

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 2002 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 2002, 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 25 de març de 2003, aprovats per la Junta General Universal d'Accionistes amb data 27 de juny de 2003 i presentades en aquesta Sindicatura de Comptes per la Intervenció General de la Generalitat Valenciana (IGGV), el 30 de juny de 2003, juntament amb l'informe d'auditoria.

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 i amb les directrius tècniques de fiscalització aprovades pel Consell de la Sindicatura de Comptes. 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 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 2002.

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.
- 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.
- Resolució de 30 de novembre de 2001 de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, que aclareix el règim de comptabilitat i rendició de comptes anuals a què estan subjectes les entitats de la Generalitat Valenciana.
- Llei de la Generalitat Valenciana 10/2001, de 27 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2002.
- Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl.

- Decret 92/2002, de 30 de maig, del Govern valencià, sobre les actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl per al període 2002-2005.

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'aval 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", dels epígrafs "Immobilitzacions financeres" i "Inversions financeres temporals", inclou els pagaments realitzats per compte de la Generalitat Valenciana, el saldo dels quals puja a 55.607.301 euros (22.731.286 i 32.876.015 euros, respectivament) a 31 de desembre de 2002, 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 2.557.087 i 11.897.413 euros, com a despeses financeres en els comptes de pèrdues i beneficis de l'exercici de 2002 i anteriors respectivament.
- c) Com a conseqüència d'una inspecció estatal relativa a l'impost sobre societats corresponent a l'exercici de 2000, l'IVHSA haurà d'assumir una despesa de 5.287.572 euros i 413.610 euros en concepte d'interessos de demora. Aquest efecte es desconeixia al tancament dels comptes corresponents a l'exercici de 2002. (Vegeu l'apartat 6).

A més a més, tot seguit indiquem un altre aspecte d'interés observat en el curs de la fiscalització efectuada:

- El compte "Deutors per factures pendents d'emetre", inclou un total d'11.810.639 euros (4.399.571 euros en l'epígraf de "Deutors diversos", i 7.411.068 euros en l'epígraf de "Deutors grup"), en concepte d'obres de rehabilitació estructural per aluminosi pendents de facturar.

D'acord amb les ajudes recollides en el decret 92/2002, de 30 de maig, del Govern Valencià sobre actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, i a la qualificació provisional de les obres donada per la Generalitat Valenciana, l'IVHSA com a gestor de les obres de rehabilitació per aluminosi, ha incorregut en unes despeses que a 31 de desembre de 2002 pujaven a 11.810.639 euros (1.995.139 en 2001 i 9.815.500 euros en 2002).

Segons el principi de correlació d'ingressos i despeses l'Institut ha comptabilitzat ingressos pel mateix import que el de les despeses incorregudes, ja que espera recuperar-los a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana, mitjançant l'emissió de factures als promotors de les dites obres, les quals es troben pendents d'emetre al tancament de l'exercici (Vegeu l'apartat 4.2.4.b).

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 realitzat els incompliments rellevants de 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 10/2001, de 27 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2002, respecte a les reclassificacions.
- b) En l'apartat 6 d'aquest informe es descriuen els fets que afecten el compliment de les obligacions tributàries en relació amb l'impost de societats corresponent a l'exercici de 2000.

També indiquem tot seguit un altre aspecte d'interés observat en el curs de la fiscalització efectuada:

- Cal prendre en consideració les observacions posades de manifest en la fiscalització dels contractes (vegeu l'apartat 5).

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), si bé des de l'11 de juliol de 2003 queda adscrit a la Conselleria de Territori i Habitatge. 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 2002, juntament amb les xifres corresponents de l'exercici de 2001, es mostra tot seguit, en euros:

ACTIU	31-12-2002	31-12-2001 (*)	Variació
Immobilitzat	97.581.538	119.329.575	(18,2%)
Despeses de primer establiment	31.878	47.122	(32,4%)
Immobilitzacions immaterials	52.204	28.875	80,8%
Immobilitzacions materials	10.767.554	8.393.632	28,3%
Immobilitzacions financeres	86.122.309	110.126.529	(21,8%)
Deutors oper. tràfic a llarg termini	607.593	733.417	(17,2%)
Actiu circulant	204.306.365	166.263.665	22,9%
Accionistes per desemborsa. exigits	0	830	(100,0%)
Existències	75.055.950	75.521.628	(0,6%)
Deutors	89.605.738	72.618.324	23,4%
Inversions financeres temporals	32.905.351	55.800	58.870,2%
Tresoreria	6.735.783	18.065.748	(62,7%)
Ajusts per periodificació	3.543	1.335	165,4%
Total actiu	301.887.903	285.593.240	5,7%
PASSIU	31-12-2002	31-12-2001 (*)	Variació
Fons Propis	56.253.285	38.859.205	44,8%
Capital subscrit	63.160.591	63.160.591	0,0%
Diferència negativa de fusió	(7.324.927)	(7.324.927)	0,0%
Resultats negatius exercicis anteriors	(11.976.460)	(11.180.147)	7,1%
Pèrdues i beneficis	12.394.081	(5.796.312)	(313,8%)
Ingressos per distribuir en div. exerc.	10.586.477	8.868.171	19,4%
Provisions per a riscos i despeses	62.803	2.916.105	(97,8%)
Creditors a llarg termini	108.444.159	120.977.385	(10,4%)
Deutes amb entitats de crèdit	108.444.159	120.977.385	(10,4%)
Creditors a curt termini	126.541.179	113.972.374	11,0%
Deutes amb entitats de crèdit	49.038.706	43.659.856	(12,3%)
Deutes empreses del grup i associades	23.931.858	23.833.674	0,4%
Creditors comercials	48.848.362	39.502.428	23,7%
D'altres deutes no comercials	3.597.200	4.383.970	(17,9%)
Provisions per a operac. de tràfic	1.125.053	2.592.446	(56,6%)
Total passiu	301.887.903	285.593.240	5,7%

Quadre 1

(*) No coincideix amb l'informe de fiscalització d'aquesta Sindicatura de Comptes de l'exercici de 2001, per diferències d'arredoniment per l'aplicació de l'euro.

L'actiu i el passiu s'han incrementat en un 5,7% respecte a l'exercici de 2001. En l'actiu l'increment més significatiu es produeix en l'epígraf "Inversions financeres temporals", originat pel traspàs del llarg termini de la part amb venciment a curt termini del conveni de cultura (vegeu l'apartat 4.2.2). En el passiu del balanç destaca l'obtenció d'un resultat positiu de 12.394.081 euros.

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 2002 i el seu moviment durant el dit exercici, es mostra tot seguit en euros:

Immobilitzacions materials	31-12-2001	Altes	Baixes	Traspassos	31-12-2002
Terrenys i béns naturals	17.406	-	-	(17.406)	0
Construccions	7.995.822	189.701	-	17.406	8.202.929
Mobiliari i estris	915.067	94.643	-	-	1.009.710
Equips procés informació	1.182.308	121.583	-	-	1.303.891
Elements de transport	2.120	-	-	-	2.120
D'altre immobilitzat material	778.093	49.846	-	-	827.939
Immobilitzat en curs	697.910	2.258.873	(323.776)	-	2.633.007
Total valors de cost	11.588.726	2.714.646	(323.776)	-	13.979.596
Amortització acumulada	(2.847.277)	(310.967)	-	-	(3.158.244)
Provisions	(347.817)	(53.798)	347.817	-	(53.798)
Valor net	8.393.632	2.349.881	24.041	-	10.767.554

Quadre 2

Durant l'exercici de 2002 les adquisicions de l'immobilitzat material ha pujat a 2.714.646 euros, de les quals un 83,2% corresponen a "Immobilitzacions en curs". De total d'altres s'ha verificat el 37,3%, comprovant la seua adequada formalització i comptabilitat.

Seguint la recomanació d'aquesta Sindicatura, l'Institut ha dotat una provisió de 53.798 euros per la diferència entre el valor comptable i el valor de venda estimat, en el contracte de cessió en precari d'un dels locals que va cedir l'IVHSA en l'exercici de 2001 a la COPUT.

4.2.2 Immobilitzacions financeres

Aquest epígraf, a 31 de desembre de 2002, puja a 86.122.309 euros i representa un 28,5% de l'actiu del balanç.

A 31 de desembre de 2002, la composició d'aquest epígraf del balanç i el seu moviment durant l'exercici es mostra tot seguit en euros:

Immobilitzacions financeres	31-12-2001	Altes	Baixes	Traspassos	31-12-2002
Crèdits a empreses del grup	110.039.263	30.893.709	(22.025.760)	(32.876.015)	86.031.197
Dipòsits i fiances	87.266	3.846	-	-	91.112
Total	110.126.529	30.897.555	(22.025.760)	(32.876.015)	86.122.309

Quadre 3

El concepte de “Crèdits a empreses del grup”, en euros, es desglossa així:

Comptes	31-12-2001	Altes	Baixes	Traspassos	31-12-2002
G.V. avançam. ajudes plans d'habit.	77.633.061	-	(22.025.760)	(32.876.015)	22.731.286
G.V. Conveni 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

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 el compliment dels requisits legals exigits per a accedir a les dites subvencions. 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).

