

**INSTITUTO VALENCIANO DE LA VIVIENDA, S.A.**  
**(IVVSA)**



## INSTITUT VALENCIÀ DE L'HABITATGE, S. A.

### 1. ADEQUACIÓ DE LA INFORMACIÓ FINANCE- RA ALS PRINCIPIS COMPTABLES APLICA- BLES

#### 1.1 Abast i metodologia

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 a 31 de desembre de 1992, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria corresponents a l'exercici terminat en la dita data, la formulació dels quals és responsabilitat del Consell d'Administració de l'IVHSA. La fiscalització s'ha fet d'acord amb normes d'auditoria generalment acceptades, que inclouen 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 dels estimacions efectuades.

#### 1.2 Conclusió general

Els comptes anuals de l'IVHSA de l'exercici de 1992, que s'adjunten en l'annex d'aquest informe, mostren, en els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de l'Institut a 31 de desembre de 1992, i dels resultats de les seues operacions i dels recursos obtinguts i aplicats durant l'exercici anual acabat en la data citada; contenen la informació necessària i suficient per a la seua interpretació i comprensió escaients, d'acord amb els principis comptables generalment acceptats que hi són d'aplicació, els quals guarden uniformitat amb els aplicats en l'exercici anterior.

L'informe de gestió de l'exercici de 1992 que s'adjunta als comptes anuals, conté les explicacions que els administradors de l'IVHSA consideren oportunes sobre la situació de la societat, sobre l'evolució de la seua activitat i sobre altres assumptes, i no forma 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 1992.

### 2. ACOMPLIMENT DE LA LEGALITAT VIGENT EN LA GESTIÓ DELS FONDS PÚBLICS

#### 2.1 Abast i metodologia

Aquesta Sindicatura ha examinat el compliment, per part de l'IVHSA, de la legalitat vigent en la gestió dels fons públics durant l'exercici anual terminat el 31 de desembre de 1992. L'examen s'ha fet conformement a normes d'auditoria generalment acceptades, i hem portat a efecte les proves i aplicat els procediments d'auditoria considerats necessaris d'acord amb les circumstàncies. La verificació efectuada ha abastat l'acompliment dels aspectes re-

## INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S. A.

### 1. ADECUACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINAN- CIERA A LOS PRINCIPIOS CONTABLES DE APLICACIÓN

#### 1.1 Alcance y metodología

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 1992, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad del Consejo de Administración del IVVSA. La fiscalización se ha realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, que incluyen 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 Conclusión general

Las cuentas anuales del IVVSA del ejercicio 1992, que se adjuntan en el anexo de este informe, muestran, en los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Instituto al 31 de diciembre de 1992 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 adecuadas de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados que le son de aplicación, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión del ejercicio 1992 que se adjunta a las cuentas anuales contiene las explicaciones que los Administradores del IVVSA consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, 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 1992.

### 2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD VIGEN- TE EN LA GESTIÓN DE LOS FONDOS PÚBLI- COS

#### 2.1 Alcance y metodología

Esta Sindicatura ha examinado el cumplimiento por parte del IVVSA de la legalidad vigente en la gestión de los fondos públicos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1992. El examen 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

llevants -d'acord amb el criteri d'importància relativa- establerts en:

-Decret 61/1989, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es constitueix l'IVHSA.

-“Text refós de la Llei d'hisenda pública de la Generalitat Valenciana”, aprovat pel decret legislatiu de 26 de juny de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.

-Llei de la Generalitat Valenciana 7/1991, de 28 de desembre, de “Pressuposts per a l'exercici de 1992”.

-“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.

-Disposició transitòria segona del “Reglament general de contractació”.

-Ordre de 14 de juny de 1991, de la Conselleria d'Economia i Hisenda, per la qual es dicten normes per a l'elaboració dels pressuposts de la Generalitat Valenciana per a 1992.

-Acords del Consell d'Administració de l'IVHSA.

-Normes i procediments interns de contractació aprovats pels òrgans competents de l'Institut.

-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 l'IVHSA.

-Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual s'atribueix a l'IVHSA la gestió i administració del patrimoni de promoció pública de l'habitatge pertanyent a la Generalitat.

-Decret 158/1992, de 14 de setembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es declara l'àrea de rehabilitació urbana de la Ciutat Vella de València.

## 2.2 Conclusió general

Com a resultat de la revisió efectuada, i considerant l'abast descrit, no s'han detectat incompliments rellevants -per part de l'IVHSA- de la normativa citada en l'apartat anterior; malgrat que, en els successius apartats d'aquest informe, posem de manifest els aspectes que haurien de ser objecte d'atenció i millora per part dels òrgans responsables de l'Institut.

## 3. ACTIVITAT DE L'IVHSA, I ADEQUACIO D'AQUEIXA ACTIVITAT ALS CRITERIS D'ECONOMIA, EFICIENCIA I EFICÀCIA

Les principals activitats de l'IVHSA s'encabeixen en cinc programes d'actuació que van ser aprovats pel Consell d'Administració de l'Institut el 31 de juliol de 1991. Aquests programes són:

- Programa de Promoció del Sòl,
- Programa de Promoció d'Habitatges,
- Programa de Rehabilitació del Centre Històric,
- Programa d'Administració del Patrimoni,
- Programa de Gestió.

El Programa de Promoció del Sòl té com a objectiu in-

complimiento de los aspectos relevantes, de acuerdo con el criterio de importancia relativa, establecidos en:

-Decreto 61/1989, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se constituye el IVVSA.

-Texto Refundido de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo de 26 de junio de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.

-Ley de la Generalitat Valenciana 7/1991, de 28 de diciembre, de Presupuestos para el ejercicio 1992.

-Ley de Sociedades Anónimas, texto refundido aprobado por R.D.L., 1564/1989, de 22 de diciembre.

-Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1643/1990, 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.

-Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General de Contratación.

-Orden de 14 de junio de 1991, de la Conselleria de Economía y Hacienda, por la que se dictan normas para la elaboración de los Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 1992.

-Acuerdos del Consejo de Administración del IVVSA.

-Normas y procedimientos internos de contratación aprobados por los órganos competentes del Instituto.

-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.

-Decreto 158/1992, de 14 de septiembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se declara el Area de Rehabilitación Urbana de la Ciutat Vella de Valencia.

## 2.2 Conclusión general

Como resultado de la revisión efectuada, y considerando el alcance descrito, no se han detectado incumplimientos relevantes por parte del IVVSA con la normativa citada en el apartado anterior, si bien se ponen de manifiesto en los sucesivos apartados de este informe los aspectos que deberán ser objeto de atención y mejora por parte de los órganos responsables del Instituto.

## 3. ACTIVIDAD DEL IVVSA Y ADECUACION DE LA MISMA A LOS CRITERIOS DE ECONOMIA, EFICIENCIA Y EFICACIA

Las principales actividades del IVVSA se encuadran en cinco programas de actuación que fueron aprobados por el Consejo de Administración del Instituto el 31 de julio de 1991. Estos programas son:

- Programa de Promoción del Suelo
- Programa de Promoción de Viviendas
- Programa de Rehabilitación del Centro Histórico
- Programa de Administración del Patrimonio
- Programa de Gestión

El Programa de Promoción del Suelo tiene como objeti-

tervenir en el mercat del sòl, per posar a disposició de cooperatives, patronats i d'altres ens o particulars sòl urbanitzat per a la construcció d'habitatges. Aquest objectiu es materialitza en l'adquisició de sòl per compra directa o per expropiació, la intervenció en el planejament i la urbanització del sòl per la posterior alienació.

El Programa de Promoció d'Habitatges té per objecte facilitar l'accés a un habitatge digne al sector de població amb ingressos familiars ponderats inferiors a 2,5 voltes el salari mínim interprofessional; encara que puguen -de manera residual- escometre's operacions de règim general. Durant 1992 es van reconduir al règim especial les dues promocions que en 1991 romanien acollides al règim general; de manera que totes les promocions que estan en curs són de règim especial.

Aquest programa s'orienta prioritàriament als municipis de la Comunitat Valenciana majors de 15.000 habitants que disposen de sòl urbanitzat apte per a la construcció residencial i que n'estiguen disposats a la cessió gratuïta a l'IVHSA.

La promoció d'habitatges de protecció oficial en règim especial es regeix pel que s'estableix en el reial decret 224/1989, de 3 de maig, modificat parcialment pel reial decret 1.932/1991, de 20 de desembre, sobre mesures de finançament per a l'habitatge. Les característiques fonamentals d'aquest règim són:

- Hom actua sobre sòl de cessió municipal.
- Va destinat a usuaris amb ingressos anuals inferiors a 2,5 voltes el salari mínim interprofessional.
- La cessió d'habitatges es farà per adjudicació.
- El preu màxim de venda dels habitatges serà una vegada el mòdul ponderat.

Quant al Programa de Rehabilitació del Centre Històric, fins a 1992 l'activitat de l'IVHSA s'havia basat en actuacions puntuals d'intervenció lliure en el mercat de l'habitatge a la ciutat de València, esperant que les autoritats competents (Ajuntament de València i COPUT) acordassen els termes en què s'hauria de portar a efecte la intervenció en l'àmbit de Ciutat Vella. El 16 de juny de 1992, es va signar un conveni entre la Generalitat Valenciana i l'Ajuntament de València per a la intervenció en el centre històric. Posteriorment, el 14 de setembre de 1992, el Govern Valencià aprovà el decret 158/1992, pel qual es declara l'àrea de rehabilitació urbana de la Ciutat Vella de València, i que estableix les funcions de l'IVHSA, que són: adquisició de sòl, construcció i rehabilitació d'edificis i habitatges, intervencions en unitats d'actuació i reurbanització i adequació d'espais públics. Així mateix, l'Institut assumirà la realització de tasques de gestió, col.laboració i suport material a l'actuació de l'Oficina RIVA Ciutat Vella, creada per aquest mateix decret. El primer de desembre de 1992, l'IVHSA va signar un conveni marc amb la COPUT, a l'objecte de concretar els termes en què s'han de portar a efecte les actuacions. Aquest conveni estableix una inversió de 6.264 M.P. per un període de sis anys.

Amb el Programa d'Administració del Patrimoni, s'aborden les funcions que el Consell de la Generalitat Valenciana, mitjançant el decret 118/1988, de 29 de juliol, va encomanar a l'IVHSA, en relació a la gestió i administració del patrimoni de promoció pública de l'habitatge pertanyent a la Generalitat, la titularitat del qual no li ha sigut transmesa.

Dins del patrimoni d'habitatges de la Generalitat Valenciana, cal distingir:

vo intervenir en el mercado del suelo para poner a disposición de cooperativas, patronatos y otros entes o particulares, suelo urbanizado para construcción de viviendas. Este objetivo se materializa en la adquisición del suelo por compra directa o por expropiación, la intervención en el planeamiento y la urbanización del suelo para su posterior enajenación.

El Programa de Promoción de Viviendas tiene por objeto facilitar el acceso a una vivienda digna al sector de población con ingresos familiares ponderados inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, aunque puedan, de modo residual, acometerse operaciones de régimen general. Durante 1992 se recondujeron al régimen especial las dos promociones que en 1991 permanecían acogidas al régimen general, por lo que todas las promociones que están en curso son de régimen especial.

El Programa se orienta prioritariamente a los municipios de la Comunidad Valenciana mayores de 15.000 habitantes que dispongan de suelo urbanizado apto para la construcción residencial y estén dispuestos a la cesión gratuita del mismo al IVVSA.

La promoción de viviendas de Protección Oficial en Régimen Especial se rige por lo establecido en el Real Decreto 224/89, de 3 de mayo, modificado parcialmente por el Real Decreto 1932/91, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación para la vivienda. Las características fundamentales de este régimen son:

- Se actúa sobre suelo de cesión municipal.
- Va destinado a usuarios con ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.
- La cesión de viviendas se realizará por adjudicación.
- El precio máximo de venta de las viviendas será una vez el Módulo Ponderado.

En cuanto al Programa de Rehabilitación del Centro Histórico, hasta 1992 la actividad del IVVSA se había basado en actuaciones puntuales de intervención libre en el mercado de la vivienda en la ciudad de València, a la espera de que las autoridades competentes (Ayuntamiento de Valencia y COPUT) acordaran los términos en que se debería llevar a cabo la intervención en el ámbito de Ciutat Vella. El 16 de junio de 1992 se firmó un Convenio entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia para la intervención en el Centro Histórico. Posteriormente, el 14 de septiembre de 1992, el Gobierno Valenciano aprobó el Decreto 158/92, por el que se declara el Área de Rehabilitación Urbana de la Ciutat Vella de Valencia, y que establece las funciones del IVVSA, que son: adquisición de suelo, construcción y rehabilitación de edificios y viviendas, intervenciones en unidades de actuación y reurbanización y adecuación de espacios públicos. Asimismo, el Instituto asumirá la realización de tareas de gestión, colaboración y apoyo material a la actuación de la Oficina RIVA Ciutat Vella, creada por este mismo Decreto. El 1 de diciembre de 1992 el IVVSA firmó un Convenio Marco con la COPUT con objeto de concretar los términos en que han de llevarse a cabo las actuaciones. Este Convenio establece una inversión de 6.264 millones de pesetas por un periodo de 6 años.

Por el Programa de Administración del Patrimonio se abordan las funciones que el Consell de la Generalitat Valenciana, mediante el Decreto 118/1988, de 29 de julio, encomendó al IVVSA respecto a la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de la vivienda perteneciente a la Generalitat, cuya titularidad no se le ha transmitido.

Dentro del patrimonio de viviendas de la Generalitat Valenciana hay que distinguir:

-El règim d'arrendament, que comprèn els habitatges que -per virtut de contractes de lloguer- es lliuren als adjudicatari per un període de temps concret; en contraprestació, aquests abonon la renda establerta en els contractes.

-El règim de compra-venda, que agrupa aquells habitatges venuts el pagament dels quals està sent efectuat pels adjudicatari mitjançant l'abonament periòdic de les quotes d'amortització fixades en els contractes de compra-venda.

-El règim d'accés diferit a la propietat, que és un règim mixt entre la compra-venda i l'arrendament, mitjançant el qual l'adjudicatari -d'acord amb el contracte subscrit- abona una renda mensual durant un període de temps establert, que a la seua finalització li permetrà accedir a la propietat de l'habitatge.

El patrimoni públic d'habitatges que administra l'Institut es caracteritza per la dimensió (aproximadament 30.000 habitatges) i per la dispersió d'aquests. L'objectiu genèric que l'IVHSA es marca és obtenir la màxima utilitat del parc, mitjançant una administració eficaç. A aquest efecte, s'han establert dos objectius específics:

- a) Redimensionar el parc d'habitatges, a fi d'ajustar-ne la dimensió a la capacitat de gestió.
- b) Normalitzar grups: s'orienta a dotar i millorar les condicions de determinats grups amb mancances dotacionals i deficiències en les condicions d'habitabilitat, buscant facilitar-ne la integració social.

El Programa de Gestió recull el conjunt d'actuacions que l'IVHSA desenvolupa a l'empara del decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana, el qual regula els convenis d'encàrrec de gestió entre la COPUT i l'Institut. L'objecte dels convenis d'encàrrec de gestió està constituït per:

- a) L'execució d'obres de primer establiment, reforma, reparació, conservació, manteniment i rehabilitació, referides a habitatges, locals, edificacions, instal·lacions i serveis complementaris; així com les obres d'urbanització i qualssevol altres accessòries o complementàries de les anteriors.
- b) La redacció de projectes i la direcció d'obres.
- c) La contractació dels serveis i subministraments necessaris per a l'execució de les obres.

