

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 2003 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 2003, 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 30 de marzo de 2004, aprobadas por la Junta General Universal de Accionistas con fecha 25 de junio de 2004 y presentadas a esta Sindicatura de Comptes por la Intervención General de la Generalitat Valenciana (IGGV), el 30 de junio de 2004, 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

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 2003, con las limitaciones que se señalan a continuación:

- a) No se ha facilitado la relación de los contratos de suministros efectuados en 2003. (Véase apartado 5).
- b) La documentación de dos expedientes de contratación que fueron seleccionados no ha sido proporcionada. (Véase apartado 5).

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 94/1996, de 21 de mayo, del Gobierno Valenciano, sobre coordinación del endeudamiento.
- 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 12/2002, de 27 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2003.
- 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.
- Decreto 119/2003, de 11 de julio, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento orgánico y funcional de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

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”, que presenta un saldo a 31 de diciembre de 2003 de 31.400.541 euros, incluye los pagos realizados por cuenta de la Generalitat Valenciana, 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 1.254.398 y 14.454.500 euros como gastos financieros en las cuentas de pérdidas y ganancias del ejercicio 2003 y anteriores respectivamente.
- c) La cuenta “Deudores por facturas pendientes de emitir” incluye un total de 10.107.145 euros (4.027.486 euros en el epígrafe de “Deudores varios” y 6.079.659 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 acumulados que a 31 de diciembre de 2003 ascendían a 16.583.607 euros (4.772.968 euros en 2003).

El IVVSA contabiliza como ingresos el importe de los gastos incurridos con cargo a la cuenta de Facturas pendientes de emitir, pues espera recuperar estos gastos. (Véase apartado 4.2.4 b)).

En el presente ejercicio el IVVSA ha facturado a aquellos Ayuntamientos sobre los que ya existía una Resolución sobre el reconocimiento de la subvención, registrando simultáneamente la subvención por el mismo importe en la cuenta Otras subvenciones pendientes de cobro de la Generalitat. (Véase apartado 4.2.4).

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 12/2002, de 27 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana, para el ejercicio 2003 respecto a las reclasificaciones de personal e incrementos retributivos. (Véase apartado 4.4.2).
- b) Deben tenerse en consideración las limitaciones al alcance de la revisión derivadas de no haberse facilitado la relación de contratos de suministros vigentes en el 2003. (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, así como del convenio de financiación y ejecución de obras en centros docentes.

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

4.1 Balance

El balance del IVVSA al cierre del ejercicio 2003, junto con las cifras correspondientes del ejercicio 2002 se muestra a continuación en euros:

ACTIVO	31-12-2003	31-12-2002	Variación
Inmovilizado	93.611.916	97.581.538	(4,1%)
Gastos de primer establecimiento	9.354	31.878	(70,7%)
Inmovilizaciones inmateriales	88.065	52.204	68,7%
Inmovilizaciones materiales	15.312.803	10.767.554	42,2%
Inmovilizaciones financieras	77.616.113	86.122.309	(9,9%)
Deudores oper. tráfico a largo plazo	585.581	607.593	(3,6%)
Gastos a distribuir en varios ejercicios	2.775	-	-
Activo circulante	221.355.535	204.306.365	8,3%
Existencias	101.286.380	75.055.950	34,9%
Deudores	83.062.431	89.605.738	(7,3%)
Inversiones financieras temporales	31.428.194	32.905.351	(4,5%)
Tesorería	5.571.480	6.735.783	(17,3%)
Ajustes por periodificación	7.050	3.543	99,0%
Total Activo	314.970.226	301.887.903	4,3%

PASIVO	31-12-2003	31-12-2002	Variación
Fondos Propios	53.027.327	56.253.285	(5,7%)
Capital social	63.160.591	63.160.591	0,0%
Reservas	1.239.408	(7.324.927)	(116,9%)
Rdos. negativos de ejercicios anteriores	(8.146.714)	(11.976.460)	(32,0%)
Pérdidas y ganancias	(3.225.958)	12.394.081	(126,0%)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	10.440.166	10.586.477	(1,4%)
Provisiones para riesgos y gastos	143.995	62.803	129,3%
Acreeedores a largo plazo	125.965.884	108.444.159	16,2%
Deudas con entidades de crédito	123.652.287	108.444.159	14,0%
Otros acreedores	18.597	-	-
Desembolsos pendientes sobre acciones	2.295.000	-	-
Acreeedores a corto plazo	125.392.854	126.541.179	(0,9%)
Deudas con entidades de crédito	51.015.720	49.038.706	4,0%
Deudas empresas del grupo y asociadas	23.543.902	23.931.858	(1,6%)
Acreeedores comerciales	33.226.549	48.848.362	(32,0%)
Otras deudas no comerciales	11.206.821	3.597.200	211,5%
Provisiones para operac. de tráfico	6.399.862	1.125.053	468,8%
Total Pasivo	314.970.226	301.887.903	4,3%

Cuadro 1

El activo y el pasivo se han incrementado en un 4,3% con respecto al ejercicio 2002. En el activo destacan los incrementos experimentados en “Inmovilizaciones materiales”, debido fundamentalmente al aumento del Inmovilizado en curso, originado básicamente por la construcción de apartamentos tutelados y “Existencias”, por mayor actividad en

el Programa de Suelo. Dichos incrementos quedarían en parte compensados por las disminuciones experimentadas en los epígrafes de “Inmovilizaciones financieras”, por la reclasificación a Inversiones financieras temporales de la anualidad 2004 de la cuenta GV por anticipos ayudas planes de vivienda y “Deudores”. En el pasivo del balance destaca únicamente, el incremento experimentado en el epígrafe de “Acreedores a largo plazo”.

Asimismo, cabe destacar la fluctuación experimentada en el resultado del Instituto que ha pasado de un beneficio de 12.394.081 euros en 2002 a unas pérdidas de 3.225.958 euros en 2003, si bien este último se ha visto afectado sensiblemente por la contabilización de la deuda resultante de las actas levantadas por la Inspección de Hacienda del Estado (Véase apartado 4.4.6).

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 2003 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación, en euros:

Inmovilizaciones materiales	31-12-2002	Altas	Bajas	Trasposos	31-12-2003
Construcciones	8.202.929	236	0	596.086	8.799.251
Mobiliario y enseres	1.009.710	62.049	(19.292)	0	1.052.467
Equipos proceso información	1.303.890	65.881	(552.754)	0	817.017
Elementos de transporte	2.120	23.180	0	0	25.300
Otro inmovilizado material	827.940	16.980	0	151.417	996.337
Inmovilizado en curso	2.633.007	4.231.926	0	(151.417)	6.713.516
Total coste de adquisición	13.979.596	4.400.252	(572.046)	596.086	18.403.888
Amortización acumulada	(3.158.244)	(324.240)	572.046	0	(2.910.438)
Total Provisiones	(53.798)	0	53.798	(180.647)	(180.647)
TOTAL	10.767.554	4.076.012	53.798	415.439	15.312.803

Cuadro 2

Durante el ejercicio 2003 las adquisiciones de inmovilizado material han ascendido a 4.400.252 euros, de las que un 96,2% corresponden a Inmovilizado en curso. Del total de altas se ha verificado el 35,1% comprobando su adecuada formalización y contabilización.

Las bajas de Inmovilizado registradas por el IVVSA durante el presente ejercicio por 572.046 euros, corresponden básicamente a elementos de inmovilizado con una fecha de adquisición anterior a 1997 y que se encontraban totalmente amortizados.

Durante el ejercicio se realizaron dos traspasos en construcciones. El primero de 318.992 euros corresponde a la cesión en precario de 12 locales al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig de una promoción desarrollada por el IVVSA en dicha localidad. El segundo, con un coste de adquisición de 277.094 euros y una provisión de 180.647 euros, hace referencia al valor contable en existencias de parte de una promoción que el Instituto ha destinado a oficinas del departamento de personal. La dotación de dicha provisión no se ha contabilizado en la cuenta de resultados por considerar en su momento que se registró la minoración de existencias, si bien lo correcto hubiera sido aumentar el inmovilizado con cargo a resultados de ejercicios anteriores y dotar la provisión con cargo al resultado de este ejercicio.

4.2.2 Inmovilizaciones financieras

El epígrafe **Inmovilizaciones financieras** a 31 de diciembre de 2003, asciende a 77.616.113 euros y representa un 24,6% del activo del balance a dicha fecha.