L'import satisfet per compte de la Generalitat Valenciana va pujar a 117.192.534 euros i durant l'exercici se n'han cobrat 22.025.760 euros (39.559.473 euros en els exercicis anteriors). Durant el present exercici s'han reclassificat a “Inversions financeres temporals” 32.876.015 euros corresponents a la segona part de l'anualitat de 2002, que es trobava pendent de cobrament a l'acabament de l'exercici, per 10.426.122 i l'anualitat de 2003, per 22.449.893 euros. Els interessos generats en l'exercici pel crèdit obtingut per finançar els dits pagaments pugen a 2.557.087 euros (11.897.413 euros en exercicis anteriors), que han sigut registrats per l'Institut com a despeses financeres en el compte de pèrdues i beneficis. (Vegeu l'apartat 4.4.4) A la data d'aquest informe, no tenim constatació que existisca 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.

El compte “G.V. Conveni Cultura” 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 69.650.772 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. El 21 de gener de 2003 es modifica aquest conveni i s'amplia el seu pressupost a 136.173.000 euros i modificant-ne les anualitats, fins i tot les referents a l'any 2001 i 2002. L'import satisfet per compte de la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència de la Generalitat Valenciana, en l'exercici ha pujat a 30.893.709 euros. No s'han emés certificacions en l'exercici de 2002 perquè després de la modificació de les anualitats, l'import facturat al tancament de l'exercici supera les anualitats acumulades a 31 de desembre de 2002 (vegeu l'apartat 4.2.4 i 4.4.5.b). L'import total de l'anualitat previst inicialment en el conveni per a aquest exercici era de 18.916.856 euros, encara que després de modificar-lo es xifra en 12.777.208 euros.

4.2.3 Existències

4.2.3.1 Composició i criteris de valoració

A 31 de desembre de 2002, les “Existències, amb 75.055.950 euros, representen un 24,9% de l'actiu del balanç. La seua composició i moviment durant 2002 es mostra tot seguit en euros:

Conceptes	Saldo inicial	Compres i despeses incorporades	Pèrdues irrever. en promocions	Traspassos	Cost de vendes	Saldo final
Promoció de sòl						
<i>Terrenys</i>	26.054.369	6.345.923	-	(25.284.799)	-	7.115.493
<i>Obres en curs</i>	26.782.671	8.181.858	-	22.989.292	(18.053.546)	39.900.275
<i>Promocions acabades</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
Promoció d'habitatges						
<i>Solars</i>	3.111.259	3.784.473	-	(2.991.904)	(115.977)	3.787.851
<i>Obres en curs</i>	1.727.396	3.636.935	(646.839)	3.753.322	-	8.470.814
<i>Promocions acabades</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
Rehabilitació						
<i>Edificis per a rehabilitar</i>	2.103.025	119.922	-	(1.290.035)	-	932.912
<i>Obres en curs</i>	3.074.662	689.538	(6.042)	296.899	-	4.055.057
<i>Promocions acabades</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
TOTALS	75.521.628	23.289.660	(652.881)	-	(23.102.457)	75.055.950

Quadre 5

Del quadre anterior es dedueix la variació d'existències de l'exercici de 2002 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		(18.938.876)	
Promoció de sòl: Obres en curs			13.117.604
Promoció de sòl: Promocions acabades		(658.932)	
Promoció d'habitatges: Solars		676.592	
Promoció d'habitatges: Obres en curs			6.743.418
Promoció d'habitatges: Promocions acabades			(2.223.412)
Rehabilitació: Edificis	(1.170.113)		
Rehabilitació: Obres en curs			980.395
Rehabilitació: Promocions acabades			1.007.646
Total	(1.170.113)	(18.921.216)	19.625.651

Quadre 6

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

Concepte	Import	% s/ total
Certificacions d'obra	15.571.365	66,9%
Compres	4.444.294	19,1%
Despeses financeres	290.672	1,2%
Honoraris professionals	1.131.568	4,9%
Despeses promocions tancades	371.263	1,6%
D'altres despeses	385.178	1,7%
Costs indirectes	1.095.320	4,6%
Total	23.289.660	100,0%

Quadre 7

La mostra seleccionada ha consistit en la revisió de 8 promocions, que ha representat el 20,6% del saldo d'existències al tancament de l'exercici, el 58,4% de les compres i despeses incorporades a existències durant l'exercici i el 86,0% del cost de vendes. En els apartats següents es comenten els aspectes més rellevants sorgits en la revisió.

a) Programa de promoció del sòl

Aquest programa representa un 70,6% del saldo "Existències" a 31 de desembre de 2002 i unes addicions durant el dit exercici per un import de 14.614.645 euros, que representen un 62,8% de les inversions efectuades en existències.

En el quadre 8 es mostra el saldo a 31 de desembre de 2002 de les principals promocions que integren el programa i el seu moviment durant el dit exercici, en euros:

N ^a	Promoció	31-12-2001	Compres i desp. incorp.	Traspassos	Cost de vendes	31-12-2002
1	Alacant Polígon 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 Riu Sec	16.463.087	5.485.648		(17.562.683)	4.386.052
4	Parc Ansaldó a Sant Joan (Alacant)	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	Sant V. del Raspeig- Alacant	2.998.515	69.717			3.068.232
8	UE-2RA Barri Velluters	2.352.589	73.511			2.426.100
9	AL-9 Sant V. del Raspeig-I.G.S.	2.630.559	0	(516.379)		2.114.180
10	UE-2RB Barri Velluters	1.957.815	41.281			1.999.096
11	UE-2RD Barri 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. Alacant	1.360.785	1.050			1.361.835
14	UE-0 Barri Velluters	1.128.640	114.650			1.243.290
15	AL-12 Cervantes –Sant V.del Raspeig	104.470	1.132.986			1.237.456
16	Urbanitz. Pla Parcial núm. 1 Pau-2	706.729	443.232	1.145.545	(1.149.962)	1.145.544
	RESTA PROMOCIONS	9.555.118	219.088	(2.663.280)	(310.553)	6.800.373
	Total	59.440.834	14.614.645	(1.572.939)	(19.521.910)	52.960.630

Quadre 8

La mostra analitzada, que representa el 16,4% del saldo d'existències a 31 de desembre de 2002 del programa del sòl, ha abastat la revisió de les promocions amb els números 3, 6 i 16 del quadre anterior.

Cal assenyalar que de la promoció 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 a 31 de desembre de 2002 de 517.303 euros (vegeu l'apartat 4.2.11).

La promoció “Urbanització pla parcial núm. 1 PAU-2”, correspon al valor comptable de la parcel·la comercial que es va transmetre a l'IVHSA amb la fusió per absorció de Gestió de Sòl d'Alacant, S.A., (d'ara endavant GSA, S.A.) en l'any 2000, incrementada en els costos incorreguts per l'Institut.

En relació amb el que hem indicat en el paràgraf anterior, cal dir el següent:

- Que GSA, S.A. es va constituir per escriptura pública de data 8 de maig de 1992. Fins el dia 7 de novembre de 2000, els socis de l'entitat eren: IVHSA (51%) i dues societats mercantils privades (49%).

- Que la Junta General de GSA, S.A. va acordar el 7 de novembre de 2000 l'adquisició com autocartera de la totalitat de les accions de classe B (980 accions) per l'import de 7.441.209 euros. (Aquestes accions pertanyien a dues societats mercantils privades).
- Que segons la memòria de l'IVHSA corresponent a l'exercici de 2000, el valor d'adquisició va ser molt superior al valor comptable, ja que aquell incorporava el valor de mercat dels terrenys propietat de GSA, S.A. En l'informe de fiscalització d'aquesta Sindicatura de Comptes corresponent a l'any 2000 es deia el següent: "Pel que fa a aquesta adquisició s'ha facilitat un document sense data ni cap signatura que valora el preu de compra en el dit import". A més a més cal assenyalar que en l'adquisició no es va tenir en compte l'efecte fiscal en relació amb l'impost de societats corresponents a l'exercici de 2000 (vegeu l'apartat 6).
- Que el 16 de març de 2001 l'IVHSA adjudica mitjançant concurs la parcel·la comercial denominada "PAU 2 Alacant" per un import de 8.113.663 euros a tres societats mercantils privades, dues de les quals eren antics socis de GSA, SA, que al seu moment també va ser propietària de la citada parcel·la.

