

INSTITUT VALENCIÀ DE L'HABITATGE, S. A.

1. OBJECTIUS I ABAST DE LA FISCALITZACIÓ

1.1 Objectius

En virtut del que disposa l'article 8.3 de la Llei de la Generalitat Valenciana 6/1985, d'11 de maig, de Sindicatura de Comptes, la fiscalització efectuada ha tingut per objecte determinar si els comptes anuals de l'exercici de 2001 de l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A. (d'ara endavant IVHSA o l'Institut), es presenten adequadament d'acord amb el principis comptables que hi són aplicables, així com verificar el compliment de la legalitat vigent en la gestió dels fons públics durant el citat exercici.

Així mateix, la fiscalització ha inclòs la revisió i l'avaluació de determinats aspectes del sistema de gestió i control intern de l'IVHSA, i en els diferents apartats d'aquest informe assenyalarem aquelles situacions que haurien de ser objecte d'atenció i millora per part dels òrgans responsables de l'Institut.

1.2 Abast i procediments de la fiscalització

1.2.1 Revisió financera

Els comptes anuals de l'IVHSA estan formats pel balanç de situació a 31 de desembre de 2001, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria corresponent a l'exercici acabat en la dita data i s'adjunten íntegrament, juntament amb l'informe d'auditoria, en l'annex d'aquest informe. Els dits comptes van ser formulats pels administradors de l'Institut amb data 26 de març de 2002, aprovats per la Junta General Universal d'Accionistes amb data 1 de juliol de 2002 i presentades en aquesta Sindicatura de Comptes per la Intervenció General de la Generalitat Valenciana (IGGV), el 28 de juny de 2002, juntament amb l'informe d'auditoria, quan l'aprovació dels comptes per la Junta General hauria d'haver-se realitzat abans del 30 de juny, tal com assenyalava l'article 95 de la Llei de Societats Anònimes, aprovada pel real decret legislatiu 1.564/1989, de 22 de desembre.

El citat informe d'auditoria, obligatori de conformitat amb la legislació mercantil d'aplicació, és al mateix temps resultat del control de caràcter financer que, atenent el que estableix en l'article 64 de la Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana (LHPGV), realitza la IGGV amb la col.laboració de firmes d'auditoria que contracta.

Per tot això i amb l'objectiu d'evitar duplicitats en el control de l'IVHSA, s'ha considerat necessari racionalitzar les tècniques i els procediments habituals d'auditoria que els equips de fiscalització d'aquesta Sindicatura havien de realitzar. Per tant, s'han efectuat les proves d'auditoria financera que s'han considerat pertinents, segons els principis i normes d'auditoria del sector públic elaborats per la Comissió de Coordinació dels Òrgans Públics de Control Extern de l'Estat Espanyol. Aquests procediments han consistit en la realització de proves selectives, revisió del control intern i d'altres tècniques d'auditoria que han sigut d'aplicació en aquest cas, incidint de manera especial en els aspectes que tot seguit es detallen:

- a) Anàlisi dels informes d'auditoria de l'exercici
- b) Revisió de la gestió contractual
- c) Revisió dels epígrafs més significatius dels comptes anuals

No obstant això, la fiscalització ha estat condicionada per les limitacions que es detallen en el paràgraf 2 de l'apartat 2.1.

1.2.2 Revisió del compliment de la legalitat

D'acord amb els objectius de la fiscalització assenyalats en l'apartat 1.1 i amb l'enfocament descrit en l'apartat 1.2.1, hem revisat el compliment de la legalitat vigent en la gestió dels fons públics durant l'exercici acabat el 31 de desembre de 2001.

La dita revisió ha consistit en la verificació, mitjançant proves selectives, del compliment dels aspectes rellevants establits fonamentalment en:

- Decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es constitueix l'IVHSA.
- Decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es regulen els convenis d'encàrrec de gestió entre la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports i l'IVHSA.
- Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual s'atribueix a l'IVHSA la gestió i l'administració del patrimoni de promoció pública de l'habitatge pertanyent a la Generalitat.
- Llei 19/1989, de 15 de juliol, de reforma parcial i adaptació de la legislació mercantil a les directives de la Comunitat Econòmica Europea en matèria de societats.
- Llei de Societats Anònimes, text refós aprovat pel R.D.L. 1.564/1989, de 22 de desembre.
- Pla General de Comptabilitat, aprovat pel reial decret 1.643/1990, de 20 de desembre.
- Decret 204/1990, de 26 de desembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre el reintegrament de les transferències corrents i de capital.
- Resolució de 18 de juny de 1991, de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, per la qual s'aprova la informació que han de retre les empreses públiques.
- Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana, text refós aprovat pel decret legislatiu de 26 de juny de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.

- Reial decret 1.668/1991, de 15 de desembre, sobre el finançament d'actuacions protegibles en matèria de sòl amb destinació preferent a habitatges de protecció oficial.
- Reial decret 1.932/1991, de 20 de desembre, sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge del pla 1992-1995.
- Ordre de 22 de maig de 1992, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, sobre el desenvolupament i tramitació de les mesures de finançament d'actuació protegibles en matèria d'habitatge.
- Ordre de 28 de desembre de 1994, per la qual "s'aprova les normes d'adaptació del pla general de comptabilitat a les empreses immobiliàries".
- Resolució de 4 d'octubre de 1995, de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, per la qual es determina el tractament comptable de les subvencions corrents percebudes per les empreses públiques.
- Reial decret 2.190/1995, de 28 de desembre, sobre les mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge i sòl per al període 1996-1999.
- Decret 113/1996, de 5 de juny, del Govern Valencià, sobre actuacions protegibles en matèria d'habitatge.
- Reglament del registre mercantil aprovat pel reial decret 1.784/1996, de 19 de juliol.
- Reial decret 1.186/1998, de 12 de juny, sobre les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, del pla 1998-2001
- Decret 173/1998, de 20 d'octubre, del Govern Valencià, sobre actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl.
- Decret 174/1998, de 20 d'octubre, del Govern Valencià, de modificació del decret 118/1988, de 29 de juliol del Govern Valencià.
- Decret 45/1999, de 23 de març, del Govern Valencià, pel qual es modifica el decret 61/1987, d'11 de maig, del Govern Valencià.
- Llei de Contractes de les Administracions Públiques, text refós aprovat pel reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny.
- Llei de la Generalitat Valenciana 12/2000, de 28 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2001.

2. CONCLUSIONS GENERALS

2.1 Revisió financera

Com a resultat del treball efectuat i amb l'abast assenyalat en l'apartat 1.2.1, s'han posat de manifest els fets següents o circumstàncies que afecten de forma significativa a l'adequació dels comptes anuals fiscalitzats als principis comptables aplicables:

- a) La Generalitat Valenciana, soci únic de l'Institut, ve facilitant el suport financer necessari per a garantir el seu funcionament mitjançant aportacions al capital social, aportacions per a la compensació de pèrdues, concessió de subvencions i la prestació d'avals davant les entitats financeres, per la qual cosa la continuïtat de l'Institut depèn d'aquest suport. L'Institut en l'elaboració dels seus comptes anuals ha aplicat el principi de gestió continuada, ja que considera que la Generalitat Valenciana continuarà prestant el suport necessari per al manteniment de l'activitat.
- b) El compte "Crèdits a empreses del grup", de l'epígraf "Immobilitzacions financeres", inclou els pagaments realitzats per compte de la Generalitat Valenciana, el saldo dels quals puja a 77.633.064 euros a 31 de desembre de 2001, destinats a satisfer les subvencions derivades de les ajudes concedides pel Pla d'Habitatge 1992-1995 i les seues successives pròrrogues a aquells titulars que tingueren reconegut el dret a percebre-les. Com no tenim constatació de la documentació acreditativa de l'encàrrec rebut en la qual consten les seues condicions, no hem pogut avaluar la raonabilitat de la comptabilitat dels dits crèdits, així com la dels interessos meritats pel finançament obtingut per a escometre el dit desemborsament que, atenent el principi de prudència, han sigut registrats per un import de 4.440.205 i 7.457.208 euros, com a despeses financeres en els comptes de pèrdues i beneficis de l'exercici de 2001 i anteriors respectivament.

2.2 Revisió del compliment de legalitat

Com a resultat del treball efectuat, amb l'abast assenyalat en l'apartat 1.2.2, s'ha detectat que l'IVHSA durant el període objecte de fiscalització, ha incomplert de manera rellevant la normativa aplicable a la gestió dels fons públics que s'assenyala tot seguit:

- a) No es té constatació que l'IVHSA haja sol·licitat l'informe preceptiu a què fa referència l'apartat 2 de l'article 29 de la Llei 12/2000, de 28 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2001, respecte a les reclassificacions i increments retributiu, no autoritzats per la Llei de Pressuposts.
- b) En l'apartat 5 d'aquest informe s'assenyalen les observacions més significatives posades de manifest en la fiscalització de la contractació.

- c) La Junta General d'Accionistes de l'Institut ha aprovat els comptes anuals i ha resolt l'aplicació del resultat el dia 1 de juliol de 2002, quan hauria d'haver-se realitzat abans del 30 de juny de 2002 i en qualsevol cas abans de la rendició de comptes (Vegeu l'apartat 1.2.1).

3. INFORMACIÓ GENERAL

3.1 Naturalesa i objecte

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

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

3.2 Activitat desenvolupada en l'exercici

En l'informe de gestió de l'Institut figura la informació referent a l'activitat desenvolupada en cada un dels cinc programes d'actuació: Promoció del Sòl, Promoció d'Habitatges, Rehabilitació del Centre Històric, Administració del Patrimoni i Gestió.