La composición de este epígrafe del balance a 31 de diciembre de 2003 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación en euros:

Inmovilizaciones financieras	31-12-2002	Altas	Bajas	Traspasos	31-12-2003
Créditos a empresas del grupo	86.031.197	11.166.227	0	(22.731.286)	74.466.138
Particip. en empresas del grupo	0	3.060.000	0	0	3.060.000
Provisión partic. empresas grupo	0	(1.137)	0	0	(1.137)
Depósitos y fianzas	91.112	0	0	0	91.112
Total	86.122.309	14.225.090	0	(22.731.286)	77.616.113

Cuadro 3

El concepto de **Créditos a empresas del grupo** presenta el siguiente desglose, en euros:

Cuentas	31-12-2002	Altas	Bajas	Traspasos	31-12-2003
G.V. Anticipos ayudas planes de vvda.	22.731.286	0	0	(22.731.286)	0
G.V. Convenio Cultura	63.299.911	11.166.227	0	0	74.466.138
Total	86.031.197	11.166.227	0	(22.731.286)	74.466.138

Cuadro 4

La cuenta "G.V. por anticipos ayudas planes de vivienda", recoge los pagos realizados por las subvenciones concedidas por la Generalitat Valenciana al Plan de Vivienda 1992-1995, y sus sucesivas prórrogas. 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 efecto con fecha 16 de febrero de 1999. (Véase apartado 4.2.8).

El traspaso de 22.731.286 euros corresponde a la anualidad 2004 que ha sido reclasificada a Inversiones financieras temporales.

El importe satisfecho por cuenta de la Generalitat Valenciana se elevó a 117.192.534 euros, ascendiendo los cobros acumulados hasta el cierre del ejercicio a 85.791.993 euros, quedando por tanto al cierre del ejercicio un saldo pendiente de cobro de 31.400.541 euros, registrado íntegramente en el epígrafe de Inversiones financieras temporales. Los intereses generados en el ejercicio por el crédito obtenido para financiar dichos pagos ascienden a 1.254.398 euros, (14.454.500 euros en ejercicios anteriores) que han sido registrados por el Instituto como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias. (Véase apartado 4.4.5). A fecha de este Informe, no se tiene constancia de que exista documento alguno que regule la forma y el momento en que la Generalitat Valenciana repondrá los pagos realizados por el Instituto por cuenta de aquella, así como los gastos financieros originados o que se originen en el futuro como consecuencia de las deudas formalizadas, si bien desde el ejercicio 2000 se ha ido cobrando todos los años.

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. 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. 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, si bien, tras la modificación del convenio, el 27 de marzo de 2003 se amplía la cuantía del crédito a 120.741.919 euros, habiéndose dispuesto un importe de 88.761.590 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. No se han emitido certificaciones en el ejercicio 2002 ni en el ejercicio 2003 porque tras la modificación de las anualidades, el importe facturado al cierre del ejercicio supera a las anualidades acumuladas al 31 de diciembre de 2003. El importe satisfecho por cuenta de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana en el ejercicio ha ascendido a 11.166.227 euros.

El saldo de la cuenta "Participaciones en empresas del grupo" con 3.060.000 euros corresponde a la participación del Instituto de un 51% en el capital social de la sociedad Sol i Vivendes Valencianes, S.A. En el momento de la constitución el Instituto

desembolsó el 25% de su participación, es decir, 765.000 euros, estando pendiente de desembolso al cierre del ejercicio la cantidad de 2.295.000 euros, importe que figura en el pasivo del balance, dentro del epígrafe de acreedores a largo plazo.

Sol i Vivendes Valencianes, S.A. se constituyó el 16 de octubre de 2003 con un capital social de 6.000.000 euros, siendo el otro socio Actura, S.L. con un 49%. El objeto social de esta nueva mercantil consiste en la realización de actuaciones urbanísticas e inmobiliarias. Al cierre del ejercicio la sociedad obtuvo unas pérdidas de 2.229 euros, habiendo dotado el Instituto una provisión de 1.137 euros para ajustar su participación al valor teórico contable de las acciones. No se tiene constancia de cuando han sido aprobadas las cuentas anuales de esta sociedad por la Junta General, así como si han sido auditadas.

4.2.3 Existencias

4.2.3.1 Composición y criterios de valoración

Las **Existencias** del IVVSA al 31 de diciembre de 2003 ascienden a 101.286.380 euros y representan un 32,2% del activo del balance. Su composición y movimiento durante 2003 se muestran a continuación, en euros:

Conceptos	Saldo inicial	Compras y gastos incorporados	Pérdidas irreversibles en promociones	Trasposos	Trasposos a inmovilizado	Coste de ventas	Saldo final
Promoción de Suelo							
<i>Terrenos</i>	7.115.493	23.148.061	-	(3.304.592)	-	(251.229)	26.707.733
<i>Obras en curso</i>	39.900.275	21.433.897	-	(22.763.578)	-	(12.101.102)	26.469.492
<i>Promociones terminadas</i>	5.944.862	51.667	-	24.231.087	-	(12.592.342)	17.635.274
TOTAL	52.960.630	44.633.625	0	(1.837.083)	0	(24.944.673)	70.812.499
Promoción de Viviendas							
<i>Solares</i>	3.787.851	8.999.096	-	(9.058.898)	-	-	3.728.049
<i>Obras en curso</i>	8.470.814	5.119.413	(70.908)	1.947.243	-	-	15.466.562
<i>Promociones terminadas</i>	3.338.288	10.250	-	8.948.738	(415.439)	(8.479.112)	3.402.725
TOTAL	15.596.953	14.128.759	(70.908)	1.837.083	(415.439)	(8.479.112)	22.597.336
Rehabilitación							
<i>Edificios para rehabilitar</i>	932.912	145.268	-	(230.423)	-	-	847.757
<i>Obras en curso</i>	4.055.057	1.226.527	-	230.423	-	-	5.512.007
<i>Promociones terminadas</i>	1.510.398	6.383	-	-	-	-	1.516.781
TOTAL	6.498.367	1.378.178	0	0	0	0	7.876.545
TOTALES	75.055.950	60.140.562	(70.908)	0	(415.439)	(33.423.785)	101.286.380

Cuadro 5

Del cuadro anterior se desprende la variación de existencias del ejercicio 2003 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		19.592.240	
Promoción de suelo: Obras en curso			(13.430.783)
Promoción de suelo: P. Terminadas			11.690.412
Promoción de viviendas: Solares		(59.802)	
Promoción de vvdas: Obras en curso			6.995.748
Promoción de vvdas: P. Terminadas			64.437
Rehabilitación: Edificios	(85.155)		
Rehabilitación: Obras en curso			1.456.950
Rehabilitación: P. Terminadas			6.383
Total	(85.155)	19.532.438	6.783.147

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	24.117.068	40,1%
Compras	29.506.680	49,1%
Gastos financieros	288.258	0,4%
Gastos generales	1.882.946	3,1%
Gastos promociones cerradas	65.435	0,1%
Honorarios técnicos	1.954.791	3,3%
Otros gastos	2.325.384	3,9%
Total	60.140.562	100,0%

Cuadro 7

La muestra seleccionada ha consistido en la revisión de 10 promociones, que ha representado el 43,2% del saldo de existencias al cierre del ejercicio, el 71,9% de las compras y gastos incorporados a existencias durante el ejercicio y el 68,4% 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 69,9% del saldo de Existencias a 31 de diciembre de 2003 y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 44.633.625 euros, que representan un 74,2% de las inversiones efectuadas en existencias.

En el cuadro 8 se muestra el saldo a 31 de diciembre de 2003 de las principales promociones que integran el programa y su movimiento durante dicho ejercicio, en euros:

N ^a	Promoción	31-12-2002	Compras y gtos. Incorp.	Trasposos	Coste de ventas	31-12-2003
1	Parque Logístico de Riba-Roja	26.477	20.816.870			20.843.347
2	Mas del Rosari –Global–	6.113.769	6.262.675		(3.264.787)	9.111.657
3	AL-02 Urb. P.P. II-9 Benisaudet	3.129.964	11.057.318	(31.662)	(7.542.436)	6.613.184
4	AL-13 Parque Ansaldo en San Juan Alicante	4.340.278	280.587	(460.838)		4.160.027
5	Velluters –General	3.198.851	81.181			3.280.032
6	San Vte. Raspeig –Alicante	3.068.233	0			3.068.233
7	UE-2RA Barrio Velluters	2.426.100	183.273			2.609.373
8	UE-2RD Barrio Velluters	1.956.896	142.781			2.099.677
9	UE-2RB Barrio Velluters	1.999.096	86.127			2.085.223
10	AL-06 U.A. San Vicente del Raspeig	1.373	1.907.529			1.908.902
11	Alicante Polígono Garbinet	7.020.325	1.438.387	31.662	(7.815.706)	674.668
	RESTO PROMOCIONES	19.679.268	2.376.897	(1.376.245)	(6.321.744)	14.358.176
	Total	52.960.630	44.633.625	(1.837.083)	(24.944.673)	70.812.499

Cuadro 8

La muestra analizada que representa el 52,6% del saldo de existencias a 31 de diciembre de 2003 del Programa de Suelo, ha comprendido la revisión de las promociones con los números 1, 2, 3 y 11 del cuadro anterior.

