

INSTITUT VALENCIÀ DE L'HABITATGE, S.A.

1. OBJECTIUS I ABAST DE LA FISCALITZACIÓ

1.1 Objectius

En virtut del que es disposa en 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 2003 de l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A. (d'ara endavant, IVHSA o l'Institut), es presenten adequadament, d'acord amb els principis comptables que hi són d'aplicació, 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 avaluació de determinats aspectes del sistema de gestió i control intern del IVHSA; en els diferents apartats d'aquest informe, s'assenyalen aquelles situacions que hauran 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 del IVHSA estan formats pel balanç de situació a 31 de desembre de 2003, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria corresponent a l'exercici terminat en la dita data, i s'adjunten íntegrament, juntament amb l'informe d'auditoria, en l'annex d'aquest informe. Els dits comptes foren formulats pels administradors de l'Institut amb data 30 de març de 2004, aprovats per la Junta General d'Accionistes amb data 25 de juny de 2004 i presentats en aquesta Sindicatura de Comptes per la Intervenció General de la Generalitat Valenciana (IGGV) el 30 de juny de 2004, juntament amb l'informe d'auditoria.

El citat informe d'auditoria, obligatori conformement a la legislació mercantil aplicable, és alhora el resultat del control de caràcter financer que, atenent al que s'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 contractades per aquesta.

D'acord amb això, i a fi d'evitar duplicitats en el control del IVHSA, s'ha considerat necessari racionalitzar les tècniques i els procediments habituals d'auditoria que havien de realitzar els equips de fiscalització d'aquesta Sindicatura. En conseqüència, hem efectuat les proves d'auditoria financera que s'han considerat pertinents, conformement als "Principis i les normes d'auditoria del sector públic" elaborats per la Comissió de Coordinació dels Òrgans Públics de Control Extern de l'Estat Espanyol i a 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, i hem incidit de manera especial en els aspectes que detallem tot seguit:

- a) Anàlisi dels informes d'auditoria de l'exercici.

- b) Revisió de la gestió dels contractes.
- c) Revisió dels epígrafs més significatius dels comptes anuals.

1.2.2 Revisió del compliment de la legalitat

Conformement als 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 2003, amb les limitacions que indiquem a continuació:

- a) No ens han facilitat la relació dels contractes de subministraments efectuats en 2003 (vegeu l'apartat 5).
- b) No ens han proporcionat la documentació dels expedients de contractació que foren seleccionats (vegeu l'apartat 5).

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

- Decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana, per mitjà del qual es constitueix el IVHSA.
- Decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana, per mitjà del qual es regulen els convenis d'encàrrec de gestió entre la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports i el IVHSA.
- Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual s'atribueix al IVHSA la gestió i administració del patrimoni de promoció pública de l'habitatge que pertany a la Generalitat.
- Llei 19/1989, de 15 de juliol, de Reforma Parcial i Adaptació de la Legislació Mercantil a les directrius de la Comunitat Econòmica Europea en matèria de societats.
- Llei de Societats Anònimes, text refós aprovat pel reial decret legislatiu 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 reintegrament de transferències corrents i de capital.
- Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana, text refós aprovat per decret legislatiu de 26 de juny de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.

- Reial decret 1.668/1991, de 15 de desembre, sobre finançament d'actuacions protegibles en matèria de sòl destinat de forma 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 desenvolupament i tramitació de les mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge.
- Ordre de 28 de desembre de 1994, per mitjà de la qual s'aproven 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 mitjà de 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 mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge i sòl per al període 1996/1999.
- Decret 94/1996, de 21 de maig, del Govern Valencià, sobre coordinació de l'endeutament.
- 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 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, per mitjà del 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 i les universitats públiques de la Comunitat Valenciana.

- Llei de la Generalitat Valenciana 12/2002, de 27 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2003.
- 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 actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl per al període 2002-2005.
- Decret 119/2003, d'11 de juliol, del Consell de la Generalitat, per mitjà del qual s'aprova el Reglament Orgànic i Funcional de la Conselleria de Territori i Habitatge.

