

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 D'APLICA- CIÓ

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 1990, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria, corresponents a l'exercici anual terminat en la data citada, la formulació dels quals és responsabilitat del Consell d'Administració de l'IVHSA. El treball s'ha realitzat d'acord amb les normes d'auditoria generalment acceptades i ha consistit en la revisió de l'informe d'auditoria independent -i en els papers de treball de suport- emès per Uniaudit-Grant Thornton amb data de 8 de maig de 1991. De manera addicional, aquesta Sindicatura ha portat a efecte les proves i aplicat els procediments d'auditoria que ha considerat necessaris per a aconseguir els objectius establerts.

1.2 Émfasi

Els imports consignats en la "Llei de pressuposts de la Generalitat Valenciana per a 1990", a l'objecte de finançar les activitats de l'IVHSA, no corresponen totalment a la cobertura del dèficit d'explotació, sinó que també incorporen -conformement a allò que es disposa en els articles 3 i 4 del decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual s'atribueix a l'Institut la gestió i administració del patrimoni de promoció pública de l'habitatge pertanyent a la Generalitat- la compensació dels desemborsaments que efectua l'Institut per reparacions i altres serveis derivats de les tasques d'administració del dit patrimoni (denominats "Suplidos" per l'Institut). Els pagaments per aquest concepte han estat, en 1990, de 427.475 milers de pessetes (vegeu la nota 17 de la memòria de l'IVHSA).

Els imports aplicats per a compensar el dèficit d'explotació per a 1990, 32.868 milers de pessetes (vegeu la nota 17 de la memòria de l'IVHSA), corresponen a la compensació realitzada per la Generalitat Valenciana de les despeses incorregudes per l'IVHSA en la gestió del patrimoni, d'acord amb el contingut dels articles 3 i 4 del decret citat abans. El tractament donat per l'IVHSA a aquests ingressos podria generar contingències fiscals, derivades de la possible interpretació -per part de les autoritats fiscals- en el sentit que aquesta activitat representa una prestació de serveis i, per tant, està subjecta a l'impost sobre el valor afegit (vegeu la nota 22 de la memòria de l'IVHSA).

1.3 Conclusió general

Els comptes anuals de l'IVHSA de l'exercici de 1990 mostren, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats obtin-

INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.

1. ADECUACION DE LA INFORMACION FINAN- CIERA A LOS PRINCIPIOS CONTABLES DE APLICACION

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 1990, 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. El trabajo se ha realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, habiendo consistido en la revisión del informe de auditoría independiente, y papeles de trabajo soportantes, emitido por Uniaudit-Grant Thornton con fecha 8 de mayo de 1991. Adicionalmente, esta Sindicatura ha llevado a cabo las pruebas y aplicado los procedimientos de auditoría que ha considerado necesarios para alcanzar los objetivos establecidos.

1.2 Énfasis

Los importes consignados en la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 1990, con objeto de financiar las actividades del IVVSA, no corresponden en su totalidad a la cobertura del déficit de explotación, sino que también incorporan, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3 y 4 del Decreto 118/88, de 29 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el cual se atribuye al Instituto la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de la vivienda perteneciente a la Generalitat, la compensación de los desembolsos que efectúa el Instituto por reparaciones y otros servicios derivados de las tareas de administración de dicho patrimonio (denominados "Suplidos" por el Instituto). Los pagos por este concepto han ascendido en 1990 a 427.475 miles de pesetas (véase nota 17 de la memoria del IVVSA).

Los importes aplicados para compensar el déficit de explotación para 1990, 32.868 miles de pesetas (véase nota 17 de la memoria del IVVSA), corresponden a la compensación realizada por la Generalitat Valenciana de los gastos incurridos por el IVVSA en la gestión del patrimonio, de acuerdo con el contenido de los artículos 3 y 4 del Decreto antes citado. El tratamiento dado por el IVVSA a estos ingresos podría generar contingencias fiscales, derivadas de la posible interpretación por las autoridades fiscales de que esta actividad representa una prestación de servicios, y por tanto, sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (véase nota 22 de la memoria del IVVSA).

1.3 Conclusión General

Las cuentas anuales del IVVSA del ejercicio 1990 muestran, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los re-

guts a 31 de desembre de 1990, i contenen la informació necessària i suficient per a la seua interpretació i comprensió adequades, 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, tot i que acompanya els comptes anuals, no forma part integrant d'aquests. El dit informe conté les explicacions que els administradors de l'IVHSA consideren oportunes sobre l'estructura de l'Institut i els programes d'actuació de 1990. Hem verificat que la informació comptable que conté el citat informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici.

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 1990. El dit examen s'ha realitzat d'acord amb les normes d'auditoria generalment acceptades i ha consistit en la revisió de l'informe d'auditoria de compliment emès per Uniaudit-Grant Thornton, de data de 26 d'abril de 1991, complementari al seu informe d'auditoria independent dels comptes anuals de l'IVHSA de l'exercici de 1990. De manera addicional, aquesta Sindicatura ha portat a efecte les proves i aplicat els procediments d'auditoria que ha considerat necessàries, d'acord amb les circumstàncies de l'examen. La verificació realitzada ha abastat l'acompliment dels aspectes rellevants, conformement al criteri d'importància relativa, establerts en:

-Llei 4/1984, de 13 de juny, d'"Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana", en allò que afecta l'IVHSA com a empresa pública de la Generalitat.

-Decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es constitueix l'IVHSA.

-Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana, que desenvolupa la disposició addicional cinquena de la "Llei de pressuposts de la Generalitat per a 1988" i que determina l'abast concret de la transmissió del patrimoni de promoció pública de l'habitatge a l'IVHSA.

-Ordre de 2 de novembre de 1988, conjunta de les conselleries d'Economia i Hisenda i d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, que detalla el patrimoni de promoció pública de l'habitatge de la Generalitat Valenciana la gestió i administració del qual s'atribueix a l'IVHSA.

-Decret 35/1988, de 12 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.

-Disposició transitòria segona del "Reglament de contractació de l'Estat".

-Text refós de la "Llei de societats anònimes" i "Pla general de comptabilitat", quant als comptes anuals i els principis comptables.

-Resolució de 10 de gener de 1989, de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, sobre la informació anual que han de retre les empreses públiques.

sultados obtenidos al 31 de diciembre de 1990, 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, aunque acompaña a las cuentas anuales, no forma parte integrante de las mismas. Este informe contiene las explicaciones que los Administradores del IVVSA consideran oportunas sobre la estructura del Instituto y los programas de actuación de 1990. Se ha verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio.

2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD VIGENTE EN LA GESTION DE LOS FONDOS PÚBLICOS

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 1990. Dicho examen se ha realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, habiendo consistido en la revisión del informe de auditoría de cumplimiento emitido por Uniaudit-Grant Thornton, de fecha 26 de abril de 1991, complementario a su informe de auditoría independiente de las cuentas anuales del IVVSA del ejercicio 1990. Adicionalmente, esta Sindicatura ha llevado a cabo las pruebas y aplicado los procedimientos de auditoría que se han considerado necesarios de acuerdo a las circunstancias del examen. La verificación realizada ha abarcado el cumplimiento de los aspectos relevantes, de acuerdo con el criterio de importancia relativa, establecidos en:

-Ley 4/1984, de 13 de junio, de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, en lo que afecta al IVVSA como empresa pública de la Generalitat.

-Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se constituye el IVVSA.

-Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, que desarrolla la disposición adicional quinta de la Ley de Presupuestos de 1.988 de la Generalitat y que determina el alcance concreto de la transmisión del patrimonio de promoción pública de la vivienda al IVVSA.

-Orden de 2 de noviembre de 1988, conjunta de las Consellerías de Economía y Hacienda y Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, que detalla el patrimonio de promoción pública de la vivienda de la Generalitat Valenciana, cuya gestión y administración se atribuye al IVVSA.

-Decreto 35/1988, de 21 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se regulan los Convenios de Encargo de Gestión entre la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y el IVVSA.

-Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General de Contratación del Estado.

-Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y Plan General de Contabilidad, en lo que respecta a cuentas anuales y principios contables.

-Resolución de 10 de enero de 1989, de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, sobre informació anual a rendir por las empresas públicas.

-Decret 204/1990, de 26 de desembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre reintegrament de transferències corrents i de capital.

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

2.2 Conclusió general

Com a resultat de la revisió efectuada, i considerant l'abast descrit, no s'han detectat incompliments rellevants de la normativa citada, per part de l'IVHSA i fins al 31 de desembre de 1990; llevat del fet que els comptes anuals han estat formulats pels administradors de l'Institut després del termini legal establert (vegeu l'apartat 4.1 d'aquest informe).

3. AVALUACIÓ SOBRE SI LA GESTIÓ DELS RECURSOS HUMANS, MATERIALS I DELS FONS PRESSUPOSTARIS S'HAN DESENVOLUPAT DE FORMA ECONÒMICA I EFICIENT, I AVALUACIÓ DEL GRAU D'EFICÀCIA EN L'ASSOLIMENT DELS OBJECTIUS PREVISTOS

3.1 Abast, metodologia i objectius

L'examen ha consistit en la revisió i anàlisi de l'informe d'auditoria operativa efectuat per Uniaudit-Grant Thornton, complementari a l'informe d'auditoria independent de la mateixa firma sobre els comptes anuals de l'IVHSA de l'exercici de 1990; treball que ha consistit en l'anàlisi dels objectius marcats per la direcció, i que estan continguts en el programa d'actuació per a 1990, pel que fa als nivells d'activitat o eficiència i al grau de realització o eficàcia. De manera addicional, aquesta Sindicatura ha realitzat les proves que ha considerat necessàries per aconseguir els objectius de l'examen establerts. El treball s'ha fet analitzant els manuals de funcions i els recursos materials i humans de cada una de les àrees de l'IVHSA, mitjançant entrevistes i proves de compliment necessàries, i s'ha tingut en compte la normativa legal i interna que afecta l'Institut.

3.2 Conclusió general

Com a resultat del treball realitzat, amb l'abast, la metodologia i els objectius descrits en l'apartat anterior, es posa de manifest que la gestió de l'IVHSA, en termes generals, s'ha desenvolupat de manera eficient i s'han complert els objectius específics marcats pel Consell d'Administració per a l'exercici de 1990; fins i tot considerant els retards en l'acompliment d'algun dels dits objectius -per causes justificades-, o les modificacions dels objectius inicials que hom ha considerat oportunes. Una exposició més detallada dels aspectes importants posats de manifest a conseqüència del treball realitzat, la mostrem en els apartats 5 i 6 d'aquest informe.

4. INFORMACIÓ GENERAL

4.1 Bases de presentació dels comptes anuals

Els comptes anuals de 1990, examinats per aquesta Sindicatura, comprenen el balanç, el compte de pèrdues i be-

-Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre reintegro de transferencias corrientes y de capital.

-Acuerdos del Consejo de Administración del IVVSA.

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, hasta el 31 de diciembre de 1990, con la normativa citada, a excepción que las cuentas anuales han sido formuladas por los administradores del Instituto con posterioridad al plazo legal establecido (véase apartado 4.1 de este informe).

3. EVALUACION SOBRE SI LA GESTION DE LOS RECURSOS HUMANOS, MATERIALES Y DE LOS FONDOS PRESUPUESTARIOS SE HA DESARROLLADO DE FORMA ECONOMICA Y EFICIENTE Y EVALUACION DEL GRADO DE EFICACIA EN EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS

3.1 Alcance, metodología y objetivos

El examen ha consistido en la revisión y análisis del informe de auditoría operativa efectuado por Uniaudit-Grant Thornton, complementario al informe de auditoría independiente de la misma firma sobre las cuentas anuales del IVVSA del ejercicio 1990, cuyo trabajo ha consistido en el análisis de los objetivos marcados por la Dirección y contenidos en el programa de actuación para el ejercicio 1.990, en cuanto a los niveles de actividad o eficiencia y su nivel de realización o eficacia. Adicionalmente, esta Sindicatura ha realizado las pruebas que ha considerado necesarias para alcanzar los objetivos del examen establecidos. El trabajo se ha desarrollado analizando los manuales de funciones y los recursos materiales y humanos de cada una de las áreas del IVVSA, mediante entrevistas y pruebas de cumplimiento necesarias, habiéndose tenido en cuenta la normativa legal e interna que afecta al Instituto.