4. COMENTARIS SOBRE ELS ASPECTES MÉS IMPORTANTS DELS COMPTES ANUALS

4.1 Balanc

El balanç de l'IVHSA al tancament de l'exercici de 2001, juntament amb les xifres corresponents de l'exercici de 2000, es mostra tot seguit, en euros:

ACTIU	31-12-2001	31-12-2000	Variació
Immobilitzat	119.329.577	111.678.495	6,9%
Despeses de primer establiment	47.119	74.784	(37,0%)
Immobilitzacions immaterials	28.879	48.682	(40,7%)
Immobilitzacions materials	8.393.633	6.948.145	20,8%
Immobilitzacions financeres	110.126.531	103.873.469	6,0%
Deutors oper. tràfic a llarg termini	733.415	733.415	0,0%
Actiu circulat	166.263.664	184.859.363	(10,1%)
Accionistes per desemborsa. exigits	829	0	-
Existències	75.521.630	93.481.471	(19,2%)
Deutors	72.618.321	75.096.511	(3,3%)
Inversions financeres temporals	55.805	2.549.764	(97,8%)
Tresoreria	18.065.745	13.730.759	31,6%
Ajusts per periodificació	1.334	858	55,2%
Total actiu	285.593.241	296.537.858	(3,7%)
PASSIU	31-12-2001	31-12-2000	Variació
Fons Propis	38.859.207	44.654.689	(13,0%)
Capital subscrit	63.160.590	63.159.761	-
Diferència negativa de fusió	(7.324.925)	(7.324.925)	-
Resultats negatius exercicis anteriors	(11.180.147)	(8.485.209)	31,8%
Pèrdues i beneficis	(5.796.311)	(2.694.938)	115,1%
Ingressos per distribuir en div. exerc.	8.868.168	7.918.112	12,0%
Provisions per a rics i despeses	2.916.105	2.799.316	4,2%
Creditors a llarg termini	120.977.384	126.116.693	(4,1%)
Deutes amb entitats de crèdit	120.977.384	126.116.693	(4,1%)
Creditors a curt termini	113.972.377	115.049.048	(0,9%)
Deutes amb entitats de crèdit	43.659.857	56.391.000	(22,6%)
Deutes empreses del grup i associades	23.833.676	15.589.274	52,9%
Creditors comercials	39.502.428	38.077.116	3,7%
D'altres deutes no comercials	4.383.968	3.837.264	14,2%
Provisions per a operac. de tràfic	2.592.448	1.154.394	124,6%
Total passiu	285.593.241	296.537.858	(3,7%)

Quadre 1

L'actiu i el passiu han disminuït en un 3,7% respecte a l'exercici de 2000. L'actiu disminueix, fonamentalment, per la minoració de les "Existències" en 17.959.841 euros, un 19,2% en relació amb l'exercici anterior. El passiu experimenta una variació negativa principalment deguda a la minoració dels "Deutes amb entitats de crèdit", tant a llarg com a curt termini, que disminueixen en un 4,1% i un 22,6% respectivament, cosa que en termes absoluts es tradueix en una disminució de 17.870.452 euros entre les dues partides.

4.2 Epígrafs més significatius del balanç

4.2.1 Immobilitzacions materials

La composició de l'epígraf "Immobilitzacions materials" del balanç a 31 de desembre de 2001 i el seu moviment durant el dit exercici, es mostra tot seguit en euros:

Immobilitzacions materials	31-12-2000	Altes	Traspàs d'existències	31-12-2001
Terrenys i béns naturals	0	-	17.405	17.405
Construccions	6.758.471	179.985	1.057.367	7.995.823
Mobiliari i estris	882.833	32.232	-	915.065
Equips procés informació	1.129.230	53.075	-	1.182.305
Elements de transport	2.122	-	-	2.122
D'altre immobilitzat material	762.264	15.831	-	778.095
Immobilitzat en curs	323.777	374.136	-	697.913
Total valors de cost	9.858.697	655.259	1.074.772	11.588.728
Amortització acumulada	(2.562.734)	(284.543)	-	(2.847.277)
Provisions	(347.818)	-	-	(347.818)
Valor net	6.948.145	370.716	1.074.772	8.393.633

Quadre 2

Durant l'exercici de 2001 les adquisicions de l'immobilitzat material ha pujat a 655.259 euros, de les quals un 57,1% corresponen a "Immobilitzacions en curs". De total d'altres s'ha verificat el 67,4%, comprovant la seua adequada formalització i comptabilitat.

Dins de les altes de l'epígraf "Immobilitzat en curs", s'inclou un import de 260.935 euros corresponents al valor escripturat de la cessió gratuïta per part de l'Ajuntament de Castalla a l'IVHSA d'una parcel·la per a la construcció de 48 apartaments protegits i que s'ha comptabilitzat com a abonament al compte "Subvencions oficials de capital" (Vegeu l'apartat 4.2.7).

L'import comptabilitzat com a "Traspàs d'existències", per 1.074.772 euros, correspon a la cessió en precari d'una sèrie de locals corresponents a 4 promocions que apareixien

registrades com a existències, si bé el valor comptable del solar d'una d'aquestes, per error, s'ha comptabilitzat en "Terrenys i béns naturals", quan hauria d'haver-se comptabilitzat en "Construccions". Açò s'ha corregit en l'any 2002.

Així mateix, cal assenyalar que en el contracte de cessió en precari d'una de les promocions cedides figura un valor de venda estimat de 100.970 euros, mentre s'ha comptabilitzat el traspàs per 158.944 euros, per la qual cosa caldria dotar l'oportuna provisió per la diferència per a registrar l'adequada valoració del bé.

Per a compensar la despesa per variació d'existències que s'origina pel traspàs a "Immobilitzat" d'1.074.772 euros, considerat com a cost de vendes, s'ha imputat a ingressos el mateix import dins de l'epígraf del compte de pèrdues i beneficis, "Existències de promocions en curs i edificis construïts, incorporats a l'immobilitzat" (vegeu l'apartat 4.3).

La provisió de l'immobilitzat que va ser dotada en l'exercici de 2000, correspon al valor d'uns immobles situats a Oriola i comptabilitzats en "Immobilitzat en curs", propietat de l'IVHSA per un import de 323.777 euros que en el Consell d'Administració celebrat el dia 12 de gener de 2001 es va acordar cedir-los gratuïtament a la Generalitat Valenciana, on s'ha construït un edifici "Prop". Aquesta provisió es va dotar per 347.818 euros, per la qual cosa es troba sobrevalorada en 24.041 euros.

4.2.2 Immobilitzacions financeres

Aquest epígraf és el més rellevant de l'actiu del balanç de l'IVHSA, a 31 de desembre de 2001, ja que en representa un 38,6% del total.

A 31 de desembre de 2001, la composició d'aquest epígraf del balanç i el seu moviment durant l'exercici es mostra tot seguit en euros:

Immobilitzacions financeres	31-12-2000	Altes	Baixes	31-12-2001
Crèdits a empreses del grup	98.249.745	39.051.735	(27.262.216)	110.039.264
Crèdits a empreses associades	5.529.311	210.354	(5.739.665)	0
Dipòsits i fiances	94.413	15.536	(22.682)	87.267
Total	103.873.469	39.277.625	(33.024.563)	110.126.531

Quadre 3

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

Comptes	31-12-2000	Altes	Baixes	31-12-2001
G.V. avançam. ajudes plans d'habita.	91.305.014	-	(13.671.950)	77.633.064
G.V. Conveni 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

Quadre 4

El compte "G.V. per avançaments ajudes plans d'habitatge", recull els pagaments realitzats per les subvencions derivades de les ajudes concedides per la Generalitat Valenciana al Pla d'Habitatge 1992-1995 i les seues successives pròrrogues, a aquelles persones físiques o jurídiques que tinguen reconegut els compliment dels requisits legals exigits per a accedir a les dites subvencions. L'import satisfet per compte de la Generalitat Valenciana ha pujat a 117.192.534 euros i durant l'exercici se n'ha cobrat 13.671.950 euros (25.887.521 euros en l'exercici anterior). A fi de finançar la dita operació, el Consell d'Administració, en les seues sessions celebrades el 30 de novembre de 1998 i el 15 de febrer de 1999, va aprovar la formalització d'una operació d'endeutament avalada per la Generalitat Valenciana per un import global de 120.202.421 euros per un termini de sis anys, la qual es va dur a efectes amb data 16 de febrer de 1999. (Vegeu l'apartat 4.2.8). Els interessos generats en l'exercici pel crèdit obtingut per a finançar els dits pagaments puja a 4.440.205 euros (5.045.070 i 2.412.138 euros en els exercicis de 2000 i 1999, respectivament) que han sigut registrats per l'Institut com a despeses financeres en el compte de pèrdues i beneficis. (Vegeu l'apartat 4.4.5). A la data d'aquest informe no es té constatació que hi haja cap document que regule la forma i el moment en què la Generalitat Valenciana reposarà els pagaments realitzats per l'Institut per compte d'aquella, així com les despeses financeres originades o que s'originen en el futur com a conseqüència dels deutes formalitzats.

En el compte "G.V. Conveni Cultura", es recull l'import satisfet per compte de la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència de la Generalitat Valenciana, com a conseqüència del conveni signat el 19 d'abril de 1999 de finançament i execució de les obres en els centres docents entre la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència de la Generalitat Valenciana, l'Institut Valencià de Finances i l'IVHSA, amb un pressupost inicial de 79.619.079 euros. A fi de finançar la dita operació, el Consell d'Administració, en la seua sessió celebrada el 18 d'octubre de 1999, va aprovar la formalització d'una operació d'endeutament avalada per la Generalitat Valenciana per un import de 79.619.079 euros. El 26 d'abril de 2000, es va signar el contracte de crèdit amb una entitat financera per un termini de sis anys, havent-se disposat un import de 59.586.570 euros. (vegeu l'apartat 4.2.8). Les amortitzacions es realitzaran en la mesura en què l'IVHSA reba de la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència, les anualitats consignades per a pagar el pressupost del conveni i el cost del finançament. L'operació

està avalada per la Generalitat Valenciana. L'import satisfet per compte de la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència de la Generalitat Valenciana, en l'exercici ha pujat a 39.051.735 euros, havent-se emès certificacions a la dita Conselleria per un total de 13.590.266 euros, i es troben registrades en el saldo de la Generalitat Valenciana per estar pendents de cobrament. (Vegeu l'apartat 4.2.4). L'import total de l'anualitat previst en el conveni per a aquest exercici és de 24.040.484 euros.

En el concepte "Crèdits a empreses associades" es recollia un crèdit atorgat al Patronat Provincial de l'Habitatge d'Alacant per a la gestió i execució del pla d'actuacions dels "Mil habitatges" d'Alacant. El dit saldo va ser cancel·lat basant-se en el decret 104/2001, de 12 de juny, del Govern Valencià, pel qual s'accepta la cessió gratuïta a la Generalitat Valenciana dels béns, drets i obligacions que integren el Patronat Provincial de l'Habitatge d'Alacant.

4.2.3 Existències

4.2.3.1 Composició i criteris de valoració

A 31 de desembre de 2001, el grup "Existències" és el segon més rellevant de l'actiu del balanç de l'IVHSA, ja que representa un 26,4% del total. La seua composició i moviment durant 2001 es mostra tot seguit en euros:

Conceptes	Saldo inicial	Compres i despeses incorpora.	Pèrdues irreversi. promocio.	Traspassos de situació	Traspassos a immobilit.	Cost de vendes	Saldo final
Promoció de sòl							
<i>Terrenys</i>	39.678.927	6.990.859	-	(20.606.722)	-	(8.691)	26.054.373
<i>Obres en curs</i>	16.024.696	6.410.106	-	12.855.168	-	(8.507.302)	26.782.668
<i>Promocions acaba.</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
Promoció d'habitatges							
<i>Solars</i>	984.530	3.438.426	(614.932)	(640.667)	-	(56.098)	3.111.259
<i>Obres en curs</i>	16.386.751	5.578.324	(612.016)	(19.625.660)	-	-	1.727.399
<i>Promocions acaba.</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
Rehabilitació							
<i>Edificis per rehabili.</i>	1.978.460	227.946	-	-	-	(103.380)	2.103.026
<i>Obres en curs</i>	3.059.590	557.649	(542.570)	-	-	-	3.074.669
<i>Promocions acaba.</i>	442.760	37.545	-	-	-	-	480.305
TOTAL	5.480.810	823.140	(542.570)	-	-	(103.380)	5.658.000
TOTALS	93.481.471	23.311.925	(1.769.518)	-	(1.074.772)	(38.427.476)	75.521.630

Quadre 5

Del quadre anterior es dedueix la variació d'existències de l'exercici de 2001 com a diferència entre els saldos inicials i finals, en euros, que té el seu reflex en el compte de pèrdues i beneficis.