Cabe señalar que en tres de estas promociones 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 2003 ascendía a 6.223.025 euros. (Véase apartado 4.2.10).

La promoción Parque Logístico de Riba-Roja, que a 31 de diciembre de 2003 figuraba en el balance por 20.843.347 euros, recoge básicamente el importe pagado en concepto de expropiaciones. El 6 de marzo de 2001 fue aprobado definitivamente el Plan Especial de Reserva para la ampliación de patrimonio público de suelo Parque Logístico en el término municipal de Riba-Roja, cuyo objeto era la delimitación de este espacio para su incorporación al Patrimonio Público de la Generalitat Valenciana. Por resolución de 24 de abril de 2002 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, se aprueba el procedimiento de tasación conjunta y se declara beneficiario de la expropiación al IVVSA.

Se ha revisado una muestra que representa el 11,0% de los gastos incorporados a esta promoción durante el ejercicio 2003, comprobando que los importes satisfechos a los expropiados, según las actas de pago y ocupación, coincidían con los consignados en el proyecto de expropiación aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 12 de mayo de 2003. El Instituto no ha cuantificado el importe que podría suponer las reclamaciones presentadas por casi la totalidad de los expropiados ante el Jurado Provincial de Expropiación por discrepancias con el precio pagado, si bien considera que el precio satisfecho ha sido muy superior al inicialmente previsto y piensa que el Tribunal fallará a favor del Instituto.

b) Programa de Promoción de Viviendas

Este Programa supone un 22,3% del saldo de existencias del IVVSA a 31 de diciembre de 2003, y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 14.128.759 euros, que representan un 23,5% de las inversiones efectuadas en existencias.

En el cuadro siguiente se muestra el saldo a 31 de diciembre de 2003 de las principales promociones que integran el Programa y su movimiento durante dicho ejercicio, en euros:

Nº	Promoción	31-12-2002	Compras y gtos. Incorp.	Minoraciones	Trasposos	Coste de ventas	31-12-2003
1	RE-04/00 75 Vvdas. Parcela 9Adel Pau-2	323.463	1.854.756		460.838		2.639.057
2	RE-03/00 176 Vvdas. Parc. 1A y 1B Pau-2 Alic.	185.722	1.115.321		1.145.545		2.446.588
3	RE-03/99 36 Vvdas. Rabasa-Alicante	630.877	1.674.891				2.305.768
4	RE-05/00 64 Vvdas. Parc. R-20 Rio Seco	802.063	1.126.877				1.928.940
5	RE-02/00 17 Vvdas. Benicasim	515.371	880.194				1.395.565
6	RE-05/01 27 VPO Llíria	275.875	916.146	(10.635)			1.181.386
7	RE-02/01 105 Vvdas. Garbinet Norte	794.594	178.944				973.538
8	RC-02/97 Sto. Tomas, 2, 4, 6 y 8	449.616	490.540				940.156
9	RC-09/01 22 Vvdas. Ptda. Cogullada Carcaixent	109.233	739.547				848.780
10	RC-04/03 70 VP (Parc. R37) Rio Seco Castellón	0	800.323				800.323
11	RH-03/94 Corregeria, 35-37/Zurrad. 17-19	191.974	32.330			(97.637)	126.667
12	RH-02/99 52 Vvdas. San Vte. de Raspeig	4.071.750	356.332			(4.424.777)	3.305
	RESTO PROMOCIONES	7.246.415	3.962.558	(60.273)	230.700	(4.372.137)	7.007.263
	Total	15.596.953	14.128.759	(70.908)	1.837.083	(8.894.551)	22.597.336

Cuadro 9

La muestra analizada por esta Sindicatura incluye las promociones con los números 1, 2, 11 y 12 del cuadro anterior, y representa el 23,1% de las existencias del programa de promoción de viviendas a 31 de diciembre de 2003.

En la promoción señalada con el número 2 se ha detectado la duplicidad de un gasto por importe de 221.129 euros, en concepto de la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Alicante correspondiente al ejercicio 2003. Dicho error había sido rectificado por el Instituto en febrero de 2004.

c) Programa de rehabilitación de viviendas

Este programa representa un 7,8% del saldo de existencias del IVVSA a 31 de diciembre de 2003, y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 1.378.178 euros, que representa un 2,3% de las inversiones efectuadas en existencias.

En el cuadro siguiente se muestra el saldo a 31 de diciembre de 2003 de las principales promociones que integran el programa y su movimiento durante dicho ejercicio, en euros:

Nº	Promoción	31-12-2002	Compras y gtos. Incorp.	Pérdidas irreversibles	Coste de ventas	31-12-2003
1	RH-07/93 C/Roger de Flor, 16	360.619	586.394			947.013
2	Plaza de Árbol, 1	706.280	126.281			832.561
3	UA 05-18/95 Reh.Plaza Santa Cruz, 1	585.726	103			585.829
4	Moret, 5 / Padre Huérfanos, 8-10	324.414	160.002			484.416
5	Santo Tomás, 13-15-17-19	406.242	48.958			455.200
6	Plaza de Árbol, 2	364.468	0			364.468
7	Santo Tomás, 12	330.431	10.551			340.982
8	Roterros, 18	336.527	0			336.527
9	UA 05-12/95 Reh. C/Roterros,27	280.080	1.205			281.285
10	Pintor Fillol, 9	275.474	3.084			278.558
	RESTOS PROMOCIONES	2.528.106	441.600			2.969.706
	Total	6.498.367	1.378.178			7.876.545

Cuadro 10

La muestra seleccionada por esta Sindicatura incluye las promociones señaladas con los números 2 y 4 del cuadro anterior y representa el 16,7% de las existencias del Programa de Rehabilitación de Viviendas a 31 de diciembre de 2003, 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 2003, el siguiente, en euros:

Existencias	Promoción suelo	Promoción viviendas	Reháb. centro histórico	Total Existencias
Edificios	-	-	847.757	847.757
Solares	-	3.728.050	-	3.728.050
Terrenos	26.707.733	-	-	26.707.733
Promociones en curso	26.469.492	15.466.562	5.512.007	47.448.061
Promociones terminadas	17.635.274	3.402.724	1.516.781	22.554.779
Total	70.812.499	22.597.336	7.876.545	101.286.380
	69,9%	22,3%	7,8%	100,0%

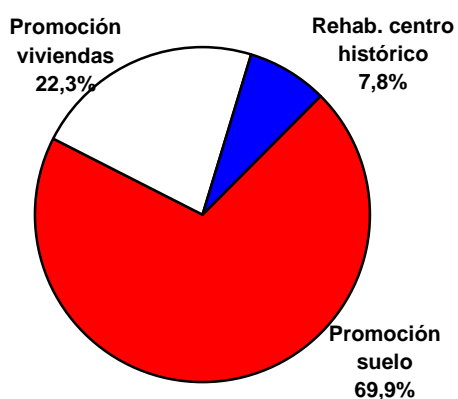
Cuadro 11

La distribución territorial por provincias para cada programa al 31 de diciembre de 2003, se refleja en el cuadro 12, en euros:

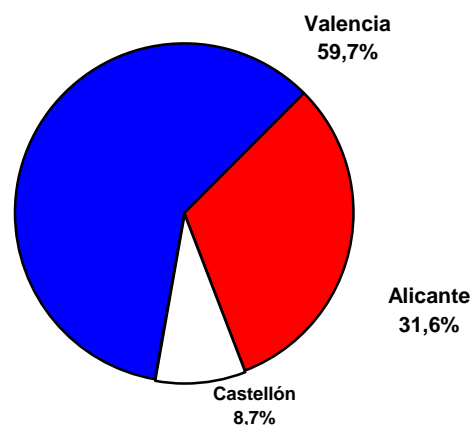
Provincia	Promoción Suelo		Promoción Viviendas		Rehabilitación		Total	
Alicante	21.967.965	31,0%	10.061.330	44,5%	0	-	32.029.295	31,6%
Castellón	2.278.363	3,2%	6.492.607	28,7%	0	-	8.770.970	8,7%
Valencia	46.566.171	65,8%	6.043.399	26,8%	7.876.545	100,0%	60.486.115	59,7%
Total	70.812.499	100,0%	22.597.336	100,0%	7.876.545	100,0%	101.286.380	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 2003, que se eleva a 83.062.431 euros, lo que representa el 26,4% del total del activo del balance a dicha fecha. Está formado por los siguientes conceptos, en euros:

Concepto	31-12-2003	31-12-2002
Empresas del grupo, deudores	57.092.474	67.804.511
Deudores varios	6.457.497	7.434.655
Administraciones Públicas	10.821.233	7.609.161
Clientes por ventas	8.638.805	6.707.048
Personal	55.266	50.363
Provisiones	(2.844)	0
Total	83.062.431	89.605.738

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 2003 por 17.625.624 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 abril de 2004, del saldo pendiente a 31 de diciembre se había cobrado 12.550.680 euros.
- Del saldo pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2003 de las Consellerias de Infraestructura y Transporte y de la de Territorio y Vivienda por 414.288 euros y 3.625.625 euros, respectivamente, no se había percibido cantidad alguna durante los primeros cinco meses del año 2004.
- En el concepto “Gestión de patrimonio-reparaciones liquidadas” por 17.583.819 euros hay que distinguir 819.437 euros relativos a la subvención de explotación pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2003 y el resto del saldo, 16.764.382 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 2003 los gastos de reparaciones y conservación han ascendido a 10.235.773 euros. Al mes de mayo de 2004 el Instituto no había percibido cantidad alguna del saldo existente al cierre del ejercicio.
- El importe de “Facturas pendientes de emitir”, por 7.239.643 euros, recoge 6.079.659 euros pendientes 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 se reclasifica a “Empresas del grupo, deudores” por ser

finalmente la Generalitat Valenciana (Conselleria de Territorio y Vivienda) el titular de la factura y no el Ayuntamiento de Valencia por considerarse que no tenía la condición de promotor. (Véase apartado 4.2.4 b)).

- 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 2003 no se ha cobrado nada.

b) Deudores varios

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2003 ascendía a 6.457.497 euros incluyéndose en el mismo el saldo de "Facturas pendientes de emitir" por un importe de 4.027.486 euros, en concepto de obras de rehabilitación estructural por aluminosis pendientes de facturar. El siguiente cuadro recoge el saldo de facturas pendientes de emitir en euros, distinguiendo entre Grupo y No Grupo:

Concepto	No Grupo			Grupo			Total		
	Obras	Gestión	Total	Obras	Gestión	Total	Obras	Gestión	Total
Periodif. 31/12/02	4.399.571	30.312	4.429.883	7.411.069	2.370	7.413.439	11.810.640	32.682	11.843.322
Facturado año 2003	(2.617.043)	0	(2.617.043)	(3.911.982)	0	(3.911.982)	(6.529.025)	0	(6.529.025)
Periodif. Año 2003	2.192.396	22.250	2.214.646	2.580.572	(2.370)	2.578.202	4.772.968	19.880	4.792.848
Total	3.974.924	52.562	4.027.486	6.079.659	0	6.079.659	10.054.583	52.562	10.107.145

Cuadro 14

El IVVSA durante los años 2001, 2002 y 2003 ha incurrido en unos gastos de 16.583.607 euros 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. El detalle de dichos gastos por años y promociones es el siguiente en euros:

Concepto	Año 2001	Año 2002	Año 2003	Total
B° La Uxola	1.398.807	2.353.936	694.845	4.447.588
Posadas Cacho	-	581.722	248.606	830.328
B° V. Desamparados	-	57.231	528.266	585.497
Torrebaja	-	7.875	1.706	9.581
Colonia Sta. Isabel Bq.1	-	-	235.862	235.862
Colonia Sta. Isabel Bq.2	-	-	70.002	70.002
Plaza de Orán	-	-	292.338	292.338
San Antón	-	-	120.771	120.771
Deudores Varios	1.398.807	3.000.764	2.192.396	6.591.967
Fuensanta	596.332	6.814.736	2.580.572	9.991.640
Deudores Grupo	596.332	6.814.736	2.580.572	9.991.640
Total	1.995.139	9.815.500	4.772.968	16.583.607

Cuadro 15

Al final de cada 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 como ingresos el importe de los gastos en que ha incurrido (véase apartado 4.4.7 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 por ser los promotores, 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.

Durante el presente ejercicio el IVVSA ha facturado a aquellos Ayuntamientos sobre los que ya existía una Resolución sobre concesión de la subvención, por lo que simultáneamente a la emisión de la factura se reconoce la subvención. (Véase apartado 4.2.4 c)). El detalle de las facturas emitidas es el siguientes, en euros:

Promoción	Titular Factura	BI	IVA	Total
La Uxola	Alcoy	2.255.939	360.950	2.616.889
Fuensanta	Cª Territorio y Vivienda	3.911.982	625.917	4.537.899
Posadas Cacho	Manises	361.104	57.776	418.880
Totales		6.529.025	1.044.643	7.573.668

Cuadro 16

c) Administraciones Públicas

En el cuadro 17 se refleja, en euros, la composición de este concepto a 31 de diciembre de 2003:

Cuenta	Importe
Otras subvenciones pendientes de cobro	7.573.668
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	240.146
Hacienda Pública, deudora por IVA	31.606
Generalitat Valenciana, subvenciones pendientes cobro	2.975.813
Al comprador	373.000
De capital para adquisición de inmovilizado	271.377
Al promotor	2.331.436
Total	10.821.233

Cuadro 17

El importe reflejado como “Otras subvenciones pendientes de cobro” recoge el 50% de la subvención estimada en las respectivas Resoluciones de reconocimiento de las subvenciones de rehabilitación con cargo a los fondos de la Generalitat Valenciana según el siguiente detalle, en euros:

Concepto	Fecha Resolución	Importe
La Uxola	Agosto 2003	2.616.889
Fuensanta	Mayo 2003	4.537.899
Manises	Agosto 2003	418.880
Total		7.573.668

Cuadro 18

4.2.5 Tesorería

Al 31 de diciembre de 2003 la tesorería del IVVSA está integrada por 4.857 euros de efectivo en la caja del Instituto y 5.566.623 euros en 26 cuentas corrientes bancarias de libre disposición con tipos de interés variable.

4.2.6 Fondos Propios

El movimiento habido durante 2003 en las cuentas de Fondos Propios ha sido el siguiente, en euros:

Cuenta	31-12-2002	Aportación socios compensación pérdidas	Distribución de rdos.	Resultado del ejercicio	31-12-2003
Capital social	63.160.591				63.160.591
Reserva legal	0		1.239.408		1.239.408
Reservas especiales	(7.324.927)		7.324.927		0
Rdos. Negativos ejerc. anter.	(11.976.460)		3.829.746		(8.146.714)
Pérdidas y ganancias	12.394.081		(12.394.081)	(3.225.958)	(3.225.958)
Total	56.253.285		0	(3.225.958)	53.027.327

Cuadro 19

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.

4.2.7 Ingresos a distribuir en varios ejercicios

En el cuadro 20 se muestra el desglose de este epígrafe del balance así como el movimiento experimentado durante el ejercicio 2003, en euros:

Concepto	31-12-2002	Altas	Anulaciones	Trasp. a rdos. Ejercicio	Trasp. a rdos. ejer. anter.	31-12-2003
Subvenciones de capital	3.833.793	0	(293.987)	(20.836)	0	3.518.970
Subvenciones al promotor	2.527.287	24.627	(75.282)	(767.232)	0	1.709.400
Ingresos por intereses diferidos	207.494	0	0	(17.261)	0	190.233
Otros IDVE	4.017.903	1.433.736	0	(341.979)	(88.097)	5.021.563
Total	10.586.477	1.458.363	(369.269)	(1.147.308)	(88.097)	10.440.166

Cuadro 20

4.2.8 Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo

En el cuadro 21 se muestra el desglose de las deudas totales con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2003 que ascienden a 174.668.007 euros, lo que representa el 55,5% del total pasivo del balance a dicha fecha con un incremento respecto al saldo del ejercicio anterior de 17.185.142 euros, un 10,9%. De la cantidad indicada, 123.652.287 euros tienen vencimiento a largo plazo y 51.015.720 euros tienen vencimiento a corto plazo.