L'informe de gestió formulat pels administradors de l'IVHSA -la informació comptable del qual, tal com hem indicat en l'apartat 1.2, ha sigut verificada per aquesta Sindicatura- conté una descripció detallada dels programes de l'Institut i la seua execució fins al 31 de desembre de 1992.

Els aspectes més significatius relacionats amb l'execució, durant 1992, dels programes de Promoció del Sòl, Promoció d'Habitatges i Rehabilitació del Centre Històric, els abordem en l'apartat 5.2.3 d'aquest informe; i els relacionats amb els programes d'Administració del Patrimoni i de Gestió, en l'apartat 5.2.4. En els dits apartats, es fa indicació d'aquells aspectes del control intern que caldrà observar per a l'adequat registre de les operacions i -si és el cas- per a millorar-ne l'eficiència i l'eficàcia.

\* El régimen de arrendamiento, que comprende las viviendas que en virtud de contratos de alquiler se entregan a los adjudicatarios por un periodo de tiempo concreto, y en contraprestación éstos abonon la renta establecida en los contratos.

\* El régimen de compraventa, que agrupa aquellas viviendas vendidas cuyo pago está siendo efectuado por los adjudicatarios mediante el abono periódico de las cuotas de amortización fijadas en los contratos de compraventa.

\*El régimen de acceso diferido a la propiedad, que es un régimen mixto entre la compraventa y el arrendamiento, por el cual el adjudicatario, de acuerdo con el contrato suscrito, abona una renta mensual durante un periodo de tiempo establecido que, a su finalización, le permite acceder a la propiedad de la vivienda.

El Patrimonio Público de Viviendas que administra el Instituto se caracteriza por la dimensión (aproximadamente 30.000 viviendas) y la dispersión de las mismas. El objetivo genérico que el IVVSA se marca es obtener la máxima utilidad del parque mediante una administración eficaz del mismo. Para ello se han establecido dos objetivos específicos:

- a) Redimensionar el parque de viviendas: con el fin de ajustar la dimensión del parque a la capacidad de gestión.
- b) Normalizar Grupos: se orienta a dotar y mejorar las condiciones de determinados grupos con carencias dotacionales y deficiencias en las condiciones de habitabilidad, buscando facilitar la integración social.

El 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 los convenios de encargo de gestión entre la COPUT y el Instituto. El objeto de los convenios de encargo de gestión está constituido por:

- a) La ejecución de obras de primer establecimiento, reforma, reparació, conservación, mantenimiento y rehabilitación, referidas a viviendas, locales, edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, así como las obras de urbanización y cualesquiera otras accesorias o complementarias de las anteriores.
- b) La redacción de proyectos y dirección de las obras.
- c) La contratación de los servicios y suministros necesarios para la ejecución de las obras.

El informe de gestión formulado por los Administradores del IVVSA, cuya información contable, tal como se ha indicado en el apartado 1.2, ha sido verificada por esta Sindicatura, contiene una descripción detallada de los programas del Instituto y su ejecución hasta el 31 de diciembre de 1992.

Los aspectos más significativos relacionados con la ejecución durante 1992 de los Programas de Promoción de Suelo, Promoción de Viviendas y Rehabilitación del Centro Histórico, se abordan en el apartado 5.2.3 de este informe, y los relacionados con los Programas de Administración del Patrimonio y de Gestión en el apartado 5.2.4. En dichos apartados se hace indicación de aquellos aspectos del control interno que deberán observarse para el adecuado registro de las operaciones y, en su caso, mejorar la eficiencia y eficacia de las mismas.

#### 4. INFORMACIO GENERAL

##### 4.1 Antecedents i objecte de l'IVHSA

L'IVHSA fou constituït pel decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana. Està subjecte al control de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports (COPUT) i l'únic soci seu és la Generalitat Valenciana.

El seu 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 i la promoció, gestió i execució d'activitats urbanístiques en general; així com totes aquelles activitats complementàries, accessòries i auxiliars que siguen menester per a la seua realització.

##### 4.2 Bases de presentació dels comptes anuals

Els comptes anuals de l'exercici de 1992, examinats per aquesta Sindicatura, comprenen el balanç, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria, i s'adjunten íntegrament en l'annex d'aquest informe. Els dits comptes anuals foren formulats pels administradors de l'IVHSA amb data de 29 de març de 1993, i aprovats per la junta general universal d'accionistes amb data de 28 de juny de 1993.

Els comptes anuals han sigut elaborats a partir dels registres comptables de l'Institut, d'acord amb els principis, criteris i normes considerats en el "Pla general de comptabilitat" aprovat pel reial decret 1.643/1990, de 20 de desembre; es presenten en el format normal previst en el dit pla, perquè l'Institut supera els límits dimensionals corresponents.

#### 5. COMENTARIS SOBRE ELS ASPECTES MÉS IMPORTANTS DELS COMPTES ANUALS

##### 5.1 Anàlisi global del balanç

A continuació mostrem el balanç de l'IVHSA de l'exercici de 1992, juntament amb les xifres de l'exercici de 1991 (en milers de pessetes):

#### 4. INFORMACION GENERAL

##### 4.1 Antecedentes y objeto del IVVSA

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

Constituye su objeto social 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.

##### 4.2 Bases de presentación de las cuentas anuales

Las cuentas anuales del ejercicio 1992, examinadas por esta Sindicatura, comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria, y se adjuntan íntegramente en el Anexo de este informe. Dichas cuentas anuales fueron formuladas por los Administradores del IVVSA con fecha 29 de marzo de 1993, y aprobadas por la Junta General Universal de Accionistas con fecha 28 de junio de 1993.

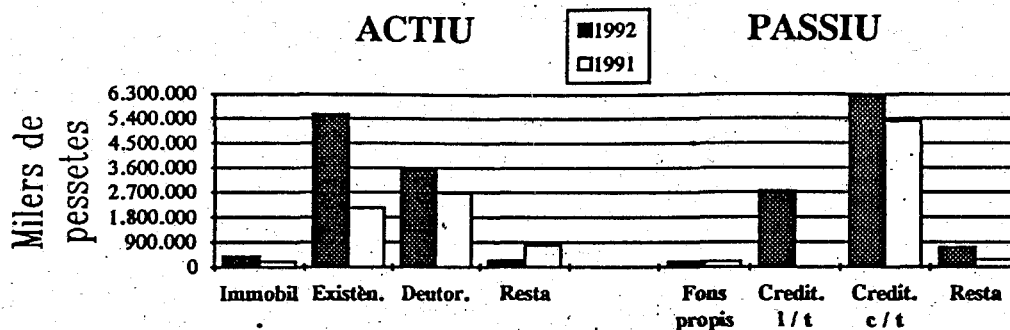
Las cuentas anuales han sido elaboradas a partir de los registros contables del Instituto de acuerdo con los principios, criterios y normas que contempla el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, presentándose en el formato normal previsto en dicho Plan por superar el Instituto los límites dimensionales correspondientes.

#### 5. COMENTARIOS SOBRE LOS ASPECTOS MAS IMPORTANTES DE LAS CUENTAS ANUALES

##### 5.1 Análisis global del balance

El balance del IVVSA del ejercicio 1992, junto con las cifras del ejercicio 1991, se muestra a continuación (en miles de pesetas):

ACTIU	1992	1991	Variació %
<b>Immobilitzat</b>	372.283	190.662	95,3%
Despeses d'establiment	539	863	(37,5%)
Immobilitzacions immaterials	12.358	11.501	7,4%
Immobilitzacions materials	256.657	176.561	45,4%
Immobilitzacions financeres	102.729	1.737	5.814,2%
<b>Actiu circulant</b>	9.338.063	5.604.054	66,6%
Existències	5.565.176	2.136.020	160,5%
Deutors	3.534.339	2.680.505	31,8%
Inversions financeres temporals	48.118	46.684	3,1%
Tresoreria	188.496	739.316	(74,5%)
Ajusts per periodificació	1.934	1.529	26,5%
<b>TOTAL actiu</b>	<b>9.710.346</b>	<b>5.794.716</b>	<b>67,6%</b>
<b>PASSIU</b>			
<b>Fons propis</b>	200.000	200.000	-
Capital subscrit	200.000	200.000	-
<b>Ingressos a distribuir en diversos exerc.</b>	543.126	275.411	97,2%
<b>Provisions per a riscos i despeses</b>	0	1.698	(100,0%)
Altres provisions	0	1.698	(100,0%)
<b>Creditors a llarg termini</b>	2.747.967	0	-
Deutes amb entitats de crèdit	2.747.967	0	-
<b>Creditors a curt termini</b>	6.219.253	5.317.607	16,9%
Deutes amb entitats de crèdit	654.471	0	-
Deutes amb empr. del grup i assoc.	1.689.593	2.825.667	(40,2%)
Creditors comercials	3.033.975	2.000.880	51,6%
Altres deutes no comercials	661.412	491.060	34,7%
Ajusts per periodificació	179.802	0	-
<b>TOTAL passiu</b>	<b>9.710.346</b>	<b>5.794.716</b>	<b>67,6%</b>





## 5.2 Epígrafs més significatius del balanç

5.2.1 *Immobilitzacions materials*

A continuació mostrem la composició d'aquest epígraf del balanç a 31 de desembre de 1992 i el seu moviment durant el dit exercici (en milers de pessetes):

	Saldo 31-12-91	Adquisicions	Baixes	Saldo 31-12-92
Construccions	18.381	66.053	0	84.434
Mobiliari i estris	71.944	10.254	(903)	81.295
Equips procés informació	81.013	14.273	0	95.286
Altre immobilitzat material	49.117	23.949	0	73.066
<b>TOTAL valors de cost</b>	<b>220.455</b>	<b>114.529</b>	<b>(903)</b>	<b>334.081</b>
Amortització acumulada	(43.894)	(33.577)	47	(77.424)
<b>Valor net</b>	<b>176.561</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>256.657</b>

Durant l'exercici de 1992, les adquisicions d'immobilitzat material han ascendit a 114,5 M.P., un 57,7% de les quals s'han fet en construccions i un 20,9%, en un altre immobilitzat material. El detall de les altes hagudes en el compte de "Construccions" és el següent, considerant separats el valor del solar i el valor de la construcció:

Ubicació	Inmoble	Solar	TOTAL
c/ Palma	50.430	6.959	57.389
c/ Juristes	2.657	885	3.542
c/ Rei En Jaume	3.341	1.114	4.455
Av/ de la Plata	-	667	667
<b>TOTAL</b>	<b>56.428</b>	<b>9.625</b>	<b>66.053</b>

Aquesta Sindicatura ha revisat un 91,3% de les altes de l'exercici d'aquest epígraf i hem comprovat que estan adequadament comptabilitzades; llevat que en 1992 s'han registrat adquisicions per 3,1 M.P., que corresponen a l'exercici de 1991.

5.2.2 *Immobilitzacions financeres*

La composició d'aquest epígraf del balanç a 31 de desembre de 1992 i el seu moviment durant el dit exercici, els mostrem a continuació en milers de pessetes:

	Saldos 31-12-91	Addicions	Baixes	Saldos 31-12-92
Participacions en empreses del grup	-	102.000	-	102.000
Dipòsits i fiances	1.737	-	(181)	1.556
Provisions	-	(827)	-	(827)
<b>TOTAL</b>	<b>1.737</b>	<b>101.173</b>	<b>(181)</b>	<b>102.729</b>

## 5.2 Epígrafes más significativos del balance

5.2.1 *Inmovilizaciones materiales*

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 1992 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestran a continuación, en miles de pesetas:

Durante el ejercicio 1992 las adquisiciones de inmovilizado material han ascendido a 114,5 millones de pesetas, de las que un 57,7% se han efectuado en construcciones y un 20,9% en otro inmovilizado material. El detalle de las altas habidas en la cuenta de Construcciones es el siguiente, considerando separados el valor del solar y el valor de la construcción:

Esta Sindicatura ha revisado un 91,3% de las altas del ejercicio de este epígrafe, comprobándose que están adecuadamente contabilizadas excepto que en 1992 se han registrado adquisiciones por 3,1 millones de pesetas que corresponden al ejercicio 1991.

5.2.2 *Inmovilizaciones financieras*

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 1992 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestran a continuación en miles de pesetas:

El Govern Valencià va aprovar -segons l'acord de 16 de març de 1992- la constitució d'una societat d'economia mixta, en forma d'anònima, denominada Gestió del Sòl d'Alacant, S.A. (GSA, S.A.); s'hi autoritzava una participació de l'IVHSA del 51% del capital de la dita societat, i la resta del percentatge, l'havien de subscriure la Compañía Levantina de Edificaciones i Obras Públicas, S.A. (CLEOP, S.A.) i -si de cas- l'Ajuntament d'Alacant. L'objecte social de GSA, S.A. és la urbanització i preparació de sòl contingut en l'àmbit del P.A.U. número 2 d'Alacant. El capital social de GSA, S.A. s'eleva a 200 M.P.: l'IVHSA n'ha subscrit el 51%, 102 M.P., dels quals ha desemborsat, a 31 de desembre de 1992, el 85%, 86,7 M.P.; la part pendent de desemborsar, 15,3 M.P., figura en l'epígraf del passiu del balanç "Deutes amb empreses del grup" (vegeu l'apartat 5.2.10).

D'altra banda, el Consell d'Administració de l'IVHSA acordà, el 26 de novembre de 1992, la participació de l'Institut en la constitució d'una altra societat anònima d'economia mixta per a la gestió de sòl i el desenvolupament urbanístic inclòs en el programa "Sòl 14" de la ciutat de València. S'estima que aquesta societat tindrà un capital de 600 M.P.: l'IVHSA en participarà amb el 51%; la Societat Anònima Municipal d'Actuacions Urbanes de València (AUMSA), amb un 26%; i el 23% restant seria aportat per particulars.

### 5.2.3 Existències

#### 5.2.3.1 Composició i criteris de valoració

L'epígraf d'"Existències" és el més significatiu de l'actiu del balanç de l'IVHSA a 31 de desembre de 1992, perquè en representa un 57,3% del total. A continuació mostrem la seua composició i el moviment durant 1992 (en milers de pessetes):

Conceptes	Saldos 31-12-91	Addicions	Traspassos	Saldos 31-12-92
Edificis	306.669	3.916	(90.791)	219.794
Solars	283.518	48.405	90.791	422.714
Terrenys	1.155.304	1.902.797	-	3.058.101
Promocions en curs	390.529	1.474.038	-	1.864.567
<b>TOTAL</b>	<b>2.136.020</b>	<b>3.429.156</b>	<b>-</b>	<b>5.565.176</b>

Els edificis, solars i terrenys es valoren al cost d'adquisició, que inclou -a més de l'import de la compra- totes les despeses addicionals necessàries. Els solars cedits a l'IVHSA per a la promoció d'habitatges, els carreguen a existències pel seu valor venal, amb abonament a l'epígraf d'"Ingressos per a distribuir en diversos exercicis" del passiu del balanç; el valor venal s'identifica amb el valor cadastral o amb l'assignat pels ajuntaments i recollit en l'escriptura de cessió.

El compte d'"Edificis" està compost pels adquirits per a la seua rehabilitació en el centre històric de València. Els traspassos al compte de "Solars", per import de 90.791 milers de pessetes, són conseqüència de la demolició de diversos immobles.