Que en la revisió de l'expedient relatiu a l'alienació de la citada parcel·la, s'ha observat:

- Es fa una convocatòria en premsa per a l'alienació de la parcel·la que ja amb anterioritat havia sigut objecte d'un concurs que resultà desert.
- Es constaten algunes diferències respecte d'altres procediments d'alienació tramitats per l'Institut. Així, en el concurs convocat de nou, no es fa una expressa submissió a la LCAP i els criteris de valoració són específics per a aquest cas, puntuant-se la forma de pagament en un 80% i una proposta descriptiva en el 20%. Així doncs, no s'estableix el preu en si com a criteri de valoració quan hauria d'haver figurat com a tal, sinó la forma de pagament de dit preu, afegint-se un altre factor, la proposta descriptiva, difícil d'objectivar.
- El contracte s'adjudica a l'únic concursant que s'hi presenta. El dit concursant està constituït per tres empreses que es defineixen com una unió temporal, malgrat que cada una n'apareix en l'oferta amb un percentatge de participació. Ara bé, el contracte, no solament el signen les dites tres empreses, sinó també una quarta que no havia intervingut en la licitació. Aquesta quarta entitat resulta inclosa com a adjudicatària perquè és una empresa de recent creació en la qual participen les tres que sí que hi havien concursat. Però cal advertir que, a més d'aquestes tres, hi ha una altra empresa que també forma part de la citada empresa de recent creació i que, per tant, indirectament es converteix en adjudicatària de l'alienació de la parcel·la. D'altra banda, cal assenyalar que la nova empresa que es constitueix en quart signant, encara no estava inscrita en el Registre Mercantil en el moment de la subscripció, cosa que contravé el plec de condicions, el qual exigeix aquest requisit per a ser adjudicatari

- En 2003 es subscriu una denominada addenda al contracte, en la qual es prorroga el termini per abonar el preu que, com hem dit, quedava englobat dins del criteri de valoració definit com a forma de pagament.
- Que la citada parcel·la apareix en el balanç de l'exercici de 2002 per un import d'1.145.544 euros. Això es deu al fet que es va comptabilitzar-se incorrectament en aquest projecte un traspàs que corresponia a dos projectes del programa de promoció d'habitatges, detectat i corregit per l'IVHSA en 2003.

b) Programa de promoció d'habitatges

Aquest programa representa un 20,8% del saldo d'existències de l'IVHSA a 31 de desembre de 2002 i unes addicions durant el dit exercici per un import de 7.697.824 euros, que representen un 33,0% de les inversions efectuades en existències.

En el quadre següent es mostra el saldo a 31 de desembre de 2002 de les principals promocions que integren el programa i el seu moviment durant el dit exercici en euros:

Núm.	Promoció	31-12-2001	Compres i desp. incorp.	Pèrdues irreversibles	Traspassos	Cost de vendes	31-12-2002
1	RE-02/99 52 habitatges sant Vt. del Raspeig	866.331	2.732.891	(43.850)	516.379		4.071.751
2	RE-04/99 23 habitatges Guadaséquies	0	1.606.451	(13.314)	19.380		1.612.517
3	RE-05/00 64 habitatges Parc. R-20 Riu Sec	56.550	44.144		701.368		802.062
4	RE-02/01 105. habitatges Garbinet Nord	0	794.594				794.594
5	RE-05/99 9 habitatges Quesa	104.600	612.287	(69.370)			647.517
6	RE-03/99 36 habitatges Rabasa – Alacant	103.454	613.083	(421.472)	335.812		630.877
7	U.E.-5 Plaça del arbre	609.922	0				609.922
8	RE-02/00 17 habitatges Benicàssim	98.070	417.301				515.371
9	RH-01/94 Eixarchs, 14	480.364	1.037				481.401
10	RC-02/97 St. Tomàs, 2, 4, 6 y 8	206.893	242.722				449.615
11	RE-18/90 147 habitatges Alcoi C/ La Sang	1.143.472	0			(763.363)	380.109
12	RE-06/99 10 habitatges 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 habitatges en parcel·la 9 A del	700.541	(377.078)				323.463
15	RE-05/01 27 habitatges a Lliria	24.040	251.834				275.874
16	RC-02/93 C/ Àngel Custodi, 3-5	275.693	0				275.693
	RESTA PROMOCIONS	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

Quadre 9

La mostra analitzada per aquesta Sindicatura inclou les promocions amb els números 1, 2 i 11 del quadre anterior i representa el 38,9% de les existències del programa de promoció d'habitatges a 31 de desembre de 2002, sense que s'hi haja observat cap incidència destacable.

c) Programa de rehabilitació d'habitatges

Aquest programa representa un 8,6% del saldo d'existències de l'IVHSA a 31 de desembre de 2002 i unes addicions durant el dit exercici per un import de 977.191 euros, que representa un 4,2 % de les inversions efectuades en existències.

En el quadre següent es mostra el saldo a 31 de desembre de 2002 de les principals promocions que integren el programa i el seu moviment durant l'esmentat exercici, en euros:

Núm.	Promoció	31-12-2001	Compres i despeses incorp.	Pèrdues irreversibles	Cost de vendes	31-12-2002
1	Plaça de l'arbre, 1	674.707	31.574			706.281
2	Plaça Santa Creu, 1	581.479	4.247			585.726
3	Sant Tomàs, 13-15-17-19	402.137	4.105			406.242
4	Plaça de l'arbre, 2	360.280	4.188			364.468
5	C/Roger de Flor, 16	346.109	14.510			360.619
6	Roters, 18	173.042	163.485			336.527
7	Sant Tomàs, 12	332.325	(1.894)			330.431
8	Moret, 5 / Pare Orfes, 8-10	320.386	4.028			324.414
9	Roters, 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	Plaça Santa Creu, 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	Immobles transitoris (compra-venda)	22.444	153.221		(153.221)	22.444
	RESTES PROMOCIONS	1.082.180	398.663	(6.042)		1.474.801
	Total	5.680.439	977.191	(6.042)	(153.221)	6.498.367

Quadre 10

La mostra seleccionada per aquesta Sindicatura inclou les promocions assenyalades amb els números 1 i 16 del quadre anterior i representa un 11,2% de les existències del

programa de rehabilitació d'habitatges a 31 de desembre de 2002, sense que s'hi haja posat de manifest cap incidència.

4.2.3.2 Distribució per programes i territorialment

El quadre 11 mostra la gestió de les existències de l'IVHSA que es realitza en tres dels cinc programes d'actuació de l'Institut, i el seu desglossament a 31 de desembre de 2002, és el següent, en euros:

Existències	Promoció sòl	Promoció habitatges	Rehabilitació centre històric	Total existències
Edificis	-	-	932.912	932.912
Solars	-	3.787.851	-	3.787.851
Terrenys	7.115.493	-	-	7.115.493
Promocions en curs	39.900.275	8.470.814	4.055.057	52.426.146
Promocions acabades	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%

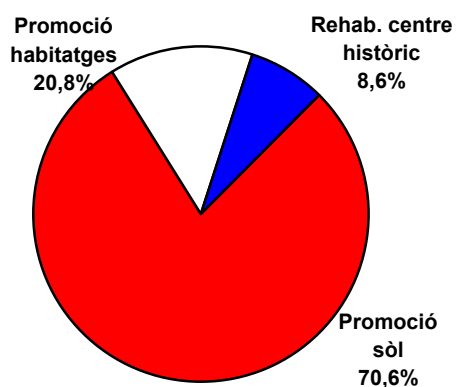
Quadre 11

La distribució territorial per províncies per cada programa a 31 de desembre de 2002, s'indica en el quadre 12, en euros:

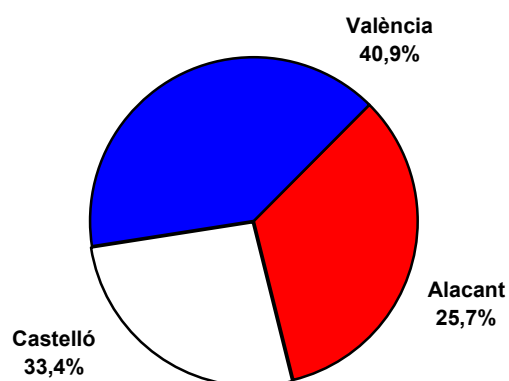
Província	Promoció sòl		Promoció habitatges		Rehabilitació		Total	
Alacant	10.245.456	19,3%	9.050.862	58,0%	-	-	19.296.318	25,7%
Castelló	22.652.598	42,8%	2.434.832	15,6%	-	-	25.087.430	33,4%
València	20.062.576	37,9%	4.111.259	26,4%	6.498.367	100,0%	30.672.202	40,9%
Total	52.960.630	100,0%	15.596.953	100,0%	6.498.367	100,0%	75.055.950	100,0%

Quadre 12

Existències per programes



Existències per províncies



4.2.4 Deutors

En el quadre 13 es mostra el saldo d'aquest epígraf a 31 de desembre de 2002 que és de 89.605.738 euros, cosa que representa el 29,7% del total de l'actiu del balanç a la dita data. Està format pels conceptes següents, en euros:

Concepte	31-12-2002	31-12-2001
Empreses del grup, deutors	67.804.511	60.078.848
Deutors diversos	7.434.655	4.445.661
Administracions Públiques	7.609.161	6.014.342
Clients per vendes	6.707.048	2.054.480
Personal	50.363	51.406
Provisions	0	(26.413)
Total	89.605.738	72.618.324

Quadre 13

a) Empreses del grup, deutors

En aquest epígraf destaquem el següent:

- El saldo pendent de cobrament a 31 de desembre de 2001, per 22.559.183 euros, corresponent al conveni entre la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència i l'IVHSA per al finançament i execució de les obres dels centres docents (vegeu

l'apartat 4.2.2). En el mes d'agost de 2003, del saldo pendent a 31 de desembre se n'havia cobrat 4.933.558 euros.