Concepto	Corto plazo	Largo plazo	Total
Préstamos y créditos	30.007.718	25.384.545	55.392.263
Promoción de Viviendas	3.177.613	4.644.156	7.821.769
Promoción suelo	2.802.720	8.726.696	11.529.416
Ayudas G.V.	24.027.385	12.013.693	36.041.078
Pólizas de crédito avaladas GV	12.550.680	98.267.742	110.818.422
Pólizas de crédito garantía personal	8.055.031	0	8.055.031
Intereses devengados	402.291	0	402.291
Total	51.015.720	123.652.287	174.668.007

Cuadro 21

La deuda a 31 de diciembre de 2003, por **Préstamos y créditos**, asciende a un total de 55.392.263 euros. De esta deuda, 7.821.769 euros son préstamos con garantía hipotecaria y 47.570.494 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 3,86% y 5,81%, 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 2003 por la totalidad de los préstamos y créditos en vigor correspondientes a promociones se han incorporado al valor de las existencias 288.258 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	
						31/12/03	31/12/02
Ptmo. Sindicado (4 bancos)	16/2/99	72.121.453	6 años	EURIBOR	G.V.	21.636.436	36.060.726
BBVA	16/2/99	24.040.484	6 años	EURIBOR+0,15	G.V.	7.198.988	11.998.314
BBVA	16/2/99	24.040.484	6 años	EURIBOR+0,15	G.V.	7.205.654	12.009.423
TOTAL		120.202.421				36.041.078	60.068.463

Cuadro 22

El endeudamiento del IVVSA con las Entidades financieras tiene su causa en la financiación de las deudas que la Generalitat Valenciana ha contraído con el Instituto. (Véanse apartados 4.2.2 y 4.2.4).

Los intereses devengados durante 2003 por los préstamos correspondientes a las ayudas de la G.V. ascienden a 1.254.398 euros que han sido registrados por el Instituto como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias. (Véase apartado 4.4.5).

La deuda a 31 de diciembre de 2003, 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 (1)	27/03/03	120.741.919	6 años	Euribor + 0,10%	G.V.	12.550.680	76.210.910	88.761.590
BBVA	24/11/03	10.818.217	5 años	Euribor + 1,15 %	G.V.	0	1.414.894	1.414.894
BBVA	14/03/03	30.000.000	12 años	Euribor + 0,06 %	G.V.	0	20.641.938	20.641.938
Total		161.560.136				12.550.680	98.267.742	110.818.422

(1) El crédito inicial se concedió el 26 de abril de 2000 por 79.619.079 euros (Véase apartado 4.2.2).

Cuadro 23

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

La composición del saldo que figura como **Pólizas de Crédito con Garantía Personal**, es la siguiente, en euros:

Entidad	Importe formalizado	Importe dispuesto a 31/12/03	Fecha formalización oper. cred.	Prorrogable	Fecha vencimiento final	Aprobación Consejo de Admón.	Informe IVF
La Caixa	3.005.060	386.837	20/05/02	Prorrogado 1 año	20/05/04	16/04/02	22/04/02
BSCH	3.005.060	103.813	04/06/02	Prorrogado 1 año	04/06/04	16/04/02	22/04/02
Rural Caja	6.010.121	2.858.957	17/04/02	Prorrogado 1 año	17/04/04	16/04/02	17/04/02
Rural Caja	6.000.000	1.675.046	16/05/03	Prorrogable 1 año	16/05/04	10/12/02	15/04/03
BBVA	12.000.000	3.030.378	12/06/03	Prorrogable 1 año	12/06/04	10/12/02	15/04/03
Total Altas	30.020.241	8.055.031					

Cuadro 24

El concepto **Intereses devengados** corresponde a los intereses pendientes de vencimiento a 31 de diciembre de 2003, de los que 282.169 euros se refieren a los préstamos y 120.122 euros a las pólizas de crédito.

Durante el ejercicio 2003 el IVVSA ha formalizado deudas con entidades de crédito, tanto a largo como a corto plazo, por importe de 129.149.070 euros, de los cuales a 31 de diciembre de 2003 se había dispuesto 54.598.021 euros.

4.2.9 Deudas con empresas del grupo y asociadas

En el cuadro 25 se muestra comparativamente con el ejercicio anterior, 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	31-12-2003	31-12-2002
C.I.T. Anticipos para compra de suelo	8.236.397	8.236.397
C.I.T. Convenios de gestión - Anticipos recibidos	8.337.156	8.698.156
C.I.T. Convenios de gestión - Liquidaciones pendientes de pago	2.422.178	2.241.126
C.T.V. Convenios de gestión – Anticipos recibidos	929.993	0
C.T.V. Gestión de patrimonio – Ingresos recibidos	3.195.946	2.693.903
Subvenciones al promotor a reintegrar	128.245	128.245
Subvenciones de capital a reintegrar (ver cuadro 20-aptdo. 4.2.7)	293.987	0
GV Subvenciones de explotación a reintegrar	0	1.934.031
Total	23.543.902	23.931.858

Cuadro 25

4.2.10 Provisiones para operaciones de tráfico

En el cuadro 26 se muestra su movimiento durante el ejercicio 2003, en euros, así como el desglose de la misma por promociones:

Concepto	31-12-2002	Aplicaciones a ingresos	Cancelaciones	Otras ctas. de Balance	Dotaciones	31-12-2003
AL-02 URB. P.P. II-9 BENISAUDET	0	(52.497)	(572.445)	0	5.398.215	4.773.273
Alicante Polígono Garbinet	380.914	0	(11.669)	(369.245)	0	0
CS-1/2 SUNP R-5 Río Seco	517.302	0	(1.087)	(516.215)	0	0
V-10 MAS DEL ROSARI GLOBAL	0	0	0	0	1.449.752	1.449.752
<i>Prov. Terminación promoc.</i>	<i>898.216</i>	<i>(52.497)</i>	<i>(585.201)</i>	<i>(885.460)</i>	<i>6.847.967</i>	<i>6.223.025</i>
En Borrás, 18	76.837	0	0	0	0	76.837
<i>Prov. Pérdidas en Promoc.</i>	<i>76.837</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>76.837</i>
<i>Prov. Rep. Vvdas. Vendidas</i>	<i>150.000</i>	<i>(74.530)</i>	<i>0</i>	<i>(75.470)</i>	<i>100.000</i>	<i>100.000</i>
Total	1.125.053	(127.027)	(585.201)	(960.930)	6.947.967	6.399.862

Cuadro 26

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%.

En el cálculo de la variación de provisiones de tráfico se han cancelado indebidamente 52.497 euros de la provisión por terminación de la promoción AL-02 Benisaudet que previamente se habían llevado a ingresos, de ahí que haya que aumentar la variación de existencias en dicho importe. (Véase apartado 4.4.3).

4.3 Cuenta de pérdidas y ganancias

El cuadro 27 muestra en euros la evolución de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2002 y 2003:

GASTOS	2003	2002	Variación
Aprovisionamientos	38.018.175	52.387.000	(27,4%)
Gastos de personal	7.615.766	6.756.340	12,7%
Dotación amortización inmovilizado	380.775	364.128	4,6%
Variación provisiones de tráfico	6.264.193	(948.913)	(760,1%)
Otros gastos de explotación	2.465.025	2.356.108	4,6%
Beneficios de explotación	3.849.179	12.714.232	(69,7%)
Gastos financieros y asimilados	2.420.258	3.151.547	(23,2%)
Resultados financieros positivos	-	-	-
Beneficios de actividades ordinarias	1.742.501	10.046.672	(82,7%)
Variación provisiones del inmovilizado	(52.662)	29.758	(277,0%)
Gastos extraordinarios	68.425	35.025	95,4%
Gastos y pérdidas otros ejercicios	5.393.982	746.564	622,5%
Resultados extraordinarios positivos	-	2.444.729	-
Beneficio antes de impuestos	-	12.491.401	-
Impuesto sobre sociedades	-	97.320	-
Resultado positivo del ejercicio	-	12.394.081	-

INGRESOS	2003	2002	Variación
Importe neto cifra de negocios	48.344.086	52.529.074	(8,0%)
Aumento de existencias	6.783.147	19.625.651	(65,4%)
Exist. prom. en curso y edif. constr incor. a inmov.	568.916	0	100,0%
Otros ingresos de explotación	1.787.753	278.950	540,9%
IDVE transferidos a rdos. Ejercicio	1.109.211	1.195.220	(7,2%)
Pérdidas de explotación	-	-	-
Ingresos otros valores negociables	17.261	18.711	(7,7%)
Otros intereses e ingresos asimilados	292.396	459.148	(36,3%)
Subsidiación por prést. Cualificados	3.923	6.128	(36,0%)
Resultados financieros negativos	2.106.678	2.667.560	(21,0%)
Pérdidas actividades ordinarias	-	-	-
Subv. Capital tpdas a rdo. ejercicio	20.836	21.035	(0,9%)
Ingresos extraordinarios	783	2.888.192	(100,0%)
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	419.667	346.849	21,0%
Resultados extraordinarios negativos	4.968.459	-	-
Pérdidas antes de impuestos	3.225.958	-	-
Resultado del ejercicio (pérdidas)	3.225.958	-	-

Cuadro 27

4.4 Epígrafes más significativos de la cuenta de pérdidas y ganancias

4.4.1 Aprovisionamientos

En el cuadro 28 se muestra el saldo de este epígrafe que asciende a 38.018.175 euros y representa un 60,8% de los gastos del Instituto.

