

INSTITUT VALENCIÀ DE L'HABITATGE, S.A.

1. ADEQUACIÓ DE LA INFORMACIÓ FINANCERA ALS PRINCIPIS COMPTABLES APLICABLES

- 1.1 Aquesta Sindicatura ha examinat els comptes anuals de l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A. (d'ara endavant IVHSA o l'Institut), que comprenen el Balanç de Situació a 31 de desembre de 2000, el Compte de Pèrdues i Beneficis i la Memòria, corresponents a l'exercici anual terminat en la dita data, i que s'adjunten íntegrament en l'annex d'aquest informe. Els dits comptes foren formulats pels administradors del IVHSA amb data 26 de març de 2001 i aprovats per la Junta General Universal d'Accionistes amb data 26 de juny de 2001. Llevat de l'advertiment esmentat en el paràgraf 1.2 següent, el treball de fiscalització s'ha fet d'acord amb normes d'auditoria generalment acceptades, les quals requereixen l'examen -mitjançant la realització de proves selectives- de l'evidència justificativa dels comptes anuals i l'avaluació de la seua presentació, dels principis comptables aplicats i de les estimacions realitzades.
- 1.2 Tal com s'explica en l'apartat 4.4.2, el compte "Crèdits a empreses del grup", de l'epígraf "Immobilitzacions financeres", inclou els pagaments realitzats per compte de la Generalitat Valenciana (el saldo dels quals s'eleva a 15.192 milions de pessetes a 31 de desembre de 2000) destinats a satisfer les subvencions derivades d'ajudes concedides per raó del Pla d'Habitatge 1992-1995, i les seues successives pròrrogues, a aquells titulars que tinguessen reconegut el dret a la seua percepció. Com que no tenim constatació de la documentació acreditativa de l'encàrrec rebut on en consten les condicions, no hem pogut avaluar la raonabilitat de la comptabilitat dels dits crèdits, ni la dels interessos redituats pel finançament obtingut per a escometre el dit desemborsament; aqueixos crèdits, atenent al principi de prudència, han sigut registrats per import de 839 i 401 milions de pessetes com a despeses financeres en els comptes de pèrdues i beneficis dels exercicis de 2000 i 1999, respectivament.
- 1.3 En opinió nostra, llevat dels efectes d'aquells ajusts que podrien haver-se considerat necessaris si haviem pogut verificar el que hem descrit en el paràgraf 1.2 anterior, els comptes anuals del IVHSA de l'exercici de 2000 (que s'adjunten en l'annex d'aquest informe), mostren, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera a 31 de desembre de 2000 i dels resultats de les seues operacions i dels recursos obtinguts i aplicats durant l'exercici anual terminat en la dita data, i contenen la informació necessària i suficient per a la seua interpretació i comprensió escaients, conformement als principis i les normes comptables generalment acceptats, els quals guarden uniformitat amb els aplicats en l'exercici anterior.
- 1.4 L'informe de gestió de l'exercici de 2000 que s'adjunta als comptes anuals, conté les explicacions que els administradors han considerat oportunes sobre la situació de l'Institut, sobre l'evolució de la seua activitat i sobre uns altres assumptes, i no formen part integrant dels comptes anuals. Aquesta Sindicatura

ha verificat que la informació comptable que conté el citat informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici de 2000.

2. COMPLIMENT DE LA LEGALITAT VIGENT EN LA GESTIÓ DELS FONTS PÚBLICS

2.1 Abast i metodologia

Aquesta Sindicatura ha fiscalitzat el compliment del principi de legalitat, per part del IVHSA, en la gestió dels fons públics durant l'exercici anual terminat el 31 de desembre de 2000. La fiscalització s'ha realitzat d'acord amb normes d'auditoria generalment acceptades i s'hi han portat a efecte les proves i aplicat els procediments d'auditoria considerats necessaris d'acord amb les circumstàncies. La verificació ha abastat el compliment dels aspectes rellevants establits en:

- Decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es constitueix el IVHSA.
- Decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es regulen els convenis d'encàrrec de gestió entre la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports i el IVHSA.
- Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual s'atribueix al IVHSA la gestió i administració del patrimoni de promoció pública d'habitatges que pertany a la Generalitat.
- Llei de Societats Anònimes, text refós aprovat pel reial decret legislatiu 1.564/1989, de 22 de desembre.
- Pla General de Comptabilitat, aprovat pel reial decret 1.643/1990, de 20 de desembre.
- Decret 204/1990, de 26 de desembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre reintegrament de transferències corrents i de capital.
- Resolució de 18 de juny de 1991 de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, per la qual s'aprova la informació que han de retre les empreses públiques.
- Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana, text refós aprovat per decret legislatiu de 26 de juny de 1991 del Consell de la Generalitat Valenciana.
- Reial decret 1.668/1991, de 15 de desembre, sobre finançament d'actuacions protegibles en matèria de sòl destinat de manera preferent a habitatges de protecció oficial.
- Reial decret 1.932/1991, de 20 de desembre, sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles em matèria d'habitatge del Pla 1992-1995.

- Ordre de 22 de maig de 1992 del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, sobre desenvolupament i tramitació de les mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge.
- Ordre de 28 de desembre de 1994, per la qual s'aproven les normes d'adaptació del Pla General de Comptabilitat a les empreses immobiliàries.
- Llei 13/1995, de 18 de maig, de Contractes de les Administracions Públiques.
- Reial decret 2.190/1995, de 28 de desembre, sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge i sòl per al període 1996-1999.
- Decret 113/1996, de 5 de juny, del Govern Valencià, sobre actuacions protegibles en matèria d'habitatge.
- Reial decret 1.186/1998, de 12 de juny, sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge i sòl del Pla 1998-2001.
- Decret 173/1998, de 20 d'octubre, del Govern Valencià, sobre actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl.
- Decret 174/1998, de 20 d'octubre, del Govern Valencià, de modificació del decret 118/1988, de 29 de juliol, del Govern Valencià.
- Decret 45/1999, de 23 de març, del Govern Valencià, pel qual es modifica el decret 61/1987, d'11 de maig, del Govern Valencià.
- Llei 9/1999, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera i d'Organització de la Generalitat Valenciana.
- Llei de la Generalitat Valenciana 10/1999, de 30 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat per a l'exercici de 2000.

2.2 Conclusió general

Com a resultat de la revisió efectuada, i considerant l'abast descrit en l'apartat anterior, no hem detectat incompliments rellevants de la normativa citada per part del IVHSA durant el període objecte d'examen; sense perjudici de les observacions referides a la contractació i a la modificació de les condicions retributives del personal al servei de l'entitat (vegeu els apartats 4.2.4, 4.2.5, 4.4.4 i 4.4.2).

3. INFORMACIÓ GENERAL

3.1 Antecedents i objecte del IVHSA

El IVHSA es va crear per mitjà del decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana. En correspon el control a la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports (COPUT) i l'únic soci n'és la Generalitat Valenciana.

L'objecte social, el constitueix la rehabilitació i promoció dels habitatges, en especial de protecció oficial, tant públics com privats; l'adquisició i alienació del sòl; la promoció, gestió i execució d'activitats urbanístiques en general, així com totes aquelles activitats complementàries, accessòries i auxiliars que siguem necessàries per a la seua realització. En 1999 el IVHSA va ampliar el seu objecte social per facilitar el finançament i la construcció d'infraestructures educatives de titularitat de la Generalitat Valenciana.

3.2 Activitat desenvolupada en 2000

La informació referida a l'activitat desenvolupada per l'Institut -obtinguda del seu informe de gestió-, en cada un dels seus cinc programes d'actuació, es resumeix a continuació.

a) Programa de Promoció de Sòl

A 31 de desembre de 2000, estaven realitzant trenta-tres promocions (trenta en 1999). Les altes han correspost principalment a dues promocions que han sigut transferides arran de la fusió de Gestió del Sòl d'Alacant, S.A. (d'ara endavant GSASA), i que han sigut "Urbanització Pla Parcial número 1 PAU-2) i "Parc Ansaldo a Sant Joan d'Alacant". Les actuacions més rellevants de l'exercici s'han desenvolupat en les promocions "Alacant Polígon Garbinet", "Parc Ansaldo a Sant Joan d'Alacant" i al barri de Velluters. Hi ha hagut vendes de parcel·les en la promoció "Urbanització Pla Parcial número 1 PAU-2" de GSASA.

b) Programa de Promoció d'Habitatges

Durant 2000, el IVHSA ha licitat dues promocions d'habitatges, que seran adjudicades a principis de 2001; ha finalitzat vuit promocions, i de les iniciades en uns altres exercicis, en continuen en execució nou promocions.

Durant 2000 s'ha fet l'escriptura i el lliurament de claus de 224 habitatges, 67 garatges, 31 trasters i 61 locals. Així mateix, s'han formalitzat un total de 317 contractes de nous habitatges, 258 contractes de garatges, 38 contractes de trasters i 7 contractes de locals.

c) Programa de Rehabilitació del Centre Històric

Durant l'exercici de 2000, aquest programa, l'han desenvolupat per mitjà de diverses actuacions.

- 1) Dins de l'àmbit d'aplicació del conveni-marc entre la COPUT i el IVHSA, mitjançant les assistències tècniques previstes, s'han realitzat labors de gestió en l'Oficina RIVA Ciutat Vella, en el marc de col.laboració i suport material a la tasca rehabilitadora de la Generalitat Valenciana en l'àmbit de l'Àrea de Rehabilitació Urbana del Centre Històric de València. El 15 de desembre de 1999, es va signar una addenda al dit conveni V-92/850, tot augmentant-ne la dotació econòmica. Durant 2000 s'han certificat 1.226 milions de pessetes, el 100,5% de la dotació.
- 2) Actuacions integrades, amb la subscripció d'un nou conveni subscrit entre l'Ajuntament de València i la Generalitat Valenciana el 21 d'abril de 1998, per a la intervenció en el Centre Històric de València. Aquestes actuacions integrades s'han efectuat:
 - Al barri de Velluters. Es verifica la seua integració en el conjunt de Ciutat Vella; s'hi introdueixen múltiples usos educatius, per la seua capacitat de generar una vida de barri intensa; s'hi introdueixen espais lliures i una gran superfície d'aparcaments per als residents. Així mateix, s'hi renovarà un important parc d'habitatges, que servirà per a real·lotjar els veïns afectats.
 - Al barri del Carme. Hom hi treballa en la nova ordenació dels següents àmbits:
 - * Entorn muralla musulmana del barri del Carme.
 - * Edificació de nous habitatges al voltant d'un gran espai lliure, sota el qual es disposarà un aparcament per a residents.
 - * Reurbanització d'espais públics, mitjançant la coordinació en les intervencions de la Generalitat i l'Ajuntament.
 - * Promoció d'habitatges. Objectiu: proveir el nombre necessari d'habitatges per a real·lotjar residents afectats per les intervencions de la Generalitat Valenciana.
- 3) Patrimoni monumental i edificacions singulars. Durant l'any 2000, han acabat les obres de rehabilitació de l'interior del Palau de Pineda; s'han rebut les obres de la façana de Santa Creu i de la façana del Rellotge dels Sants Joans; s'ha acabat i lliurat el projecte de rehabilitació de l'immoble situat al carrer de Roger de Flor, número 16, i es troba en marxa la restauració i posada en valor del llenç de la muralla musulmana.

d) Programa d'Administració del Patrimoni

Les activitats que comporta l'administració del patrimoni són, bàsicament: realitzar les gestions de cobrament dels habitatges, així com els pagaments d'imposts que hi

corresponguen; tota l'activitat pròpia de la gestió i les incidències d'aqueix elevat parc (17.122 habitatges i 2.256 immobles més: garatges, locals comercials, trasters); escriptures, canvis de titularitat, etc. Aquesta administració implica la constant revisió dels habitatges, per tal d'inspeccionar-los i detectar les possibles irregularitats en temes de traspessos il·legals, falta de pagament, ocupacions no consentides, etc. Així mateix, una altra activitat important és la de mantenir i conservar els habitatges en bon estat.

e) **Programa de Gestió**

Recull el conjunt d'actuacions que el IVHSA desenvolupa a l'empara del decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana, el qual regula la comanda de gestió entre la COPUT i l'Institut. Durant l'exercici de 2000, el IVHSA s'encarrega de la gestió de 107 convenis, per un import de 52.596 milions de pessetes, per a l'execució d'obres de promoció pública d'edificació, reparació i rehabilitació d'habitatges, infraestructures i equipament urbà i adquisició de sòl, que es porten a efecte a les tres províncies de la Comunitat Valenciana.

