de 2000 por **Pólizas de crédito a corto plazo** corresponde al saldo dispuesto de una póliza suscrita por el IVVSA con el Banco Santander Central Hispano de 1.000 millones de pesetas el día 1 de diciembre de 2000 con vencimiento el día 1 de diciembre de 2001. El día 18 de mayo de 2000 el IVVSA suscribió otra póliza de crédito con la Caja Rural de 2.600 millones de pesetas con vencimiento el día 18 de mayo de 2003, destinada a obtener financiación para atender las necesidades de tesorería derivadas del proyecto de Velluters. Esta operación se aprobó por el Consejo de Administración del IVVSA en su sesión celebrada el 30 de noviembre de 1998. A 31 de diciembre de 2000 no había nada dispuesto de esta póliza.

El concepto **Anticipos de tesorería**, corresponde a una cesión de derechos económicos de los cuales es deudora la Generalitat Valenciana y que se encuentran en la fase contable K de la contabilidad pública de la G.V., por importe de 3.091 millones de pesetas.

Esta cesión se efectúa el 20 de diciembre de 2000 y el motivo de la presente cesión es el anticipo de los importes adeudados al IVVSA, haciéndose efectivos dichos anticipos el día 20 de diciembre de 2000 por parte de la entidad cesionaria que es Bancaja.

El IVVSA cede a Bancaja los derechos de que es titular contra la G.V., subrogándose el cesionario plenamente en la posición acreedora del cedente.

La relación de los derechos anticipados por Bancaja y que se encuentran pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2000 (ver apartado 4.2.5.1.a)) es el siguiente, en millones de pesetas:

Concepto	Importe
Convenios de gestión	381
Subv. explotación pte. cobro	122
Gastos de reparaciones y conservación	371
Aportaciones para compensar pérdidas	1.665
Convenio de Velluters (ver apartado 4.2.13)	552
<b>Total</b>	<b>3.091</b>

Cuadro 25

Esta cesión de créditos está firmada por el presidente del Consejo de Administración del IVVSA y ratificada por el Consejo de Administración el 12 de enero de 2001.

El concepto **Intereses devengados** corresponde a los pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 2000, que se corresponden con 363 millones de pesetas por los préstamos, más 11 millones de pesetas por las pólizas de crédito.

Por otra parte, los intereses devengados de las pólizas de crédito durante 2000, han ascendido a 26 millones de pesetas (ver apartado 4.4.5).

#### 4.2.12 Deudas con empresas del grupo

En el cuadro 26 se muestra el desglose de las deudas con empresas del grupo, en millones de pesetas, que recoge entre otros los movimientos derivados fundamentalmente de los convenios de gestión con la Generalitat Valenciana.

Concepto	Importe
Convenios de gestión-Anticipos recibidos	2.109
Gestión de patrimonio-ingresos recibidos	344
Generalitat Valenciana, subvenciones a reintegrar	6
Convenios de gestión, liquidación definitiva	135
<b>Total</b>	<b>2.594</b>

Cuadro 26

#### 4.2.13 Acreedores comerciales

En el epígrafe **Acreedores comerciales** se recogen las deudas del Instituto con las empresas adjudicatarias de las obras, tanto las que se realizan por encargos de gestión como las correspondientes a promociones propias del IVVSA. El desglose de este epígrafe se refleja en el cuadro 27 en millones de pesetas.

Concepto	Importe
Deudas por compras o prestaciones de servicios	3.309
<i>Por convenios de gestión y promoción propia</i>	2.687
<i>Acreedores diversos</i>	622
Anticipos recibidos	1.810
Deudas representadas por efectos a pagar	1.217
<b>Total</b>	<b>6.336</b>

Cuadro 27

En el concepto **Deudas por compras o prestaciones de servicios por convenios de gestión y promoción propia**, el Instituto ha incluido una provisión por facturas pendientes de recibir que asciende a 628 millones de pesetas. En este concepto se incluyen saldos de proveedores por importe de 79 millones de pesetas con signo deudor y que el IVVSA debería reclasificar al activo del balance.

