

INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.

1. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN

1.1 Objetivos

En virtud de lo dispuesto en el artículo 8.3 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1985, de 11 de mayo de Sindicatura de Comptes, la fiscalización efectuada ha tenido por objeto determinar si las cuentas anuales del ejercicio 2001 del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. (en adelante IVVSA o el Instituto) se presentan adecuadamente, de acuerdo con los principios contables que le son de aplicación, así como verificar el cumplimiento de la legalidad vigente en la gestión de los fondos públicos durante el citado ejercicio.

Asimismo, la fiscalización ha incluido la revisión y evaluación de determinados aspectos del sistema de gestión y control interno del IVVSA, señalándose en los diferentes apartados de este informe aquellas situaciones que deberán ser objeto de atención y mejora por parte de los órganos responsables del Instituto.

1.2 Alcance y procedimientos de la fiscalización

1.2.1 Revisión financiera

Las cuentas anuales del IVVSA están formadas por el balance de situación al 31 de diciembre de 2001, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha y se adjuntan íntegramente, junto con el informe de auditoría, en el Anexo de este Informe. Dichas cuentas fueron formuladas por los Administradores del Instituto con fecha 26 de marzo de 2002, aprobadas por la Junta General Universal de Accionistas con fecha 1 de julio de 2002 y presentadas a esta Sindicatura de Comptes por la Intervención General de la Generalitat Valenciana (IGGV), el 28 de junio de 2002, junto con el Informe de auditoría, cuando la aprobación de las cuentas por la junta general debía haberse realizado antes del 30 de junio como señala el artículo 95 de la Ley de Sociedades Anónimas aprobada por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.

El citado informe de auditoría, obligatorio de conformidad con la legislación mercantil de aplicación, es a la vez resultado del control de carácter financiero, que atendiendo a lo establecido en el artículo 64 de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana (LHPGV), realiza la IGGV con la colaboración de firmas de auditoría contratadas por ésta.

De acuerdo con lo anterior y con el fin de evitar duplicidades en el control del IVVSA se ha considerado necesario racionalizar las técnicas y procedimientos habituales de auditoría a realizar por los equipos de fiscalización de esta Sindicatura. En consecuencia, se han efectuado las pruebas de auditoría financiera que se han considerado pertinentes, de conformidad con los Principios y Normas de Auditoría del Sector Público elaborados por la Comisión de Coordinación de los Órganos Públicos de Control Externo del Estado Español. Estos procedimientos han consistido en la realización de pruebas selectivas, revisión del control interno y demás técnicas de auditoría que han sido de aplicación en este caso, incidiendo de manera especial en los aspectos que a continuación se detallan:

- a) Análisis de los informes de auditoría del ejercicio
- b) Revisión de la gestión contractual
- c) Revisión de los epígrafes más significativos de las cuentas anuales

No obstante, la fiscalización ha estado condicionada por las limitaciones que se detallan en el párrafo 2 del apartado 2.1.

1.2.2 Revisión del cumplimiento de la legalidad

Conforme a los objetivos de la fiscalización señalados en el apartado 1.1, y con el enfoque descrito en el apartado 1.2.1, hemos revisado el cumplimiento de la legalidad, vigente en la gestión de los fondos públicos durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2001.

Dicha revisión ha consistido en la verificación, mediante pruebas selectivas, del cumplimiento de los aspectos relevantes establecidos fundamentalmente en:

- Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se constituye el IVVSA.
- Decreto 35/1988, de 21 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se regulan los Convenios de Encargo de Gestión entre la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y el IVVSA.
- Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se atribuye al IVVSA la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de la vivienda perteneciente a la Generalitat.
- Ley 19/1989 de 15 de julio de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea en materia de Sociedades.
- Ley de Sociedades Anónimas, texto refundido aprobado por R.D.L. 1.564/1989, de 22 de diciembre.
- Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1.643/1990, de 20 de diciembre.
- Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre reintegro de transferencias corrientes y de capital.
- Resolución de 18 de junio de 1991, de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueba la información a rendir por las empresas públicas.

- Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, texto refundido aprobado por Decreto Legislativo de 26 de junio de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.
- Real Decreto 1.668/1991, de 15 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial.
- Real Decreto 1.932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995.
- Orden de 22 de mayo de 1992, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- Orden de 28 de diciembre de 1994 por la que "se aprueba las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias".
- Resolución de 4 de octubre de 1995, de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, por la que se determina el tratamiento contable de las subvenciones corrientes percibidas por las empresas públicas.
- Real Decreto 2.190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el periodo 1996-1999.
- Decreto 113/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996 de 19 de julio.
- Real Decreto 1.186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001.
- Decreto 173/1998, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.
- Decreto 174/1998, de 20 de octubre del Gobierno Valenciano, de modificación del Decreto 118/1988 de 29 de julio, del Gobierno Valenciano.
- Decreto 45/1999, de 23 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se modifica el Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Gobierno Valenciano.
- Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

- Ley de la Generalitat Valenciana 12/2000, de 28 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2001.

2. CONCLUSIONES GENERALES

2.1 Revisión financiera

Como resultado del trabajo efectuado, con el alcance señalado en el apartado 1.2.1, se han puesto de manifiesto los siguientes hechos o circunstancias que afectan de forma significativa a la adecuación de las cuentas anuales fiscalizadas a los principios contables que le son de aplicación:

- a) La Generalitat Valenciana, socio único del Instituto, viene facilitando el apoyo financiero necesario para garantizar su funcionamiento mediante aportaciones al capital social, aportaciones para compensación de pérdidas, concesión de subvenciones y la prestación de avales ante entidades financieras, por lo que la continuidad del Instituto depende de ese apoyo. El Instituto en la elaboración de sus cuentas anuales ha aplicado el principio de gestión continuada ya que considera que la Generalitat Valenciana continuará prestando el apoyo necesario para el mantenimiento de la actividad.
- b) La cuenta “Créditos a empresas del grupo” del epígrafe de “Inmovilizaciones financieras”, incluye los pagos realizados por cuenta de la Generalitat Valenciana, cuyo saldo asciende a 77.633.064 euros a 31 de diciembre de 2001, destinados a satisfacer las subvenciones derivadas de las ayudas concedidas por el Plan de Vivienda 1992-1995 y sus sucesivas prórrogas a aquellos titulares que tuvieran reconocido el derecho a su percepción. Debido a que no tenemos constancia de la documentación acreditativa del encargo recibido en la que consten las condiciones del mismo, no hemos podido evaluar la razonabilidad de la contabilización de dichos créditos, así como la de los intereses devengados por la financiación obtenida para acometer dicho desembolso que, atendiendo al principio de prudencia, han sido registrados por importe de 4.440.205 y 7.457.208 euros como gastos financieros en las cuentas de pérdidas y ganancias del ejercicio 2001 y anteriores respectivamente.

2.2 Revisión del cumplimiento de la legalidad

Como resultado del trabajo efectuado, con el alcance señalado en el apartado 1.2.2, se ha detectado que el IVVSA durante el período objeto de fiscalización ha incumplido de manera relevante la normativa aplicable a la gestión de los fondos públicos que se señala a continuación:

- a) No se tiene constancia de que el IVVSA haya solicitado el Informe preceptivo a que se refiere el apartado 2 del artículo 29 de la Ley 12/2000, de 28 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana, para el ejercicio 2001 respecto a las reclasificaciones e incrementos retributivos, no autorizados por la Ley de Presupuestos.
- b) En el apartado 5 de este Informe se señalan las observaciones más significativas puestas de manifiesto en la fiscalización de la contratación.

- c) La Junta General de Accionistas del Instituto ha aprobado las Cuentas Anuales y ha resuelto la aplicación del resultado el día 1 de julio de 2002, cuando debía haberse realizado antes del 30 de junio de 2002 y en cualquier caso antes de la rendición de cuentas. (Véase apartado 1.2.1).

3. INFORMACIÓN GENERAL

3.1 Naturaleza y objeto

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

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

3.2 Actividad desarrollada en el ejercicio

En el Informe de Gestión del Instituto figura la información referente a la actividad desarrollada de cada uno de sus cinco programas de actuación: Promoción del Suelo, Promoción de Viviendas, Rehabilitación del Centro Histórico, Administración del Patrimonio y Gestión.

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

4.1 Balance

El balance del IVVSA al cierre del ejercicio 2001, junto con las cifras correspondientes del ejercicio 2000, se muestra a continuación en euros:

ACTIVO	31-12-2001	31-12-2000	Variación
Inmovilizado	119.329.577	111.678.495	6,9%
Gastos de primer establecimiento	47.119	74.784	(37,0%)
Inmovilizaciones inmateriales	28.879	48.682	(40,7%)
Inmovilizaciones materiales	8.393.633	6.948.145	20,8%
Inmovilizaciones financieras	110.126.531	103.873.469	6,0%
Deudores oper. tráfico a largo plazo	733.415	733.415	0,0%
Activo circulante	166.263.664	184.859.363	(10,1%)
Accionistas por desembolsos exigidos	829	0	-
Existencias	75.521.630	93.481.471	(19,2%)
Deudores	72.618.321	75.096.511	(3,3%)
Inversiones financieras temporales	55.805	2.549.764	(97,8%)
Tesorería	18.065.745	13.730.759	31,6%
Ajustes por periodificación	1.334	858	55,2%
Total Activo	285.593.241	296.537.858	(3,7%)

PASIVO	31-12-2001	31-12-2000	Variación
Fondos Propios	38.859.207	44.654.689	(13,0%)
Capital suscrito	63.160.590	63.159.761	-
Diferencia negativa de fusión	(7.324.925)	(7.324.925)	-
Rdos. negativos ejercicios anteriores	(11.180.147)	(8.485.209)	31,8%
Pérdidas y ganancias	(5.796.311)	(2.694.938)	115,1%
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	8.868.168	7.918.112	12,0%
Provisiones para riesgos y gastos	2.916.105	2.799.316	4,2%
Acreeedores a largo plazo	120.977.384	126.116.693	(4,1%)
Deudas con entidades de crédito	120.977.384	126.116.693	(4,1%)
Acreeedores a corto plazo	113.972.377	115.049.048	(0,9%)
Deudas con entidades de crédito	43.659.857	56.391.000	(22,6%)
Deudas empresas del grupo y asociadas	23.833.676	15.589.274	52,9%
Acreeedores comerciales	39.502.428	38.077.116	3,7%
Otras deudas no comerciales	4.383.968	3.837.264	14,2%
Provisiones para operac. de tráfico	2.592.448	1.154.394	124,6%
Total Pasivo	285.593.241	296.537.858	(3,7%)

Cuadro 1

El activo y el pasivo han disminuido en un 3,7% con respecto al ejercicio 2000. El activo disminuye, fundamentalmente, por la minoración de las **Existencias** en 17.959.841 euros un 19,2% en relación al ejercicio anterior. El pasivo experimenta una variación negativa, principalmente, debido a la minoración de las **Deudas con entidades de crédito**, tanto a largo como a corto plazo que disminuyen en un 4,1% y un 22,6%, respectivamente, lo que en términos absolutos se traduce en una disminución de 17.870.452 euros entre las dos partidas.

