

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 2002 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 a 31 de diciembre de 2002, 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 25 de marzo de 2003, aprobadas por la Junta General Universal de Accionistas con fecha 27 de junio de 2003 y presentadas a esta Sindicatura de Comptes por la Intervención General de la Generalitat Valenciana (IGGV), el 30 de junio de 2003, junto con el Informe de auditoría.

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 y con las directrices técnicas de fiscalización aprobadas por el Consell de la Sindicatura de Comptes. 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 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 2002.

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.
- 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 aprueban 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 1.784/1996 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.
- Resolución de 30 de noviembre de 2001, de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, aclaratoria del régimen de contabilidad y rendición de cuentas anuales al que están sujetas las entidades de la Generalitat Valenciana y las Universidades Públicas de la Comunidad Valenciana.

- Ley de la Generalitat Valenciana 10/2001, de 27 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2002.
- Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.
- Decreto 92/2002, de 30 de mayo del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005.

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” de los epígrafes de “Inmovilizaciones financieras” e “Inversiones financieras temporales”, incluye los pagos realizados por cuenta de la Generalitat Valenciana, cuyo saldo asciende a 55.607.301 euros (22.731.286 y 32.876.015 euros, respectivamente) a 31 de diciembre de 2002, 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 2.557.087 y 11.897.413 euros como gastos financieros en las cuentas de pérdidas y ganancias del ejercicio 2002 y anteriores respectivamente.
- c) Como consecuencia de una Inspección Estatal relativa al Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2000, el IVVSA deberá asumir un gasto de 5.287.572 euros y 413.610 euros en concepto de intereses de demora. Este efecto se desconocía al cierre de las cuentas correspondientes al ejercicio 2002. (Véase apartado 6).

Adicionalmente se indica a continuación otro aspecto de interés observado en el curso de la fiscalización efectuada:

- La cuenta “Deudores por facturas pendientes de emitir” incluye un total de 11.810.639 euros (4.399.571 euros en el epígrafe de “Deudores varios” y 7.411.068 euros en el epígrafe de “Deudores Grupo”) en concepto de obras de rehabilitación estructural por aluminosis pendientes de facturar.

En base a las ayudas recogidas en el Decreto 92/2002, de 30 de mayo del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, y a la calificación provisional de las obras, dada por la Generalitat Valenciana, el IVVSA como gestor de las obras de rehabilitación por aluminosis ha incurrido en unos gastos que a 31 de diciembre de 2002 ascendían a 11.810.639 euros (1.995.139 en 2001 y 9.815.500 euros en 2002).

De acuerdo con el principio de correlación de ingresos y gastos el IVVSA ha contabilizado ingresos por el mismo importe de los gastos incurridos, pues espera recuperar los mismos con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana, mediante la emisión de facturas a los promotores de dichas obras, encontrándose las mismas pendientes de emitir al cierre del ejercicio. (Véase apartado 4.2.4 b)).

2.2 Revisión del cumplimiento de la legalidad

Como resultado del trabajo efectuado, con el alcance señalado en el apartado 1.2.2, se han detectado en el IVVSA durante el período objeto de fiscalización los incumplimientos relevantes de la normativa aplicable a la gestión de los fondos públicos que se señalan 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 10/2001, de 27 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana, para el ejercicio 2002 respecto a las reclasificaciones.
- b) En el apartado 6 se describen aquellos hechos que afectan al cumplimiento de las obligaciones tributarias en relación con el Impuesto de Sociedades correspondiente al ejercicio 2000.

Adicionalmente se indica a continuación otro aspecto de interés observado en el curso de la fiscalización efectuada:

- Deben tenerse en consideración las observaciones puestas de manifiesto en la fiscalización de los contratos. (Véase apartado 5).

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), si bien desde el 11 de julio de 2003 queda adscrito a la Conselleria de Territorio y Vivienda. 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 en 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 2002, junto con las cifras correspondientes del ejercicio 2001, se muestra a continuación en euros:

ACTIVO	31-12-2002	31-12-2001 (*)	Variación
Inmovilizado	97.581.538	119.329.575	(18,2%)
Gastos de primer establecimiento	31.878	47.122	(32,4%)
Inmovilizaciones inmateriales	52.204	28.875	80,8%
Inmovilizaciones materiales	10.767.554	8.393.632	28,3%
Inmovilizaciones financieras	86.122.309	110.126.529	(21,8%)
Deudores oper. tráfico a largo plazo	607.593	733.417	(17,2%)
Activo circulante	204.306.365	166.263.665	22,9%
Accionistas por desembolsos exigidos	0	830	(100,0%)
Existencias	75.055.950	75.521.628	(0,6%)
Deudores	89.605.738	72.618.324	23,4%
Inversiones financieras temporales	32.905.351	55.800	58.870,2%
Tesorería	6.735.783	18.065.748	(62,7%)
Ajustes por periodificación	3.543	1.335	165,4%
Total Activo	301.887.903	285.593.240	5,7%

PASIVO	31-12-2002	31-12-2001 (*)	Variación
Fondos Propios	56.253.285	38.859.205	44,8%
Capital suscrito	63.160.591	63.160.591	0,0%
Diferencia negativa de fusión	(7.324.927)	(7.324.927)	0,0%
Rdos. negativos ejercicios anteriores	(11.976.460)	(11.180.147)	7,1%
Pérdidas y ganancias	12.394.081	(5.796.312)	(313,8%)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	10.586.477	8.868.171	19,4%
Provisiones para riesgos y gastos	62.803	2.916.105	(97,8%)
Acreeedores a largo plazo	108.444.159	120.977.385	(10,4%)
Deudas con entidades de crédito	108.444.159	120.977.385	(10,4%)
Acreeedores a corto plazo	126.541.179	113.972.374	11,0%
Deudas con entidades de crédito	49.038.706	43.659.856	(12,3%)
Deudas empresas del grupo y asociadas	23.931.858	23.833.674	0,4%
Acreeedores comerciales	48.848.362	39.502.428	23,7%
Otras deudas no comerciales	3.597.200	4.383.970	(17,9%)
Provisiones para operac. de tráfico	1.125.053	2.592.446	(56,6%)
Total Pasivo	301.887.903	285.593.240	5,7%

Cuadro 1

(*) No coincide con el del Informe de fiscalización de esta Sindicatura de Comptes del ejercicio 2001, por diferencias de redondeo por la aplicación del euro.

El activo y el pasivo se han incrementado en un 5,7% con respecto al ejercicio 2001. En el activo el incremento más significativo se produce en el epígrafe de **Inversiones financieras temporales**, originado por el traspaso del largo plazo de la parte con vencimiento a corto plazo del Convenio de Cultura. (Véase apartado 4.2.2). En el pasivo del balance destaca la obtención de un resultado positivo de 12.394.081 euros.

4.2 Epígrafes más significativos del balance

4.2.1 Inmovilizaciones materiales

La composición del epígrafe "Inmovilizaciones materiales" del balance a 31 de diciembre de 2002 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación, en euros:

Inmovilizaciones materiales	31-12-2001	Altas	Bajas	Trasposos	31-12-2002
Terrenos y bienes naturales	17.406	-	-	(17.406)	0
Construcciones	7.995.822	189.701	-	17.406	8.202.929
Mobiliario y enseres	915.067	94.643	-	-	1.009.710
Equipos proceso información	1.182.308	121.583	-	-	1.303.891
Elementos de transporte	2.120	-	-	-	2.120
Otro inmovilizado material	778.093	49.846	-	-	827.939
Inmovilizado en curso	697.910	2.258.873	(323.776)	-	2.633.007
Total valores de coste	11.588.726	2.714.646	(323.776)	-	13.979.596
Amortización acumulada	(2.847.277)	(310.967)	-	-	(3.158.244)
Provisiones	(347.817)	(53.798)	347.817	-	(53.798)
Valor neto	8.393.632	2.349.881	24.041	-	10.767.554

Cuadro 2

Durante el ejercicio 2002 las adquisiciones de inmovilizado material han ascendido a 2.714.646 euros, de las que un 83,2% corresponden a Inmovilizaciones en curso. Del total de altas se ha verificado el 37,3% comprobando su adecuada formalización y contabilización.

Siguiendo la recomendación de esta Sindicatura el Instituto ha dotado una provisión de 53.798 euros por la diferencia entre el valor contable y el valor de venta estimado, en el contrato de cesión en precario de uno de los locales que cedió el IVVSA en el ejercicio 2001 a la COPUT.

4.2.2 Inmovilizaciones financieras

El epígrafe **Inmovilizaciones financieras** a 31 de diciembre de 2002, asciende a 86.122.309 euros y representa un 28,5% del activo del balance a dicha fecha.

La composición de este epígrafe del balance a 31 de diciembre de 2002 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación en euros:

Inmovilizaciones financieras	31-12-2001	Altas	Bajas	Trasposos	31-12-2002
Créditos a empresas del grupo	110.039.263	30.893.709	(22.025.760)	(32.876.015)	86.031.197
Depósitos y fianzas	87.266	3.846	-	-	91.112
Total	110.126.529	30.897.555	(22.025.760)	(32.876.015)	86.122.309

Cuadro 3

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

Cuentas	31-12-2001	Altas	Bajas	Trasposos	31-12-2002
G.V. anticipos ayudas planes de vvda.	77.633.061	-	(22.025.760)	(32.876.015)	22.731.286
G.V. Convenio Cultura	32.406.202	30.893.709	-	-	63.299.911
Total	110.039.263	30.893.709	(22.025.760)	(32.876.015)	86.031.197

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. Con el objeto de financiar esta 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).