Concepte	Variació d'existències		
	Edificis adquirits	Terrenys i solars	Prom. en curs i edific. const.
Promoció de sòl: Terrenys		(13.624.554)	
Promoció de sòl: Obres en curs			10.757.972
Promoció de sòl: Promocions acabades		1.145.974	
Promoció d'habitatges: Solars		2.126.729	
Promoció d'habitatges: Obres en curs			(14.659.352)
Promoció d'habitatges: Promocions acabades			(3.883.800)
Rehabilitació: Edificis	124.566		
Rehabilitació: Obres en curs			15.079
Rehabilitació: Promocions acabades			37.545
Total	124.566	(10.351.851)	(7.732.556)

Quadre 6

El desglossament de les compres i despeses incorporades a existències, classificats per naturalesa així com el percentatge que representen sobre el total és el següent, en euros:

Concepte	Import	% s/ total
Certificacions d'obra	15.612.822	67,0%
Compres	4.425.523	19,0%
Despeses financeres	464.877	2,0%
Honoraris professionals	1.320.225	5,7%
D'altres despeses	239.346	1,0%
Costs indirectes	1.249.132	5,3%
Total	23.311.925	100,0%

Quadre 7

Les existències propietat de l'Institut estan formades per solars i edificis per a la construcció o rehabilitació i posterior venda. Es valoren atenent al seu cost d'adquisició al cost de producció, segons el cas. Les compres i despeses incorporades a les existències corresponen principalment a la construcció de promocions en curs i adquisició de terrenys.

La mostra seleccionada ha consistit en la revisió de 12 promocions, 4 de cada programa, que ha representat el 39,6% del saldo d'existències al tancament de l'exercici, el 56,9% de les compres i despeses incorporades a existències durant l'exercici i el 54,9% del cost de vendes. En l'apartat següent es comenten els aspectes més rellevants sorgits en la revisió.

4.2.3.2 Distribució per programes i territorialment

El quadre 8 mostra la gestió de les existències de l'IVHSA, que es realitza en tres dels cinc programes d'actuació de l'Institut. A 31 de desembre de 2001, el seu desglossament en euros és el següent:

Existències	Promoció sòl	Promoció habitatges	Rehabilitació centre històric	Total existències
Edificis	-	-	2.103.026	2.103.026
Solars	-	3.111.259	-	3.111.259
Terrenys	26.054.373	-	-	26.054.373
Promocions en curs	26.782.668	1.727.399	3.074.669	31.584.736
Promocions acabades	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%

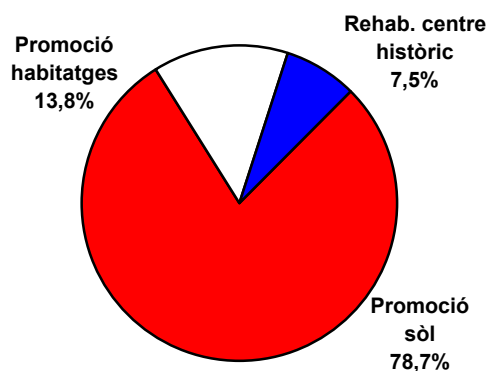
Quadre 8

La distribució territorial per províncies per a cada programa a 31 de desembre de 2001, es reflecteix en el quadre 9, en euros:

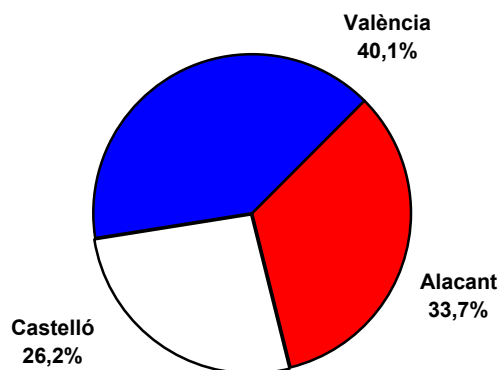
Província	Promoció sòl		Promoció habitatges		Rehabilitació		Total	
Alacant	20.121.579	33,9%	5.320.448	51,0%	-	-	25.442.027	33,7%
Castelló	18.957.388	31,9%	853.058	8,2%	-	-	19.810.446	26,2%
València	20.361.869	34,2%	4.249.288	40,8%	5.658.000	100,0%	30.269.157	40,1%
Total	59.440.836	100,0%	10.422.794	100,0%	5.658.000	100,0%	75.521.630	100,0%

Quadre 9

Existències per programes



Existències per províncies



a) Programa de promoció del sòl

Aquest programa representa un 78,7% del saldo "Existències" a 31 de desembre de 2001 i unes addicions durant el dit exercici per un import de 13.400.965 euros, que representen un 57,5% de les inversions efectuades en existències.

En el quadre següent es mostra el saldo a 31 de desembre de 2001 de les principals promocions que integren el programa i el seu moviment durant el dit exercici, en euros:

N ^a	Promoció	31-12-2000	Compres i desp. incorp.	Traspassos	Cost de vendes	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	Alacant Polígon Garbinet	6.682.738	5.920.450		(7.376.270)	5.226.918
4	Sant V. Raspeig –Alacant	2.998.461	54			2.998.515
5	Velluters –General	450.513	2.329.042			2.779.555
6	Parc Ansaldo. Sant Joan d'Alacant	2.558.497	74.946			2.633.443
7	Sant V. Raspeig- I.G.S.	2.630.558	0			2.630.558
8	UE-2RA Barri Velluters	2.298.745	53.845			2.352.590
9	UE-2RB Barri Velluters	1.898.201	59.614			1.957.815
10	UE-2RD Barri Velluters	1.458.644	409.175			1.867.819
11	P.A.U. –2 Alacant (Urbanitzador)	1.605.898	487			1.606.385
12	R-5 PAU Fase III –Castelló	6.253.525	153.685	233.048	(5.463.717)	1.176.541
	RESTA PROMOCIONS	26.253.134	968.687	(15.453.944)	(39.258)	11.728.619
	Total	61.161.444	13.400.965	(1.111.295)	(14.010.278)	59.440.836

Quadre 10

La mostra analitzada per aquesta Sindicatura ha comprés la revisió de les promocions amb els números 1, 3, 10 i 12 del quadre anterior, i ha suposat una cobertura respecte a aquest programa del 74,0% de les inversions del període i el 99,7% del cost de vendes. La mostra seleccionada representa així mateix el 41,6% del saldo d'existències del programa de sòl a 31 de desembre de 2001.

Cal assenyalar que de les promocions 1 i 3, s'han realitzat vendes abans d'haver-se executat les obres al 100,0%, d'ací que per a la seua valoració s'haja inclòs una provisió de despeses de 264.554 euros en el primer cas i d'1.371.299 euros en el segon, sumant un total d'1.635.853 euros (vegeu els apartats 4.2.11 i 4.4.3).

Els traspessos analitzats s'han fet perquè el R-5 de Castelló abastava una actuació molt ampla que ha sigut considerada com un centre de cost global, fins que s'ha pogut imputar a les promocions 1 i 12.

La promoció "Alacant polígon Garbinet" va ser analitzada per aquesta Sindicatura en l'any 2000 i les conclusions referides a la dita promoció, resten reflectides en l'informe de l'esmentat exercici.

En l'apartat de contractació s'inclou la revisió de dos expedients d'alienació de parcel·les referents a la promoció "Alacant polígon Garbinet" per 517.970 i 3.950.230 euros, respectivament. Així mateix, també s'inclou l'alienació d'una altra parcel·la de la promoció de Castelló R-5 Riu Sec, si bé comptablement l'ingrés es comptabilitza en l'any 2002 per haver-se elevat a escriptura pública ja dins del dit exercici.

L'esmentat apartat de contractació també inclou la revisió de l'expedient SIVV CS-1/2 referent al concurs per a la urbanització d'aquesta promoció.

b) Programa de promoció d'habitatges

Aquest programa representa un 13,8% del saldo d'existències de l'IVHSA a 31 de desembre de 2001 i unes addicions durant el dit exercici per un import de 9.087.820 euros, que representen un 39,0% de les inversions efectuades en existències.

En el quadre següent es mostra el saldo a 31 de desembre de 2001 de les principals promocions que integren el programa i el seu moviment durant el dit exercici en euros:

Nº	Promoció	31-12-2000	Compres i des. incor.	Pèrdues irreversi.	Traspassos	Cost de vendes	31-12-2001
1	RE-18/90 147 Habit. Alcoi C/ La Sang	3.438.817	0			(2.295.343)	1.143.474
2	RE-03/00 176 Habit. Parc 1A i 1B PAU-2	24.040	1.069.747				1.093.787
3	RE-02/99 52 Habit. Sant V. del Raspeig	99.510	857.668	(90.843)			866.335
4	RE-04/00 75 Habit. en parce. 9A del PAU-2	12.020	688.520				700.540
5	RE-12/97 16 Habit. Orihuela	419.188	320.105	(72.987)			666.306
6	U.E.-5 Plaça de l'arbre	609.919	0				609.919
7	RH-01/94 Eixarchs, 14	473.495	6.870				480.365
8	RE-03/94 38 Habit. Castelló	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/ Àngel 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 Habit. Peri 1 Port Sagunt	3.336.122	1.043.886		1.111.295	(5.421.015)	70.288
	RESTA PROMOCIONS	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

Quadre 11

La mostra analitzada per aquesta Sindicatura inclou les promocions amb els números 1, 2, 3 i 12 del quadre anterior i ha comportat una cobertura respecte a aquest programa del 32,7% de les inversions del període; el 7,4% de les pèrdues irreversibles; el 30,4% del cost de vendes i el 100,0% dels traspassos. La mostra seleccionada representa també el 30,5% de les existències del programa de promoció d'habitatges a 31 de desembre de 2001.

c) Programa de rehabilitació d'habitatges

Aquest programa representa un 7,5% del saldo d'existències de l'IVHSA a 31 de desembre de 2001 i unes addicions durant el dit exercici per un import de 823.140 euros, que representa un 3,5% de les inversions efectuades en existències.

En el quadre següent es mostra el saldo a 31 de desembre de 2001 de les principals promocions que integren el programa i el seu moviment durant l'esmentat exercici, en euros:

Nº	Promoció	31-12-2000	Compres i desp. incorp.	Pèrdues irreversibles	Cost de vendes	31-12-2001
1	Plaça de l'Arbre, 1	522.382	152.326			674.708
2	Plaça Santa Creu, 1	531.168	68.077	(17.766)		581.479
3	Sant Tomàs, 13-15-17-19	435.091	(32.953)			402.138
4	Plaça de l'Arbre, 2	242.857	117.426			360.283
5	RH-07/93 C/Roger de Flor, 16	309.137	36.974			346.111
6	Sant Tomàs, 12	321.596	10.728			332.324
7	Moret, 5 / Pare Orfes, 8-10	318.993	1.394			320.387
8	Roterós, 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	Plaça Santa Creu, 4	210.847	0			210.847
12	Garcilaso, 4	170.074	17.297	(7.429)		179.942
	RESTES PROMOCIONS	1.791.755	330.250	(517.375)	(103.380)	1.501.250
	Total	5.480.810	823.140	(542.570)	(103.380)	5.658.000

Quadre 12

La mostra seleccionada per aquesta Sindicatura inclou les promocions assenyalades amb els números 1, 2, 4 i 5 del quadre anterior, i ha implicat una cobertura respecte a aquest programa del 45,5% de les inversions del període i el 3,3% de les correccions valoratives.