4.2 Epígrafes más significativos del balance

4.2.1 Inmovilizaciones materiales

La composición del epígrafe "Inmovilizaciones materiales" del balance al 31 de diciembre de 2001 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación, en euros:

Inmovilizaciones materiales	31-12-2000	Altas	Traspaso de existencias	31-12-2001
Terrenos y bienes naturales	0	-	17.405	17.405
Construcciones	6.758.471	179.985	1.057.367	7.995.823
Mobiliario y enseres	882.833	32.232	-	915.065
Equipos proceso información	1.129.230	53.075	-	1.182.305
Elementos de transporte	2.122	-	-	2.122
Otro inmovilizado material	762.264	15.831	-	778.095
Inmovilizado en curso	323.777	374.136	-	697.913
Total valores de coste	9.858.697	655.259	1.074.772	11.588.728
Amortización acumulada	(2.562.734)	(284.543)	-	(2.847.277)
Provisiones	(347.818)	-	-	(347.818)
Valor neto	6.948.145	370.716	1.074.772	8.393.633

Cuadro 2

Durante el ejercicio 2001 las adquisiciones de inmovilizado material han ascendido a 655.259 euros, de las que un 57,1% corresponden a Inmovilizaciones en curso. Del total de altas se ha verificado el 67,4% comprobando su adecuada formalización y contabilización.

Dentro de las altas del epígrafe Inmovilizado en curso se incluye un importe de 260.935 euros correspondientes al valor escriturado de la cesión gratuita por el Ayuntamiento de Castalla al IVVSA de una parcela para la construcción de 48 apartamentos protegidos, y que se ha contabilizado con abono a la cuenta "Subvenciones oficiales de capital". (Véase apartado 4.2.7).

El importe contabilizado como traspaso de existencias, por 1.074.772 euros, corresponde a la cesión en precario de una serie de locales correspondientes a 4 promociones que aparecían registrados como existencias, si bien por error se ha contabilizado en “Terrenos y bienes naturales” el valor contable del solar de una de ellas, cuando debía haberse contabilizado en construcciones. Esto se ha corregido en el año 2002.

Asimismo cabe señalar, que en el contrato de cesión en precario de una de las promociones cedidas figura un valor de venta estimado de 100.970 euros mientras se ha contabilizado el traspaso por 158.944 euros, por lo que procede dotar la oportuna provisión por la diferencia, para registrar la adecuada valoración del bien.

Para compensar el gasto por variación de existencias, que se origina por el traspaso a inmovilizado de 1.074.772 euros, considerado como coste de ventas, se ha imputado a ingresos el mismo importe, dentro del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias “Existencias de promociones en curso y edificios construidos, incorporados al inmovilizado”. (Véase apartado 4.3).

La provisión de inmovilizado que fue dotada en el ejercicio 2000 corresponde al valor de unos inmuebles situados en Orihuela, y contabilizados en "Inmovilizado en curso", propiedad del IVVSA por un importe de 323.777 euros, que en el Consejo de Administración celebrado el día 12 de enero de 2001 se acordó cederlos gratuitamente a la Generalitat Valenciana, en donde se ha construido un "edificio Prop". Esta provisión se dotó por 347.818 euros por lo que se encuentra sobrevalorada en 24.041 euros.

4.2.2 Inmovilizaciones financieras

El epígrafe **Inmovilizaciones financieras** es el más relevante del activo del balance del IVVSA a 31 de diciembre de 2001, ya que representa un 38,6% del total del mismo.

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2001 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación en euros:

Inmovilizaciones financieras	31-12-2000	Altas	Bajas	31-12-2001
Créditos a empresas del grupo	98.249.745	39.051.735	(27.262.216)	110.039.264
Créditos a empresas asociadas	5.529.311	210.354	(5.739.665)	0
Depósitos y fianzas	94.413	15.536	(22.682)	87.267
Total	103.873.469	39.277.625	(33.024.563)	110.126.531

Cuadro 3

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

Cuentas	31-12-2000	Altas	Bajas	31-12-2001
G.V. anticipos ayudas planes de vvda.	91.305.014	-	(13.671.950)	77.633.064
G.V. Convenio Cultura	6.944.731	39.051.735	(13.590.266)	32.406.200
Total	98.249.745	39.051.735	(27.262.216)	110.039.264

Cuadro 4

La cuenta "G.V. por anticipos ayudas planes de vivienda", recoge los pagos realizados por las subvenciones derivadas de las ayudas concedidas por la Generalitat Valenciana al Plan de Vivienda 1992-1995, y sus sucesivas prórrogas, a aquellas personas físicas o jurídicas, que tengan reconocido el cumplimiento de los requisitos legales exigidos para acceder a dichas subvenciones. El importe satisfecho por cuenta de la Generalitat Valenciana ha ascendido a 117.192.534 euros, habiéndose cobrado de la misma durante el ejercicio 13.671.950 euros (25.887.521 euros en el ejercicio anterior). Con el objeto de financiar dicha operación, el Consejo de Administración, en sus sesiones celebradas el 30 de noviembre de 1998 y el 15 de febrero de 1999, aprobó la formalización de una operación de endeudamiento avalada por la Generalitat Valenciana por un importe global de 120.202.421 euros por un plazo de seis años, la cual se llevó a efectos con fecha 16 de febrero de 1999. (Véase apartado 4.2.8). Los intereses generados en el ejercicio por el crédito obtenido para financiar dichos pagos ascienden a 4.440.205 euros, (5.045.070 y 2.412.138 euros en los ejercicios 2000 y 1999, respectivamente) que han sido registrados por el Instituto como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias. (Véase apartado 4.4.5). A fecha de este Informe, no se tiene constancia de que exista documento alguno que regule la forma y el momento en que la Generalitat Valenciana repondrá los pagos realizados por el Instituto por cuenta de aquella, así como los gastos financieros originados o que se originen en el futuro como consecuencia de las deudas formalizadas.

En la cuenta "G.V. Convenio Cultura" se recoge el importe satisfecho por cuenta de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana, como consecuencia del Convenio firmado el 19 de abril de 1999 de financiación y ejecución de las obras en los centros docentes entre la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana, el Instituto Valenciano de Finanzas y el IVVSA con un presupuesto inicial de 79.619.079 euros. Con el objeto de financiar dicha operación, el Consejo de Administración en su sesión celebrada el 18 de octubre de 1999, aprobó la formalización de una operación de endeudamiento avalada por la Generalitat Valenciana por un importe de 79.619.079 euros. El 26 de abril de 2000 se firmó el contrato de crédito con una entidad financiera por un plazo de seis años, habiéndose dispuesto un importe de 59.586.570 euros. (Véase apartado 4.2.8). Las amortizaciones se realizarán en la medida en que el IVVSA reciba de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia las anualidades consignadas para pagar el presupuesto del Convenio y el coste de financiación. La operación está avalada por la Generalitat

Valenciana. El importe satisfecho por cuenta de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana en el ejercicio ha ascendido a 39.051.735 euros, habiéndose emitido certificaciones a dicha Conselleria por un total de 13.590.266 euros, encontrándose registradas en el saldo de la Generalitat Valenciana por estar pendientes de cobro. (Véase apartado 4.2.4). El importe total de la anualidad previsto en el convenio para este ejercicio es de 24.040.484 euros.

En el concepto **Créditos a empresas asociadas** se recogía un crédito otorgado al Patronato Provincial de la Vivienda de Alicante, para la gestión y ejecución del Plan de actuaciones de las "Mil viviendas" de Alicante. Dicho saldo fue cancelado en base al Decreto 104/2001 de 12 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se acepta la cesión gratuita a la Generalitat Valenciana de los bienes, derechos y obligaciones que integran el Patronato Provincial de la Vivienda de Alicante.

4.2.3 Existencias

4.2.3.1 Composición y criterios de valoración

El grupo de **Existencias** es el segundo más relevante del activo del balance del IVVSA al 31 de diciembre de 2001 ya que representa un 26,4% del total del mismo. Su composición y movimiento durante 2001 se muestran a continuación, en euros:

Conceptos	Saldo inicial	Compras y gastos incorporados	Pérdidas irreversibles en promociones	Trasposos de situación	Trasposos a inmovilizado	Coste de ventas	Saldo final
Promoción de Suelo							
<i>Terrenos</i>	39.678.927	6.990.859	-	(20.606.722)	-	(8.691)	26.054.373
<i>Obras en curso</i>	16.024.696	6.410.106	-	12.855.168	-	(8.507.302)	26.782.668
<i>Promociones terminadas</i>	5.457.821	-	-	6.640.259	-	(5.494.285)	6.603.795
TOTAL	61.161.444	13.400.965	-	(1.111.295)	-	(14.010.278)	59.440.836
Promoción de Viviendas							
<i>Solares</i>	984.530	3.438.426	(614.932)	(640.667)	-	(56.098)	3.111.259
<i>Obras en curso</i>	16.386.751	5.578.324	(612.016)	(19.625.660)	-	-	1.727.399
<i>Promociones terminadas</i>	9.467.936	71.070	-	21.377.622	(1.074.772)	(24.257.720)	5.584.136
TOTAL	26.839.217	9.087.820	(1.226.948)	1.111.295	(1.074.772)	(24.313.818)	10.422.794
Rehabilitación							
<i>Edificios para rehabilitar</i>	1.978.460	227.946	-	-	-	(103.380)	2.103.026
<i>Obras en curso</i>	3.059.590	557.649	(542.570)	-	-	-	3.074.669
<i>Promociones terminadas</i>	442.760	37.545	-	-	-	-	480.305
TOTAL	5.480.810	823.140	(542.570)	-	-	(103.380)	5.658.000
TOTALES	93.481.471	23.311.925	(1.769.518)	-	(1.074.772)	(38.427.476)	75.521.630

Cuadro 5

Del cuadro anterior se desprende la variación de existencias del ejercicio 2001 como diferencia entre saldos iniciales y finales, en euros, que tiene su reflejo en la cuenta de pérdidas y ganancias:

Concepto	Variación de existencias		
	Edificios adquiridos	Terrenos y solares	Prom. en curso y edif. Const.
Promoción de suelo: Terrenos		(13.624.554)	
Promoción de suelo: Obras en curso			10.757.972
Promoción de suelo: P. Terminadas		1.145.974	
Promoción de viviendas: Solares		2.126.729	
Promoción de vvdas: Obras en curso			(14.659.352)
Promoción de vvdas: P. terminadas			(3.883.800)
Rehabilitación: Edificios	124.566		
Rehabilitación: Obras en curso			15.079
Rehabilitación: P. Terminadas			37.545
Total	124.566	(10.351.851)	(7.732.556)

Cuadro 6

El desglose de las compras y gastos incorporados a existencias, clasificados por naturaleza así como el porcentaje que representan sobre el total es el siguiente, en euros:

Concepto	Importe	% s/ total
Certificaciones de obra	15.612.822	67,0%
Compras	4.425.523	19,0%
Gastos financieros	464.877	2,0%
Honorarios profesionales	1.320.225	5,7%
Otros gastos	239.346	1,0%
Costes indirectos	1.249.132	5,3%
Total	23.311.925	100,0%

Cuadro 7

Las existencias propiedad del Instituto se componen de solares y edificios para la construcción o rehabilitación y posterior venta. Se valoran atendiendo a su coste de adquisición o al coste de producción, según el caso. Las compras y gastos incorporados a las existencias se corresponden principalmente con la construcción de las promociones en curso y adquisición de terrenos.