El importe satisfecho por cuenta de la Generalitat Valenciana ascendió a 117.192.534 euros, habiéndose cobrado del mismo durante el ejercicio 22.025.760 euros (39.559.473 euros en ejercicios anteriores). Durante el presente ejercicio se han reclasificado a Inversiones financieras temporales 32.876.015 euros correspondientes a la segunda parte de la anualidad del 2002, que se encontraba pendiente de cobro al cierre del ejercicio, por 10.426.122 y a la anualidad del 2003, por 22.449.893 euros. Los intereses generados en el ejercicio por el crédito obtenido para financiar dichos pagos ascienden a 2.557.087 euros, (11.897.413 euros en ejercicios anteriores) que han sido registrados por el Instituto como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias. (Véase apartado 4.4.4). 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.

La cuenta "G.V. Convenio Cultura" 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 69.650.772 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 21 de enero de 2003 se modifica este Convenio ampliándose el presupuesto del mismo a 136.173.000 euros y modificándose asimismo las anualidades de este, incluso las referentes al año 2001 y 2002. El importe satisfecho por cuenta de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana en el ejercicio ha ascendido a 30.893.709 euros. No se han emitido certificaciones en el ejercicio 2002 porque tras la modificación de las anualidades, el importe facturado al cierre del ejercicio supera a las anualidades acumuladas al 31 de diciembre de 2002. (Véase apartado 4.2.4 y 4.4.5 b)). El importe total de la anualidad previsto inicialmente en el Convenio para este ejercicio era de 18.916.856 euros, si bien tras la modificación del mismo se cifra en 12.777.208 euros.

4.2.3 Existencias

4.2.3.1 Composición y criterios de valoración

Las **Existencias** del IVVSA al 31 de diciembre de 2002 ascienden a 75.055.950 euros y representan un 24,9% del activo del balance. Su composición y movimiento durante 2002 se muestran a continuación, en euros:

Conceptos	Saldo inicial	Compras y gastos incorporados	Pérdidas irreversibles en promociones	Traspasos	Coste de ventas	Saldo final
Promoción de Suelo						
<i>Terrenos</i>	26.054.369	6.345.923	-	(25.284.799)	-	7.115.493
<i>Obras en curso</i>	26.782.671	8.181.858	-	22.989.292	(18.053.546)	39.900.275
<i>Promociones terminadas</i>	6.603.794	86.864	-	722.568	(1.468.364)	5.944.862
TOTAL	59.440.834	14.614.645	-	(1.572.939)	(19.521.910)	52.960.630
Promoción de Viviendas						
<i>Solares</i>	3.111.259	3.784.473	-	(2.991.904)	(115.977)	3.787.851
<i>Obras en curso</i>	1.727.396	3.636.935	(646.839)	3.753.322	-	8.470.814
<i>Promociones terminadas</i>	5.561.700	276.416	-	811.521	(3.311.349)	3.338.288
TOTAL	10.400.355	7.697.824	(646.839)	1.572.939	(3.427.326)	15.596.953
Rehabilitación						
<i>Edificios para rehabilitar</i>	2.103.025	119.922	-	(1.290.035)	-	932.912
<i>Obras en curso</i>	3.074.662	689.538	(6.042)	296.899	-	4.055.057
<i>Promociones terminadas</i>	502.752	167.731	-	993.136	(153.221)	1.510.398
TOTAL	5.680.439	977.191	(6.042)	0	(153.221)	6.498.367
TOTALES	75.521.628	23.289.660	(652.881)	-	(23.102.457)	75.055.950

Cuadro 5

Del cuadro anterior se desprende la variación de existencias del ejercicio 2002 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		(18.938.876)	
Promoción de suelo: Obras en curso			13.117.604
Promoción de suelo: P. Terminadas		(658.932)	
Promoción de viviendas: Solares		676.592	
Promoción de viviendas: Obras en curso			6.743.418
Promoción de viviendas: P. Terminadas			(2.223.412)
Rehabilitación: Edificios	(1.170.113)		
Rehabilitación: Obras en curso			980.395
Rehabilitación: P. Terminadas			1.007.646
Total	(1.170.113)	(18.921.216)	19.625.651

Cuadro 6

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

Concepto	Importe	% s/ total
Certificaciones de obra	15.571.365	66,9%
Compras	4.444.294	19,1%
Gastos financieros	290.672	1,2%
Honorarios profesionales	1.131.568	4,9%
Gastos promociones cerradas	371.263	1,6%
Otros gastos	385.178	1,7%
Costes indirectos	1.095.320	4,6%
Total	23.289.660	100,0%

Cuadro 7

La muestra seleccionada ha consistido en la revisión de 8 promociones, que ha representado el 20,6% del saldo de existencias al cierre del ejercicio, el 58,4% de las compras y gastos incorporados a existencias durante el ejercicio y el 86,0% del coste de ventas. En los apartados siguientes se comentan los aspectos más relevantes surgidos en la revisión.

a) Programa de Promoción del Suelo

Este Programa representa un 70,6% del saldo de Existencias a 31 de diciembre de 2002 y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 14.614.645 euros, que representan un 62,8% de las inversiones efectuadas en existencias.

En el cuadro 8 se muestra el saldo a 31 de diciembre de 2002 de las principales promociones que integran el programa y su movimiento durante dicho ejercicio, en euros:

N ^a	Promoción	31-12-2001	Compras y gtos. Incorp.	Traspasos	Coste de ventas	31-12-2002
1	Alicante Polígono Garbinet	5.226.918	1.833.681	337	(40.611)	7.020.325
2	Mas del Rosari –Global–	6.019.000	300.350		(205.581)	6.113.769
3	CS-1/2 SUNP R-5 Río Seco	16.463.087	5.485.648		(17.562.683)	4.386.052
4	Parque Ansaldo en San Juan Alicante	2.633.443	1.245.997	460.838		4.340.278
5	Velluters –General	2.779.555	419.296			3.198.851
6	AL-02 URB. P.P. II-9 Benisaudet	237.406	3.137.230		(244.672)	3.129.964
7	San Vte. Raspeig –Alicante	2.998.515	69.717			3.068.232
8	UE-2RA Barrio Velluters	2.352.589	73.511			2.426.100
9	AL-9 San Vte. Raspeig- I.G.S.	2.630.559	0	(516.379)		2.114.180
10	UE-2RB Barrio Velluters	1.957.815	41.281			1.999.096
11	UE-2RD Barrio Velluters	1.867.816	89.080			1.956.896
12	V-06/92 U.E.17.3 Alaquàs La Sequieta	1.418.389	7.848		(7.848)	1.418.389
13	AL-7 Sector APD-23 P.G.O.U.	1.360.785	1.050			1.361.835
14	Alicante	1.128.640	114.650			1.243.290
15	UE-0 Barrio Velluters	104.470	1.132.986			1.237.456
16	AL-12 Cervantes –San Vte. Raspeig	706.729	443.232	1.145.545	(1.149.962)	1.145.544
	Urbaniz. Plan Parcial nº 1 Pau-2	9.555.118	219.088	(2.663.280)	(310.553)	6.800.373
	RESTO PROMOCIONES					
	Total	59.440.834	14.614.645	(1.572.939)	(19.521.910)	52.960.630

Cuadro 8

La muestra analizada que representa el 16,4% del saldo de existencias a 31 de diciembre de 2002 del Programa de Suelo, ha comprendido la revisión de las promociones con los números 3, 6 y 16 del cuadro anterior.

Cabe señalar que de la promoción 3 se han realizado ventas antes de haberse ejecutado las obras al 100,0%, de ahí que en su valoración se haya incluido una provisión de gastos que a 31 de diciembre de 2002 ascendía a 517.303 euros. (Véase apartado 4.2.11).

La promoción “Urbanización Plan Parcial N° 1 PAU-2” corresponde al valor contable de la parcela comercial que se transmitió al IVVSA con la fusión por absorción de Gestión del Suelo de Alicante Sociedad Anónima, en adelante GSA.SA., en el año 2000, incrementada en los costes incurridos por el IVVSA.

En relación con lo anterior hay que señalar lo siguiente:

- Que GSA.SA. se constituyó por escritura pública de fecha 8 de mayo de 1992. Hasta el día 7 de noviembre de 2000, los socios de la entidad eran: el IVVSA (51%), y otras dos sociedades mercantiles privadas (49%).
- Que la Junta General de GSA.SA. acordó el día 7 de noviembre de 2000 la adquisición como autocartera de la totalidad de acciones de clase B (980 acciones) por el importe de 7.441.209 euros. (Estas acciones pertenecían a dos sociedades mercantiles privadas).
- Que según la memoria del IVVSA correspondiente al ejercicio 2000, el valor de adquisición fue muy superior al valor contable por incorporar aquél el valor de mercado de terrenos propiedad de GSA.SA. En el informe de fiscalización de esta Sindicatura de Comptes correspondiente al ejercicio 2000 se decía lo siguiente: “En relación con esta adquisición se ha facilitado un documento sin fecha ni firma alguna que valora el precio de compra en dicho importe”. Además hay que señalar que en la adquisición no se tuvo en cuenta el efecto fiscal en relación con el impuesto de Sociedades correspondiente al ejercicio 2000. (Véase apartado 6).
- Que el 16 de marzo de 2001 el IVVSA adjudica mediante concurso la parcela comercial denominada “PAU 2 Alicante”, por un importe de 8.113.663 euros a tres sociedades mercantiles privadas de las que dos eran antiguas socias de GSA.SA., que en su momento también fue propietaria de la citada parcela.