La mostra seleccionada representa també el 34,7% de les existències del programa de rehabilitació d'habitatges a 31 de desembre de 2001.

4.2.4 Deutors

En el quadre 13, es mostra el saldo d'aquest epígraf a 31 de desembre de 2001, que puja a 72.618.321 euros, cosa que representa el 25,4% del total de l'actiu del balanç a la dita data. Està format pels següents conceptes en euros:

Concepte	31-12-2001	31-12-2000
Empreses del grup, deutors	60.078.847	63.770.600
Deutors diversos	4.445.662	2.842.475
Personal	51.404	67.156
Administracions Públiques	6.014.340	4.302.820
Clients per vendes	2.054.482	4.139.874
Provisions	(26.414)	(26.414)
Total	72.618.321	75.096.511

Quadre 13

a) Empreses del grup, deutors

En aquest epígraf es presenten els saldos per cobrar de la Generalitat Valenciana d'acord amb el detall següent, en euros:

Concepte/Compte	31-12-2001	31-12-2000
Convenis de gestió-certificacions emeses	36.733.403	24.968.639
Ciutat de les Arts i les Ciències, S.A.	585.218	735.471
Convenis de gestió-certificacions pendents d'emetre	8.582.170	9.050.076
Gestió de patrimoni-reparacions liquidades	12.590.314	17.613.056
Gestió de patrimoni-impagats, cartera cedida	983.538	636.508
Aportacions G.V. per a compensar pèrdues	0	10.007.008
Convenis gestió RIVA fres. pendents d'emetre	585.981	741.619
D'altres	18.223	18.223
Total	60.078.847	63.770.600

Quadre 14

Pel que fa al concepte "Convenis de gestió-certificacions emeses" la Sindicatura ha desglossat per activitats el saldo i el moviment de l'exercici de 2001, en euros:

Deutor	Activitat	31-12-2000	Devol.	Facturat 2001	Cobrat 2001	31-12-2001	Cobrat maig 2002
CULTURA	Conveni Cultura	18.008.949		14.124.158		32.133.107	1.730.272
COPUT	D'altres convenis	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

Quadre 15

Amb data 19 d'abril de 1999, l'IVHSA va subscriure amb la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència i l'Institut Valencià de Finances un conveni de finançament i execució de les obres dels centres docents. (Vegeu l'apartat 4.2.2). En el mes de maig de 2002, del total facturat per l'IVHSA d'aquest conveni s'havien cobrat 1.730.272 euros.

Pel que fa a "D'altres convenis", aquesta Sindicatura ha verificat que fins a mitjan mes de maig de 2002 s'ha cobrat el 100,0% del saldo pendent a 31 de desembre de 2001.

El compte "Ciutat de les Arts i les Ciències, S.A." (CACSA), reflecteix el saldo deutor de la dita empresa, constituït per les factures pendents de cobrament que l'IVHSA repercuteix a CACSA en virtut del conveni de gestió signat entre ambdues el 26 de novembre de 1992 per a la realització del projecte del conjunt denominat "Ciutat de les Ciències". Els imports executats i pendents de facturació a CACSA es recullen en el compte "Seguiment de conveni CACSA". Durant l'exercici de 2001, s'han cobrat 150.253 euros del saldo pendent a 31 de desembre de 2000.

El concepte "Convenis de gestió-certificacions pendents d'emetre", observa en l'actiu la diferència entre l'import de les certificacions rebudes de les empreses adjudicatàries i les certificacions emeses per l'IVHSA a la COPUT per cada conveni. De l'execució de les obres destaquen els aspectes següents:

- Durant l'exercici de 2001 l'IVHSA té encomanada la gestió de 107 convenis per un import de 318.384.047 euros.
- L'IVHSA ha adjudicat en l'exercici de 2001, tres obres concertades per un import de 2.358.396 euros (10 en 2000, per 11.172.995 euros).

Les anualitats disponibles per a l'exercici de 2001 dels convenis en execució representen un total de 28.066.466 euros. El total certificat per l'Institut ha sigut d'11.934.225 euros, que comporta un 42,5% (42,4% en 2000). De l'import certificat, l'IVHSA ha cobrat durant 2001 la quantitat de 6.289.141 euros, cosa que implica un 52,7% (un 20,9% en 2000).

En el concepte "Gestió de patrimoni-reparacions liquidades" cal distingir 1.748.969 euros corresponents a la subvenció d'explotació pendent de cobrament a 31 de

desembre de 2001. La resta del saldo, 10.841.345 euros, correspon al pendent de cobrament pel cost de les despeses de reparació i conservació del patrimoni immobiliari de la Generalitat Valenciana en què ha incorregut l'Institut. Durant l'exercici de 2001, les despeses de reparacions i conservació han pujat a 14.173.987 euros. En el mes de maig de 2001 l'Institut havia cobrat 4.380.278 euros, el 34,8% del saldo pendent a 31 de desembre de 2001, 874.485 euros corresponents a subvencions d'explotació i la resta corresponent a les despeses de reparacions i conservació.

A 31 de desembre de 2001, el saldo del compte "Gestió de patrimoni-impagats, cartera cedida" està format pels impagats de la cartera cedida de patrimoni dels mesos d'octubre, novembre i desembre de 2001 i que la Generalitat Valenciana ha reposat en abril de 2002.

El concepte "Convenis gestió RIVA, factures pendents d'emetre", amb un saldo de 585.981 euros, correspon a la periodificació de la facturació de l'assistència tècnica del quart trimestre de l'any 2001 de l'oficina RIVA.

b) Deutors diversos

El desglossament d'aquest epígraf a 31 de desembre de 2001 es reflecteix en el quadre 16, en euros:

Concepte	Import
Deutors	2.052.162
Acomptes a altres proveïdors	156.786
Factures pendents d'emetre	2.210.300
D'altres	26.414
Total	4.445.662

Quadre 16

Inclòs dins de l'epígraf de "Deutors", hi ha un saldo creditor per 87.213 euros que hauria de reclassificar-se en el passiu del balanç.

El saldo de "Factures pendents d'emetre", inclou un import d'1.995.138 euros en concepte d'unes obres de rehabilitació estructural per aluminosi en un grup d'habitatges al barri de "La Uxola" a Alcoi, i en el grup Verge de la Font Santa de València, que han sigut comptabilitzats prèviament per l'Institut com a despesa (vegeu l'apartat 4.4.1). Com que aquesta despesa no correspon a l'IVHSA, s'ha comptabilitzat un ingrés per igual import (vegeu l'apartat 4.4.6.a) a càrrec d'aquest compte, perquè en el moment actual es desconeix el deutor que ha d'assumir les despeses realitzades per l'IVHSA.

c) Administracions Públiques

A 31 de desembre de 2001, la composició d'aquest concepte, en euros, s'observa en el quadre 17:

Compte	Import
Hisenda Pública, deutora per devolució d'imposts	1.881.264
H. P. Retencions	141.743
H. P. deutora IS	1.739.521
Generalitat Valenciana, subvencions pendents cobrament	4.133.076
Al comprador	3.371.846
De capital per a adquisició d'immobilitzat	271.375
Al promotor	489.855
Total	6.014.340

Quadre 17

El saldo del compte "H.P. deutora IS", correspon a la declaració de l'impost de societats de l'any 2000, que inclou 1.647.603 euros corresponents als pagaments a compte per l'IS realitzats per Gestió del Sòl d'Alacant, S.A. (GSA) durant l'exercici de 2000 i que en fusionar-se amb l'IVHSA s'inclouen per a tornar en l'IS de l'exercici de 2000 de l'Institut. Per això, durant l'exercici de 2002, s'està realitzant una inspecció d'hisenda per a determinar si cal la dita devolució.

En el compte "Generalitat Valenciana, subvencions pendents de cobrament", figuren les subvencions de capital per rehabilitació i les subvencions concedides al promotor (les dues amb contrapartida en "Ingressos per distribuir en diversos exercicis", el detall del qual es presenta en l'apartat 4.2.7), i les subvencions al comprador.

d) Clients per vendes

Aquest compte recull els imports pendents de cobrament a 31 de desembre de 2001 derivats de vendes realitzades per l'Institut en la seua activitat de promoció pròpia d'habitatges i sòl per un import de 2.054.482 euros.

4.2.5 Tresoreria

A 31 de desembre de 2001 la tresoreria de l'IVHSA està integrada per 5.601 euros d'efectiu en la caixa de l'Institut, 18.050.251 euros en 56 comptes corrents bancaris de lliure disposició amb tipus d'interés variable en funció dels trams fixats, i 9.893 euros en un compte de crèdit que a 31 de desembre de 2001 tenia un saldo deutor.

4.2.6 Fons propis

El moviment hagut durant l'exercici de 2001 en els comptes de "Fons propis" ha sigut el següent, en euros:

Compte	31-12-2000	Ampliació capital	Distribució de resultats	Resultat de l'exercici	31-12-2001
Capital social	63.159.761	829	-	-	63.160.590
Reserves especials	(7.324.925)	-	-	-	(7.324.925)
Resultats negatius exerc. anter.	(8.485.209)	-	(2.694.938)	-	(11.180.147)
Pèrdues i beneficis	(2.694.938)	-	2.694.938	(5.796.311)	(5.796.311)
Total	44.654.689	829	-	(5.796.311)	38.859.207

Quadre 18

Per acord del 18 de desembre de 2001 del Govern Valencià constituït en Junta General d'Accionistes, amb el caràcter de universal, de l'IVHSA es redenomina i s'ajusta el capital social a euros, cosa que implica una ampliació de 829 euros del dit capital social.

Després de l'esmentat acord, el capital s'estableix en 63.160.590 euros i està representat per 210.178 accions nominatives de 305 euros de valor nominal cada una, totalment subscrietes i desemborsades. La titularitat de dites accions correspon a la Generalitat Valenciana.

El compte "Reserves especials, inclou la "diferència negativa per fusió" obtinguda de la regularització dels comptes de "Fons propis" de GSA, més el dividend a compte corresponent a l'autocartera, sorgida després de la fusió de GSA amb l'IVHSA en l'exercici de 2000.

Per acabar, cal indicar que les pèrdues obtingudes en l'exercici han comportat una disminució dels fons propis del 13,0%, en passar de 44.654.689 euros a 38.859.207 euros.