La muestra seleccionada ha consistido en la revisión de 12 promociones, 4 de cada programa, que ha representado el 39,6% del saldo de existencias al cierre del ejercicio, el 56,9% de las compras y gastos incorporados a existencias durante el ejercicio y el 54,9% del coste de ventas. En el apartado siguiente se comentan los aspectos más relevantes surgidos en la revisión.

4.2.3.2 Distribución por programas y territorialmente

El cuadro 8 muestra la gestión de las existencias del IVVSA, que se realiza en tres de los cinco Programas de Actuación del Instituto, siendo su desglose al 31 de diciembre de 2001, el siguiente, en euros:

Existencias	Promoción suelo	Promoción viviendas	Rehabilitación centro histórico	Total Existencias
Edificios	-	-	2.103.026	2.103.026
Solares	-	3.111.259	-	3.111.259
Terrenos	26.054.373	-	-	26.054.373
Promociones en curso	26.782.668	1.727.399	3.074.669	31.584.736
Promociones terminadas	6.603.795	5.584.136	480.305	12.668.236
Total	59.440.836	10.422.794	5.658.000	75.521.630
	78,7%	13,8%	7,5%	100,0%

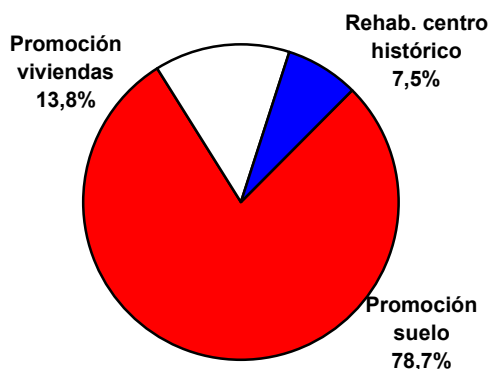
Cuadro 8

La distribución territorial por provincias para cada programa al 31 de diciembre de 2001, se refleja en el cuadro 9, en euros:

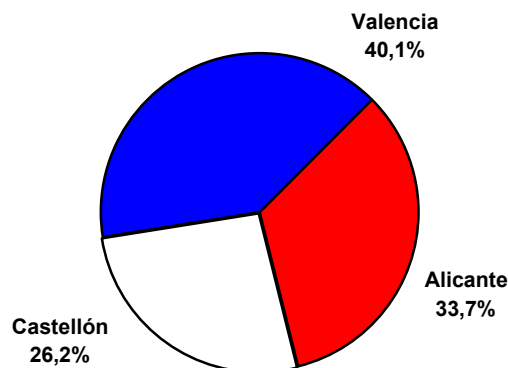
Provincia	Promoción suelo		Promoción Viviendas		Rehabilitación		Total	
Alicante	20.121.579	33,9%	5.320.448	51,0%	-	-	25.442.027	33,7%
Castellón	18.957.388	31,9%	853.058	8,2%	-	-	19.810.446	26,2%
Valencia	20.361.869	34,2%	4.249.288	40,8%	5.658.000	100,0%	30.269.157	40,1%
Total	59.440.836	100,0%	10.422.794	100,0%	5.658.000	100,0%	75.521.630	100,0%

Cuadro 9

Existencias por Programas



Existencias por provincias



a) Programa de Promoción del Suelo

Este Programa representa un 78,7% del saldo de Existencias a 31 de diciembre de 2001 y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 13.400.965 euros, que representan un 57,5% de las inversiones efectuadas en existencias.

En el cuadro siguiente se muestra el saldo a 31 de diciembre de 2001 de las principales promociones que integran el programa y su movimiento durante dicho ejercicio, en euros:

Nº	Promoción	31-12-2000	Compras y gtos. Incorp.	Traspasos	Coste de ventas	31-12-2001
1	CS-1/2 SUNP R-5 Río Seco	55.690	3.428.822	14.109.601	(1.131.033)	16.463.080
2	Mas del Rosari –Global–	6.016.840	2.158			6.018.998
3	Alicante Polígono Garbinet	6.682.738	5.920.450		(7.376.270)	5.226.918
4	San Vte. Raspeig –Alicante	2.998.461	54			2.998.515
5	Velluters –General	450.513	2.329.042			2.779.555
6	Parque Ansaldo en San Juan	2.558.497	74.946			2.633.443
7	Alicante	2.630.558	0			2.630.558
8	San Vte. Raspeig- I.G.S.	2.298.745	53.845			2.352.590
9	UE-2RA Barrio Velluters	1.898.201	59.614			1.957.815
10	UE-2RB Barrio Velluters	1.458.644	409.175			1.867.819
11	UE-2RD Barrio Velluters	1.605.898	487			1.606.385
12	P.A.U. –2 Alicante (Urbanizador)	6.253.525	153.685	233.048	(5.463.717)	1.176.541
	R-5 PAU Fase III –Castellón	26.253.134	968.687	(15.453.944)	(39.258)	11.728.619
	RESTO PROMOCIONES					
	Total	61.161.444	13.400.965	(1.111.295)	(14.010.278)	59.440.836

Cuadro 10

La muestra analizada por esta Sindicatura ha comprendido la revisión de las promociones con los números 1, 3, 10 y 12 del cuadro anterior, y ha supuesto una cobertura respecto a este programa del 74,0% de las inversiones del periodo y el 99,7% del coste de ventas. La muestra seleccionada representa asimismo el 41,6% del saldo de existencias del Programa de Suelo a 31 de diciembre de 2001.

Cabe señalar que de las promociones 1 y 3, se han realizado ventas antes de haberse ejecutado las obras al 100,0%, de ahí que para su valoración se haya incluido una provisión de gastos de 264.554 euros en el primer caso y de 1.371.299 euros en el segundo, sumando un total de 1.635.853 euros (ver apartados 4.2.11 y 4.4.3).

Los traspasos analizados se deben a que el R-5 de Castellón abarcaba una actuación muy amplia que ha sido considerada como un centro de coste global, hasta que se ha podido imputar a las promociones 1 y 12.

La promoción “Alicante Polígono Garbinet” fue analizada por esta Sindicatura en el año 2000 quedando reflejadas las conclusiones referente a la misma en el Informe del mencionado ejercicio.

En el apartado de contratación se incluye la revisión de dos expedientes de enajenación de parcelas referentes a la promoción “Alicante Polígono Garbinet” por 517.970 y 3.950.230 euros, respectivamente. Asimismo también se incluye la enajenación de otra parcela de la promoción de Castellón R-5 Riu Sec, si bien contablemente el ingreso se contabiliza en el año 2002 por haberse elevado a escritura pública ya dentro de dicho ejercicio.

El mencionado apartado de contratación también incluye la revisión del expediente SIVV CS-1/2 referente al concurso para la urbanización de esta promoción.

b) Programa de Promoción de Viviendas

Este Programa representa un 13,8% del saldo de existencias del IVVSA a 31 de diciembre de 2001, y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 9.087.820 euros, que representan un 39,0% de las inversiones efectuadas en existencias.

En el cuadro siguiente se muestra el saldo a 31 de diciembre de 2001 de las principales promociones que integran el Programa y su movimiento durante dicho ejercicio, en euros:

Nº	Promoción	31-12-2000	Compras y gtos. Incorp.	Pérdidas irreversibles	Trasposos	Coste de ventas	31-12-2001
1	RE-18/90 147 Vvdas. Alcoi C/ La Sang	3.438.817	0			(2.295.343)	1.143.474
2	RE-03/00 176 Vvdas. Parc 1A y 1B PAU-2	24.040	1.069.747				1.093.787
3	RE-02/99 52 Vvdas. San Vte. del Raspeig	99.510	857.668	(90.843)			866.335
4	RE-04/00 75 Vvdas. en parcela 9A del PAU-2	12.020	688.520				700.540
5	RE-12/97 16 Vvdas. Orihuela	419.188	320.105	(72.987)			666.306
6	U.E.-5 Plaza del Árbol	609.919	0				609.919
7	RH-01/94 Eixarchs, 14	473.495	6.870				480.365
8	RE-03/94 38 Vvdas. Castellón	1.143.077	1.146.581			(1.854.014)	435.644
9	(RG-05/90) RC-03/93 P. Na Jordana, 25	407.799	0			(82.369)	325.430
10	RC-02/93 C/ Angel Custodio, 3-5	497.145	0			(221.455)	275.690
11	RC-01/93 C/ Vinatea, 16-18	453.626	168			(197.108)	256.686
12	RE-01/94 97 Vvdas. Peri 1 Pto. Sagunto	3.336.122	1.043.886		1.111.295	(5.421.015)	70.288
	RESTO PROMOCIONES	15.924.459	3.954.275	(1.063.118)		(15.317.286)	3.498.330
	Total	26.839.217	9.087.820	(1.226.948)	1.111.295	(25.388.590)	10.422.794

Cuadro 11

La muestra analizada por esta Sindicatura incluye las promociones con los números 1, 2, 3 y 12 del cuadro anterior, y ha supuesto una cobertura respecto a este programa del 32,7% de las inversiones del periodo, el 7,4% de las pérdidas irreversibles, el 30,4% del coste de ventas y el 100,0% de los trasposos. La muestra seleccionada representa asimismo el 30,5% de las existencias del programa de promoción de viviendas a 31 de diciembre de 2001.

c) Programa de rehabilitación de viviendas

Este programa representa un 7,5% del saldo de existencias del IVVSA a 31 de diciembre de 2001, y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 823.140 euros, que representa un 3,5% de las inversiones efectuadas en existencias.

En el cuadro siguiente se muestra el saldo a 31 de diciembre de 2001 de las principales promociones que integran el programa y su movimiento durante dicho ejercicio, en euros:

Nº	Promoción	31-12-2000	Compras y gtos. Incorp.	Pérdidas irreversibles	Coste de ventas	31-12-2001
1	Plaza del Árbol, 1	522.382	152.326			674.708
2	Plaza Santa Cruz, 1	531.168	68.077	(17.766)		581.479
3	Santo Tomás, 13-15-17-19	435.091	(32.953)			402.138
4	Plaza de Árbol, 2	242.857	117.426			360.283
5	RH-07/93 C/Roger de Flor, 16	309.137	36.974			346.111
6	Santo Tomás, 12	321.596	10.728			332.324
7	Moret, 5 / Padre Huérfanos, 8-10	318.993	1.394			320.387
8	Roterros, 27	249.198	27.617			276.815
9	Moret, 3	189.523	57.631			247.154
10	Pintor Fillol, 9	188.189	36.373			224.562
11	Plaza Santa Cruz, 4	210.847	0			210.847
12	Garcilaso, 4	170.074	17.297	(7.429)		179.942
	RESTOS PROMOCIONES	1.791.755	330.250	(517.375)	(103.380)	1.501.250
		5.480.810	823.140	(542.570)	(103.380)	5.658.000

Cuadro 12

La muestra seleccionada por esta Sindicatura incluye las promociones señaladas con los números 1, 2, 4 y 5 del cuadro anterior, y ha supuesto una cobertura respecto a este programa del 45,5% de las inversiones del periodo y el 3,3% de las correcciones valorativas.