Que en la revisión del expediente relativo a la enajenación de la citada parcela se ha observado:

- Se efectúa una convocatoria en prensa para la enajenación de la parcela, que ya con anterioridad había sido objeto de un concurso que resultó desierto.

- Se constatan algunas diferencias con respecto a otros procedimientos de enajenación tramitados por el Instituto. Así, en el concurso de nuevo convocado no se hace una expresa sumisión a la LCAP y los criterios de valoración son específicos para este caso, puntuándose la forma de pago en un 80% y una propuesta descriptiva en el 20%. Así pues, no se establece el precio en sí como criterio de valoración, cuando debería haber figurado como tal, sino la forma de pago de dicho precio, añadiéndose otro factor, la propuesta descriptiva, de difícil objetivación.
- El contrato se adjudica al único concursante que se presenta. Dicho concursante está constituido por tres empresas que se definen como unión temporal, si bien cada una de ellas aparece en la oferta con un porcentaje de participación. Ahora bien, el contrato no sólo lo firman dichas tres empresas, sino también una cuarta que no había intervenido en la licitación. Esta cuarta entidad resulta incluida como adjudicataria por ser una empresa de reciente creación en la que participan las tres que sí que habían concursado. Pero hay que advertir que, además de estas tres, hay otra empresa que también forma parte de la citada empresa de reciente creación, y que, por lo tanto, indirectamente se convierte en adjudicataria de la enajenación de la parcela. Por otra parte, debe señalarse que la nueva empresa que se constituye en cuarto firmante aún no está inscrita en el Registro Mercantil en el momento de la suscripción, lo cual contraviene el pliego de condiciones, que exige este requisito para ser adjudicatario.
- En 2003 se suscribe una denominada addenda al contrato, en la que se prorroga el plazo para abonar el precio que, como ha quedado dicho, quedaba englobado dentro del criterio de valoración definido como forma de pago.
- Que la citada parcela aparece en el balance del ejercicio 2002 por un importe de 1.145.544 euros. Ello se debe a que se contabilizó incorrectamente en este proyecto un traspaso que correspondía a dos proyectos del programa de promoción de viviendas, detectado y corregido por el IVVSA en 2003.

b) Programa de Promoción de Viviendas

Este Programa supone un 20,8% del saldo de existencias del IVVSA a 31 de diciembre de 2002, y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 7.697.824 euros, que representan un 33,0% de las inversiones efectuadas en existencias.

En el cuadro siguiente se muestra el saldo a 31 de diciembre de 2002 de las principales promociones que integran el Programa y su movimiento durante dicho ejercicio, en euros:

Nº	Promoción	31-12-2001	Compras y gtos. Incorp.	Pérdidas irreversibles	Trasposos	Coste de ventas	31-12-2002
1	RE-02/99 52 Vvdas. San Vte. del Raspeig	866.331	2.732.891	(43.850)	516.379		4.071.751
2	RE-04/99 23 Vvdas. Guadasequies	0	1.606.451	(13.314)	19.380		1.612.517
3	RE-05/00 64 Vvdas. Parc. R-20 Rio Seco	56.550	44.144		701.368		802.062
4	RE-02/01 105 Vvdas. Garbinet Norte	0	794.594				794.594
5	RE-05/99 9 Vvdas. Quesa	104.600	612.287	(69.370)			647.517
6	RE-03/99 36 Vvdas. Rabasa – Alicante	103.454	613.083	(421.472)	335.812		630.877
7	U.E.-5 Plaza del Árbol	609.922	0				609.922
8	RE-02/00 17 Vvdas. Benicasim	98.070	417.301				515.371
9	RH-01/94 Eixarchs, 14	480.364	1.037				481.401
10	RC-02/97 Sto. Tomas, 2, 4, 6 y 8	206.893	242.722				449.615
11	RE-18/90 147 Vvdas. Alcoi C/ La Sang	1.143.472	0			(763.363)	380.109
12	RE-06/99 10 Vvdas. Redovan	35.618	369.329	(53.756)			351.191
13	(RG-05/90) RC-03/93 P. Na Jordana, 25	325.430	0				325.430
14	RE-04/00 75 Vvdas. en parcela 9 A del	700.541	(377.078)				323.463
15	RE-05/01 27 Vvdas. en Llíria	24.040	251.834				275.874
16	RC-02/93 C/ Angel Custodio, 3-5	275.693	0				275.693
	RESTO PROMOCIONES	5.369.377	389.229	(45.077)		(2.663.963)	3.049.566
	Total	10.400.355	7.697.824	(646.839)	1.572.939	(3.427.326)	15.596.953

Cuadro 9

La muestra analizada por esta Sindicatura incluye las promociones con los números 1, 2, y 11 del cuadro anterior, y representa el 38,9% de las existencias del programa de promoción de viviendas a 31 de diciembre de 2002, sin que se haya observado ninguna incidencia a destacar.

c) Programa de rehabilitación de viviendas

Este programa representa un 8,6% del saldo de existencias del IVVSA a 31 de diciembre de 2002, y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 977.191 euros, que representa un 4,2% de las inversiones efectuadas en existencias.

En el cuadro siguiente se muestra el saldo a 31 de diciembre de 2002 de las principales promociones que integran el programa y su movimiento durante dicho ejercicio, en euros:

Nº	Promoción	31-12-2001	Compras y gtos. Incorp.	Pérdidas irreversibles	Coste de ventas	31-12-2002
1	Plaza del Árbol, 1	674.707	31.574			706.281
2	Plaza Santa Cruz, 1	581.479	4.247			585.726
3	Santo Tomás, 13-15-17-19	402.137	4.105			406.242
4	Plaza de Árbol, 2	360.280	4.188			364.468
5	C/Roger de Flor, 16	346.109	14.510			360.619
6	Roterros, 18	173.042	163.485			336.527
7	Santo Tomás, 12	332.325	(1.894)			330.431
8	Moret, 5 / Padre Huérfanos, 8-10	320.386	4.028			324.414
9	Roterros, 27	276.811	3.269			280.080
10	Pintor Fillol, 9	224.562	50.911			275.473
11	Moret, 3	247.155	0			247.155
12	Santa Elena, 4	83.365	140.380			223.745
13	Plaza Santa Cruz, 4	210.846	(1.533)			209.313
14	Garcilaso, 4	179.947	6.128			186.075
15	Santa Elena, 1	162.664	1.909			164.573
16	Inmuebles transitorios (compra-venta)	22.444	153.221		(153.221)	22.444
	RESTOS PROMOCIONES	1.082.180	398.663	(6.042)		1.474.801
	Total	5.680.439	977.191	(6.042)	(153.221)	6.498.367

Cuadro 10

La muestra seleccionada por esta Sindicatura incluye las promociones señaladas con los números 1 y 16 del cuadro anterior. La muestra seleccionada representa el 11,2% de las existencias del Programa de Rehabilitación de Viviendas a 31 de diciembre de 2002, sin que se haya puesto de manifiesto incidencia alguna.

4.2.3.2 Distribución por programas y territorialmente

El cuadro 11 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 2002, el siguiente, en euros:

Existencias	Promoción suelo	Promoción viviendas	Rehabilitación centro histórico	Total Existencias
Edificios	-	-	932.912	932.912
Solares	-	3.787.851	-	3.787.851
Terrenos	7.115.493	-	-	7.115.493
Promociones en curso	39.900.275	8.470.814	4.055.057	52.426.146
Promociones terminadas	5.944.862	3.338.288	1.510.398	10.793.548
Total	52.960.630	15.596.953	6.498.367	75.055.950
	70,6%	20,8%	8,6%	100,0%

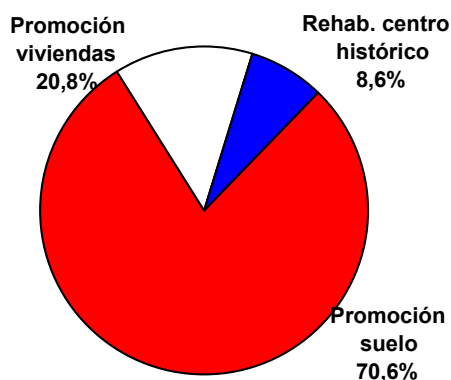
Cuadro 11

La distribución territorial por provincias para cada programa al 31 de diciembre de 2002, se refleja en el cuadro 12, en euros:

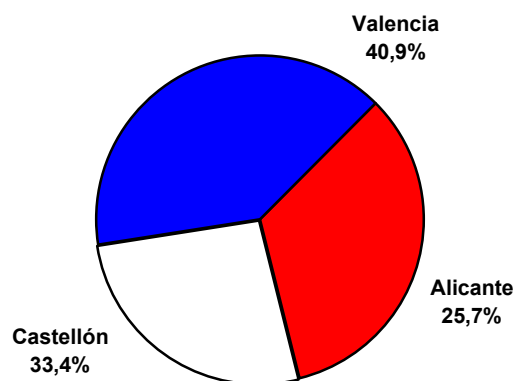
Provincia	Promoción Suelo		Promoción Viviendas		Rehabilitación		Total	
Alicante	10.245.456	19,3%	9.050.862	58,0%	-	-	19.296.318	25,7%
Castellón	22.652.598	42,8%	2.434.832	15,6%	-	-	25.087.430	33,4%
Valencia	20.062.576	37,9%	4.111.259	26,4%	6.498.367	100,0%	30.672.202	40,9%
Total	52.960.630	100,0%	15.596.953	100,0%	6.498.367	100,0%	75.055.950	100,0%