Concepto	2003	2002	Variación
Consumo de edificios adquiridos	169.447	1.170.423	(85,5%)
Consumo de terrenos y solares	10.066.524	23.568.689	(57,3%)
Obras y servicios realizados por terceros	27.782.204	27.647.888	0,5%
Total	38.018.175	52.387.000	(27,4%)

Cuadro 28

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 84.292 euros, la disminución en existencias de los edificios a rehabilitar, 85.155 euros. (Véase apartado 4.2.3.1). El “consumo de terrenos y solares” se obtiene restando a la compra de terrenos y solares que asciende a 29.598.962 euros, el aumento de existencias cuyo valor asciende a 19.532.438 euros. (Véase apartado 4.2.3.1).

El aumento de las existencias de las promociones en curso y edificios construidos, por 6.783.147 euros, figura en el epígrafe correspondiente de ingresos de la cuenta de pérdidas y ganancias. (Ver cuadro 27 y apartado 4.2.3.1).

Las obras y servicios realizados por terceros durante el año 2003 presenta el siguiente desglose en euros:

Concepto	Importe
Certificaciones de obra	23.009.236
Obras rehabilitación y aluminosis (apartado 4.2.4.b)	4.772.968
Total	27.782.204

Cuadro 29

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 sobrevalorado en 52.497 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 30 se muestra la composición de este epígrafe, que es el segundo en orden de importancia de los gastos del IVVSA, representando el 12,2% del total (el 10,4% en 2002).

Concepto	2003	2002	Variación
Sueldos y salarios	5.781.101	5.137.570	12,5%
Indemnizaciones	77.215	19.110	304,1%
Cargas sociales	1.735.363	1.568.839	10,6%
Otros gastos sociales	22.087	30.821	(28,3%)
Total	7.615.766	6.756.340	12,7%

Cuadro 30

El epígrafe de “Sueldos y salarios” ha experimentado un incremento del 12,5% respecto al ejercicio 2002, debido fundamentalmente a:

- El aumento de un 2% de la masa salarial respecto al año 2002, establecido en la Ley de la Generalitat Valenciana 12/2002, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2003.
- El incremento de un 0,7% de las retribuciones salariales brutas según acuerdo del gerente con fecha 19 de noviembre de 2003 con efectos desde el 1 de enero de 2003 hasta el 31 de diciembre de 2003.
- El aumento neto de la plantilla en 6 personas a 31 de diciembre de 2003 con relación a la misma fecha del año anterior.
- La reclasificación de 23 puestos de trabajo efectuada en el ejercicio 2003, bien por cambio de nivel o categoría.

La plantilla media del Instituto ha tenido la siguiente evolución:

Categorías	Nº medio empleados		Variación
	2003	2002	
Dirección y jefatura	39	35	11,4%
Titulados medios y superiores	54	41	31,7%
Oficiales y administrativos	139	137	1,5%
Auxiliares y otros	1	2	(50,0%)
Total	233	215	8,4%

Cuadro 31

A 31 de diciembre de 2003 la plantilla del Instituto era de 203 contratados indefinidos, 28 contratados temporales y 1 contratado de alta dirección.

En relación a las reclasificaciones y al aumento del 0,7% no consta el informe a que se refiere el apartado 2 del artículo 29 de la Ley 12/2002, de 27 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 2003.

Asimismo, cabe destacar que la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2003, consigna unos gastos de personal de 6.783.500 euros, siendo el importe efectivamente satisfecho un 12,3% superior a éste.

4.4.3 Variación provisiones de tráfico

El desglose de este epígrafe a 31 de diciembre de 2003 es el siguiente, en euros:

Cuenta	Importe
Dotación a la provis. por venta promoc. pdtes. terminación (cuadro 28)	6.847.967
Dotación provisión reparación viviendas vendidas (ver cuadro 28)	100.000
Aplicación provisiones para operaciones de tráfico (ver cuadro 28)	(127.027)
Cancelación provisión (en cuadro 26: 585.201 euros)	(637.698)
Dotación por demandas daños en inmuebles	56.380
Dotación por demandas de personal	21.728
Dotación provisión insolvencias	2.842
Total	6.264.192

Cuadro 32

En el cálculo de la variación de provisiones de tráfico se ha duplicado la eliminación de 52.497 euros de la provisión por terminación de la promoción AL-02 Benisaudet. (Véase apartado 4.2.10). Con este hecho la variación de provisiones por tráfico hubiera aumentado en 52.497 euros, si bien el efecto sobre la cuenta de resultados es nulo, pues el epígrafe por aprovisionamientos está sobrevalorado en esa cantidad. (Véase apartado 4.4.1).

Tal y como se comenta en el apartado 4.2.1 no se ha registrado en esta cuenta la dotación de 180.647 euros del inmovilizado en que se ubican las oficinas de personal, si bien el efecto sobre el resultado de ejercicio es nulo, pues la minoración de existencias que se contabilizó en su día por dicho importe se tendría que haber aumentado con abono a resultados de ejercicios anteriores.

4.4.4 Otros gastos de explotación

El epígrafe de Otros gastos de explotación representa el 3,9% de los gastos del ejercicio 2003, siendo su composición en euros, la siguiente:

Cuenta	2003	2002	Variación
Arrendamientos y cánones	31.854	51.135	(37,7%)
Reparaciones y conservación	142.729	149.598	(4,6%)
Servicios de profesionales	332.056	412.979	(19,6%)
Primas de seguros	58.270	37.361	56,0%
Servicios bancarios y similares	58.953	69.424	(15,1%)
Publicidad y propaganda	342.048	93.101	267,4%
Suministros	147.832	115.092	28,4%
Otros servicios	1.223.395	1.285.625	(4,8%)
Servicios Exteriores	2.337.137	2.214.315	5,5%
Otros tributos	127.888	141.793	(9,8%)
Tributos	127.888	141.793	(9,8%)
Total	2.465.025	2.356.108	4,6%

Cuadro 33

Del análisis de las variaciones producidas en las distintas cuentas de gastos entre ambos periodos, destaca el incremento experimentado en la cuenta de Publicidad y propaganda. Se ha analizado esta cuenta comprobando que en la misma se incluyen diversas facturas de un mismo acreedor por un total de 188.221 euros. Asimismo, se ha observado que dos de las facturas, por importe de 45.490 euros y 43.746 euros respectivamente, correspondientes al montaje de sendos stands en la Feria Urbe Desarrollo 2003, se han contratado sin mediar publicidad y concurrencia.

4.4.5 Gastos financieros y asimilados

En el cuadro 34 se muestra el desglose de los gastos financieros en función de lo que financian, que asciende a 2.420.258 euros en el ejercicio 2003 y representa el 3,9% de los gastos del Instituto en dicho ejercicio.

Cuenta	2003	2002	Variación
Intereses promociones	439.277	544.481	(19,3%)
Intereses crédito cartera cedida	32.476	41.842	(22,4%)
Intereses préstamos ayudas G.V. (4.2.2 y 4.2.8)	1.254.398	2.557.087	(50,9%)
Otros gastos	488.669	3.870	12.527,1%
Dotación prov. devol. subsid.	3.085	3.085	0,0%
Intereses pólizas	202.353	1.182	17.019,5%
Total	2.420.258	3.151.547	(23,2%)

Cuadro 34

Del cuadro anterior destaca la variación experimentada en los intereses por préstamos ayudas GV, debido a la disminución del saldo pendiente de estos préstamos que ha pasado de 60.068.463 euros al cierre del ejercicio anterior a 36.041.078 euros al cierre del presente ejercicio. (Véase apartado 4.2.8).

El incremento experimentado en “Otros gastos” se debe básicamente a la inclusión en este ejercicio de 482.021 euros en concepto de intereses de demora por las actas de la inspección de Hacienda levantadas al Instituto en el ejercicio 2003. (Véase apartado 4.4.6).

4.4.6 Gastos y pérdidas de otros ejercicios

Esta cuenta con un saldo de 5.393.982 euros representa el 8,6% de los gastos del Instituto en el ejercicio 2003.

En dicho saldo se incluyen 5.287.572 euros en concepto de la cuota líquida resultante del acta levantada por la Inspección de Hacienda del Estado en el ejercicio 2003 relativa al Impuesto de Sociedades correspondiente al ejercicio 2000, y cuyos términos quedaron ampliamente explicados en el apartado de Hechos Posteriores del Informe de fiscalización del Instituto del ejercicio 2002 emitido por esta Sindicatura.

4.4.7 Importe neto de la cifra de negocios

En el cuadro 35 se muestra la cifra de negocios que asciende a 48.344.086 euros en el ejercicio 2003 y representa el 81,5% de los ingresos del Instituto en dicho ejercicio.