3.2 Conclusión general

Como resultado del trabajo realizado, con el alcance, metodología y objetivos descritos en el apartado anterior, se pone de manifiesto que la gestión del IVVSA, en términos generales, se ha desarrollado de manera eficiente en general, habiéndose cumplido los objetivos específicos marcados por el Consejo de Administración para el ejercicio 1990, aun considerando los retrasos en el cumplimiento de alguno de los mismos, por causas justificadas, o las modificaciones de los objetivos iniciales que se han considerado oportunas. Una exposición más detallada de los aspectos importantes puestos de manifiesto a consecuencia del trabajo realizado, se muestra en los apartados 5 y 6 de este informe.

4. INFORMACION GENERAL

4.1 Bases de presentación de las cuentas anuales

Las cuentas anuales de 1990, examinadas por esta Sindicatura, comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y

nefícis i la memòria, i els adjuntem íntegrament en l'annex d'aquest informe.

Els dits comptes anuals, els va formular el Consell d'Administració de l'IVHSA amb data de 3 d'abril de 1991, incomplint el termini establert en el text refós de la "Llei de societats anònimes", que és el 31 de març de 1991. Els comptes foren aprovats pel Consell de la Generalitat Valenciana, constituït en junta universal d'accionistes amb data de 26 de juny de 1991.

Els comptes anuals es presenten conformement al que es preveu en els articles 175, 189 i 200 del text refós de la "Llei de societats anònimes".

4.2 Modificacions d'estatuts socials

Per acord del Consell de la Generalitat Valenciana, de data 25 de juny de 1990, es modifiquen els articles 2, 10, 13 i 20 dels estatuts de l'IVHSA.

La modificació més significativa és la que afecta el primer paràgraf de l'article 2, el qual, segons l'anterior redacció, manifestava: "Constitueix l'objecte de la Societat la rehabilitació i promoció d'habitatges de protecció oficial...". La nova redacció d'aquest paràgraf assenyalava: "Constitueix l'objecte de la Societat la rehabilitació i promoció d'habitatges; especialment, els de protecció oficial...".

4.3 Activitat de l'exercici

Les principals actuacions de l'IVHSA durant l'exercici de 1990, en l'àmbit del seu objecte social, es comenten en l'informe de gestió formulat pels administradors, conformement al que es preveu en el text refós de la "Llei de societats anònimes", i que adjunten als comptes anuals de 1990; en els apartats següents d'aquest informe, abordem els aspectes més significatius dels programes d'actuació de 1990.

5. COMENTARIS SOBRE LA REVISIÓ EFECTUADA DELS PROGRAMES D'ACTUACIÓ

5.1 Introducció

En la reunió del Consell d'Administració de l'Institut celebrada el dia 24 de maig de 1990, aprovaren el pla i els programes d'actuació de l'IVHSA per al dit any. Durant l'exercici de 1990, l'IVHSA ha continuat realitzant les activitats emmarcades en els programes d'actuació aprovats en exercicis anteriors, així com el desenvolupament de les actuacions prèvies fixades en els nous programes aprovats pel Consell d'Administració en la reunió citada.

Els programes d'actuació aprovats, i que han estat objecte d'anàlisi per part d'aquesta Sindicatura, són els següents:

- Programa de promoció pública d'habitatges;
- Programa d'administració del patrimoni de promoció pública;
- Programa de promoció del sòl;
- Programa de promoció d'habitatges;
- Programa de rehabilitació del centre històric.

En apartats successius, inclourem una descripció dels objectius i les característiques de cada programa, així com de les actuacions desplegades durant 1990, utilitzant i com-

ganancias y la memoria, y se adjuntan íntegramente en el Anexo de este informe.

Dichas cuentas anuales fueron formuladas por el Consejo de Administración del IVVSA con fecha 3 de abril de 1991, no habiéndose cumplido con el plazo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, que es el 31 de marzo de 1991. Las cuentas fueron aprobadas por el Consell de la Generalitat Valenciana, constituido en Junta Universal de Accionistas con fecha 26 de junio de 1991.

Las cuentas anuales se presentan de acuerdo a lo previsto en los artículos 175, 189, y 200 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

4.2 Modificación de estatutos sociales

Por acuerdo del Consell de la Generalitat Valenciana, de fecha 25 de junio de 1990, se modifican los artículos dos, diez, trece y veinte de los Estatutos del IVVSA.

La modificación más significativa es la que afecta al primer párrafo del artículo dos, que según la anterior redacción manifestaba: "Constituye el objeto de la Sociedad la rehabilitación y promoción de viviendas de protección oficial...". La nueva redacción de este párrafo señala: "Constituye el objeto de la Sociedad la rehabilitación y promoción de viviendas, en especial las de protección oficial...".

4.3 Actividad del ejercicio

Las principales actuaciones de IVVSA durante el ejercicio 1990, en el ámbito de su objeto social, se comentan en el informe de gestión formulado por los Administradores, de acuerdo con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y que se adjunta a las cuentas anuales de 1990, abordándose en apartados siguientes del presente informe los aspectos más significativos de los programas de actuación de 1990.

5. COMENTARIOS SOBRE LA REVISION EFECTUADA DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION

5.1 Introducción

En la reunión del Consejo de Administración del Instituto celebrado el día 24 de mayo de 1990 se aprobó el Plan y Programas de Actuación del IVVSA para dicho año. Durante el ejercicio 1990, el IVVSA ha continuado realizando las actividades enmarcadas en los programas de actuación aprobados en ejercicios anteriores, así como el desarrollo de las actuaciones previas fijadas en los nuevos programas aprobados por el Consejo de Administración en la citada reunión.

Los programas de actuación aprobados, y que han sido objeto de análisis por parte de esta Sindicatura, son los siguientes:

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

En apartados sucesivos se incluye una descripción de los objetivos y características de cada programa, así como de las actuaciones desarrolladas durante 1990, utilizando y

pletant la informació presentada per l'IVHSA en el seu informe de gestió de 1990. També inclourem comentaris sobre el grau de compliment dels objectius marcats, resultat de la revisió que aquesta Sindicatura ha efectuat sobre les activitats realitzades i de l'acompliment dels procediments establerts per l'Institut per a la seua execució.

5.2 Programa de promoció pública d'habitatges

Aquest programa recull el conjunt d'actuacions desplegadas per l'IVHSA a l'empara del decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana, que regula els convenis d'encàrrec de gestió entre la Conselleria d'Obreres Públiques, Urbanisme i Transports (COPUT) i l'Institut.

A 31 de desembre de 1990, el nombre de convenis d'encàrrec de gestió subscrits amb la COPUT era de 50, per

complementando la información presentada por el IVVSA en su informe de gestión de 1990. Asimismo, se incluyen comentarios sobre el grado de cumplimiento de los objetivos marcados, como resultado de la revisión que esta Sindicatura ha efectuado de las actividades efectuadas y del cumplimiento de los procedimientos establecidos por el Instituto para su ejecución.

5.2 Programa de Promoción Pública de Viviendas

Este programa recoge el conjunto de actuaciones desarrolladas por el IVVSA 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 Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (COPUT) y el Instituto.

A 31 de diciembre de 1990 el número de convenios de encargo de gestión suscritos con la COPUT era de 50, por

Convenios suscritos durante 1990			Miles de pesetas
Nº	Expediente	Descripción	Presupuesto convenio
1	V-86/140	Terminación 30 viviendas en Pedralba	281.574
2	V-83/130	Edificación de 27 viviendas en Algemesí	199.221
3	A-88/840-1	Complementario nº1, rehabilitación urbana Area Batoi	479.997
4	A-88/810-1	Complement. nº1, rehabilitación urbana Area L' Arsen	457.957
5	A-88/820-2	Complementario nº2, rehabilitación urbana Viaducte	730.698
6	A-88/830-1	Complementario nº1, rehabilitación urbana Cantagallet	612.695
7	A-88/850-1	Complement. nº1, rehabilitación polígono Caramanchel	386.548
8	A-87/000-2	Complementario nº2, reurbanización Raval Vell-Alcoi	2.947.558
9	V-86/150	Edificación y rehabilitación 13 viviendas en Xàtiva	88.944
10	V-86/220-1	Complement. nº1, de terminación 20 viviendas Marine	16.494
11	V-90/600	Proyecto laboratorio control de calidad	414.714
12	V-84/050	Edificación de 14 viviendas en Alginet	144.734
13	A-89/800-1	Complem. nº1 saneamiento y rehabilitación Area Batoi	336.000
14	A-90/500	Urbanización Portal de Riquer-Alcoi	229.727
15	A-90/510	Reurbaniz. C/ San Andrés, San Antonio y adyacente	265.686
16	A-90/820	Adquisición de suelo de la Operación ARA	457.050
17	V-90/300	Normalización Grupo V-37 Malvarrosa	335.995
18	V-90/350	Infraestructura primaria 2 fase Gavarda	284.598
19	V-90/450	Infraestructura primaria 2 fase Beneixida	192.199
20	V-90/010	Edificación de 36 viviendas en Alcudia de Crespins	266.477
21	V-85/070	Edificación de 27 viviendas en Alzira	208.193
22	V-90/220	Plan integral erradicación vivienda precaria C.V.	297.000
23	A-90/590	Terminación y reparación de 136 viviendas-Elda	666.041
TOTAL			10.300.100

un import de 17.988 milions de pessetes. D'aquests convenis, 27 en foren subscrits en exercicis anteriors a 1990, i 23, en 1990; la seua gestió i execució s'han projectat en diverses anualitats, fins a l'exercici de 1993. Tot seguit incloem un detall d'aquests darrers:

En els convenis subscrits durant els exercicis de 1988 i 1989, s'han registrat una sèrie de modificacions en les dotacions inicials, a conseqüència de les baixes en les adjudicacions de quatre obres. També s'han registrat augments en el pressupost de tres convenis per causa de la redacció de projectes modificats sobre els originals, i que han comportat un cost addicional. El resum d'aquestes modificacions és el següent:

un importe de 17.988 millones de pesetas. De estos convenios, 27 se suscribieron en ejercicios anteriores a 1990, y 23 se han suscrito en 1990, proyectándose su gestión y ejecución en diversas anualidades hasta el ejercicio 1993. A continuación se incluye un detalle de estos últimos:

En los convenios suscritos durante los ejercicios 1988 y 1989 se han registrado una serie de modificaciones en las dotaciones iniciales como consecuencia de las bajas en las adjudicaciones de cuatro obras. Asimismo, se han registrado aumentos en el presupuesto de tres convenios debido a la redacción de proyectos modificados respecto de los originales, los cuales han supuesto un coste adicional. El resumen de estas modificaciones se muestra a continuación:

Modificaciones en convenios suscritos en 1988 y 1989	Miles de pesetas
Dotaciones iniciales	7.688.094
Bajas por adjudicación	-8.440
Aumentos en dotaciones	89.925
Dotaciones finales	7.769.579

L'increment net registrat per modificacions situa la xifra de dotacions finals per convenis subscrits en 18.069.680 milers de pessetes, a 31 de desembre de 1990.

El incremento neto registrado por modificaciones sitúa la cifra de dotaciones finales por convenios suscritos en el importe de 18.069.680 miles de pesetas, al 31 de diciembre de 1990.