2. CONCLUSIONS GENERALS

2.1 Revisió financera

Com a resultat del treball efectuat, amb l'abast descrit en l'apartat 1.2.1, s'han posat de manifest els següents fets o circumstàncies que afecten de forma significativa l'adequació dels comptes anuals fiscalitzats als principis comptables que hi són d'aplicació.

- a) La Generalitat Valenciana, soci únic de l'Institut, ve facilitant el suport financer necessari per a garantir-ne el funcionament, mitjançant aportacions al capital social, aportacions per a compensació de pèrdues, concessió de subvencions i la prestació d'avals davant d'entitats financeres, de manera que la continuïtat de l'Institut depén d'aqueix 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 a mantenir la seua l'activitat.
- b) El compte "Crèdits a empreses del grup" dels epígrafs "Immobilitzacions financeres" i "Inversions financeres temporals", que presenta un saldo a 31 de desembre de 2003 de 31.400.541 euros, inclou els pagaments realitzats per compte de la Generalitat Valenciana 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 tinguessen reconegut el dret a la seua percepció. Com que no tenim constatació de la documentació que acredita l'encàrrec rebut on en consten les condicions, no hem pogut avaluar la raonabilitat de la comptabilitat dels dits crèdits, ni la dels interessos redituats pel finançament obtingut per a escometre el dit reembossament, els quals, atenent al principi de prudència, han sigut registrats per imports d'1.254.398 i 14.454.500 euros com a despeses financeres en els comptes de pèrdues i beneficis de l'exercici de 2003 i anteriors, respectivament.
- c) El compte "Deutors per factures pendents d'emetre" inclou un total de 10.107.145 euros (4.027.486 euros en l'epígraf de "Deutors diversos" i 6.079.659 euros en l'epígraf de "Deutors grup"), en concepte d'obres de rehabilitació estructural per aluminosi pendents de facturar.

Basant-nos en 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 en la classificació provisional de les obres donada per la Generalitat Valenciana, el IVHSA, com a gestor de les obres de rehabilitació per aluminosi, ha incorregut en unes despeses acumulades que, a 31 de desembre de 2003, ascendien a 16.583.607 euros (4.772.968 euros en 2003).

El IVHSA comptabilitza com a ingressos l'import de les despeses incorregudes a càrrec del compte "Factures pendents d'emetre", ja que espera recuperar aquestes despeses (vegeu l'apartat 4.2.4.b).

En el present exercici, el IVHSA ha presentat factures a aquells ajuntaments sobre els quals ja existia una resolució sobre el reconeixement de la subvenció, registrant simultàniament la subvenció pel mateix import en el compte "D'altres subvencions pendents de cobrament de la Generalitat" (vegeu l'apartat 4.2.4).

2.2 Revisió del compliment de la legalitat

Com a resultat del treball efectuat, amb l'abast assenyalat en l'apartat 1.2.2, s'han detectat en el IVHSA, durant el període objecte de fiscalització, els incompliments rellevants de la normativa aplicable a la gestió dels fons públics que indiquem a continuació:

- a) No hi ha constatació que l'IVHSA haja sol·licitat l'informe preceptiu a què es refereix l'apartat 2 de l'article 29 de la Llei 12/2002, de 27 de desembre, de Pressuposts Generals de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2003, en relació amb les reclassificacions del personal i els increments retributius (vegeu l'apartat 4.4.2).
- b) Cal tenir en consideració les limitacions a l'abast de la revisió derivades del fet de no haver-nos facilitat la relació de contractes de subministrament vigents en 2003 (vegeu l'apartat 5).

3. INFORMACIÓ GENERAL

3.1 Naturalesa i objecte

El IVHSA es va crear per decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana. El control en correspon a la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports (COPUT), malgrat que 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 dels habitatges, en especial els de protecció oficial, tant públics com privats; l'adquisició i alienació de sòl; la promoció, gestió i execució d'activitats urbanístiques en general; així com totes aquelles activitats complementàries, accessòries i auxiliars que siguem necessàries per a la realització del seu objecte. En 1999 el IVHSA amplià el seu objecte social, per tal de 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 referida a l'activitat desenvolupada en cada un dels seus cinc programes d'actuació: Promoció del Sòl, Promoció d'Habitatges, Rehabilitació del Centre Històric, Administració del Patrimoni i Gestió, així com del conveni de finançament i execució d'obres en centres docents.