- En el concepte "Gestió de patrimoni-reparacions liquidades" cal distingir 1.311.381 euros relatius a la subvenció d'explotació pendent de cobrament a 31 de desembre de 2002, i 4.999.999 euros, corresponents a l'aportació de socis per a compensació de pèrdues, pendent de cobrament a la mateixa data. La resta del saldo, 12.569.415 euros, correspon al pendent de cobrament pel cost de les despeses de reparació i conservació del patrimoni immobiliari de la Generalitat Valenciana en els quals ha incorregut l'Institut. Durant l'exercici de 2002, les despeses de reparacions i conservació ha pujat a 10.076.918 euros. En el mes d'agost de 2003, l'Institut havia cobrat 12.664.903, el 67,1% del saldo pendent a 31 de desembre de 2002, 1.311.831 euros corresponents a subvencions d'explotació, 4.999.999 euros de l'aportació de socis i la resta corresponent a les despeses de reparacions i conservació.
- L'import de les factures pendents d'emetre, Font Santa, per 7.411.068 euros, recull l'import pendent de facturar per les obres de rehabilitació estructural per aluminosi, dutes a terme en el grup d'habitatges "Verge de la Font Santa" de València. El dit import ha sigut reclassificat a "Empreses del grup, deutors", per entendre que serà finalment la Generalitat Valenciana el titular de la factura i no de l'Ajuntament de València.
- El compte "Ciutat de les Arts i de les Ciències, S.A." (CACSA), amb 580.362 euros, 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". Durant l'exercici de 2002, s'han cobrat únicament 4.856 euros del saldo pendent a 31 de desembre de 2001.

b) Deutors diversos

El desglossament d'aquest epígraf a 31 de desembre de 2002 es reflecteix en el quadre 14, en euros:

Concepte	Import
Deutors	1.544.645
Acomptes a altres proveïdors	194.898
Factures pendents d'emetre	4.586.518
Convenis no GV, deutor	1.108.594
Total	7.434.655

Quadre 14

El saldo de "Factures pendent d'emetre", inclou un import de 4.399.571 euros, en concepte d'obres de rehabilitació estructural per aluminosi pendents de facturar, segons el detall següent:

Concepte	2001	2002	Total
B. La Uxola	1.398.807	2.353.936	3.752.743
Posades Cacho		581.722	581.722
B. H. Desemparats		57.231	57.231
Torrebaja		7.875	7.875
<i>Deutors diversos</i>	<i>1.398.807</i>	<i>3.000.764</i>	<i>4.399.571</i>
Fontsanta (apartat 4.2.4 a)	596.332	6.814.736	7.411.068
<i>Deutors grup</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

Quadre 15

L'IVHSA durant els anys 2001 i 2002 ha incorregut en una sèrie de despeses per a solucionar problemes originats per l'aluminosi en diversos habitatges que, encara que actualment siguen de propietaris particulars, inicialment foren promogudes per ens públics.

Al final de l'any, perquè el compte de resultats no es veja afectat per les despeses realitzades per l'Institut i, segons el principi de correlació d'ingressos i despeses, l'IVHSA comptabilitza ingressos pel mateix import de les despeses en què ha incorregut (vegeu l'apartat 4.4.5 a)), a càrrec del compte "Deutors factures pendents d'emetre".

L'Institut reconeix aquests ingressos basant-se en el decret 92/2002, de 30 de maig del Govern Valencià, sobre les actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, i a la qualificació provisional de les obres donada per la Generalitat Valenciana, que serà finalment qui les pague. Tanmateix, els titulars de les factures seran els ajuntaments corresponents, tret del cas del barri de la Fontsanta (Ajuntament de València) que serà la mateixa Generalitat Valenciana, per això la seua reclassificació a "Deutors, grup".

El compte "Convenis no GV, deutor", per 1.108.594 euros, inclou 1.102.727 euros corresponents al saldo pendent de facturar a l'Ajuntament de Sant Vicent del Raspeig com a conseqüència del conveni signat el 28 de desembre de 2001 entre l'Institut i el dit Ajuntament, per al desenvolupament de les actuacions de reestructuració urbana d'aquesta localitat.

c) Administracions Públiques

El quadre 16 mostra, en euros, la composició d'aquest concepte a 31 de desembre de 2002:

Compte	Import
Hisenda Pública, deutora per devolució d'imposts	1.887.509
Hisenda Pública, deutora per IVA	293.017
Generalitat Valenciana, subvencions pendents cobrament	5.428.635
Al comprador	2.411.365
De capital per a adquisició d'immobilitzat	501.113
Al promotor	2.516.157
Total	7.609.161

Quadre 16

“Hisenda Pública, deutora per devolució d'imposts”, presenta la següent composició a 31 de desembre de 2002:

Concepte	Import
Pagaments a comptes i retencions GSA, SA 2000	1.647.603
Retencions IVHSA 2000	85.491
Imposts societats IVHSA 2001	142.920
D'altres	11.495
Total	1.887.509

Quadre 17

Com a conseqüència dels saldos procedents de l'any 2000, el 25 de març de 2002, l'Administració tributària va iniciar una inspecció de l'Institut per a l'impost sobre societats de l'exercici de 2000, el resultat de la qual queda plasmat en l'apartat 6 d'aquest informe.

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 2002 derivats de vendes realitzades per l'Institut en la seua activitat de promoció pròpia d'habitatges i sòl per un import de 6.707.048 euros. L'increment tan significatiu en relació amb el saldo de l'exercici anterior, es deu al fet que aquest any el saldo al tancament de l'exercici inclou 4.056.832 euros corresponents a l'import pendent de cobrament a 31 de desembre de 2002 de la parcel·la comercial, que al seu dia va pertànyer a GSA, S.A. (vegeu l'apartat 4.4.5.a).

4.2.5 Tresoreria

A 31 de desembre de 2002 la tresoreria de l'IVHSA està integrada per 3.206 euros d'efectiu en la caixa de l'Institut, 6.732.570 euros en 58 comptes corrents bancaris de lliure disposició amb tipus d'interés variable en funció dels trams fixats, i 7 euros en un compte de crèdit que a 31 de desembre de 2002 tenia un saldo deutor.

4.2.6 Fons propis

El moviment hagut durant l'exercici de 2002 en els comptes de "Fons propis" ha sigut el següent, en euros:

Compte	31-12-2001	Aportació socis compensació pèrdues	Distribució de resultats	Resultat de l'exercici	31-12-2002
Capital social	63.160.591	-	-	-	63.160.591
Reserves especials	(7.324.927)	-	-	-	(7.324.927)
Resul. negatius exerc. anter.	(11.180.147)	4.999.999	(5.796.312)	-	(11.976.460)
Pèrdues i beneficis	(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

Quadre 18

El capital social s'estableix en 63.160.590 euros i està representat per 210.178 accions nominatives de 300,51 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, S.A. més el dividend a compte corresponent a l'autocartera, sorgida després de la fusió de GSA, S.A. amb l'IVHSA en l'exercici de 2000.

Per acord del Govern Valencià de 24 d'octubre de 2002, es destina a l'IVHSA, 4.999.999 euros per a la compensació de pèrdues d'exercicis anteriors, els quals es trobaven pendents de cobrament al tancament de l'exercici.

Per acabar, cal indicar que el resultat obtingut en l'exercici, juntament amb l'aportació esmentada en el paràgraf anterior, ha comportat un increment dels fons propis del 44,8%, en passar de 38.859.205 euros a 56.253.285 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 2002, en euros:

Concepte	31-12-01	Altes	Anul.lacions	Trasp. a resul. exerc.	Trasp. a resul. exer. anter.	Traspassos	31-12-02
Subvencions de capital	2.391.788	1.308.595	0	(21.035)	120.684	33.761	3.833.793
Subvencions al promotor	410.774	2.131.199	(15.375)	0	(1.243)	1.932	2.527.287
Ingres. per interes. diferits	278.302	0	(31.915)	(18.711)	(20.182)	0	207.494
D'altres 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

Quadre 19

4.2.8 Deutes amb entitats de crèdit a curt i llarg termini

En el quadre 20 es mostra el desglossament dels deutes totals amb les entitats de crèdit a 31 de desembre de 2002 que pugen a 157.482.865 euros, cosa que representa el 52,2% del total passiu del balanç a la dita data amb una disminució respecte al saldo de l'exercici anterior de 7.154.376 euros, un 4,3%. De la quantitat indicada, 108.444.159 euros, tenen venciment a llarg termini i 49.038.706 euros el tenen a curt termini.