	Millones de pesetas	% sobre total
Alicante	12.117	67%
Castellón	213	1%
Valencia	5.739	32%
Total Comunidad	18.069	100%

La distribució territorial de les inversions previstes, agrupades per províncies, és la següent:

De l'import convingut per a la província d'Alacant, se'n van destinar 11.644 milions de pessetes a actuacions per a desenvolupar en la ciutat d'Alcoy; xifra que representa el 96% de l'import de la província i el 64% del total dels convenis subscrits a 31 de desembre de 1990 amb la COPUT.

En 1989 es van signar catorze convenis i se'n van adjudicar nou. Dels cinc convenis restants, en van adjudicar dos durant 1990, i en queden pendents d'adjudicació els següents:

La distribución territorial de las inversiones previstas, agrupadas por provincias, es la siguiente:

Del importe convenido para la provincia de Alicante, 11.644 millones de pesetas se destinan a actuaciones a desarrollar en la ciudad de Alcoi, cifra que supone el 96% del importe de la provincia y el 64% del total de los convenios suscritos a 31 de diciembre de 1990 con la COPUT.

En 1989 se firmaron 14 convenios, adjudicándose nueve de ellos. De los cinco convenios restantes, dos han sido adjudicados durante 1990, quedando pendientes de adjudicación los siguientes:

Expediente	Descripción	Miles de pesetas
		Presupuesto
V-88/300	Ampliación sede de la COPUT	22.761
V-89/830	Rehabilitación grupo 613 viviendas acceso Ademuz	158.553
V-89/850	Urbanización áreas ciudad de Valencia. Bulevar Sur	1.500.000
TOTAL		1.681.314

El primer conveni, d'ampliació de la seu de la COPUT, està pendent d'anul·lació perquè la dita conselleria no s'ha interessat finalment en l'execució d'aquest projecte.

El segon conveni es troba en fase de concretar l'obra que s'ha de realitzar, per tal de procedir-ne posteriorment a l'adjudicació.

L'obra per a l'execució del Bulevar Sud ha estat adjudicada provisionalment pel Consell d'Administració de l'IVHSA en el mes d'abril de 1991; l'adjudicació, l'ha ratificada el conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports mitjançant una resolució de l'11 de juliol del mateix exercici.

L'adjudicació de les obres ha recaigut en l'empresa CLEOP, S.A., per un import d'execució de 818.493 milers de pessetes (IVA exclòs) i un termini d'execució de tretze mesos. L'inici de les obres tingué lloc el 17 de juny de 1991. A la data de redacció d'aquest informe, el tram denominat A-1, que va del carrer de l'Archiduque Carlos a l'avinguda de Tres Forques, està paralitzat mentre que l'Ajuntament de València no establezca definitivament el traçat de vials i jardins i finalitze el procés d'expropiació de certes parcel·les, la disponibilitat de les quals és necessària per a la completa execució de les obres.

Dels convenis subscrits durant 1990, se n'han adjudicat un total de vuit, per un import de 5.598.281 milers de pessetes, segons el detall que incloem tot seguit:

El primer convenio, de ampliación de la sede de la COPUT, está pendiente de anularse debido a que dicha Consejería no se ha interesado, finalmente, en la ejecución de este proyecto.

El segundo convenio se encuentra en fase de concretar la obra a realizar, para posteriormente proceder a su adjudicación.

La obra para la ejecución del Bulevar Sur ha sido adjudicada provisionalmente por el Consejo de Administración del IVVSA en el mes de abril de 1991, siendo ratificada esta adjudicación por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes mediante resolución de 11 de julio del mismo ejercicio.

La adjudicación de las obras ha recaído en la empresa CLEOP, S.A. por un importe de ejecución de 818.493 miles de pesetas (IVA excluido) y un plazo de ejecución de 13 meses. El inicio de las obras tuvo lugar el 17 de junio de 1991. A la fecha de redacción de este informe, el tramo denominado A-1, que se desarrolla desde la calle Archiduque Carlos hasta la Avenida Tres Forques, está paralizado a la espera de que el Ayuntamiento de Valencia establezca definitivamente el trazado de viales y jardines, y finalice el proceso de expropiación de ciertas parcelas cuya disponibilidad es necesaria para la completa ejecución de las obras.

De los convenios suscritos durante 1990 se han adjudicado un total de ocho, por un importe de 5.598.281 miles de pesetas, según el detalle que se incluye a continuación:

Convenio	Adjudicatario	Miles de pesetas
Complementario nº1 rehabilitación urbana Area Batoi	Cubiertas y Mzov	425.809
Complementario nº1 rehabilitación urbana A. L'Arsenal	Cubiertas y Mzov	405.466
Complementario nº2 rehabilitación urbana Viaducte	Ferrovial	649.474
Complementario nº1 rehabilitación urbana Cantagallet	Corviam	544.588
Complementario nº1 rehabilitación Polg. Caramanchel	Cubiertas y Mzov	341.578
Complementario nº2 reurbanización Raval Vell-Alcoi	Cubiertas y Mzov	2.642.958
Terminación y reparación de 136 viviendas en Elda	Cubiertas y Mzov	574.492
Complem. nº1 de terminación 20 viviendas en Marines	Esdoca	13.916
TOTAL		5.598.281

De les anualitats disponibles per a 1990, 5.634 milions de pessetes, se n'han certificats un total de 5.516 milions de pessetes; cosa que representa un grau d'execució del 97'6%.

L'examen efectuat per aquesta Sindicatura ha consistit en la revisió de diversos convenis de gestió adjudicats en 1990 i dels corresponents expedients de contractació, amb una cobertura del 65% sobre el total d'adjudicacions efectuades en el dit exercici. De manera addicional, hem revisat l'expedient relatiu al conveni d'execució del bulevard Sud i del corresponent expedient de contractació.

En tots els casos revisats, s'ha comprovat que la redacció del projecte, la contractació i l'execució s'ajusten al que s'estableix en els respectius convenis de gestió, així com a allò que es preceptua en el plec de bases de contractació de les obres, aprovat pel Consell d'Administració de l'Institut. Hem comprovat l'existència dels corresponents projectes tècnics aprovats per la COPUT, i de la publicitat d'aquells en els supòsits exigits pel plec de bases. També hem comprovat documentalment l'adjudicació provisional de les obres efectuades pel Consell d'Administració de l'Institut, i l'aprovació d'aquesta adjudicació realitzada pel conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.

Finalment hem comprovat l'existència del corresponent contracte entre l'IVHSA i l'empresa adjudicatària de les obres. Els contractes recullen tots els aspectes bàsics considerats en els respectius convenis subscrits amb la COPUT, i incorporen clàusules de garantia suficients per a garantir la correcta execució i finalització de les obres.

No obstant això, cal dir que les obres complementàries convingudes amb la COPUT, per a l'execució de les obres addicionals a les principals en execució, es detallen a continuació, amb indicació del percentatge d'increment que representen les complementàries en relació a l'obra principal. (Els complementaris assenyalats amb (*) estan pendents d'adjudicació a 31 de desembre de 1990.)

De las anualidades disponibles para 1990, 5.634 millones de pesetas, se han certificado un total de 5.516 millones de pesetas, lo que supone un grado de ejecución del 97'6%.

El examen efectuado por esta Sindicatura ha consistido en la revisión de diversos convenios de gestión adjudicados en 1990 y de los correspondientes expedientes de contratación, con una cobertura del 65% sobre el total de adjudicaciones efectuadas en dicho ejercicio. Adicionalmente, se ha revisado el expediente relativo al convenio de ejecución del Bulevar Sur y del correspondiente expediente de contratación.

En todos los casos revisados se ha comprobado que la redacción del proyecto, la contratación y ejecución, se ajusta a lo establecido en los respectivos convenios de gestión, así como a lo preceptuado en el Pliego de Bases de contratación de obras, aprobado por el Consejo de Administración del Instituto. Se ha comprobado la existencia de los correspondientes proyectos técnicos aprobados por la COPUT, y de la publicidad de los mismos en los supuestos exigidos por el Pliego de Bases. Asimismo, se ha comprobado documentalmente la adjudicación provisional de las obras efectuada por el Consejo de Administración del Instituto, y la aprobación de esta adjudicación realizada por el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Por último, se ha verificado la existencia del correspondiente contrato entre el IVVSA y la empresa adjudicataria de las obras. Los contratos recogen todos los aspectos básicos contemplados en los respectivos convenios suscritos con la COPUT, e incorporan cláusulas de garantía suficientes para garantizar la correcta ejecución y finalización de las obras.

No obstante, se ha de mencionar que las obras complementarias de reurbanización de las áreas urbanas de la ciudad de Alcoi, denominadas de "Raval Vell", de "Cantagallet" y del "Viaducte", desarrolladas en virtud de los respectivos convenios de gestión suscritos durante 1990 (*) están pendientes de adjudicación a 31 de diciembre de 1990.

Descripción	Localidad	Adjudicatario	Millones de pesetas						
			(1)	(2)	%	(3)	%	(4)	%
			Convenio principal	Complementario n°1	2/1	Complementario n°2	3/1	Total Complement.	4/1
Reurbanización del Raval Vell	Alcoi	Cub. y MZOV	836,5	150	18	2.947,6	352	3.097,6	370
Urbanización L'Arcenal	"	Cub. y MZOV	603,2	458	76	-	-	458	76
Urbanización del Viaducte	"	Ferrovial	394	212	54	730,7	185	942,7	239
Urbanización de Cantagallet	"	Corvisan	659,8	612,7	93	-	-	612,7	93
Urbanización del Batoi	"	Cub. y MZOV	613	480	78	-	-	480	78
Edificaci. Políg. Caramanchel	"	Cub. y MZOV	364,6	386,5	106	-	-	386,5	106
Rehabilitación VPO de Batoi	"	Cub. y MZOV	195,1	336 (*)	172	-	-	336	172
Terminación 20 viviendas	Marizes	Eadoca	140,7	16,5 (*)	12	-	-	16,5	12
TOTALES			3.886,9	2651,7	69,6	3.678,3	96,6	6.330	166

Los complementarios señalados con (*) están pendientes de adjudicación a 31 de diciembre de 1990.

Al marge de l'activitat descrita, i com a conseqüència dels danys patits per les pluges torrencials hagudes els dies 5, 6 i 7 de setembre de 1989, el Consell de la Generalitat Valenciana va subscriure, amb data 7 de novembre de 1989, un conveni amb l'IVHSA per a la reparació dels

Al margen de la actividad descrita, y como consecuencia de los daños sufridos por las lluvias torrenciales acaecidas los días 5, 6 y 7 de septiembre de 1989, el Consell de la Generalitat Valenciana suscribió, con fecha 7 de noviembre de 1989, un Convenio con el IVVSA para la reparación de

danys sofrits en el patrimoni residencial de la Generalitat Valenciana.

El desglossament per localitats de les intervencions realitzades, a l'empara d'aquest conveni, és el següent:

los daños sufridos en el Patrimonio residencial de la Generalitat Valenciana.

El desglose por localidades de las intervenciones realizadas, al amparo de este convenio, es el siguiente:

Província	Localidad	Nº Grupos	Millones de pesetas	%
Alicante	Alicante	4	199.978	9,3%
"	Alcoi	3	929.133	43,3%
"	Elche	1	356.273	16,6%
"	Crevillente	1	71.380	3,3%
TOTAL ALICANTE		9	1.556.764	72,5%
Castellón	Alcora	1	2.335	0,1%
"	Vall d'Uxó	1	21.205	1%
"	Castellón	1	17.540	0,8%
TOTAL CASTELLON		3	41.080	1,9%
Valencia	Valencia	4	131.340	6,1%
"	Sagunto	5	232.068	10,8%
"	Burjasot	1	27.396	1,3%
"	Bonrepós	1	8.442	0,4%
"	Moncada	1	2.495	0,1%
"	Requena	1	47.583	2,2%
"	Alzira	1	18.743	0,8%
"	Carcaixent	1	6.391	0,3%
"	Massamagrell	1	7.326	0,4%
"	Paterna	1	57.166	2,7%
"	Tabernes de Valldigna	1	10.039	0,5%
TOTAL VALENCIA		18	548.989	25,6%
TOTAL COMUNIDAD		30	2.146.833	100%

Durant 1990 han finalitzat les reparacions en 28 dels 30 grups considerats, i es troben en estat molt avançat d'execució els dos pendents.