El IVHSA va subscriure un conveni el 19 de maig de 1999 (entre la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència, el IVHSA i l'Institut Valencià de Finances), l'objecte del qual és el finançament i la construcció d'obres d'infraestructura docent de determinats centres educatius, amb un pressupost de 13.248 milions de pessetes. En l'actualitat hi ha licitades trenta-dues obres de centres educatius, per un total de 13.914 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.2).

3.3 Fusió, per absorció, de l'entitat mercantil GSASA

El IVHSA (societat absorbent) i GSASA (societat absorbida), acordaren la seua fusió el dia 17 de novembre de 2000, en les respectives juntes generals i universals, de plena conformitat amb el projecte de fusió conjunt que també s'hi aprova, i que fou presentat en el Registre Mercantil de València el 16 de novembre de 2000. Els dits acords, una vegada formalitzats tots els tràmits legals, foren elevats a públics el dia 27 de desembre de 2000; el balanç de fusió és de 31 d'agost de 2000. Segons que consta en la dita escriptura, no es produeix una ampliació de capital social en l'absorbent (IVHSA), perquè aquesta és propietària del 51% del capital social de l'absorbida (GSASA), la qual, al seu torn, posseeix en autocartera el 49% restant del capital social.

Així mateix, tal i com consta en la dita escriptura, s'hi declara que, des del dia 1 de gener de 2000, les operacions de GSASA es consideraran realitzades -a efectes comptables- pel IVHSA.

La retroacció comptable implica que el IVHSA reba en la seua comptabilitat, a data 1 de gener de 2000, la totalitat del patrimoni comptable que en aqueixa data posseïa GSASA. En el quadre 1 es reflecteix el patrimoni comptable de GSASA rebut amb data 1 de gener de 2000 pel IVHSA, obtingut de l'últim balanç tancat de l'entitat, previ al balanç de fusió incorporat a l'escriptura pública de referència, en milions de pessetes.

ACTIU	31-12-99	PASSIU	31-12-00
Immobilitzat	1	Fons propis	264
<i>Despeses d'establiment</i>	-	<i>Capital subscrit</i>	200
<i>Immobilitzacions materials</i>	1	<i>Reserves</i>	54
<i>Immobilitzacions financeres</i>	-	<i>Resultats d'exercicis anteriors</i>	(57)
		<i>Pèrdues i beneficis</i>	67
Actiu circulant	2.344	Ingressos per a distrib. en divers. exers.	66
<i>Existències</i>	1.258		
<i>Deutors</i>	3	Creditors a curt termini	2.015
<i>Inversions financeres temporals</i>	671		
<i>Tresoreria</i>	412		
Total Actiu	2.345	Total Passiu	2.345

Quadre 1

El balanç de fusió de GSASA auditat i incorporat a l'escriptura pública de referència, esmenta que la Junta General de GSASA acordà, el dia 7 de novembre de 2000, adquirir com autocartera la totalitat d'accions de classe B (980 accions), per import de 1.238 milions de pessetes. En relació a aquesta adquisició, ens han facilitat un document sense data, ni cap signatura, que valore el preu de compra per aqueix import. En aquest document valoren els fons propis i estimen l'efecte de les operacions en curs que estava realitzant GSASA.

Segons la Memòria, el valor d'adquisició va ser molt superior al valor comptable, ja que aquell va incorporar el valor de mercat dels terrenys propietat de GSASA. La posterior amortització, en data 27 de desembre de 2000, de les accions pròpies adquirides per GSASA genera, per diferència entre el seu valor nominal i el seu valor d'adquisició, una "*reserva per amortització d'accions pròpies*". No s'hi produeix una revaloració comptable dels terrenys incorporats al IVHS després de la fusió; conformement als principis i les normes comptables generalment acceptats.

El Consell d'Administració de GSASA aprovà la distribució, per als seus socis (entre els quals es troba el IVHSA), d'un dividend a compte dels resultats de l'exercici de 2000 per un import net de 144.500 pessetes per acció, i un import global de 289 milions de pessetes. Com que, amb posterioritat a la distribució del dividend a compte, s'ha produït la fusió per absorció de GSASA per part del IVHSA, se n'ha eliminat el dividend distribuït al IVHSA, com un ajust de fusió per dividend intern.

Finalment, no hi ha beneficis fiscals gaudits per GSASA en relació als quals l'Institut haja de complir cap requisit per tal de gaudir-los.

4. COMENTARIS SOBRE ELS ASPECTES MÉS IMPORTANTS DELS COMPTES ANUALS

4.1 Anàlisi global del Balanç

El Balanç del IVHSA al tancament de l'exercici de 2000, juntament amb les xifres corresponents de l'exercici de 1999, es mostra tot seguit, en milions de pessetes.

ACTIU	31-12-00	31-12-99	Variació
Immobilitzat	18.582	21.637	(14,1%)
<i>Despeses d'establiment</i>	13	17	(23,5%)
<i>Immobilitzacions immaterials</i>	8	6	33,3%
<i>Immobilitzacions materials</i>	1.156	1.220	(5,2%)
<i>Immobilitzacions financeres</i>	17.283	20.270	(14,7%)
<i>Deutors operacions tràfic a llarg termini</i>	122	124	(1,6%)
Actiu circulant	30.758	20.272	51,7%
<i>Existències</i>	15.554	13.388	16,2%
<i>Deutors</i>	12.495	5.533	125,8%
<i>Inversions financeres temporals</i>	424	464	(8,6%)
<i>Tresoreria</i>	2.285	887	157,6%
Total Actiu	49.340	41.909	17,7%
PASSIU			
Fons propis	7.430	7.432	-
<i>Capital subscrit</i>	10.509	10.509	-
<i>Diferència negativa de fusió</i>	(1.219)	-	-
<i>Resultats negatius exercicis anteriors</i>	(1.412)	(1.503)	(6,1%)
<i>Pèrdues i beneficis (Pèrdues)</i>	(448)	(1.574)	(71,5%)
Ingressos per a distribuir en diversos exercicis	1.317	1.510	(12,8%)
Provisions per a riscos i despeses	466	458	1,7%
Creditors a llarg termini	20.984	21.348	(1,7%)
<i>Deutes amb entitats de crèdit</i>	20.984	21.348	(1,7%)
Creditors a curt termini	19.143	11.161	71,5%
<i>Deutes amb entitats de crèdit</i>	9.383	5.234	79,3%
<i>Deutes amb empreses del grup i associades</i>	2.594	2.238	15,9%
<i>Creditors comercials</i>	6.336	3.163	100,3%
<i>D'altres deutes no comercials</i>	638	490	30,2%
<i>Provisions per a operacions de tràfic</i>	192	36	433,3%
Total Passiu	49.340	41.909	17,7%

Quadre 2

L'Actiu i el Passiu s'han incrementat en un 17,7%, respecte a l'exercici de 1999. Això s'ha degut principalment a l'increment en l'Actiu dels "Deutors", que han augmentat un 125,8% a conseqüència de l'increment en el concepte "Empreses del grup deutors" (vegeu l'apartat 4.2.5.1), i de la "Tresoreria", que s'ha incrementat en un 157,6%. El Passiu s'incrementa fonamentalment a causa de l'augment dels "Deutes amb entitats de crèdit" a curt termini, que s'incrementen en un 79,3%, i dels "Creditors comercials", que s'incrementen en un 100,3%. Cal tenir en compte, a més, que les partides d'ambdós exercicis no són comparatives ni homogènies, ja que els saldos de l'exercici de 2000 porten incorporades les operacions realitzades per la societat absorbida (GSASA) des del dia 1 de gener de 2000, a efectes comptables.

4.2 Epígrafs més significatius del Balanç

4.2.1 Immobilitzacions materials i immaterials

La composició de l'epígraf "Immobilitzacions materials" del Balanç a 31 de desembre de 2000 i el seu moviment durant el dit exercici, es mostren a continuació, en milions de pessetes.

Immobilitzacions materials	Saldos 31-12-99	Altes per fusió	Altes	Traspàs existències	Saldos 31-12-00
Terrenys i béns naturals	33	-	-	(33)	-
Construccions	1.067	-	57	-	1.124
Mobiliari i estris	139	1	7	-	147
Equips procés informació	172	1	15	-	188
Elements de transport	1	-	-	-	1
D'altre immobilitzat material	126	-	-	-	126
Immobilitzat en curs	54	-	-	-	54
Total valors de cost	1.592	2	79	(33)	1.640
Amortització acumulada	(372)	(1)	(53)	-	(426)
Provisions	-	-	(58)	-	(58)
Valor net	1.220	1	(32)	(33)	1.156

Quadre 3

Durant l'exercici de 2000, les adquisicions d'immobilitzat material han ascendit a 79 milions de pessetes, i en corresponen un 72,2% a construccions. Del total d'altes, n'hem verificades un 36,8% i hem comprovat la seua adequada formalització i comptabilitat.

La provisió d'Immobilitzat dotada en l'exercici correspon al valor d'uns immobles situats a Orihuela i comptabilitzats en "Immobilitzat en curs", propietat del IVHSA, per un import de 54 milions de pessetes, que el Consell d'Administració celebrat el dia 12

de gener de 2001 acordà cedir gratuïtament a la Generalitat Valenciana, i on s'ha construït un edifici "Prop". Aquesta provisió s'ha dotat per 58 milions de pessetes, però calia haver-la dotada per 54 milions de pessetes; de manera que el compte de despeses "Dotació a la provisió per immobilitzat" està sobrevalorat en 4 milions de pessetes.

Per acabar, indicarem que en l'expedient CTSM-00/92, relatiu al subministrament de nous equips Pentium, per import de 3 milions de pessetes, no consta que hom haja consultat d'altres subministradors distints de l'adjudicatari.

4.2.2 Immobilitzacions financeres

L'epígraf "Immobilitzacions financeres" és el més rellevant de l'Actiu del Balanç del IVHSA a 31 de desembre de 2000, puix que en representa un 35,0% del total.

La composició d'aquest epígraf del Balanç a 31 de desembre de 2000 i el seu moviment durant l'exercici, es mostren a continuació, en milions de pessetes.

Immobilitzacions financeres	Saldos 31-12-99	Altes	Baixes	Saldos 31-12-00
Cèdits a empreses del grup	19.602	3.929	(7.184)	16.347
Participacions en empreses del grup	102	-	(102)	-
Crèdits a empreses associades	550	370	-	920
Dipòsits i fiances	16	-	-	16
TOTAL	20.270	4.299	(7.286)	17.283

Quadre 4

El concepte "Crèdits a empreses del grup" es desglossa de la manera següent, en milions de pessetes:

Comptes	Saldos 31-12-99	Altes	Baixes	Saldos 31-12-00
G.V. per avançaments ajudes plans habitatge	19.499	-	(4.307)	15.192
G.V. conveni Cultura	103	3.929	(2.877)	1.155
TOTAL	19.602	3.929	(7.184)	16.347

Quadre 5

El compte "G.V. per avançaments d'ajudes a plans d'habitatge" recull els pagaments realitzats per les subvencions derivades de les ajudes concedides per la Generalitat Valenciana, dins del Pla d'Habitatge 1992-1995 i les seues successives pròrrogues, a aquelles persones físiques o jurídiques que tinguen reconegut el compliment dels

requisits legals exigits per a accedir a les dites subvencions. A l'objecte de finançar la dita operació, el Consell d'Administració, en sessions celebrades el 30 de novembre de 1998 i el 15 de febrer de 1999, aprovà la formalització d'una operació d'endeutament avalada per la Generalitat Valenciana per un import global de 20.000 milions de pessetes, per un termini de sis anys, la qual es portà a efecte amb data 16 de febrer de 1999 (vegeu l'apartat 4.2.11). L'import satisfet per compte de la Generalitat Valenciana ha sigut de 19.499 milions de pessetes. D'aquest import s'han cobrat 4.307 milions de pessetes durant l'exercici. Els interessos generats en l'exercici pel crèdit obtingut per a finançar els dits pagaments, han ascendit a 839 milions de pessetes, els quals han sigut registrats per l'Institut com a despeses financeres en el Compte de Pèrdues i Beneficis (vegeu l'apartat 4.4.5). A la data d'aquest informe, no consta que existisca cap document que regule la forma i el moment en què la Generalitat Valenciana reposarà els pagaments realitzats per l'Institut per compte d'aquella, així com les despeses financeres originades, o que s'originaran, a conseqüència dels deutes formalitzats.