Cuadro 12

Existencias por Programas



Existencias por provincias



4.2.4 Deudores

En el cuadro 13 se muestra el saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2002, que se eleva a 89.605.738 euros, lo que representa el 29,7% del total del activo del balance a dicha fecha. Está formado por los siguientes conceptos, en euros:

Concepto	31-12-2002	31-12-2001
Empresas del grupo, deudores	67.804.511	60.078.848
Deudores varios	7.434.655	4.445.661
Administraciones Públicas	7.609.161	6.014.342
Clientes por ventas	6.707.048	2.054.480
Personal	50.363	51.406
Provisiones	0	(26.413)
Total	89.605.738	72.618.324

Cuadro 13

a) Empresas del grupo, deudores

En el epígrafe empresas del grupo, deudores destaca lo siguiente:

- El saldo pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2002 por 22.559.183 euros, correspondiente al Convenio entre la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia y el IVVSA para la financiación y ejecución de las obras de los centros docentes. (Véase apartado 4.2.2). En el mes de agosto de 2003, del saldo pendiente a 31 de diciembre se había cobrado 4.933.558 euros.
- En el concepto “Gestión de patrimonio-reparaciones liquidadas” hay que distinguir 1.311.381 euros relativos a la subvención de explotación pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2002 y 4.999.999 euros, correspondientes a la aportación de socios para compensación de pérdidas, pendiente de cobro a la misma fecha. El resto del saldo, 12.569.415 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 2002 los gastos de reparaciones y conservación han ascendido a 10.076.918 euros. Al mes de agosto de 2003 el Instituto había cobrado 12.664.903 euros, el 67,1% del saldo pendiente a 31 de diciembre de 2002, 1.311.831 euros correspondientes a subvenciones de explotación, 4.999.999 euros de la aportación de socios y el resto correspondiente a los gastos de reparaciones y conservación.
- El importe de “facturas pendientes de emitir Fuensanta”, por 7.411.068 euros, recoge el importe pendiente de facturar por las obras de rehabilitación estructural por aluminosis llevadas a cabo en el grupo de viviendas Virgen de la Fuensanta de Valencia. Dicho importe ha sido reclasificado a “Empresas del grupo, deudores” por entender que será finalmente la Generalitat Valenciana el titular de la factura y no el Ayuntamiento de Valencia.
- La cuenta "Ciudad de las Artes y de las Ciencias, S.A." (CACSA) con 580.362 euros, refleja el saldo deudor de dicha empresa, constituido por las facturas pendientes de cobro que el IVVSA repercutió 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”. Durante el ejercicio 2002 se ha cobrado únicamente 4.856 euros del saldo pendiente a 31 de diciembre de 2001.

b) Deudores varios

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2002 se refleja en el cuadro 14, en euros:

Concepto	Importe
Deudores	1.544.645
Anticipos a otros acreedores	194.898
Facturas pendientes de emitir	4.586.518
Convenios no GV, deudor	1.108.594
Total	7.434.655

Cuadro 14

El saldo de “Facturas pendientes de emitir” incluye un importe de 4.399.571 euros, en concepto de obras de rehabilitación estructural por aluminosis pendientes de facturar, según el siguiente detalle:

Concepto	2001	2002	Total
B° La Uxola	1.398.807	2.353.936	3.752.743
Posadas Cacho		581.722	581.722
B° V. Desamparados		57.231	57.231
Torrebaja		7.875	7.875
<i>Deudores Varios</i>	<i>1.398.807</i>	<i>3.000.764</i>	<i>4.399.571</i>
Fuensanta (apartado 4.2.4 a))	596.332	6.814.736	7.411.068
<i>Deudores Grupo</i>	<i>596.332</i>	<i>6.814.736</i>	<i>7.411.068</i>
Total	1.995.139	9.815.500	11.810.639

Cuadro 15

El IVVSA durante los años 2001 y 2002 ha incurrido en una serie de gastos para solucionar los problemas originados por la aluminosis en varias viviendas, que aunque de propietarios particulares en la actualidad, inicialmente fueron promovidas por entes públicos.

Al final de año, para que la cuenta de resultados no se vea afectada por los gastos realizados por el Instituto, y en base al principio de correlación de ingresos y gastos, el IVVSA contabiliza ingresos por el mismo importe de los gastos en que ha incurrido (véase apartado 4.4.5 a)) con cargo a la cuenta “Deudores facturas pendientes de emitir”.

El Instituto reconoce estos ingresos en base al Decreto 92/2002, de 30 de mayo del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, y a la calificación provisional de las obras dada por la Generalitat Valenciana, que será finalmente quien pague las mismas. Sin embargo, los titulares de las facturas serán los Ayuntamientos correspondientes, excepto en el caso del barrio de la Fuensanta (Ayuntamiento de Valencia) que será la propia Generalitat Valenciana, de ahí su reclasificación a Deudores Grupo.

La cuenta "Convenios no GV, deudor", por 1.108.594 euros, incluye 1.102.727 euros correspondientes al saldo pendiente de facturar al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig como consecuencia del Convenio firmado el 28 de diciembre de 2001 entre el Instituto y dicho Ayuntamiento, para el desarrollo de las actuaciones de reestructuración urbana en dicha localidad.

c) Administraciones Públicas

En el cuadro 16 se refleja, en euros, la composición de este concepto a 31 de diciembre de 2002:

Cuenta	Importe
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	1.887.509
Hacienda Pública, deudora por IVA	293.017
Generalitat Valenciana, subvenciones pendientes cobro	5.428.635
Al comprador	2.411.365
De capital para adquisición de inmovilizado	501.113
Al promotor	2.516.157
Total	7.609.161

Cuadro 16

"Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos", presenta la siguiente composición a 31 de diciembre de 2002:

Concepto	Importe
Pagos a cuenta y retenciones GSA, SA 2000	1.647.603
Retenciones IVVSA 2000	85.491
Impuestos Sociedades IVVSA 2001	142.920
Otros	11.495
Total	1.887.509

Cuadro 17

Como consecuencia de los saldos procedentes del año 2000, el 25 de marzo de 2002, la Administración Tributaria inició una inspección del Instituto para el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2000, cuyo resultado queda plasmado en el apartado 6 de este Informe.

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 2002 derivados de ventas realizadas por el Instituto en su actividad de promoción propia de viviendas y suelo, por un importe de 6.707.048 euros. El incremento tan significativo en relación al saldo del ejercicio anterior, se debe a que este año el saldo al cierre del ejercicio incluye 4.056.832 euros correspondientes al importe pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2002 de la parcela comercial, que en su día perteneció a GSA.SA. (Véase apartado 4.4.5 a)).

4.2.5 Tesorería

Al 31 de diciembre de 2002 la tesorería del IVVSA está integrada por 3.206 euros de efectivo en la caja del Instituto, 6.732.570 euros en 58 cuentas corrientes bancarias de libre disposición con tipos de interés variable en función de los tramos fijados y 7 euros en una cuenta de crédito que al 31 de diciembre de 2002 tenía saldo deudor.

4.2.6 Fondos Propios

El movimiento habido durante 2002 en las cuentas de Fondos Propios, ha sido el siguiente, en euros:

Cuenta	31-12-2001	Aportación socios compensación pérdidas	Distribución de rdos.	Resultado del ejercicio	31-12-2002
Capital social	63.160.591	-	-	-	63.160.591
Reservas especiales	(7.324.927)	-	-	-	(7.324.927)
Rdos. Negativos ejerc. anter.	(11.180.147)	4.999.999	(5.796.312)	-	(11.976.460)
Pérdidas y ganancias	(5.796.312)	-	5.796.312	12.394.081	12.394.081
Total	38.859.205	4.999.999	-	12.394.081	56.253.285

Cuadro 18

El capital social del Instituto por 63.160.591 euros está representado por 210.178 acciones nominativas de 300,51 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 GSA.SA., más el dividendo a cuenta correspondiente a la autocartera, surgida tras la fusión de GSA.SA. con el IVVSA en el ejercicio 2000.

Por Acuerdo del Gobierno Valenciano de 24 de octubre de 2002, se destina al IVVSA 4.999.999 euros para la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores, los cuales se encontraban pendientes de cobro al cierre del ejercicio.

Por último, cabe indicar que el resultado obtenido en el ejercicio junto con la aportación mencionada en el párrafo anterior ha supuesto un incremento de los fondos propios del 44,8% al pasar de 38.859.205 euros a 56.253.285 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 2002, en euros:

Concepto	31-12-2001	Altas	Anulaciones	Trasp. a rds. ejer.	Trasp. a rds. ejer. anter.	Trasposos	31-12-2002
Subvenciones de capital	2.391.788	1.308.595	0	(21.035)	120.684	33.761	3.833.793
Subvenciones al promotor	410.774	2.131.199	(15.375)	0	(1.243)	1.932	2.527.287
Ingresos por intereses diferidos	278.302	0	(31.915)	(18.711)	(20.182)	0	207.494
Otros IDVE	5.787.307	1.296.273	(1.615.488)	(1.195.220)	(219.276)	(35.693)	4.017.903
Total	8.868.171	4.736.067	(1.662.778)	(1.234.966)	(120.017)	0	10.586.477

Cuadro 19

4.2.8 Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo

En el cuadro 20 se muestra el desglose de las deudas totales con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2002 que ascienden a 157.482.865 euros, lo que representa el 52,2% del total pasivo del balance a dicha fecha con una disminución respecto al saldo del ejercicio anterior de 7.154.376 euros, un 4,3%. De la cantidad indicada, 108.444.159 euros tienen vencimiento a largo plazo y 49.038.706 euros tienen vencimiento a corto plazo.