Concepte	Curt termini	Llarg termini	Total
Préstecs i crèdits	29.453.402	48.726.945	78.180.347
Promoció d'habitatges	2.941.834	1.156.451	4.098.285
Promoció sòl	2.484.183	11.529.416	14.013.599
Ajudes G.V.	24.027.385	36.041.078	60.068.463
Pòlisses de crèdit	13.090.505	59.717.214	72.807.719
Acomptes de tresoreria	5.956.918	0	5.956.918
Interessos meritats	537.881	0	537.881
Total	49.038.706	108.444.159	157.482.865

Quadre 20

A 31 de desembre de 2002, el deute per "Préstecs i crèdits", puja a un total de 78.180.347 euros. D'aquest deute, 4.098.285 euros són préstecs amb garantia hipotecària i 74.082.062 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 3,89% i 5,66%, es troben finançats en part pel Ministeri de Foment (MF) en aquells casos en què el tipus d'interés excedisca del 4%. Els préstecs destinats a la promoció d'habitatges s'amortitzen per subrogació d'aquells que adquireixen les habitatges.

Dels interessos meritats durant 2002 per la totalitat dels préstecs i crèdits en vigor corresponents a promocions, durant l'exercici s'han incorporat al valor de les existències 290.714 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 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

Quadre 21

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

Els interessos meritats durant 2002 pels préstecs corresponents a les ajudes de la Generalitat Valenciana, pugen a 2.557.087 euros que han sigut registrats per l'Institut com a despeses financeres en el compte de pèrdues i beneficis (vegeu l'apartat 4.4.4).

El deute a 31 de desembre de 2002 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 31-12-2002		
						Curt termini	Llarg termini	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
Ca Rural València	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

Quadre 22

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 27 de març de 2003 i després de la modificació del citat conveni s'amplia la quantia d'aquest crèdit fins un límit màxim de 120.741.919 euros.

El 26 de novembre de 2002, l'Institut va signar amb Bancaixa un avançament de tresoreria per 5.956.918 euros, on aquesta entitat avançava pel citat import, determinats pagaments que la Generalitat Valenciana devia a l'IVHSA. Aquesta operació es va cancel·lar el 31 de gener de 2003, i els interessos que en resultaren anaren a càrrec de la Generalitat Valenciana.

El concepte "Interessos meritats" correspon als interessos pendents de venciment a 31 de desembre de 2002, 496.731 euros dels quals es refereix als préstecs i 41.150 euros a les pòlisses de crèdit.

4.2.9 Deutes amb empreses del grup i associades

El quadre 23 mostra, en euros, el desglossament dels deutes amb empreses del grup, i recull entre altres els moviments derivats fonamentalment dels convenis de gestió amb la Generalitat Valenciana.

Concepte	Import
Convenis de gestió-avançaments rebuts	8.698.156
GV avançaments per a la compra de sòl	8.236.397
Gestió de patrimoni-ingressos rebuts	2.693.903
Convenis de gestió, liquidació definitiva	2.241.126
GV Subvencions d'exploració per reintegrar	1.934.031
GV Subvencions al promotor per reintegrar	128.245
Total	23.931.858

Quadre 23

En el present exercici, l'Institut d'acord amb el decret 204/1990, de 26 de desembre, de la Generalitat Valenciana i a dues consultes realitzades a la IGGV, ha aplicat la subvenció d'exploració, consignada en la Llei de Pressuposts de la Generalitat Valenciana, per un total de 3.497.940 euros, per compensar les despeses suplides que en aquest exercici han pujat a 1.563.909 euros. La diferència, 1.934.031 euros, s'ha considerat per reintegrar per haver obtingut beneficis en l'exercici de 2002.

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 24, en euros:

Concepte	Import
Deutes per compres o prestacions de serveis	35.968.102
Per convenis de gestió i promoció pròpia	29.300.933
Creditors diversos	6.667.169
Avançaments rebuts	12.880.260
Total	48.848.362

Quadre 24

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 2.414.707 euros.

El concepte “Avançaments de clients”, 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 2002.

4.2.11 Provisions per operacions de tràfic

El quadre 25 mostra, en euros, el moviment durant l’exercici de 2002, així com el seu desglossament per promocions:

Concepte	31-12-2001	Aplicacions a ingressos	Cancel·lacions		Dotacions	31-12-2002
			(1)	(2)		
Alacant Polígon Garbinet	1.371.302	(94.836)	(895.553)	0	0	380.913
CS-1/2 SUNP R-5 Riu Sec	264.552	(378.742)	(415.451)	0	1.046.944	517.303
PAU-2 Alacant GSA, SA	480.998	0	0	(480.998)	0	0
<i>Prov. terminació 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 Hab. Corretgeria, 35-37	45.078	(45.078)	0	0	0	0
23 Hab. Guadasséquies	347.637	(347.637)	0	0	0	0
2 Hab. Pineda, 2	6.042	(6.042)	0	0	0	0
En Borràs, 18	76.837	0	0	0	0	76.837
<i>Prov. pèrdues 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. hab. venuts</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

Quadre 25

Les cancel·lacions van produint-se a mesura que van rebent-se les factures corresponents als imports provisionats en aquelles promocions en què s’han realitzat vendes abans d’haver-se executat l’obra al 100%.

La variació de les provisions de tràfic s’han calculat sense tenir en compte la cancel·lació de les provisions per l’acabament de la promoció “PAU 2 Alacant”, GSA, S.A., i de la

provisió per reparació d'habitatges venuts, que puja a 518.480 euros (vegeu l'apartat 4.4.3).

4.3 Compte de pèrdues i beneficis

El quadre 26 mostra en euros l'evolució del compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 2001 i 2002:

DESPESES	2002	2001 (*)	Variació
Reducció d'existències	0	7.732.552	(100,0%)
Aprovisionaments	52.387.000	33.680.836	55,5%
Despeses de personal	6.756.340	6.065.214	11,4%
Dotació amortització immobilitzat	364.128	335.933	8,4%
Variació provisions de tràfic	(948.913)	1.292.618	(173,4%)
D'altres despeses d'explotació	2.356.108	3.055.465	(22,9%)
Beneficis d'explotació	12.714.232	-	-
Despeses financeres i assimilades	3.151.547	5.604.084	(43,8%)
Resultats financers positius	-	-	-
Beneficis d'activitats ordinàries	10.046.672	-	-
Pèrdues procedents de l'immobilitzat	29.758	-	-
Despeses extraordinàries	35.025	108.181	(67,6%)
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	746.564	146.421	409,9%
Resultats extraordinaris positius	2.444.729	164.064	-
Benefici abans d'imposts	12.491.401	-	-
Impost sobre societats	97.320	-	-
Resultat positiu de l'exercici	12.394.081	-	-

INGRESSOS	2002	2001 (*)	Variació
Import net xifra de negoci	52.529.074	46.614.578	12,7%
Augment d'existències	19.625.651	-	-
Ex prom. en curs i edif. curs a immobilitzat	0	1.074.772	(100,0%)
D'altres ingressos d'explotació	278.950	1.930.135	(85,5%)
IDVE transferits a resultats de l'exercici	1.195.220	1.475.961	(19,0%)
Pèrdues d'explotació	0	1.067.172	-
Ingressos d'altres valors negociables	18.711	140.837	(86,7%)
D'altres interessos i ingressos assimilats	459.148	547.092	(16,1%)
Subsidi per préstecs qualificats	6.128	22.951	(73,3%)
Resultats financers negatius	2.667.560	4.893.204	-
Pèrdues activitats ordinàries	0	5.960.376	-
Subv. capital tpdes a resultat de l'exercici	21.035	68.894	(69,5%)
Ingressos extraordinaris	2.888.192	5.636	51.145,4%
Ingressos i beneficis d'altres exercicis	346.849	344.136	0,8%
Resultats extraordinaris negatius	-	-	-
Pèrdues abans d'imposts	0	5.796.312	-
Resultat de l'exercici (pèrdues)	0	5.796.312	-

Quadre 26

(*) No coincideix amb la de l'informe de fiscalització d'aquesta Sindicatura de Comptes de l'exercici 2001, per diferències d'arredoniment per l'aplicació de l'euro.

4.4 Epígrafs més significatius del compte de pèrdues i beneficis

4.4.1 Aprovisionaments

En el quadre 27 es mostra el saldo d'aquest epígraf que puja a 52.387.000 euros i representa un 80,6% de les despeses de l'Institut.