La muestra seleccionada representa asimismo el 34,7% de las existencias del Programa de Rehabilitación de Viviendas a 31 de diciembre de 2001.

4.2.4 Deudores

En el cuadro 13 se muestra el saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2001, que se eleva a 72.618.321 euros, lo que representa el 25,4% del total del activo del balance a dicha fecha. Está formado por los siguientes conceptos, en euros:

Concepto	31-12-2001	31-12-2000
Empresas del grupo, deudores	60.078.847	63.770.600
Deudores varios	4.445.662	2.842.475
Personal	51.404	67.156
Administraciones Públicas	6.014.340	4.302.820
Clientes por ventas	2.054.482	4.139.874
Provisiones	(26.414)	(26.414)
Total	72.618.321	75.096.511

Cuadro 13

a) Empresas del grupo, deudores

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

Concepto/Cuenta	31-12-2001	31-12-2000
Convenios de gestión-certificaciones emitidas	36.733.403	24.968.639
Ciudad de las Artes y de las Ciencias, S.A.	585.218	735.471
Convenios de gestión-certificaciones ptes. emitir	8.582.170	9.050.076
Gestión de patrimonio-reparaciones liquidadas	12.590.314	17.613.056
Gestión de patrimonio-impagados, cartera cedida	983.538	636.508
Aportaciones G.V. para compensar pérdidas	0	10.007.008
Convenios gestión RIVA fras. ptes. emitir	585.981	741.619
Otros	18.223	18.223
Total	60.078.847	63.770.600

Cuadro 14

En lo que se refiere al concepto **Convenios de gestión-certificaciones emitidas**, la Sindicatura ha desglosado por actividades el saldo y el movimiento del ejercicio 2001, en euros:

Deudor	Actividad	31-12-2000	Devol.	Facturado 2001	Cobrado 2001	31-12-2001	Cobrado Mayo 2002
CULTURA	Convenio Cultura	18.008.949		14.124.158		32.133.107	1.730.272
COPUT	Otros convenios	6.959.690	64.332	11.998.557	14.293.619	4.600.296	4.600.296
Total		24.968.639	64.332	26.122.715	14.293.619	36.733.403	6.330.568

Cuadro 15

Con fecha 19 de abril de 1999, el IVVSA suscribió con la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia y el Instituto Valenciano de Finanzas un convenio de financiación y ejecución de las obras de los centros docentes. (Véase apartado 4.2.2). Al mes de mayo de 2002 del total facturado por el IVVSA de este convenio se había cobrado 1.730.272 euros.

Respecto a otros convenios esta Sindicatura ha verificado que hasta mediados del mes de mayo de 2002 se ha cobrado el 100,0% del saldo pendiente a 31 de diciembre de 2001.

La cuenta "**Ciudad de las Artes y de las Ciencias, S.A.**" (CACSA) refleja el saldo deudor de dicha empresa, constituido por las facturas pendientes de cobro que el IVVSA repercute a CACSA en virtud del convenio de gestión firmado entre ambas el 26 de noviembre de 1992, para la realización del proyecto del conjunto denominado "Ciudad de las Ciencias". Los importes ejecutados y pendientes de facturación a

CACSA se recogen en la cuenta “Seguimiento de convenio CACSA”. Durante el ejercicio 2001 se ha cobrado 150.253 euros del saldo pendiente a 31 de diciembre de 2000.

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

- Durante el ejercicio 2001 el IVVSA tiene encomendada la gestión de 107 convenios por un importe de 318.384.047 euros.
- El IVVSA ha adjudicado en el ejercicio 2001, 3 obras concertadas por importe de 2.358.396 euros, (10 en 2000 por 11.172.995 euros).

Las anualidades disponibles para el ejercicio 2001 de los convenios en ejecución suponen un total de 28.066.466 euros. El total certificado por el Instituto ha sido de 11.934.225 euros, lo que supone un 42,5% (un 42,4% en 2000). Del importe certificado, el IVVSA ha cobrado durante 2001 la cantidad de 6.289.141 euros, lo que supone un 52,7% (un 20,9% en 2000).

En el concepto **Gestión de patrimonio-reparaciones liquidadas** hay que distinguir 1.748.969 euros correspondientes a la subvención de explotación pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2001. El resto del saldo, 10.841.345 euros, corresponde al pendiente de cobro por el coste de los gastos de reparación y conservación del patrimonio inmobiliario de la Generalitat Valenciana en los que ha incurrido el Instituto. Durante el ejercicio 2001 los gastos de reparaciones y conservación han ascendido a 14.173.987 euros. Al mes de mayo de 2002 el Instituto había cobrado 4.380.278 euros, el 34,8% del saldo pendiente a 31 de diciembre de 2001, 874.485 euros correspondientes a subvenciones de explotación y el resto correspondiente a los gastos de reparaciones y conservación.

El saldo de la cuenta **Gestión de patrimonio-impagados, cartera cedida**, a 31 de diciembre de 2001 se compone de los impagados de la cartera cedida de patrimonio de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2001 y que la Generalitat Valenciana les ha repuesto en abril de 2002.

El concepto **Convenios gestión RIVA, facturas pendientes de emitir** con un saldo de 585.981 euros, corresponde a la periodificación de la facturación de la asistencia técnica del 4º trimestre del año 2001 de la oficina RIVA.

b) Deudores varios

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2001 se refleja en el cuadro 16, en euros:

Concepto	Importe
Deudores	2.052.162
Anticipos a otros acreedores	156.786
Facturas pendientes de emitir	2.210.300
Otros	26.414
Total	4.445.662

Cuadro 16

Incluido dentro del epígrafe de Deudores se incluye un saldo acreedor por 87.213 euros, que debería reclasificarse al pasivo del balance.

El saldo de facturas pendientes de emitir incluye un importe de 1.995.138 euros, en concepto de unas obras de rehabilitación estructural por aluminosis en un grupo de viviendas en el barrio de "La Uxola" en Alcoy y en el grupo Virgen de la Fuensanta de Valencia, que han sido contabilizados previamente por el Instituto como gasto. (Véase apartado 4.4.1). Al no corresponder este gasto al IVVSA se ha contabilizado un ingreso por el mismo importe (véase apartado 4.4.6 a) con cargo a esta cuenta por desconocerse hoy por hoy el deudor que debe asumir los gastos realizados por el IVVSA.

c) Administraciones Públicas

En el cuadro 17 se refleja, en euros, la composición de este concepto a 31 de diciembre de 2001:

Cuenta	Importe
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	1.881.264
H. P. Retenciones	141.743
H. P. deudora IS	1.739.521
Generalitat Valenciana, subvenciones pendientes cobro	4.133.076
Al comprador	3.371.846
De capital para adquisición de inmovilizado	271.375
Al promotor	489.855
Total	6.014.340

Cuadro 17

El saldo de la cuenta "H. P. deudora IS" corresponde a la declaración del impuesto de sociedades del año 2000 que incluye 1.647.603 euros correspondientes a los pagos a cuenta por el IS realizados por Gestión del Suelo de Alicante S.A. (GSASA) durante el

ejercicio 2000 y que al fusionarse con el IVVSA se incluyen para devolver en el IS del ejercicio 2000 del Instituto. Debido a ello, durante el ejercicio 2002 se está realizando una inspección de Hacienda para determinar si procede dicha devolución.

En la cuenta "Generalitat Valenciana, subvenciones pendientes de cobro", figuran las subvenciones de capital por rehabilitación, las subvenciones concedidas al promotor (ambas con contrapartida en **Ingresos a distribuir en varios ejercicios**, cuyo detalle se presenta en el apartado 4.2.7), y las subvenciones al comprador.

d) Clientes por ventas

Esta cuenta recoge los importes pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2001 derivados de ventas realizadas por el Instituto en su actividad de promoción propia de viviendas y suelo, por un importe de 2.054.482 euros.

4.2.5 Tesorería

Al 31 de diciembre de 2001 la tesorería del IVVSA está integrada por 5.601 euros de efectivo en la caja del Instituto, 18.050.251 euros en 56 cuentas corrientes bancarias de libre disposición con tipos de interés variable en función de los tramos fijados, y 9.893 euros en 1 cuenta de crédito que al 31 de diciembre de 2001 tenía saldo deudor.

4.2.6 Fondos Propios

El movimiento habido durante 2001 en las cuentas de Fondos Propios, ha sido el siguiente, en euros:

Cuenta	31-12-2000	Ampliación capital	Distribución de rdos.	Resultado del ejercicio	31-12-2001
Capital social	63.159.761	829	-	-	63.160.590
Reservas especiales	(7.324.925)	-	-	-	(7.324.925)
Rdos. Negativos ejerc. anter.	(8.485.209)	-	(2.694.938)	-	(11.180.147)
Pérdidas y ganancias	(2.694.938)	-	2.694.938	(5.796.311)	(5.796.311)
Total	44.654.689	829	-	(5.796.311)	38.859.207

Cuadro 18

Por Acuerdo de 18 de diciembre de 2001 del Gobierno Valenciano, constituido en Junta General de Accionistas, con el carácter de Universal, del IVVSA se redenomina y ajusta el capital social a euros lo que supone una ampliación del mismo de 829 euros.

Tras el mencionado Acuerdo el capital social se establece en 63.160.590 euros estando representado por 210.178 acciones nominativas de 305 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La titularidad de dichas acciones corresponde a la Generalitat Valenciana.

La cuenta "Reservas especiales", incluye la "diferencia negativa por fusión", obtenida de la regularización de las cuentas de Fondos propios de GSASA, más el dividendo a cuenta correspondiente a la autocartera, surgida tras la fusión de GSASA con el IVVSA en el ejercicio 2000.

Por último, indicar que las pérdidas obtenidas en el ejercicio han supuesto una disminución de los fondos propios del 13,0% al pasar de 44.654.689 euros a 38.859.207 euros.