4. COMENTARIS SOBRE ELS ASPECTES MÉS IMPORTANTS DELS COMPTES ANUALS

4.1 Balanc

El balanç del IVHSA al tancament de l'exercici de 2003, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 2002, és el que mostrem a continuació, en euros:

ACTIU	31-12-03	31-12-02	Variació
Immobilitzat	93.611.916	97.581.538	(4,1%)
Despeses de primer establiment	9.354	31.878	(70,7%)
Immobilitzacions immaterials	88.065	52.204	68,7%
Immobilitzacions materials	15.312.803	10.767.554	42,2%
Immobilitzacions financeres	77.616.113	86.122.309	(9,9%)
Deutors operacions tràfic a llarg termini	585.581	607.593	(3,6%)
Despeses per a distribuir en diversos exercicis	2.775	-	-
Actiu circulant	221.355.535	204.306.365	8,3%
Existències	101.286.380	75.055.950	34,9%
Deutors	83.062.431	89.605.738	(7,3%)
Inversions financeres temporals	31.428.194	32.905.351	(4,5%)
Tresoreria	5.571.480	6.735.783	(17,3%)
Ajusts per periodificació	7.050	3.543	99,0%
Total Actiu	314.970.226	301.887.903	4,3%

PASSIU	31-12-03	31-12-02	Variació
Fons propis	53.027.327	56.253.285	(5,7%)
Capital social	63.160.591	63.160.591	0,0%
Reserves	1.239.408	(7.324.927)	(116,9%)
Resultats negatius d'exercicis anteriors	(8.146.714)	(11.976.460)	(32,0%)
Pèrdues i beneficis	(3.225.958)	12.394.081	(126,0%)
Ingressos per a distribuir en diversos exercicis	10.440.166	10.586.477	(1,4%)
Provisions per a riscos i despeses	143.995	62.803	129,3%
Creditors a llarg termini	125.965.884	108.444.159	16,2%
Deutes amb entitats de crèdit	123.652.287	108.444.159	14,0%
D'altres creditors	18.597	-	-
Desemborsaments pendents sobre accions	2.295.000	-	-
Creditors a curt termini	125.392.854	126.541.179	(0,9%)
Deutes amb entitats crèdit	51.015.720	49.038.706	4,0%
Deutes amb empreses del grup i associades	23.543.902	23.931.858	(1,6%)
Creditors comercials	33.226.549	48.848.362	(32,0%)
D'altres deutes no comercials	11.206.821	3.597.200	211,5%
Provisions per a operacions de tràfic	6.399.862	1.125.053	468,8%
Total Passiu	314.970.226	301.887.903	4,3%

Quadre 1

L'actiu i el passiu s'han incrementat en un 4,3%, respecte a l'exercici de 2002. En l'actiu destaquen els increments experimentats en "Immobilitzacions materials", a causa fonamentalment de l'augment de l'immobilitzat en curs -originat bàsicament per la construcció d'apartaments tutelats-, i en "Existències", per la major activitat en el Programa de Sòl. Els dits increments quedarien en part compensats per les disminucions experimentades en els epígrafs d'"Immobilitzacions financeres" -per la reclassificació a "Inversions financeres temporals" de l'anualitat de 2004 del compte "G.V. per avançaments d'ajudes a plans d'habitatge"-, i en "Deutors". En el passiu del balanç destaca únicament l'increment experimentat en l'epígraf "Creditors a llarg termini".

Així mateix, podem destacar la fluctuació experimentada en el resultat de l'Institut, que ha passat d'un benefici de 12.394.081 euros en 2002, a unes pèrdues de 3.225.958 euros en 2003; malgrat que aquest últim s'ha vist afectat sensiblement per la comptabilització del deute resultant de les actes alçades per la Inspecció d'Hisenda de l'Estat (vegeu l'apartat 4.4.6).