Concepto	Corto plazo	Largo plazo	Total
Préstamos y créditos	29.453.402	48.726.945	78.180.347
Promoción de Viviendas	2.941.834	1.156.451	4.098.285
Promoción suelo	2.484.183	11.529.416	14.013.599
Ayudas G.V.	24.027.385	36.041.078	60.068.463
Pólizas de crédito	13.090.505	59.717.214	72.807.719
Anticipo de tesorería	5.956.918	0	5.956.918
Intereses devengados	537.881	0	537.881
Total	49.038.706	108.444.159	157.482.865

Cuadro 20

La deuda a 31 de diciembre de 2002, por **Préstamos y créditos**, asciende a un total de 78.180.347 euros. De esta deuda, 4.098.285 euros son préstamos con garantía hipotecaria y 74.082.062 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, con unos tipos de interés que oscilan entre 3,89% y 5,66%, y están subsidiados por el

Ministerio de Fomento (MF) en aquellos casos en que el tipo de interés exceda del 4%. Los préstamos destinados a la promoción de viviendas se amortizan por subrogación de aquellos que adquieren las viviendas.

De los intereses devengados durante 2002 por la totalidad de los préstamos y créditos en vigor correspondientes a promociones, se han incorporado al valor de las existencias 290.714 euros.

Durante el ejercicio 1999 se incorporó un concepto nuevo de préstamo "Ayudas G.V.", cuyo objeto es financiar las subvenciones pendientes de pago por las ayudas de la Generalitat Valenciana 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.	36.060.726
BBVA	16/2/99	24.040.484	6 años	EURIBOR+0,15	G.V.	11.998.314
BBVA	16/2/99	24.040.484	6 años	EURIBOR+0,15	G.V.	12.009.423
TOTAL		120.202.421				60.068.463

Cuadro 21

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

Los intereses devengados durante 2002 por los préstamos correspondientes a las ayudas de la G.V. ascienden a 2.557.087 euros, que han sido registrados por el Instituto como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias. (Véase apartado 4.4.4).

La deuda a 31 de diciembre de 2002, por **Pólizas de crédito**, tanto a largo como a corto plazo se desglosa en euros:

Entidad	Fecha	Importe	Duración	Tipo interés	Aval	Pendiente a 31-12-2002		
						Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Caja Madrid	26/04/00	79.619.079	6 años	Euribor + 0,10%	G.V.	9.933.558	59.717.214	69.650.772
BBVA	23/12/98	10.818.217	5 años	Euribor + 1,15 %	G.V.	1.088.423	0	1.088.423
Caja Rural Valencia	18/05/00	15.626.315	3 años	4,52%	G.V.	2.068.524	0	2.068.524
Total		106.063.611				13.090.505	59.717.214	72.807.719

Cuadro 22

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 27 de marzo de 2003, y tras la modificación del citado convenio se amplía la cuantía de este crédito hasta un límite máximo de 120.741.919 euros.

El 26 de noviembre de 2002 el Instituto firmó con Bancaja un anticipo de tesorería por 5.956.918 euros, siendo el motivo del mismo el anticipo por parte de Bancaja de determinados pagos adeudados por la Generalitat Valenciana al IVVSA, por el mismo importe. Esta operación se canceló el 31 de enero de 2003 siendo los intereses resultantes de la misma a cargo de la Generalitat Valenciana.

El concepto **Intereses devengados** corresponde a los intereses pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 2002, de los que 496.731 euros se refieren a los préstamos y 41.150 euros a las pólizas de crédito.

4.2.9 Deudas con empresas del grupo y asociadas

En el cuadro 23 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	8.698.156
GV anticipos para compra de suelo	8.236.397
Gestión de patrimonio-ingresos recibidos	2.693.903
Convenios de gestión, liquidación definitiva	2.241.126
GV Subvenciones de explotación a reintegrar	1.934.031
GV Subvenciones al promotor a reintegrar	128.245
Total	23.931.858

Cuadro 23

En el presente ejercicio el Instituto, atendiendo al Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, de la Generalitat Valenciana y a dos consultas realizadas a la Intervención General de la Generalitat Valenciana ha aplicado la subvención de explotación, consignada en la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana por un total de 3.497.940 euros, a compensar los gastos suplidos, que en este ejercicio han ascendido a 1.563.909 euros. La diferencia, 1.934.031 euros se ha considerado a reintegrar por haber obtenido beneficios en el ejercicio 2002.

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 24, en euros.

Concepto	Importe
Deudas por compras o prestaciones de servicios	35.968.102
Por convenios de gestión y promoción propia	29.300.933
Acreedores diversos	6.667.169
Anticipos de clientes	12.880.260
Total	48.848.362

Cuadro 24

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 2.414.707 euros.

El concepto **Anticipos de clientes**, refleja los importes recibidos a cuenta de clientes por ventas de viviendas y parcelas pendientes de terminar y urbanizar a 31 de diciembre de 2002.

4.2.11 Provisiones para operaciones de tráfico

En el cuadro 25 se muestra su movimiento durante el ejercicio 2002, en euros, así como el desglose de la misma por promociones:

Concepto	31-12-2001	Aplicaciones a ingresos	Cancelaciones		Dotaciones	31-12-2002
			(1)	(2)		
Alicante Polígono Garbinet	1.371.302	(94.836)	(895.553)	0	0	380.913
CS-1/2 SUNP R-5 Río Seco	264.552	(378.742)	(415.451)	0	1.046.944	517.303
PAU-2 Alicante GSA, SA	480.998	0	0	(480.998)	0	0
<i>Prov. Terminación promoc.</i>	<i>2.116.852</i>	<i>(473.578)</i>	<i>(1.311.004)</i>	<i>(480.998)</i>	<i>1.046.944</i>	<i>898.216</i>
6 Vvdas. Corregeria, 35-37	45.078	(45.078)	0	0	0	0
23 Vvdas. Guadasequies	347.637	(347.637)	0	0	0	0
2 Vvdas. Pineda, 2	6.042	(6.042)	0	0	0	0
En Borrás, 18	76.837	0	0	0	0	76.837
<i>Prov. Pérdidas en Promoc..</i>	<i>475.594</i>	<i>(398.757)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>76.837</i>
<i>Prov. Rep. Vvdas. Vendidas</i>	<i>0</i>	<i>(112.518)</i>	<i>0</i>	<i>(37.482)</i>	<i>300.000</i>	<i>150.000</i>
Total	2.592.446	(984.853)	(1.311.004)	(518.480)	1.346.944	1.125.053

Cuadro 25

Las cancelaciones se van produciendo a medida que se van recibiendo las facturas correspondientes a los importes provisionados en aquellas promociones en que se han realizado ventas antes de haberse ejecutado la obra al 100%.

La variación de provisiones de tráfico se ha calculado sin tener en la cuenta la cancelación de las provisiones por terminación de la promoción “PAU 2 Alicante” GSA.SA. y de la provisión por reparación de viviendas vendidas que asciende a 518.480 euros. (Véase apartado 4.4.3).

4.3 Cuenta de pérdidas y ganancias

El cuadro 26 muestra en euros la evolución de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2001 y 2002:

GASTOS	2002	2001 (*)	Variación
Reducción de existencias	0	7.732.552	(100,0%)
Aprovisionamientos	52.387.000	33.680.836	55,5%
Gastos de personal	6.756.340	6.065.214	11,4%
Dotación amortización inmovilizado	364.128	335.933	8,4%
Variación provisiones de tráfico	(948.913)	1.292.618	(173,4%)
Otros gastos de explotación	2.356.108	3.055.465	(22,9%)
Beneficios de explotación	12.714.232	-	-
Gastos financieros y asimilados	3.151.547	5.604.084	(43,8%)
Resultados financieros positivos	-	-	-
Beneficios de actividades ordinarias	10.046.672	-	-
Pérdidas procedentes del inmov.	29.758	-	-
Gastos extraordinarios	35.025	108.181	(67,6%)
Gastos y pérdidas otros ejercicios	746.564	146.421	409,9%
Resultados extraordinarios positivos	2.444.729	164.064	-
Beneficio antes de impuestos	12.491.401	-	-
Impuesto sobre sociedades	97.320	-	-
Resultado positivo del ejercicio	12.394.081	-	-

INGRESOS	2002	2001 (*)	Variación
Importe neto cifra de negocios	52.529.074	46.614.578	12,7%
Aumento de existencias	19.625.651	-	-
Ex prom. en curso y edif. curso a inmov.	0	1.074.772	(100,0%)
Otros ingresos de explotación	278.950	1.930.135	(85,5%)
IDVE transferidos a rdos. ejercicio	1.195.220	1.475.961	(19,0%)
Pérdidas de explotación	0	1.067.172	-
Ingresos otros valores negociables	18.711	140.837	(86,7%)
Otros intereses e ingresos asimilados	459.148	547.092	(16,1%)
Subsidiación por prést. cualificados	6.128	22.951	(73,3%)
Resultados financieros negativos	2.667.560	4.893.204	-
Pérdidas actividades ordinarias	0	5.960.376	-
Subv. Capital tpdas a rdo. ejercicio	21.035	68.894	(69,5%)
Ingresos extraordinarios	2.888.192	5.636	51.145,4%
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	346.849	344.136	0,8%
Resultados extraordinarios negativos	-	-	-
Pérdidas antes de impuestos	0	5.796.312	-
Resultado del ejercicio (pérdidas)	0	5.796.312	-

Cuadro 26

(*) No coincide con la del Informe de fiscalización de esta Sindicatura de Comptes del ejercicio 2001, por diferencias de redondeo por la aplicación del euro.