El concepto **Anticipos recibidos**, refleja los importes recibidos a cuenta de clientes por ventas de viviendas y parcelas pendientes de terminar y urbanizar a 31 de diciembre de 2000. Dentro de este concepto se incluye los anticipos recibidos de la COPUT por el convenio de Velluters, por importe de 606 millones de pesetas que deberían reclasificarse al epígrafe **Deudas con empresas del grupo**. A 31 de diciembre de 2000 se había recibido por parte de la cesión de Bancaja 552 millones de anticipos correspondientes al convenio de Velluters.

El concepto **Deudas representadas por efectos comerciales a pagar**, corresponde al traspaso de las deudas en forma de efectos comerciales a pagar derivadas de la fusión con GSASA al 1 de enero de 2000.

#### 4.2.14 Otras deudas no comerciales

En el cuadro 28 se muestra, en millones de pesetas, los conceptos que integran este epígrafe del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2000:

Concepto	Importe
Administraciones Públicas	92
Otras deudas	38
Fianzas y depósitos a c/p	508
<b>Total</b>	<b>638</b>

Cuadro 28

El saldo del concepto de **Administraciones Públicas** está compuesto fundamentalmente por las liquidaciones del último periodo de 2000 correspondientes al IRPF, IVA y a la Seguridad Social, ingresadas en enero de 2001.

La cuenta "Fianzas y depósitos a corto plazo" recoge el importe de las retenciones practicadas por el IVVSA en las certificaciones de obra.

#### 4.2.15 Provisiones para operaciones de tráfico

En el cuadro 29 se muestra el movimiento durante el ejercicio 2000, en millones de pesetas:

Concepto	Saldos 31-12-99	Altas por fusión	Dotaciones	Aplicaciones a ingresos	Saldos 31-12-00
Provisiones para promociones terminadas	8	-	-	(8)	-
Provisiones para otras promociones	28	38	293	(167)	192
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>38</b>	<b>293</b>	<b>(175)</b>	<b>192</b>

Cuadro 29

### 4.3 Análisis global de la cuenta de pérdidas y ganancias

En el cuadro 30 se muestra la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2000, junto con las cifras correspondientes al ejercicio 1999, en millones de pesetas:

<b>GASTOS</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>	<b>INGRESOS</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>
Reducción de existencias	916	-	Importe neto cifra de negocios	5.947	622
Aprovisionamientos	3.121	3.456	Aumento de existencias	-	2.760
Transferencias de inmov. a existencia	33	1	Trabjs. efect. empresa para su inmovil.	2	-
Gastos de personal	924	876	Otros ingresos de explotación	299	232
Dotación amortización inmovilizado	62	65	Ingresos a distribuir varios ejercicios		
Variación provisiones de tráfico	111	(50)	transferidos al resultado del ejercicio	268	25
Otros gastos de explotación	609	367			
<b>Beneficios de explotación</b>	<b>740</b>	<b>-</b>	<b>Pérdidas de explotación</b>	<b>-</b>	<b>1.076</b>
Gastos financieros y asimilados	1.237	762	Ingresos otros valores negociables	64	40
			Otros intereses e ingr. asimilados	68	68
			Subsidiaciones por préstamos cualificado	37	85
<b>Resultados financieros positivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>1.068</b>	<b>569</b>
<b>Benef. Actividades ordinarias</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Pérdidas actividades ordinarias</b>	<b>328</b>	<b>1.645</b>
Pérdidas procedentes inmovilizado	58	-	Beneficios enajenación inmovilizado	-	-
Gastos extraordinarios	74	1	Subvenciones de capital transf. al rdo.	-	19
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	32	94	Ingresos extraordinarios	-	-
			Ingresos y bº otros ejercicios	44	147
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>-</b>	<b>71</b>	<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	<b>120</b>	<b>-</b>
<b>Resultado del ejercicio (beneficio)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Resultado del ejercicio (pérdida)</b>	<b>448</b>	<b>1.574</b>

Cuadro 30

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2000 rendida por el IVVSA, no coincide con los saldos referentes al epígrafe de existencias que ha obtenido la Sindicatura de Cuentas, según las diferencias obtenidas en los saldos finales del epígrafe de Existencias (ver apartado 4.2.4.1). Las diferencias son las siguientes, en millones de pesetas:

<b>Concepto</b>	<b>S/ Sindicatura</b>	<b>S/ IVVSA</b>	<b>Diferencia</b>
Reducción de existencias	750	916	(166)
Aprovisionamientos	3.287	3.121	166
<b>Total</b>	<b>4.037</b>	<b>4.037</b>	<b>0</b>

Cuadro 31

#### 4.4 **Epígrafes más significativos de la cuenta de pérdidas y ganancias**

##### 4.4.1 **Aprovisionamientos**

En el cuadro 32 se muestra el saldo de este epígrafe que asciende a 3.121 millones de pesetas y representa un 43,5% de los gastos del Instituto.