4.2.7 Ingresos a distribuir en varios ejercicios

En el cuadro 19 se muestra el desglose de este epígrafe del balance así como el movimiento experimentado durante el ejercicio 2001, en euros:

Concepto	31-12-2000	Imputación a rdos.	Aumentos	31-12-2001
Subvenciones oficiales de capital	1.690.425	68.894	770.257	2.391.788
Subvenciones al promotor	430.030	22.165	2.909	410.774
Otros ingresos a distribuir en varios ejerc.	5.797.657	1.453.794	1.721.743	6.065.606
Total	7.918.112	1.544.853	2.494.909	8.868.168

Cuadro 19

La cuenta "Subvenciones oficiales de capital" refleja las ayudas recibidas, cuya finalidad es financiar la adquisición de viviendas destinadas al realojamiento de familias que ocupan viviendas objeto de actuaciones urbanísticas, y que durante el ejercicio han ascendido a 509.322 euros. Asimismo se incluyen las subvenciones al promotor recibidas de la Generalitat Valenciana, con el objeto de financiar la rehabilitación de viviendas destinadas a su arrendamiento posterior. Durante el presente ejercicio se han registrado también en esta cuenta, unas altas de 260.935 euros como contrapartida de la cesión gratuita por el Ayuntamiento de Castalla del solar para la construcción de unos apartamentos para la tercera edad en dicha localidad. (Véase apartado 4.2.1).

Al 31 de diciembre de 2001 se encontraba pendiente de cobro un importe de 271.375 euros de subvenciones de capital y 489.855 euros de subvenciones al promotor. (Véase apartado 4.2.4.c).

Durante este ejercicio 2001 el IVVSA ha vuelto a imputar a ingresos como en ejercicios anteriores, a excepción del año 2000, la parte proporcional de las subvenciones de capital en función de la amortización del bien que ha subvencionado.

La cuenta "Subvenciones al promotor" recoge las subvenciones previstas en el Decreto 75/1989 de 15 de mayo, y el Decreto 55/1992, de 30 de marzo, ambos del Consell de la Generalitat Valenciana, como consecuencia de las actuaciones de promoción de viviendas de protección oficial en régimen especial destinados a la venta.

El desglose por conceptos de la cuenta "Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios" es el siguiente, en euros:

Concepto	31-12-2001
Donación parcelas a revertir	2.865.626
MF Préstamo cualificado	2.837.138
Ingresos intereses diferidos	278.305
Otros ingresos de promociones	50.532
Subvención GV compra terrenos	34.005
Total	6.065.606

Cuadro 20

La cuenta "Donación parcelas a revertir" refleja el valor escriturado de las parcelas donadas por los Ayuntamientos para que sobre las mismas se ejecuten viviendas en régimen especial. Durante el presente ejercicio se han registrado dos altas por 978.201 y 637.037 euros respectivamente, correspondientes al valor escriturado de la cesión gratuita de tres parcelas por el Ayuntamiento de Alicante incluidas en el programa PAU II.

La cuenta "MF préstamo cualificado" incluye la subsidiación de intereses que determina el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre por el que se establecen ayudas en materia de vivienda dentro del plan 1992-95 y el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre, por el que se establecen ayudas en materia de vivienda dentro del Plan 1996-99.

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

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

4.2.8 Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo

En el cuadro 21 se muestra el desglose de las deudas totales con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2001 que ascienden a 164.637.241 euros, lo que representa el 57,6% del total pasivo del balance a dicha fecha con una disminución respecto al saldo del ejercicio anterior de 17.870.452 euros, un 9,8%. De la cantidad indicada, 120.977.384 euros tienen vencimiento a largo plazo y 43.659.857 euros tienen vencimiento a corto plazo.

Concepto	Corto plazo	Largo plazo	Total
Préstamos y créditos	28.273.785	75.528.458	103.802.243
Promoción de Viviendas	1.762.216	1.446.396	3.208.612
Promoción suelo	2.484.181	14.013.601	16.497.782
Ayudas G.V.	24.027.388	60.068.461	84.095.849
Pólizas de crédito	14.179.132	45.448.926	59.628.058
Intereses devengados	1.206.940	0	1.206.940
Total	43.659.857	120.977.384	164.637.241

Cuadro 21

La deuda a 31 de diciembre de 2001, por **Préstamos y créditos**, asciende a un total de 103.802.243 euros. De esta deuda, 3.208.611 euros son préstamos con garantía hipotecaria y 100.593.632 euros están avalados por la Generalitat Valenciana.

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

De los intereses devengados durante 2001 por la totalidad de los préstamos y créditos en vigor correspondientes a promociones durante el ejercicio se han incorporado al valor de las existencias 464.877 euros.

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

Entidad	Fecha	Importe	Duración	Tipo interés	Aval	Pendiente
Ptmo. Sindicado (4 bancos)	16/2/99	72.121.453	6 años	EURIBOR	G.V.	50.485.017
BBV	16/2/99	24.040.484	6 años	MIBOR+0,09	G.V.	16.797.639
BBV	16/2/99	24.040.484	6 años	MIBOR+0,15	G.V.	16.813.193
TOTAL		120.202.421				84.095.849

Cuadro 22

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

Los intereses devengados durante 2001 por los préstamos correspondientes a las ayudas de la G.V. ascienden a 4.440.205 euros, que han sido registrados por el Instituto como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias (véase apartado 4.4.5).

La deuda a 31 de diciembre de 2001, por **Pólizas de crédito**, tanto a largo como a corto plazo se desglosa en euros:

Entidad	Fecha	Importe	Duración	Tipo interés	Aval	Pendiente a 31-12-2001		
						Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Caja Madrid	26/04/00	79.619.079	6 años	Euribor + 0,14%	G.V.	14.137.644	45.448.926	59.586.570
CAM	23/06/01	6.010.121	2 años	Euribor + 0,20 puntos	G.V.	30.592	0	30.592
Caja Rural Valencia	18/05/00	15.626.315	3 años	4,52%	G.V.	10.896	0	10.896
Total		101.255.515				14.179.132	45.448.926	59.628.058

Cuadro 23

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

El concepto **Intereses devengados** corresponde a los intereses pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 2001, de los que 1.186.404 euros se refieren a los préstamos, y 20.536 euros a las pólizas de crédito.

Por otra parte, los intereses devengados de las pólizas de crédito durante 2001, han ascendido a 106.265 euros. (Véase apartado 4.4.5).

4.2.9 Deudas con empresas del grupo y asociadas

En el cuadro 24 se muestra el desglose de las deudas con empresas del grupo, en euros, que recoge entre otros los movimientos derivados fundamentalmente de los convenios de gestión con la Generalitat Valenciana.

Concepto	Importe
Convenios de gestión-Anticipos recibidos	11.668.860
GV anticipos para compra de suelo	8.236.396
Gestión de patrimonio-ingresos recibidos	3.078.114
Convenios de gestión, liquidación definitiva	810.621
Generalitat Valenciana, subvenciones a reintegrar	39.685
Total	23.833.676

Cuadro 24

4.2.10 Acreedores comerciales

En el epígrafe **Acreedores comerciales** se recogen las deudas del Instituto con las empresas adjudicatarias de las obras, tanto las que se realizan por encargos de gestión como las correspondientes a promociones propias del IVVSA. El desglose de este epígrafe se refleja en el cuadro 25, en euros.

Concepto	Importe
Deudas por compras o prestaciones de servicios	21.397.299
Por convenios de gestión y promoción propia	18.541.386
Acreedores diversos	2.855.913
Anticipos recibidos	18.105.129
Total	39.502.428

Cuadro 25

En el concepto **Deudas por compras o prestaciones de servicios por convenios de gestión y promoción propia**, el Instituto ha incluido una provisión por facturas pendientes de recibir que asciende a 2.463.458 euros. En este concepto se incluyen saldos de proveedores por importe de 86.444 euros con signo deudor y que el IVVSA debería reclasificar al activo del balance.

El concepto **Anticipos recibidos**, refleja los importes recibidos a cuenta de clientes por ventas de viviendas y parcelas pendientes de terminar y urbanizar a 31 de diciembre de 2001.

4.2.11 Provisiones para operaciones de tráfico

En el cuadro 26 se muestra el movimiento durante el ejercicio 2001, en euros:

Concepto	31-12-2000	Dotaciones	Aplicaciones a ingresos	31-12-2001
Provisiones para promociones terminadas (apartado 4.2.4.2 a)	1.154.394	1.635.853	(673.398)	2.116.849
Provisiones pérdidas en promociones	-	475.599		475.599
Total	1.154.394	2.111.452	(673.398)	2.592.448

Cuadro 26

4.3 Cuenta de pérdidas y ganancias

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2001, junto con las cifras correspondientes al ejercicio 2000, se muestra a continuación en euros:

GASTOS	2001	2000	Variación
Reducción de existencias	7.732.556	5.503.173	40,5%
Aprovisionamientos	33.680.839	18.756.987	79,6%
Transf ^a de inmov. a existencias	-	198.628	(100,0%)
Gastos de personal	6.065.216	5.553.502	9,2%
Dotación amortización inmovilizado	335.924	372.207	(9,7%)
Variación provisiones de tráfico	1.292.615	665.200	94,3%
Otros gastos de explotación	3.055.466	3.663.776	(16,6%)
Beneficios de explotación	-	4.449.533	-
Gastos financieros y asimilados	5.604.083	7.432.482	(24,6%)
Resultados financieros positivos	-	-	-
Beneficios de actividades ordinarias	-	-	-
Pérdidas procedentes del inmov.	-	347.818	(100,0%)
Gastos extraordinarios	108.182	449.076	(75,9%)
Gastos y pérdidas otros ejercicios	146.419	191.092	(23,4%)
Resultados extraordinarios positivos	164.064	-	-
Beneficio antes de impuestos	-	-	-
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado positivo del ejercicio	-	-	-

INGRESOS	2001	2000	Variación
Importe neto cifra de negocios	46.614.577	35.744.720	30,4%
Trabajos realiz. por empr. p ^a su inmovil.	-	12.585	(100,0%)
Ex prom. en curso y edif. curso a inmov.	1.074.772	-	-
Otros ingresos de explotación	1.930.138	1.795.662	7,5%
IDVE	1.475.960	1.610.039	(8,3%)
Pérdidas de explotación	1.067.169	-	-
Ingresos otros valores negociables	140.835	386.090	(63,5%)
Otros intereses e ingresos asimilados	547.089	406.825	34,5%
Subsidiación por prést. cualificados	22.953	219.604	(89,5%)
Resultados financieros negativos	4.893.206	6.419.963	-
Pérdidas actividades ordinarias	5.960.375	1.970.430	-
Subv. capital tpdas a rdo. ejercicio	68.894	-	-
Ingresos extraordinarios	5.637	2.272	148,1%
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	344.134	261.206	31,7%
Resultados extraordinarios negativos	-	724.508	-
Pérdidas antes de impuestos	5.796.311	2.694.938	-
Resultado del ejercicio (pérdidas)	5.796.311	2.694.938	-

Cuadro 27

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

4.4.1 **Aprovisionamientos**

En el cuadro 28 se muestra el saldo de este epígrafe que asciende a 33.680.839 euros y representa un 58,0% de los gastos del Instituto.