En el compte de "Solars", figura el sòl urbanitzat sobre el qual estan construint habitatges; mentre que el sòl en

El Gobierno Valenciano aprobó, según Acuerdo de 16 de marzo de 1992, la constitución de una sociedad de economía mixta, en forma de anónima, denominada Gestión del Suelo de Alicante, S.A. (GSA, S.A.), autorizando una participación del IVVSA del 51% del capital de dicha sociedad y el restante porcentaje a suscribir por la sociedad Compañía Levantina de Edificaciones y Obras Públicas, S.A. (CLEOP, S.A.) y, en su caso, por el Ayuntamiento de Alicante. El objeto social de GSA, S.A. es la urbanización y preparación del suelo contenido en el ámbito del PAU número 2 de Alicante. El capital social de GSA, S.A. asciende a 200 millones de pesetas, habiendo suscrito el IVVSA el 51% del mismo, 102 millones de pesetas, del que ha desembolsado al 31 de diciembre de 1992 el 85%, 86,7 millones de pesetas, figurando la parte pendiente de desemborsar, 15,3 millones de pesetas, en el epígrafe del pasivo del balance Deudas con empresas del grupo (véase apartado 5.2.10).

Por otra parte, el Consejo de Administración del IVVSA acordó el 26 de noviembre de 1992 la participación del Instituto en la constitución de otra sociedad anónima de economía mixta para la gestión de suelo y desarrollo urbano incluido en el programa "Suelo 14" de la ciudad de Valencia. Se estima que esta sociedad tendrá un capital de 600 millones de pesetas, participando el IVVSA en el 51%, la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (AUMSA) con un 26% y el restante 23% sería aportado por particulares.

### 5.2.3 Existencias

#### 5.2.3.1 Composición y criterios de valoración

El epígrafe de Existencias es el más significativo del activo del balance del IVVSA al 31 de diciembre de 1992 ya que representa un 57,3% del total del mismo. Su composición y movimiento durante 1992 se muestran a continuación, en miles de pesetas:

Los edificios, solares y terrenos se valoran al coste de adquisición que incluye, además del importe de la compra, todos los gastos adicionales necesarios. Los solares cedidos al IVVSA para la promoción de viviendas se cargan a existencias por su valor venal, con abono al epígrafe de Ingresos a distribuir en varios ejercicios del pasivo del balance; el valor venal se identifica como el valor catastral o el asignado por los ayuntamientos y recogido en la escritura de cesión.

La cuenta de Edificios está compuesta por los adquiridos, para su rehabilitación, en el Centro Histórico de Valencia. Los traspasos a la cuenta de Solares, por importe de 90.791 miles de pesetas, son consecuencia de la demolición de varios inmuebles.

En la cuenta de Solares figura el suelo urbanizado sobre el que se están construyendo viviendas, mientras que el

procés d'urbanització apareix comptabilitzat en el compte de "Terrenys".

Les "Promocions en curs" es valoren pel seu cost de producció, que inclou tant els costos directament imputables, com una part raonable dels costos indirectament imputables. Tot seguit en mostrem la composició per conceptes de cost i el moviment de l'exercici, (en milers de pessetes):

Promocions en curs	SalDOS 31-12-91	Addicions	SalDOS 31-12-92
Certificacions d'obra	111.798	1.142.442	1.254.240
Honoraris tècnics	110.645	137.989	248.634
Altres costos	98.118	170.707	268.825
Costos indirectes	69.968	22.900	92.868
<b>TOTAL</b>	<b>390.529</b>	<b>1.474.038</b>	<b>1.864.567</b>

Les certificacions d'obra són les emeses per les empreses adjudicatàries de les promocions que estan en curs de realització; el seu import figura en l'epígraf d'"Aprovisionaments" del compte de pèrdues i beneficis (vegeu l'apartat 5.4.1).

Els honoraris tècnics corresponen als de direcció d'obra i redacció del projecte d'execució. Els honoraris pels projectes d'expropiació i d'urbanització s'incorporen al cost d'adquisició del sòl.

"D'altres costos" recull fonamentalment els interessos dels préstecs hipotecaris que financen les promocions, a més d'altres conceptes com ara tributs locals, control de qualitat i assegurances.

Els costos indirectes imputats a les promocions s'elevan, a 31 de desembre de 1992, a 92.868 milers de pessetes, de les quals 22.900 milers s'han activat durant 1992.

En el compte de pèrdues i beneficis, es considera una variació d'existències d'1.474.038 milers de pessetes, que és la que ha tingut lloc en el capítol de "Promocions en curs". Per a la variació dels altres capítols (edificis, solars i terrenys), vegeu l'apartat 5.4.1.

### 5.2.3.2 Distribució territorial i per programes

Les existències de l'IVHSA es gestionen per mitjà de tres dels cinc programes d'actuació de l'Institut; el seu desglossament, a 31 de desembre de 1992, és el següent (en milers de pessetes):

	Promoció sòl	Promoció habitatges	Rehabilitació C. Històric	Total existències
Edificis	-	-	219.794	219.794
Solars	-	422.714	-	422.714
Terrenys	3.058.101	-	-	3.058.101
Promocions en curs	227.209	1.604.543	32.815	1.864.567
<b>Total</b>	<b>3.285.310</b>	<b>2.027.257</b>	<b>252.609</b>	<b>5.565.176</b>
<b>%</b>	<b>59,0%</b>	<b>36,5%</b>	<b>4,5%</b>	<b>100%</b>

suelo en proceso de urbanización aparece contabilizado en la cuenta de Terrenos.

Las Promociones en curso se valoran por su coste de producción, que incluye tanto los costes directamente imputables como una parte razonable de los costes indirectamente imputables. Su composición por conceptos de coste y el movimiento del ejercicio se resumen a continuación, en miles de pesetas:

Las certificaciones de obra son las emitidas por las empresas adjudicatarias de las promociones que están en curso de realización, figurando su importe en el epígrafe de Aprovisionamientos de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase apartado 5.4.1).

Los Honorarios técnicos se corresponden con los de dirección de obra y redacción del proyecto de ejecución. Los honorarios por los proyectos de expropiación y de urbanización se incorporan al coste de adquisición del suelo.

Otros costes recoge fundamentalmente los intereses de los préstamos hipotecarios que financian las promociones, además de otros conceptos como tributos locales, control de calidad y seguros.

Los costes indirectos imputados a las promociones ascienden, a 31 de diciembre de 1992, a 92.868 miles de pesetas, de las que 22.900 se han activado durante 1992.

En la cuenta de pérdidas y ganancias se contempla una variación de existencias de 1.474.038 miles de pesetas, que es la que ha tenido lugar en el capítulo de Promociones en curso. Para la variación de los otros capítulos (edificios, solares y terrenos) véase el apartado 5.4.1.

### 5.2.3.2 Distribución territorial y por programas

Las existencias del IVVSA se gestionan mediante tres de los cinco Programas de Actuación del Instituto, siendo su desglose al 31 de diciembre de 1992 el siguiente, en miles de pesetas:

La distribució de les inversions per províncies, a 31 de desembre de 1992, és la següent (en milers de pessetes):

La distribución de las inversiones por provincias a 31 de diciembre de 1992 se muestra a continuación, en miles de pesetas:

Província	Promoció sòl		Promoció habitatges		Rehabilitació C. Històric		Total	
	Saldos 31-12-92	%	Saldos 31-12-92	%	Saldos 31-12-92	%	Saldos 31-12-92	%
Alacant	749.785	23%	1.089.579	54%	-	-	1.839.364	33%
Castelló	1.515.678	46%	101.871	5%	-	-	1.617.549	29%
València	1.019.847	31%	835.807	41%	252.609	100%	2.108.263	38%
	<b>3.285.310</b>	<b>100%</b>	<b>2.027.257</b>	<b>100%</b>	<b>252.609</b>	<b>100%</b>	<b>5.565.176</b>	<b>100%</b>

Les promocions revisades per aquesta Sindicatura totalitzen una inversió de 3.728 M.P.; cosa que representa un 67% del saldo a 31 de desembre de 1992. Amb aquesta mostra, hem analitzat un 73% de les addicions de l'exercici de 1992.

Las Promociones revisadas por esta Sindicatura totalizan una inversión de 3.728 millones de pesetas, lo que supone un 67% del saldo a 31 de diciembre de 1992. Con esta muestra se ha analizado un 73% de las adiciones del ejercicio 1992.

5.2.3.3 Programa de Promoció del Sòl

5.2.3.3 Programa de Promoción del Suelo

Les promocions incloses en aquest programa són les que acumulen majors inversions, amb un 59% del saldo d'"Existències" a 31 de desembre de 1992, i unes addicions durant 1992 de 2.081.558 milers de pessetes. A continuació en detallam la composició per conceptes de cost de les principals promocions que formen el programa a 31 de desembre de 1992 (en milers de pessetes):

Las promociones incluidas en este Programa son las que acumulan mayores inversiones, con un 59% del saldo de Existencias a 31 de diciembre de 1992 y unas adiciones durante 1992 de 2.081.558 miles de pesetas. A continuación se detalla la composición por conceptos de coste de las principales promociones que forman el Programa a 31 de diciembre de 1992, en miles de pesetas:

Promoció	Adquisic. sòl	Certific. obra	Honorar. tècnics	Altres costs	Costs indirectes	Saldos 31-12-92
SUNP R-5 Unv. Castell	1.422.869	-	26.353	66.456	-	1.515.678
Sant Vicent del Raspeig	405.719	-	24.038	21.782	25.379	476.918
U.A. 10 Aldaia	426.332	-	3.057	15.301	2.030	446.720
U.A. 17.3 Alaquàs	436.988	-	-	8.745	-	445.733
APD 23 Alacant	179.435	-	733	9.008	677	189.853
Resta de promocions	186.758	-	12.362	5.535	5.753	210.408
<b>TOTAL programa</b>	<b>3.058.101</b>	<b>-</b>	<b>66.543</b>	<b>126.827</b>	<b>33.839</b>	<b>3.285.310</b>

Aquesta Sindicatura ha analitzat una mostra de promocions d'aquest programa, amb una cobertura del 74% del saldo a 31 de desembre de 1992, i del 76% de les inversions realitzades durant l'exercici objecte d'aquesta fiscalització. L'anàlisi ha consistit en la comprovació dels imports comptabilitzats amb la documentació de suport. Les promocions seleccionades per a aquesta anàlisi han sigut les tres primeres del quadre anterior.

Esta Sindicatura ha analizado una muestra de promociones de este Programa, con una cobertura del 74% del saldo a 31 de diciembre de 1992 y del 76% de las inversiones realizadas durante el ejercicio objeto de esta fiscalización. El análisis ha consistido en la comprobación de los importes contabilizados con la documentación soportante. Las promociones seleccionadas para este análisis han sido las tres primeras del cuadro anterior.

a) Sòl urbanitzable no programat (SUNP) R-5 Universitat de Castelló

a) Suelo Urbanizable No Programado (SUNP) R-5 Universidad Castellón

La Generalitat Valenciana i l'Ajuntament de Castelló van subscriure, el 4 d'abril de 1991, un conveni de promoció de sòl per a dur a terme la construcció de 3.000 habitatges a la ciutat de Castelló. El Consell d'Administració de

La Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Castellón suscribieron el 4 de abril de 1991 un Convenio de promoción de suelo para llevar a cabo la construcción de 3.000 viviendas en la ciudad de Castellón. El Consejo de Admi-

l'IVHSA aprovà, amb data de 28 d'octubre de 1991, l'adquisició dels terrenys. La inversió acumulada en aquesta promoció és la més elevada de l'Institut, amb 1.515.678 milers de pessetes. La composició del saldo i el seu moviment durant 1992 són els que mostrem tot seguit (en milers de pessetes):

SUNP R-5 Castelló	Saldos 31-12-91	Addicions	Saldos 31-12-92
Adquisició solar	622	1.422.247	1.422.869
Honoraris tècnics	6.808	19.545	26.353
Altres costs	-	66.456	66.456
<b>TOTAL promoció</b>	<b>7.430</b>	<b>1.508.248</b>	<b>1.515.678</b>

Durant 1992, s'ha comprat un total de 463.999 m2, corresponents al 57,4% de la superfície que s'ha d'adquirir, amb un cost per a l'IVHSA d'1.398.211 milers de pessetes. El cost d'adquisició del sòl inclou, entre altres conceptes, els honoraris per la redacció del projecte d'expropiació, concepte pel qual s'ha suportat un cost de 14.674 milers de pessetes durant 1992.

Els costs comptabilitzats com a honoraris tècnics corresponen als projectes següents:

-Redacció del planejament. Contracte per un import de 7.524 milers de pessetes. A 31 de desembre de 1992, el treball estava totalment executat: es meriten 6.772 milers de pessetes en 1991 i la resta, en 1992.

-Projecte d'urbanització. Contracte per un import de 33.381 milers de pessetes. A 31 de desembre de 1992, el contracte s'havia executat en un 20% per la presentació de l'avantprojecte; cosa que va comportar uns honoraris de 6.676 milers de pessetes.

-Pla mestre de presentació de les obres. Contracte per un import de 12.117 milers de pessetes. El treball s'ha executat al 100% durant 1992.

La rúbrica "D'altres costs" correspon fonamentalment als interessos redituats en 1992 pel préstec obtingut de Bancaixa el 14 de juliol de 1992, per a l'adquisició de sòl en el SUNP R-5 de Castelló. L'import concedit puja a 2.500 M.P., i se n'ha disposat de 1.250 M.P. durant 1992. Els interessos redituats en 1992 han sigut de 66,3 M.P.

#### b) Sant Vicent del Raspeig

L'evolució i la composició del saldo d'aquesta promoció, a 31 de desembre de 1992, són les següents (en milers de pessetes):

Sant Vicent del Raspeig	Saldos 31-12-91	Addicions	Saldos 31-12-92
Adquisició solar	400.815	4.904	405.719
Honoraris tècnics	-	24.038	24.038
Altres costs	597	21.185	21.782
Costs indirectes	25.379	-	25.379
<b>TOTAL promoció</b>	<b>426.791</b>	<b>50.127</b>	<b>476.918</b>

nistración del IVVSA aprobó con fecha 28 de octubre de 1991 la adquisición de los terrenos. La inversión acumulada en esta promoción es la más elevada del Instituto, con 1.515.678 miles de pesetas. La composición del saldo y su movimiento durante 1992 se muestran a continuación, en miles de pesetas:

Durante 1992 se ha comprado un total de 463.999 m2, correspondientes al 57,4% de la superficie a adquirir, con un coste para el IVVSA de 1.398.211 miles de pesetas. El coste de adquisición del suelo incluye, entre otros conceptos, los honorarios por la redacción del proyecto de expropiación, concepto por el que se ha soportado un coste de 14.674 miles de pesetas durante 1992.

Los costes contabilizados como honorarios técnicos corresponden a los siguientes proyectos:

-Redacción del planeamiento. Contrato por un importe de 7.524 miles de pesetas. A 31 de diciembre de 1992 el trabajo se encontraba totalmente ejecutado, devengándose 6.772 miles de pesetas en 1991 y el resto en 1992.

-Proyecto de urbanización. Contrato por un importe de 33.381 miles de pesetas. A 31 de diciembre de 1992 el contrato se había ejecutado en un 20% por la presentación del anteproyecto; lo que supuso unos honorarios de 6.676 miles de pesetas.

-Plan master de presentación de las obras. Contrato por un importe de 12.117 miles de pesetas. El trabajo se ha ejecutado al 100% durante 1992.

La rúbrica Otros costes corresponde fundamentalmente a los intereses devengados en 1992 por el préstamo obtenido de Bancaixa el 14 de julio de 1992 para la adquisición de suelo en el SUNP R-5 de Castellón. El importe concedido asciende a 2.500 millones de pesetas, habiéndose hecho disposición de 1.250 millones de pesetas durante 1992. Los intereses devengados en 1992 han ascendido a 66,3 millones de pesetas.