En el compte "G.V., conveni amb Cultura", es recull l'import satisfet per compte de la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència de la Generalitat Valenciana a conseqüència del conveni signat el 19 d'abril de 1999 entre aquesta Conselleria, l'Institut Valencià de Finances i el IVHSA, per a finançar i executar obres en centres docents, amb un pressupost inicial de 13.248 milions de pessetes. A l'objecte de finançar la dita operació, el Consell d'Administració, en sessió celebrada el 18 d'octubre de 1999, aprovà la formalització d'una operació d'endeutament avalada per la Generalitat Valenciana per import de 13.248 milions de pessetes, del qual s'ha disposat un import de 3.709 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.11). El 26 d'abril de 2000 se'n va signar el contracte de crèdit amb una entitat financera, per un termini de sis anys. Les amortitzacions es realitzaran a mesura que el IVHSA vaja rebent de la Conselleria de Cultura Educació i Ciència les anualitats consignades per a pagar el pressupost del conveni i el cost de finançament. L'operació està avalada per la Generalitat Valenciana. L'import satisfet per compte de la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència en l'exercici, ha ascendit a 3.929 milions de pessetes i s'han emés certificacions a la dita Conselleria per un total de 2.996 milions de pessetes; però es troben registrades en el saldo de la Generalitat Valenciana, perquè estan pendents de cobrament (vegeu l'apartat 4.2.5.1). L'import total de l'anualitat previst en el conveni per a aquest exercici, és de 3.000 milions de pessetes.

El concepte "Participacions en empreses del grup" correspon a la participació, per un import de 102 milions de pessetes, en el capital de la societat d'economia mixta GSASA, que a 31 de desembre de 2000 és de zero pessetes, ja que s'ha fusionat amb el IVHSA. L'objecte social de GSASA era la urbanització i preparació del sòl contingut en l'àmbit del PAU número 2 d'Alacant.

En el concepte "Crèdits a empreses associades", es recull un crèdit atorgat al Patronat Provincial de l'Habitatge d'Alacant, per a la gestió i execució del pla d'actuacions de les "Mil Viviendas" d'Alacant. Aquest crèdit reditua interessos a favor de l'Institut al mateix tipus que la pòlissa subscripta per l'Institut amb la CAM, de 1.000 milions de pessetes, el 23 de juny de 2000, que a 31 de desembre de 2000 no estava disposada.

4.2.3 Deutors per operacions de tràfic a llarg termini

El detall dels crèdits comercials a llarg termini correspon al saldo del compte "Clients a llarg termini per vendes i prestacions de serveis" a 31 de desembre de 2000, que s'eleva a 122 milions de pessetes. El total de clients a llarg termini recull el deute pendent de les vendes d'habitatges efectuades pel IVHSA com a compra-venda diferida (a 25 anys).

4.2.4 Existències

4.2.4.1 Composició i criteris de valoració

El grup "Existències" és el segon més rellevant de l'Actiu del Balanç del IVHSA a 31 de desembre de 2000, ja que en constitueix el 31,5% del total. La seua composició i el moviment durant 2000 es mostren a continuació, en milions de pessetes.

Conceptes	Saldos 31-12-99	Altes per fusió	Augments	Traspassos immobilitz.	Traspassos	Correccions de valors	Cost de vendes	Saldos 31-12-00
Edificis	479	-	41	-	(1)	-	-	519
Solars	554	-	45	-	(383)	-	-	216
Terrenys	4.238	-	1.924	33	-	-	-	6.195
Promocions en curs	6.797	1.257	3.654	-	(3.526)	(38)	(1.945)	6.199
Promos. acabades	1.320	-	-	-	3.910	(82)	(2.723)	2.425
TOTAL	13.388	1.257	5.664	33	-	(120)	(4.668)	15.554

Quadre 6

Els saldos per conceptes a 31 de desembre de 2000 obtinguts per la Sindicatura de Comptes, que es mostren en el quadre 6, són distints als que presenten els comptes anuals del IVHSA; les diferències són les següents, en milions de pessetes.

Concepte	Saldos 31-12-00 s/Sindicatura	Diferència	Saldos 31-12-00 s/CCAA
Edificis	519	(190)	329
Solars	216	(52)	164
Terrenys	6.195	407	6.602
Promocions en curs	6.199	(297)	5.902
Promocions acabades	2.425	132	2.557
TOTAL	15.554	-	15.554

Quadre 7

Les existències propietat de l'entitat es componen de solars i edificis, per a la construcció o rehabilitació i posterior venda. Es valoren atenent al seu cost d'adquisició o al cost de producció, segons el cas. Els augments d'existències corresponen principalment a la construcció de les promocions en curs (un 64,5% del total) i a l'adquisició de terrenys (un 34,0%).

Els augments corresponen majoritàriament a promocions en curs; segons el detall següent:

Promocions en curs	Addicions
Certificacions d'obra	3.224
Honoraris tècnics	173
D'altres costos	146
Costs indirectes	111
TOTAL	3.654

Quadre 8

En la revisió d'una mostra d'inversions en promocions i d'altres en solars i terrenys, per import de 3.284 milions de pessetes, que constitueixen un 58,0% del total d'inversions del període, se n'ha comprovat l'adequat suport i comptabilitat. En l'apartat següent es comenten els aspectes més rellevants sorgits en la revisió.

4.2.4.2 Distribució territorial i per programes

El quadre 9 mostra la gestió de les existències del IVHSA, que es realitza en tres dels cinc programes d'actuació de l'Institut; el seu desglossament a 31 de desembre de 2000 és el següent, en milions de pessetes:

Existències	Promoció sòl	Promoció habitatges	Rehabilitació centre històric	Total existències
Edificis	-	496	23	519
Solars	-	216	-	216
Terrenys	6.195	-	-	6.195
Promocions en curs	3.304	2.892	3	6.199
Promocions acabades	677	1.674	74	2.425
TOTAL	10.176	5.278	100	15.554
	65,4%	33,9%	0,7%	100,0%

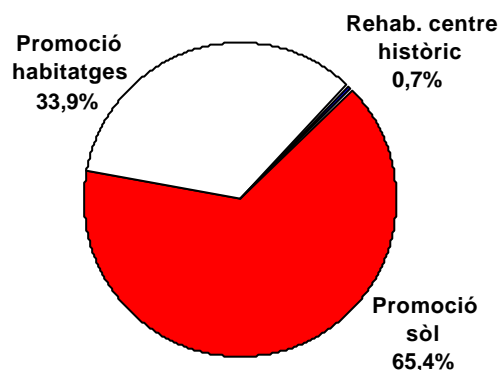
Quadre 9

La distribució territorial per províncies de cada programa, a 31 de desembre de 2000, es reflecteix en el quadre 10, en milions de pessetes.

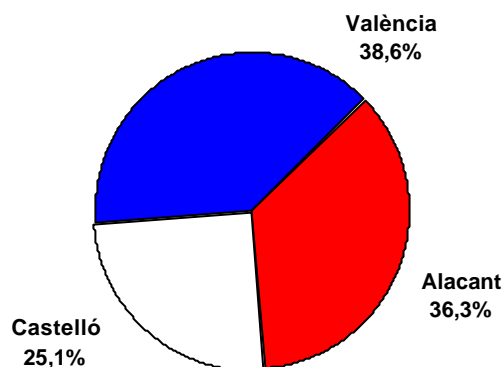
Província	Promoció sòl		Promoció habitatges		Rehabilitació centre històric		Total	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Alacant	3.508	34,5%	2.136	40,5%	-	-	5.644	36,3%
Castelló	3.655	35,9%	254	4,8%	-	-	3.909	25,1%
València	3.013	29,6%	2.888	54,7%	100	100,0%	6.001	38,6%
TOTAL	10.176	100,0%	5.278	100,0%	100	100,0%	15.554	100,0%

Quadre 10

Existències per programes



Existències per províncies



a) Programa de Promoció del Sòl

Aquest programa és el que presenta el major volum d'altres. Representa el 65,4% del saldo d'"Existències" a 31 de desembre de 2000, i ha tingut addicions durant el dit exercici per import de 2.840 milions de pessetes, que equivalen al 50,1% de les inversions efectuades en existències.

En el quadre següent es mostra el saldo a 31 de desembre de 2000 de les principals promocions que integren el programa i el seu moviment durant el dit exercici, en milions de pessetes:

Promoció	Saldo 31-12-99	Per fusió	Altes		Baixes		Saldos 31-12-00
			Adquisició sòl	D'altres	Traspàs immobilit.	Costs vendes	
SUNP R-5 PAU Univ.-Global	2.385	-	-	-	-	-	2.385
Alacant polígon 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
Sant Vicent del Raspeig	499	-	-	-	-	-	499
Sant Vicent del Raspeig IGS	456	-	-	(18)	-	-	438
Parc Ansaldo St. Joan d'Alacant	-	-	426	-	-	-	426
UE-2RA Barri Velluters	237	-	136	10	-	-	383
UE-2RB Barri Velluters	201	-	103	12	-	-	316
PAU-2 Alacant	125	-	-	142	-	-	267
UE-2RD Barri Velluters	55	-	186	2	-	-	243
Urbanitz. Pla Parcial nº 1 PAU 2	-	1.257	-	623	-	(1.818)	62
Resta promocions	1.813	-	166	99	33	(107)	2.004
TOTAL	7.991	1.257	1.924	916	33	(1.945)	10.176

Quadre 11

La revisió ha abastat una mostra de promocions d'aquest programa que cobreix el 68,8% de les inversions realitzades durant l'exercici de 2000, així com el 93,5% del cost de vendes. L'anàlisi ha consistit a contrastar els imports comptabilitzats amb la documentació corresponent.

Quant a la promoció "Alacant, polígon Garbinet", l'adquisició del sòl correspon majoritàriament a l'aprofitament urbanístic de parcel·les corresponent a la retribució de la tasca urbanitzadora del IVHSA, mitjançant la cessió de sòl en el projecte de reparcel·lació del sector II-10, "Garbinet Nord", del PGOU d'Alacant, aprovat per resolució del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports en data 6 d'octubre de 1999.

La promoció "Urbanització Pla Parcial número 1 PAU-2" deriva de la fusió de GSASA amb el IVHSA.

També hem verificat la promoció "Parc Ansaldo Sant Joan d'Alacant", que correspon a la compra, per part de GSASA, de 403 habitatges socials, que van ser enderrocats per regenerar el barri. La compra d'aquest complex, la va efectuar GSASA, i la firma de l'escriptura de compra-venda és de 21 de desembre de 2000 (data anterior a la fusió amb el IVHSA, que és de 27 de desembre de 2000). Aquesta activitat de GSASA no forma part del seu objecte social, ja que aquest, el constitueix la urbanització i preparació del

sòl en el Programa d'Actuació Urbanística número 2 del Pla General d'Ordenació Urbana de la Ciutat d'Alacant i zones confrontants.

Hem analitzat el programa per al desenvolupament d'actuació integrada per gestió directa del sector II-10, "Garbinet Nord del PGOU d'Alacant".

Per executar les obres d'urbanització, el IVHSA ha realitzat un contractació, que hem analitzat: CTCM-00/28. Urbanització de l'àmbit definit pel sector II-10 "Garbinet Nord" del Pla General Municipal d'Ordenació Urbana d'Alacant. Pressupost d'adjudicació: 816 milions de pessetes.