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

4.4.1 **Aprovisionamientos**

En el cuadro 27 se muestra el saldo de este epígrafe que asciende a 52.387.000 euros y representa un 80,6% de los gastos del Instituto.

Concepto	2002	2001	Variación
Consumo de edificios adquiridos	1.170.423	38.330	2.953,5%
Consumo de terrenos y solares	23.568.689	14.688.813	60,5%
Obras y servicios realizados por terceros	27.647.888	18.953.693	45,9%
Total	52.387.000	33.680.836	55,5%

Cuadro 27

El saldo de estos conceptos se incorpora al valor de las existencias finales. El “consumo de edificios adquiridos” se obtiene sumando a las compras de edificios que asciende a 310 euros, la disminución en existencias de los edificios a rehabilitar, 1.170.113 euros. (Véase apartado 4.2.3.1). El “consumo de terrenos y solares” se obtiene sumando a la compra de terrenos y solares que asciende a 4.647.473 euros, la variación de existencias cuyo valor asciende a 18.921.216 euros. (Véase apartado 4.2.3.1).

El aumento de las existencias de las promociones en curso y edificios construidos, por 19.625.651 euros, figura en el epígrafe correspondiente de ingresos de la cuenta de pérdidas y ganancias. (Ver cuadro 26 y apartado 4.2.3.1).

Las obras y servicios realizados por terceros durante el año 2002 presenta el siguiente desglose en euros:

Concepto	Importe
Certificaciones de obra	17.832.388
Obras rehabilitación y aluminosis (apartado 4.2.4.b)	9.815.500
Total	27.647.888

Cuadro 28

Según especifica el Plan General de Contabilidad de Empresas Inmobiliarias en la cuenta de “Certificaciones de obra” se registran 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.

El importe que figura como “Certificaciones de obra” se encuentra infravalorado en 518.480 euros como consecuencia del error detectado en el cálculo de la variación de las provisiones de tráfico. (Véase apartado 4.4.3).

4.4.2 Gastos de personal

En el cuadro 29 se muestra la composición de este epígrafe, que es el segundo en orden de importancia de los gastos del IVVSA, representando el 10,4% del total (el 10,5% en 2001).

Concepto	2002	2001	Variación
Sueldos y salarios	5.137.570	4.619.782	11,2%
Indemnizaciones	19.110	65.060	(70,6%)
Cargas sociales	1.568.839	1.360.791	15,3%
Otros gastos sociales	30.821	19.581	57,4%
Total	6.756.340	6.065.214	11,4%

Cuadro 29

El epígrafe de “Sueldos y salarios” ha experimentado un incremento del 11,2% respecto al ejercicio 2001, debido fundamentalmente a:

- El aumento del 2% de la masa salarial con respecto al ejercicio 2000, según lo establecido en la Ley 10/2001, de 27 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2002.
- El efecto en el ejercicio 2002 de la reclasificación de 67 personas, bien por cambio de nivel o categoría.
- El incremento en 13 personas de la plantilla media durante el ejercicio 2002.

La plantilla media del Instituto ha tenido la siguiente evolución:

Categorías	Nº medio empleados		Variación
	2002	2001	
Dirección y jefatura	35	31	12,9%
Titulados medios y superiores	41	35	17,1%
Oficiales y administrativos	137	132	3,8%
Auxiliares y otros	2	4	(50,0%)
Total	215	202	6,4%

Cuadro 30

Al 31 de diciembre de 2002 la plantilla del Instituto era de 204 contratados indefinidos, 21 contratados temporales y un contratado de alta dirección.

En relación a las reclasificaciones no consta el informe a que se refiere el apartado 2 del artículo 29 de la Ley 10/2001, de 27 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 2002.

4.4.3 Variación provisiones de tráfico

El desglose de este epígrafe a 31 de diciembre de 2002 es el siguiente, en euros:

Cuenta	Importe
Dotación a la provisión por venta promociones pendientes terminación (cuadro 28)	1.046.944
Dotación provisión reparación viviendas vendidas (ver cuadro 28)	300.000
Aplicación provisiones para operaciones de tráfico (ver cuadro 28)	(984.853)
Cancelación provisión (ver cuadro 28)	(1.311.004)
Total	(948.913)

Cuadro 31

En el cálculo de la variación de provisiones de tráfico no se tuvo en cuenta la cancelación de la “Provisión por terminación de la promoción PAU-2 Alicante (GSA.SA.)” por 480.998 euros y de la “Provisión por reparación de viviendas vendidas” por 37.482 euros. (Véase apartado 4.2.11). Con este hecho la variación de provisiones por tráfico hubiera disminuido en 518.480 euros, si bien el efecto sobre la cuenta de resultados es nulo, pues el epígrafe por aprovisionamientos está infravalorado en esa cantidad. (Véase apartado 4.4.1).

4.4.4 Gastos financieros y asimilados

En el cuadro 32 se muestra el desglose de los gastos financieros en función de lo que financian, que asciende a 3.151.547 euros en el ejercicio 2002 y representa el 4,9% de los gastos del Instituto en dicho ejercicio, siendo este epígrafe el tercero en orden de importancia de los gastos del IVVSA.

Cuenta	2002	2001	Variación
Intereses promociones	544.481	820.694	(33,7%)
Intereses póliza Patronato	0	55.828	(100,0%)
Intereses crédito cartera cedida	41.842	60.402	(30,7%)
Intereses préstamos ayudas G.V. (4.2.2 y 4.2.8)	2.557.087	4.440.205	(42,4%)
Otros gastos	3.870	4.112	(5,9%)
Dotación prov. devol. subsid.	3.085	116.578	(97,4%)
Intereses pólizas	1.182	106.265	(98,9%)
Total	3.151.547	5.604.084	(43,8%)

Cuadro 32

4.4.5 Importe neto de la cifra de negocios

En el cuadro 33 se muestra la cifra de negocios que asciende a 52.529.074 euros en el ejercicio 2002 y representa el 67,9% de los ingresos del Instituto en dicho ejercicio.

Concepto	2002	2001	Variación
Ventas	50.457.034	44.390.452	13,7%
Prestación de servicios	2.072.040	2.224.126	(6,8%)
Total	52.529.074	46.614.578	12,7%

Cuadro 33

a) Ventas

La cifra de ventas, que asciende a 50.457.034 euros presenta el siguiente detalle:

Cuenta	Importe
Venta de viviendas	2.813.505
Venta de solares	36.601.548
Venta rehabilitación y aluminosis	10.202.384
Ingresos por cuotas de urbanización	1.215
Ingresos por otras ejecuciones obra	490.550
Venta de terrenos	347.832
Total	50.457.034

Cuadro 34

Esta cifra de ventas supone el 96,1% del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2002. El precio de venta de viviendas está regulado por los Planes de Vivienda, siendo el último de los mismos el Plan de Vivienda 2002-2005, regulado por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, y por el Decreto 92/2002, de 30 de mayo, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo. 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 25,5%, comprobándose la correcta contabilización y soporte documental de las mismas.

En el cuadro 35 se refleja, en euros, las ventas de viviendas y el resultado obtenido en las mismas, comparándolas con el coste de las unidades vendidas:

Promoción	Ventas viviendas	Otros ingresos	Coste ventas	Resultado
RE-18/90 147 Vvdas. Alcoi C/ La Sang	718.517	100.887	(763.363)	56.041
Resto proyectos	2.094.988	60.573	(2.663.963)	(508.402)
Total	2.813.505	161.460	(3.427.326)	(452.361)

Cuadro 35

A 31 de diciembre de 2002 hay 12 promociones del programa de viviendas terminadas, 8 de las cuales están vendidas al 100%.

El porcentaje de unidades vendidas sobre el total de viviendas terminadas es del 92,0%.

La venta de solares se corresponde con las actuaciones de suelo que el IVVSA promociona. En el cuadro 36 se refleja el detalle en euros de las ventas realizadas en cada promoción y el resultado obtenido de las mismas, comparándolas con el coste de ventas:

Promoción	Venta solares	Otros ingresos	Coste de ventas	Resultado
Benisaudet	244.672	0	(244.672)	0
CS-1/2 Sunp. R-5 Río Seco Castellón	28.049.380	927.134	(17.562.683)	11.413.831
Urbaniz. Plan parcial nº 1 PAU 2 (GSASA)	8.113.663	65.319	(1.149.962)	7.029.020
Restos parcelas	40.612	41.307	(564.593)	(482.674)
Inmuebles transitorios	153.221	0	(153.221)	0
Total	36.601.548	1.033.760	(19.675.131)	17.960.177

Cuadro 36

La fiscalización realizada sobre las ventas de solares ha alcanzado el 99,9%, comprobándose la contabilización y soporte documental de las mismas.

En el cuadro 36 se recoge la venta de la parcela comercial de GSA.SA por 8.113.663 euros que se contabiliza en el 2002 (Véase apartado 4.2.3.1 a)). Al 31 de diciembre de 2002 estaba pendiente de cobro 4.056.832 euros (véase apartado 4.2.4 d)), importe que se aplaza hasta el 2 de noviembre de 2003, tras una addenda al contrato original.