Del pressupost disponible per a 1990, integrat pels romanents de 1989, la modificació pressupostària aprovada pel Consell i la mateixa anualitat disponible per a l'exercici de 1990, per import de 1.613 milions de pessetes, s'han certificat obres per import de 1.372 milions de pessetes; cosa que representa un grau d'execució del 82%.

5.3 Programa d'administració del patrimoni de promoció pública

5.3.1 Introducció

El Consell de la Generalitat Valenciana, mitjançant el decret 118/1988, de 29 de juliol, va encomanar a l'IVHSA la gestió i administració del patrimoni de promoció pública de l'habitatge pertanyent a la Generalitat, la titularitat del

Durante 1990 han finalizado las reparaciones en 28 de los 30 grupos contemplados, encontrándose en un estado muy avanzado de ejecución los dos pendientes.

Del presupuesto disponible para 1990, integrado por los remanentes de 1989, la modificación presupuestaria aprobada por el Consell y la propia anualidad disponible para el ejercicio 1990, por importe de 1.613 millones de pesetas, se han certificado obras por importe de 1.372 millones de pesetas, lo que supone un grado de ejecución del 82%.

5.3 Programa de Administración del Patrimonio de Promoción Pública

5.3.1 Introducción

El Consell de la Generalitat Valenciana, mediante el Decreto 118/88, de 29 de julio, encomendó al IVVSA la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de la vivienda perteneciente a la Generalitat, cuya titulari-

qual no hi ha transmès; l'ordre de 2 de novembre de 1988, emesa conjuntament per les conselleries d'Economia i Hisenda i d'obres Públiques, Urbanisme i Transports, detalla l'inventari dels dits béns. A 31 de desembre de 1990, aquest inventari té la composició següent, desglossada segons el règim de cessió:

dad no se le ha transmitido, detallando la Orden de 2 de noviembre de 1988, emitida conjuntamente por las Consellerias de Economía y Hacienda y de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el inventario de dichos bienes. Al 31 de diciembre de 1990, este inventario tiene la siguiente composición, desglosada según el régimen de cesión:

Régimen	Número de viviendas			
	Alicante	Castellón	Valencia	Total
Arrendamiento	2.033	317	2.711	5.061
Acceso Diferido	2.235	287	6.025	8.547
Compraventa	2.140	1.197	4.884	8.221
TOTAL	6.408	1.801	13.620	21.829

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

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

El règim d'accés diferit a la propietat és un règim mixt entre la compra-venda i l'arrendament, pel 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.

En l'actualitat, les úniques fórmules jurídiques utilitzades per l'IVHSA per a instrumentar les cessions d'immobles són l'arrendament i la compra-venda.

L'IVHSA, com a administrador d'aquest patrimoni, desenvolupa les funcions que detalla en el seu informe de gestió de 1990.

El "Programa d'administració del patrimoni de promoció pública", per al bienni 1990/1991, comprèn un conjunt d'onze subprogrames, que pretenen aconseguir un millor coneixement del parc immobiliari, millorar-ne la gestió i resoldre els problemes de convivència existents en determinats grups. Dels dits subprogrames, destaquen per la seua importància els dos que comentem tot seguit:

5.3.2 Programa d'inspecció del cens d'adjudicataris i inventari del patrimoni

Aquest programa pretèn solucionar les deficiències que l'inventari inicial presentava.

Durant l'exercici de 1990, el treball realitzat per l'Institut ha consistit, bàsicament, en la finalització de l'inventari d'habitatges de titularitat pública. Aquest inventari està pràcticament tancat pel que fa al nombre d'habitatges, a la seua localització i al règim de cessió. En l'actualitat, el departament informàtic de l'administració del patrimoni està treballant en l'ampliació dels registres continguts en el dit inventari, els quals estan essent completats mitjançant l'estudi i l'anàlisi dels expedients personals que hom posseeix i de les dades que subministren els inspectors del patrimoni, a fi de procedir posteriorment a la incorporació de la informació obtinguda a la base de dades. L'objecte d'aquesta

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

El régimen de compraventa 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 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 período de tiempo establecido que, a su finalización, le permite acceder a la propiedad de la vivienda.

En la actualidad las únicas fórmulas jurídicas utilizadas por el IVVSA para instrumentar las cesiones de inmuebles son el arrendamiento y la compraventa.

El IVVSA, como administrador de este patrimonio, desarrolla las funciones que detalla en su informe de gestión de 1990.

El Programa de Administración del Patrimonio de Promoción Pública, para el bienio 1990/91, comprende un conjunto de once subprogramas, que pretenden conseguir un mejor conocimiento del parque inmobiliario, mejorar la gestión, y resolver los problemas de convivencia existentes en determinados grupos. De dichos subprogramas destacan por su importancia los dos que se comentan a continuación:

5.3. Programa de inspección del censo de adjudicatarios e inventario del patrimonio

Este programa pretende solventar las deficiencias que el inventario inicial presentaba.

Durante el ejercicio 1990, el trabajo realizado por el Instituto ha consistido, básicamente, en la finalización del inventario de viviendas de titularidad pública. Este inventario está prácticamente cerrado en lo que se refiere al número de viviendas, a su localización y a su régimen de cesión. En la actualidad, el departamento informático de la administración del patrimonio está trabajando en la ampliación de los registros contenidos en dicho inventario, que están siendo completados mediante el estudio y análisis de los expedientes personales que se poseen y de los datos que suministran los inspectores del patrimonio, para proceder posteriormente a la incorporación de la información obteni-

ampliació és d'obtenir dades fiables sobre les característiques de construcció dels habitatges, així com de les dades identificatives dels actuals i anteriors adjudicatariis. Aquest treball s'ha concentrat, durant 1990, en els grups ubicats a la província de València.

5.3.3 Programa de requeriment de pagament i gestions per al cobrament del deute pendent

Aquest programa respon a la necessitat d'implantar procediments que permeten el cobrament del deute pendent, una vegada que el "Programa d'ajornament del deute" -que pretenia el reconeixement del deute per part de l'adjudicatari legal de l'habitatge i la firma d'un conveni estipulant la forma de pagament de les quantitats pendents- no ha tingut l'èxit desitjat.

L'elevat nivell de morositat existent ha impulsat l'Institut a la recerca de noves solucions, que han estat plasmades en l'actual "Programa de requeriment de pagament".

Els procediments que aquest nou programa considera són:

- a) El lliurament a l'adjudicatari d'una carta de requeriment de pagament del total degut, amb un termini de deu dies per a efectuar-lo.
- b) Cobrament d'aquells que paguen voluntàriament.
- c) Desnonament per falta de pagament (habitatges en arrendament) o revocació del contracte (habitatges en compra-venda).
- d) Desallotjament, amb manament judicial, dels ocupants il·legals i dels adjudicatariis als quals es revoca el contracte.
- e) Reparació i posterior adjudicació dels habitatges recuperats.

Les actuacions relacionades amb el compliment d'aquest programa, les han iniciades en l'exercici de 1991.

5.4 Programa de promoció del sòl

5.4.1 Introducció

L'objectiu d'aquest programa és intervenir en el mercat del sòl, a fi de posar a disposició de cooperatives, patronats i altres entitats, sòl urbanitzat per a la construcció d'habitatges de protecció oficial i de preu taxat en general.

Durant el transcurs de l'any 1990, l'activitat a l'empara d'aquest programa s'ha centrat en la definició i selecció de les àrees d'intervenció. En una primera fase, han optat per intervenir en les capitals de província i en els municipis de major població de la Comunitat Valenciana.

El Consell d'Administració de l'Institut, en la seua reunió de 24 de maig de 1990, aprovà les condicions generals del programa, considerant les zones de possible intervenció. En la reunió del dia 3 de desembre de 1990, el Consell dona prioritat a l'adquisició, per compra directa, de determinats terrenys inclosos en tres de les zones previstes en el programa: San Vicente del Raspeig, Castelló i Alcoi.

Es distingeixen dos grans tipus d'operacions, en funció dels mecanismes de gestió per al seu desenvolupament:

- Operacions per convenis o acords amb ajuntaments;
- Operacions per compra directa.

da a la base de datos. El objeto de esta ampliación es conseguir datos fiables acerca de las características de construcción de las viviendas así como de los datos identificativos de su actual, y anteriores, adjudicatarios. Este trabajo se ha concentrado, durante 1990, en los grupos radicados en la provincia de Valencia.

5.3.3 Programa de requerimiento de pago y gestiones para el cobro de la deuda pendiente

Este programa responde a la necesidad de implantar procedimientos que permitan el cobro de la deuda pendiente, una vez que el Programa de Aplazamiento de Deuda, que pretendía el reconocimiento de la deuda por parte del adjudicatario legal de la vivienda, y la firma de un convenio estipulando la forma de pago de las cantidades pendientes, no tuvo el éxito deseado.

El elevado nivel de morosidad existente ha impulsado al Instituto a la búsqueda de nuevas soluciones, que han sido plasmadas en el actual Programa de requerimiento de pago.

Los procedimientos que este nuevo programa considera son:

- a) La entrega al adjudicatario de una carta de requerimiento de pago del total adeudado, con un plazo de 10 días para efectuarlo.
- b) Cobro de los que pagan voluntariamente.
- c) Desahucio por falta de pago (viviendas en arrendamiento) o resolución de contrato (viviendas en compraventa).
- d) Desalojo, con mandamiento judicial, de los ocupantes ilegales y de los adjudicatarios a los que se les resuelve el contrato.
- e) Reparación y posterior adjudicación de las viviendas recuperadas.

Las actuaciones relacionadas con el cumplimiento de este programa se han iniciado en el ejercicio 1991.

5.4 Programa de Promoción del Suelo

5.4.1 Introducción

El objetivo de este Programa es intervenir en el mercado del suelo, a fin de poner a disposición de cooperativas, patronatos y otros entes, suelo urbanizado para construcción de viviendas de protección oficial y de precio tasado en general.

Durante el transcurso del año 1990, la actividad al amparo de este Programa se ha centrado en la definición y selección de las áreas de intervención. En una primera fase, se ha optado por intervenir en las capitales de provincia y municipios de mayor población de la Comunidad Valenciana.

El Consejo de Administración del Instituto, en su reunión de 24 de mayo de 1990, aprobó las condiciones generales del programa, contemplando las zonas de posible intervención. En la reunión del día 3 de diciembre de 1990, el Consejo da prioridad a la adquisición, por compra directa, de determinados terrenos incluidos en tres de las zonas previstas en el programa: San Vicente del Raspeig, Castellón y Alcoi.

Se distinguen dos grandes tipos de operaciones, en función de los mecanismos de gestión para su desarrollo:

- Operaciones por convenio o acuerdos con ayuntamientos.
- Operaciones por compra directa.

5.4.2 Operacions per conveni

Durant 1990 s'han elaborat cinc convenis de promoció del sòl entre la Generalitat Valenciana, per mitjà de l'IVHSA, i quatre ajuntaments; existeixen dos convenis diferents amb l'Ajuntament de València.