En la revisió d'aquest contracte destaca el següent:

- Es tracta d'un supòsit d'execució del Programa de Gestió Directa. Això vol dir que, malgrat ser el IVHSA qui assumeix la condició d'urbanitzador, s'entén que és la mateixa Conselleria qui actua per mitjà de l'empresa pública; d'ací, que aquesta es beneficie de l'adjudicació directa del programa i que hagen omés en aquest cas el principi de licitació. En coherència amb això, entenem que la contractació que efectue el IVHSA haurà de subjectar-se a la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, en els mateixos termes que si actuava directament la Conselleria. Tanmateix, l'empresa ha contractat les obres observant els tràmits que segueix habitualment quan es tracta d'obres pròpies, els quals són d'un rigor inferior al legal.
- El termini del contracte establert per a executar les obres no ha transcorregut encara; per tant, les obres es troben actualment dins del termini estipulat per a la seua execució.

b) Programa de Promoció d'Habitatges

Aquest programa representa un 33,9% del saldo d'"Existències" del IVHSA a 31 de desembre de 2000, i durant l'exercici ha tingut addicions per import de 2.820 milions de pessetes, que constitueixen el 49,8% de les inversions efectuades en existències.

El nombre total de promocions en règim especial obertes -segons els registres comptables del IVHSA-, és de 61. La fase de construcció s'ha iniciat en 50 promocions, 43 de les quals estan acabades a 31 de desembre de 2000. El valor de les existències d'aquest programa inclou, a més de les 61 citades, 36 promocions al centre històric de València. En el quadre següent es mostra el saldo a 31 de desembre de 2000 de les principals promocions que integren el Programa i el seu moviment durant el dit exercici, en milions de pessetes.

Promoció	Saldos 31-12-99	Addicions i traspassos	Baixes		Saldos 31-12-00
			Costs vendes	Correcció de valor	
174 habitatges Alcoi	1.194	117	(676)	(63)	572
97 habit. PERI-I, Port Sagunt	212	343	-	-	555
90 habitatges Torreveija	211	317	-	-	528
70 habitatges La Torre	215	296	-	-	511
40 habitatges Granja Rocamora	173	192	-	-	365
36 habitatges Banyeres	104	138	-	-	242
38 habitatges Castelló	34	184	-	(28)	190
15 habitatges Orihuela	153	24	-	-	177
40 habitatges La Torre	266	147	(392)	-	21
78 habitatges Elx	447	233	(667)	-	13
30 habitatges Torreveija	73	161	(205)	(19)	10
28 habitatges Petrer	129	155	(284)	-	0
Resta de promocions	2.090	513	(499)	(10)	2.094
TOTAL	5.301	2.820	(2.723)	(120)	5.278

Quadre 12

En aquest programa hem analitzat una mostra de promocions que representa el 46,4% de les inversions realitzades en 2000; així com el 49,3% del cost de vendes i el 52,7% de les correccions de valor de l'exercici.

Les vendes d'habitatges començaren en 1993. Se'n mostra el detall i l'anàlisi en l'apartat 4.4.7 d'aquest informe.

A 31 de desembre de 2000 no hi ha cap promoció aturada.

Hem revisat el contracte CTCM-99/81, per a la construcció de trenta-sis habitatges de protecció oficial en règim especial a l'Avinguda de Benicàssim de Castelló, per un import d'adjudicació de 306 milions de pessetes, i de l'anàlisi destaca el següent:

- Quant a la fase de preparació del contracte examinat, direm que la contractació dels tècnics encarregats de la redacció dels projectes i la direcció de les obres no és objecte de licitació, sinó que habitualment s'adjudiquen aquests treballs de manera directa. Segons que al·lega el IVHSA, la convocatòria d'un tercer concurs d'avantprojectes està en preparació, i en les bases es recullen criteris per a encarregar aquest tipus de treballs als professionals que puguin ser contractats.

- No es troba en els expedients examinats el certificat de disponibilitat dels terrenys.
- Quant a l'execució del contracte, podem destacar que en l'expedient, malgrat haver transcorregut el termini assenyalat per a la terminació de les obres, encara no se n'ha pogut realitzar la recepció.

4.2.5 Deutors

4.2.5.1 Anàlisi financera

En el quadre 13 es mostra el saldo d'aquest epígraf a 31 de desembre de 2000, que s'eleva a 12.495 milions de pessetes i constitueix el 25,3% del total de l'Actiu del Balanç en aqueixa data. Està format pels següents conceptes, en milions de pessetes:

Concepte	31-12-00	31-12-99
Empreses del grup, deutores	10.610	4.460
Deutors diversos	473	394
Personal	11	8
Administracions públiques	716	527
Clients per vendes	689	148
Provisions	(4)	(4)
TOTAL	12.495	5.533

Quadre 13

a) Empreses del grup, "Deutors"

En aquest epígraf es presenten els saldos que s'han de cobrar a la Generalitat Valenciana; d'acord amb el detall següent, en milions de pessetes:

Concepte/Compte	31-12-00	31-12-99
Convenis de gestió-Certificacions emeses	4.154	835
Ciutat de les Arts i de les Ciències, S.A.	122	222
Convenis de gestió-Certificacions pendents d'emetre	1.506	1.371
D'altres	3	3
Gestió de patrimoni-Reparacions liquidades	2.931	1.905
Gestió de patrimoni-Impagats, cartera cedida	106	124
Aportacions G.V. per a compensar pèrdues	1.665	-
Convenis de gestió RIVA factures pendents d'emetre	123	-
TOTAL	10.610	4.460

Quadre 14

Quant al concepte "Convenis de gestió-Certificacions emeses", la Sindicatura n'ha desglossat, per activitats, el saldo i el moviment de l'exercici de 2000, en milions de pessetes:

Deutor	Activitat	Saldo 31-12-99	Facturat 2000	Cobrat 2000	Saldo 31-12-00	Cobrat juliol 2001
COPUT	Velluters	-	703	(703)	-	-
Cultura	Conveni Cultura	-	2.996	-	2.996	-
COPUT	D'altres convenis	835	1.648	(1.325)	1.158	1.124
TOTAL		835	5.347	(2.028)	4.154	1.124

Quadre 15

Amb data 19 d'abril de 1999, el IVHSA va subscriure, amb la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència i l'Institut Valencià de Finances, un conveni de finançament i execució de les obres dels centres docents (vegeu l'apartat 4.2.2). Al mes de juliol de 2001, tot el facturat pel IVHSA d'aquest conveni estava pendent de cobrament.

Quant als altres convenis, aquesta Sindicatura ha verificat que, fins a mitjan mes de juliol de 2001, se n'ha cobrat el 97,1% del saldo pendent a 31 de desembre de 2000. D'aquest import, n'hi ha 381 milions de pessetes que han sigut cobrats en el mes de desembre de 2000, amb l'operació de cessió amb Bancaixa (vegeu l'apartat 4.2.11), comptabilitzada en el concepte "Avançaments de tresoreria".

El compte "Ciutat de les Arts i de les Ciències, S.A." (CACSA) reflecteix el saldo deutor amb la dita empresa, constituït per les factures pendents de cobrament que el IVHSA repercuteix a CACSA, per raó del conveni de gestió signat entre tots dos el 26 de novembre de 1992, per a la realització del projecte del conjunt denominat "Ciutat de les Ciències". Els imports executats i pendents de facturació a CACSA, es recullen en el compte "Seguiment de conveni CACSA". Al mes de juliol de 2000 no s'havia cobrat res del saldo pendent a 31 de desembre de 2000.

El concepte "Convenis de gestió-Certificacions pendents d'emetre" reflecteix, en l'Actiu, la suma de les diferències, per cada conveni, entre l'import de les certificacions emeses pel IVHSA a la COPUT i l'import de les rebudes de les empreses adjudicatàries dels diversos convenis de gestió. De l'execució de les obres, destaquen els aspectes següents:

- Durant l'exercici de 2000, el IVHSA té encomanada la gestió de 109 convenis, per un import de 52.596 milions de pessetes.
- El IVHSA ha adjudicat en l'exercici de 2000 deu obres convingudes (quatre en 1999), per import de 1.859 milions de pessetes (573 milions de pessetes en 1999).

Les anualitats disponibles per a l'exercici de 2000, dels convenis en execució, sumen un total de 4.002 milions de pessetes. El total certificat per l'Institut ha sigut de 1.697 milions de pessetes, que en representen el 42,4% (un 50,0% en 1999). De l'import certificat, el IVHSA n'ha cobrat durant 2000 la quantitat de 355 milions de pessetes, un 20,9% (un 42,4% en 1999).

En el concepte "Gestió de patrimoni-Reparacions liquidades", cal distingir 122 milions de pessetes corresponents a la subvenció d'explotació pendent de cobrament a 31 de desembre de 2000, que en realitat sí que s'han cobrat en desembre de 2000, amb la cessió de crèdits (vegeu l'apartat 4.2.11). La resta del saldo del concepte citat, 2.809 milions de pessetes, correspon al pendent de cobrament pel cost de les despeses de reparació i conservació del patrimoni immobiliari de la Generalitat Valenciana en què ha incorregut l'Institut. Durant l'exercici de 2000, les despeses de reparació i conservació han ascendit a 2.667 milions de pessetes. Al mes de juny de 2001, l'Institut n'havia cobrats 2.073 milions de pessetes, el 73,8% del saldo pendent a 31 de desembre de 2000 de les despeses de reparacions i conservació; d'aquest import, n'hi ha 371 milions de pessetes ja s'havien cobrat en desembre de 2000, amb la cessió de crèdits (vegeu l'apartat 4.2.11).

El saldo del compte "Gestió de patrimoni-Impagats, cartera cedida" a 31 de desembre de 2000, es compon dels impagats de la cartera cedida de patrimoni dels mesos d'octubre, novembre i desembre de 2000, i que la Generalitat Valenciana hi ha reposat en setembre de 2001.

El saldo del compte "Aportacions de la G.V. per a compensar pèrdues", recull les aportacions de socis aprovades pel Govern Valencià el 14 de novembre de 2000 (vegeu l'apartat 4.2.8). Aquest import, el va cobrar el IVHSA en desembre de 2000, mitjançant la cessió de crèdits efectuada amb Bancaixa (vegeu l'apartat 4.2.11).

El concepte "Convenis de gestió RIVA, factures pendents d'emetre" correspon a la periodificació de la facturació de l'assistència tècnica del quart trimestre de l'Oficina RIVA.

b) Deutors diversos

El desglossament d'aquest epígraf a 31 de desembre de 2000 es reflecteix en el quadre 16, en milions de pessetes.

Concepte	Import
Deutors	410
Avançaments a d'altres creditors	25
Factures pendents d'emetre	34
D'altres	4
TOTAL	473

Quadre 16

c) Administracions públiques

En el quadre 17 es reflecteix, en milions de pessetes, la composició d'aquest concepte a 31 de desembre de 2000.

Compte	Import
Hisenda pública, deutora per devolució d'imopsts	311
<i>H. P. retencions</i>	16
<i>H. P. deutora IS</i>	295
Ministeri de Foment	7
Generalitat Valenciana, subvencions pendents cobrament	398
<i>Al comprador</i>	267
<i>De capital</i>	45
<i>Al promotor</i>	86
TOTAL	716

Quadre 17

El saldo del compte "Hisenda pública deutora I.S." està compost, d'una banda, per l'Impost de Societats (I.S.) de 1999 del IVHSA, per un import de 22 milions de pessetes, cobrat en febrer de 2001; i la resta, 273 milions de pessetes, correspon als pagaments a compte pel I.S. de GSASA i que, en fusionar-se amb el IVHSA, li han de tornar amb el I.S. de l'exercici de 2000.

El compte "Ministeri de Foment" (M.F.) recull l'interés subvencionat pel dit Ministeri dels préstecs hipotecaris, que es troba pendent de cobrament a 31 de desembre de 2000.

En el compte "Generalitat Valenciana, subvencions pendents de cobrament", figuren les subvencions de capital al promotor per rehabilitació (totes amb contrapartida en "Ingressos per a distribuir en diversos exercicis", el detall de la qual es presenta en l'apartat 4.2.9), i les subvencions al comprador (de les quals s'havien cobrat 36 milions de pessetes en el mes d'agost de 2001, un 13,5%).

d) Clients per vendes

Aquest compte recull els imports pendents de cobrament a 31 de desembre de 2000 derivats de vendes realitzades per l'Institut en la seua activitat de promoció pròpia d'habitatges i sòl (i per GSASA), per un import de 689 milions de pessetes, dels quals corresponen 359 milions de pessetes a efectes comercials en cartera.