#### b) San Vicente del Raspeig

La evolución y la composición del saldo de esta promoción a 31 de diciembre de 1992 es la siguiente, en miles de pesetas:

En la rúbrica "Adquisició solar", l'addició més significativa de 1992 és l'adquisició d'una petita parcel·la per import de 2.430 milers de pessetes; es completa així l'operació iniciada en 1992.

La rúbrica "Honoraris tècnics" inclou els projectes següents:

- Estudi de modificació del P.G.O.U. El pressupost ascendia a 1.760 milers de pessetes, i s'ha executat totalment en 1992.

- Projecte d'urbanització. El pressupost ascendia a 7.086 milers de pessetes, i s'ha executat en un 70%; de manera que els honoraris meritats en 1992 han sigut de 4.960 milers de pessetes.

- Projecte d'edificació. Sobre un pressupost de 86.585 milers de pessetes, s'en van meritjar 17.317 milers de pessetes en 1992, corresponents a la presentació de l'avanç d'ordenació; cosa que significa una execució del 20%.

L'import més significatiu inclòs en "D'altres costos" correspon als interessos del préstec obtingut del Banco Hipotecario el 28 de juliol de 1992. El crèdit aconseguit és de 539.113 milers de pessetes, i se n'ha disposat de 377.380 milers de pessetes, que han redituat uns interessos de 20.968 milers de pessetes.

c) *U.A. 10 Aldaia*

La composició del saldo d'aquesta promoció a 31 de desembre de 1992 i la seua evolució durant l'exercici, són les que mostrem a continuació (en milers de pessetes):

<b>U.A. 10 Aldaia</b>	<b>Saldos 31-12-91</b>	<b>Addicions</b>	<b>Saldos 31-12-92</b>
<b>Adquisició solar</b>	<b>415.593</b>	<b>10.739</b>	<b>426.332</b>
<b>Honoraris tècnics</b>	<b>-</b>	<b>3.057</b>	<b>3.057</b>
<b>D'altres despeses</b>	<b>576</b>	<b>14.725</b>	<b>15.301</b>
<b>Costs indirectes</b>	<b>2.030</b>	<b>-</b>	<b>2.030</b>
<b>TOTAL promoció</b>	<b>418.199</b>	<b>28.521</b>	<b>446.720</b>

Les compres de terrenys comptabilitzades en aquesta promoció pugen a 426.332 milers de pessetes a 31 de desembre de 1992. De la xifra anterior, 391.093 milers de pessetes corresponen a adquisicions realitzades mitjançant un contracte signat en 1991 i escriturat el 28 de gener de 1992, a l'objecte de construir 258 habitatges de promoció oficial. Com que l'IVHSA va estimar que s'havien produït determinats incompliments de les estipulacions contractuals per part del venedor, el Consell d'Administració acordà, el 26 de novembre de 1992, la revocació de la compra. La disconformitat del venedor amb aquesta resolució ha donat lloc a la interposició, per part de l'IVHSA, de la demanda corresponent.

L'import comptabilitzat en "Honoraris tècnics" recull les certificacions rebudes en 1992 dels arquitectes per a la realització dels projectes de demolició, urbanització i edificació. La revocació de la compra de terrenys va motivar la rescissió del dit contracte amb els arquitectes. Una vegada realitzada la liquidació dels treballs presentats, el total cobrat per aquells, a la data de redacció d'aquest informe, ha sigut de 14.848 milers de pessetes, més IVA

"D'altres costos" inclou fonamentalment interessos redi-

En la rúbrica Adquisición solar la adición más significativa de 1992 es la adquisición de una pequeña parcela por importe de 2.430 miles de pesetas, completándose de este modo la operación iniciada en 1991.

La rúbrica Honorarios técnicos incluye los siguientes proyectos:

-Estudio de modificación del P.G.O.U. El presupuesto ascendía a 1.760 miles de pesetas, habiéndose ejecutado completamente en 1992.

-Proyecto de urbanización. El presupuesto ascendía a 7.086 miles de pesetas, habiéndose ejecutado en un 70%, por lo que los honorarios devengados en 1992 han sido de 4.960 miles de pesetas.

-Proyecto de edificación. Sobre un presupuesto de 86.585 miles de pesetas, se devengaron en 1992 17.317 miles de pesetas correspondientes a la presentación del avance de ordenación, lo que supone una ejecución del 20%.

El importe más significativo incluido en Otros costes corresponde a los intereses del préstamo obtenido del Banco Hipotecario el 28 de julio de 1992. El crédito obtenido asciende a 539.113 miles de pesetas, habiéndose hecho disposición de 377.380 miles de pesetas, que han devengado unos intereses de 20.968 miles de pesetas.

c) *U.A. 10 Aldaia*

La composición del saldo de esta promoción a 31 de diciembre de 1992 y su evolución durante el ejercicio se muestra a continuación, en miles de pesetas:

Las compras de terrenos contabilizadas en esta promoción ascienden a 426.332 miles de pesetas al 31 de diciembre de 1992. De la cifra anterior, 391.093 miles de pesetas corresponden a adquisiciones realizadas mediante un contrato firmado en 1991 y escriturado el 28 de enero de 1992, con el objeto de construir 258 viviendas de promoción oficial. Al estimarse por parte del IVVSA que se habían producido determinados incumplimientos de las estipulaciones contractuals por parte del vendedor, su Consejo de Administración acordó el 26 de noviembre de 1992 la resolución de la compra. La disconformidad del vendedor con esta resolución ha dado lugar a la interposición por el IVVSA de la demanda correspondiente.

El importe contabilizado en Honorarios técnicos recoge las certificaciones recibidas en 1992 de los arquitectos para la realización de los proyectos de demolición, urbanización y edificación. La resolución de la compra de terrenos motivó la rescisión de dicho contrato con los arquitectos. Una vez realizada la liquidación de los trabajos presentados, el total cobrado por aquéllos a la fecha de redacción de este informe ha sido de 14.848 miles de pesetas, más IVA.

Otros costes incluye fundamentalmente intereses deven-

tuats en 1992, per import de 14.542 milers de pessetes. Aquests interessos corresponen al préstec obtingut del Banco Hipotecario el 28 de juliol de 1992.

#### 5.2.3.4 Programa de Promoció d'Habitatges

Aquest programa representa un 36% del saldo d'existències de l'IVHSA a 31 de desembre de 1992.

El nombre total de promocions obertes, segons els registres comptables de l'IVHSA, és de 44, 13 de les quals han iniciat la fase de construcció. En el quadre següent es mostren les principals promocions que integren el programa i el detall dels costos que formen la inversió realitzada a 31 de desembre de 1992 (en milers de pessetes):

Promoció	Adquisic. sòl	Certific. obra	Honorar. tècnics	Altres despeses	Costs indirectes	Saldos 31-12-92
66 Habitatges Gandia	6.842	314.432	11.111	20.650	8.316	361.351
49 Habitatges Alacant	30.743	221.835	9.777	10.424	5.970	278.749
54 Habitatges Alacant	19.667	157.057	11.817	15.095	4.486	208.122
29 Habitatges Aspe	18.153	152.975	6.215	9.340	3.868	190.551
16 Habitatges Ador	19.421	104.640	4.166	6.735	2.588	137.550
20 Habitatges Altea	5.077	96.543	4.630	5.350	2.345	113.945
17 Habitatges Altea	4.292	74.156	3.824	4.302	1.873	88.447
Resta de promocions	318.519	132.601	125.162	55.152	17.108	648.542
<b>TOTAL programa</b>	<b>422.714</b>	<b>1.254.239</b>	<b>176.702</b>	<b>127.048</b>	<b>46.554</b>	<b>2.027.257</b>

La major part del cost d'aquest programa, la componen les certificacions d'obra; diverses promocions presenten un elevat grau d'avanç en la construcció dels habitatges.

En aquest programa s'ha analitzat una mostra de promocions, que representa un 58% del saldo a 31 de desembre de 1992 i que cobreix el 65% de les inversions realitzades en 1992. L'anàlisi ha consistit en la verificació dels imports comptabilitzats i en la revisió del procés d'adjudicació de les obres. Les promocions analitzades han sigut les cinc primeres del quadre anterior, que es descriuen en detall en els apartats a) a e) següents. Quant a les vendes d'habitatges, malgrat que no s'han iniciat fins a l'exercici de 1993, s'ha portat a efecte una revisió preliminar, que es descriu en la lletra f).

Com a resultat del treball realitzat, s'han posat de manifest, a més, els següents aspectes d'interès:

-Hi ha obertes tres promocions (42 habitatges a Vila-real, 48 a la Vila Joiosa i 16 a València) que, segons el Departament de Promoció, no seran executades definitivament per raons de viabilitat. El cost total activat en aquestes promocions és d'11.061 milers de pessetes; encara que no serà traspassat a les despeses de l'exercici mentre la direcció de l'Institut no emeta la resolució corresponent.

-Hi ha quatre promocions per a les quals l'IVHSA ha obtingut, durant 1992, la cessió dels terrenys corresponents, valorats en 72.319 milers de pessetes segons consta en les escriptures. Aquestes cessions s'han comptabilitzat en 1993, raó per la qual els epígrafs d'"Existències" i "Ingressos per a distribuir en diversos exercicis", de l'exercici de 1992, es-

gados en 1992 por importe de 14.542 miles de pesetas. Estos intereses corresponden al préstamo obtenido del Banco Hipotecario el 28 de julio de 1992.

#### 5.2.3.4 Programa de Promoción de Viviendas

Este Programa representa un 36% del saldo de existencias del IVVSA a 31 de diciembre de 1992.

El número total de promociones abiertas según los registros contables del IVVSA asciende a 44, de las que 13 han iniciado la fase de construcción. En el cuadro siguiente se muestran las principales promociones que integran el Programa y el detalle de costes que forman la inversión realizada a 31 de diciembre de 1992, en miles de pesetas:

La mayor parte del coste de este Programa lo componen las certificaciones de obra, presentando varias promociones un elevado grado de avance en la construcción de las viviendas.

En este Programa se ha analizado una muestra de promociones que supone un 58% del saldo a 31 de diciembre de 1992, cubriéndose el 65% de las inversiones realizadas en 1992. El análisis ha consistido en la verificación de los importes contabilizados y en la revisión del proceso de adjudicación de las obras. Las promociones analizadas han sido las cinco primeras del cuadro anterior, que se describen en detalle en los apartados a) a e) siguientes. En cuanto a las ventas de viviendas, si bien no se han iniciado hasta el ejercicio 1993, se ha llevado a cabo una revisión preliminar que se describe en la letra f).

A consecuencia del trabajo realizado se han puesto de manifiesto, además, los siguientes aspectos de interés:

\* Existen abiertas 3 promociones (42 viviendas Villareal, 48 viviendas Villajoyosa y 16 viviendas Valencia) que, según el Departamento de Promoción, no van a ejecutarse definitivamente por razones de viabilidad. El coste total activado en estas promociones asciende a 11.061 miles de pesetas, si bien no se ha traspasado a los gastos del ejercicio en tanto no se emita la correspondiente resolución por parte de la dirección del Instituto.

\* Existen 4 promociones para las que el IVVSA ha obtenido durante 1992 la cesión de los terrenos correspondientes, valorados en 72.319 miles de pesetas según consta en las escrituras. Estas cesiones se han contabilizado en 1993, por lo que los epígrafes de Existencias e Ingresos a distribuir en varios ejercicios del ejercicio 1992 están infra-

tan infravalorats en la xifra indicada; de tota manera, aquesta circumstància no té efecte sobre el resultat.

a) *66 habitatges a Gandia*

Les inversions realitzades en aquesta promoció han sigut les següents (en milers de pessetes):

<b>66 habitatges Gandia</b>	<b>Saldos 31-12-91</b>	<b>Addicions</b>	<b>Saldos 31-12-92</b>
Adquisició sòl	6.842	-	6.842
Certificacions obra	27.670	286.762	314.432
Honoraris tècnics	8.731	2.380	11.111
D'altres costs	8.157	12.493	20.650
Costs indirectes	3.278	5.038	8.316
<b>TOTAL promoció</b>	<b>54.678</b>	<b>306.673</b>	<b>361.351</b>

El cost del sòl recull bàsicament el valor venal de dos solars cedits per l'Ajuntament de Gandia per a l'execució d'aquesta promoció.

L'execució de les obres va ser adjudicada a una empresa externa pel Consell d'Administració el 31 de juliol de 1991, amb un pressupost de 310.849 milers de pessetes. L'obra ha quedat terminada en els primers mesos de 1993.

Els honoraris tècnics corresponen als dels arquitectes i arquitectes tècnics contractats per a la redacció del projecte d'execució i la direcció de l'obra.

Els imports més significatius comptabilitzats com a "D'altres costs" han sigut els següents:

-Interessos per import de 10.476 milers de pessetes, rebuts durant 1993 pel préstec de 230.130 milers de pessetes obtingut del Banco Hipotecario el 17 de juliol de 1991. La quantitat disposada a 31 de desembre de 1992 ascendia a 171.447 milers de pessetes.

-Llicència d'obres concedida per l'Ajuntament de Gandia el 25 de febrer de 1991, per un import de 6.347 milers de pessetes.

b) *49 habitatges a Alacant*

La composició del saldo d'aquesta promoció a 31 de desembre de 1992, i el seu moviment durant l'exercici, els mostrem tot seguit (en milers de pessetes):

<b>49 habitatges Alacant</b>	<b>Saldos 31-12-91</b>	<b>Addicions</b>	<b>Saldos 31-12-92</b>
Adquisició sòl	30.665	78	30.743
Certificacions obra	13.535	208.300	221.835
Honoraris tècnics	6.662	3.115	9.777
D'altres costs	9.788	636	10.424
Costs indirectes	2.306	3.664	5.970
<b>TOTAL promoció</b>	<b>62.956</b>	<b>215.793</b>	<b>278.749</b>

El cost del sòl correspon majoritàriament a la cessió, per part de l'Ajuntament d'Alacant, d'un terreny de 1.950 m<sup>2</sup>.

valorados en la cifra indicada, si bien esta circunstancia no tiene efecto sobre el resultado del mismo.

a) *66 viviendas Gandía*

Las inversiones realizadas en esta promoción han sido las siguientes, en miles de pesetas:

El coste del suelo recoge básicamente el valor venal de dos solares cedidos por el Ayuntamiento de Gandía para la ejecución de esta promoción.

La ejecución de las obras fue adjudicada a una empresa externa por el Consejo de Administración de 31 de julio de 1991 por un presupuesto de 310.849 miles de pesetas. La obra ha quedado terminada en los primeros meses de 1993.

Los honorarios técnicos corresponden a los de los arquitectos y arquitectos técnicos contratados para la redacción del proyecto de ejecución y la dirección de las obras.

Los importes más significativos contabilizados como Otros costes han sido los siguientes:

-Intereses por importe de 10.476 miles de pesetas, devengados durante 1992 por el préstamo de 230.130 miles de pesetas obtenido del Banco Hipotecario el 17 de julio de 1991. La cantidad dispuesta a 31 de diciembre de 1992 ascendía a 171.447 miles de pesetas.

-Licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de Gandía el 25 de febrero de 1991 por un importe de 6.347 miles de pesetas.

b) *49 viviendas Alicante*

La composición del saldo de esta promoción a 31 de diciembre de 1992 y su movimiento durante el ejercicio se muestran a continuación, en miles de pesetas:

El coste del suelo corresponde en su mayor parte a la cesión por el Ayuntamiento de Alicante de un terreno de



La valoració del terreny s'eleva a 30.632 milers de pessetes, segons l'escriptura.

Les obres van ser adjudicades pel Consell d'Administració el 31 de juliol de 1991, amb un pressupost de 230.553 milers de pessetes. A 31 de desembre de 1992, el grau d'avanç de les obres assolía el 96%, i l'execució finalitzà en febrer de 1993.