<b>Concepto</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>	<b>Variación %</b>
Consumo de edificios adquiridos	173	(189)	191,5%
Consumo de materias primas	13	1.341	(99,0%)
Certificaciones de obra	2.935	2.304	27,4%
<b>Total</b>	<b>3.121</b>	<b>3.456</b>	<b>(9,7%)</b>

Cuadro 32

El saldo de estos conceptos se incorpora al valor de las existencias finales. El consumo de edificios adquiridos se obtiene de la variación en existencias de los edificios a rehabilitar añadiendo las compras. El consumo de materias primas se obtiene sumando a la compra de terrenos y solares que asciende a 1.986 millones de pesetas, la variación de materias primas cuyo valor según el IVVSA asciende a (1.973) millones de pesetas, y según la Sindicatura de Cuentas a (1.618) millones de pesetas.

El desglose de aprovisionamientos obtenido por la Sindicatura de Cuentas es el siguiente, en millones de pesetas:

<b>Concepto</b>	<b>Importe</b>
Consumo de edificios adquiridos	(16)
Consumo de materias primas	368
Certificaciones de obra	2.935
<b>Total</b>	<b>3.287</b>

Cuadro 33

La reducción de las existencias de las promociones en curso y productos terminados, figura en el epígrafe correspondiente de los gastos de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase cuadros 30 y 31).

#### 4.4.2 Gastos de personal

En el cuadro 34 se muestra la composición de este epígrafe, que es el tercero en orden de importancia de los gastos del IVVSA, representando el 12,9% del total (el 15,7% en 1999).

Concepto	2000	1999	Variación
Sueldos y salarios	709	665	6,6%
Indemnizaciones	-	7	-
Otros gastos sociales	3	1	200,0%
Cargas sociales	212	203	4,4%
<b>Total</b>	<b>924</b>	<b>876</b>	<b>5,5%</b>

Cuadro 34

El epígrafe de “Sueldos y salarios” ha experimentado un incremento del 6,6% respecto al ejercicio 1999, debido fundamentalmente a:

- El aumento salarial del 2% según la LPGV00 y del 0,8% de la masa salarial para el año 2000 según acuerdo entre el comité y la empresa el 18 de mayo de 2000, basado en el acuerdo del 9 de diciembre de 1999 entre la Administración del Gobierno Valenciano y los representantes de los empleados del Sector de la Administración Autonómica.
- El efecto en el ejercicio 2000 de la reclasificación en el ejercicio 1999 de 68 personas y de 3 promociones internas, efectuadas en el ejercicio.
- La incorporación en el ejercicio de los sueldos y salarios de GSASA.
- Aunque la plantilla media ha disminuido en 1 persona, en el ejercicio anterior la plantilla media se vio incrementada en 6 personas notándose en el ejercicio 2000 el efecto de este incremento.

La plantilla media del Instituto ha tenido la siguiente evolución:

Categorías	Nº medio empleados		Variación
	2000	1999	
Dirección y jefatura	30	30	-
Titulados medios y superiores	32	32	-
Oficiales y administrativos	126	127	(0,8%)
Auxiliares y otros	3	3	-
<b>Total</b>	<b>191</b>	<b>192</b>	<b>(0,5%)</b>

Cuadro 35

Al 31 de diciembre de 2000 la plantilla del Instituto era de 1 contrato de alta dirección, 183 contratados fijos, y 8 contratados temporales.



En relación a las reclasificaciones y al incremento del 0,8%, no consta el informe a que se refiere el apartado 2 del artículo 29 de la Ley de presupuestos de la Generalitat Valenciana para 2000.