Les dades urbanístiques dels terrenys objecte d'aquests convenis, les resumim en el quadre següent:

5.4.2 Operaciones por convenio

Durante 1990 se han elaborado cinco convenios de promoción del suelo entre la Generalitat Valenciana, a través del IVVSA, y cuatro ayuntamientos, existiendo dos convenios diferentes con el Ayuntamiento de Valencia.

Los datos urbanísticos de los terrenos objeto de estos convenios se resumen en el siguiente cuadro:

Localidad	Clasificación del suelo	Número máximo de viviendas
Valencia (Patriaix-Benicalap)	SUP/SUNP	5.116
Valencia (Malilla-Orrriols)	SUP	3.708
Castellón	SUNP	3.000
Elche	SUNP/SNU	Por determinar
Alicante	SU/SUP/SUNP	6.455

SU: Suelo Urbano.

SUP: Suelo Urbanizable Programado.

SUNP: Suelo Urbanizable No Programado

SNU: Suelo No Urbanizable

Aquests cinc convenis regulen els compromisos per part dels ajuntaments i per part de la Generalitat Valenciana, per mitjà de l'IVHSA.

Les dates d'aprovació d'aquests convenis, per part dels plens respectius, foren les següents:

Estos cinco convenios regulan los compromisos por parte de los ayuntamientos y por parte de la Generalitat Valenciana, a través del IVVSA.

Las fechas de aprobación de estos convenios por los Plenos respectivos fueron las siguientes:

Localidad	Aprobación por el Consell de la G.V.	Aprobación por los plenos de los ayuntamientos
Alicante	13-mayo-1991	29-abril-1991
Castellón	10-enero-1991	20-diciembre-1990
Elche	10-enero-1991	21-diciembre-1990
Valencia	10-diciembre-1990	26-julio-1990

A la data de redacció d'aquest informe, no s'han iniciat operacions d'adquisició de sòl relacionades amb aquests convenis; el més avançat, per l'estat de les conversacions amb els propietaris dels terrenys, és el signat amb l'Ajuntament de Castelló.

5.4.3 Operacions per compra directa

Tal com hem indicat anteriorment, el Consell d'Administració de l'IVHSA va acordar, amb data 3 de desembre de 1990, donar prioritat a les operacions següents:

-Unitat d'actuació del polígon 2, a San Vicente del Raspeig;

-Pla d'arquitectura i rehabilitació d'Alcoi (ARA)-la Riba;

A la fecha de redacción de este informe, no se han iniciado operaciones de adquisición de suelo relacionadas con estos convenios, siendo el más avanzado, por el estado de las conversaciones con los propietarios de los terrenos, el firmado con el Ayuntamiento de Castellón.

5.4.3 Operaciones por compra directa

Tal como se ha indicado anteriormente, el Consejo de Administración del IVVSA acordó, con fecha 3 de diciembre de 1990, dar prioridad a las siguientes operaciones:

- Unidad de Actuación Polígono 2, en San Vicente del Raspeig.

- Plan Arquitectura y Rehabilitación de Alcoi (ARA)-La Riba.

-Unitat d'actuació 4 i 5, a Castelló.

El Consell d'Administració de l'IVHSA, en la seua reunió de 3 de desembre de 1990, aprova l'adquisició dels terrenys citats abans, per una quantia màxima de 945 milions de pessetes.

L'última operació es troba paralitzada a la data de redacció d'aquest informe.

La Sindicatura ha revisat els expedients corresponents a les dues operacions realitzades; a continuació en resumim els aspectes més importants:

Unitat d'actuació polígon 2, a San Vicente del Raspeig

L'operació abasta una superfície total de 56.554 m², dividida en tretze parcel·les, segons la composició següent:

Superficie	m ²
De titularidad privada	51.210
De titularidad pública	5.344
TOTAL	56.554

L'"Informe sobre negociacions i finançament", realitzat per l'IVHSA, considera que l'import total estimat de l'operació d'adquisició de sòl s'eleva a 409'7 milions de pessetes, corresponents a una valoració de 8.000 PTA/m² de la superfície de titularitat privada.

L'"Informe sobre viabilitat i valoració dels terrenys", després d'un estudi de costos i de mercat, considera que, per tal d'equilibrar l'operació -és a dir, que els costos s'equiparen als ingressos futurs-, haurien d'ésser repercutits sobre les futures edificacions als preus següents:

-Edificació residencial: 14.078 PTA/m²

-Edificació comercial: 19.444 PTA/m²

El Consell d'Administració de l'IVHSA, en la reunió de 3 de desembre de 1990 citada abans, apodera el gerent de l'Institut per a la subscripció d'operacions creditícies de fins 455 milions de pessetes per a l'adquisició d'aquests terrenys, i es considera un 11% de marge de maniobra respecte del cost determinat en l'informe anteriorment citat.

L'estat de les adquisicions de terrenys era, a la data de redacció d'aquest informe, el següent:

Superficie m ²	% sobre el total de la superficie	Importe pagado (miles de pesetas)	Precio m ² (miles pesetas)
Adquiridos:			
45.691	80,8%	365.528	8
2.911	5,2%	29.110	10
365	0,6%	3.650	10
Pendientes:			
243	0,4%	---	---
2.000	3,5%	---	---
5.344	9,5%	---	---
56.554	100%		

- Unidad de Actuación 4 y 5, en Castellón

El Consejo de Administración del IVVSA, en su reunión de 3 de diciembre de 1990, aprueba la adquisición de los terrenos citados anteriormente por una cuantía máxima de 945 millones de pesetas.

La última operación se encuentra paralizada, a la fecha de redactar este informe.

Esta Sindicatura ha revisado los expedientes correspondientes a las dos operaciones realizadas, resumiéndose a continuación los aspectos más importantes:

Unidad de Actuación Polígono 2, en San Vicente del Raspeig

La operación abarca una superficie total de 56.554 m², dividida en 13 parcelas, según la siguiente composición:

El Informe, realizado por el IVVSA, sobre Negociaciones y Financiación, considera que el importe total estimado de la operación de adquisición de suelo asciende a 409,7 millones de pesetas, correspondientes a una valoració de 8.000 pts./m² de la superficie de titularidad privada.

El Informe sobre Viabilidad y Valoración de los Terrenos, tras un estudio de costes y de mercado, considera que para equilibrar la operación, es decir que los costes equiparen a los futuros ingresos, se debería repercutir sobre las futuras edificaciones los siguientes precios:

Edificación residencial: 14.078 pts/m²

Edificación comercial: 19.444 pts/m²

El Consejo de Administración del IVVSA, en la reunión de 3 de diciembre de 1990 citada anteriormente, apodera al Gerente del Instituto para la suscripción de operaciones crediticias de hasta 455 millones de pesetas para la adquisición de estos terrenos, considerándose un 11% de margen de maniobra con respecto al coste determinado en el informe anteriormente citado.

El estado de las adquisiciones de terrenos era, a la fecha de redacción de este informe, el siguiente:

Al propietari del solar de 2.911 m², li han pagat 8.000/PTA m² pel terreny i, addicionalment, 2.000 PTA/m² en concepte d'indemnització per béns situats en el dit terreny.

Als propietaris dels terrenys de 365 m², els han pagat a raó de 10.000 PTA/m², perquè no arribaren a l'acord de les 8.000 PTA/m².

El terreny de 5.344 m² pertany a l'Ajuntament de San Vicente del Raspeig. Està pendent de formalització el conveni pel qual el dit ajuntament cedirà a l'Institut els drets d'edificació.

De les tretze parcel·les que integren l'operació, aquesta Sindicatura n'ha seleccionat una per a la revisió de l'expedient d'adquisició, la qual, amb 26.100 m², representa un 46,2% de la superfície total. La dita parcel·la va ésser adquirida per un preu total de 208 milions de pessetes; hom ha formalitzat els següents documents de compra-venda:

- Contracte privat entre els propietaris del terreny i l'IVHSA, de data 28 de desembre de 1990.
- Escripura pública de compra-venda, de data 30 d'abril de 1991.

Pla ARA Alcoi-la Riba

Aquesta operació abasta una superfície total de 13.807,5 m², dividida en deu parcel·les, segons la titularitat següent:

Superficie	m ²
De titularidad privada	12.383,5
De titularidad pública	1.424,0
TOTAL	13.807,5

L'"Informe sobre viabilitat econòmica" considera el preu màxim que s'ha de pagar pel sòl perquè l'operació resulte viable, i el xifra en 292,6 milions de pessetes. L'informe considera els següents preus de venda:

- Habitatges: 110.000 PTA per m² de superfície útil, que equival a 85.800 PTA per m² construït;
- Aparcaments: 1.000.000 PTA per cada plaça;
- Oficines: 80.000 PTA/m²;
- Locals comercials: en planta baixa, a 100.000 PTA/m²; i en altres plantes, a 70.000 PTA/m².

Segons els preus indicats, i considerant la situació estratègica de la zona, l'informe aconsella de realitzar la promoció en règim de renda lliure.

L'informe conclou que la promoció, en el seu conjunt, és viable i equilibrada des del punt de vista econòmic, amb l'única condició que els solars siguin adquirits al preu màxim de 13.800 PTA/m², i que, pels immobles construïts, juntament amb la indemnització als seus habitants, no es sobrepassi la xifra de 87 milions de pessetes. Aquests preus i quantitats són el major punt d'incertesa per a la viabilitat d'aquesta promoció.

El Consell d'Administració acorda, amb data 3 de desembre de 1990, apoderar el gerent de l'Institut per a la subscripció d'operacions creditícies de fins a 325 milions de pessetes per a l'adquisició d'aquests terrenys i immobles; igual com en l'operació comentada anteriorment, es contempla un marge de maniobra de l'11% sobre el cost determinat en l'informe tècnic.

A la data de redacció d'aquest informe, l'estat de les adquisicions de terrenys era el següent:

Al propietario del solar de 2.911 m² se le ha pagado 8.000 pts/m² por el terreno, y adicionalmente 2.000 pts/m² en concepto de indemnización por bienes situados en dicho terreno.

A los propietarios de los terrenos de 365 m², se les ha pagado a razón de 10.000 pts/m², debido a que no se llegó al acuerdo de 8.000 pts/m².

El terreno de 5.344 m² pertenece al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig. Está pendiente de formalizarse el convenio por el que dicho Ayuntamiento ceda al Instituto los derechos de edificabilidad.

De las trece parcelas que integran la operación, esta Sindicatura ha seleccionado para revisión el expediente de adquisición de una de ellas, que con 26.100 m² representa un 46,2% de la superficie total. Dicha parcela fue adquirida por un precio total de 208 millones de pesetas, habiéndose formalizado los siguientes documentos de compraventa:

- Contrato privado entre los propietarios del terreno y el IVVSA, de fecha 28 de diciembre de 1990.
- Escritura pública de compraventa, de fecha 30 de abril de 1991.

Plan ARA Alcoi-La Riba

Esta operación abarca una superficie total de 13.807,5 m², dividida en 10 parcelas, según la siguiente titularidad:

El Informe sobre Viabilidad Económica contempla el precio máximo a pagar por el suelo para que la operación resulte viable, cifrándose dicho importe en 292,6 millones de pesetas. El informe considera los siguientes precios de venta:

- Viviendas: 110.000 pesetas por m² de superficie útil que equivale a 85.800 pesetas por m² construido.
- Aparcamientos: 1.000.000 pesetas por cada plaza.
- Oficinas: 80.000 pts/m².
- Locales comerciales: en planta baja a 100.000 pts/m² y en otras plantas a 70.000 pts/m².

Según los precios indicados, y considerando la situación estratégica de la zona, el informe aconseja que la promoción se realice en régimen de renta libre.