Las ventas Rehabilitación Aluminosis presentan el siguiente detalle en euros:

Concepto	Importe
Ingresos por compensación de gastos (apartado 4.2.4.b))	9.815.500
Gestión obras (4%)	386.884
Total	10.202.384

Cuadro 37

Las ventas de Rehabilitación por Aluminosis 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 38 se muestra el desglose de los ingresos por estos conceptos en euros, que suponen el 3,9% de la cifra de negocios del ejercicio 2002.

Concepto	2002	2001	Variación
Ingresos por gestión de obras	313.231	595.928	(47,4%)
Ingresos por asistencia técnica	1.758.809	1.628.198	8,0%
Total	2.072.040	2.224.126	(6,8%)

Cuadro 38

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. En el ejercicio 2001 el importe incluía 460.255 euros correspondientes al Convenio de Cultura, sobre la financiación y ejecución de obras en centros docentes, si bien este año no se ha facturado importe alguno porque tras la modificación de las anualidades comentada en el apartado 4.2.2 de este Informe, el importe facturado al cierre del ejercicio superaba el importe de las anualidades acumuladas a 31 de diciembre de 2002.

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 addenda a este convenio, incrementándose e incorporándose anualidades a partir del año 2000.

4.4.6 Ingresos extraordinarios

La cifra de ingresos extraordinarios del ejercicio incluye un importe de 2.856.387 euros correspondientes a la cancelación de la provisión que el Instituto venía dotando desde 1996 para la cobertura de la devolución de la subsidiación de intereses percibidas en relación con el sector PRR-9 “Patraix”, por el cambio en su calificación. Según informe jurídico del IVVSA ha prescrito el plazo sin que hayan sido reclamados por la Administración, de ahí su cancelación.

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 este sentido, deben tenerse en cuenta las observaciones señaladas en el apartado 6, Hechos Posteriores.

5. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

En el cuadro 39 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/O. Menor Concurso	11.026.753	26,0%	78	82,1%	3.713.191	33,7%	3	3,8%
		31.464.010	74,0%	17	17,9%	20.078.297	63,8%	3	17,6%
	TOTAL	42.490.763	100,0%	95	100,0%	23.791.488	56,0%	6	6,3%
SUMINISTROS	PN/S. Menor Concurso SºP/ATª	39.983	21,6%	9	81,8%	14.851	37,1%	1	11,1%
		139.185	75,4%	1	9,1%	0	0,0%	0	0,0%
		5.529	3,0%	1	9,1%	0	0,0%	0	0,0%
	TOTAL	184.697	100,0%	11	100,0%	14.851	8,0%	1	9,1%
SERVICIOS	PN/Sº. Menor SºP/ATª	338.244	10,6%	45	23,8%	69.981	20,7%	2	4,4%
		2.862.916	89,4%	144	76,2%	0	0,0%	0	0,0%
	TOTAL	3.201.160	100,0%	189	100,0%	69.981	2,2%	2	1,1%
ENAJ. PARCELAS	Concurso	24.152.858	100,0%	11	100,0%	8.354.534	34,6%	2	18,2%
	TOTAL	24.152.858	100,0%	11	100,0%	8.354.534	34,6%	2	18,2%
TOTAL GENERAL		70.029.478	100,0%	306	100,0%	32.230.854	46,0%	11	3,6%

Cuadro 39

5.1 Contratos revisados

El cuadro 40 muestra, en euros, los expedientes de contratación que han sido seleccionados para su revisión.

Tipo de contrato	Expediente	Objeto	Importe
Obras	CTCM-02/2	Edificación 75 VPO en RE en parc. 9ª del Pau 2 de Alicante	4.327.501
	CTCM-02/5	Urbanización Plan parcial II-9 Benisaudet del P.G.M.O.U de Alicante	6.303.642
	CTCM-02/6	Urbaniz. del P.R.I. Más del Rosari/99 Polig. Acceso a Ademuz-A de Paterna	9.447.154
	CTSM-02/147	Addenda urbaniz. Del PP II/10 Garbinet norte de Alicante	929.096
	CTSM-02/33	19 VPO en R.E. en Benicasim Castellón	1.162.523
	CTSM-02/59	Addenda a contrato de obras por adecua. en CP derramador de Ibi, Alicante	1.621.572
TOTAL			23.791.488
Suministros	CTSM-02/51	Adquisición fotocopiadoras digitales	14.851
TOTAL			14.851
Servicios	CTSM-02/110	Control de calidad para urbanización PP-II/9 Benisaudet, Alicante	19.286
	CTSM-02/21	Pintura y limpieza en fachadas del grupo 460939 de Manises	50.695
TOTAL			69.981
Enajenación Parcelas	CTCM-02/15	Enajenación parcela nº 8 U.E. nº 69, 70 y 71 del PGOU de Castellón	5.168.704
	CTCM-02/16	Enajenación parcela nº 15 U.E. nº 69, 70 y 71 del PGOU de Castellón	3.185.830
TOTAL			8.354.534

Cuadro 40

Entre los expedientes relacionados nos encontramos con 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 dos contratos de enajenación de parcelas (los dos últimos mencionados), en los cuales el IVVSA no actúa como comprador de bienes y servicios, sino como vendedor de bienes inmuebles, declarando adjudicatario al mejor postor.

Con respecto a los 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 (LCAP). 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, que entendemos que, en los casos que sea procedente sólo podría figurar como un 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. Se considera que la inclusión de este factor tampoco resulta procedente, pues el principio de presunción de inocencia determina que sólo ante la existencia de una resolución firme (en el caso lo correcto

sería dilucidar si el licitador se encuentra o no inhabilitado para contratar) podrían aplicarse a los aspirantes algunas consecuencias, pero sin que la mera existencia de un expediente pueda acarrear una alteración de la puntuación de un concurso.

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, con inspiración 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 contratación realizada por las empresas públicas cuando actúan como meros agentes o mandatarios de una Administración Pública, es de aplicación la LCAP.

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 ello sólo se ha podido analizar la documentación básica, generalmente insuficiente, de los procedimientos seleccionados, tal y como 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. Se recomienda que el Instituto establezca un manual de procedimiento administrativo en materia de contratación, que contenga los aspectos técnicos, jurídicos, económico-financieros y de control interno relativos a tal materia. En particular, tal y como ya se ha advertido en ejercicios anteriores, 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. 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. No consta la publicación en el DOGV, que sería conveniente.

En el caso del contrato CTSM-02/59, que es modificación de otro realizado en virtud de convenio suscrito con la Generalitat, y también en otros supuestos similares que no se han examinado, al efectuarse la contratación por delegación de órganos del Gobierno Valenciano, la Intervención General debería establecer mecanismos de fiscalización similares a los que existen en la Administración del Consell.

En cuanto al examen más pormenorizado de los contratos seleccionados, y con referencia exclusiva a los que no tienen por finalidad la enajenación de parcelas, a los que ya se ha aludido más arriba, cabe informar lo que sigue.

5.1.1 Actuaciones administrativas previas

No existe orden de inicio en las documentaciones examinadas. Sin embargo, en el CTSM-02/59 obra una resolución del Conseller de Cultura y Educación, por la que se propone la modificación de un contrato ya adjudicado por el IVVSA en virtud del Convenio existente con el Instituto. La modificación que se propone supone una reforma del contrato inicial en un porcentaje del 55'58%, por lo que excede en mucho del 20% establecido como límite máximo, y se justifica, además, en una reforma del proyecto de las obras. Se argumenta la existencia de necesidades sobrevenidas y la conveniencia de introducir mejoras, pero todo ello, como se ha dicho, sobrepasando el límite legal. Si bien se trata de una propuesta de la Conselleria realizada como consecuencia del Convenio suscrito con el IVVSA, entendemos que este Instituto, que desempeña el papel de entidad contratante, debe ceñirse en su actuación a lo establecido en la legislación en materia de contratación administrativa, pues ningún convenio administrativo puede facultarle para obviar los preceptos legales.

Por lo demás, sin perjuicio de que en algunos 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 han sido analizadas 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 y el Plan de Seguridad y Salud, entre otros, aunque en algunos casos sí que figura el acta de viabilidad calificada de conforme.

Los pliegos de condiciones administrativas, de los que tan sólo se tiene constancia en los contratos de obras, no figuran aprobados expresamente por ningún órgano, ni tampoco 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 ciertos expedientes hay solicitudes de contratación emitidas por alguna unidad. No obstante, en algunas de estas propuestas la pretensión parece ser recomendar las empresas a las que se puede adjudicar el contrato, e incluso en el CTSM-02/51 se cita a una en concreto, que es la que resulta ser la adjudicataria.

5.1.2 Órgano de contratación: competencia

Actúa como tal la 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 la Gerente. La firma de los contratos la efectúa esta última.

5.1.3 Forma de selección del contratista

De los nueve expedientes que venimos analizando, tres han sido objeto de concurso, tratándose todos ellos de contratos de obras, y estimándose por nuestra parte que el procedimiento elegido ha sido el correcto.

Los seis restantes expedientes han sido objeto de procedimiento negociado sin publicidad, siendo tres de ellos contratos de obras, dos de asistencia técnica y servicios y uno de suministros.