#### 4.4.3 Variación provisiones de tráfico

El desglose de este epígrafe a 31 de diciembre de 2000 es el siguiente, en millones de pesetas:

Cuenta	Importe
Dotación a la provisión en promociones (ver cuadro 29)	293
Aplicación provisiones para operaciones de tráfico (ver cuadro 29)	(175)
Aplicación provisión para responsabilidades (ver cuadro 21)	(7)
<b>Total</b>	<b>111</b>

Cuadro 36

La dotación a la provisión en promociones corresponde al traspaso de la cuenta de GSASA como consecuencia de la fusión con el IVVSA.

#### 4.4.4 Otros gastos de explotación

Este epígrafe representa el 8,5% del importe total de gastos del ejercicio 2000. Su composición es la siguiente, en millones de pesetas:

Concepto	2000	1999	Variación
Servicios exteriores			
Arrendamientos	3	2	50,0%
Reparación y conservación	25	11	127,3%
Servicios profesionales indep.	257	96	167,7%
Primas de seguros	7	6	16,7%
Servicios bancarios	11	14	(21,4%)
Publicidad y propaganda	7	10	(30,0%)
Suministros	20	21	(4,8%)
Otros servicios	234	167	40,1%
Tributos	45	40	12,5%
<b>Total</b>	<b>609</b>	<b>367</b>	<b>65,9%</b>

Cuadro 37

Esta Sindicatura ha revisado una muestra que ha supuesto el 24,9% del importe de este epígrafe, comprobándose su adecuado soporte y contabilización, excepto:

- En la cuenta de "Servicios profesionales independientes", se han detectado 23 millones de pesetas que corresponden 18 millones de pesetas a certificaciones de obras y 5 millones de pesetas a compra de terrenos, y se deberían reclasificar al epígrafe **aprovisionamientos**.
- En la cuenta de "Otros servicios" se han contabilizado 9 millones de pesetas que corresponden a certificaciones de obras y se deberían reclasificar.
- En la cuenta de "Otros servicios", también se ha detectado una resolución por el Jurado Provincial de Expropiación de Valencia a una expropiación forzosa en Guadasequies recurrida, y que asciende a 27 millones de pesetas. El IVVSA no ha liquidado los intereses de demora por los años transcurridos y que ascienden a 8 millones de pesetas. El IVVSA debería provisionarlos como un mayor gasto del ejercicio 2000.

También se han analizado los siguientes contratos:

<u>Nº Exp.</u>	<u>Objeto</u>	Presupuesto adj. sin IVA <u>(En millones)</u>
CTAP-00/85	Redacción de proyecto y dirección de obras de construcción de 72 viviendas en Casitas de Papel en Nazaret, Valencia	21
CTAP-00/74	Redacción de proyecto y dirección de las obras de edificación de 176 viviendas en las parcelas 9ª y 9B del PAU 2 de Alicante.	40

Respecto de estos contratos, cabe señalar lo siguiente:

- a) En el expediente CTAP-00/85 la adjudicación se realiza directamente, sin consultar con otras empresas o profesionales, por medio del procedimiento negociado.
- b) En ambos expedientes, no consta que se haya solicitado a los contratistas la documentación acreditativa de la capacidad para contratar.
- c) Cabe destacar que en el caso del expediente CTAP-00/85, la contratación se realiza en cumplimiento del encargo de gestión realizado por la COPUT, en virtud del Convenio firmado con el IVVSA con fecha 31 de agosto de 1993. Por consiguiente, en este supuesto se debió aplicar íntegramente la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, ya que el IVVSA actúa como mero mandatario de la Conselleria. Según el Convenio, las obras debieron estar terminadas durante 1997. Sin embargo, lo que se está contratando en el año 2000 es todavía la redacción del proyecto y dirección de las obras.

Este considerable retraso supondrá, sin duda, un importante incremento del coste de las obras con respecto a las previsiones iniciales.

#### 4.4.5 Gastos financieros y asimilados

En el cuadro 38 se muestra el desglose de los gastos financieros en función de lo que financian, que asciende a 1.237 millones de pesetas en el ejercicio 2000 y representa el 17,2% de los gastos del Instituto en dicho ejercicio, siendo este epígrafe el segundo en orden de importancia de los gastos del IVVSA.