Les despeses comptabilitzades com a "Honoraris tècnics" corresponen a les de l'arquitecte i l'arquitecte tècnic, per la redacció del projecte d'execució i la direcció de les obres.

"D'altres costs" inclou, com a import més significatiu, 8.277 milers de pessetes en concepte d'impost municipal sobre construccions, instal.lacions i obres.

c) *54 habitatges a Alacant*

Aquesta promoció acumula, a 31 de desembre de 1992, les inversions següents (en milers de pessetes):

<b>54 habitatges Alacant</b>	<b>Saldos 31-12-91</b>	<b>Addicions</b>	<b>Saldos 31-12-92</b>
Adquisició sòl	19.573	94	19.667
Certificacions obra	-	157.057	157.057
Honoraris tècnics	9.320	2.497	11.817
D'altres costs	12.477	2.618	15.095
Costs indirectes	364	4.122	4.486
<b>TOTAL promoció</b>	<b>41.734</b>	<b>166.388</b>	<b>208.122</b>

La promoció s'ha desenvolupat sobre un terreny de 1.057 m2, cedit per l'Ajuntament d'Alacant en l'escriptura citada en l'apartat b), amb una valoració de 19.540 milers de pessetes.

L'execució de les obres va ser adjudicada pel Consell d'Administració el 10 de desembre de 1991, amb un pressupost de 334.565 milers de pessetes. A 31 de desembre de 1992, les obres estaven executades en un 47%.

S'han comptabilitzat com a "Honoraris tècnics" els corresponents a la redacció del projecte i la direcció de les obres.

L'import més significatiu inclòs en "D'altres costs" és el de 10.415 milers de pessetes, per l'impost municipal sobre construccions, instal.lacions i obres.

d) *29 habitatges a Aspe*

La composició del saldo d'aquesta promoció a 31 de desembre de 1992, i el seu moviment durant l'exercici, han sigut els següents (en milers de pessetes):

<b>29 habitatges Asp</b>	<b>Saldos 31-12-91</b>	<b>Addicions</b>	<b>Saldos 31-12-92</b>
Adquisició sòl	17.701	452	18.153
Certificacions obra	10.840	142.135	152.975
Honoraris tècnics	4.475	1.740	6.215
D'altres costs	6.969	2.371	9.340
Costs indirectes	1.578	2.290	3.868
<b>TOTAL promoció</b>	<b>41.563</b>	<b>148.988</b>	<b>190.551</b>

1.950 m2. La valoración del terreno asciende a 30.632 miles de pesetas según la escritura.

Las obras fueron adjudicadas por el Consejo de Administración de 31 de julio de 1991 con un presupuesto de 230.553 miles de pesetas. A 31 de diciembre de 1992 el grado de avance de las obras alcanzaba el 96%, finalizándose la ejecución en febrero de 1993.

Los gastos contabilizados como Honorarios técnicos corresponden a los del arquitecto y arquitecto técnico por la redacción del proyecto de ejecución y la dirección de las obras.

Otros costes incluye como importe más significativo 8.277 miles de pesetas en concepto de Impuesto Municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

c) *54 viviendas Alicante*

Esta Promoción acumula a 31 de diciembre de 1992, las siguientes inversiones, en miles de pesetas:

La promoción se ha desarrollado sobre un terreno de 1.057 m2 cedido por el Ayuntamiento de Alicante en la escritura citada en el apartado b), con una valoración de 19.540 miles de pesetas.

La ejecución de las obras fue adjudicada en el Consejo de Administración de 10 de diciembre de 1991, por un presupuesto de 334.565 miles de pesetas. A 31 de diciembre de 1992 las obras se encontraban ejecutadas en un 47%.

Se han contabilizado como Honorarios técnicos los correspondientes a la redacción del proyecto y la dirección de las obras.

El importe más significativo incluido en Otros costes son 10.415 miles de pesetas por el Impuesto Municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

d) *29 viviendas Aspe*

La composición del saldo de esta promoción a 31 de diciembre de 1992 y su movimiento durante el ejercicio han sido las siguientes, en miles de pesetas:

El cost del sòl correspon a un terreny de 1.537 m2 cedit per l'Ajuntament d'Aspe, valorat en l'escriptura per 15.370 milers de pessetes.

L'execució de les obres va ser adjudicada pel Consell d'Administració el 31 de juliol de 1991, amb un pressupost de 155.132 milers de pessetes. A 31 de desembre de 1992, les obres estaven executades en un 98,6%, i la construcció finalitzà en gener de 1993.

Els "Honoraris tècnics" comptabilitzats a 31 de desembre de 1992 corresponen a la redacció del projecte d'execució i a la direcció de les obres.

Els imports més significatius inclosos en "D'altres costs" han sigut:

-Interessos redituats en 1992, per 1.432 milers de pessetes, corresponents al préstec obtingut del Banco Hipotecario l'11 de setembre de 1992.

-Llicència d'obres i impost de construccions, per 6.127 milers de pessetes, exigits per l'Ajuntament d'Aspe l'11 de desembre de 1990.

e) *16 habitatges a Ador*

La inversió acumulada en aquesta promoció, a 31 de desembre de 1992, es distribueix de la forma següent, en milers de pessetes:

16 habitatges Ador	Saldos 31-12-91	Addicions	Saldos 31-12-92
Adquisició sòl	19.377	44	19.421
Certificacions obra	23.380	81.260	104.640
Honoraris tècnics	3.010	1.156	4.166
D'altres costs	2.393	4.342	6.735
Costs indirectes	1.214	1.374	2.588
<b>TOTAL promoció</b>	<b>49.374</b>	<b>88.176</b>	<b>137.550</b>

El cost del sòl correspon majoritàriament a un terreny de 1.203 m2 cedit per l'Ajuntament d'Ador, valorat en l'escriptura per 16.877 milers de pessetes.

L'execució de les obres va ser adjudicada pel Consell d'Administració el 31 de juliol de 1991, amb un pressupost de 104.733 milers de pessetes. A 31 de desembre de 1992, l'obra estava totalment executada.

Els "Honoraris tècnics" corresponen a la redacció del projecte d'execució i a la direcció de les obres.

"D'altres costs" inclou, entre altres, els conceptes següents:

-Interessos per import de 2.950 milers de pessetes, redituats pel préstec obtingut del Banco Hipotecario el 17 de juliol de 1991.

-Llicència d'obres per import de 2.332 milers de pessetes, concedida per l'Ajuntament d'Ador el 5 de desembre de 1990.

f) *Vendes d'habitatges*

La venda d'habitatges s'ha iniciat en 1993 i es regeix per la normativa següent:

-Reial decret 1.932/1991, de 20 de desembre, (Pla d'habitatge 92-95).

-Decret 55/1992, de 30 de març, del Govern Valencià.

El coste del suelo corresponde a un terreno de 1.537 m2 cedido por el Ayuntamiento de Aspe valorado en escritura por 15.370 miles de pesetas.

La ejecución de las obras fue adjudicada por el Consejo de Administración de 31 de julio de 1991 por un presupuesto de 155.132 miles de pesetas. A 31 de diciembre de 1992 las obras se encontraban ejecutadas en un 98,6%, finalizándose la construcción en enero de 1993.

Los Honorarios técnicos contabilizados a 31 de diciembre de 1992 corresponden a la redacción del proyecto de ejecución y a la dirección de las obras.

Los importes más significativos incluidos en Otros costes han sido:

-Intereses devengados en 1992 por 1.432 miles de pesetas correspondientes al préstamo obtenido del Banco Hipotecario el 11 de septiembre de 1992.

-Licencia de obras e impuesto de construcciones por 6.127 miles de pesetas exigidos por el Ayuntamiento de Aspe el 11 de diciembre de 1990.

e) *16 viviendas Ador*

La inversión acumulada en esta Promoción a 31 de diciembre de 1992 se distribuye de la siguiente forma, en miles de pesetas:

El coste del suelo corresponde en su mayor parte a un terreno de 1.203 m2 cedido por el Ayuntamiento de Ador valorado en escritura por 16.877 miles de pesetas.

La ejecución de las obras fue adjudicada en el Consejo de Administración de 31 de julio de 1991 por un presupuesto de 104.733 miles de pesetas. A 31 de diciembre de 1992 la obra se encontraba totalmente ejecutada.

Los Honorarios técnicos corresponden a la redacción del proyecto de ejecución y a la dirección de las obras.

Otros costes incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

-Intereses por importe de 2.950 miles de pesetas devengados por el préstamo obtenido del Banco Hipotecario el 17 de julio de 1991.

-Licencia de obras por importe de 2.332 miles de pesetas, concedida por el Ayuntamiento de Ador el 5 de diciembre de 1990.

f) *Ventas de viviendas*

La venta de viviendas se ha iniciado en 1993 y se rige por la siguiente normativa:

-Real Decreto 1932/91, de 20 de diciembre (Plan de Vivienda 92-95).

-Decreto 55/92, de 30 de marzo, del Gobierno Valenciano.

-Ordre de 22 de maig de 1992, del Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.

El preu de venda dels habitatges està regulat pel "Pla d'habitatge 92-95", i depèn de l'àrea geogràfica en què es troben.

Segons la informació obtinguda de l'Institut, a la data de redacció d'aquest informe les vendes d'habitatges han sigut com segueix:

-Orden de 22 de mayo de 1992, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

El precio de venta de las viviendas está regulado por el Plan de Vivienda 92-95, dependiendo del área geográfica en que se encuentren.

Según la información obtenida del Instituto, a la fecha de redacción de este informe las ventas de viviendas han sido como sigue:

Població	Total habitatges	Habitatges venuts	%
Alacant	54	54	100,0%
Alacant	49	49	100,0%
Aspe	29	29	100,0%
Altea	17	17	100,0%
Altea	20	20	100,0%
Moncada	11	10	90,9%
Gandia	6	4	66,7%
Gandia	66	3	4,5%
Ador	16	8	50,0%
Ador	4	3	75,0%
Onda	11	11	100,0%
Vilafamés	22	11	50,0%
<b>TOTAL</b>	<b>305</b>	<b>219</b>	<b>71,8%</b>

#### 5.2.3.5 Programa de Rehabilitació del Cente Històric

Les principals promocions incloses en aquest programa, i la composició del saldo seu a 31 de desembre de 1992, són les següents (en milers de pessetes):

#### 5.2.3.5 Programa de Rehabilitación del Centro Histórico

Las principales Promociones incluidas en este Programa y la composición de su saldo a 31 de diciembre de 1992 se muestran a continuación, en miles de pesetas:

Promoció	Adquisic. edifici	Honorar. tècnics	Altres despeses	Costs indirectes	Saldos 31-12-92
Carnicers, 14	61.686	-	282	3.599	65.567
Roger de Flor, 16	40.482	-	3.913	1.919	46.314
Roger de Flor, 13	30.339	4.099	7.675	1.679	43.792
Carnicers, 8	18.049	-	1.411	1.439	20.899
Cavallers, 42	15.406	-	153	720	16.279
Resta de promocions	53.832	1.290	1.517	3.119	59.758
<b>TOTAL programa</b>	<b>219.794</b>	<b>5.389</b>	<b>14.951</b>	<b>12.475</b>	<b>252.609</b>

L'examen realitzat per aquesta Sindicatura ha consistit en la comprovació, amb documentació de suport, de les diferents partides que integren el cost de les dues primeres promocions del quadre anterior, les quals representen un percentatge del 44% del saldo d'aquest programa a 31 de desembre de 1992.

El examen realizado por esta Sindicatura ha consistido en la comprobación con documentación soportante de las diferentes partidas que integran el coste de las dos primeras promociones del cuadro anterior, lo que supone un porcentaje del 44% del saldo al 31 de diciembre de 1992 de este Programa.

5.2.4 *Deutors*

El saldo d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1992, 3.534.339 milers de pessetes, constitueix el 36,4% del total de l'actiu del balanç a la dita data. Està integrat pels capítols següents:

	Milers de pessetes
Empreses del grup, deutors	3.212.763
Deutors diversos	41.531
Administracions públiques	280.045
<b>TOTAL</b>	<b>3.534.339</b>

a) *Empreses del grup, deutors*

En aquest capítol es presenten els saldos que s'han de cobrar de la COPUT i dels pressuposts de la Generalitat Valenciana, d'acord amb el detall següent:

5.2.4 *Deudores*

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1992, 3.534.339 miles de pesetas, representa el 36,4% del total del activo del balance a dicha fecha. Está integrado por los siguientes tres capítulos:

a) *Empresas del grupo, deudores*

En este capítulo se presentan los saldos a cobrar de la COPUT y de los presupuestos de la Generalitat Valenciana de acuerdo con el siguiente detalle:

	Milers de pessetes
Deutor per convenis de gestió	2.747.223
Deutor per conveni de pluges	75.355
Deutor per gestió i administració del patrimoni	194.631
Deutor per subvencions	195.554
<b>TOTAL</b>	<b>3.212.763</b>

El compte "Convenis de gestió" és el més significatiu de l'epígraf de "Deutors" i el seu saldo en representa el 28,3% de l'actiu total a 31 de desembre de 1992. Està constituït per les factures que l'IVHSA repercuteix a la COPUT en execució dels convenis de gestió subscrits per virtut del decret 35/1988; les dites factures comprenen l'import certificat pels adjudicataris de les obres, més un 4% en concepte de comissió per la gestió de l'Institut. Aquesta Sindicatura ha verificat, amb documentació de suport, el cobrament d'una mostra de les dites certificacions durant els primers mesos de 1993; la dita mostra abasta un 72,6% del saldo pendent a 31 de desembre de 1992.

Des de l'exercici de 1988 s'han subscrit, entre l'IVHSA i la COPUT, un total de 75 convenis d'encàrrec de gestió, per un total de 33.083 M.P.; la distribució territorial de les inversions previstes, agrupades per províncies, és la següent:

La cuenta Convenios de gestión es la más significativa del epígrafe de Deudores y su saldo representa el 28,3% del activo total al 31 de diciembre de 1992. Está constituida por las facturas que el IVVSA repercute a la COPUT en ejecución de los convenios de gestión suscritos en virtud del Decreto 35/1988, comprendiendo dichas facturas el importe certificado por los adjudicatarios de las obras más un 4% en concepto de comisión por la gestión del Instituto. Esta Sindicatura ha verificado con documentación soportante el cobro de una muestra de dichas certificaciones durante los primeros meses de 1993, abarcando dicha muestra un 72,6% del saldo pendiente al 31 de diciembre de 1992.