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 2003 i el seu moviment durant el dit exercici, es mostren a continuació, en euros:

Immobilitzacions materials	31-12-02	Altes	Baixes	Traspassos	31-12-03
Construccions	8.202.929	236	0	596.086	8.799.251
Mobiliari i estris	1.009.710	62.049	(19.292)	0	1.052.467
Equips processament informació	1.303.890	65.881	(552.754)	0	817.017
Elements de transport	2.120	23.180	0	0	25.300
D'altre immobilitzat material	827.940	16.980	0	151.417	996.337
Immobilitzat en curs	2.633.007	4.231.926	0	(151.417)	6.713.516
Total cost d'adquisició	13.979.596	4.400.252	(572.046)	596.086	18.403.888
Amortització acumulada	(3.158.244)	(324.240)	572.046	0	(2.910.438)
Total provisions	(53.798)	0	53.798	(180.647)	(180.647)
Total	10.767.554	4.076.012	53.798	415.439	15.312.803

Quadre 2

Durant l'exercici de 2003, les adquisicions d'immobilitzat material han ascendit a 4.400.252 euros, un 96,2% de les quals corresponen a immobilitzat en curs. Del total d'altres, n'hem verificat el 35,1% i hem comprovat la seua adequada formalització i comptabilitat.

Les baixes d'immobilitzat registrades pel IVHSA durant el present exercici, per 572.046 euros, corresponen bàsicament a elements d'immobilitzat amb una data d'adquisició anterior a 1997, i que es trobaven totalment amortitzats.

Durant l'exercici es van realitzar dos traspassos en construccions. El primer, de 318.992 euros, correspon a la cessió en precari de dotze locals a l'Ajuntament de Sant Vicent del Raspeig d'una promoció desenvolupada pel IVHSA en la dita localitat. El segon, amb un cost d'adquisició de 277.094 euros i una provisió de 180.647 euros, fa referència al valor comptable en existències d'una part d'una promoció que l'Institut ha destinat a oficines del departament de personal. La dotació de la dita provisió no s'ha comptabilitzat en el compte de resultats, perquè consideraren en el seu moment que es va registrar la minoració d'existències; malgrat que el correcte hauria sigut augmentar l'immobilitzat a càrrec de resultats d'exercicis anteriors i dotar la provisió a càrrec del resultat d'aquest exercici.

4.2.2 Immobilitzacions financeres

L'epígraf "Immobilitzacions financeres" a 31 de desembre de 2003 s'eleva a 77.616.113 euros i constitueix el 24,6% de l'actiu del balanç a la dita data.

La composició d'aquest epígraf del balanç a 31 de desembre de 2003 i el seu moviment durant el dit exercici, es mostra a continuació, en euros.

Immobilitzacions financeres	31-12-02	Altes	Baixes	Traspassos	31-12-03
Crèdits a empreses del grup	86.031.197	11.166.227		(22.731.286)	74.466.138
Participació en empreses grup	0	3.060.000		0	3.060.000
Provisió particip. empreses grup	0	(1.137)		0	(1.137)
Dipòsits i fiances	91.112	0		0	91.112
Total	86.122.309	14.225.090		(22.731.286)	77.616.113

Quadre 3

El concepte de "Crèdits a empreses del grup" presenta el desglossament següent, en euros:

Comptes	31-12-02	Altes	Baixes	Traspassos	31-12-03
G.V. Avançaments ajudes plans habit.	22.731.286	0		(22.731.286)	0
G.V. Conveni Cultura	63.299.911	11.166.227		0	74.466.138
Total	86.031.197	11.166.227		(22.731.286)	74.466.138

Quadre 4

El compte "G.V. per avançaments ajudes plans d'habitatge" registra el pagaments realitzats per les subvencions concedides per la Generalitat Valenciana al Pla d'Habitatge 1992-1995, i les seues successives pròrrogues. A l'objecte de finançar aquesta operació, el Consell d'Administració, en les sessions celebrades el 30 de novembre de 1998 i el 15 de febrer de 1999, aprovà 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 portà a efecte amb data 16 de febrer de 1999 (vegeu l'apartat 4.2.8).

El traspàs de 22.731.286 euros correspon a l'anualitat de 2004, que ha sigut reclassificada a "Inversions financeres temporals".