Cuenta	2000	1999	Variación
Intereses promociones	311	326	(4,6%)
Intereses póliza Patronato	27	8	237,5%
Intereses crédito cartera cedida	4	7	(42,9%)
Intereses préstamos ayudas G.V.	839	401	109,2%
Otros gastos	15	5	200,0%
Dotación prov. devol. subsid.	15	15	-
Intereses pólizas	26	-	-
<b>Total</b>	<b>1.237</b>	<b>762</b>	<b>62,3%</b>

Cuadro 38

El incremento de los gastos financieros en el ejercicio 2000 ha sido debido principalmente al incremento de los intereses de los préstamos ayudas G.V.

#### 4.4.6 Gastos extraordinarios

Este epígrafe recoge los gastos extraordinarios 74 millones de pesetas que corresponden a unas obras de convenio que fueron asumidas por el IVVSA según Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 29 de marzo de 1999. Este contrato corresponde a la "Terminación Parque de Batoi de Alcoi", que ha sido analizado en el epígrafe 4.2.5.2, punto 2).

#### 4.4.7 Importe neto de la cifra de negocios

En el cuadro 39 se muestra la cifra de negocios que asciende a 5.947 millones de pesetas en el ejercicio 2000 y representa el 88,4% de los ingresos del Instituto en dicho ejercicio.

Concepto	2000	1999	Variación
Ventas	5.538	317	1.647,0%
Prestación de servicios	409	305	34,1%
<b>Total</b>	<b>5.947</b>	<b>622</b>	<b>856,1%</b>

Cuadro 39

**a) Ventas**

La cifra de ventas, que asciende a 5.538 millones de pesetas se corresponde con lo siguiente:

<b>Cuenta</b>	<b>Importe</b>
Venta de solares	3.100
Venta de terrenos	13
Venta de viviendas	2.400
Ingresos por cuotas de urbanización	19
Ingresos por otras ejecuciones obra	6
<b>Total</b>	<b>5.538</b>

Cuadro 40

Esta cifra de ventas supone el 93,1% del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2000, siendo éste el séptimo ejercicio en el que se han formalizado escrituras de compraventa de viviendas. El precio de venta de viviendas está regulado por los Planes 1992-1995 y 1996-1998. Esta normativa establece los requisitos específicos para que un ciudadano obtenga la condición de adquirente de viviendas.

La fiscalización realizada sobre el total de ventas de viviendas ha alcanzado el 11,4%, comprobándose la correcta contabilización y soporte documental de las mismas.

En el cuadro 41 se refleja el detalle en millones de pesetas, de las ventas realizadas en cada una de las promociones terminadas de viviendas y el resultado obtenido en las mismas, mediante su comparación con el coste de las unidades vendidas:

<b>Promoción</b>	<b>Ventas</b>	<b>Otros ingresos</b>	<b>Coste ventas</b>	<b>Resultado</b>
RE-13/92 Elche	592	48	(667)	(27)
RE-18/90 143 viv. Alcoi	562	123	(676)	9
RE-09/97 40 viv. Valencia	371	-	(392)	(21)
RE-08/97 28 viv. Petrer	236	10	(284)	(38)
RE-04/97 27 viv. Torreveja	202	3	(205)	-
RE-06/97 35 viv. Pinoso	179	8	(196)	(9)
RE-06/04 19 viv. Liria	167	-	(179)	(12)
Otras promociones	91	17	(124)	(16)
<b>Total</b>	<b>2.400</b>	<b>209</b>	<b>(2.723)</b>	<b>(114)</b>

Cuadro 41

A 31 de diciembre de 2000 hay 41 promociones del programa de viviendas terminadas, 35 de las cuales están vendidas al 100%.

El porcentaje de unidades vendidas sobre el total de viviendas terminadas es del 95,1%.

La venta de solares se corresponde con las actuaciones de suelo que el IVVSA promociona. En este ejercicio 2000 el IVVSA se ha fusionado con GSASA, siendo las ventas de suelo 2.967 millones de pesetas traspasadas de GSASA el 95,7% de las ventas de solares. En el cuadro 42 se refleja el detalle en millones de pesetas de las ventas realizadas en cada promoción de solares y terrenos y el resultado obtenido de las mismas, mediante su comparación con el coste de ventas:

Promoción	Venta	Otros ingresos	Coste de venta	Resultado
Urbanización Plan Parcial nº 1 PAU-2 GSASA-Alicante	2.967	56	1.818	1.205
Barrio Rabasa-Alicante	63	3	50	16
Alicante polígono Garbinet	20	-	20	-
Otras promociones	63	-	57	6
<b>Total</b>	<b>3.113</b>	<b>59</b>	<b>1.945</b>	<b>1.227</b>

Cuadro 42

La fiscalización realizada sobre las ventas de solares ha alcanzado el 44,9%, comprobándose la correcta contabilización y soporte documental de las mismas.