4.2.7 Ingressos per distribuir en diversos exercicis

En el quadre 19 es mostra el desglossament d'aquest epígraf del balanç, així com el moviment experimentat durant l'exercici 2001, en euros:

Concepte	31-12-2000	Imputació a resultats	Augments	31-12-2001
Subvencions oficials de capital	1.690.425	68.894	770.257	2.391.788
Subvencions al promotor	430.030	22.165	2.909	410.774
D'altres IDVE	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

Quadre 19

El compte "Subvencions oficials de capital" recull les ajudes rebudes, la finalitat de les quals és finançar l'adquisició d'habitatges destinats al real·lotjament de famílies que ocupen habitatges objecte d'actuacions urbanístiques i que durant l'exercici han pujat a 509.322 euros. Així mateix, s'inclouen les subvencions al promotor rebudes de la Generalitat Valenciana, a fi de finançar la rehabilitació d'habitatges destinats al seu arrendament posterior. Durant el present exercici, s'han registrat també en aquest compte unes altes de 260.935 euros com a contrapartida de la cessió gratuïta per part de l'Ajuntament de Castalla del solar per a la construcció d'uns apartaments per a la tercera edat en la dita localitat. (Vegeu l'apartat 4.2.1).

A 31 de desembre de 2001 es trobava pendent de cobrament un import de 271.375 euros de subvencions de capital i 489.855 euros de subvencions al promotor. (Vegeu l'apartat 4.2.4.c).

Durant aquest exercici de 2001, l'IVHSA ha tornat a imputar a ingressos igual que en exercicis anteriors, tret del de l'any 2000, la part proporcional de les subvencions de capital en funció de l'amortització del bé que s'ha subvencionat.

El compte "Subvencions al promotor" aplega les subvencions previstes en el decret 75/1989, de 15 de maig, i el decret 55/1992, de 30 de març, els dos del Consell de la Generalitat Valenciana, com a conseqüència de les actuacions de promoció d'habitatges de protecció oficial en règim especial destinats a la venda.

El desglossament per conceptes del compte "D'altres IDVE", és el següent en euros:

Concepte	31-12-2001
Donació parcel·les per revertir	2.865.626
MF préstec qualificat	2.837.138
Ingressos interessos diferits	278.305
D'altres ingressos de promocions	50.532
Subvenció GV compra terrenys	34.005
Total	6.065.606

Quadre 20

El compte "Donació de parcel·les per revertir" reflecteix el valor escripturat de les parcel·les donades pels ajuntaments perquè s'hi executen habitatges en règim especial. Durant el present exercici s'han registrat dues altes per 978.201 i 637.037 euros respectivament, corresponents al valor escripturat de la cessió gratuïta de tres parcel·les per part de l'Ajuntament d'Alacant incloses en el programa PAU II.

El compte "MF préstec qualificat", inclou el subsidi d'interessos que determina el real decret 1.932/1991, de 20 de desembre, pel qual s'estableixen ajudes en matèria

d'habitatge dins del pla 1992-1995, i el reial decret 2.190/1995, de 28 de desembre, pel qual s'estableixen ajudes en matèria d'habitatge dins del pla 1996-99.

El compte "Ingressos per interessos diferits", el componen els interessos diferits per cobrar per la venda d'habitatges a llarg termini.

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

4.2.8 Deutes amb entitats de crèdit a curt i llarg termini

En el quadre 21 es mostra el desglossament dels deutes totals amb les entitats de crèdit a 31 de desembre de 2001 que pugen a 164.637.241 euros, cosa que representa el 57,6% del total passiu del balanç a la dita data amb una disminució respecte al saldo de l'exercici anterior de 17.870.452 euros, un 9,8%. De la quantitat indicada, 120.977.384 euros, tenen venciment a llarg termini i 43.659.857 euros el tenen a curt termini.

Concepte	Curt termini	Llarg termini	Total
Préstecs i crèdits	28.273.785	75.528.458	103.802.243
Promoció d'habitatges	1.762.216	1.446.396	3.208.612
Promoció sòl	2.484.181	14.013.601	16.497.782
Ajudes G.V.	24.027.388	60.068.461	84.095.849
Pòlisses de crèdit	14.179.132	45.448.926	59.628.058
Interessos meritats	1.206.940	0	1.206.940
Total	43.659.857	120.977.384	164.637.241

Quadre 21

A 31 de desembre de 2001, el deute per "Préstecs i crèdits", puja a un total de 103.802.243 euros. D'aquest deute, 3.208.611 euros són préstecs amb garantia hipotecària i 100.593.632 euros estan avalats per la Generalitat Valenciana.

Els crèdits destinats a la promoció d'habitatges i promoció del sòl, són préstecs qualificats a l'empara de la legislació d'habitatges de protecció oficial, i amb uns tipus d'interés que oscil·len entre 4,32% i 12,4%, es troben finançats en part pel Ministeri de Foment (MF) en percentatges compresos entre el 0,53% i el 7,81%. Els préstecs destinats a la promoció d'habitatges s'amortitzen per subrogació d'aquells que adquireixen les habitatges.

Dels interessos meritats durant 2001 per la totalitat dels préstecs i crèdits en vigor corresponents a promocions, durant l'exercici s'han incorporat al valor de les existències 464.877 euros.

Durant l'exercici de 1999 es va incorporar un concepte nou de préstec "Ajudes G.V." i el seu objecte era finançar les subvencions pendents de pagament per les ajudes de la G.V. al pla d'habitatge 1992-1995. Aquests préstecs s'acorden en el Consell d'Administració de data 15 de febrer de 1999 i el seu desglossament en euros és el següent:

Entitat	Data	Import	Duració	Tipus interès	Aval	Pendent
Préstec sindicat (4 bancs)	16/2/99	72.121.453	6 anys	EURIBOR	G.V.	50.485.017
BBV	16/2/99	24.040.484	6 anys	MIBOR+0,09	G.V.	16.797.639
BBV	16/2/99	24.040.484	6 anys	MIBOR+0,15	G.V.	16.813.193
TOTAL		120.202.421				84.095.849

Quadre 22

La totalitat d'aquests deutes que l'IVHSA té amb les entitats financeres, són deutes que la G.V. deu a l'IVHSA. (Vegeu l'apartat 4.2.2).

Els interessos meritats durant 2001 pels préstecs corresponents a les ajudes de la G.V., pugen a 4.440.205 euros que han sigut registrats per l'Institut com a despeses financeres en el compte de pèrdues i beneficis (vegeu l'apartat 4.4.5).

El deute a 31 de desembre de 2001 per "Pòlisses de crèdit", tant a llarg com a curt termini, es desglossa en euros així:

Entitat	Data	Import	Duració	Tipus d'interès	Aval	Pendent a 31-12-2001		
						Curt termini	Llarg termini	Total
Caja Madrid	26/04/00	79.619.079	6 anys	Euribor + 0,14%	G.V.	14.137.644	45.448.926	59.586.570
CAM	23/06/01	6.010.121	2 anys	Euribor + 0,20 puntos	G.V.	30.592	0	30.592
Caja Rural València	18/05/00	15.626.315	3 anys	4,52%	G.V.	10.896	0	10.896
Total		101.255.515				14.179.132	45.448.926	59.628.058

Quadre 23

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

El concepte "Interessos meritats" correspon als interessos pendents de venciment a 31 de desembre de 2001, 1.186.404 euros dels quals es refereix als préstecs i 20.536 euros a les pòlisses de crèdit.

D'altra banda, els interessos meritats de les pòlisses de crèdit durant 2001, han pujat a 106.265 euros. (Vegeu l'apartat 4.4.5).

4.2.9 Deutes amb empreses del grup i associades

El quadre 24 mostra el desglossament dels deutes amb empreses del grup en euros, que recull entre altres els moviments derivats fonamentalment dels convenis de gestió amb la Generalitat Valenciana.

Concepte	Import
Convenis de gestió-avançaments rebuts	11.668.860
GV avançaments per a la compra de sòl	8.236.396
Gestió de patrimoni-ingressos rebuts	3.078.114
Convenis de gestió, liquidació definitiva	810.621
Generalitat Valenciana, subvencions per reintegrar	39.685
Total	23.833.676

Quadre 24

4.2.10 Creditors comercials

En l'epígraf "Creditors comercials", es recullen els deutes de l'Institut amb les empreses adjudicatàries de les obres, tant les que es realitzen per encàrrecs de gestió com les corresponents a promocions pròpies de l'IVHSA. El desglossament d'aquest epígraf s'observa en el quadre 25, en euros:

Concepte	Import
Deutes per compres o prestacions de serveis	21.397.299
Per convenis de gestió y promoció pròpia	18.541.386
Creditors diversos	2.855.913
Avançaments rebuts	18.105.129
Total	39.502.428

Quadre 25

En el concepte "Deutes per compres o prestacions de serveis per convenis de gestió i promoció pròpia", l'Institut ha inclòs una provisió per factures pendents de rebre que puja a 2.463.458 euros. En aquest concepte s'inclouen saldos de proveïdors per un import de 86.444 euros amb signe deutor i que l'IVHSA hauria de reclassificar a l'actiu del balanç.

El concepte "Avançaments rebuts", recull els imports rebuts a compte de clients per vendes d'habitatges i parcel·les pendents d'acabar i urbanitzar a 31 de desembre de 2001.

4.2.11 Provisions per operacions de tràfic

El quadre 26 mostra, en euros, el moviment durant l'exercici de 2001.

Concepte	31-12-2000	Dotacions	Aplicacions a ingressos	31-12-2001
Provisions per a promocions acabades (apartat 4.2.4.2 a)	1.154.394	1.635.853	(673.398)	2.116.849
Provisions pèrdues en promocions	-	475.599		475.599
Total	1.154.394	2.111.452	(673.398)	2.592.448

Quadre 26

4.3 Compte de pèrdues i beneficis

El compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 2001, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 2000, es mostra tot seguit en euros:

DESPESES	2001	2000	Variació
Reducció d'existències	7.732.556	5.503.173	40,5%
Aprovisionaments	33.680.839	18.756.987	79,6%
Transferència d'immobilitzat a existències	-	198.628	(100,0%)
Despeses de personal	6.065.216	5.553.502	9,2%
Dotació amortització immobilitzat	335.924	372.207	(9,7%)
Variació provisions de tràfic	1.292.615	665.200	94,3%
D'altres despeses d'explotació	3.055.466	3.663.776	(16,6%)
Beneficis d'explotació	-	4.449.533	-
Despeses financeres i assimilades	5.604.083	7.432.482	(24,6%)
Resultats financers positius	-	-	-
Beneficis d'activitats ordinàries	-	-	-
Pèrdues procedents de l'immobilitzat	-	347.818	(100,0%)
Despeses extraordinàries	108.182	449.076	(75,9%)
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	146.419	191.092	(23,4%)
Resultats extraordinaris positius	164.064	-	-
Benefici abans d'imposts	-	-	-
Impost sobre societats	-	-	-
Resultat positiu de l'exercici	-	-	-

INGRESSOS	2001	2000	Variació
Import net xifra de negocis	46.614.577	35.744.720	30,4%
Treballs realitz. per empr. per al seu immob. l.	-	12.585	(100,0%)
Ex prom. en curs i edif. curs a immobilitzat	1.074.772	-	-
D'altres ingressos d'explotació	1.930.138	1.795.662	7,5%
IDVE	1.475.960	1.610.039	(8,3%)
Pèrdues d'explotació	1.067.169	-	-
Ingressos d'altres valors negociables	140.835	386.090	(63,5%)
D'altres interessos i ingressos assimilats	547.089	406.825	34,5%
Subsidi per préstecs qualificats	22.953	219.604	(89,5%)
Resultats financers negatius	4.893.206	6.419.963	-
Pèrdues activitats ordinàries	5.960.375	1.970.430	-
Subv. capital tpdes a resultat de l'exercici	68.894	-	-
Ingressos extraordinaris	5.637	2.272	148,1%
Ingressos i beneficis d'altres exercicis	344.134	261.206	31,7%
Resultats extraordinaris negatius	-	724.508	-
Pèrdues abans d'imposts	5.796.311	2.694.938	-
Resultat de l'exercici (pèrdues)	5.796.311	2.694.938	-

Quadre 27

4.4 Epígrafs més significatius del compte de pèrdues i beneficis

4.4.1 Aprovisionaments

En el quadre 28 es mostra el saldo d'aquest epígraf que puja a 33.680.839 euros i representa un 58,0% de les despeses de l'Institut.