Desde el ejercicio 1988 se han suscrito entre el IVVSA y la COPUT un total de 75 convenios de encargo de gestión por un total de 33.083 millones de pesetas, siendo la distribución territorial de las inversiones previstas, agrupada por provincias, la siguiente:

Província	Milions de pessetes	% sobre total
Alacant	16.414	49,6%
Castelló	1.768	5,3%
València	14.901	45,1%
<b>TOTAL</b>	<b>33.083</b>	<b>100%</b>

Durant l'exercici de 1992 s'han subscrit, entre l'IVHSA i la COPUT, un nombre de disset convenis, per un import total de 12.260,5 M.P. N'és un detall el següent:

Durante el ejercicio 1992 se han suscrito entre el IVVSA y la COPUT un número de 17 convenios por un importe total de 12.260,5 millones de pesetas, siendo un detalle de los mismos el siguiente:

Número expedient	Descripció	Pressupost (M. P.)	Data signatura
V-92/810	Desmuntatge allotjaments provisionals C.V.	64,2	12-05-92
A-91/550	Edificació 19 habitatges. Buidaoli. Alcoi	253,7	22-06-92
A-91/560	Edificació 20 habitatges. Buidaoli. Alcoi	213,2	22-06-92
A-86/560-1	Addició a 69 habtgs. B. José Antonio. Alacant	50,7	10-07-92
CS-92/020	Edif. 138 habitatges a Burriana	1.154,5	23-09-92
V-92/290	Edif. 12 habitatges a Silla	127,8	30-09-92
V-92/820	Urbanit. Avda. Antonio Almela. Alcúdia	343,3	16-09-92
A-92/800	Urbanit. àrea l'explanada (Alacant)	1.708,5	30-10-92
A-89/800-2	Comp. 2, Sanej. i Rehab. Àrea Batoi	113,7	01-12-92
V-92/120	24 habitatges a Polinyà de Xuquer. València	247,3	01-12-92
V-92/850	Rehabilitació urbana València-Riva	6.264,4	01-12-92
CS-92/000	Urbanit. integral Morella	232,3	04-12-92
V-92/830	Reparac. soterrani grup 67 habit. Carcaixent	27,2	07-12-92
V-90/480	Urbanit. sòl Guadaséquies	353,5	10-12-92
DG-92/ALU	Rehab. habitatges afectats aluminosi	444,5	10-12-92
A-92/830	Actuacions nucli urbà Alacant	547,3	23-12-92
A-92/850	Rehabilitació estació autobussos Alcoi	114,4	18-12-92
		<b>12.260,5</b>	

L'IVHSA ha adjudicat, durant l'exercici de 1992, els set convenis següents, ordenats per l'exercici en què foren subscrits amb la COPUT:

El IVVSA ha adjudicado durante el ejercicio 1992 los 7 convenios siguientes, ordenados por el ejercicio en que fueron suscritos con la COPUT:

	Milions de pessetes	Data adjudicació
<b>Signats en 1990:</b>		
Acabament i reparació de 136 habitatges a Elda	788,5	22-10-92
<b>Signats en 1991:</b>		
Urbanització Àrea de la Sang-Alcoi	676,7	21-07-92
Reparació del grup Sant Blai de 96 habitatges	204,3	01-09-92
Renovació urbana Cortes de Arenoso-San Vicente	154,5	15-07-92
<b>Signats en 1992:</b>		
Acabament 69 habitatges. B. José Antonio. Alacant	50,7	01-09-92
Desmuntatge allotjaments provisionals C.V.	64,2	22-05-92
Urbanització Avda. Antonio Almela. Alcúdia	343,3	16-12-92
		<b>2.282,2</b>

Quant a la revisió efectuada per aquesta Sindicatura sobre una mostra dels convenis adjudicats, hem comprovat l'existència dels corresponents projectes tècnics aprovats per la COPUT i la seua publicitat en els supòsits exigits pel plec de bases. Hem comprovat que l'adjudicació de les obres, l'ha efectuada l'òrgan competent de l'Institut, i que s'ha formalitzat el contracte corresponent entre l'IVHSA i l'empresa adjudicatària de les obres. Els contractes revisats recullen els aspectes bàsics considerats en els respectius convenis subscrits amb la COPUT i incorporen clàusules de garantia per assegurar la correcta execució i finalització de les obres.

Les anualitats previstes per a l'exercici de 1992, dels convenis d'execució, s'elevan a un total de 5.173 M.P., dels quals l'Institut ha certificat un total de 3.727 M.P.; cosa que en representa un 72% (un 90,7% en 1991). De l'import certificat, l'IVHSA ha cobrat durant 1992 la quantitat de 979 M.P., que en constitueixen un 26,3% (un 67% en 1991).

El compte "Conveni de pluges" recull el saldo pendent de cobrament amb la COPUT en relació amb el conveni subscrit el 7 de novembre de 1989, l'objecte del qual va ser la reparació dels danys sofrits pel patrimoni a conseqüència de les pluges hagudes; en aquest cas, no es pren en consideració la meritació de comissió per la gestió de l'IVHSA.

En el compte "Gestió i administració del patrimoni", es presenta l'import que ha de desemborsar la COPUT de les despeses que ha assumit l'IVHSA per a la reparació i conservació del patrimoni de promoció pública de l'habitatge pertanyent a la Generalitat, la gestió i administració del qual va ser atribuïda a l'Institut pel decret 118/1988. L'import que s'ha de reintegrar a la Generalitat pels rendiments del dit patrimoni recaptats per l'IVHSA puja a 115.314 milers de pessetes i es presenta en el compte del passiu "Generalitat Valenciana, cobraments de patrimoni".

El saldo del compte "Deutor per subvencions" es desglossa en 1.113 milers de pessetes de subvencions d'exploració i 194.441 milers de pessetes de subvencions per a terrenys (cobrada en març i abril de 1993); les dites subvencions, les comentem en apartats posteriors d'aquest informe. El saldo d'aquest compte hauria tingut una presentació més escaient dins del capítol d'"Administracions públiques".

#### b) Deutors diversos

El saldo d'aquest capítol, a 31 de desembre de 1992, està integrat principalment per provisions de fons efectuades a notaries i pagaments realitzats per compte dels adjudicataris de les obres.

#### c) Administracions públiques

Aquest capítol té la composició següent a 31 de desembre de 1992:

	Milers de pessetes
Hisenda Pública, deutora per devolució de impostos	68.457
Hisenda Pública, deutora per IVA	147.148
M.O.P.T. (vegeu l'apartat 5.2.8)	64.440
<b>TOTAL</b>	<b>280.045</b>

Respecto a la revisión efectuada por esta Sindicatura sobre una muestra de los convenios adjudicados, se ha comprobado la existencia de los correspondientes proyectos técnicos aprobados por la COPUT y la publicidad de los mismos en los supuestos exigidos por el pliego de bases. Se ha comprobado que la adjudicación de las obras ha sido efectuada por el órgano competente del Instituto, y que se ha formalizado el correspondiente contrato entre el IVVSA y la empresa adjudicataria de las obras. Los contratos revisados recogen los aspectos básicos contemplados en los respectivos convenios suscritos con la COPUT, e incorporan cláusulas de garantía para garantizar la correcta ejecución y finalización de las obras.

Las anualidades previstas para el ejercicio 1992 de los convenios en ejecución ascienden a un total de 5.173 millones de pesetas, de las que el Instituto ha certificado un total de 3.727 millones de pesetas, lo que supone un 72% (un 90,7% en 1991). Del importe certificado el IVVSA ha cobrado durante 1992 la cantidad de 979 millones de pesetas, lo que supone un 26,3% (un 67% en 1991).

La cuenta Convenio de lluvias recoge el saldo pendiente de cobro con la COPUT en relación con el convenio suscrito el 7 de noviembre de 1989, cuyo objeto fue la reparación de los daños sufridos por el patrimonio a consecuencia de las lluvias producidas, no contemplándose en este caso el devengo de comisión por la gestión del IVVSA.

En la cuenta Gestión y administración del patrimonio se presenta el importe a reembolsar por la COPUT de los gastos que han sido asumidos por el IVVSA para la reparación y conservación del patrimonio de promoción pública de la vivienda perteneciente a la Generalitat, cuya gestión y administración fue atribuida al Instituto por el Decreto 118/1988. El importe a reintegrar a la Generalitat por rendimientos de dicho patrimonio recaudados por el IVVSA asciende a 115.314 miles de pesetas, y se presenta en la cuenta del pasivo Generalitat Valenciana, cobros de patrimonio.

El saldo de la cuenta Deutor por subvenciones se desglosa en 1.113 miles de pesetas de subvenciones de exploración y 194.441 miles de pesetas de subvenciones para terrenos (cobrada en marzo y abril de 1993), comentándose dichas subvenciones en apartados posteriores de este informe. El saldo de esta cuenta habría tenido una presentación más adecuada dentro del capítulo de Administraciones Públicas.

#### b) Deudores varios

El saldo de este capítulo al 31 de diciembre de 1992 está integrado principalmente por provisiones de fondos efectuadas a notarias y pagos realizados por cuenta de adjudicatarios de las obras.

#### c) Administraciones Públicas

Este capítulo tiene la siguiente composición al 31 de diciembre de 1992:

El saldo del compte "Hisenda pública, deutora per devolució d'imposts" està compost per les liquidacions de l'impost sobre societats dels exercicis de 1990 i 1991, 41.975 milers de pessetes, cobrades en gener i abril de 1993; més les retencions de l'exercici de 1992, per import de 26.482 milers de pessetes.

El saldo del compte "Hisenda pública, deutora per IVA" representa el saldo que cal compensar per la liquidació del quart trimestre de 1992.

### 5.2.5 Inversions financeres temporals

El saldo d'aquest epígraf prové de la rúbrica "D'altres crèdits", constituïda bàsicament per un préstec de 43.037 milers de pessetes, atorgat a l'Ajuntament de Paterna per virtut d'un conveni per a l'eradicació de l'habitatge precari. Aquest préstec no reditua interès i es considera que el seu reemborsament s'efectuarà en el termini de dos mesos des que el dit ajuntament rebà de la Generalitat les ajudes oportunes.

### 5.2.6 Tresoreria

A 31 de desembre de 1992, la tresoreria de l'IVHSA està integrada per 1.187 milers de pessetes d'efectiu en la caixa de l'Institut, i 187.309 milers de pessetes en sis comptes corrents bancaris amb tipus d'interès variables en funció dels trams fixats.

### 5.2.7 Capital subscrit

El capital social de l'IVHSA està representat per 4.000 accions nominatives de 50.000 PTA de valor nominal cada una, totalment subscrietes i desemborsades per la Generalitat Valenciana.

El Consell d'Administració de l'Institut acordà, el 26 de novembre de 1992, un augment del capital de 1.200 M.P., mitjançant l'emissió de 24.000 noves accions de la mateixa classe i sèrie que les ja existents i amb els mateixos drets de les anteriors. A la data de redacció d'aquest informe, l'ampliació de capital està pendent d'execució.

### 5.2.8 Ingressos per a distribuir en diversos exercicis

A continuació es presenta el desglossament d'aquest epígraf del balanç; així com el moviment experimentat durant l'exercici de 1992 (en milers de pessetes):

	<b>Saldos 31-12-91</b>	<b>Addicions</b>	<b>Traspasos</b>	<b>Saldos 31-12-92</b>
D'Altres ingres. a distr. diversos exer.	275.411	-	(105.350)	170.061
Subvencions al promotor	-	5.390	105.350	110.740
D'altres subvencions	-	262.325	-	262.325
<b>TOTAL</b>	<b>275.411</b>	<b>267.715</b>	<b>-</b>	<b>543.126</b>

El capítol "D'Altres ingressos per a distribuir en diversos exercicis" comprèn el valor escriturat dels terrenys donats a l'IVHSA per a la promoció d'habitatges; la seua imputació a ingressos es farà en els exercicis en què es produeixen les vendes dels habitatges. Durant 1992, l'únic movi-

El saldo de la cuenta Hacienda Pública, deutora por devolución de impuestos está compuesto por las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 1990 y 1991, 41.975 miles de pesetas, cobradas en enero y abril de 1993, más las retenciones del ejercicio 1992, por importe de 26.482 miles de pesetas.

La cuenta Hacienda Pública, deutora por IVA representa el saldo a compensar por la liquidación del cuarto trimestre de 1992.

### 5.2.5 Inversiones financieras temporales

El saldo de este epígrafe proviene de la rúbrica Otros créditos, constituída básicamente por un préstamo por importe de 43.037 miles de pesetas otorgado al Ayuntamiento de Paterna en virtud de un convenio para la erradicación de vivienda precaria. Este préstamo no devenga interés y se contempla que su reembolso se efectuará en el plazo de dos meses desde que dicho Ayuntamiento reciba de la Generalitat las ayudas oportunas.

### 5.2.6 Tesorería

Al 31 de diciembre de 1992 la tesorería del IVVSA está integrada por 1.187 miles de pesetas de efectivo en la caja del Instituto y 187.309 miles de pesetas en seis cuentas corrientes bancarias con tipos de interés variables en función de los tramos fijados.

### 5.2.7 Capital suscrito

El capital social del IVVSA está representado por 4.000 acciones nominativas de 50.000 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desemborsadas por la Generalitat Valenciana.

El Consejo de Administración del Instituto acordó el 26 de noviembre de 1992 un aumento del capital en 1.200 millones de pesetas, mediante la emisión de 24.000 nuevas acciones de la misma clase y serie que las ya existentes y con los mismos derechos de las anteriores. A la fecha de redactarse este informe la ampliación de capital está pendiente de ejecutarse.

### 5.2.8 Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Se presenta a continuación el desglose de este epígrafe del balance así como el movimiento experimentado durante el ejercicio 1992 (en miles de pesetas):

El capítulo Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios comprende el valor escriturado de los terrenos donados al IVVSA para la promoción de viviendas y su imputación a ingresos se realizará en los ejercicios en que se produzcan las ventas de las viviendas. Durante 1992 el único movi-

ment en aquest compte ha sigut un traspàs de 105.350 milers de pessetes al compte de "Subvencions al promotor", que s'ha efectuat per corregir una classificació inadequada del dit import.

El capítol "Subvencions al promotor" comprèn les subvencions concedides per la COPUT a l'IVHSA, en qualitat de promotor d'habitatges en règim especial, d'acord amb el decret 75/1989, de 15 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana. Aquestes subvencions seran imputades a ingressos en l'exercici en què es produeixen les vendes dels habitatges que subvencionen. La subvenció té un màxim de 500.000 PTA per habitatge.

El capítol "D'altres subvencions" inclou les següents:

	Milers de pessetes
Subvenció de la G.V.	194.441
Subvenció del MOPT (vegeu l'apartat 5.2.9)	66.312
Subvenció de l'Ajuntament d'Onda	1.572
<b>TOTAL</b>	<b>262.325</b>

La "Subvenció de la Generalitat Valenciana" té l'origen en les consignades per a l'IVHSA en la "Llei de pressuposts de 1992", i regulades posteriorment en un conveni entre la COPUT i l'IVHSA, de data 25 de novembre de 1992, l'objecte del qual és fixar les bases d'actuació en relació a la concessió de les subvencions nominatives a l'IVHSA per a l'adquisició de sòl urbà per a la construcció d'habitatges de protecció oficial en règim especial. A càrrec d'aquest conveni, s'ha aprovat una subvenció per import de 194,4 M.P. per a finançar l'adquisició del terreny de la promoció d'habitatges UA 17/3 Alaquàs.

#### 5.2.9 Deutes amb entitats de crèdit

A 31 de desembre de 1992, pugem a 3.402,4 M.P.; cosa que equival al 35% del total passiu del balanç a la dita data.

##### a) Préstecs a llarg termini

Són préstecs qualificats a l'empara de la legislació d'habitatges de protecció oficial; la seua destinació és finançar l'adquisició de sòl per a la seua urbanització (en tal cas, la garantia es fa per mitjà d'un aval de la Generalitat Valenciana), o bé per a finançar la construcció d'habitatges (ací la garantia és hipotecària).

A 31 de desembre de 1992, hi ha subscrits un total de tretze préstecs: sis per a l'adquisició de sòl i set per a construcció d'habitatges, amb un capital disposat de 2.747,9 M.P. i uns terminis d'amortització entre 3,5 anys, 5 anys i 23 anys, segons els casos. El tipus d'interès d'aquests préstecs oscil·la entre el 12% i el 13% i estan subsidiats en percentatges compresos entre el 5,71% i el 8,06%.