L'import satisfet per compte de la Generalitat Valenciana va ser de 117.192.534 euros, i els cobraments acumulats fins al tancament de l'exercici han sigut de 85.791.993 euros; per tant, al tancament de l'exercici queda un saldo pendent de cobrament de 31.400.541 euros, registrat íntegrament en l'epígraf "Inversions financeres temporals". Els interessos generats en l'exercici pel crèdit obtingut per a finançar els dits pagaments, són d'1.254.398 euros (14.454.500 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 4.4.5). A la data d'aquest informe, no hi ha 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 a conseqüència dels deutes formalitzats; si bé és cert que des de l'exercici de 2000 han anat cobrant-se tots els anys.

El compte "G.V. conveni Cultura" registra l'import satisfet per compte de la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència de la Generalitat Valenciana a conseqüència del conveni signat el 19 d'abril de 1999 de finançament i execució de les cobres en els centres docents, entre la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència de la Generalitat Valenciana, l'Institut Valencià de Finances i el IVHSA, amb un pressupost inicial de 79.619.079 euros. El 21 de gener de 2003 es modifica el dit conveni, se n'amplia el pressupost a 136.173.000 euros i se'n modifiquen també les anualitats. A l'objecte de finançar la dita operació, el Consell d'Administració, en la sessió celebrada el 18 d'octubre de 1999, aprovà 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 signà el contracte de crèdit amb una entitat financera, per un termini de sis anys, malgrat

que, després de la modificació del conveni, el 27 de març de 2003 s'amplia la quantia del crèdit a 120.741.919 euros, i se n'ha disposat d'un import de 88.761.590 euros (vegeu l'apartat 4.2.8). Les amortitzacions es realitzaran en la mesura que el IVHSA reba de la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència les anualitats consignades per a pagar el pressupost del conveni i el cost de finançament. L'operació està avalada per la Generalitat Valenciana. No s'han emés certificacions en l'exercici de 2002 ni en el de 2003, 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 2003. L'import satisfet per compte de la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència de la Generalitat Valenciana en l'exercici han sigut d'11.166.227 euros.

El saldo del compte "Participacions en empreses del grup", amb 3.060.000 euros, correspon a la participació de l'Institut en un 51% del capital social de la societat Sòl i Vivendes Valencianes, S.A. En el moment de la constitució, l'Institut desemborsà el 25% de la seua participació, és a dir 765.000 euros, i està pendent de desemborsar al tancament de l'exercici la quantitat de 2.295.000 euros; import que figura en el passiu del balanç, dins de l'epígraf de creditors a llarg termini.

Sòl i Vivendes Valencianes, S.A. es va constituir el 16 d'octubre de 2003, amb un capital social de 6.000.000 d'euros, i l'altre soci és Actura, S.L., amb un 49%. L'objecte social d'aquesta nova mercantil consisteix en la realització d'actuacions urbanístiques i immobiliàries. Al tancament de l'exercici la societat obtingué unes pèrdues de 2.229 euros, i l'Institut ha dotat una provisió de 1.137 euros per ajustar la seua participació al valor teòric comptable de les accions. No hi ha constatació de quan han sigut aprovats els comptes anuals d'aquesta societat per la seua junta general, ni si han sigut auditats.

4.2.3 Existències

4.2.3.1 Composició i criteris de valoració

Les existències del IVHSA a 31 de desembre de 2003 ascendien a 101.286.380 euros i constituïen el 32,2% de l'actiu del balanç. La seua composició i el moviment durant 2003 es mostren a continuació, en euros.

Conceptes	Saldo inicial	Compres i despeses incorporades	Pèrdues irreversibles en promocions	Traspassos	Traspassos a immobilitzat	Cost de vendes	Saldo final
Promoció de Sòl							
<i>Terrenys</i>	7.115.493	23.148.061	-	(3.304.592)	-	(251.229)	26.707.733
<i>Obres en curs</i>	39.900.275	21.433.897	-	(22.763.578)	-	(12.101.102)	26.469.492
<i>Promocions acabades</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
Promoció d'Habitatges							
<i>Solars</i>	3.787.851	8.999.096	-	(9.058.898)	-	-	3.728.049
<i>Obres en curs</i>	8.470.814	5.119.413	(70.908)	1.947.243	-	-	15.466.562
<i>Promocions acabades</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
Rehabilitació							
<i>Edificis per a rehabilitar</i>	932.912	145.268	-	(230.423)	-	-	847.757
<i>Obres en curs</i>	4.055.057	1.226.527	-	230.423	-	-	5.512.007
<i>Promocions acabades</i>	1.510.398	6.383	-	-	-	-	1.516.781
Total	6.498.367	1.378.178	0	0	0	0	7.876.545
TOTALS	75.055.950	60.140.562	(70.908)	0	(415.439)	(33.423.785)	101.286.380