Concepte	2001	2000	Variació
Consum d'edificis adquirits	38.333	1.040.725	(96,3%)
Consum de matèries primes	14.688.814	75.824	19.272,2%
Obres i serveis realitzats per tercers	18.953.692	17.640.438	7,4%
Total	33.680.839	18.756.987	79,6%

Quadre 28

El saldo d'aquests conceptes s'incorpora al valor de les existències finals. El consum d'edificis adquirits s'obté restant a les compres d'edificis, 162.898 euros, l'augment en existències dels edificis per rehabilitar, 124.566 euros. El consum de matèries primes s'obté sumant a la compra de terrenys i solars, 4.336.963 euros, la variació de matèries primes, el valor de les quals puja a 10.351.851 euros.

La reducció de les existències de les promocions en curs i edificis construïts, per 7.732.556 euros, figura en l'epígraf corresponent de despeses del compte de pèrdues i beneficis (vegeu el quadre 28).

Les obres i serveis realitzats per tercers durant l'any 2001 presenta el desglossament següent en euros:

Concepte	Import
Certificacions d'obra	16.958.554
Obres rehabilitació i aluminosi (apartat 4.2.4.b)	1.995.138
Total	18.953.692

Quadre 29

Cal assenyalar que durant el present exercici i segons s'especifica en el Pla General de Comptabilitat d'Empreses Immobiliàries en el compte de "Certificacions d'obra", s'han registrat totes aquelles despeses, independentment de la seua naturalesa (certificacions d'obra, honoraris professionals, despeses financeres activables ...), relacionats amb les existències, excepte els referents a terrenys i solars que es comptabilitzen en el compte específic de compres.

4.4.2 Despeses de personal

En el quadre 30 es mostra la composició d'aquest epígraf que és el tercer en ordre d'importància de les despeses de l'IVHSA, representant el 10,5% del total (el 12,9% en 2000).

Concepte	2001	2000	Variació
Sous i salaris	4.619.782	4.261.386	8,4%
Indemnitzacions	65.059	0	-
Càrregues socials	1.360.794	1.275.420	6,7%
D'altres despeses socials	19.581	16.696	17,3%
Total	6.065.216	5.553.502	9,2%

Quadre 30

L'epígraf de "Sous i salaris" ha experimentat un increment del 8,4% respecte a l'exercici de 2000, degut fonamentalment:

- L'augment del 2% de la massa salarial per a l'any 2000, segons el que estableix la LPGV-01.
- Augment del 2% de la massa salarial per a l'any 2001 segons l'acord entre el comitè i l'empresa el 18 de maig de 2000, basat en l'acord del 9 de desembre de 1999 entre l'Administració del Govern Valencià i els representants dels empleats del sector de l'Administració autonòmica.
- L'efecte en l'exercici de 2001 de la reclassificació de 45 persones.
- La incorporació en l'exercici dels sous i salaris de 4 persones pertanyents a la plantilla del Patronat Provincial de l'Habitatge d'Alacant que s'incorporen a la de l'IVHSA, segons el decret 140/2001, de 12 de juny, del Govern Valencià.
- L'increment en 11 persones de la plantilla mitjana durant l'exercici de 2001.

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

Categories	Nomb. mitjà d'empleats		Variació
	2001	2000	
Direcció i caps	31	30	3,3%
Titulats mitjans i superiors	35	32	9,4%
Oficials i administratius	132	126	4,8%
Auxiliars i d'altres	4	3	33,3%
Total	202	191	5,8%

Quadre 31

A 31 de desembre de 2001 la plantilla de l'Institut era de 196 contractats indefinits, 11 contractats temporals i 1 contracte d'alta direcció.

En relació a les reclassificacions i a l'increment del 2%, no consta l'informe a què es refereix l'apartat 2 de l'article 29 de la Llei de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a 2001.

4.4.3 Variació de provisions de tràfic

El desglossament d'aquest epígraf a 31 de desembre de 2001, és el següent en euros:

Compte	Import
Dotació a la provisió per venda promocions pendents d'acabament (quadre 26)	1.635.853
Dotació a la provisió pèrdues en promocions (vegeu quadre 26)	475.599
Aplicació provisions per a operacions de tràfic (vegeu quadre 26)	(673.398)
Cancel.lació provisió interessos	(145.439)
Total	1.292.615

Quadre 32

La cancel.lació de la provisió d'interessos correspon a l'anul.lació de la provisió dotada en els anys 1995, 1996 i 1997 en concepte d'interessos de demora pel retard en el pagament de certificacions, per no haver sigut reclamats.

4.4.4 D'altres despeses d'explotació

Aquest epígraf representa el 5,3% de l'import total de despeses de l'exercici de 2001. La seua composició és la següent, en euros:

Concepte	2001	2000	Variació
Serveis exteriors			
Arrendaments	17.447	17.183	1,5%
Reparació i conservació	136.195	152.339	(10,6%)
Serveis professionals independents	469.895	1.543.964	(69,6%)
Primes d'assegurances	38.044	43.922	(13,4%)
Serveis bancaris	71.346	68.900	3,6%
Publicitat i propaganda	431.376	41.993	927,3%
Subministraments	98.554	120.178	(18,0%)
D'altres serveis	1.213.191	1.405.142	(13,7%)
Tributs	579.418	270.155	114,5%
Total	3.055.466	3.663.776	(16,6%)

Quadre 33

Aquesta Sindicatura ha revisat una mostra que ha representat el 34,3% de l'import d'aquest epígraf, i ha comprovat que tant la comptabilitat com el suport són adequats, sense perjudici de les observacions que es comenten tot seguit:

- Dins del compte "Serveis professionals independents", s'han detectat tres factures per un import total de 44.313 euros corresponents a despeses

relacionades amb la fusió de GSA duta a terme en l'exercici de 2000 i que hauria d'haver-se fet la provisió en el dit exercici o haver-se registrat en l'exercici de 2001 dins del compte "Despeses i pèrdues d'exercicis anteriors".

- En el saldo del compte "Publicitat i propaganda", s'inclou una factura per 388.584 euros corresponent a serveis publicitaris segons el conveni de col.laboració de 16 de març de 2001, signat entre l'Agència Valenciana del Turisme i l'IVHSA. L'objecte del dit conveni consisteix en la col.laboració entre les dues institucions per a la preparació, el disseny i l'execució d'una campanya de publicitat de la Comunitat Valenciana d'àmbit nacional, mitjançant l'aportació per part de l'IVHSA de 450.759 euros, IVA inclòs, contra la presentació de la factura de l'Agència Valenciana del Turisme. Es considera que l'esmentat conveni queda fora de l'objecte social de l'Institut.
- En l'epígraf "Tributs", s'han detectat 221.503 euros per liquidacions presentades a l'IVHSA en l'exercici de 2001 pels ajuntaments de Paterna i Alacant, de l'impost sobre béns immobles de naturalesa urbana corresponents als exercicis de 1995, 1996, 1997 i 1998.
- Segons l'informe d'auditoria de la IGGV, durant l'exercici de 1993 es va realitzar un inventari dels tributs pendents amb les entitats locals, el resultat del qual era provisional, ja que no es va dur a terme una anàlisi exhaustiva per a determinar si el deute era procedent o no.

No obstant això, assenyala el citat informe d'auditoria, en l'exercici de 1996, l'Institut va abandonar el control del total d'expedients reclamats, per la qual cosa no és possible conèixer la situació a 31 de desembre de 2001.

4.4.5 Despeses financeres i assimilades

En el quadre 34 es mostra el desglossament de les despeses financeres en funció del que financien, que puja a 5.604.083 euros en l'exercici 2001 i representa el 9,7% de les despeses de l'Institut en el dit exercici, sent aquest epígraf el quart en l'ordre d'importància de les despeses de l'IVHSA.

Compte	2001	2000	Variació
Interessos promocions	820.694	1.866.647	(56,0%)
Interessos pòlissa Patronat	55.828	162.249	(65,6%)
Interessos crèdit cartera cedida	60.402	22.237	171,6%
Interessos préstecs ajudes G.V. (4.2.2 i 4.2.8)	4.440.205	5.045.070	(12,0%)
D'altres despeses	4.111	87.719	(95,3%)
Dotació prov. devolució subsidiària	116.578	90.494	28,8%
Interessos pòlisses (4.2.8)	106.265	158.066	(32,8%)
Total	5.604.083	7.432.482	(24,6%)

Quadre 34

La disminució de les despeses financeres en l'exercici de 2001 es deu principalment a la variació experimentada en els interessos de promocions.

4.4.6 Import net de la xifra de negocis

En el quadre 35 es mostra la xifra de negocis que puja a 46.614.577 euros en l'exercici de 2001 i representa el 89,3% dels ingressos de l'Institut en el dit exercici.

Concepte	2001	2000	Variació
Vendes	44.390.454	33.283.642	33,4%
Prestació de serveis	2.224.123	2.461.078	(9,6%)
Total	46.614.577	35.744.720	30,4%

Quadre 35

a) Vendes

La xifra de vendes que puja a 44.390.454 euros, correspon al detall següent:

Compte	Import
Venda d'habitatges	22.239.264
Venda de solars	20.034.713
Venda rehabilitació i aluminosi	2.067.332
Ingressos per quotes d'urbanització	30.502
Ingressos per altres execucions d'obra	18.643
Total	44.390.454

Quadre 36

Aquesta xifra de vendes comporta el 95,2% de l'import net de la xifra de negocis de l'exercici de 2001, sent aquest el vuité exercici en què s'han formalitzat les escriptures de compravenda d'habitatges. El preu de venda d'habitatges està regulat pels plans 1992-1995 i 1996-1998. Aquesta normativa estableix els requisits específics perquè un ciutadà obtinga la condició d'adquiridor d'habitatges.

La fiscalització realitzada sobre el total de vendes d'habitatges ha arribat al 30,3%, i se n'ha comprovat la correcta comptabilitat i suport documental.