Concepto	2001	2000	Variación
Consumo de edificios adquiridos	38.333	1.040.725	(96,3%)
Consumo de materias primas	14.688.814	75.824	19.272,2%
Obras y servicios realizados por terceros	18.953.692	17.640.438	7,4%
Total	33.680.839	18.756.987	79,6%

Cuadro 28

El saldo de estos conceptos se incorpora al valor de las existencias finales. El consumo de edificios adquiridos se obtiene restando a las compras de edificios, 162.898 euros el aumento en existencias de los edificios a rehabilitar, 124.566 euros. El consumo de materias primas se obtiene sumando a la compra de terrenos y solares que asciende a 4.336.963 euros, la variación de materias primas cuyo valor asciende a 10.351.851 euros.

La reducción de las existencias de las promociones en curso y edificios construidos, por 7.732.556 euros, figura en el epígrafe correspondiente de gastos de la cuenta de pérdidas y ganancias (ver cuadro 28).

Las obras y servicios realizados por terceros durante el año 2001 presenta el siguiente desglose en euros:

Concepto	Importe
Certificaciones de obra	16.958.554
Obras rehabilitación y aluminosis (apartado 4.2.4.b)	1.995.138
Total	18.953.692

Cuadro 29

Cabe señalar que durante el presente ejercicio, y según especifica el Plan General de Contabilidad de Empresas Inmobiliarias en la cuenta de "Certificaciones de obra" se han registrado todos aquellos gastos, independientemente de su naturaleza (certificaciones de obra, honorarios profesionales, gastos financieros activables...), relacionados con las existencias, excepto los referentes a terrenos y solares que se contabilizan en la cuenta específica de compras.

4.4.2 Gastos de personal

En el cuadro 30 se muestra la composición de este epígrafe, que es el tercero en orden de importancia de los gastos del IVVSA, representando el 10,5% del total (el 12,9% en 2000).

Concepto	2001	2000	Variación
Sueldos y salarios	4.619.782	4.261.386	8,4%
Indemnizaciones	65.059	0	-
Cargas sociales	1.360.794	1.275.420	6,7%
Otros gastos sociales	19.581	16.696	17,3%
Total	6.065.216	5.553.502	9,2%

Cuadro 30

El epígrafe de “Sueldos y salarios” ha experimentado un incremento del 8,4% respecto al ejercicio 2000, debido fundamentalmente a:

- El aumento del 2% de la masa salarial con respecto al ejercicio 2000, según lo establecido en la LPGV-01.
- Aumento del 2% de la masa salarial para el año 2001 según acuerdo entre el comité y la empresa el 18 de mayo de 2000, basado en el acuerdo del 9 de diciembre de 1999 entre la Administración del Gobierno Valenciano y los representantes de los empleados del Sector de la Administración Autonómica.
- El efecto en el ejercicio 2001 de la reclasificación de 45 personas.
- La incorporación en el ejercicio de los sueldos y salarios de 4 personas pertenecientes a la plantilla del Patronato Provincial de la Vivienda de Alicante que se incorporan a la del IVVSA, en base al Decreto 140/2001, de 12 de junio, del Gobierno Valenciano.
- El incremento en 11 personas de la plantilla media durante el ejercicio 2001.

La plantilla media del Instituto ha tenido la siguiente evolución:

Categorías	Nº medio empleados		Variación
	2001	2000	
Dirección y jefatura	31	30	3,3%
Titulados medios y superiores	35	32	9,4%
Oficiales y administrativos	132	126	4,8%
Auxiliares y otros	4	3	33,3%
Total	202	191	5,8%

Cuadro 31

Al 31 de diciembre de 2001 la plantilla del Instituto era de 196 contratados indefinidos, 11 contratados temporales y 1 contrato de alta dirección.

En relación a las reclasificaciones y al incremento del 2%, no consta el informe a que se refiere el apartado 2 del artículo 29 de la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 2001.

4.4.3 Variación provisiones de tráfico

El desglose de este epígrafe a 31 de diciembre de 2001 es el siguiente, en euros:

Cuenta	Importe
Dotación a la provisión por venta promociones pendientes terminación (cuadro 26)	1.635.853
Dotación a la provisión pérdidas en promociones (ver cuadro 26)	475.599
Aplicación provisiones para operaciones de tráfico (ver cuadro 26)	(673.398)
Cancelación provisión intereses	(145.439)
Total	1.292.615

Cuadro 32

La cancelación de la provisión intereses, corresponde a la anulación de la provisión dotada en los años 1995, 1996 y 1997 en concepto de intereses de demora por el retraso en el pago de certificaciones, por no haber sido reclamados.

4.4.4 Otros gastos de explotación

Este epígrafe representa el 5,3% del importe total de gastos del ejercicio 2001. Su composición es la siguiente, en euros:

Concepto	2001	2000	Variación
Servicios exteriores			
Arrendamientos	17.447	17.183	1,5%
Reparación y conservación	136.195	152.339	(10,6%)
Servicios profesionales indep.	469.895	1.543.964	(69,6%)
Primas de seguros	38.044	43.922	(13,4%)
Servicios bancarios	71.346	68.900	3,6%
Publicidad y propaganda	431.376	41.993	927,3%
Suministros	98.554	120.178	(18,0%)
Otros servicios	1.213.191	1.405.142	(13,7%)
Tributos	579.418	270.155	114,5%
Total	3.055.466	3.663.776	(16,6%)

Cuadro 33

Esta Sindicatura ha revisado una muestra que ha supuesto el 34,3% del importe de este epígrafe, comprobándose su adecuado soporte y contabilización, sin perjuicio de las observaciones que se comentan a continuación:

- Dentro de la cuenta “Servicios profesionales independientes” se ha detectado tres facturas por un importe total de 44.313 euros correspondientes a gastos relacionados con la fusión de GSASA llevada a cabo en el ejercicio 2000 y que debería haberse provisionado en dicho ejercicio o haberse registrado en el ejercicio 2001 dentro de la cuenta “Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores”.
- En el saldo de la cuenta “Publicidad y propaganda” se incluye una factura por 388.584 euros correspondiente a servicios publicitarios según el convenio de colaboración de 16 de marzo de 2001, firmado entre l’Agència Valenciana del Turisme y el IVVSA. El objeto de dicho convenio consiste en la colaboración entre ambas instituciones para la preparación, diseño y ejecución de una campaña de publicidad de la Comunidad Valenciana de ámbito nacional, mediante la aportación por parte del IVVSA de 450.759 euros, IVA incluido, contra presentación de factura de l’Agència Valenciana del Turisme. Se considera que el mencionado convenio queda fuera del objeto social del Instituto.
- En el epígrafe de tributos se ha detectado 221.503 euros por liquidaciones presentadas al IVVSA en el ejercicio 2001 por los Ayuntamientos de Paterna y Alicante, del Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana correspondientes a los ejercicios 1995, 1996, 1997 y 1998.
- Según el Informe de auditoría de la IGGV durante el ejercicio 1993 se realizó un inventario de los tributos pendientes con las Entidades locales cuyo resultado era provisional ya que no se llevo a cabo un análisis exhaustivo para determinar si la deuda era procedente o no.

No obstante lo anterior, señala el citado Informe de auditoría en el ejercicio 1996 el Instituto abandonó el control del total de expedientes reclamados por lo que no es posible conocer su situación al 31 de diciembre de 2001.

4.4.5 Gastos financieros y asimilados

En el cuadro 34 se muestra el desglose de los gastos financieros en función de lo que financian, que asciende a 5.604.083 euros en el ejercicio 2001 y representa el 9,7% de los gastos del Instituto en dicho ejercicio, siendo este epígrafe el cuarto en orden de importancia de los gastos del IVVSA.

Cuenta	2001	2000	Variación
Intereses promociones	820.694	1.866.647	(56,0%)
Intereses póliza Patronato	55.828	162.249	(65,6%)
Intereses crédito cartera cedida	60.402	22.237	171,6%
Intereses préstamos ayudas G.V. (4.2.2 y 4.2.8)	4.440.205	5.045.070	(12,0%)
Otros gastos	4.111	87.719	(95,3%)
Dotación prov. devol. subsid.	116.578	90.494	28,8%
Intereses pólizas (4.2.8)	106.265	158.066	(32,8%)
Total	5.604.083	7.432.482	(24,6%)

Cuadro 34

La disminución de los gastos financieros en el ejercicio 2001 ha sido debido principalmente a la variación experimentada en los intereses de promociones.

4.4.6 Importe neto de la cifra de negocios

En el cuadro 35 se muestra la cifra de negocios que asciende a 46.614.577 euros en el ejercicio 2001 y representa el 89,3% de los ingresos del Instituto en dicho ejercicio.

Concepto	2001	2000	Variación
Ventas	44.390.454	33.283.642	33,4%
Prestación de servicios	2.224.123	2.461.078	(9,6%)
Total	46.614.577	35.744.720	30,4%

Cuadro 35

a) Ventas

La cifra de ventas, que asciende a 44.390.454 euros se corresponde con el siguiente detalle:

Cuenta	Importe
Venta de viviendas	22.239.264
Venta de solares	20.034.713
Venta rehabilitación y aluminosis	2.067.332
Ingresos por cuotas de urbanización	30.502
Ingresos por otras ejecuciones obra	18.643
Total	44.390.454

Cuadro 36

Esta cifra de ventas supone el 95,2% del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2001, siendo éste el octavo ejercicio en el que se han formalizado escrituras de compraventa de viviendas. El precio de venta de viviendas está regulado por los Planes 1992-1995 y 1996-1998. Esta normativa establece los requisitos específicos para que un ciudadano obtenga la condición de adquirente de viviendas.

La fiscalización realizada sobre el total de ventas de viviendas ha alcanzado el 30,3%, comprobándose la correcta contabilización y soporte documental de las mismas.

En el cuadro 37 se refleja el detalle en euros, de las ventas analizadas y el resultado obtenido en las mismas, mediante su comparación con el coste de las unidades vendidas:

Promoción	Venta viviendas	Otros ingresos	Coste ventas	Resultado
RE-18/90 147 Vvdas. Alcoi C/ La Sang	1.911.327	432.236	(2.295.343)	48.220
RE-01/94 97 Vvdas. Peri 1 Pto. Sagunto	4.828.730	0	(5.421.015)	(592.285)
Resto proyectos	15.499.207	592.069	(17.775.612)	(1.684.336)
Total	22.239.264	1.024.305	(25.491.970)	(2.228.401)

Cuadro 37

A 31 de diciembre de 2001 hay 52 promociones del programa de viviendas terminadas, 42 de las cuales están vendidas al 100%.

El porcentaje de unidades vendidas sobre el total de viviendas terminadas es del 97,7%.