Els interessos que han redituat aquests préstecs durant 1992 han sigut de 141,9 M.P., dels quals 66,3 M.P. són subsidiats pel Ministeri d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport (MOPT); figuren en el compte "Subvenció del MOPT" (vegeu l'apartat 5.2.8) per a la seua imputació a ingressos en els exercicis en què es realitzen les vendes d'habitatges.

amiento en esta cuenta ha sido un traspaso de 105.350 miles de pesetas a la cuenta de Subvenciones al promotor, que se ha realizado para corregir una clasificación inadecuada de dicho importe.

El capítulo Subvenciones al promotor comprende las subvenciones concedidas por la COPUT al IVVSA, en calidad de promotor de viviendas en Régimen Especial, de acuerdo con el Decreto 75/1989 de 15 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana. Estas subvenciones se imputarán a ingresos en el ejercicio en que se produzcan las ventas de las viviendas que subvencionan. La subvención tiene un máximo de 500.000 pesetas por vivienda.

El capítulo Otras Subvenciones incluye las siguientes:

La Subvención de la Generalitat Valenciana tiene su origen en las consignadas para el IVVSA en la Ley de Presupuestos de 1992 y reguladas posteriormente mediante un Convenio entre la COPUT y el IVVSA de fecha 25 de noviembre de 1992, cuyo objeto es fijar las bases de actuación en relación con la concesión de subvenciones nominativas al IVVSA para la adquisición de suelo urbano para la construcción de Viviendas de Protección Oficial en Régimen Especial. Con cargo a este convenio se ha aprobado una subvención por importe de 194,4 millones de pesetas para financiar la adquisición del terreno de la promoción de viviendas UA 17/3 Alacuás.

#### 5.2.9 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 1992 asciende a 3.402,4 millones de pesetas, lo que representa el 35% del total pasivo del balance a dicha fecha.

##### a) Préstamos a largo plazo

Son préstamos cualificados al amparo de la legislación de viviendas de protección oficial, y su destino es financiar la adquisición de suelo para su urbanización, en cuyo caso la garantía es mediante aval de la Generalitat Valenciana, o bien financiar la construcción de viviendas, en cuyo caso la garantía es hipotecaria.

Al 31 de diciembre de 1992 están suscritos un total de 13 préstamos, 6 para adquisición de suelo y 7 para construcción de viviendas, con un capital dispuesto por importe total de 2.747,9 millones de pesetas y plazos de amortización entre 3,5 años, 5 años y 23 años, según los casos. El tipo de interés de estos préstamos oscila entre el 12% y el 13%, estando subsidiados en porcentajes comprendidos entre el 5,71% y el 8,06%.

Los intereses que han devengado estos préstamos durante 1992 han ascendido a 141,9 millones de pesetas, de los que 66,3 millones de pesetas son subsidiados por el Ministerio de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte (MOPT), figurando en la cuenta Subvención del MOPT (véase apartado 5.2.8) para su imputación a ingresos en los ejercicios que se realicen las ventas de las viviendas.



De la xifra d'interessos indicada, està pendent de venciment a 31 de desembre de 1992 la quantitat de 86,6 M.P.

b) *Préstecs a curt termini*

El saldo a 31 de desembre de 1992, 555,5 M.P., correspon al capital disposat en dues pòlisses de crèdit amb un límit global de 1.000 M.P. Aquestes pòlisses, que s'han subscrit en juliol de 1992 per un termini d'un any, tenen per objecte cobrir desfasaments en tresoreria i compten amb l'aval de la Generalitat Valenciana. Els interessos redituats durant 1992, calculats al MIBOR + 0,25%, han ascendit a 12,3 M.P.

c) *Deute a curt termini per interessos*

Els interessos redituats a 31 de desembre de 1992 pendents de venciment pugen a 98,9 M.P., que corresponen a 86,6 M.P. pels préstecs a llarg termini, més 12,3 M.P. per les pòlisses de crèdit a curt termini.

5.2.10 *Deutes a curt termini amb empreses del grup*

El desglossament a 31 de desembre de 1992 és com segueix:

De la cifra de intereses indicada está pendiente de vencimiento al 31 de diciembre de 1992 la cantidad de 86,6 millones de pesetas.

b) *Préstamos a corto plazo*

El saldo al 31 de diciembre de 1992, 555,5 millones de pesetas, se corresponde con el capital dispuesto de dos pólizas de crédito con un límite global de 1.000 millones de pesetas. Estas pólizas, que se han suscrito en julio de 1992 por el plazo de un año, tienen por objeto cubrir desfases en tesorería y cuentan con aval de la Generalitat Valenciana. Los intereses devengados durante 1992, calculados al MIBOR + 0,25%, han ascendido a 12,3 millones de pesetas.

c) *Deuda a corto plazo por intereses*

Los intereses devengados al 31 de diciembre de 1992 pendientes de vencimiento ascienden a 98,9 millones de pesetas, que se corresponden con 86,6 millones de pesetas por los préstamos a largo plazo más 12,3 millones de pesetas por las pólizas de crédito a corto plazo.

5.2.10 *Deudas a corto plazo con empresas del grupo*

El desglose al 31 de diciembre de 1992 es como sigue:

	Milers de pessetes
Generalitat Valenciana, seguiment convenis	1.558.979
Generalitat Valenciana, cobraments de patrimoni	115.314
Desemborsaments pendents sobre accions	15.300
<b>TOTAL</b>	<b>1.689.593</b>

El compte "Generalitat Valenciana, seguiment convenis" reflecteix la diferència entre l'import de les certificacions emeses per l'IVHSA a la COPUT i l'import de les rebudes de les empreses adjudicatàries dels diversos convenis de gestió. Existeix un compte per a cada conveni i el saldo indicat dalt està constituït de la forma següent:

La cuenta Generalitat Valenciana, Seguimiento Convenios refleja la diferencia 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. Existe una cuenta para cada convenio, estando constituido el saldo arriba indicado de la siguiente forma:

	Milions de pessetes
Convenis amb signe creditor	2.314,2
Convenis amb signe deutor	(755,3)
<b>Saldo net (creditor)</b>	<b>1.558,9</b>

Una presentació més escaient d'aquest compte hauria requerit reclassificar els saldos deutors a l'actiu del balanç.

A més del treball descrit en l'apartat 5.2.4, aquesta Sindicatura ha seleccionat una mostra de deu convenis, els saldos dels quals, a 31 de desembre de 1992, representen el 49,1% i el 44,6% dels saldos totals creditors i deutors que integren aquest compte, tal i com hem detallat adés. Hem verificat, amb documentació de suport, una mostra dels diferents moviments que durant l'exercici de 1992 han tingut

Una presentación más adecuada de esta cuenta hubiera requerido reclasificar los saldos deudores al activo del balance.

Además del trabajo descrito en el apartado 5.2.4, esta Sindicatura ha seleccionado una muestra de diez convenios cuyos saldos al 31 de diciembre de 1992 representan el 49,1% y el 44,6% de los saldos totales acreedores y deudores que integran esta cuenta tal como se ha detallado anteriormente, habiéndose verificado con documentación soportante una muestra de los diferentes movimientos que

cada un dels comptes dels convenis seleccionats; el resultat del treball descrit ha sigut satisfactori.

El compte "Generalitat Valenciana, cobraments patrimoni" reflecteix el saldo que s'ha de liquidar amb la Generalitat Valenciana per la recaptació dels rendiments econòmics derivats del patrimoni de promoció pública d'habitatges de la Generalitat.

#### 5.2.11 *Creditors comercials*

En aquest epígraf es recullen fonamentalment els deutes de l'Institut amb les empreses adjudicatàries de les obres, tant les que es realitzen per encàrrec de gestió, com les corresponents a promocions pròpies de l'IVHSA. El seu desglossament és com segueix, a 31 de desembre de 1992:

	Milers de pessetes
<b>Deutes per compres o prestacions de serveis</b>	
Per convenis de gestió	1.118.193
Per promoció pròpia	1.336.397
Creditors diversos	153.088
Deutes representats per efectes per a pagar	426.297
<b>TOTAL</b>	<b>3.033.975</b>

S'ha enviat una circular a l'objecte d'obtenir informació directa de saldos que constitueixen un 62% de l'import dalt indicat: hem aconseguit resultats satisfactoris en un 66% de la mostra seleccionada i n'hem verificat, per procediments alternatius, el 34% restant.

#### 5.2.12 *D'altres deutes no comercials*

Els capítols que integren aquest epígraf del passiu del balanç, a 31 de desembre de 1992, són els següents:

	Milers de pessetes
<b>Administracions Públiques</b>	65.477
D'altres deutes	72.252
Remuneracions pendents de pagament	8.406
Fiances i dipòsits a c/t	515.277
<b>TOTAL</b>	<b>661.412</b>

El capítol d'"Administracions públiques" està integrat fonamentalment per les liquidacions de l'últim període de 1992 corresponents a l'IRPF i a la Seguretat Social, ingressades totes dues en gener de 1993.

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

durante el ejercicio 1992 han tenido cada una de las cuentas de los convenios seleccionados; el resultado del trabajo descrito ha sido satisfactorio.

La cuenta Generalitat Valenciana cobros patrimonio refleja el saldo a liquidar con la Generalitat Valenciana por la recaudación de los rendimientos económicos derivados del Patrimonio de Promoción Pública de Viviendas de la Generalitat.

#### 5.2.11 *Acreeedores comerciales*

En este epígrafe se recogen, fundamentalmente, 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. Su desglose es como sigue al 31 de diciembre de 1992:

Se ha circularizado con objeto de obtener confirmación directa de saldos que suponen un 62% del importe arriba indicado, habiéndose obtenido resultados satisfactorios en un 66% de la muestra seleccionada y verificado por procedimientos alternativos el 34% restante.

#### 5.2.12 *Otras deudas no comerciales*

Los capítulos que integran este epígrafe del pasivo del balance al 31 de diciembre de 1992 son los siguientes:

El capítulo de Administraciones Públicas está integrado fundamentalmente por las liquidaciones del último periodo de 1992 correspondientes al IRPF y a la Seguridad Social, ingresadas ambas en enero de 1993.

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

## 5.3 Anàlisi global del compte de pèrdues i beneficis

El compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 1992, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1991, s'expressen a continuació (en milers de pessetes):

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

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1992, junto con las cifras correspondientes al ejercicio 1991, se muestra a continuación (en miles de pesetas):

DESPESES	31-12-92	31-12-91	INGRESSOS	31-12-92	31-12-91
Aprovisionaments	1.142.442	111.798	Augment d'existències	1.474.038	381.829
Despeses de personal	444.696	319.970	Altres ingressos d'explotació	521.052	205.653
Dotació amortització immobilitzat	38.492	30.191			
Altres despeses d'explotació	341.763	326.801			
<b>Beneficis d'explotació</b>	<b>27.697</b>	<b>-</b>	<b>Pèrdues d'explotació</b>	<b>-</b>	<b>201.278</b>
Despeses financeres i assimilades	157.348	2.634	Ingressos d'altres valors negociables	31.892	-
			Altres interessos i ingr. assimilats	92.876	205.967
<b>Resultats financers positius</b>	<b>-</b>	<b>203.333</b>	<b>Resultats financers negatius</b>	<b>32.580</b>	<b>-</b>
<b>Benef. activitats ordinàries</b>	<b>-</b>	<b>2.055</b>	<b>Pèrdues activitats ordinàries</b>	<b>4.883</b>	<b>-</b>
Pèrdues proced. de l'immobilitzat	1.560	-	B° alienació immobilitzat	11	-
Despeses extraordinàries	66	1.882	Ingressos extraordinaris	1.530	101
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	612	274	Ingressos i b° altres exercicis	5.580	-
<b>Resultats extraordinaris positius</b>	<b>4.883</b>	<b>-</b>	<b>Resultats extraordinaris negatius</b>	<b>-</b>	<b>2.055</b>
<b>Resultat de l'exercici</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Resultat de l'exercici</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Els components del resultat són, de forma resumida, els següents:

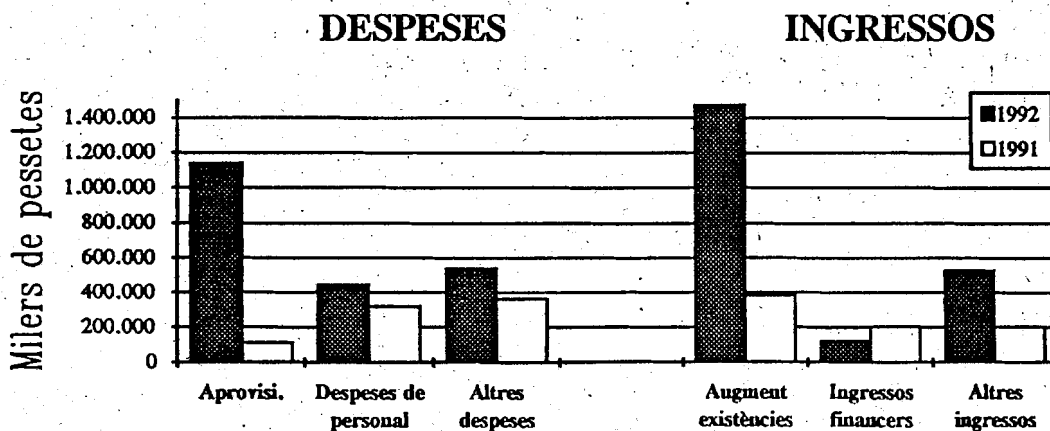
Los componentes del resultado son, de forma resumida, los siguientes:

	1992		1991	
	Benefici	Pèrdua	Benefici	Pèrdua
Explotació	27.697	-	-	201.278
Financers	-	32.580	203.333	-
Extraordinaris	4.883	-	-	2.055
<b>Resultat exercici</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les diferents partides de despeses i ingressos han tingut les variacions següents entre els exercicis de 1992 i 1991:

Las diferentes partidas de gastos e ingresos han tenido las siguientes variaciones entre los ejercicios 1992 y 1991:

	Milers pessetes		Variació en %	% sobre total	
	1992	1991		1992	1991
<b>Despeses d'exploració:</b>					
Aprovisionaments	1.142.442	111.798	921,9%	53,7%	14,1%
Despeses de personal	444.696	319.970	39,0%	20,9%	40,3%
Dotacions amortització immobilitzat	38.492	30.191	27,5%	1,8%	3,8%
D'altres despeses d'exploració	341.763	326.801	4,6%	16,1%	41,2%
Despeses financeres i assimilades	157.348	2.634	5.873,7%	7,4%	0,3%
Despeses extraordinàries	2.238	2.156	3,8%	0,1%	0,3%
<b>TOTAL despeses</b>	<b>2.126.979</b>	<b>793.550</b>	<b>168,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Ingressos d'exploració</b>					
Augment d'existències	1.474.038	381.829	286,0%	69,3%	48,1%
D'altres ingressos d'exploració	521.052	205.653	153,4%	24,5%	25,9%
Ingressos financers	124.768	205.967	(39,4%)	5,9%	26,0%
Ingressos extraordinaris	7.121	101	6.950,5%	0,3%	-
<b>TOTAL ingressos</b>	<b>2.126.979</b>	<b>793.550</b>	<b>168,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>



5.4 Epígrafs més significatius del compte de pèrdues i beneficis

5.4.1 Aprovisionaments

Aquest epígraf, el saldo del qual s'eleva a 1.142.442 milers de pessetes, representa un 53,7% de les despeses de l'Institut i està compost per les certificacions d'obra corresponents a 1992 emeses per les empreses adjudicatàries de les promocions que executa l'IVHSA. El seu saldo s'ha incorporat al valor de les existències finals i representa un 45% de les addicions de l'exercici (vegeu l'apartat 5.2.3). El significatiu increment respecte a 1991 es deu al fet que, durant 1992, s'han iniciat les obres en quatre promocions i continuat amb altres vuit promocions que es van iniciar a finals de 1991. L'augment de les existències de les promocions en curs, 1.474.038 milers de pessetes, figura en l'epígraf corresponent dels ingressos del compte de pèrdues i beneficis.