Concepto	2003	2002	Variación
Ventas	46.392.211	50.457.034	(8,1%)
Prestación de servicios	1.951.875	2.072.040	(5,8%)
Total	48.344.086	52.529.074	(8,0%)

Cuadro 35

a) Ventas

La cifra de ventas, que asciende a 46.392.211 euros, presenta el siguiente detalle:

Cuenta	Importe
Venta de viviendas	7.790.443
Venta de solares	26.201.426
Ingresos por cuotas de urbanización	7.424.993
Venta rehabilitación y aluminosis	4.959.991
Ingresos por otras ejecuciones obra	15.358
Total	46.392.211

Cuadro 36

Esta cifra de ventas supone el 96,0% del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2003. 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.

En el cuadro 37 se refleja, en euros, las ventas de viviendas analizadas y el resultado obtenido en las mismas, comparándolas con el coste de las unidades vendidas:

Promoción	Ventas viviendas	Otros ingresos (otros IDVE)	Coste ventas	Resultado
RE-02/99 52 Vvdas. S. Vte Raspeig	3.899.547	18.985	(4.424.777)	(506.245)
RH-03/94 Corregeria	38.514	0	0	38.514
Resto proyectos	3.852.382	322.994	(4.469.774)	(294.398)
Total	7.790.443	341.979	(8.894.551)	(762.129)

Cuadro 37

La venta de solares corresponde a las actuaciones de suelo que el IVVSA promociona. En el cuadro 38 se refleja el detalle en euros de las ventas realizadas en cada promoción analizada junto con los ingresos por cuotas de urbanización y el resultado obtenido de las mismas, comparándolas con el coste de ventas:

Promoción	Venta solares	Iº por cuotas urbanización	Otros ingresos (Subv. al promotor)	Coste de ventas	Resultado
Benisaudet	8.254.833	0	0	(7.542.436)	712.397
Mas del Rosari	6.891.065	0	767.232	(3.264.787)	4.393.510
Garbinet	28.210	7.381.720	0	(7.815.706)	(405.776)
Resto parcelas	11.027.318	43.273	0	(6.321.744)	4.748.847
Total	26.201.426	7.424.993	767.232	(24.944.673)	9.448.978

Cuadro 38

La fiscalización realizada sobre las ventas de solares ha alcanzado el 57,9%, comprobándose la contabilización y soporte documental de las mismas.

Respecto al cuadro 38 cabe destacar que en el presente ejercicio el 46,5% del resultado del programa de suelo lo ha originado la promoción denominada "Mas del Rosari", con un resultado de 4.393.510 euros.

Asimismo, cabe destacar que el resultado negativo obtenido en Garbinet, se debe a que en el presente ejercicio se han registrado gastos por 405.776 euros, de parcelas vendidas en 2002.

Las ventas Rehabilitación Aluminosis presentan el siguiente detalle en euros:

Concepto	Importe
Ingresos por compensación de gastos (apartado 4.2.4.b))	4.772.968
Gestión obras (4%), facturado	167.143
Gestión obras (4%), pendiente emitir factura	19.880
Total	4.959.991

Cuadro 39

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 40 se muestra el desglose de los ingresos por estos conceptos en euros, que suponen el 4,0% de la cifra de negocios del ejercicio 2003.

Concepto	2003	2002	Variación
Ingresos por gestión de obras	339.302	313.231	8,3%
Ingresos por asistencia técnica	1.612.573	1.758.809	(8,3%)
Total	1.951.875	2.072.040	(5,8%)

Cuadro 40

Los ingresos por gestión de obras están referidos a la comisión del 4% sobre las certificaciones emitidas por el IVVSA en concepto de gastos de gestión, de acuerdo con el Decreto 35/1988.

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.

4.4.8 Otros ingresos de explotación

En el cuadro 41 se muestra el desglose de los ingresos por estos conceptos en euros, que suponen el 3,0% de los ingresos del ejercicio.

Concepto	2003	2002	Variación
Ing. accesorios y otros de gestión corriente	156.333	278.950	(44,0%)
Subvenciones	1.631.420	0	-
Total	1.787.753	278.950	540,9%

Cuadro 41

El Instituto ha contabilizado en este ejercicio, 1.511.420 euros en concepto de subvenciones oficiales de explotación, si bien en el ejercicio anterior no contabilizó importe alguno pues en dicho periodo obtuvo beneficios.

Las subvenciones de explotación que tenía consignadas el IVVSA en la Ley de Presupuesto para el ejercicio 2003 ascendían a 3.428.000 euros, si bien mediante escrito de 3 de febrero de 2003, dirigido a la Subsecretaria de Política Presupuestaria y Tesoro se solicita una reducción de 150.250 euros, pues tras una revisión de los presupuestos se considera que la subvención necesaria quedaría en 3.277.750 euros. Al cierre del ejercicio se encontraban pendientes de cobro 819.437 euros. (Véase apartado 4.2.4 a))

Del importe recibido, y en base al escrito de la Intervención General de la Generalitat Valenciana de 12 de marzo de 1996, el IVVSA ha destinado 1.766.330 euros a compensar los gastos originados directamente por el patrimonio gestionado (suplidos) y el resto 1.511.420 euros, los ha imputado a ingresos del ejercicio.

4.5 Situación tributaria

Tal y como se refleja en el Informe de esta Sindicatura de Cuentas correspondiente al ejercicio 2002, como consecuencia de una Inspección Estatal relativa al Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2000, el IVVSA ha asumido un gasto de 5.287.572 euros y 482.021 euros en concepto de intereses de demora. (Véase apartado 4.4.6).

Respecto a otros tributos y según 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.

5. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

En el cuadro 42 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	Concurso	39.328.827	70,4%	22	19,8%	17.748.430	45,1%	3	13,6%
	Negociado	16.496.368	29,6%	89	80,2%	0	0,0%	0	0,0%
	TOTAL	55.825.195	100,0%	111	100,0%	17.748.430	31,8%	3	2,7%
SERVICIOS Y ASISTENCIA TÉCNICA	Concurso	913.944	15,3%	3	1,8%	485.317	53,1%	1	33,3%
	Adj. Directa	4.498.157	75,5%	121	72,0%	(*)			
	Negociado	542.436	9,1%	44	26,2%	(*)			
TOTAL	5.954.537	100,0%	168	100,0%	485.317	8,2%	1	0,6%	
ENAJ. PARCELAS	Concurso	39.976.225	100,0%	31	100,0%	8.266.678	20,7%	2	6,5%
	TOTAL	39.976.225	100,0%	31	100,0%	8.266.678	20,7%	2	6,5%
TOTAL GENERAL		101.755.957	100,0%	310	100,0%	26.500.425	26,0%	6	1,9%

(*) Documentación facilitada en alegaciones

Cuadro 42

Hay que señalar que no ha sido facilitada la relación de contratos de suministros, motivo por el que no figura en el cuadro la información sobre este tipo de contratos, ni tampoco han sido objeto de revisión. Asimismo, hay que hacer constar que en alegaciones se ha proporcionado la documentación de dos expedientes (CTSM-03/138, diseño página Web del IVVSA y CTAP-3/87 Vídeo promocional del IVVSA). De la documentación aportada en el expediente CTAP-3/87 se desconoce si ha habido algún tipo de publicidad y concurrencia. Lo mismo sucede respecto a la publicidad en el CTSM-03/138.

5.1 Contratos revisados

El cuadro 43 muestra, en euros, los expedientes de contratación que han sido seleccionados para su revisión, excepto los contratos CTSM-03/138 (diseño página Web) y CTAP-3/87 (Vídeo promocional del IVVSA), ya que no se ha dispuesto de la documentación para analizar.

Tipo de contrato	Expediente	Objeto	Importe
Obras	CTCM-03/45	Urbanización I Fase parque logístico de Riba-Roja	4.713.942
	CTCM-03/46	105 viviendas VPO en Garbinet norte.	7.905.766
	CTCM-03/06	Redacción proyecto, ejecución y realización obra Punta la zal	5.128.722
TOTAL			17.748.430
Servicios	CTSM-03/51	Asistencia técnica de asesoramiento en materia de vivienda solidaria	485.317
TOTAL			485.317
Enajenación Parcelas	CTCM-03/60	Enajenación parcela U.1 mas del Rosari	4.871.000
	CTCM-02/16	Enajenación parcela R.2 de uso residencial en San Vicente del Raspeig	3.395.678
TOTAL			8.266.678

Cuadro 43

Entre los expedientes relacionados nos encontramos con dos tipos de negocios jurídicos: contratos de obras y de asistencia técnica, es decir, supuestos que la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas engloba dentro de la categoría de contratos administrativos en su artículo 5.2.a). También han sido examinados dos contratos de enajenación de parcelas. En general, los cuatro primeros contratos citados han sido tramitados con inspiración en los preceptos de la LCAP, sin perjuicio de las observaciones o aspectos mejorables que más adelante se mencionan.