De los tres expedientes de obras objeto de procedimiento negociado sin publicidad, dos de ellos (CTSM-02/147 y CTSM-02/59) son reformados de otros anteriores. Como ya se ha indicado, en el caso de este último la modificación deriva de una reforma del proyecto inicial y supera con mucho el 20% del importe de la adjudicación del contrato originario. Al respecto debe señalarse que la LCAP no impone la extinción automática de los contratos con motivo de rebasar tal límite, pero de sus artículos 112, 146 y 149 se desprende que, cuando se supere, hay que entender afectados los principios de publicidad y concurrencia, tal y como fueron considerados al efectuar la licitación. Por ello, debe ser criticada la modificación en los términos que se efectuó, en la que, además, se amplió el plazo de ejecución y no consta que se diera audiencia previa al contratista.

El otro contrato de obras adjudicado por procedimiento negociado sin publicidad utiliza este sistema, al haber quedado desierto un concurso anterior convocado en relación con el mismo objeto, por lo que no se efectúan observaciones.

En los dos expedientes de asistencia técnica y de servicios adjudicados mediante procedimiento negociado sin publicidad entendemos que debió utilizarse un sistema de selección basado en publicidad y concurrencia. En ambos casos se contrata con profesionales sin argumentar suficientemente las razones para obviar la concurrencia, si bien en un expediente se solicitan cuatro ofertas (CTSM-02/110) y en el otro tres (CTSM-02/21). En el primero hay una propuesta técnica que argumenta cuál es la mejor oferta y en el segundo se efectúa la adjudicación a favor de la proposición más económica.

Por último, hay que hacer referencia al contrato de suministro, también adjudicado por procedimiento negociado sin publicidad. En el informe del servicio que justifica la necesidad de la contratación se recomienda la contratación con una empresa determinada y en la solicitud de la adquisición se formula propuesta a favor de la misma, todo ello tras pedir ofertas telefónicamente a distintos proveedores, y sin que existiera un presupuesto previo. El suministro no supera la cuantía prevista en el artículo 182.i) de la LCAP como límite máximo para el procedimiento utilizado, por lo que no cabe efectuar reparos al respecto, aunque las ofertas debieron presentarse por escrito y, con anterioridad, debió existir un presupuesto máximo para la contratación.

En los expedientes de obras que tenían prevista la forma de concurso como sistema de adjudicación, hay que señalar que se prevé la aplicación de unos criterios de evaluación, de los cuales el precio supone el 70%. No obstante, cabe censurar que para establecer la mejor puntuación de las ofertas económicas se tiene en cuenta la media de las bajas producidas, lo que puede penalizar a las mejores proposiciones, como ocurre en el expediente CTCM-02/2, en el que resulta adjudicatario el licitador que se sitúa en posición más cercana a dicha media. La jurisprudencia europea y la Junta de Contratación ya se han pronunciado en contra de que se prime a las ofertas más próximas a la media de las bajas. Además se establece como criterio de ponderación el relativo a la calidad del servicio prestado al IVVSA, cuestión que estimamos de difícil objetivación y que debería eliminarse en lo sucesivo como factor de valoración.

Ya se ha señalado que la publicidad, en los casos que se efectúa, se hace sólo en determinados periódicos, pero no en el DOGV. No se tiene constancia de que se publiquen las resoluciones de adjudicación.

Por otra parte, 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.

5.1.4 Formalización de los contratos

Los requisitos necesarios para contratar con el IVVSA se cumplen con carácter general. Sin embargo, no se exigen garantías provisionales y tampoco consta acreditado que los contratistas estén al corriente 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 la Gerente y un apoderado del adjudicatario. Ha de señalarse que en los contratos de asistencia técnica y de servicios no se precisa cuál es su naturaleza, si civil o mercantil o administrativa. En el caso del suministro no existe contrato, lo cual hay que estimar incorrecto, entendiéndose por el Instituto que es suficiente la solicitud que se efectúa al adjudicatario.

5.1.5 Ejecución de los contratos

En varios expedientes no figuran las actas de comprobación del replanteo, cuya cumplimentación está contemplada en el pliego de condiciones, y, en su caso, en el acta de viabilidad.

En cuanto a la ejecución de los contratos se ha observado que tanto en un expediente del ejercicio 2002 (CTCM-02/5; Urb. Plan II-9 Benisaudet (Alicante), como en el expediente seleccionado del ejercicio 2001 se están produciendo retrasos en su ejecución, ya que a fecha de realización del trabajo de campo todavía no ha finalizado la misma cuando estaba prevista como fecha de finalización julio de 2003 y febrero de 2003.

Respecto al cumplimiento del plazo en el pago de las certificaciones, se ha observado que no se respeta el plazo de dos meses previsto en la LCAP en los expedientes de obras, debido a que en los propios contratos se estipula un plazo de pago superior (pagos el día 10 o siguiente hábil del tercer mes a contar desde el transcurso del plazo de 20 días establecido para la verificación y aceptación de la certificación).

5.1.6 Modificación de los contratos

Los expedientes CTSM-02/147 y CTSM-02/59, que se enuncian como “addendas”, son reformados de otros contratos anteriores. En cuanto al CTSM-02/21, es objeto, una vez suscrito, de una “adición” que excede bastante del 20% del precio primitivo, lo que podría ser causa de resolución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 214, c) de la LCAP.

5.1.7 Terminación de los contratos

En los expedientes no existen documentos que permitan manifestarse sobre esta cuestión. Varios de ellos es previsible que estén en fase de ejecución, visto el plazo establecido para ella.

6. HECHOS POSTERIORES

Como hechos posteriores hay que referirse a las actuaciones llevadas a cabo por la Inspección de Hacienda del Estado que dieron lugar a las actas de conformidad de 19 de junio de 2003, números 72956813 y 72956856, relativas al Impuesto de Sociedades correspondiente al ejercicio 2000, en las que se contempla respectivamente una deuda a ingresar de 4.053.579 euros y una deuda a devolver de 92.421 euros, cantidad esta última resultante de los ajustes practicados como consecuencia del acta número 72956813. Respecto a esta última interesa destacar los siguientes hechos:

- a) Como consta en la escritura pública de 27 de diciembre de 2000, el Instituto absorbió a la entidad GSA.SA. en base al proyecto de fusión redactado por ambas entidades con fecha 15 de noviembre de 2000, que incorporaba, entre otras, las siguientes circunstancias:
 - Los balances de fusión de ambas entidades hacían referencia a la fecha 31 de agosto de 2000.
 - La fecha de retroacción de la operación era de 1 de enero de 2000.
- b) La entidad comunicó con carácter previo a la escritura de fusión que la misma se acogía al régimen fiscal especial previsto en el capítulo VIII del título VIII de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto de Sociedades.
- c) Como consecuencia de la fusión realizada, el Instituto solicita la devolución del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2000 por importe de 1.733.093 euros. La citada cantidad incorpora los siguientes conceptos: 1.611.881 euros que corresponden a los tres pagos fraccionados ingresados por la entidad GSA.SA. durante el ejercicio 2000; 85.490 euros que corresponden a retenciones practicadas al Instituto y 35.722 euros que corresponden a retenciones practicadas a GSA.SA.
- d) El resultado contable de GSA.SA. desde el 1 de enero de 2000 a 29 de diciembre de 2000 fue de 5.293.371 euros, en el que figura incluido como gasto contable la cantidad de 2.850.277 euros por el concepto de Impuesto sobre Beneficios. El resultado contable de GSA.SA., fue traspasado e integrado en la contabilidad del Instituto Valenciano de Vivienda SA.
- e) El valor de mercado de los bienes transmitidos por la entidad GSA.SA. al Instituto Valenciano de Vivienda SA, consecuencia de la fusión por absorción, coincide con el valor contable de los mismos con excepción de la parcela comercial, denominada "PAU 2 Alicante" cuyo valor de mercado ascendió a 7.334.944 euros de acuerdo con el informe de valoración que consta en el expediente. La parcela comercial figura con un valor contable de 371.242 euros.

- f) La liquidación practicada y la integración en la Base Imponible se produce como consecuencia de ser GSA.SA. sujeto pasivo del Impuesto de Sociedades por el periodo impositivo 1/1/2000 a 29/12/2000, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades, y haber renunciado a la retroacción contable a efectos fiscales y al régimen de diferimiento de la totalidad de las rentas derivadas de la transmisión de los elementos patrimoniales derivados de la fusión. Por ello, de acuerdo con lo establecido en el artículo 15.2 d) y 15.3 de la citada Ley, procede integrar en la base imponible de la Sociedad absorbida, la diferencia entre el valor normal de mercado de los elementos transmitidos y su valor contable.
- g) En consecuencia, la liquidación practicada está integrada por las siguientes cantidades, en euros:

Concepto	Importe
Resultado contable GSA.SA. a 29/12/00	5.293.371
Gasto IS'00 GSA.SA incluido en resultado contable	2.850.277
Diferencia valor parcela comercial	6.963.702
Base Imponible	15.107.350
Deducciones	0
Tipo	35%
Cuota Líquida	5.287.572
Retenciones/i. cta. GSA.SA	(35.722)
Pagos a cuenta GSA.SA.	(1.611.881)
Cuota Acta	3.639.969
Intereses de demora	413.610
DEUDA A INGRESAR	4.053.579

Cuadro 41

7. RECOMENDACIONES

Se considera oportuno mantener las siguientes recomendaciones propuestas en Informes de ejercicios anteriores:

- a) 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.
- b) 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 entre los distintos departamentos que intervienen en la contratación, con el fin de evitar la dispersión de los documentos que deben integrar el expediente contractual.

- c) 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.
- d) Resulta necesaria una labor de supervisión interna de los proyectos propios.
- e) 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.
- f) Al cierre del ejercicio deberían existir conciliaciones bancarias para las distintas cuentas de préstamos de patrimonio que tiene el Instituto.