#### b) Prestación de servicios

En el cuadro 43 se muestra el desglose de los ingresos por estos conceptos en millones de pesetas, que suponen el 6,9% de la cifra de negocios del ejercicio 2000.

Concepto	2000	1999	Variación
Ingresos por gestión de obras	136	50	172,0%
Ingresos por asistencia técnica	273	255	7,1%
<b>Total</b>	<b>409</b>	<b>305</b>	<b>34,1%</b>

Cuadro 43

Los ingresos por gestión de obras están referidos a la comisión del 4% sobre las certificaciones emitidas por el IVVSA en concepto de gastos de gestión, de acuerdo con el Decreto 35/1988. De estos ingresos 98 millones de pesetas corresponden al convenio de Cultura.

Los ingresos por asistencia técnica se corresponden con la retribución por la gestión del Plan RIVA, según convenio con la COPUT de fecha 1 de diciembre de 1992. El 16 de diciembre de 1999 se firma una adenda a este convenio, incrementándose e incorporándose anualidades a partir del año 2000.

#### **4.4.8 Otros ingresos de explotación**

Los ingresos que componen este epígrafe ascienden a 299 millones de pesetas y representan un 4,4% del total en 2000. Su componente más significativo que asciende a 262 millones de pesetas corresponde a una parte de la subvención corriente de la Generalitat Valenciana prevista en sus presupuestos. Este importe tiene como objeto compensar parcialmente los gastos internos directamente producidos por la gestión y administración del patrimonio de viviendas de promoción pública perteneciente a la Generalitat Valenciana que, en el ejercicio 2000, han supuesto un importe de 487 millones de pesetas.

#### **4.4.9 Ingresos a distribuir en varios ejercicios**

Esta cuenta recoge las subvenciones de capital contabilizadas en la cuenta de pasivo “Ingresos a distribuir en varios ejercicios” transferidas a ingresos por importe de 268 millones de pesetas (véase apartado 4.2.9).

## **5. SITUACIÓN FISCAL**

De acuerdo con la revisión efectuada, la Entidad se encuentra al día en la presentación y liquidación de los principales impuestos a los que está sujeta. No obstante, y de acuerdo con la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Durante el ejercicio 2000 el IVVSA ha tenido una actuación inspectora sobre el IVA para el periodo 1/1999 a 12/1999, limitándose a la comprobación del IVA repercutido y soportado, en el ejercicio 1999.

## **6. RECOMENDACIONES**

Además de las menciones hechas en el apartado 2 del presente Informe, como resultado del trabajo de fiscalización realizado procede efectuar las recomendaciones que se señalan a continuación:

- a) Se reiteran las recomendaciones ya señaladas en el Informe de 1999.
- Adecuar la actividad relativa a la gestión y administración del patrimonio inmobiliario de la Generalitat Valenciana al crédito disponible en los Presupuestos de la Generalitat Valenciana.
  - El Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A. debe establecer en el ámbito interno procedimientos de control que aseguren la existencia de financiación suficiente antes de la licitación. Estos informes deberían obrar en el expediente de cada contrato.
- Asimismo, debe mejorarse la coordinación de los distintos departamentos que intervienen en la contratación, con el fin de evitar la dispersión de los documentos que deben integrar el expediente contractual.
- b) Con carácter general, se efectúan las siguientes recomendaciones:
- El IVVSA debería establecer un manual de procedimiento administrativo en materia de contratación, en el que se sistematizasen los aspectos técnicos, jurídicos, económico-financieros y de control interno implícitos en esta actividad.
  - Resulta necesaria una labor de supervisión interna de los proyectos propios.
  - Ha de cumplirse con el requisito de comunicar a la Sindicatura de Cuentas la formalización del contrato y el extracto del expediente, tal como previene el art. 57 de la Ley de Contratos.