4.2.5.2 Revisió d'expedients de contractació d'obres convingudes i reparacions

Dins d'aquest apartat, agruparem l'estudi dels contractes en funció del tipus de conveni que els origina. D'acord amb això, distingirem tres grups.

1) Conveni de finançament i execució de les obres dels centres docents

D'acord amb el que es preveu en l'article 5 de la llei 3/1996, en matèria de convenis, amb data 19 d'abril de 1999, el IVHSA va subscriure amb la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència i l'Institut Valencià de Finances un conveni de finançament i execució de les obres dels centres docents. En relació a aquest conveni, són aplicables les observacions fetes en l'informe d'aquesta Sindicatura de Comptes referit a la fiscalització dels comptes del IVHSA de l'exercici de 1999.

Els contractes revisats en relació al citat conveni, són els següents:

<u>Tipus</u>	<u>Objecte</u>	<u>Import adjud. (milions ptes.)</u>
PNEG-00/7	Obres de construcció de 16 SO + 4 B + menjador (200) + habitatge en Institut d'Educació Secundària nou de la Vall d'Alba (Castelló).	737
PCON-00/5	Obres d'adequació 24 SO + 8B + 2 CF + menjador (150) + habitatge en I.E.S. "Manuel Sanchis Guarner" de Crevillent (Alacant).	785
PCON-00/2	Obres de construcció de Conservatori Professional de Música, per a 540 llocs escolars a Torrent (València)	505
PNEG-00/1	Obres adequació/ampliació de 12 SO + 4 B + 7 CF + cafeteria + habitatge al I.E.S. "Frederica Monseny" (IFP) de Burjassot (València)	899

De la revisió efectuada destaca el següent:

- Les obres que s'han d'executar per raó dels expedients PNEG-00/1 i PNEG-00/7, no estan incloses en la relació d'obres per a executar que s'adjunta al conveni de data 17 d'abril de 1999 signat entre el IVHSA, la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència i l'Institut Valencià de Finances. No consta que aquesta modificació del conveni haja vingut precedida del necessari reajust, tal i com es preveia en el dit conveni.
- Quant a les obres que són objecte dels expedients PCON-00/2 i PCON-00/5, és de notar un important desajust entre el pressupost estimat en el conveni i el d'adjudicació, ja que, en el primer dels expedients, les obres han sigut contractades per un import de 505 milions de pessetes, sobre un preu estimat de 480 milions de pessetes; i en el segon, la diferència va dels 350 milions de pessetes estimades, als 785 milions de pessetes d'obres contractades.

- En la fase preparatòria, s'han detectat deficiències relacionades amb l'elaboració dels projectes, ja que, en dos casos, la Conselleria ha hagut d'actualitzar els pressuposts dels projectes, per considerar que la seua primera valoració no s'ajustava al mercat. Els supòsits plantejats han sigut els següents:

- a) PNEG-00/7. Les obres que constitueixen l'objecte d'aquest expedient foren licitades per la Conselleria anteriorment i adjudicades per concurs; se'n formalitza el contracte administratiu en data 24 de maig de 1999. El preu d'adjudicació era de 558 milions de pessetes. Tanmateix, aquest contracte fou revocat per mutu acord. En una segona licitació, pel procediment negociat, que és la que correspon a l'expedient PNEG-00/7, per encàrrec de la Conselleria el IVHSA adjudica aquestes mateixes obres per un preu de 737 milions de pessetes, cosa que significa un increment del 32,1% en el pressupost d'adjudicació.

Per justificar l'increment del pressupost, en la resolució de data 25 de juliol de 2000 del conseller de Cultura, Educació i Ciència, qui delega en el director general de Règim Econòmic, s'al·lega que *"atés el temps transcorregut des de l'aprovació del projecte, pràcticament dos anys, i, per tant, el previsible desfasament dels preus inclosos en el projecte que fou aprovat al seu dia, respecte dels preus del mercat, els serveis tècnics de la Conselleria han revisat i actualitzat el projecte tècnic, i s'ha dictat, amb data 23 de juny de 2000, una nova aprovació per import de 738 milions de pessetes"*. L'actualització consisteix a incrementar en un 20% el pressupost d'execució material del projecte; malgrat que les diferències s'incrementen si comparem els pressuposts de la primera amb els de la segona adjudicació, tal i com hem assenyalat en el paràgraf anterior.

- b) PNEG-00/1. En un primer moment, les obres corresponents a aquest expedient foren adjudicades per la Conselleria, amb data 23 d'octubre de 1998 i un import de 488 milions de pessetes; com que l'empresa no va iniciar l'execució de les obres, amb data 27 d'octubre de 1999 es va dictar la revocació del contracte per incompliment de l'empresa contractista. En un segon moment, ja sota l'expedient PNEG-00/1, i després que la Conselleria n'actualitzés els preus al·legant *"el temps transcorregut"* i *"l'increment continuat dels preus que està experimentant el sector de la construcció"*, les obres foren adjudicades pel IVHSA en data 30 de desembre de 1999, mitjançant el procediment negociat i amb un pressupost de licitació de 637 milions de pessetes; encara que s'hi va dictar i tot una resolució d'adjudicació de les obres, per import de 636 milions de pessetes, s'arribà a un acord per a revocar el contracte abans de formalitza-lo, per considerar que *"els serveis tècnics d'aquesta Conselleria han revisat el projecte i han confirmat que efectivament els preus no s'ajusten als existents en aquest moment al mercat"*. En un tercer moment, el contracte ha sigut adjudicat pel IVHSA, també per

procediment negociat, per un import de 899 milions de pessetes (el pressupost de licitació ascendia a 900 milions de pessetes). La diferència per tant entre el pressupost d'adjudicació inicial i el final ha sigut del 84,2%.

- Els expedients PNEG-00/1 i PNEG-00/7 s'adjudiquen pel procediment negociat. Les raons que s'hi addueixen per justificar aquest procediment són les següents:
 - * En l'expedient PNEG-00/1, s'al·lega que *"des del 7 de gener de 1999, el centre actual ha sigut desallotjat i els alumnes i professors han sigut ubicats, amb caràcter provisional, en barracons prefabricats"*.
 - * En l'expedient PNEG-00/7, es diu que *"la Conselleria s'ha vist obligada a adoptar mesures de caràcter transitori, com ara el muntatge d'aules prefabricades i el desplaçament d'una part de l'alumnat a uns altres centres"*.

En tots dos casos, es considera que la urgència que determina acudir al procediment negociat, ben bé podria haver-se evitat si la Generalitat havia adoptat al seu dia les previsions oportunes de cara a executar dins de terminis raonables les obres exigides per la LOGSE, que és de data 3 d'octubre de 1990. D'altra banda, les deficiències apuntades en la fase de preparació dels projectes ha determinat que es demore l'execució de les obres.

- A part d'això, unes obres amb uns pressuposts de licitació de 900 milions de pessetes (PNEG-00/1) i 738 milions de pessetes (PNEG-00/7), mereixien haver sigut negociades amb més de tres empreses, ja que això no hauria ocasionat retards considerables. A més a més, el termini que es va concedir a les empreses per a presentar les seues ofertes va ser solament de set dies, en ambdós casos; cosa que no sembla suficient. Aquestes mancances han pogut contribuir al fet que s'obtingués en tots dos casos unes baixes mínimes.

2) Convenis de gestió efectuats amb la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports

El contracte seleccionat per a la revisió ha sigut el de l'expedient CTCM-00/17, l'objecte del qual és l'acabament del Parc de Batoi a Alcoi, i que ha sigut adjudicat per 72 milions de pessetes.

De la revisió efectuada destaquen els aspectes següents:

- En virtut del conveni de data 29 de juliol de 1988, la COPUT encarregà al IVHSA l'execució, redacció del projecte i direcció de l'obra d'urbanització del Batoi d'Alcoi, amb un pressupost de 613 milions de pessetes. El 22 d'octubre de 1990, es va subscriure un altre conveni de gestió per a l'execució del projecte complementari número 1, amb un pressupost de 480 milions de pessetes, sense

perjudici dels reajusts que posteriorment fos necessari introduir. En els dos convenis, la Conselleria manifesta que *"les obres objecte del present conveni s'efectuaran en terrenys sobre els quals la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports té plena autorització, segons que consta en l'expedient, i hi actua com a promotor"* (clàusula 2.4).

A pesar d'això, després es va comprovar que la dita disponibilitat no existia sobre la totalitat dels terrenys, la qual cosa va determinar que a partir de juliol de 1993 es paralizassen les obres i que - a causa d'això- no poguessen acabar-les del tot ni destinar-les a l'ús públic. I encara, aquesta situació originà una deterioració de les obres ja executades, a conseqüència de la falta de manteniment.

Davant d'aquesta situació, el Consell d'Administració del IVHSA, en la reunió de data 29 de març de 1999, aprovà assumir a càrrec del seu pressupost l'execució de les obres de reparació necessàries per a acabar i lliurar a l'ús públic l'obra d'urbanització del Parc Batoi a Alcoi.

En la motivació d'aquest acord es diu el següent: *"La qüestió que es suscita rau en la possibilitat, per part del IVHSA, d'assumir les obres de reparació del Parc Batoi; el cost estimat de les reparacions que hi cal efectuar és aproximadament de 75 milions de pessetes (exclòs l'IVA), davant de la dificultat de repercutir aquests costs a càrrec del conveni amb la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, ja que la qüestió ha sigut informada negativament pels Serveis Jurídics de l'esmentada Conselleria, adduint la caducitat del conveni"*.

Es considera que el IVHSA té el dret d'exigir a la Conselleria el pagament d'aquestes obres, perquè en el conveni no es concreta el termini de caducitat i perquè la seua execució ve motivada per una causa que és imputable a aquella (la Conselleria va manifestar que tenia sobre els terrenys plena autorització), i això sense perjudici que la mateixa Conselleria havia d'haver exigit al seu dia als responsables de l'error comés la indemnització corresponent.

Les obres constitueixen una solució alternativa a la inicialment projectada, ja que continua mancant la disponibilitat dels terrenys necessaris per a acabar-les tal i com inicialment s'havia previst.

- El termini del contracte establert per a executar les obres ja ha transcorregut; però no se'n troba en l'expedient l'acta de recepció.
- 3) Reparacions d'habitatges de promoció pública adscrits al parc d'habitatges de la Generalitat Valenciana, i d'altres promocions

Els contractes analitzats han sigut els següents:

<u>Número d'expedient</u>	<u>Objecte</u>	<u>Import adjudicació sense IVA (milions pts.)</u>
CTCM-00/4	Reparació de set habitatges a Alzira i Algemesí per a segones adjudicacions.	11
CTCM-00/72	Reutilització de baixos per a guarderia al Barri de la Coma de Paterna	30
CTSM-00/79	Edificació de disset habitatges a l'Avinguda. dels Xiprers d'Alacant	126

De la revisió efectuada destaquen els aspectes següents:

- La contractació dels tècnics encarregats de la redacció dels projectes i la direcció de les obres no és objecte de licitació, sinó que habitualment s'adjudiquen aquests treballs de manera directa.
- No existeix en l'expedient CTSM-00/79 el certificat de disponibilitat dels terrenys. A més a més, les obres objecte d'aquest contracte estan de fet suspeses a causa d'una oposició social; la qual cosa podria originar una indemnització per danys i perjudicis al contractista.
- En l'expedient CTCM-00/4, els terminis concedits per a la presentació de les ofertes és de vuit dies i en l'expedient CTSM-00/79, de deu dies, els quals resulten insuficients.