5.4 Epígrafes más significativos de la cuenta de pérdidas y ganancias

5.4.1 Aprovisionamientos

Este epígrafe, cuyo saldo asciende a 1.142.442 miles de pesetas y representa un 53,7% de los gastos del Instituto, está compuesto por las certificaciones de obra correspondientes a 1992 emitidas por las empresas adjudicatarias de las promociones que ejecuta el IVVSA. Su saldo se ha incorporado al valor de las existencias finales, representando un 45% de las adiciones del ejercicio (véase apartado 5.2.3). El significativo incremento respecto a 1991 se debe a que durante 1992 se han iniciado las obras en 4 promociones y continuado con otras 8 promociones que se iniciaron a finales de 1991. El aumento de las existencias de las promociones en curso, 1.474.038 miles de pesetas, figura en el epígrafe correspondiente de los ingresos de la cuenta de pérdidas y ganancias.

No hi ha hagut consum o aplicació a l'activitat productiva, com ara matèries primes d'edificis, solars i terrenys, ja que la totalitat de les compres de l'exercici d'aquest tipus de béns, 1.955.118 milers de pessetes, constitueixen una variació d'existències (augment). D'acord amb el "P.G.C.", aquesta informació, l'haurien d'haver inclòsa en la memòria de l'Institut.

#### 5.4.2 Despeses de personal

És, després d'"Aprovisionaments", l'epígraf més significatiu de les despeses de l'IVHSA. La seua composició en 1992 i les variacions respecte a 1991, les mostrem a continuació (en milers de pessetes):

	1992	1991	Variació %
Sous i salaris	324.151	249.067	30,1%
Indemnitzacions	25.422	598	4.151,2%
Càrregues socials	95.123	70.305	35,3%
<b>TOTAL</b>	<b>444.696</b>	<b>319.970</b>	<b>39,0%</b>

L'increment salarial aplicat a l'IVHSA durant 1992 ha sigut del 5,7% respecte a les retribucions corresponents de 1991. L'increment hagut fins al 30,1% es deu, per una part, a l'increment de la plantilla mitjana de treballadors en un 31,1%, i a les reclassificacions de llocs de treball hagudes durant l'exercici. L'IVHSA no ha sol·licitat l'informe que estableix l'article 6 de la "Llei de pressuposts de 1992".

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

Categories	Nombre mitjà empleats		Variació en %
	1992	1991	
Direcció i comandament	43	33	30,3%
Oficials i administratius	11	13	(15,4%)
Auxiliars i d'altres	64	44	45,4%
<b>TOTAL</b>	<b>118</b>	<b>90</b>	<b>31,1%</b>

A 31 de desembre de 1992, la plantilla de l'Institut era la següent: contractats fixos, 84; contractats temporals, 63; comissió de serveis, 1; llocs vacants, 36.

Les indemnitzacions corresponen als acomiadaments de personal haguts durant 1992.

#### 5.4.3 D'altres despeses d'explotació

Aquest epígraf representa el 16,1% del total de despeses de 1992 (un 41,2% en 1991). La seua composició és la següent (en milers de pessetes):

No ha habido consumo o aplicación a la actividad productiva como materias primas de edificios, solares y terrenos, ya que la totalidad de las compras del ejercicio de este tipo de bienes, 1.955.118 miles de pesetas, constituyen una variación de existencias (aumentos). De acuerdo con el PGC esta información debería haberse incluido en la memoria del Instituto.

#### 5.4. Gastos de personal

Es, después de Aprovisionamientos, el epígrafe más significativo de los gastos del IVVSA. Su composición en 1992 y variaciones respecto a 1991 se muestran a continuación, en miles de pesetas:

El incremento salarial aplicado al IVVSA durante 1992 ha sido del 5,7% respecto a las retribuciones correspondientes a 1991. El incremento habido hasta el 30,1% se debe por una parte al incremento de la plantilla media de empleados en un 31,1% y a las reclasificaciones de puestos de trabajo habidas durante el ejercicio. Por parte del IVVSA no se ha solicitado el informe que establece el artículo 6 de la Ley de Presupuestos de 1992.

La plantilla media del Instituto ha tenido la siguiente evolución:

Al 31 de diciembre de 1992 la plantilla del Instituto era la siguiente: contratados fijos, 84; contratados temporales, 63; comisión de servicios, 1; puestos vacantes, 36.

Las indemnizaciones se corresponden con los despidos de personal habidos durante 1992.

#### 5.4.3 Otros gastos de explotación

Este epígrafe representa el 16,1% del total de gastos de 1992 (un 41,2% en 1991). Su composición es la siguiente en miles de pesetas:

	1992	1991	Variació %
<b>Serveis exteriors</b>			
Arrendaments	12.364	11.618	6,4%
Reparació i conservació	11.111	15.406	(27,9%)
Serveis professionals indep.	161.061	133.450	20,7%
Primes d'assegurances	1.480	371	298,9%
Serveis bancaris	13.062	15.888	(17,8%)
Publicitat i propaganda	3.740	10.074	(62,9%)
Subministraments	13.056	9.183	42,2%
D'altres serveis	115.965	62.785	84,7%
Tributs	9.924	68.026	(85,4%)
<b>TOTAL</b>	<b>341.763</b>	<b>326.801</b>	<b>4,6%</b>

En la revisió de mostres efectuada per aquesta Sindicatura; s'ha observat que, per a l'adjudicació de dos contractes, per imports de 7,1 i 23,9 M.P., no s'han sol·licitat prèviament altres ofertes alternatives.

#### 5.4.4 D'altres ingressos d'explotació

Els ingressos que integren aquest epígraf representen un 24,5% del total en 1992 (un 25,9% en 1991); el seu desglossament i la variació entre tots dos exercicis són els següents (en milers de pessetes):

En la revisión muestral efectuada por esta Sindicatura se ha observado que para la adjudicación de dos contratos, por importes de 7,1 y 23,9 millones de pesetas, no se han solicitado previamente otras ofertas alternativas.

#### 5.4.4 Otros ingresos de explotación

Los ingresos que integran este epígrafe representan un 24,5% del total en 1992 (un 25,9% en 1991) siendo su desglose y variación entre ambos ejercicios las siguientes, en miles de pesetas:

	1992	1991	Variació %
<b>Ingressos accessoris i altres de gestió corrent</b>			
Per gestió d'obres	120.156	200.574	(40,1%)
Per arrendaments	50	-	-
Per assistència tècnica	16.346	-	-
Subvencions de la G.V.	382.802	1.558	24.470,1%
Excés de provisions	1.698	3.521	(51,8%)
<b>TOTAL</b>	<b>521.052</b>	<b>205.653</b>	<b>153,4%</b>

El compte "Ingressos per gestió d'obres" recull la comissió del 4% sobre les certificacions emeses per l'IVHSA en concepte de despeses de gestió, d'acord amb el decret 35/1988. L'import certificat, base d'aquesta comissió, puja a 3.003.900 milers de pessetes en 1992 (vegeu l'apartat 5.2.4). En la revisió efectuada per aquesta Sindicatura, s'ha detectat que ingressos corresponents a 1992, per import de 3,7 M.P., han sigut comptabilitzats en 1993, amb el corresponent efecte en el resultat de 1992.

El compte "Ingressos per assistència tècnica", el componen els ingressos com a retribució a la gestió del pla RIVA, segons un conveni amb la COPUT de data 1 de desembre de 1992. Aquest import representa els ingressos corresponents al mes de desembre, ja que la resta de la primera anualitat ha sigut comptabilitzada en el compte "Ajusts per

La cuenta Ingresos por gestión de obras recoge la comisión del 4% sobre las certificaciones emitidas por el IVV-SA en concepto de gastos de gestión, de acuerdo con el Decreto 35/1988. El importe certificado, base de esta comisión, asciende a 3.003.900 miles de pesetas en 1992 (véase apartado 5.2.4). En la revisión efectuada por esta Sindicatura se ha detectado que ingresos correspondientes a 1992 por importe de 3,7 millones de pesetas se han contabilizado en 1993, con el correspondiente efecto en el resultado de 1992.

La cuenta Ingresos por asistencia técnica la componen los ingresos como retribución a la gestión del Plan RIVA, según convenio con la COPUT de fecha 1 de diciembre de 1992. Este importe representa los ingresos correspondientes al mes de diciembre ya que el resto de la primera anualidad ha sido contabilizado en la cuenta Ajustes por perio-

periodificació de passiu" per a la seua imputació a ingressos de 1993.

Una representació més adequada dels imports dels dos comptes anteriors hauria sigut en l'epígraf "Import net de la xifra de negocis; en lloc de fer-ho en aquest epígraf d'"Altres ingressos d'explotació".

Les "Subvencions d'explotació de la Generalitat Valenciana" representen un 18% del total d'ingressos en 1992. La consignació prevista en la "Llei de pressuposts de 1992" és de 381.689 milers de pessetes, que l'IVHSA ha cobrat en la seua totalitat durant l'exercici; s'hi ha comptabilitzat una ampliació de 1.113 milers de pessetes, que és l'import addicional necessari per a cobrir la totalitat de les despeses de l'exercici. Aquesta ampliació figura pendent de cobrament en l'epígraf de "Deutors" de l'actiu del balanç, i ha sigut ratificada pel Consell de la Generalitat Valenciana mitjançant l'aprovació dels comptes anuals de l'Institut.

#### 5.4.5 Ingressos financers

Estan constituïts pels rendiments de les Lletres del Tresor i pels rendiments dels comptes bancaris de l'Institut.

#### 5.5 Memòria

La memòria de l'exercici de 1992 formulada pels administradors de l'IVHSA conté, d'acord amb la verificació realitzada per aquesta Sindicatura, les especificacions mínimes necessàries considerades en la "Llei de societats anònimes" i el "Pla general de comptabilitat".

### 6. SITUACIO FISCAL

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 cinc anys. A 31 de desembre de 1992, l'IVHSA té pendents d'inspecció, per part de les autoritats tributàries, tots els impostos principals que hi són d'aplicació (IS, IVA i IRPF.), des de l'exercici de 1987.

Quant a l'activitat de gestió i administració del patrimoni de la Generalitat Valenciana, podrien existir passius addicionals en concepte d'IVA, ja que durant el període comprès entre els exercicis de 1988 a 1990 hom no va donar a aqueixa activitat el tractament de prestació de serveis subjecta al dit impost; cosa que sí que s'ha fet a partir de l'exercici de 1991. Els comptes anuals no tenen en compte cap provisió per a cobrir la possible contingència citada, perquè els administradors de l'Institut consideren que aquesta no seria significativa.

### 7. RECOMANACIONS

a) En l'àrea d'immobilitzat material, cal millorar els controls per a l'adequat registre de les adquisicions en el període que hi correspon.

b) Per a valorar les existències de forma més escaient al tancament de cada exercici, es recomana l'emissió d'un estudi de viabilitat sobre cada una de les promocions en curs, a l'objecte que el departament de comptabilitat disposi de la informació necessària per a la imputació o activa-

dificació de Pasivo para su imputación a ingresos de 1993.

Una presentación más adecuada de los importes de las dos cuentas anteriores hubiera sido en el epígrafe de Importe neto de la cifra de negocios en lugar de en el presente epígrafe de Otros ingresos de explotación.

Las Subvenciones de explotación de la Generalitat Valenciana representan un 18% del total de ingresos en 1992. La consignación prevista en la Ley de Presupuestos de 1992 asciende a 381.689 miles de pesetas, que el IVVSA ha cobrado en su totalidad durante el ejercicio, habiéndose contabilizado una ampliación de 1.113 miles de pesetas que es el importe adicional necesario para cubrir la totalidad de gastos del ejercicio. Esta ampliación figura pendiente de cobro en el epígrafe de Deudores del activo del balance, y ha sido ratificada por el Consell de la Generalitat Valenciana mediante la aprobación de las cuentas anuales del Instituto.

#### 5.4.5 Ingresos financieros

Están constituidos por los rendimientos de Letras del Tesoro y los rendimientos de las cuentas bancarias del Instituto.

#### 5.5 Memoria

La memoria del ejercicio 1992 formulada por los Administradores del IVVSA contiene, de acuerdo con la verificación realizada por esta Sindicatura, las especificaciones mínimas necesarias que contemplan la Ley de Sociedades Anónimas y el Plan General de Contabilidad.

### 6. SITUACION FISCAL

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 cinco años. Al 31 de diciembre de 1992 el IVVSA tiene pendiente de inspección por las autoridades tributarias todos los impuestos principales que le son de aplicación (IS, IVA, e IRPF) desde el ejercicio 1987.

En relación con la actividad de gestión y administración del patrimonio de la Generalitat Valenciana, pudieran existir pasivos adicionales en concepto de IVA ya que durante el periodo comprendido entre los ejercicios 1988 a 1990 no se dió a esta actividad el tratamiento de prestación de servicios sujeta a dicho impuesto, que sí se ha efectuado a partir del ejercicio 1991. Las cuentas anuales no contemplan una provisión para cubrir la posible contingencia citada por considerar los Administradores del Instituto que la misma no sería significativa.

### 7. RECOMENDACIONES

a) En el área de inmovilizado material deben mejorarse los controles para el adecuado registro de las adquisiciones en el periodo que les corresponde.

b) Para valorar las existencias de forma más adecuada al cierre de cada ejercicio, se recomienda la emisión de un estudio de viabilidad sobre cada una de las promociones en curso con objeto de que el departamento de contabilidad disponga de la información necesaria para la imputación o

ció dels costos corresponents. Es recomana igualment d'adoptar els controls pertinents perquè les cessions de terrenys siguen registrades en l'exercici en què es produeixen.

c) Es recomana que el saldo deutor amb la Generalitat Valenciana, pel concepte de subvencions pendents de cobrament, es presente en el compte aplicable dins del capítol d'"Administracions públiques".

d) És convenient, al tancament de cada exercici, segregar com cal els saldos deutors i creditors que integren el compte "Generalitat Valenciana, seguiment convenis", per tal que la seua presentació figure per l'import total en l'actiu i en el passiu del balanç.

e) En la memòria anual, cal incloure el desglossament corresponent al consum d'edificis, solars i terrenys.

f) Es recomana que l'Institut observe les vies formals previstes en les lleis de pressuposts, pel que fa a les variacions anuals de la massa salarial.

g) Es recomana que els ingressos que genera l'Institut en el desenvolupament de les seues activitats siguen comptabilitzats no en l'epígraf d'"Altres ingressos d'exploració", sinó en el d'"Import net de la xifra de negocis".

activación de los costes correspondientes. Se recomienda igualmente adoptar los controles pertinentes para que las cesiones de terrenos se registren en el ejercicio en que se producen.

c) Se recomienda que el saldo deutor con la Generalitat Valenciana por el concepto de subvenciones pendientes de cobro se presente en la cuenta aplicable dentro del capítulo de Administraciones Públicas.

d) Es conveniente que al cierre de cada ejercicio se segregen convenientemente los saldos deudores y acreedores que integran la cuenta Generalitat Valenciana, seguimiento convenios, para que la presentación de los mismos figure por su importe total en el activo y en el pasivo del balance.

e) En la memoria anual debe de incluirse el desglose correspondiente al consumo de edificios, solares y terrenos.

f) Se recomienda que el Instituto observe los cauces formales previstos en las leyes de presupuestos respecto a las variaciones anuales de la masa salarial.

g) Se recomienda que los ingresos que genera el Instituto en el desarrollo de sus actividades se contabilicen no en el epígrafe de Otros ingresos de explotación, sino en el de Importe neto de la cifra de negocios.