El informe concluye que la promoción, en su conjunto, es viable y equilibrada desde el punto de vista económico, con la única condición de que los solares se adquieran al precio máximo de 13.800 pts/m², y que por los inmuebles construidos, junto con la indemnización a sus habitantes, no se sobre pase la cifra de 87 millones de pesetas, siendo estos precios y cantidades el mayor punto de incertidumbre para la viabilidad de esta promoción.

El Consejo de Administración acuerda, con fecha 3 de diciembre de 1990, apoderar al Gerente del Instituto para la suscripción de operaciones crediticias de hasta 325 millones de pesetas para la adquisición de estos terrenos e inmuebles, contemplándose, al igual que en la operación comentada anteriormente, un margen de maniobra del 11% sobre el coste determinado en el informe técnico.

A la fecha de redacción de este informe el estado de las adquisiciones de terrenos era el siguiente:

Superfície m ²	% sobre el total de la superfície	Situació	Importe pagado (miles de pesetas)
5.537,5	40,1%	Adquirido (1)	63.681
5.384	39,0%	Pendiente (2)	---
1.462	10,6%	Pendiente (3)	---
1.424	10,3%	Suelo público (4)	---
13.807,5	100%		

El terreny assenyalat amb (1) comprèn quatre parcel·les adquirides amb data 8 de febrer de 1991, a un preu d'11.500 PTA/m².

El terreny assenyalat amb (2) comprèn dues parcel·les en què els propietaris no estan d'acord amb el preu ofert per l'Institut i hi sol·liciten un preu molt superior. Aquesta porció de terreny és, segons l'IVHSA, fonamental per a dur a terme l'operació, raó per la qual l'Institut pensa que haurà de recórrer a l'expropiació. Tenint en compte que, si l'objecte final era la construcció d'habitatges de renda lliure, per a l'expropiació seria necessari el requisit de declaració d'interès públic i social, tal com determina l'article 9 de la "Llei d'expropiació forçosa", de 16 de desembre de 1954; per això, existeix un grau d'incertesa en aquest punt.

El terreny assenyalat amb (3) comprèn tres parcel·les, que estan en tràmit d'adquisició a la data de redacció d'aquest informe.

El sòl públic assenyalat amb (4) pertany a l'Ajuntament d'Alcoi. Està pendent de concretar-se la forma en què l'Institut accedirà als dits terrenys, per la via del conveni de cessió o per via d'adquisició.

De les deu parcel·les que componen l'operació, aquesta Sindicatura ha seleccionat, per a revisió, l'adquisició d'una parcel·la que representa el 20% de la superfície total de l'operació i el 51% de les adquisicions efectuades; hem verificat que la documentació que integra l'expedient és adequada.

5.5 Programa de promoció d'habitatges

5.5.1 Introducció

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 dues vegades el salari mínim interprofessional; malgrat que hom puga -de manera residual- escometre operacions de règim general. Aquest programa considera actuacions definides pròpiament per l'IVHSA, a diferència del de "Promoció pública d'habitatges" comentat en l'apartat 5.2, que es desenvolupa per virtut de convenis signats amb la COPUT.

El programa està destinat bàsicament als municipis de la Comunitat Valenciana, preferentment majors de 15.000 habitants, que disposen de sòl urbanitzat apte per a la construcció residencial i que estiguen disposats a cedir-lo de manera gratuïta a l'IVHSA.

El programa diferencia, dins de les promocions d'habitatges de protecció oficial (VPO), aquelles que es desenvolupen a l'empara del denominat règim especial de les que s'executen sota els supòsits del règim general.

El terreno señalado con (1) comprende cuatro parcelas adquiridas en fecha 8 de febrero de 1991 a un precio de 11.500 ptas/m².

El terreno señalado con (2) comprende dos parcelas en las que los propietarios no están de acuerdo con el precio ofertado por el Instituto, solicitando por el mismo un precio muy superior. Esta porción de terreno es, según el IVVSA, fundamental para llevar a cabo la operación, por lo que el Instituto piensa que deberá recurrirse a la expropiación. Teniendo en cuenta que si el objeto final fuera la construcción de viviendas de renta libre, para la expropiación será necesario el requisito de declaración de interés público y social, tal y como determina el artículo 9 de la Ley de Expropiación forzosa, de 16 de diciembre de 1954, por lo que existe un grado de incertidumbre en este punto.

El terreno señalado con (3) comprende tres parcelas, que están en trámite de adquisición a la fecha de redacción de este informe.

El suelo público señalado con (4) pertenece al Ayuntamiento de Alcoi. Está pendiente de concretarse la forma en que el Instituto accederá a dichos terrenos, vía convenio de cesión o vía adquisición.

De las diez parcelas componentes de la operación, esta Sindicatura ha seleccionado para revisión, la adquisición de una parcela que representa el 20% de la superficie total de la operación y el 51% de las adquisiciones efectuadas, habiéndose verificado que la documentación que integra el expediente es adecuada.

5.5 Programa de Promoción de Viviendas

5.5.1 Introducció

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 dos veces el salario mínimo interprofesional, aunque puedan, de modo residual, acometerse operaciones de régimen general. Este programa contempla actuaciones definidas pròpiament per el IVVSA, a diferència del de Promoció Pública de Viviendas comentado en el apartado 5.2, que se desarrolla en virtud de convenios firmados con la COPUT.

El Programa va destinat bàsicament a los municipios de la Comunidad Valenciana, preferentemente 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.

El Programa diferencia, dentro de las promociones de viviendas de protección oficial (VPO), aquéllas que se desarrollan al amparo del denominado régimen especial de las que se ejecutan bajo los supuestos del régimen general.

5.5.2 Promoció d'habitatges de protecció oficial en règim especial

Les característiques d'aquestes promocions, les resumim tot seguit:

- Actuacions sobre sòl de cessió municipal;
- Per a usuaris amb ingressos anuals ponderats inferiors a dues vegades el salari mínim interprofessional;
- Preu de venda de l'habitatge entre 0,85 i 0,98 voltes el mòdul ponderat.

A 31 de desembre de 1990, l'Institut havia efectuat estudis de viabilitat per a la promoció de 885 habitatges enquadrats en el règim especial. Les promocions considerades viables seran ubicades en les poblacions següents:

5.5.2 Promoción de Viviendas de Protección Oficial en Régimen Especial

Las características de estas promociones se resumen a continuación:

- Actuaciones sobre suelo de cesión municipal.
- Para usuarios con ingresos anuales ponderados inferiores a 2 veces el salario mínimo interprofesional.
- Precio de venta de la viviendas entre el 0,85 y 0,98 veces el módulo ponderado.

A 31 de diciembre de 1990 el Instituto había efectuado estudios de viabilidad para la promoción de 885 viviendas encuadradas en el régimen especial. Las promociones consideradas viables se ubicarán en las siguientes poblaciones:

Província	Población	Nº viviendas	%
Alicante	Altea	37	4,2%
"	Aspe	29	3,3%
"	Santa Pola	80	9,0%
"	Alicante	103	11,6%
"	Alcoi	141	15,9%
	Rojales	33	3,7%
TOTAL ALICANTE		423	47,7%
Castellón	Onda	11	1,3%
"	Vila-Real	42	4,7%
"	Burriana	30	3,4%
"	Vilafamés	22	2,5%
TOTAL CASTELLON		105	11,9%
Valencia	Ador	20	2,4%
"	Gandia	80	9,0%
"	Valencia	93	10,5%
"	Guadasequies	80	9,0%
"	Torrent	24	2,7%
"	Utiel	24	2,7%
"	Moncada	12	1,4%
"	Manises	24	2,7%
TOTAL VALENCIA		357	40,4%
TOTAL COMUNIDAD		885	100%

Al tancament de l'exercici de 1990, L'Institut havia obtingut, mitjançant la cessió gratuïta dels ajuntaments afectats, 14 parcel·les de sòl urbà per a la construcció de 412 habitatges per a desplegar en 13 municipis, amb els quals es van subscriure els corresponents convenis de gestió per virtut dels quals s'han efectuat les cessions de sòl.

Durant 1991 s'han adjudicat i contractat 10 promocions, amb un pressupost global de contracta de 1.156,4 milions de pessetes. L'inici de les obres ha tingut lloc durant el mes

Al cierre del ejercicio 1990, el Instituto había obtenido, mediante cesión gratuita de los ayuntamientos afectados, 14 parcelas de suelo urbano para la construcción de 412 viviendas a desarrollar en 13 municipios, con los que se suscribieron los correspondientes convenios de gestión en virtud de los cuales se han efectuado las cesiones de suelo.

Durante 1991 han sido adjudicadas y contratadas 10 promociones con un presupuesto global de contrata de 1.156,4 millones de pesetas. El inicio de las obras ha tenido

de setembre de 1991. A continuació mostrem un detall de les 10 obres adjudicades:

lugar durante el mes de septiembre de 1991. A continuación se muestra un detalle de las 10 obras adjudicadas:

Población	Nº de viviendas	Adjudicatario	Miles de pesetas
Altea	17	Cleop, S.A.	74.736
Altea	20	Cleop, S.A.	96.863
Aspe	29	Agroman, S.A.	155.132
Gandia	8	Construcciones y Contratas, S.A.	51.734
Gandia	6	Construcciones y Contratas, S.A.	41.903
Ador	16	Torres Cámara, S.A.	104.733
Ador	4	Torres Cámara, S.A.	27.050
Onda	11	Construcciones y Contratas, S.A.	62.863
Gandia	66	Huarte, S.A.	310.849
Alicante	49	Cleop, S.A.	230.553
TOTAL	226	—	1.156.416

Els estudis realitzats per l'Institut per a analitzar la viabilitat de les promocions en curs, i que estan subjectes a una contínua actualització d'acord amb la major i més precisa informació que s'obté, converteixen la major part d'aquestes deu promocions en deficitàries i alteren de manera significativa les previsions inicials de què hom disposava a la data d'aprovació del programa. Les causes que expliquen els increments en els costos posteriorment calculats són:

-La imputació, al cost de la promoció, de les despeses generals d'estructura, les quals no foren considerades a l'hora d'elaborar les previsions inicials. En l'actualitat, l'IVHSA situa aquests costos en un import equivalent al 5% del preu de venda de l'habitatge.

-Les modificacions i millores introduïdes en els projectes originals, en tant com van concretant-se les característiques constructives de la promoció.

-La millor estimació del volum i de la meritació temporal dels costos derivats del finançament aliè de les promocions.

A la data de realització d'aquest examen, s'ha modificat el nombre d'habitages prevists, que s'ha situat en 779; xifra subjecta a posteriors actualitzacions, en funció de la paulatina redacció i modificació dels projectes d'obres.

Algunes promocions han vist retardada la seua execució, perquè està pendent la cessió del sòl necessari per part dels respectius ajuntaments. En aquest sentit, caldria ressaltar la paralització de les promocions que s'han de desenvolupar en els municipis de Torrent, Vila-real, Burriana, Alcoi (promoció que es desenvolupa en règim especial i en règim general), Guadasequies, Manises i Dénia.

Dels acords plenaris adoptats pels ajuntaments per a la cessió, està pendent d'elevació a escriptura pública la cessió dels terrenys per a les promocions que s'han de desenvolupar a Utiel i València.

En la revisió dels procediments utilitzats per l'IVHSA per a la gestió de les promocions, i considerant la documentació examinada de la mostra seleccionada, hem pogut

Los estudios realizados por el Instituto para analizar la viabilidad de las promociones en curso, que están sujetos a una continua actualización de acuerdo con la mayor y más precisa información que se obtiene, convierten la mayor parte de estas 10 promociones en deficitarias, alterando de una manera significativa las previsions iniciales que se disponían en la fecha de aprobación del programa. Las causas que explican los incrementos en los costes posteriormente calculados son:

-La imputación al coste de la promoción de los gastos generales de estructura, que no fueron considerados al elaborar las previsions iniciales. En la actualidad, el IVVSA sitúa estos costes en un importe equivalente al cinco por ciento del precio de venta de la vivienda.