4.2.6 Inversions financeres temporals

Aquest epígraf presenta el següent moviment durant l'exercici de 2000, en milions de pessetes:

Compte	Saldos 31-12-99	Altes per fusió	Augments	Disminucions	Saldos 31-12-00
Crèdits a empreses associades	6	-	17	(15)	8
Imposicions a curt termini	450	671	2.875	(3.586)	410
Interessos en comptes corrents	8	-	6	(8)	6
TOTAL	464	671	2.898	(3.609)	424

Quadre 18

El compte de "Crèdits a empreses associades" registra els interessos de la pòlissa (1.000 milions de pessetes) que ha de pagar el Patronat de l'Habitatge d'Alacant al IVHSA. El

mes de febrer de 2001 l'Institut n'havia cobrat el saldo pendent a 31 de desembre de 2000 (vegeu l'apartat 4.2.2).

El compte "Imposicions a curt termini" recull la imposició a termini fix a un mes amb un tipus d'interés del 4,5%, amb venciment el 24 de gener de 2001.

El compte "Interessos en comptes corrents" recull la periodificació dels interessos redituats, amb venciment en l'exercici de 2001.

4.2.7 Tresoreria

A 31 de desembre de 2000 la tresoreria del IVHSA està integrada per 1 milió de pessetes en efectiu en la caixa de l'Institut, 2.239 milions de pessetes en seixanta-dos comptes corrents bancaris de lliure disposició, amb tipus d'interés variable en funció dels trams fixats, i 45 milions de pessetes en quatre comptes de crèdit, que a 31 de desembre de 2000 tenien saldo deutor.

4.2.8 Fons propis

El moviment hagut durant 2000 en els comptes de "Fons propis" ha sigut el següent, en milions de pessetes:

Compte	Saldo 31-12-99	Altes per fusió	Aportació socis	Distribució de resultats	Resultat de l'exercici	Saldo 31-12-00
Capital social	10.509	-	-	-	-	10.509
Reserves especials	-	(1.219)	-	-	-	(1.219)
Resultats negatius exercicis anterior	(1.503)	-	1.665	(1.574)	-	(1.412)
Pèrdues i beneficis	(1.574)	-	-	1.574	(448)	(448)
TOTAL	7.432	(1.219)	1.665	-	(448)	7.430

Quadre 19

El capital social està representat per 210.178 accions nominatives de 50.000 pessetes de valor nominal cada una, totalment subscrietes i desemborsades. La titularitat de les dites accions correspon a la Generalitat Valenciana.

En el compte "Reserves especials", s'inclou la "*diferència negativa per fusió*" que s'obté de la regularització dels comptes de "Fons propis" de GSASA, més el dividend a compte corresponent a l'autocartera. Aquesta diferència s'ha obtingut després de la fusió de GSASA amb el IVHSA, explicada en l'apartat 3.3.

El compte "Aportació socis per a compensar pèrdues" recull l'acord del Govern Valencià de 14 de novembre de 2000, en el qual s'autoritza determinada transferència de crèdits del capítol VII al IV del programa "Arquitectura i habitatge", que implica

modificar la línia de subvenció nominativa d'explotació del IVHSA per un import de 1.665 milions de pessetes.

4.2.9 Ingressos per a distribuir en diversos exercicis

En el quadre 20 es mostra el desglossament d'aquest epígraf del Balanç, així com el moviment experimentat durant l'exercici de 2000, en milions de pessetes.

Concepte	Saldos 31-12-99	Altes per fusió	Augments	Traspàs a ingressos	Devoluc.	Saldos 31-12-00
Subvencions oficials de capital	281	-	-	-	-	281
D'altres ingres. de promocions	25	-	-	(2)	-	23
Donació parcel·les a revertir	444	-	30	(159)	-	315
Subvencions al promotor	102	-	-	(4)	(27)	71
Subvs. G.V. compra terrenys	6	-	-	-	-	6
MF préstec qualificat	601	66	6	(100)	-	573
Ingressos per interessos diferits	51	-	-	(3)	-	48
TOTAL	1.510	66	36	(268)	(27)	1.317

Quadre 20

Aquesta Sindicatura ha revisat un 71,9% dels augments de l'exercici; així com l'adequació del criteri seguit per l'Institut per a traspassar a resultats els imports registrats en aquest epígraf.

El compte "Subvencions oficials de capital" reflecteix les ajudes rebudes amb la finalitat de finançar l'adquisició d'habitatges destinats a realitzar famílies que ocupen habitatges objecte d'actuacions urbanístiques. Així mateix, s'hi inclouen les subvencions al promotor rebudes de la Generalitat Valenciana a l'objecte de finançar la rehabilitació d'habitatges destinats al seu arrendament posterior. A 31 de desembre de 2000 n'hi havia pendent de cobrament un import de 45 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.5.1.c). Durant aquest exercici de 2000, el IVHSA no ha imputat a ingressos la part proporcional de les subvencions de capital en funció de l'amortització del bé que ha subvencionat, igual com en exercicis anteriors; l'import que s'hi ha d'imputar és de 6 milions de pessetes, que incrementaria els ingressos de l'exercici i disminuiria el saldo del compte "Subvencions oficials de capital".

El saldo de "D'altres ingressos de promocions" està integrat per les despeses suportades per l'Institut que es repercuteixen a les empreses adjudicatàries de les promocions.

El compte "Donació parcel·les per a revertir" reflecteix el valor escriturat de les parcel·les donades pels ajuntaments amb la finalitat d'executar-hi habitatges en règim especial.

"Subvencions al promotor" recull les subvencions previstes en el decret 75/1989, de 15 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana. A 31 de desembre de 2000 n'hi havia pendent de cobrament un import de 86 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.5.1.c).

El compte "MF préstec qualificat" inclou el subsidi per a interessos que es determina en el reial decret 1.932/1991, de 20 de desembre, pel qual s'estableixen ajudes en matèria d'habitatge dins del Pla 1992-1995, i en el reial decret 2.190/1995, de 28 de desembre, pel qual s'estableixen ajudes en matèria d'habitatge dins del Pla 1996-1999 (vegeu l'apartat 4.2.5.1.c). Aquest compte està sobrevalorat en 2 milions de pessetes, que calia haver imputat a ingressos de l'exercici.

El compte "Ingressos per interessos diferits" està compost pels interessos diferits que s'han de cobrar per la venda d'habitatges a llarg termini.

4.2.10 Provisions per a riscos i despeses

La composició i el moviment d'aquest epígraf durant l'exercici de 2000, en milions de pessetes, han sigut els següents:

Compte	Saldos 31-12-99	Dotacions	Eixides	Saldos 31-12-00
Provisió per a responsabilitats	7	-	(7)	-
Provisió per a subsidis	451	15	-	466
TOTAL	458	15	(7)	466

Quadre 21

La "Provisió per a subsidis", de 446 milions de pessetes, correspon a la provisió per a cobrir la devolució dels subsidis d'interessos per al desenvolupament i execució del planejament del sector PRR-9 "Patraix", del Pla General d'Ordenació Urbana de València, a conseqüència de l'anul·lació de les actuacions realitzades del projecte "Adquisició i urbanització del sòl de Patraix", segons un acord del Consell d'Administració de 28 de novembre de 1995, així com de la promoció denominada "Àngel Custodi", a causa del canvi en la seua qualificació, de règim especial a general. El seu import ha sigut determinat basant-se en els subsidis percebuts en anteriors exercicis del préstec cancel·lat, més els corresponents interessos de demora, calculats a tipus de mercat.

4.2.11 Deutes amb entitats de crèdit a curt i llarg termini

En el quadre 22 es mostra el desglossament dels deutes totals amb entitats de crèdit a 31 de desembre de 2000, que s'eleva a 30.367 milions de pessetes; això representa un 61,5% del total del Passiu del Balanç a la dita data, amb un increment respecte del saldo de l'exercici anterior de 3.785 milions de pessetes, un 14,2%. De la quantitat indicada,

n'hi ha 20.984 milions de pessetes que vencen a llarg termini i 9.383 milions de pessetes que tenen el venciment a curt termini.

Concepte	Curt termini	Llarg termini
Préstecs i crèdits	5.916	17.101
<i>Promoció d'habitatges</i>	<i>1.680</i>	<i>364</i>
<i>Promoció de sòl</i>	<i>238</i>	<i>2.745</i>
<i>Ajudes de la G.V.</i>	<i>3.998</i>	<i>13.992</i>
Pòlisses de crèdit	2	3.883
Avançaments de tresoreria	3.091	-
Interessos redituats	374	-
TOTAL	9.383	20.984

Quadre 22

El deute a 31 de desembre de 2000 per "Préstecs i crèdits", s'eleva a un total de 23.017 milions de pessetes. D'aquest deute, n'hi ha 2.044 milions de pessetes que són préstecs amb garantia hipotecària i 20.973 milions de pessetes que estan avalats per la Generalitat Valenciana.

Els crèdits destinats a la promoció d'habitatges i a promoció de sòl, són préstecs qualificats a l'empara de la legislació d'habitatges de protecció oficial, amb uns tipus d'interés que oscil·len entre el 4,32% i el 12,4%; tenen subsidis del Ministeri de Foment (MF) en percentatges compresos entre el 0,53% i el 7,81%. Els préstecs destinats a la promoció d'habitatges s'amortitzen mitjançant la subrogació dels adquiridors dels habitatges.

Els interessos redituats durant 2000, per la totalitat dels préstecs i crèdits vigents en l'exercici que corresponen a promocions, han ascendit a 877 milions de pessetes, dels quals 120 milions de pessetes han sigut incorporats al valor de les existències. L'import que rep subsidis del Ministeri de Foment s'eleva a 36 milions de pessetes, i s'han diferit -per a imputar-los a ingressos dels exercicis següents, en què se'n realitzaran les vendes -un import de 65 milions de pessetes, corresponent als préstecs per a promocions d'habitatges en fase de construcció (vegeu l'apartat 4.2.9).

Durant l'exercici de 1999, es va incorporar un concepte nou de préstec, les "Ajudes de la G.V.", l'objecte de les quals és finançar les subvencions pendents de pagament per les ajudes de la Generalitat Valenciana al Pla d'Habitatge 1992-1995. Aquests préstecs, els acorda el Consell d'Administració de data 15 de febrer de 1999 i es desglossen de la forma següent, en milions de pessetes:

Entitat	Data	Import	Duració	Tipus interés	Aval	Pendent 31/12/00
Préstec sindicat (4 bancs)	16/2/99	12.000	6 anys	EURIBOR	G.V.	10.800
BBV	16/2/99	4.000	6 anys	MIBOR+0,09	G.V.	3.593
BBV	16/2/99	4.000	6 anys	MIBOR+0,15	G.V.	3.597
TOTAL		20.000				17.990

Quadre 23

La totalitat d'aquests deutes que el IVHSA té amb les entitats financeres, són deutes que la Generalitat Valenciana deu al IVHSA (vegeu l'apartat 4.2.2).

Els interessos redituats durant 2000 pels préstecs corresponents a les ajudes de la Generalitat Valenciana, s'elevan a 839 milions de pessetes, que han sigut registrats per l'entitat com a despeses financeres en el Compte de Pèrdues i Beneficis (vegeu l'apartat 4.4.5).

El deute a 31 de desembre de 2000 per "Pòlisses de crèdit a llarg termini" es desglossa com segueix, en milions de pessetes:

Entitat	Data	Import	Duració	Tipus d'interés	Aval	Pendent 31-12-00
BBV	24/11/98	1.800	5 anys	Mibor 90 dies + 0,05%	G.V.	174
Caja Madrid	26/04/00	13.248	6 anys	Euribor + 0,14%	G.V.	3.709
TOTAL		15.048				3.883

Quadre 24

La pòlissa de crèdit del BBV en compte corrent, tindrà per objecte de facilitar la liquiditat necessària per a atendre determinats pagaments derivats de l'operació de cessió de cartera de crèdits d'habitatge de promoció pública de la Generalitat Valenciana gestionada per l'Institut. El mes de desembre de 2001 s'havia reposat la totalitat del deute que hi havia a 31 de desembre de 2000, per 174 milions de pessetes.

El compte de crèdit de Caja Madrid té per objecte la realització d'obres d'infraestructura docent, a conseqüència del conveni signat el 19 d'abril de 1999 -per a finançar i executar les obres en els centres docents- entre la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència, l'Institut Valencià de Finances i el IVHSA (vegeu l'apartat 4.2.2).