El quadre 37 reflecteix el detall en euros de les vendes analitzades i el resultat obtingut, mitjançant la comparança amb el cost de les unitats venudes:

Promoció	Venda habitatges	D'altres ingressos	Cost vendes	Resultat
RE-18/90 147 habitat. Alcoi C/ La Sang	1.911.327	432.236	(2.295.343)	48.220
RE-01/94 97 Habitat. Peri 1 Pt. Sagunt	4.828.730	0	(5.421.015)	(592.285)
Resta projectes	15.499.207	592.069	(17.775.612)	(1.684.336)
Total	22.239.264	1.024.305	(25.491.970)	(2.228.401)

Quadre 37

A 31 de desembre de 2001 hi ha 52 promocions del programa d'habitatges acabats, 42 dels quals estan venuts al 100%.

El percentatge d'unitats venudes sobre el total d'habitatges acabades és del 97,7%.

La venda de solars correspon a les actuacions de sòl que l'IVHSA promociona. El quadre 38 reflecteix el detall en euros de les vendes realitzades en cada promoció de solars i terrenys i els resultat obtingut, comparant-lo amb el cost de vendes:

Promoció	Venda solars	D'altres	Cost de venda	Resultat
Polígon Garbinet Alacant	10.778.990	11.233	(7.376.270)	3.413.953
CS-1/2 Sunp. R-5 Riu Sec Castelló	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
Renúncia parcel.les	(4.798)	0	(39.258)	(44.056)
Total	20.034.713	451.654	(14.010.278)	6.476.089

Quadre 38

La fiscalització realitzada sobre les vendes de solars ha arribat al 100% i se n'ha comprovat la correcta comptabilitat i suport documental.

Les “Vendes rehabilitació aluminosi” presenta el detall següent en euros:

Promoció	Import
La Uxola	1.398.808
Fuensanta	596.330
D'altres	72.194
Total	2.067.332

Quadre 39

Les vendes de rehabilitació per aluminosi de la Uxola i Fuensanta, per un total de 1.995.138 euros, es trobaven a la data de redacció d'aquest informe en la situació de “Factures pendents d'emetre”, tal com s'ha comentat en l'apartat 4.2.4.b d'aquest informe.

b) Prestació de serveis

En el quadre 40 es mostra el desglossament dels ingressos per aquests conceptes en euros, que representen el 4,8% de la xifra de negocis de l'exercici de 2001.

Concepte	2001	2000	Variació
Ingressos per gestió d'obres	595.927	820.255	(27,3%)
Ingressos per assistència tècnica	1.628.196	1.640.823	(0,8%)
Total	2.224.123	2.461.078	(9,6%)

Quadre 40

Els “Ingressos per gestió d'obres” estan referits a la comissió del 4% sobre les certificacions emeses per l'IVHSA en concepte de despeses de gestió, d'acord amb el decret 35/1988. D'aquests ingressos, 460.255 euros corresponen al conveni de Cultura, referent al finançament i l'execució d'obres en centres docents.

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

4.4.7 D'altres ingressos d'explotació

Els ingressos que componen aquest epígraf pugen a 1.930.138 euros i representen un 3,7% del total en 2001. El seu component més significatiu, 1.643.798 euros, correspon a una part de la subvenció corrent de la Generalitat Valenciana prevista en els seus pressuposts. Aquest import té com a objecte compensar parcialment les despeses

internes directament produïdes per la gestió i l'administració del patrimoni d'habitatges de promoció pública pertanyent a la Generalitat Valenciana que en l'exercici de 2001 han pujat a un import de 3.529.462 euros.

4.4.8 Ingressos per distribuir en diversos exercicis

Aquest compte recull les subvencions de capital comptabilitzades en el compte del passiu "Ingressos per distribuir en diversos exercicis", transferides a ingressos per un import d'1.475.960 euros. (Vegeu l'apartat 4.2.7).

4.5 Situació tributària

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

En l'any de 2002, l'IVHSA està tenint una actuació inspectora en relació amb la fusió de GSA duta a terme en l'exercici 2000, si bé a la data de redacció d'aquest informe l'autoritat tributària estava pendent de pronunciar-s'hi.

5. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ

En el quadre 41 es mostra, segons la informació facilitada, el detall dels expedients de contractació tramitats durant l'exercici, desglossats per tipus de contractes i modalitats d'adjudicació. També figura l'abast de la revisió realitzada.

Tipus de contractes i de licitació		Total				Revisats			
		Euros		Nombre d'expedients		Euros		Nombre d'expedients	
OBRES	PN/ Obra menor	15.584.496	23,6%	76	71,7%	2.129.410	13,7%	2	2,6%
	Concurs	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%
SUBMINISTRAMENTS	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%
SERVEIS	PN/S. Menor	793.721	32,2%	57	39,6%	30.051	0,0%	1	1,8%
	Concurs	141.929	5,7%	1	0,7%	0	0,0%	-	0,0%
	Sense determi.	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%
ALIENACIÓ PARCEL·LES	Concurs	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%

Quadre 41

5.1 Contractes seleccionats

El quadre 42 mostra en euros els expedients de contractació que han sigut seleccionats per a revisar-los.

Tipus de contracte	Expedient	Objecte	Import
Obres	COLE 95.0054.V.V.O.O.	I.S. Nou de Betxí (CS)	4.825.406
	COLE 97.0057.V.V.O.O.	Construcció Col.legi Pobla Farnals	5.834.415
	COLE 96.0046.V.V.O.O.	I.S. Nou a Tavernes Blanques	1.230.037
	CONVV-93/850B2	Urbanitz. 2 àrees caràcter estructurant. Bulevard sud. eix viari c/ Ruaya	9.862.609
	PROPRE-03/99	24 VPORE i 12 VP a Rabasa	2.164.960
	PROPRE-02/99	52 VP a Sant Vicent del Raspeig	3.261.283
	REPACR-007/01	Reparacions grup 240 habit. Barri los Palmerales	644.561
	RESTE RA-00/006	Rehab. estructural del barri de la Fuensanta de València	7.933.342
RIVA RC-02/97	Edificació 12 VPO en c/Sant Tomás	899.373	
SIVV CS-1/2	Urbanitz. U.E. 69, 70 y 71 PGOU Castelló	6.940.428	
TOTAL			43.596.414
Subministraments	PN/SM	Subministraments 50 ordinadors	42.041
TOTAL			42.041
Consultoria i serveis	CATP-01/42	Estudis prospectius de la situació del sòl destinat a habitatges a la Comunitat Valenciana	73.696
	CTSM-01/157	Estudi de l'evolució del mercat immobiliari en centre històric de València	30.051
	CTAP-01/10	48 apartaments. Tutelats i centre de dia a Castalla	82.537
	CTAP-02/4	Redacc. projecte. Bàsic, exec. i direc. obres de 22 VP a Carcaixent	60.702
	CTAP-02/1	26 VP a Sant Vicent del Raspeig	72.536
TOTAL			319.522
Alienació parcel·les	CTCM-01/38	Alienació parcel·la 2 U.E. n° 69 del PGOU de Castelló	2.434.099
	CTCM-01/37	Alienació rt1-3 del Sector II-10 Garbinet Nord	517.970
	CTCM-01/33,34 i 35	Alienació parcel·la R4-2, R5-1, R5-2 Sector II-10 Garbinet Nord	3.950.230
TOTAL			6.902.299

Quadre 42

Prèviament, cal indicar que els expedients seleccionats es refereixen a dos tipus de negocis jurídics. En primer lloc tenim contractes d'obres, de consultoria tècnica i de serveis i un de subministraments, és a dir, supòsits que la LCAP engloba dins de la categoria de contractes administratius en el seu article 5.2.a). En segon lloc han sigut examinats també tres contractes d'alienació de parcel·les (els encapçalats amb la denominació CTCM) en els quals l'IVHSA no actua com a comprador de béns i serveis, sinó com a venedor de béns immobles, i on l'adjudicatari és el millor postor.

Quant als tres contractes d'alienació de parcel·les, s'indica en els seus plecs de clàusules administratives que hi ha una submissió al text refós de la Llei de Contractes d'Administracions Públiques. Després d'efectuar publicitat en premsa, actua una mesa de contractació que proposa l'adjudicació mitjançant concurs d'acord amb els criteris de selecció establits en el plec, una vegada emès el corresponent informe tècnic. Entre els criteris hem d'apuntar que s'inclou el de l'experiència en promoció d'habitatges, criteri que recomanem que figure com a requisit per a l'admissió dels licitadors. També cal

esmentar del criteri segons el qual es té en compte la situació dels promotors en relació amb determinats expedients sancionadors.

Quant a aquests tres contractes CTCM, hem d'assenyalar que en el 01/38, el licitador que després resultarà ser adjudicatari, figura durant tota la tramitació com a una unió temporal de tres empreses. Tanmateix, una vegada efectuada l'adjudicació, se n'efectua una correcció i s'atorga el contracte a les tres empreses en règim de copropietat al 33,33%. En qualsevol cas, allò destacable és que es trenca el principi d'unitat d'adjudicació i es contracta per igual amb les tres empreses, però sense quede clar quin és el sistema de determinació de les possibles responsabilitats de cada una o de les tres en conjunt.

La resta d'expedients revisats, és a dir, els que figurarien inclosos entre els supòsits de l'article 5.2.a) de la LCAP, han sigut tramitats, en general, d'acord amb la LCAP, o almenys inspirats en els preceptes de la Llei. Tot això sense perjudici d'aquells aspectes susceptibles de major atenció i millora que comentem tot seguit.

Pel que fa a la problemàtica de l'àmbit subjectiu de la LCAP i a la contractació realitzada per les empreses públiques quan actuen com a mers agents o mandatariis d'una administració pública, hem de remetre'ns al que la Sindicatura ha dit en els informes d'exercicis anteriors.

A més a més, amb caràcter general, per a totes les actuacions de contractació administrativa de l'IVHSA, es realitzen les observacions i recomanacions dels paràgrafs següents.

L'IVHSA ha d'establir en l'àmbit intern procediments de control que assegurin l'existència de finançament suficient abans de la licitació. Aquests informes haurien de figurar en els expedients de cada contracte.

D'altra banda s'observa una dispersió entre distintes unitats dels documents que han d'integrar els expedients de contractes. Això dificulta la gestió i el control. Només n'hem pogut analitzar la documentació bàsica, generalment insuficient, dels procediments seleccionats, tal i com ens ha facilitat la unitat responsable de la contractació administrativa, i la resta de documents resten en altres dependències, amb la dificultat o impossibilitat pràctica de reclamar-los individualment en cada cas. Cal que l'Institut establisca un manual de procediment administratiu en matèria de contractació, en el qual es sistematitzen els aspectes tècnics, jurídics, economicofinancers i de control intern relatius a tal matèria. En particular, seria desitjable que s'enfortís la centralització dels expedients i que hi obrés la documentació completa de cada procediment de contractació administrativa.