La venta de solares se corresponde con las actuaciones de suelo que el IVVSA promueve. En el cuadro 38 se refleja el detalle en euros de las ventas realizadas en cada promoción de solares y terrenos y el resultado obtenido de las mismas, mediante su comparación con el coste de ventas:

Promoción	Venta solares	Otros ingresos	Coste de venta	Resultado
Polígono Garbinet Alicante	10.778.990	11.233	(7.376.270)	3.413.953
CS-1/2 Sunp. R-5 Río Seco Castellón	1.332.474	60.203	(1.131.033)	261.644
R-5 PAU Fase III	7.928.047	380.218	(5.463.717)	2.844.548
Renuncia parcelas	(4.798)	0	(39.258)	(44.056)
Total	20.034.713	451.654	(14.010.278)	6.476.089

Cuadro 38

La fiscalización realizada sobre las ventas de solares ha alcanzado el 100,0%, comprobándose la correcta contabilización y soporte documental de las mismas.

Las ventas Rehabilitación Aluminosis presentan el siguiente detalle en euros:

Promoción	Importe
La Uxola	1.398.808
Fuensanta	596.330
Otras	72.194
Total	2.067.332

Cuadro 39

Las ventas de Rehabilitación por Aluminosis de la Uxola y Fuensanta por un total de 1.995.138 euros, se encontraban a la fecha de redacción de este Informe en la situación de “Facturas pendientes de emitir”, tal como se ha comentado en el apartado 4.2.4.b de este Informe.

b) Prestación de servicios

En el cuadro 40 se muestra el desglose de los ingresos por estos conceptos en euros, que suponen el 4,8% de la cifra de negocios del ejercicio 2001.

Concepto	2001	2000	Variación
Ingresos por gestión de obras	595.927	820.255	(27,3%)
Ingresos por asistencia técnica	1.628.196	1.640.823	(0,8%)
Total	2.224.123	2.461.078	(9,6%)

Cuadro 40

Los ingresos por gestión de obras están referidos a la comisión del 4% sobre las certificaciones emitidas por el IVVSA en concepto de gastos de gestión, de acuerdo con el Decreto 35/1988. De estos ingresos 460.255 euros corresponden al convenio de Cultura, referente a la financiación y ejecución de obras en centros docentes.

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

4.4.7 Otros ingresos de explotación

Los ingresos que componen este epígrafe ascienden a 1.930.138 euros y representan un 3,7% del total en 2001. Su componente más significativo que asciende a 1.643.798 euros corresponde a una parte de la subvención corriente de la Generalitat Valenciana prevista en sus presupuestos. Este importe tiene como objeto compensar parcialmente los gastos internos directamente producidos por la gestión y administración del patrimonio de viviendas de promoción pública perteneciente a la Generalitat Valenciana que, en el ejercicio 2001, han supuesto un importe de 3.529.462 euros.

4.4.8 Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Esta cuenta recoge las subvenciones de capital contabilizadas en la cuenta de pasivo “Ingresos a distribuir en varios ejercicios” transferidas a ingresos por importe de 1.475.960 euros. (Véase apartado 4.2.7).

4.5 Situación tributaria

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

En el año 2002 el IVVSA esta teniendo una actuación inspectora en relación con la fusión de GSASA llevada a cabo en el ejercicio 2000, si bien a la fecha de redacción de este Informe la autoridad tributaria estaba pendiente de pronunciarse sobre la misma.

5. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

En el cuadro 41 se muestra, según la información facilitada, el detalle de los expedientes de contratación tramitados durante el ejercicio, desglosados por tipos de contratos y modalidades de adjudicación. También figura el alcance de la revisión realizada.

Tipos de contratos y de licitación		Total				Revisados			
		Euros		Nº de Expedientes		Euros		Nº de Expedientes	
OBRAS	PN/ Obra menor	15.584.496	23,6%	76	71,7%	2.129.410	13,7%	2	2,6%
	Concurso	39.661.714	60,2%	28	26,4%	30.807.183	77,7%	6	21,4%
	PN	10.659.821	16,2%	2	1,9%	10.659.821	100,0%	2	100,0%
	TOTAL	65.906.031	100,0%	106	100,0%	43.596.414	66,2%	10	9,4%
SUMINISTROS	PN/S. Menor	127.523	100,0%	22	100,0%	42.041	33,3%	1	4,5%
	TOTAL	127.523	100,0%	22	100,0%	42.041	33,3%	1	4,5%
SERVICIOS	PN/S. Menor	793.721	32,2%	57	39,6%	30.051	0,0%	1	1,8%
	Concurso	141.929	5,7%	1	0,7%	0	0,0%	-	0,0%
	Sin determinar	1.533.308	62,1%	86	59,7%	289.471	18,8%	4	4,7%
	TOTAL	2.468.958	100,0%	144	100,0%	319.522	12,9%	5	3,5%
ENAJ. PARCELAS	Concurso	29.268.160	100,0%	5	100,0%	6.902.299	23,6%	3	60,0%
	TOTAL	29.268.160	100,0%	5	100,0%	6.902.299	23,6%	3	60,0%
TOTAL GENERAL		97.770.672	100,0%	277	100,0%	50.860.276	52,0%	19	6,9%

Cuadro 41

5.1 Contratos seleccionados

El cuadro 42 muestra, en euros, los expedientes de contratación que han sido seleccionados para su revisión.

Tipo de contrato	Expediente	Objeto	Importe
Obras	COLE 95.0054.V.V.O.O.	I.S. Nuevo de Betxi (CS)	4.825.406
	COLE 97.0057.V.V.O.O.	Construcción Colegio Pobra Farnals	5.834.415
	COLE 96.0046.V.V.O.O.	I.S. Nuevo en Tabernes Blanques	1.230.037
	CONVV-93/850B2	Urbaniz. 2 áreas carácter estructurante. Bulevar sur. eje viario c/ Ruaya	9.862.609
	PROPRE-03/99	24 VPORE y 12 VP en Rabasa	2.164.960
	PROPRE-02/99	52 VP en San Vicente del Raspeig	3.261.283
	REPACR-007/01	Reparaciones grupo 240 viv. Barrio los Palmerales	644.561
	RESTE RA-00/006	Rehab. estructural del Barrio de la Fuensanta de Valencia	7.933.342
RIVA RC-02/97	Edificación 12 VPO en c/Santo Tomás	899.373	
SIVV CS-1/2	Urbaniz. U.E. 69, 70 y 71 PGOU Castellón	6.940.428	
TOTAL			43.596.414
Suministros	PN/SM	Suministro 50 ordenadores	42.041
TOTAL			42.041
Consultoría y Servicios	CATP-01/42	Estudios prospectivo de la situación del suelo destinado a viviendas en Comunidad Valenciana	73.696
	CTSM-01/157	Estudio de la evolución del mercado inmobiliario en centro histórico de Valencia	30.051
	CTAP-01/10	48 aptos. Tutelados y centro de día en Castalla	82.537
	CTAP-02/4	Redacc. Pyto. Básico, ejec. y direc. obras de 22 VP en Carcaixent	60.702
	CTAP-02/1	26 VP en San Vicente del Raspeig	72.536
TOTAL			319.522
Enajenación Parcelas	CTCM-01/38	Enajenación parcela 2 U.E. nº 69 del PGOU de Castellón	2.434.099
	CTCM-01/37	Enajenación parcela rt1-3 del Sector II-10 Garbinet Norte	517.970
	CTCM-01/33,34 y 35	Enajenación parcela R4-2, R5-1, R5-2 Sector II-10 Garbinet Norte	3.950.230
TOTAL			6.902.299

Cuadro 42

Como cuestión previa indicar que a los expedientes seleccionados se refieren a dos tipos de negocios jurídicos. En primer lugar tenemos contratos de obras, de consultoría técnica y de servicios y uno de suministros, es decir, supuestos que la LCAP engloba dentro de la categoría de contratos administrativos en su artículo 5.2.a). En segundo lugar han sido examinados también tres contratos de enajenación de parcelas (los encabezados con la denominación CTCM), en los cuales el IVVSA no actúa como comprador de bienes y servicios, sino como vendedor de bienes inmuebles, resultando adjudicatario el mejor postor.

Con respecto a los tres contratos de enajenación de parcelas, se indica en sus pliegos de cláusulas administrativas que existe una sumisión al Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Tras efectuar publicidad en prensa, actúa una mesa de contratación que propone la adjudicación mediante concurso en base a los criterios de selección establecidos en el pliego, una vez emitido el correspondiente informe técnico. Entre los criterios debemos apuntar que se incluye el de la experiencia en promoción de viviendas, criterio que se recomienda que figure como requisito para la admisión de licitadores. También hay que hacer mención del criterio según el cual se tiene en cuenta la situación de los promotores en relación con determinados expedientes sancionadores.

Por lo demás, en cuanto a estos tres contratos CTCM debemos señalar que en el 01/38 el licitador que después resultará ser adjudicatario figura durante toda la tramitación como una unión temporal de tres empresas. Sin embargo, una vez efectuada la adjudicación, se efectúa una corrección de la misma y se otorga el contrato a las tres empresas en régimen de copropiedad al 33,33%. En cualquier caso, lo destacable es que se rompe el principio de unidad de adjudicación y se contrata por igual con tres empresas, pero sin que quede claro cual es el sistema de determinación de las posibles responsabilidades de cada una de ellas o de las tres en su conjunto.

El resto de expedientes revisados, es decir, los que figurarían incluidos entre los supuestos del artículo 5.2.a) de la LCAP, han sido tramitados, en general, de conformidad con la LCAP, o al menos, inspirados en los preceptos de la Ley. Ello, sin perjuicio de aquellos aspectos susceptibles de mayor atención y mejora que se comentan a continuación.

Por lo que respecta a la problemática del ámbito subjetivo de la LCAP y a la contratación realizada por las empresas públicas cuando actúan como meros agentes o mandatarios de una Administración Pública, debemos remitirnos a lo dicho en los informes de esta Sindicatura de ejercicios anteriores.

Además, con carácter general para todas las actuaciones de contratación administrativa del IVVSA, se realizan las observaciones y recomendaciones de los párrafos siguientes.

El IVVSA debe establecer en el ámbito interno procedimientos de control que aseguren la existencia de financiación suficiente antes de la licitación. Tales informes deberían figurar en los expedientes de cada contrato.

Por otra parte se observa una dispersión entre distintas unidades de los documentos que deben integrar los expedientes contractuales. Ello dificulta la gestión y el control. Por nuestra parte sólo se ha podido analizar la documentación básica, generalmente insuficiente, de los procedimientos seleccionados, tal y como nos la ha facilitado la unidad responsable de la contratación administrativa, hallándose el resto de documentos en otras dependencias, con la dificultad e imposibilidad práctica de reclamarlos individualizadamente en cada caso. Es necesario que el Instituto establezca un manual de procedimiento administrativo en materia de contratación, en el que se sistematizasen

los aspectos técnicos, jurídicos, económico-financieros y de control interno relativos a tal materia. En particular, sería deseable que se fortaleciera la centralización de los expedientes y que obrara en ellos la documentación completa de cada procedimiento de contratación administrativa.

Los pliegos que rigen las contrataciones exigen la publicación de las licitaciones en varios diarios de gran circulación de la provincia afectada por el objeto de la contratación. Se echa en falta la publicación en el DOGV, y más aún en las obras contratadas en virtud de convenio con la Generalitat Valenciana. Por otra parte, los anuncios que se remiten a la prensa son enviados a periódicos concretos, sin que se observe que para la selección de éstos se utilicen criterios objetivos.