-Las modificaciones y mejoras introducidas en los proyectos originales, a medida que se van concretando las características constructivas de la promoción.

-La mejor estimación del volumen y devengo temporal de los costes derivados de la financiación ajena de las promociones.

A la fecha de realización del presente examen, se ha modificado el número de viviendas previstas, situándose en 779, cifra sujeta a posteriores actualizaciones en función de la paulatina redacción y modificación de los proyectos de obras.

Algunas promociones han visto retrasada su ejecución al estar pendiente la cesión del suelo necesario por parte de los respectivos ayuntamientos. En este sentido, cabe resaltar la paralización de las promociones a desarrollar en los municipios de Torrent, Vila-Real, Burriana, Alcoi (promoción que se desarrolla en régimen especial y en régimen general), Guadasequies, Manises y Denia.

De los acuerdos plenarios adoptados por los ayuntamientos para la cesión, están pendientes de elevación a escriptura pública la cesión de los terrenos para las promociones a desarrollar en Utiel y en Valencia.

En la revisión de los procedimientos utilizados por el IVVSA para la gestión de las promociones, y considerando la documentación examinada de la muestra seleccionada,

constatar que els expedients contenen els documents de suport dels acords municipals de les cessions efectuades pels respectius ajuntaments i de les oportunes escriptures notaries de cessió de la propietat dels solars. Així mateix, hem comprovat l'existència dels convenis de gestió subscrits amb els ajuntaments en què es desenvoluparan les promocions.

5.5.3 Promoció d'habitatges de protecció oficial en règim general

Les característiques d'aquestes promocions, les resumim tot seguit:

-Actuacions sobre sòl adquirit per compra-venda o per cessió municipal.

-Per a usuaris amb ingressos anuals ponderats inferiors a cinc vegades el salari mínim interprofessional.

-Cessió d'habitatges per venda directa.

-Preu de venda dels habitatges inferior a 1,2 vegades el mòdul ponderat.

A 31 de desembre de 1990, l'Institut havia efectuat estudis de viabilitat per a la promoció de 134 habitatges; el detall n'és el següent:

Población	Nº de viviendas	%
Santa Pola (Alicante)	42	31,34 %
Alcoi (Alicante)	59	44,03 %
Valencia:	33	24,63 %
C/ Ripalda	4	
Pl/ En Coll	8	
C/ Angel Custodio	12	
C/ Corona	4	
C/ Na Jordana	5	
TOTAL	134	100%

Les promocions que s'han de desplegar a les localitats de Santa Pola i Alcoi compten, a 31 de desembre de 1990, amb el corresponent projecte bàsic i amb el sòl necessari, cedit gratuïtament pels ajuntaments afectats.

A la data de redacció d'aquest informe, els dits projectes estan esperant la concessió de la cèdula de qualificació provisional d'habitatges de promoció oficial, tret del cas del projecte que s'ha de realitzar en el carrer de Ripalda, que ja compta amb l'oportuna qualificació i per a la qual està sol·licitada a l'Ajuntament de València la concessió de la llicència per a l'inici de les obres.

Per a les promocions previstes a la ciutat de València, han adquirit el sòl necessari per a l'execució dels projectes, llevat de la promoció que es desenvoluparà en el carrer de Na Jordana.

5.6 Programa de rehabilitació del centre històric

5.6.1 Introducció

L'objectiu d'aquest programa és la rehabilitació del centre històric de València (Ciutat Vella).

se ha podido constatar que los expedientes contienen los documentos soporte de los acuerdos municipales de las cesiones efectuadas por los respectivos ayuntamientos y de las oportunas escrituras notariales de cesión de la propiedad de los solares. Asimismo, se ha comprobado la existencia de los Convenios de gestión suscritos con los ayuntamientos en los que se desarrollarán las promociones.

5.5.3 Promoción de Viviendas de Protección Oficial en Régimen General

Las características de estas promociones se resumen a continuación:

-Actuaciones sobre suelo adquirido por compraventa o por cesión municipal.

-Para usuarios con ingresos anuales ponderados inferiores a 5 veces el salario mínimo interprofesional.

-Cesión de viviendas por venta directa.

-Precio de venta de las viviendas inferior a 1,2 veces el módulo ponderado.

A 31 de diciembre de 1990 el Instituto había efectuado estudios de viabilidad para la promoción de 134 viviendas, siendo su detalle el siguiente:

Las promociones a desarrollar en las localidades de Santa Pola y Alcoi cuentan, a 31 de diciembre de 1990, con el correspondiente proyecto básico y con el suelo preciso, cedido gratuitamente por los ayuntamientos afectados.

A la fecha de redacción de este informe, estos proyectos están a la espera de la concesión de la cédula de calificación provisional de viviendas de promoción oficial, salvo para el proyecto a realizar en la calle Ripalda que ya cuenta con la oportuna calificación y para la cual está solicitada al Ayuntamiento de Valencia la concesión de la licencia para el inicio de las obras.

Para las promociones previstas en la ciudad de Valencia, se ha adquirido el suelo preciso para la ejecución de los proyectos, a excepción de la promoción a desarrollar en la calle de Na Jordana.

5.6 Programa de Rehabilitación del Centro Histórico

5.6.1 Introducció

El objetivo de este programa es la rehabilitación del centro histórico de Valencia (Ciutat Vella).

Dins d'aquest programa, es distingeixen dues línies d'intervenció:

- Operacions englobades en unitats d'actuació.
- Operacions d'adquisició d'immobles en el mercat.

5.6.2 Operacions englobades en unitats d'actuació

La selecció, per part de l'IVHSA, de les unitats d'actuació es realitza amb els següents criteris:

- Unitats d'actuació ja delimitades pels plans especials de protecció i reforma interior
- Unitats d'actuació noves, que s'han de seleccionar segons la grandària de l'àrea, l'estat ruïnós dels edificis o els problemes de marginació social.

Per regla general, les unitats d'actuació definides no permeten una rehabilitació dels edificis, sinó el seu enderrocament i la posterior construcció d'edificacions noves.

Per a cada una de les unitats d'actuació, s'elabora un estudi de costos i rendiments. Els costos inclouen els d'expropiació, urbanització i edificació, així com els de reallotjament provisional i retorn de residents.

Les actuacions de renovació es dirigeixen a construir habitatges, en règim lliure o protegit, locals comercials, soterranis d'aparcament i un hotel.

A continuació incloem un quadre resum de l'operació global, en el qual s'agrupen, per a cada barri, el total d'unitats d'actuació que comprèn:

Dentro de este programa se distinguen dos líneas de intervención:

- Operaciones englobadas en Unidades de Actuación.
- Operaciones de adquisición de inmuebles en el mercado.

5.6.2 Operaciones englobadas en Unidades de Actuación

La selección por el IVVSA de las Unidades de Actuación se realiza con los siguientes criterios:

- Unidades de Actuación ya delimitadas por los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior.
- Unidades de Actuación nuevas, a seleccionar según el tamaño del área, el estado ruinoso de los edificios o los problemas de marginación social.

Por lo general, las Unidades de Actuación definidas no permiten una rehabilitación de los edificios, sino su derribamiento y posterior construcción de edificaciones nuevas.

Para cada una de las Unidades de Actuación se elabora un estudio de costes y rendimientos. Los costes incluyen los de expropiación, urbanización y edificación, así como los de realojo provisional y retorno de residentes.

Las actuaciones de renovación se dirigen a construir viviendas, en régimen libre o protegido, locales comerciales, sótanos de aparcamiento y un hotel.

A continuación se incluye un cuadro resumen de la operación global, en el que se agrupa para cada barrio el total de unidades de actuación que comprende:

	CARME	VELLUTERS	MERCAT	SEU-XEREA	TOTAL
nº uds. actuación	9	5	3	2	19
nº de viviendas	559	923	583	100	2.165
m ² comerciales	22.319	26.022	12.210	2.355	62.906
m ² Hotel	8.150	—	—	—	8.150
nº plazas aparcamiento	2.439	2.715	1.178	138	6.470
Millones de pesetas					
Inversión	11.624	13.822	7.452	1.198	34.096
Rendimientos	10.749	11.673	4.589	924	27.935
Resultado	-875	-2.149	-2.836	-274	-6.134
Rentabilidad	-7,5%	-15,5%	-38%	-22,9%	-18%

Tal com es pot observar, les operacions previstes per l'IVHSA són, globalment, deficitàries des del punt de vista de la rendibilitat econòmica.

Una alternativa que considera l'Institut és la de destinar un percentatge de les actuacions a construir habitatges de renda lliure, a fi de disminuir el dèficit de l'operació en conjunt.

El sistema que hom preveu necessari per a l'adquisició d'edificis i sòls del centre històric, és l'expropiació.

A 31 de desembre de 1990, només existeixen els estudis de viabilitat efectuats per l'IVHSA per a cada una de les operacions previstes; però, fins a la firma definitiva dels convenis amb l'ajuntament, no podran portar a efecte cap actuació en aquest sentit.

Como puede observarse, las operaciones previstas por el IVVSA son, globalmente, deficitarias desde el punto de vista de la rentabilidad económica.

Una alternativa que considera el Instituto es la de destinar un porcentaje de las actuaciones a construir viviendas de renta libre, disminuyendo con ello el déficit de la operación en su conjunto.

El sistema que se prevee necesario para la adquisición de edificios y solares del centro histórico, es la expropiación.

Al 31 de diciembre de 1990, sólo existen los estudios de viabilidad efectuados por el IVVSA para cada una de las operaciones previstas, pero hasta la firma definitiva de los convenios con el Ayuntamiento no se podrá llevar a cabo ninguna actuación en este sentido.

5.6.3 Operacions d'adquisició d'immobles en el mercat

Els immobles adquirits en 1990 han estat els següents:

5.6.3 Operaciones de adquisición de inmuebles en el mercado

Los inmuebles adquiridos en 1990 han sido los siguientes:

Edificios adquiridos en el año 1990			
Situación inmueble	Superficie solar (m²)	Importe en miles de ptas.	Superficie edificable (m²)
1) Purísima, 10.	58	6.126	232
2) Roger de Flor, 13	357	30.471	1.428
3) Vinatea, 16 y 18	262	18.873	1.048
4) Caballeros, 42	144	15.192	676
5) Pintor Domingo, 23	65	3.602	260
6) San Miguel, 2	119	13.706	124
7) Arolas, 13	106	2.300	732
8) Lope de Rueda, 14	156	10.885	438
9 Inmuebles	1.267	101.155	4.938

L'objecte final d'aquestes adquisicions és construir habitatges a un preu de venda raonable, tot ajustant-se, en tant com siga possible, al dels habitatges de protecció oficial.

Aquesta Sindicatura ha seleccionat, per a revisar-los, els expedients d'adquisició dels edificis que figuren en el segon i tercer lloc de la relació anterior; es cobreix així un percentatge de verificació del 49%.

Els expedients examinats contenen, entre altres, els documents següents:

-Informe econòmic-urbanístic, que analitza i estudia la viabilitat de l'operació. El realitzat per a l'edifici situat en el carrer de Roger de Flor, 13, de data 20 de desembre de 1990, proposa un preu total d'adquisició de 30 milions de pessetes; cosa que representa un preu unitari de 84.033 PTA/m². Al seu torn, l'informe realitzat per als edificis situats en el carrer de Vinatea, 16 i 18, de data 16 de gener de 1990, proposa un preu d'adquisició de 13 milions de pessetes; cosa que representa un preu unitari de 49.618 PTA/m².

-Informe jurídic, que analitza la viabilitat legal d'ambdues operacions, emès amb data 26 de gener de 1990.