Concepte	2002	2001	Variació
Consum d'edificis adquirits	1.170.423	38.330	2.953,5%
Consum de terrenys i solars	23.568.689	14.688.813	60,5%
Obres i serveis realitzats per tercers	27.647.888	18.953.693	45,9%
Total	52.387.000	33.680.836	55,5%

Quadre 27

El saldo d'aquests conceptes s'incorpora al valor de les existències finals. El consum d'edificis adquirits s'obté sumant a les compres d'edificis, 310 euros, la disminució en existències dels edificis per rehabilitar, 1.170.113 euros (vegeu l'apartat 4.2.3.1). El consum de terrenys i solars s'obté sumant a la compra de terrenys i solars, 4.647.473 euros, la variació d'existències, el valor de les quals puja a 18.921.216 euros (vegeu l'apartat 4.2.3.1).

L'augment de les existències de les promocions en curs i edificis construïts, per 19.625.651 euros, figura en l'epígraf corresponent d'ingressos del compte de pèrdues i beneficis (vegeu el quadre 26 i l'apartat 4.2.3.1).

Les obres i serveis realitzats per tercers durant l'any 2002 presenta el desglossament següent en euros:

Concepte	Import
Certificacions d'obra	17.832.388
Obres rehabilitació i aluminosi (apartat 4.2.4.b)	9.815.500
Total	27.647.888

Quadre 28

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 ...), relacionades amb les existències, excepte els referents a terrenys i solars que es comptabilitzen en el compte específic de compres.

L'import que figura com "Certificacions d'obra" es troba infravalorat en 518.480 euros com a conseqüència de l'error detectat en el càlcul de la variació de les provisions tràfic. (vegeu l'apartat 4.4.3).

4.4.2 Despeses de personal

En el quadre 29 es mostra la composició d'aquest epígraf que és el segon en ordre d'importància de les despeses de l'IVHSA, representant el 10,4% del total (el 10,5% en 2001).

Concepte	2002	2001	Variació
Sous i salaris	5.137.570	4.619.782	11,2%
Indemnitzacions	19.110	65.060	(70,6%)
Càrregues socials	1.568.839	1.360.791	15,3%
D'altres despeses socials	30.821	19.581	57,4%
Total	6.756.340	6.065.214	11,4%

Quadre 29

L'epígraf de "Sous i salaris" ha experimentat un increment de l'11,2% respecte a l'exercici de 2001, degut fonamentalment:

- L'augment del 2% de la massa salarial respecte a l'exercici de 2000, segons el que estableix la Llei 10/2001, de 27 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2002.
- L'efecte en l'exercici de 2002 de la reclassificació de 67 persones, bé per canvi de nivell o de categoria.
- L'increment en 13 persones de la plantilla mitjana durant l'exercici de 2002.

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

Categories	Nombre mitjà empleats		Variació
	2002	2001	
Direcció i caps	35	31	12,9%
Titulats mitjans i superiors	41	35	17,1%
Oficials i administratius	137	132	3,8%
Auxiliars i d'altres	2	4	(50,0%)
Total	215	202	6,4%

Quadre 30

A 31 de desembre de 2002 la plantilla de l'Institut era de 204 contractats indefinits, 21 contractats temporals i 1 contractat d'alta direcció.

En relació a les reclassificacions, no consta l'informe a què es refereix l'apartat 2 de l'article 29 de la Llei 10/2001, de 27 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a 2002.

4.4.3 Variació de provisions de tràfic

El desglossament d'aquest epígraf a 31 de desembre de 2002, és el següent en euros:

Compte	Import
Dotació a la provisió per venda promocions pendents d'acabament (quadre 28)	1.046.944
Dotació a la provisió reparació habitatges venuts (vegeu quadre 28)	300.000
Aplicació provisions per a operacions de tràfic (vegeu quadre 28)	(984.853)
Cancel.lació provisió (vegeu quadre 28)	(1.311.004)
Total	(948.913)

Quadre 31

En el càlcul de la variació de provisions de tràfic no es va tenir en compte la cancel.lació de la "Provisió per l'acabament de la promoció PAU-2 Alacant, GSA, S.A." per 480.998 euros i de la "Provisió per reparació d'habitatges venuts" per 37.482 euros (vegeu l'apartat 4.2.11). Amb aquest fet, la variació de provisions de tràfic hauria disminuït en 518.480 euros, si bé l'efecte sobre el compte de resultats és nul, ja que l'epígraf per aprovisionaments està infravalorat en aquesta quantitat (vegeu l'apartat 4.4.1).

4.4.4 Despeses financeres i assimilades

En el quadre 32 es mostra el desglossament de les despeses financeres en funció del que financien, que puja a 3.151.547 euros en l'exercici 2002 i representa el 4,9% de les despeses de l'Institut en el dit exercici, sent aquest epígraf el tercer en l'ordre d'importància de les despeses de l'IVHSA.

Compte	2002	2001	Variació
Interessos promocions	544.481	820.694	(33,7%)
Interessos pòlissa Patronat	0	55.828	(100,0%)
Interessos crèdit cartera cedida	41.842	60.402	(30,7%)
Interessos préstecs ajudes G.V. (4.2.2 i 4.2.8)	2.557.087	4.440.205	(42,4%)
D'altres despeses	3.870	4.112	(5,9%)
Dotació prov. devolució subsidiària	3.085	116.578	(97,4%)
Interessos pòlisses	1.182	106.265	(98,9%)
Total	3.151.547	5.604.084	(43,8%)

Quadre 32

4.4.5 Import net de la xifra de negocis

En el quadre 33 es mostra la xifra de negocis que puja a 52.529.074 euros en l'exercici de 2002 i representa el 67,9% dels ingressos de l'Institut en el dit exercici.

Concepte	2002	2001	Variació
Vendes	50.457.034	44.390.452	13,7%
Prestació de serveis	2.072.040	2.224.126	(6,8%)
Total	52.529.074	46.614.578	12,7%

Quadre 33

a) Vendes

La xifra de vendes que puja a 50.457.034 euros, correspon al detall següent:

Compte	Import
Venda d'habitatges	2.813.505
Venda de solars	36.601.548
Venda rehabilitació i aluminosi	10.202.384
Ingressos per quotes d'urbanització	1.215
Ingressos per altres execucions d'obra	490.550
Venda de terrenys	347.832
Total	50.457.034

Quadre 34

Aquesta xifra de vendes comporta el 96,1% de l'import net de la xifra de negocis de l'exercici de 2002. El preu de venda d'habitatges està regulat pels plans d'habitatge, l'últim dels quals és de 2002-2005, regulat pel R.D. 1/2002, d'11 de gener, sobre les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl; i pel decret 92/2002, de 30 de maig, del Govern Valencià, sobre actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl. 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 25,5%, i se n'ha comprovat la correcta comptabilitat i suport documental.

El quadre 35 mostra, en euros, les vendes d'habitatges i el resultat obtingut, mitjançant la comparança amb el cost de les unitats venudes:

Promoció	Vendes habitatges	D'altres ingressos	Cost vendes	Resultat
RE-18/90 147 Habit. Alcoi C/ La Sang	718.517	100.887	(763.363)	56.041
Resta projectes	2.094.988	60.573	(2.663.963)	(508.402)
Total	2.813.505	161.460	(3.427.326)	(452.361)

Quadre 35

A 31 de desembre de 2002 hi ha 12 promocions del programa d'habitatges acabats, 8 dels quals estan venuts al 100%.

El percentatge d'unitats venudes sobre el total d'habitatges acabades és del 92,0%.

La venda de solars correspon a les actuacions de sòl que l'IVHSA promociona. El quadre 36 reflecteix el detall, en euros, de les vendes realitzades en cada promoció i el resultat obtingut, comparant-les amb el cost de vendes:

Promoció	Venda solars	D'altres ingressos	Cost de vendes	Resultat
Benisaudet	244.672	0	(244.672)	0
CS-1/2 Sunp. R-5 Riu Sec Castelló	28.049.380	927.134	(17.562.683)	11.413.831
Urbanitz. Pla parcial núm. 1 PAU 2 (GSASA)	8.113.663	65.319	(1.149.962)	7.029.020
Restes parcel·les	40.612	41.307	(564.593)	(482.674)
Immables transitoris	153.221	0	(153.221)	0
Total	36.601.548	1.033.760	(19.675.131)	17.960.177

Quadre 36

La fiscalització realitzada sobre les vendes de solars ha arribat al 99,9% i se n'ha comprovat la correcta comptabilitat i suport documental.

El quadre 36 recull la venda de la parcel·la comercial de GSA,S.A. per 8.113.663 euros, que es comptabilitza en 2002 (vegeu l'apartat 4.2.3.1.a). A 31 de desembre de 2002 hi havia pendants de cobrament 4.056.832 euros (vegeu l'apartat 4.2.4.d), import que s'ajorna fins al 2 de novembre de 2003, després de fer una addenda al contracte original.