5.1.1 Actuaciones administrativas previas

- Con carácter general, al margen de algunos encargos, y sin perjuicio de que en varios expedientes obre una solicitud de contratación, la iniciación efectiva del expediente se produce con ocasión de la solicitud de la publicación del anuncio en la prensa, suscrita por un representante de un departamento.
- La documentación relativa a la elaboración, supervisión del proyecto y acta de replanteo en contratos de obras, no ha sido analizada al no obrar en los expedientes. En los contratos se hace referencia a distintos anexos, suscritos por ambas partes, que no están en el expediente, tales como el proyecto, la memoria técnica, el acta de viabilidad, y el Plan de Seguridad y Salud, entre otros.
- Los pliegos de condiciones administrativas, de los que tan sólo se tiene constancia en los contratos de obras, no figuran informados jurídicamente.
- No consta que se haya producido ningún acto por el que se acuerde realizar el gasto, previa constatación de que hay fondos adecuados y suficientes para afrontarlo.
- En algunos expedientes hay solicitudes de contratación emitidas por alguna unidad, si bien no se justifica la necesidad de acometer la contratación.

5.1.2 Órgano de contratación: competencia

Actúa como tal el Gerente y, en cuanto a la adjudicación de los contratos, la realiza el Presidente del Consejo de Administración, al superarse las cuantías para poder contratar el Gerente. La firma de los contratos la efectúa este último.

5.1.3 Forma de selección del contratista

De los dieciséis expedientes sin considerar los de enajenación de parcelas, siete han sido objeto de concurso, tratándose todos ellos de contratos de obras, sin que haya nada que señalar del procedimiento elegido.

Los nueve restantes expedientes han sido objeto de procedimiento negociado sin publicidad, siendo tres de ellos contratos de obras.

De los tres expedientes de obras objeto de procedimiento negociado sin publicidad, uno de ellos (COLE 96.0046.V.V.0.0) es un reformado de otro anterior. La modificación deriva de una reforma del proyecto inicial y supera el 20% del importe de la adjudicación del contrato originario, por lo que excede el límite del artículo 146.4 de la LCAP. Además, se amplía el plazo de ejecución. No consta en el expediente, ni se deduce de la documentación examinada, que se haya dado audiencia al contratista, como preceptúa el citado artículo de la LCAP.

Los otros dos contratos de obras que emplean el mismo procedimiento de selección lo hacen por causas similares. En el caso del COLE 95.0054.V.V.0.0 existía un contrato anterior que fue resuelto por el IVVSA con incautación de la fianza definitiva depositada por el contratista. Por razones de urgencia decretadas por la Conselleria de Cultura y Educación, así como otras actuaciones que también son determinadas por esta Conselleria, departamento que encarga la contratación al IVVSA, éste inicia el procedimiento negociado sin publicidad e invita a tres empresas dándoles tres días de plazo para presentar ofertas (término a todas luces exiguo, dado que se trata de un contrato de 4.825.406 euros), realizando la adjudicación en favor de la mejor oferta económica. En el COLE 97.0057.V.V.0.0 lo que sucede es que el único licitador que había concurrido al concurso desiste antes de la adjudicación del contrato. Ha de advertirse que la facilidad para retirarse del procedimiento viene propiciada por el hecho de que el IVVSA no exige a los licitadores la constitución de garantías provisionales. Una vez producido dicho desistimiento se invita a tres empresas, a las que se dan siete días de plazo para presentar ofertas, por lo que hay que objetar lo mismo que en el caso anterior (el nuevo presupuesto era de 5.835.828 euros) y se adjudica a una de ellas. Ha de advertirse que en los dos expedientes se rebasa de manera notable el porcentaje del 10% previsto en el artículo 141.a) de la LCAP, a computar entre el presupuesto del expediente inicial, en el que no prospera la adjudicación, y el del segundo expediente tramitado por procedimiento negociado.

En los cinco expedientes de consultoría técnica y asistencia adjudicados mediante procedimiento negociado sin publicidad entendemos que debió utilizarse un sistema de selección basado en publicidad y concurrencia. En todos los casos se contrata con distintos profesionales, empresas de asistencia o con una Universidad, sin argumentar suficientemente las razones para obviar la concurrencia. En el caso de la Universidad, es la propia Conselleria la que dispone que se adjudique a esa entidad para efectuar un estudio sobre la evolución del mercado inmobiliario en el ámbito del centro histórico de Valencia. En otro caso se indica que la empresa propuesta es líder en la materia objeto de asistencia. En los otros supuestos se propone a unos arquitectos determinados, sin que exista justificación para no utilizar un sistema basado en los principios de publicidad y concurrencia, a los que está sometido el Instituto.

Por último, hay que hacer referencia al contrato de suministro, también adjudicado por procedimiento negociado sin publicidad. En la solicitud de la adquisición se formula propuesta a favor de una empresa determinada. Sin embargo, después se solicitan un total de ocho ofertas y resulta adjudicataria la empresa que ya había sido propuesta, coincidiendo el presupuesto con el importe de la adjudicación. Hay un informe técnico que se decanta por la mencionada proposición, en base al plazo de garantía ofertado, pero debe señalarse que no se habían establecido unos criterios objetivos para la selección del adjudicatario. Por la cuantía del suministro que supera la cifra de 30.050,61 euros, se considera que debió sacarse a concurso la adquisición, efectuándose la adjudicación en base a unos criterios objetivos previamente establecidos.

De los expedientes que tenían prevista la forma de concurso como sistema de adjudicación, uno de ellos, el RIVA RC-02/97, queda desierto por carencia de licitadores, pasando a adjudicarse mediante procedimiento negociado sin publicidad con el incremento del 10% admitido por el artículo 141,a) de la LCAP.

No se tiene constancia de que se publiquen las resoluciones de adjudicación.

En determinados casos se conceden exiguos plazos para la presentación de solicitudes, con la consiguiente inseguridad para los licitadores. Además, los plazos se establecen con referencia a una fecha concreta, por lo que no son coincidentes en unos contratos con respecto a otros y, en cualquier caso, no son los que la LCAP estima como idóneos para realizar ofertas, sino generalmente más breves.

Respecto a los criterios de valoración que sirven de base para la adjudicación hay que señalar varias observaciones. En primer lugar, se prima a las ofertas económicas que se sitúan en torno a la media, lo cual no es correcto a la luz de la jurisprudencia europea y de la doctrina de la Junta de Contratación. Por otra parte, en algún caso, siempre en procedimientos adjudicados mediante concurso, se rechazan ofertas al considerarlas temerarias por realizar una baja superior al 10% en relación con la media, argumentándose que, según el pliego debieron justificarse en el momento de realizar la oferta las razones de lo que se estima una baja excesiva. Se considera que en los pliegos deben contemplar otro sistema que no primara a las ofertas que se sitúan en torno a la media y que en ningún caso se debería excluir a un concursante por proponer una determinada baja sin darle audiencia previa, máxime cuando el licitador desconoce, en el momento de ofertar, dónde se situará la media y la cuantía por debajo de la cual habrá presunta temeridad. Por otra parte, se observa que algún licitador obtiene en otros factores puntuaciones más bajas en razón a que el informe afirma, sin más explicaciones, que la calidad del servicio de la empresa es deficiente en materia de seguridad y salud, en base a las obras que realiza. También en algún caso se prima a los licitadores que han prestado anteriores servicios al IVVSA, pero, además, teniendo en cuenta el grado de satisfacción obtenido de ellos. Entendemos que estos criterios no son objetivos y que, por tanto, deberían ser eliminados de sucesivas contrataciones.

5.1.4 Formalización de los contratos

No se exigen garantías provisionales y tampoco consta acreditado estar al corriente los contratistas respecto a sus obligaciones tributarias con la Generalidad Valenciana.

Los contratos aparecen debidamente formalizados en documento en el que de una manera muy completa se recogen las obligaciones de las partes y se efectúa una remisión a los pliegos de condiciones. Están suscritos por el Gerente y un apoderado del adjudicatario. Ha de señalarse que el CTAP-01/42 se trata de un contrato de naturaleza civil, cuando debería tenerla administrativa, y que en el resto de contratos de asistencia técnica no se precisa cuál es su naturaleza.

5.1.5 Ejecución de los contratos

- En los expedientes no obran las actas de comprobación del replanteo, cuya cumplimentación está contemplada en el pliego de condiciones, aunque en los contratos se dice que existe un acta de viabilidad que no se aporta.
- No obraban en los expedientes examinados las certificaciones de obra, ni tampoco actas de recepción.

5.1.6 Modificación de los contratos

Ya se ha señalado que el COLE 96.0046V.V.0.0 es un reformado de otro contrato anterior. En cuanto al SIVV CS-1/2 se constata que se produce un retraso en la ejecución de las obras, ignorándose a qué responde ni las consecuencias que produce la modificación del plazo, al no haber examinado documentación al respecto.

5.1.7 Terminación de los contratos

En los expedientes no existen documentos que permitan manifestarse sobre esta cuestión.

6. RECOMENDACIONES

- a) Se considera oportuno mantener las siguientes recomendaciones propuestas en Informes de ejercicios anteriores:
- a.1) Adecuar la actividad relativa a la gestión y administración del patrimonio inmobiliario de la Generalitat Valenciana al crédito disponible en los Presupuestos de la Generalitat Valenciana.
 - a.2) El Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A. debe establecer en el ámbito interno procedimientos de control que aseguren la existencia de financiación suficiente antes de la licitación. Estos informes deberían obrar en el expediente de cada contrato.

Asimismo, debe mejorarse la coordinación de los distintos departamentos que intervienen en la contratación, con el fin de evitar la dispersión de los documentos que deben integrar el expediente contractual.
 - a.3) El IVVSA debería establecer un manual de procedimiento administrativo en materia de contratación, en el que se sistematizasen los aspectos técnicos, jurídicos, económico-financieros y de control interno implícitos en esta actividad.
 - a.4) Resulta necesaria una labor de supervisión interna de los proyectos propios.
 - a.5) Ha de cumplirse con el requisito de comunicar a la Sindicatura de Comptes la formalización del contrato y el extracto del expediente, tal como previene el art. 57 de la Ley de Contratos.
- b) Las siguientes son recomendaciones sobre otros aspectos que se han puesto de manifiesto en la fiscalización del ejercicio 2001.
- b.1) Los gastos en que incurra el Instituto deberán estar relacionados con su objeto social.
 - b.2) Al cierre del ejercicio deberían existir conciliaciones bancarias para las distintas cuentas de préstamo que tiene el Instituto.
 - b.3) El Instituto debe reanudar el control de los tributos pendientes de pago a las Entidades locales y en concreto del impuesto sobre bienes inmuebles con el fin de determinar las deudas con las Entidades locales y satisfacerlas en el caso de que sea procedente.