El deute a 31 de desembre de 2000 per "Pòlisses de crèdit a curt termini" correspon al saldo disposat d'una pòlissa subscrita pel IVHSA amb el Banco de Santander Central

Hispano de 1.000 milions de pessetes el dia 1 de desembre de 2000, amb venciment el dia 1 de desembre de 2001. El dia 18 de maig de 2000, el IVHSA va subscriure una altra pòlissa de crèdit, amb la Caixa Rural i per 2.600 milions de pessetes, amb venciment el dia 18 de maig de 2003, destinada a obtenir finançament per a atendre les necessitats de tresoreria derivades del projecte de Velluters. Aquesta operació, l'aprovà el Consell d'Administració del IVHSA en la seua sessió de 30 de novembre de 1998. A 31 de desembre de 2000, no hi havia res disposat d'aquesta pòlissa.

El concepte "Avançaments de tresoreria" correspon a una cessió de drets econòmics, dels quals és deutora la Generalitat Valenciana i que es troben en la fase comptable K de la comptabilitat pública de la Generalitat, per un import de 3.091 milions de pessetes.

Aquesta cessió es fa el 20 de desembre de 2000 i el motiu n'és l'avançament del imports deguts al IVHSA; els dits avançaments, els fa efectius l'entitat cedent, que és Bancaixa, el dia 20 de desembre de 2000.

El IVHSA cedeix a Bancaixa els drets de què és titular contra la Generalitat Valenciana, i el cessionari es subroga plenament en la posició creditora del cedent.

La relació dels drets anticipats per Bancaixa que es troben pendents de cobrar a 31 de desembre de 2000 (vegeu l'apartat 4.2.5.1.a), és el següent, en milions de pessetes:

Concepte	Import
Convenis de gestió	381
Subvencions d'explotació pendents de cobrament	122
Despeses de reparacions i conservació	371
Aportacions per a compensar pèrdues	1.665
Conveni de Velluters (vegeu l'apartat 4.2.13)	552
TOTAL	3.091

Quadre 25

Aquesta cessió de crèdits està signada pel president del Consell d'Administració del IVHSA i ratificada pel Consell mateix el 12 de gener de 2001.

El concepte "Interessos redituats" correspon als pendents de venciment a 31 de desembre de 2000: 363 milions de pessetes pels préstecs, més 11 milions de pessetes per les pòlisses de crèdit.

D'altra banda, els interessos redituats de les pòlisses de crèdit durant 2000 han ascendit a 26 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.4.5).

4.2.12 Deutes amb empreses del grup

En el quadre 26 es mostra el desglossament dels deutes amb empreses del grup, en milions de pessetes; s'hi recullen -entre altres- els moviments derivats fonamentalment dels convenis de gestió amb la Generalitat Valenciana.

Concepte	Import
Convenis de gestió-Avançaments rebuts	2.109
Gestió de patrimoni-Ingressos rebuts	344
Generalitat Valenciana, subvencions per a reintegrar	6
Convenis de gestió, liquidació definitiva	135
TOTAL	2.594

Quadre 26

4.2.13 Creditors comercials

En l'epígraf "Creditors comercials" es registren els deutes de l'Institut amb les empreses adjudicatàries de les obres, tant les que es realitzen per encàrrecs de gestió, com les corresponents a promocions pròpies del IVHSA. El desglossament d'aquest epígraf es reflecteix en el quadre 27, en milions de pessetes.

Concepte	Import
Deutes per compres o prestacions de serveis	3.309
<i>Per convenis de gestió i promoció pròpia</i>	2.687
<i>Creditors diversos</i>	622
Avançaments rebuts	1.810
Deutes representats per efectes per a pagar	1.217
TOTAL	6.336

Quadre 27

En el concepte "Deutes per compres o prestacions de serveis per convenis de gestió i promoció pròpia", l'Institut ha inclòs una provisió per factures pendents de rebre que s'eleva a 628 milions de pessetes. En aquest concepte s'inclouen saldos de proveïdors per import de 79 milions de pessetes amb signe deutor, i que el IVHSA hauria de reclassificar a l'Actiu del Balanç.

El concepte "Avançaments rebuts" reflecteix els imports rebuts a compte de clients per vendes d'habitatges i parcel·les pendents d'acabar i urbanitzar a 31 de desembre de 2000. Dins d'aquest concepte, s'inclouen els avançaments rebuts de la COPUT pel conveni de Velluters, per import de 606 milions de pessetes, que caldria reclassificar a l'epígraf "Deutes amb empreses del grup". A 31 de desembre de 2000, s'havien rebut, per part de la cessió de Bancaixa, 552 milions de pessetes d'avançaments, corresponents al conveni de Velluters.

El concepte "Deutes representats per efectes comercials per a pagar" correspon al traspàs dels deutes en forma d'efectes comercials per a pagar derivats de la fusió amb GSASA el primer de gener de 2000.

4.2.14 D'altres deutes no comercials

En el quadre 28 es mostren, en milions de pessetes, els conceptes que integren aquest epígraf del Passiu del Balanç a 31 de desembre de 2000.

Concepte	Import
Administracions públiques	92
D'altres deutes	38
Fiances i dipòsits a curt termini	508
TOTAL	638

Quadre 28

El saldo del concepte "Administracions públiques" està compost fonamentalment per les liquidacions de l'últim període de 2000 corresponents al IRPF, IVA i a la Seguretat Social, ingressades en gener de 2001.

El compte "Fiances i dipòsits a curt termini" recull l'import de les retencions practicades pel IVHSA en les certificacions d'obra.

4.2.15 Provisions per a operacions de tràfic

En el quadre 29 se'n mostra el moviment durant l'exercici de 2000, en milions de pessetes:

Concepte	Saldos 31-12-99	Altes per fusió	Dotacions	Aplicacions a ingressos	Saldos 31-12-00
Provisions per a promocions acabades	8	-	-	(8)	-
Provisions per a d'altres promocions	28	38	293	(167)	192
TOTAL	36	38	293	(175)	192

Quadre 29

4.3 Anàlisi global del Compte de Pèrdues i Beneficis

En el quadre 30 es mostra el Compte de Pèrdues i Beneficis de l'exercici de 2000, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1999, en milions de pessetes:

DESPESES	2000	1999	INGRESSOS	2000	1999
Reducció d'existències	916	-	Import net de la xifra de negocis	5.947	622
Aprovisionaments	3.121	3.456	Augment d'existències	-	2.760
Transfs. d'immobilitzat a existències	33	1	Trebs. efect. empresa peral seu immob.	2	-
Despeses de personal	924	876	D'altres ingressos d'explotació	299	232
Dotació amortització immobilitzat	62	65	Ingressos per a distribuir en diversos exers. transferits al resultat de l'exercici	268	25
Variació provisions de tràfic	111	(50)			
D'altres despeses d'explotació	609	367			
Beneficis d'explotació	740	-	Pèrdues d'explotació	-	1.076
Despeses financeres i assimilades	1.237	762	Ingressos d'altres valors negociables	64	40
			D'altres interessos i ingres. assimilats	68	68
			Subsidis per préstecs qualificats	37	85
Resultats financers positius	-	-	Resultats financers negatius	1.068	569
Beneficis activitats ordinàries	-	-	Pèrdues activitats ordinàries	328	1.645
Pèrdues procedents d'immobilitzat	58	-	Beneficis alienació d'immobilitzat	-	-
Despeses extraordinàries	74	1	Subvs. de capital transferides a resulta	-	19
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	32	94	Ingressos extraordinaris	-	-
			Ingressos i beneficis d'altres exercicis	44	147
Resultats extraordinaris positius	-	71	Resultats extraordinaris negatius	120	-
Resultat de l'exercici (benefici)	-	-	Resultat de l'exercici (pèrdua)	448	1.574

Quadre 30

El Compte de Pèrdues i Beneficis de l'exercici de 2000 retut pel IVHSA, no coincideix amb els saldos referits a l'epígraf d'"Existències" que ha obtingut la Sindicatura de Comptes, segons les diferències obtingudes en els saldos finals de l'epígraf d'"Existències" (vegeu l'apartat 4.2.4.1). Les diferències són les següents, en milions de pessetes:

Concepte	S/ Sindicatura	S/ IVHSA	Diferència
Reducció d'existències	750	916	(166)
Aprovisionaments	3.287	3.121	166
TOTAL	4.037	4.037	0

Quadre 31

4.4 Epígrafs més significatius del Compte de Pèrdues i Beneficis

4.4.1 Aprovisionaments

En el quadre 32 es mostra el saldo d'aquest epígraf, que s'eleva a 3.121 milions de pessetes i que constitueix el 43,5% de les despeses de l'Institut.

Concepte	2000	1999	Variació %
Consum d'edificis adquirits	173	(189)	191,5%
Consum de matèries primeres	13	1.341	(99,0%)
Certificacions d'obra	2.935	2.304	27,4%
TOTAL	3.121	3.456	(9,7%)

Quadre 32

El saldo d'aquests conceptes s'incorpora al valor de les existències finals. El consum d'edificis adquirits s'obté de la variació en existències dels edificis que s'han de rehabilitar, tot afegint-hi les compres. El consum de matèries primeres s'obté sumant, a la compra de terrenys i solar (que s'eleva a 1.986 milions de pessetes), la variació de matèries primeres, el valor de les quals, segons el IVHSA, és de -1.973 milions de pessetes, i segons la Sindicatura de Comptes, de -1.618 milions de pessetes.

El desglossament dels aprovisionaments obtingut per la Sindicatura de Comptes, és el següent, en milions de pessetes:

Concepte	Import
Consum d'edificis adquirits	(16)
Consum de matèries primeres	368
Certificacions d'obra	2.935
TOTAL	3.287

Quadre 33

La reducció de les existències de les promocions en curs i dels productes acabats, figura en l'epígraf corresponent de les despeses del Comptes de Pèrdues i Beneficis (vegeu els quadres 30 i 31).

4.4.2 Despeses de personal

En el quadre 34 es mostra la composició d'aquest epígraf, que és el tercer en ordre d'importància de les despeses del IVHSA puix que en constitueix el 12,9% del total (el 15,7% en 1999).

Concepte	2000	1999	Variació
Sous i salaris	709	665	6,6%
Indemnitzacions	-	7	-
D'altres despeses socials	3	1	200,0%
Càrregues socials	212	203	4,4%
TOTAL	924	876	5,5%

Quadre 34

L'epígraf de "Sous i salaris" ha experimentat un increment del 6,6%, respecte de l'exercici de 1999, a causa fonamentalment de:

- L'augment salarial del 2% (segons la LPGV00) i del 0,8% de la massa salarial per a l'any 2000 (segons un acord entre el comitè i l'empresa de 18 de maig de 2000, basat en l'acord de 9 de desembre de 1999 entre l'Administració del Govern Valencià i els representants dels treballadors del sector de l'Administració autonòmica).
- L'efecte, en l'exercici de 2000, de la reclassificació en l'exercici de 1999 de seixanta-vuit persones i de tres promocions internes, efectuades durant l'exercici.
- La incorporació en l'exercici dels sous i salaris de GSASA.
- Malgrat que la plantilla mitjana ha disminuït en una persona, en l'exercici anterior la plantilla mitjana es veié incrementada en sis persones, i és en l'exercici de 2000 que s'ha notat l'efecte d'aqueix increment.

La plantilla mitjana de l'Institut ha tingut l'evolució següent:

Categories	Nombre mitjà treballadors		Variació
	2000	1999	
Direcció i caps	30	30	-
Titulats mitjans i superiors	32	32	-
Oficials i administratius	126	127	(0,8%)
Auxiliars i d'altres	3	3	-
TOTAL	191	192	(0,5%)

Quadre 35

A 31 de desembre de 2000 la plantilla de l'Institut era d'1 contracte d'alta direcció, 183 contractats fixos i 8 contractats temporals.

En relació a les reclassificacions i a l'increment del 0,8%, no consta l'informe a què es refereix l'apartat 2 de l'article 29 de la Llei de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a 2000.

4.4.3 Variació provisions de tràfic

El desglossament d'aquest epígraf a 31 de desembre de 2000 és el següent, en milions de pessetes:

Compte	Import
Dotació a la provisió en promocions (vegeu el quadre 29)	293
Aplicació provisions per a operacions de tràfic (vegeu el quadre 29)	(175)
Aplicació provisió per a responsabilitats (vegeu el quadre 21)	(7)
TOTAL	111

Quadre 36

La dotació a la provisió en promocions correspon al traspàs del compte de GSASA, a conseqüència de la fusió amb el IVHSA.