Les "vendes rehabilitació aluminosi" presenten, en euros, el detall següent:

Concepte	Import
Ingressos por compensació de despeses (apartat 4.2.4.b))	9.815.500
Gestió obres (4%)	386.884
Total	10.202.384

Quadre 37

Les vendes de rehabilitació per aluminosi 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 38 es mostra el desglossament dels ingressos per aquests conceptes en euros, que representen el 43,9% de la xifra de negocis de l'exercici de 2002.

Concepte	2002	2001	Variació
Ingressos per gestió d'obres	313.231	595.928	(47,4%)
Ingressos per assistència tècnica	1.758.809	1.628.198	8,0%
Total	2.072.040	2.224.126	(6,8%)

Quadre 38

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. En l'exercici de 2001 l'import incloïa 460.255 euros corresponents al conveni de Cultura, referent al finançament i l'execució d'obres en centres docents, si bé en aquest any no s'ha facturat cap import perquè després de la modificació de les anualitats comentada en l'apartat 4.2.2 d'aquest informe, l'import facturat al tancament de l'exercici superava l'import de les anualitats acumulades a 31 de desembre de 2002.

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.

4.4.6 Ingressos extraordinaris

La xifra d'ingressos extraordinaris de l'exercici inclou un import de 2.856.387 euros corresponents a la cancel·lació de la provisió que l'Institut dotava des de 1996 per a cobrir la devolució de l'esmena dels interessos percebuts en relació amb el sector PRR-9, "Patraix", pel canvi en la seua qualificació. Segons un informe jurídic de l'IVHSA, el termini ha prescrit sense que hagen sigut reclamats per l'Administració i per això s'han cancel·lat.

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 aquest sentit, cal tenir en compte les observacions indicades en l'apartat 6, "Fets posteriors".

5. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ

En el quadre 39 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/O. Menor	11.026.753	26,0%	78	82,1%	3.713.191	33,7%	3	3,8%
	Concurs	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%
SUBMINIS-TRAMENTS	PN/S. Menor	39.983	21,6%	9	81,8%	14.851	37,1%	1	11,1%
	Concurs	139.185	75,4%	1	9,1%	0	0,0%	0	0,0%
	S ^o P/AT ^a	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%
SERVEIS	PN/S ^o . Menor	338.244	10,6%	45	23,8%	69.981	20,7%	2	4,4%
	S ^o P/AT ^a	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%
ALIEN. PARCEL·LES	Concurs	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%

Quadre 39

5.1 Contractes revisats

El quadre 40 mostra, en euros, els expedients de contractació que han sigut seleccionats per a revisar-los.

Tipus de contracte	Expedient	Objecte	Import
Obres	CTCM-02/2	Edificació 75 HPO en RE en parc. 9ª del Pau 2 de Alacant	4.327.501
	CTCM-02/5	Urbanització Pla parcial II-9 Benisaudet del P.G.M.O.U d'Alacant	6.303.642
	CTCM-02/6	Urbanitz. del P.R.I. Mas del Rosari/99 Polig. Accés a Ademuz-A de Paterna	9.447.154
	CTSM-02/147	Addenda urbanitz. del PP II/10 Garbinet nord d'Alacant	929.096
	CTSM-02/33	19 VPO en R.E. a Benicàssim Castelló	1.162.523
	CTSM-02/59	Addenda a contracte d'obres por adequa. en CP derramador d'Ibi, Alacant	1.621.572
TOTAL			23.791.488
Subministram.	CTSM-02/51	Adquisició fotocopiadores digitals	14.851
TOTAL			14.851
Serveis	CTSM-02/110	Control de qualitat per a urbanització PP-II/9 Benisaudet, Alacant	19.286
	CTSM-02/21	Pintura i neteja en façanes del grup 460939 de Manises	50.695
TOTAL			69.981
Alienació parcel·les	CTCM-02/15	Alienació parcel·la núm. 8 U.E. núm. 69, 70 i 71 del PGOU de Castelló	5.168.704
	CTCM-02/16	Alienació parcel·la núm. 15 U.E. núm. 69, 70 i 71 del PGOU de Castelló	3.185.830
TOTAL			8.354.534

Quadre 40

Entre els expedients relacionats ens trobem amb 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 dos contractes d'alienació de parcel·les (els dos últims esmentats) 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 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 (LCAP). 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 entenem que en els casos que corresponga podria figurar 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. Es considera que la inclusió d'aquest factor tampoc no resulta procedent, ja que el principi de presumpció d'innocència determina que sols davant l'existència d'una resolució ferma (en els cas el correcte seria dilucidar si el licitador es troba o no inhabilitat per a contractar), podrien aplicar-se als aspirants algunes conseqüències, però sense que la mera existència d'un expedient pugua comportar una alteració de la puntuació d'un concurs.

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 contractació realitzada per les empreses públiques quan actuen com a mers agents o mandatariis d'una administració pública, és d'aplicació la LCAP.

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 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. Açò dificulta la gestió i el control i per això 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. Es recomana que l'Institut establisca un manual de procediment administratiu en matèria de contractació, que continga els aspectes tècnics, jurídics, economicofinancers i de control intern relatius a tal matèria. En particular, tal com ja s'ha advertit en exercicis anteriors, 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. 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. No consta la publicació en el DOGV que seria escaient.

En el cas del contracte CTSM-02/59, que és modificació d'un altre realitzat en virtut del conveni subscrit amb la Generalitat, i també en altres supòsits similars que no s'han examinat, en efectuar-se la contractació per delegació dels òrgans de Govern Valencià, la IGGV hauria d'establir els mecanismes de fiscalització similars als que existeixen en l'Administració del Consell.

Quant al examen més detallat dels contractes seleccionats i amb referència exclusiva als que no tenen per finalitat l'alienació de parcel·les, esmentats adés, cal dir el següent.

5.1.1 Actuacions administratives prèvies

No hi ha ordre d'inici en les documentacions examinades. Tanmateix, en el CTSM-02/59, es troba una resolució del conseller de Cultura i Educació per la qual es proposa la modificació d'un contracte, ja adjudicat per l'IVHSA en virtut del conveni existent amb l'Institut. La modificació que es proposa implica una reforma del contracte inicial en un percentatge del 55,58%, per la qual cosa sobrepassa el 20% establert com a límit màxim, i es justifica, a més, en una reforma del projecte de les obres. S'argumenta l'existència de

necessitats sobrevingudes i la conveniència d'introduir millores, però tot això, com hem dit, sobrepasant el límit legal. Si bé es tracta d'una proposta de la Conselleria realitzada com a conseqüència del conveni subscrit amb l'IVHSA, entenem que aquest Institut, que realitza el paper d'entitat contractant, ha de cenyir-se en la seua actuació al que estableix la legislació en matèria de contractació administrativa, ja que cap conveni administratiu pot facultar-lo per a obviar els preceptes legals.

Amb tot, sense perjudici que en alguns 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, encara que en alguns casos sí que figura l'acta de viabilitat qualificada de vist-i-plau.

Els plecs de condicions administratives, dels quals sols es té constatació en els contractes d'obres, no figuren aprovats expressament per cap òrgan, ni 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, encara que en algunes d'aquestes propostes sembla que la pretensió és recomanar les empreses a les quals pot adjudicar-se el contracte i, fins i tot, en el CTSM-02/51, es cita una en concret, que és la que resulta ser l'adjudicatària.

5.1.2 Òrgan de contractació: competència

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

5.1.3 Forma de selecció del contractista

Dels nou expedients que estem analitzant, tres -tots de contractes d'obres- han sigut adjudicats per concurs i estimem que el procediment escollit ha sigut el correcte.

Els sis restants expedients han sigut objecte de procediment negociat sense publicitat, tres són contractes d'obres, dos d'assistència tècnica i serveis i un de subministraments.

Dels tres expedients d'obres objecte de procediment negociat sense publicitat, dos d'aquests (CTSM-02/147 i CTSM-02/59) són reformats d'uns altres anteriors. Com hem indicat, en el cas d'aquest últim, la modificació deriva d'una reforma del projecte inicial i supera, de molt, el 20% de l'import de l'adjudicació del contracte originari. Quant a això, hem d'assenyalar que la LCAP no imposa l'extinció automàtica dels contractes pel fet

d'haver ultrapassat el dit límit; però dels seus articles 112, 146 i 149 es desprén que, quan siga superat, caldrà entendre afectats els principis de publicitat i concurrència, tal i com foren considerats en efectuar la licitació. Per això, s'han de criticar els termes en què es va efectuar la modificació; a més a més, s'hi va ampliar el termini d'execució, i no consta que es donés audiència prèvia al contractista.

L'altre contracte d'obres adjudicat pel procediment negociat sense publicitat utilitza aquest sistema, en haver quedat desert un concurs anterior convocat en relació amb el mateix objecte, per la qual cosa no s'efectuen observacions.