Actualmente la base de datos utilizada en este área no permite obtener todos los contratos iniciados por el IVVSA en una determinada fecha, ni algunos otros datos también necesarios para la buena gestión del departamento de contratación, por tanto sería conveniente la creación de una nueva base de datos que permitiera obtener, no sólo las fechas de iniciación de los expedientes sino todos aquellos datos necesarios para la buena gestión del departamento de contratación.

El IVVSA debe establecer en el ámbito interno procedimientos de control que aseguren la existencia de financiación suficiente antes de la licitación. Los 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 lo que 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.

5.2 Contratos de obras, servicios y asistencia técnica

De los cuatro contratos que no tienen por objeto la enajenación de parcelas, tres de obras y uno de asistencia técnica (el CTSM-03/51), han sido objeto de especial examen el contenido de los pliegos de condiciones económico-administrativas, la selección de los contratistas y el documento de formalización del contrato, aspectos que analizamos a continuación, sin que de la documentación aportada se deduzca la existencia de otras incidencias dignas de especial comentario.

En la revisión efectuada destaca lo siguiente:

- Los pliegos que rigen las contrataciones exigen la publicación de las licitaciones en diarios de gran circulación. Sólo en un caso se observa que exista publicación en el DOGV, la cual resultaría conveniente.
- Los pliegos de condiciones administrativas tienen el carácter de generales. No se contempla en ningún caso la posibilidad de revisión de precios y se establecen tres fases para la instrucción del proceso. Existe una primera en la que se analiza la documentación administrativa exigida, una segunda de admisión previa para aquellos licitadores que reúnan los requisitos, y una última fase de adjudicación. Como se ha indicado, se señala como legislación aplicable la civil, actuando como supletoria la administrativa, salvo en el contrato de asistencia técnica, en que no hay manifestación sobre la normativa que ha de regir. Los posibles litigios se someterán a los juzgados y tribunales de Valencia, echándose en falta una mayor concreción en la determinación del orden jurisdiccional al que se ha de acudir.
- En cuanto a los pliegos de condiciones particulares y características técnicas no exigen la constitución de garantía provisional, ascendiendo la garantía definitiva al 9 por ciento del presupuesto de adjudicación en el caso de los contratos de obras.
- En los expedientes de obras examinados, que han sido adjudicados por concurso, el precio significa entre el 60 y el 75% del total de la puntuación. En los tres se tiene en cuenta la reducción del plazo como criterio de adjudicación. En todos se observa un elevado nivel de concurrencia de licitadores. Conviene destacar en estos expedientes que en el CTCM-03/06 el presupuesto de licitación se establece con el I.V.A. incluido, mientras que las ofertas figuran sin englobar dicho impuesto. También hay que mencionar que en el CTCM-03/46 el informe técnico que se emite a la vista de las 12 ofertas presentadas considera idóneas a tres de ellas. Sin embargo, la Gerencia, al decantarse por

una, que no es la más económica de las tres, no justifica los motivos que le llevan a proponer su selección. En los tres contratos actúa una mesa de contratación y existe un informe técnico que efectúa una valoración de las ofertas.

- En el caso del contrato CTSM-03/51 también adjudicado por concurso, sobre asistencia técnica en materia de vivienda solidaria, las bajas sobre el tipo de licitación se califican hasta con el 40% del total de puntuación. No obstante, hay que señalar que dicho porcentaje se alcanza con una simple baja del 5% del presupuesto de licitación, lo que en la práctica impide la existencia de ofertas económicas inferiores. También se valoran hasta con el 40% una serie de factores de carácter técnico, entre los que se incluye la experiencia en materia de gestión de servicios para la Administración Pública, que entendemos que, más que como factor a valorar, debería haber sido incluido, en su caso, como requisito para optar a la admisión.
- La adjudicación la efectúa en todos los casos el Presidente del Consejo de Administración del IVVSA, previa propuesta de la Gerente.

Por último, destacar que en el seguimiento de cinco expedientes de ejercicios anteriores se ha observado retrasos en la terminación de dos contratos (CTCM-02/05 y CTCM 02/33) sin que se haya impuesto sanciones por ese concepto.

5.3 Contratos de enajenación de parcelas

En este tipo de contratos el IVVSA no actúa como comprador de bienes y servicios, sino como vendedor de bienes inmuebles, declarando adjudicatario al mejor postor.

En los pliegos de cláusulas administrativas se indica que existe una sumisión al Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Tras efectuar publicidad en prensa, actúa una mesa de contratación que propone la adjudicación mediante concurso en base a los criterios de selección establecidos en el pliego, una vez emitido el correspondiente informe técnico. Entre los criterios debemos apuntar que se incluye el de la experiencia en promoción de viviendas, que entendemos que debería haber actuado como requisito para la admisión de licitadores. También hay que hacer mención del criterio según el cual se tiene en cuenta la situación de los promotores en relación con determinados expedientes sancionadores. Creemos 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 podrían aplicarse a los aspirantes determinadas consecuencias negativas, pero sin que la mera existencia de un expediente deba acarrear una alteración de la puntuación de un concurso.

Ambos contratos de enajenación de parcelas se formalizan en escritura pública ante Notario. Debe destacarse que en la escritura correspondiente al CTCM-02/16 el Notario advierte que no se aporta la referencia catastral del inmueble, siendo que se produce una alteración en el catastro, por lo que deberá ser declarada en el plazo de dos meses. En

cuanto al contrato CTCM-03/60 se formalizan dos escrituras. La primera es la que corresponde a la formalización de la enajenación de los terrenos, mientras que por la segunda se introduce la opción a favor del adquirente de resolver la compraventa en el caso de que se produzcan rectificaciones en la parcela objeto del contrato, como consecuencia de la posible estimación de recursos de carácter administrativo o contencioso-administrativo, cuestión sobre la que no cabe efectuar reparos.

6. HECHOS POSTERIORES

El Consell de la Generalitat Valenciana en sesión celebrada el 27 de febrero de 2004 acuerda autorizar la constitución de una sociedad denominada Sol i Vivendes del Mediterrani, S.A. con un capital social de 6.000.000 euros, participado en un 51% por el IVVSA y el restante 49%, por la Caja de Ahorros del Mediterráneo. A mediados del mes de junio dicha sociedad aun no se había constituido.

Por acuerdo del Consejo de Administración del IVVSA de 30 de marzo de 2004 se autoriza al Presidente del mismo, para la constitución de sociedades mercantiles, en las que la participación del Instituto sea inferior al 50% en el capital social, una con la mercantil "Ortiz Desarrollos Urbanísticos, S.L." u otra de su grupo; otra con el grupo empresarial "G y C" y otra con la entidad BBVA o entidades participadas por ésta, sin perjuicio de otras empresas que puedan adherirse al mencionado acuerdo.

En el cuadro 44, se detalla el resultado, hasta mediados de junio, de dicho acuerdo, en euros:

Denominación	Fecha constitución	Capital social	% Part. IVVSA	Otros accionistas	
				Entidad	% Partic.
Horizonte Castellón 3000, SL	25/05/2004	600.000	49%	GESTURBE, SL	51%
Tarea Prom. Valenciana de Vivienda, SL	25/05/2004	600.000	49%	Ortiz Desar. Urban., SL	51%

Cuadro 44

7. RECOMENDACIONES

Como resultado del trabajo de fiscalización realizado, procede efectuar las recomendaciones que se señalan a continuación:

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

a.1) Adecuar la actividad relativa a la gestión y administración del patrimonio inmobiliario de la Generalitat Valenciana al crédito disponible en los Presupuestos de la Generalitat Valenciana.

a.2) El Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A. debe establecer en el ámbito interno procedimientos de control que aseguren la existencia de financiación suficiente antes de la licitación. Estos informes deberían obrar en el expediente de cada contrato.

Asimismo, debe mejorarse la coordinación 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.

a.3) El IVVSA debería establecer un manual de procedimiento administrativo en materia de contratación, en el que se sistematizasen los aspectos técnicos, jurídicos, económico-financieros y de control interno implícitos en esta actividad.

a.4) Ha de cumplirse con el requisito de comunicar a la Sindicatura de Comptes la formalización del contrato y el extracto del expediente, tal como previene el art. 57 de la Ley de Contratos.

b) La siguiente recomendación es sobre otro aspecto que se ha puesto de manifiesto en la fiscalización del ejercicio 2003:

b.1) El Instituto debe implantar los controles necesarios para facilitar la información relativa a la contratación efectuada, incluida de suministros.