4.4.4 D'altres despeses d'explotació

Aquest epígraf representa el 8,5% de l'import total de despeses de l'exercici de 2000. La seua composició és la següent, en milions de pessetes:

Concepte	2000	1999	Variació
Serveis exteriors			
Arrendaments	3	2	50,0%
Reparació i conservació	25	11	127,3%
Serveis professionals independents	257	96	167,7%
Primes d'assegurances	7	6	16,7%
Serveis bancaris	11	14	(21,4%)
Publicitat i propaganda	7	10	(30,0%)
Subministraments	20	21	(4,8%)
D'altres serveis	234	167	40,1%
Tributs	45	40	12,5%
TOTAL	609	367	65,9%

Quadre 37

Aquesta Sindicatura n'ha revisat una mostra que representa el 24,9% de l'import d'aquest epígraf, i hem comprovat que el suport i la comptabilitat en són adequats; llevat de:

- En el compte "Serveis professionals independents", s'han detectat 23 milions de pessetes, dels quals corresponen 18 milions de pessetes a certificacions d'obres i 5 milions de pessetes a compres de terrenys, i que caldria reclassificar a l'epígraf d'"Aprovisionaments".
- En el compte "D'altres serveis", s'han comptabilitzat 9 milions de pessetes que corresponen a certificacions d'obres, i que caldria reclassificar.
- En el compte "D'altres serveis", també hem detectat una resolució del Jurat Provincial d'Expropiació de València sobre una expropiació forçosa a Guadaséquies recorreguda, i que s'eleva a 27 milions de pessetes. El IVHSA no ha liquidat els interessos de demora pels anys transcorreguts i que pugen a 8 milions de pessetes. El IVHSA hauria de proveir-los com una major despesa de l'exercici de 2000.

També hem analitzat els contractes següents:

<u>Número expedient</u>	<u>Objecte</u>	<u>Pressup. adjud. sense IVA (milions ptes.)</u>
CTAP-00/85	Redacció de projecte i direcció d'obres de construcció de 72 habitatges a "Casitas de Papel" a Natzaret, València	21
CTAP-00/74	Redacció projecte i direcció obres d'edificació de 176 habitatges en les parcel.les 9A i 9B del PAU 2 d'Alacant.	40

En relació a aquests contractes, podem assenyalar el següent:

- a) En l'expedient CTAP-00/85, l'adjudicació es realitza directament pel procediment negociat, sense consultar d'altres empreses o professionals.
- b) En cap dels dos expedients no consta que hagen sol·licitat als contractistes la documentació que acredita la seua capacitat per a contractar.
- c) Podem destacar que, en el cas de l'expedient CTAP-00/85, la contractació es realitza acomplint l'encàrrec de gestió realitzat per la COPUT, en virtut del conveni signat amb el IVHSA amb data 31 d'agost de 1993. En conseqüència, en aquest supòsit calia haver aplicat íntegrament la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, ja que el IVHSA hi actua com a mer mandatari de la Conselleria. Segons el dit conveni, les obres haurien d'haver acabat durant 1997. Tanmateix, el que estan contractant l'any 2000 és encara la redacció del projecte i la direcció de les obres. Aquest considerable retard comportarà, sense dubte, un important increment del cost de les obres, respecte de les previsions inicials.

4.4.5 Despeses financeres i assimilades

En el quadre 38 es mostra el desglossament de les despeses financeres, en funció del que financen; s'eleva a 1.237 milions de pessetes en l'exercici de 2000 i representen el 17,2% de les despeses de l'Institut en el dit exercici; aquest epígraf és el segon en ordre d'importància de les despeses del IVHSA.

Compte	2000	1999	Variació
Interessos promocions	311	326	(4,6%)
Interessos pòlissa Patronat	27	8	237,5%
Interessos crèdit cartera cedida	4	7	(42,9%)
Interessos préstecs ajudes G.V.	839	401	109,2%
D'altres despeses	15	5	200,0%
Dotació provisió devolució subsidis	15	15	-
Interessos pòlisses	26	-	-
TOTAL	1.237	762	62,3%

Quadre 38

L'increment de les despeses financeres en l'exercici de 2000 s'ha degut principalment a l'increment dels interessos dels préstecs de les ajudes de la Generalitat Valenciana.

4.4.6 Despeses extraordinàries

Aquest epígraf recull les despeses extraordinàries, 74 milions de pessetes, corresponents a unes obres de conveni que foren assumides pel IVHSA, segons un acord del Consell d'Administració de data 29 de març de 1999. Aquest contracte correspon a la "Terminació Parc de Batoi d'Alcoi", que hem analitzat en l'epígraf 4.2.5.2, punt 2.

4.4.7 Import net de la xifra de negocis

En el quadre 39 es mostra la xifra de negocis, que s'eleva a 5.947 milions de pessetes en l'exercici de 2000 i que representa el 88,4% dels ingressos de l'Institut en el dit exercici.

Concepte	2000	1999	Variació
Vendes	5.538	317	1.647,0%
Prestació de serveis	409	305	34,1%
TOTAL	5.947	622	856,1%

Quadre 39

a) Vendes

La xifra de vendes, que és de 5.538 milions de pessetes, correspon a:

Compte	Import
Venda de solars	3.100
Venda de terrenys	13
Venda d'habitatges	2.400
Ingressos per quotes d'urbanització	19
Ingressos per d'altres execucions d'obra	6
TOTAL	5.538

Quadre 40

Aquesta xifra de vendes constitueix el 93,1% de l'import net de la xifra de negocis de l'exercici de 2000, i aquest és el seté exercici en què s'han formalitzat escriptures de compra-venda d'habitatges. El preu de venda dels habitatges està regulat en els Plans 1992-1995 i 1996-1998. Aquesta normativa estableix els requisits específics perquè un ciutadà obtinga la condició d'adquiridor d'habitatges.

La fiscalització realitzada sobre el total de vendes d'habitatges n'ha abastat l'11,4% i hem comprovat que la comptabilitat i el suport documental en són correctes.

En el quadre 41 es reflecteix el detall, en milions de pessetes, de les vendes analitzades en cada una de les promocions d'habitatges acabades i el resultat que s'hi ha obtingut, mitjançant la seua comparació amb el cost de les unitats venudes.

Promoció	Vendes	D'altres ingressos	Cost vendes	Resultat
RE-13/92 Elx	592	48	(667)	(27)
RE-18/90 143 habits. Alcoi	562	123	(676)	9
RE-09/97 40 habits. València	371	-	(392)	(21)
RE-08/97 28 habits. Petrer	236	10	(284)	(38)
RE-04/97 27 habits. Torreveija	202	3	(205)	-
RE-06/97 35 habits. el Pinós	179	8	(196)	(9)
RE-06/04 19 habits. Lliria	167	-	(179)	(12)
D'altres promocions	91	17	(124)	(16)
TOTAL	2.400	209	(2.723)	(114)

Quadre 41

A 31 de desembre de 2000 hi ha quaranta-una promocions del programa d'habitatges acabades, trenta-cinc de les quals estan venudes al cent per cent.

El percentatge d'unitats venudes sobre el total d'habitatges acabats, és del 95,1%.

La venda de solars correspon a les actuacions de sòl que el IVHSA promociona. En aquest exercici de 2000, el IVHSA s'ha fusionat amb GSASA: les vendes de sòl traspassades de GSASA han sigut de 2.967 milions de pessetes i constitueixen el 95,7% de les vendes totals de solars. En el quadre 42 es reflecteix el detall, en milions de pessetes, de les vendes realitzades en cada promoció de solars i terrenys i el resultat que se n'ha obtingut, mitjançant la seua comparació amb el cost de les vendes.

Promoció	Venda	D'altres ingressos	Cost de venda	Resultat
Urbanitz. Pla Parcial nº 1 PAU-2 GSASA-Alacant	2.967	56	1.818	1.205
Barri Rabassa-Alacant	63	3	50	16
Alacant, polígon Garbinet	20	-	20	-
D'altres promocions	63	-	57	6
TOTAL	3.113	59	1.945	1.227

Quadre 42

La fiscalització realitzada sobre les vendes de solars n'ha abastat el 44,9% i hem comprovat que la comptabilitat i el suport documental en són correctes.

b) Prestació de serveis

En el quadre 43 es mostra el desglossament dels ingressos per aquests conceptes, en milions de pessetes, els quals representen el 6,9% de la xifra de negocis de l'exercici de 2000.

Concepte	2000	1999	Variació
Ingressos per gestió d'obres	136	50	172,0%
Ingressos per assistència tècnica	273	255	7,1%
TOTAL	409	305	34,1%

Quadre 43

Els ingressos per gestió d'obres estan referits a la comissió del 4% sobre les certificacions emeses pel IVHSA en concepte de despeses de gestió, d'acord amb el

decret 35/1988. D'aquests ingressos, en corresponen 98 milions de pessetes al conveni de Cultura.

Els ingressos per assistència tècnica corresponen a la retribució per la gestió del Pla RIVA, segons un conveni amb la COPUT de data 1 de desembre de 1992. El 16 de desembre de 1999 es signa una addenda a aquest conveni, per mitjà de la qual s'incrementa i s'hi incorporen anualitats a partir de l'any 2000.

4.4.8 D'altres ingressos d'explotació

Els ingressos que componen aquest epígraf s'eleven a 299 milions de pessetes i constitueixen el 4,4% del total en 2000. El seu component més significatiu, per 262 milions de pessetes, correspon a una part de la subvenció corrent de la Generalitat Valenciana prevista en els seus pressuposts. Aquest import té per objecte compensar parcialment les despeses internes directament produïdes per la gestió i administració del patrimoni d'habitatges de promoció pública pertanyent a la Generalitat Valenciana, les quals, en l'exercici de 2000, han significat un import de 487 milions de pessetes.

4.4.9 Ingressos per a distribuir en diversos exercicis

Aquest compte recull les subvencions de capital comptabilitzades en el compte de Passiu "Ingressos per a distribuir en diversos exercicis", transferides a ingressos per import de 268 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.9).

5. SITUACIÓ FISCAL

D'acord amb la revisió efectuada, l'entitat es troba al dia en la presentació i liquidació dels principals impostos a què està subjecta. Això no obstant, i d'acord amb la legislació vigent, els impostos no poden considerar-se definitivament liquidats mentre les declaracions presentades no hagen sigut inspeccionades per les autoritats fiscals, o no haja transcorregut el termini de prescripció de quatre anys.

Durant l'exercici de 2000, el IVHSA ha tingut una inspecció sobre l'IVA del període 1/1999 a 12/1999, que s'ha limitat a la comprovació de l'IVA repercutit i suportat en l'exercici de 1999.

6. RECOMANACIONS

A més de les mencions fetes en l'apartat 2 del present informe, com a resultat del treball de fiscalització realitzat escau efectuar les recomanacions que assenyalem tot seguit.

- a) Es reiteren les recomanacions ja fetes en l'informe de 1999.
- Adequar l'activitat relativa a la gestió i administració del patrimoni immobiliari de la Generalitat Valenciana al crèdit disponible en els pressuposts de la Generalitat.
 - L'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A. ha d'establir, en l'àmbit intern, procediments de control que assegurin l'existència de finançament suficient abans de les licitacions. Aquests informes haurien de figurar en l'expedient de cada contracte.
- Així mateix, cal millorar la coordinació dels distints departaments que intervenen en la contractació, a fi d'evitar la dispersió dels documents que han d'integrar l'expedient del contracte.
- b) Amb caràcter general, efectuem les recomanacions següents:
- El IVHSA hauria d'establir un manual de procediment administratiu en matèria de contractació, on es sistematitzen els aspectes tècnics, jurídics economicofinancers i de control intern implícits en aquesta activitat.
 - Resulta necessària una labor de supervisió interna dels projectes propis.
 - Cal complir el requisit de comunicar a la Sindicatura de Comptes la formalització del contracte i l'extracte de l'expedient; tal i com es preveu en l'article 58 de la Llei de Contractes.