En els dos expedients d'assistència tècnica i de serveis adjudicats mitjançant el procediment negociat sense publicitat, entenem que hauria d'haver-se usat un sistema de selecció basat en publicitat i concurrència. En els dos casos es contracta amb uns professionals sense argumentar suficientment les raons per a obviar la concurrència, si bé en un expedient es sol.liciten quatre ofertes (CTSM-02/110) i en l'altre tres (CTSM-02/21). En el primer hi ha una proposta tècnica que argumenta quina és la millor oferta i en el segon s'efectua l'adjudicació a favor de la proposició més econòmica.

Per acabar, cal fer referència al contracte de subministrament, també adjudicat pel procediment negociat sense publicitat. En l'informe del servei que justifica la necessitat de la contractació es recomana la contractació amb un empresa determinada i en la sol.licitud de l'adquisició es formula la proposta al seu favor, després d'haver demanat les ofertes per telèfon a diversos proveïdors, i sense que existís un pressupost previ. El subministrament no supera la quantia prevista en l'article 182.i) de la LCAP com a límit màxim per al procediment utilitzat, per la qual cosa no cal efectuar-ne advertiments, encara que les ofertes caldria haver-les presentat per escrit i, abans, havia d'haver existit un pressupost màxim per a la contractació.

En els expedients d'obres que tenien prevista la forma de concurs com a sistema d'adjudicació, cal assenyalar que es preveu l'aplicació d'uns criteris d'avaluació, on el preu comporta el 70%. Això no obstant, cal censurar que per establir la millor puntuació de les ofertes econòmiques es té en compte la mitjana de les baixes produïdes, cosa que pot punir les millors proposicions, tal com ocorre en l'expedient CTCM-02/2, en el qual resulta adjudicatari el licitador que se situa en una posició més propera a la mitjana. La jurisprudència europea i la junta de contractació, ja s'han pronunciat en contra de primar les ofertes més pròximes a la mitjana de les baixes. A més s'estableix com a criteri de ponderació el relatiu ala qualitat del serveis prestat a l'IVHSA, qüestió que estimem difícilment objectivable i que caldria eliminar d'ara endavant com a factor de valoració.

Ja s'ha assenyalat que la publicitat, en els casos que s'efectua, es fa només en determinats periòdics, però no en el DOGV. No tenim constatació que es publiquen les resolucions d'adjudicació.

D'altra banda, en determinats casos es concedeixen terminis exigus per a la presentació de sol.licituds, amb la consegüent inseguretats dels licitadors. A més els terminis s'estableixen amb referència a una data concreta, per la qual cosa no coincideixen d'uns contractes

respecte d'altres i, en qualsevol cas, no són els que la LCAP estima com a idonis per a realitzar les ofertes, sinó generalment més breus.

5.1.4 Formalització dels contractes

Els requisits necessaris per a contractar amb l'IVHSA, s'acompleixen amb caràcter general. No obstant això, 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 subscriptes per la gerent i un apoderat de l'adjudicatari. Cal indicar que el en els contractes d'assistència tècnica i de serveis, no es determina quina és la seua naturalesa, si civil, mercantil o administrativa. En el cas del subministrament no existeix contracte, la qual cosa és incorrecta, encara que l'Institut entenga que amb la sol·licitud que tramita a l'adjudicatari és suficient.

5.1.5 Execució dels contractes

En diversos expedients no figuren les actes de comprovació del replanteig, la formalització de la qual es reflecteix en el plec de condicions i, si escau, en l'acta de viabilitat.

Quant a l'execució dels contractes, s'ha observat que tant en un expedient de l'exercici de 2002 (CTCM-02/5; Urb. Pla II-9 Banisaudet (Alacant), com l'expedient seleccionat de l'exercici de 2001, estan produint-se retards en la seua execució, ja que a la data de realització del treball de camp encara no ha acabat, quan la data d'acabament estava prevista per a juliol de 2003 i febrer de 2003.

Respecte al compliment del termini en el pagament de les certificacions, s'ha observat que no es respecta el termini de dos mesos previst en la LCAP en els expedients d'obres, ja que en els mateixos contractes s'estipula un termini de pagament superior (pagaments el dia 10 o següent hàbil del tercer mes comptador des del transcurs del termini de 20 dies establert per a la verificació i acceptació de la certificació).

5.1.6 Modificació de contractes

Els expedients CTSM-02/147 i CTSM-02/59, que s'enuncien com addendes, són reformats d'altres contractes anteriors. Pel que fa a CTSM-02/21, és objecte una vegada subscrit, d'una addició que sobrepasa bastant el 20% del preu primitiu, cosa que podria ser causa de resolució, d'acord amb el que estableix l'article 214, c) de la LCAP.

5.1.7 Acabament dels contractes

En els expedients no existeixen documents que permeten manifestar-nos sobre aquesta qüestió, i alguns sembla previsible que estiguen en fase d'execució, vist el termini establert per al seu acabament.

6. FETS POSTERIORS

Com a fets posteriors cal referir-nos a les actuacions dutes a terme per la Inspecció d'Hisenda de l'Estat que donaren lloc a les actes de conformitat de 19 de juny de 2003, números 72956813 i 72956856, relatives a l'impost sobre societats, corresponent a l'exercici de 2000, en les quals es considera respectivament un deute per ingressar de 4.053.579 euros i un altre per tornar de 92.421 euros, quantitat aquesta última resultant dels ajusts practicats com a conseqüència de l'acta número 72956813. Respecte a aquesta última, cal destacar els fets següents:

- a) Com consta en l'escriptura pública de 27 de desembre de 2000, l'Institut va absorbir l'entitat GSA, S.A., basant-se en el projecte de fusió redactat per les dues entitats amb data 15 de novembre de 2000, que incorporava, entre altres, les circumstàncies següents.
 - Els balanços de fusió de les dues entitats feien referència a la data 31 d'agost de 2000.
 - La data de retroacció de l'operació era el primer de gener de 2000.
- b) L'entitat va comunicar amb caràcter previ a l'escriptura de fusió que s'acollia al règim fiscal especial previst en el capítol VIII del títol VIII de la Llei 43/1995, de 27 de desembre, de l'impost de societats.
- c) Com a conseqüència de la fusió realitzada, l'Institut sol·licita la devolució de l'impost de societats de l'exercici de 2000 per un import d'1.733.093 euros. La citada quantitat incorpora els conceptes següents: 1.611.881 euros que corresponen a tres pagaments fraccionats ingressats per l'entitat GSA, S.A. durant l'exercici de 2000; 85.490 euros que corresponen a retencions practicades a l'Institut i 35.722 euros que corresponen a retencions practicades a GSA, S.A.
- d) El resultat comptable de GSA, S.A. des del primer de gener de 2000 a 29 de desembre de 2000, va ser de 5.293.371 euros, en el qual figura inclòs com a despesa comptable la quantitat de de 2.850.277 euros pel concepte d'impost sobre beneficis. El resultat comptable de GSA, S.A. va ser traspassat i integrat en la comptabilitat de l'Institut.
- e) El valor del mercat dels béns transmesos per l'entitat GSA, S.A. a l'Institut, conseqüència de la fusió per absorció, coincideix amb el seu valor comptable tret de la parcel·la comercial denominada "PAU-2 Alacant", el valor de la qual en el mercat va ser de 7.334.944 euros, d'acord amb l'informe de valoració que consta en l'expedient. La parcel·la comercial figura com a valor comptable de 371.242 euros.
- f) La liquidació practicada i la integració en la base imposable es produeix com a conseqüència de ser GSA, S.A., subjecte passiu de l'impost de societats pel període impositiu 1/1/2000 a 29/12/2000, d'acord amb el que estableix l'article 7 de la Llei 43/1995, de l'impost sobre societats i haver renunciat a la retroacció comptable a

efectes fiscals i al règim d'ajornament de la totalitat de les rendes derivades de la transmissió dels elements patrimonials derivats de la fusió. Per tot això, d'acord amb el que estableix l'article 15.2 d) i 15.3 de la citada Llei, cal integrar en la base imposable de la societat absorbida la diferència entre el valor normal de mercat dels elements transmesos i el seu valor comptable.

g) Per tant, la liquidació practicada està integrada per les quantitats següents, en euros:

Concepte	Import
Resultat comptable GSA.SA. a 29/12/00	5.293.371
Despesa IS'00 GSA.SA inclosa en resultat comptable	2.850.277
Diferència valor parcel.la comercial	6.963.702
Base imposable	15.107.350
Deduccions	0
Tipus	35%
Quota líquida	5.287.572
Retencions/i. cte. GSA.SA	(35.722)
Pagaments a compte GSA.SA.	(1.611.881)
Quota acta	3.639.969
Interessos de demora	413.610
DEUTE PER INGRESSAR	4.053.579

Quadre 41

7. RECOMANACIONS

Es considera oportú mantenir les següents recomanacions proposades en informes d'exercicis anteriors:

- a) 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.
- b) 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 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.

- c) 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.
- d) És necessària una tasca de supervisió interna dels propis projectes.
- e) 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.
- f) Al tancament de l'exercici haurien d'existir conciliacions bancàries per a les distints comptes de préstec de patrimoni que té l'Institut.