-Proposta d'adquisició, que hom va realitzar conjuntament per a tots dos edificis. L'operació fou aprovada pel Gabinet de Promoció Immobiliària en data 13 de febrer de 1990, per un preu total de 45 milions de pessetes, i ratificada pel gerent de l'Institut el 14 de febrer de 1990.

-Escriptura de compra-venda, de data 15 de febrer de 1990, conjunta per als dos edificis. El preu total de la transmissió es fixa en 42,8 milions de pessetes: a l'edifici situat en el carrer de Roger de Flor, 13, correspon un valor de 28 milions de pessetes, i als edificis del carrer de Vinatea, 16 i 18, un valor de 14'8 milions de pessetes.

De manera addicional, l'IVHSA ha signat contractes amb els arrendataris i precaristes i ha fixat les indemniza-

El objeto final de estas adquisiciones es construir viviendas a un precio de venta razonable, ajustándose en la medida de lo posible al de las viviendas de protección oficial.

Esta Sindicatura ha seleccionado, para revisión, los expedientes de adquisición de los edificios que figuran en el segundo y tercer puesto de la anterior relación, cubriendo con ello un porcentaje de verificación del 49%.

Los expedientes examinados contienen, entre otros, los siguientes documentos:

- Informe económico-urbanístico, que analiza y estudia la viabilidad de la operación. El realizado para el edificio sito en la calle Roger de Flor, 13, de fecha 20 de diciembre de 1989, propone un precio total de adquisición de 30 millones de pesetas, lo que supone un precio unitario de 84.033 pts/m². Por su parte, el informe realizado para los edificios sitos en la calle Vinatea números 16 y 18, de fecha 16 de enero de 1990, propone un precio de adquisición de 13 millones de pesetas, lo que supone un precio unitario de 49.618 pts/m².

-Informe Jurídico, que analiza la viabilidad legal de ambas operaciones, habiéndose emitido con fecha 26 de enero de 1990.

-Propuesta de Adquisición, que se realizó conjuntamente para ambos edificios. La operación fue aprobada por el Gabinete de Promoción Inmobiliaria en fecha 13 de febrero de 1990, por un precio total de 45 millones de pesetas, y ratificada por el Gerente del Instituto el 14 de febrero de 1990.

-Escriura de compraventa, de fecha 15 de febrero de 1990, conjunta para ambos edificios. El precio total de la transmisión se fija en 42,8 millones de pesetas, correspondiendo al edificio sito en la calle Roger de Flor, 13, un valor de 28 millones de pesetas y a los edificios de la calle Vinatea, 16 y 18, un valor de 14,8 millones de pesetas.

Adicionalmente, el IVVSA ha firmado contratos con los arrendatarios y precaristas, fijándose las indemnizaciones a

cions que els haurà de pagar per la conformitat amb el cessament dels seus drets anteriors.

El quadre resum de l'operació és el següent:

pagar a los mismos por la conformidad en el cese de sus anteriores derechos.

El cuadro resumen de la operación es el siguiente:

Resumen de la operación (Miles de pesetas)			
	Roger de Flor, 13	Vinatea, 16-18	Total operación
Valor de compra	28.000	14.775	42.775
Indemnizaciones	2.000	225	2.225
PRECIO TOTAL	30.000	15.000	45.000

6. ESTRUCTURA ORGANITZATIVA I RECURSOS HUMANS

L'estructura organitzativa de l'IVHSA ha experimentat, durant 1990, variacions significatives, de les quals ha sorgit un nou organigrama de l'Institut, que fou aprovat pel Consell d'Administració el 24 de maig de 1990. El dit organigrama s'inclou en l'apartat 2.2 de l'informe de gestió que adjunten als comptes anuals.

L'ampliació de competències atorgades a l'Institut, així com l'increment en les activitats desenvolupades per aquest, ha fet que, durant 1990, la plantilla de l'IVHSA haja experimentat un increment substancial respecte a l'exercici anterior, passant de 55 persones en 1989 a 84 persones en 1990.

La provisió de llocs de treball, la realitzen segons la categoria dels llocs per cobrir:

-Alts càrrecs: pel real decret 1.382/1985, de primer d'agost, que regula la relació laboral de caràcter especial del personal d'alta direcció.

-Personal tècnic i administratiu: amb el règim general recollit en l'"Estatut dels treballadors".

Quant al mètode de selecció del personal, caldria ressaltar que, amb data 27 de desembre de 1990, s'aproven els manuals definitius de procediments, entre els quals hi ha inclosos els procediments i manuals de control intern del personal, la formació, els permisos, etc.

El personal de l'IVHSA està subjecte al conveni col·lectiu del sector de la construcció i obres públiques, si bé és cert que els increments salarials s'ajusten als marcats per les lleis anuals de pressuposts de la Generalitat Valenciana.

7. RECOMANACIONS

a) Tal i com esmentem en l'apartat 1.2, el tractament donat per l'IVHSA als imports aplicats per a compensar el dèficit de l'exercici, podria generar contingències fiscals, derivades de la possible interpretació -per part de les autoritats tributàries- en el sentit que constitueixen una compensació per prestació de serveis.

Es recomana de definir amb claredat la naturalesa dels serveis que efectua l'IVHSA per a la Generalitat Valenciana, i -si és el cas- de prendre les mesures necessàries per a eliminar la contingència fiscal descrita.

b) Segons que comentem en l'apartat 4.1 de l'informe, l'Institut ha formulat els seus comptes anuals amb posterioritat als terminis establerts legalment.

6. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y RECURSOS HUMANOS

La estructura organitzativa del IVVSA ha experimentat durante 1990 variaciones significativas, fruto de las cuales surge un nuevo organigrama del Instituto que resultó aprobado por el Consejo de Administración el 24 de mayo de 1990. Dicho organigrama se incluye en el apartado 2.2 del informe de gestión que se adjunta a las cuentas anuales.

La ampliación de competencias otorgadas al Instituto, así como el incremento en las actividades desarrolladas por el mismo, ha provocado que durante 1990 la plantilla del IVVSA haya experimentado un incremento sustancial con respecto al ejercicio anterior, habiendo pasado de 55 personas en 1989 a 84 personas en 1990.

La provisión de puestos de trabajo se realiza según la categoría de los puestos a cubrir:

-Altos cargos: por el Real Decreto 1382/85, de 1 de agosto, que regula la relación laboral de carácter especial del personal de alta dirección.

-Personal técnico y administrativo: con el régimen general recogido en el Estatuto de los Trabajadores.

Con respecto al método de selección del personal, cabe resaltar que con fecha 27 de diciembre de 1990 se aprueban los manuales definitivos de procedimientos, encontrándose incluidos entre los mismos los procedimientos y manuales de control interno del personal, formación, permisos, etc.

El personal del IVVSA está sujeto al Convenio Colectivo del Sector de Construcción y Obras Públicas, si bien los incrementos salariales se ajustan a los marcados por las leyes anuales de presupuestos de la Generalitat Valenciana.

7. RECOMENDACIONES

a) Tal como se menciona en el apartado 1.2, el tratamiento dado por el IVVSA a los importes aplicados para compensar el déficit del ejercicio podría generar contingencias fiscales, derivadas de la posible interpretación, por parte de las autoridades tributarias, de que constituyen una compensación por prestación de servicios.

Se recomienda que se defina con claridad la naturaleza de los servicios que efectúa el IVVSA para la Generalitat Valenciana, y que, en su caso, se tomen las medidas necesarias para eliminar la contingencia fiscal descrita.

b) Según se comenta en el apartado 4.1 del informe, el Instituto ha formulado sus cuentas anuales con posterioridad a los plazos establecidos legalmente.

Es recomana d'efectuar la formulació dels comptes anuals dins els terminis prevists.

c) D'acord amb allò que hem indicat en l'apartat 5.2 d'aquest informe, les obres per a l'execució del Bulevar Sud estan actualment paralizades en un tram del seu traçat, tot esperant que l'Ajuntament de València i la COPUT n'establisquen el disseny definitiu i que la corporació municipal pose a disposició de l'IVHSA els terrenys necessaris per a la completa execució del projecte.

Es recomana que les institucions públiques implicades en el desenvolupament d'aquest projecte, prenguen les mesures necessàries per a continuar amb la seua execució.

d) Segons que hem comentat en l'apartat 5.2, les obres complementàries que hom ha considerat necessàries per a l'execució dels projectes, les han adjudicades directament als contractistes de les obres principals, tot i que les obres complementàries comporten un notable increment sobre aquelles.

Es recomana que, per tal de millorar la transparència en la gestió (i malgrat que la dita possibilitat està considerada en els convenis corresponents), es documenten en els expedients les raons que justifiquen les adjudicacions efectuades en aquests termes, mitjançant els escaients dictàmens tècnics.

e) Tal i com es comenta en l'apartat 5.3, durant l'exercici de 1990 l'Institut ha continuat les tasques que tendeixen a la finalització de l'inventari del patrimoni i a l'ampliació de la informació que s'hi conté, per als grups de la província de València.

Es recomana que, continuant el treball que ve realitzant a aquest respecte l'Institut, es complete i amplie aquesta anàlisi tal i com es té previst realitzar a les províncies d'Alicant i Castelló.

f) Segons que hem indicat en l'apartat 5.5 de l'informe, l'actualització dels estudis de viabilitat d'algunes promocions en curs, d'habitatges de protecció oficial, indiquen que aquests es desenvoluparan sota hipòtesis deficitàries.

Es recomana que els informes tècnics siguin elaborats considerant tots els aspectes econòmics i financers rellevants de les operacions, de manera que presenten -de la forma més ajustada possible- la seua viabilitat real i que constitueixen un suport eficaç per a la presa de decisions dels òrgans d'administració de l'Institut.

Se recomienda que la formulación de las cuentas anuales se efectúe dentro de los plazos previstos.

c) De acuerdo con lo indicado en el apartado 5.2 de este informe, las obras para la ejecución del Bulevar-Sur están actualmente paralizadas en un tramo de su trazado, a la espera que el Ayuntamiento de Valencia y la COPUT establezcan su diseño definitivo y la Corporación Municipal ponga a disposición del IVVSA los terrenos necesarios por la completa ejecución del proyecto.

Se recomienda que, por parte de las instituciones públicas implicadas en el desarrollo de este proyecto, se tomen las medidas necesarias para continuar con la ejecución del mismo.

d) Según se ha comentado en el apartado 5.2, las obras complementarias que se han considerado necesarias para la ejecución de los proyectos, se han adjudicado directamente a los contratistas de las obras principales, aun cuando las obras complementarias suponen un notable incremento sobre las mismas.

Se recomienda que, si bien esta posibilidad está contemplada en los correspondientes convenios, con el fin de mejorar la transparencia en la gestión, se documenten en el expediente las razones que justifiquen las adjudicaciones efectuadas en estos términos, mediante los correspondientes dictámenes técnicos.

e) Tal como se comenta en el apartado 5.3, durante el ejercicio 1990 el Instituto ha continuado las tareas tendientes a la finalización del inventario del patrimonio, y a la ampliación de la información que en él se contiene, para los grupos de la provincia de Valencia.

Se recomienda que, continuando el trabajo que viene realizando a este respecto el Instituto, se complete y mejore la información, y se amplie este análisis, tal como se tiene previsto realizar, a las provincias de Alicante y Castellón.

f) Según se indica en el apartado 5.5 de este informe, la actualización de los estudios de viabilidad de algunas promociones en curso, de viviendas de protección oficial, indican que éstas se van a desarrollar bajo hipótesis deficitarias.

Se recomienda que los informes de viabilidad se elaboren considerando todos los aspectos económicos y financieros relevantes de las operaciones, de manera que presenten lo más ajustadamente posible su viabilidad real, y constituyan un eficaz sustento para la toma de decisiones de los órganos de administración del Instituto.