Els plecs que regeixen les contractacions exigeixen la publicació de les licitacions en diferents diaris de gran circulació de la província afectada per l'objecte de la contractació. Es nota a faltar la publicació en el DOGV, i més encara en les obres contractades en virtut del conveni amb la Generalitat Valenciana. D'altra banda, els

anuncis que es remeten a la premsa són enviats a periòdics concrets, sense que es considere que per a seleccionar-los cal utilitzar criteris objectius.

5.1.1 Actuacions administratives prèvies

- Amb caràcter general, al marge d'alguns encàrrecs i sense perjudici que en diversos expedients es trobe una sol.licitud de contractació, la iniciació efectiva de l'expedient es produeix a partir de la sol.licitud de la publicació de l'anunci en la premsa, subscripta per un representant d'un departament.
- La documentació relativa a l'elaboració, supervisió del projecte i l'acta de replanteig en contractes d'obres, no ha sigut analitzada per no constar en els expedients. En els contractes es fa referència a distints annexos subscrits per les dues parts que no estan en l'expedient, com ara el projecte, la memòria tècnica, l'acta de viabilitat i el pla de seguretat i salut, entre altres.
- Els plecs de condicions administratives, dels quals sols es té constatació en els contractes d'obres, no figuren informats jurídicament.
- No consta que s'hi haja produït cap acte pel qual s'acorde realitzar la despesa, després de constatar que hi ha fons adequats i suficients per a afrontar-la.
- En alguns expedients hi ha sol.licituds de contractació emeses per alguna unitat, si bé no es justifica la necessitat d'escometre la contractació.

5.1.2 Òrgan de contractació: competència

Actua com a tal el gerent i, quant a l'adjudicació dels contractes, la realitza el president del Consell d'Administració, en superar-se les quanties que pot contractar el gerent. La signatura dels contractes l'efectua el gerent.

5.1.3 Forma de selecció del contractista

Dels setze expedients sense considerar els d'alienació de parcel.les, set han sigut objecte de concurs, i tots són de contractes d'obres, sense que hi haja res que assenyalar sobre el procediment escollit.

Els nou restants han sigut objecte de procediment negociat sense publicitat, i tres són contractes d'obres.

Dels tres expedients d'obres objecte de procediment negociat sense publicitat, un d'aquests (COLE 96.0046.V.V.0.0) és un reformat d'un altre anterior. La modificació deriva d'una reforma del projecte inicial i supera el 20% de l'import de l'adjudicació del contracte originari, per la qual cosa excedeix del límit de l'article 146.4 de la LCAP. A més s'amplia el termini d'execució. No consta en l'expedient, ni es dedueix de la documentació examinada, que s'hi haja donat audiència al contractista, tal com preceptua el citat article de la LCAP.

Els altres dos contractes d'obres que usen el mateix procediment de selecció, ho fan per causes semblants. En el cas del COLE 95.0054.V.V.0.0., existia un contracte anterior que va ser resolt per l'IVHSA embargant la fiança definitiva dipositada pel contractista. Per raons d'urgència decretades per la Conselleria de Cultura i Educació, així com d'altres actuacions que també són determinades per aquesta Conselleria –departament que encarrega la contractació a l'IVHSA-, aquest inicia el procediment negociat sense publicitat i convida tres empreses donant-los tres dies de termini per a presentar les ofertes (termini clarament exigü, atés que es tracta d'un contracte de quasi 4.825.406 euros), i es realitza l'adjudicació en favor de la millor oferta econòmica. En el COLE 97.0057.V.V.0.0., el que ocorre és que l'únic licitador que havia concorregut al concurs desisteix abans de l'adjudicació del contracte. Cal advertir que la facilitat per a retirar-se del procediment ve propiciada pel que l'IVHSA no exigeix als licitadors la constitució de garanties provisionals. Una vegada produït aquest desestimant, es conviden tres empreses, a les quals es donen set dies de termini per a presentar ofertes, per la qual cosa cal objectar el mateix que en cas anterior (el nou pressupost era de 5.835.828 euros) i s'adjudica a una d'aquestes. En els dos expedients sobrepassen de manera notable el percentatge del 10% previst en l'article 141.a) de la LCAP, per computar entre el pressupost de l'expedient inicial, en què no prospera l'adjudicació, i en el segon expedient, tramitat pel procediment negociat.

En els cinc expedients de consultoria tècnica i assistència, adjudicats mitjançant procediment negociat sense publicitat, entenem que hauria d'haver-se utilitzat un sistema de selecció basat en publicitat i concurrència. En tots els casos es contracta amb distints professionals, empreses d'assistència o amb una universitat, sense argumentar de manera suficient les raons per a obviar la concurrència. En el cas de la universitat, és la mateixa Conselleria la que disposa que s'adjudique a aqueixa entitat per a efectuar un estudi sobre l'evolució del mercat immobiliari en l'àmbit del centre històric de València. En un altre cas, s'indica que l'empresa proposada és líder en la matèria objecte d'assistència. En els altres supòsits es proposen uns arquitectes determinats, sense que existisca justificació per a no utilitzar un sistema basat en principis de publicitat i concurrència, als qual està sotmés l'Institut.

Per a acabar, cal fer referència al contracte de subministrament, també adjudicat pel procediment negociat sense publicitat. En la sol·licitud de l'adquisició es formula la proposta a favor d'una empresa determinada. Tanmateix, després es sol·licita un total de vuit ofertes i resulta adjudicatària l'empresa que ja havia sigut proposada, coincidint el pressupost amb l'import d'adjudicació. Hi ha un informe tècnic que s'inclina per l'esmentada proposició basant-se en el termini de garantia oferit, però cal dir que no s'hi havien establert criteris objectius per a la selecció de l'adjudicatari. Per la quantia del subministrament que supera els 30.050,61 euros, considerem que caldria haver tret a concurs l'adquisició i efectuar l'adjudicació d'acord amb uns criteris objectius prèviament establerts.

Dels expedients que tenien prevista la forma de concurs com a sistema d'adjudicació, un, el RIVA RC-02/97, queda desert per manca de licitadors, i s'adjudica mitjançant procediment negociat sense publicitat amb l'increment del 10% admés per l'article 141.a) de la LCAP.

No tenim constatació que es publiquen les resolucions d'adjudicació.

En determinats casos es concedeixen terminis curts per a la presentació de sol·licituds, amb la consegüent inseguretat per als licitadors. A més a més, els terminis s'estableixen referits a una data concreta, per la qual cosa uns contractes no coincideixen respecte a altres i en qualsevol cas, no són els que la LCAP estima com a idonis per a realitzar les ofertes, sinó generalment més breus.

Quant als criteris de valoració que serveixen de base per l'adjudicació, cal fer diverses observacions. En primer lloc es primen les ofertes econòmiques que es situen al voltant de la mitjana, cosa que no és correcte a la llum de la jurisprudència europea i de la doctrina de la Junta de Contractació. D'altra part, en algun cas, sempre en procediments adjudicats mitjançant concurs, es rebutgen ofertes per considerar-les temeràries per realitzar una baixa superior al 10% en relació amb la mitjana, i s'argumenta que segons el plec haurien d'haver-se justificat en el moment de realitzar l'oferta les raons del que s'estima una baixa excessiva. Es considera que en els plecs s'hauria de considerar un altre sistema que no primés les ofertes que es situen al voltant de la mitjana i que en cap cas s'hauria d'excloure un concursant per proposar una determinada baixa sense donar-li audiència prèvia, sobretot quan el licitador desconeix, en el moment d'ofertar, on es situarà la mitjana i la quantia per sota de la qual hi haurà presumpta temeritat. A més s'observa que algun licitador obté en altres factors puntuacions més baixes per raó que l'informe afirma, sense cap altra explicació, que la qualitat del servei de l'empresa és deficient en matèria de seguretat i salut, basant-se en les obres que realitza. També en algun cas es prima els licitadors que han prestat anteriors serveis a l'IVHSA, però a més, tenint en compte el grau de satisfacció que se n'ha obtingut. Entenem que aquests criteris no són objectius i que, per tant, haurien de ser eliminats de successives contractacions.

5.1.4 Formalització dels contractes

No s'exigeixen garanties provisionals ni tampoc no consta acreditat que els contractistes estan al corrent respecte a les seues obligacions tributàries amb la Generalitat Valenciana.

Els contractes apareixen degudament formalitzats en document en el qual d'una manera molt completa es recullen les obligacions de les parts i s'efectua una tramesa als plecs de condicions. Estan subscrips pel gerent i un apoderat de l'adjudicatari. Cal indicar que el CTAP-01/42 és un contracte de naturalesa civil, quan hauria de ser administrativa, i que la resta de contractes d'assistència tècnica no es precisa quina és la seua naturalesa.

5.1.5 Execució dels contractes

- En els expedients no consten les actes de comprovació del replanteig, la formalització de les quals està considerada en el plec de condicions, encara que en els contractes es diu que existeix una acta de viabilitat que no s'aporta.

- No constaven en els expedients examinats les certificacions d'obra ni tampoc les actes de recepció.

5.1.6 Modificació de contractes

Ja s'ha assenyalat que el COLE 96.0046V.V.0.0. és un reformat d'una altre contracte anterior. Quant al SIVV CS-1/2, es constata que es produeix un retard en l'execució de les obres, i s'ignora a què responen ni les conseqüències que produeix la modificació del termini, per no haver-ne examinat la documentació.

5.1.7 Acabament dels contractes

En els expedients no hi ha documents que permeten opinar sobre aquesta qüestió.

6. RECOMANACIONS

- a) Es considera oportú mantenir les següents recomanacions proposades en informes d'exercicis anteriors:
- a.1) Adequar l'activitat a la gestió i l'administració del patrimoni immobiliari de la Generalitat Valenciana al crèdit disponible en els pressuposts de la Generalitat Valenciana.
 - a.2) L'IVHSA ha d'establir en l'àmbit intern procediments de control que asseguren l'existència de finançament suficient abans de la licitació. Aquests informes haurien de trobar-se en l'expedient de cada contracte.

Així mateix ha de millorar-se la coordinació dels distints departaments que intervenen en la contractació, a fi d'evitar la dispersió dels documents que han d'integrar l'expedient del contracte.
 - a.3) L'IVHSA hauria d'establir un manual de procediment administratiu en matèria de contractació, en el qual es sistematitzen els aspectes tècnics, jurídics, economicofinancers i de control intern implícits en aquesta activitat.
 - a.4) És necessària una tasca de supervisió interna dels propis projectes.
 - a.5) Cal acomplir el requisit de comunicar a la Sindicatura de Comptes la formalització del contracte i l'extracte de l'expedient, tal com preveu l'article 57 de la Llei de Contractes.
- b) Les recomanacions següents són sobre altres aspectes que s'han posat de manifest en la fiscalització de l'exercici de 2001.
- b.1) Les despeses en que incórrega l'Institut hauran d'estar relacionades amb el seu objecte social.
 - b.2) Al tancament de l'exercici haurien d'existir conciliacions bancàries per a les distints comptes de préstec que té l'Institut.
 - b.3) L'Institut ha de reprendre el control dels tributs pendents de pagament a les entitats locals i en concret de l'impost sobre béns immobles a fi de determinar els deutes amb les entitats locals i satisfer-les en el cas que pertoque.