Quadre 5

Del quadre anterior es desprén la variació d'existències de l'exercici de 2003, com la diferència entre 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 edif. const.
Promoció de sòl: terrenys		19.592.240	
Promoció de sòl: obres en curs			(13.430.783)
Promoció de sòl: promocions acabades			11.690.412
Promoció d'habitatges: solars		(59.802)	
Promoció d'habitatges: obres en curs			6.995.748
Promoció d'habitatges: proms. acabades			64.437
Rehabilitació: edificis	(85.155)		
Rehabilitació: obres en curs			1.456.950
Rehabilitació: promocions acabades			6.383
Total	(85.155)	19.532.438	6.783.147

Quadre 6

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

Concepte	Import	% s/ total
Certificacions d'obra	24.117.068	40,1%
Compres	29.506.680	49,1%
Despeses financeres	288.258	0,4%
Despeses generals	1.882.946	3,1%
Despeses promocions tancades	65.435	0,1%
Honoraris tècnics	1.954.791	3,3%
D'altres despeses	2.325.384	3,9%
Total	60.140.562	100,0%

Quadre 7

La mostra seleccionada ha consistit en la revisió de deu promocions que representen el 43,2% del saldo d'existències al tancament de l'exercici, el 71,9% de les compres i despeses incorporades a existències durant l'exercici i el 68,4% del cost de les vendes. En els apartats següents es comenten els aspectes més rellevants sorgits de la revisió.

a) Programa de Promoció de Sòl

Aquest programa representa un 69,9% del saldo d'existències a 31 de desembre de 2003 i unes addicions durant el dit exercici per import de 44.633.625 euros, que constitueixen el 74,2% de les inversions efectuades en existències.

En el quadre 8 es mostra el saldo a 31 de desembre de 2003 de les principals promocions que integren el programa i el seu moviment durant el dit exercici, en euros.

N ^a	Promoció	31-12-02	Compres i desp. incorp.	Traspassos	Cost de vendes	31-12-03
1	Parc Logístic 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 Parc Ansaldo a St. Joan Alacant	4.340.278	280.587	(460.838)		4.160.027
5	Velluters –General	3.198.851	81.181			3.280.032
6	Sant Vicent del Raspeig –Alacant	3.068.233	0			3.068.233
7	UE-2RA Barri Velluters	2.426.100	183.273			2.609.373
8	UE-2RD Barri Velluters	1.956.896	142.781			2.099.677
9	UE-2RB Barri Velluters	1.999.096	86.127			2.085.223
10	AL-06 U.A. St. Vicent del Raspeig	1.373	1.907.529			1.908.902
11	Alacant Polígon Garbinet	7.020.325	1.438.387	31.662	(7.815.706)	674.668
	RESTA PROMOCIONS	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

Quadre 8

La mostra analitzada, que representa el 52,6% del saldo d'existències a 31 de desembre de 2003 del Programa de Sòl, ha comprés la revisió de les promocions números 1, 2, 3 i 11 del quadre anterior.

Podem assenyalar que en tres d'aqueixes promocions s'han realitzat vendes abans d'haver executat les obres al cent per cent. És per això que en la seua valoració s'ha inclòs una provisió de despeses que a 31 de desembre de 2003 ascendia a 6.223.025 euros (vegeu l'apartat 4.2.10).

La promoció Parc Logístic de Riba-roja, que a 31 de desembre de 2003 figurava en el balanç per 20.843.347 euros, recull bàsicament l'import pagat en concepte d'expropiacions. El 6 de març de 2001 va ser aprovat definitivament el Pla Especial de Reserva per a l'ampliació del patrimoni públic de sòl Parc Logístic en el terme municipal de Riba-roja, la finalitat del qual era delimitar aquest espai per incorporar-lo al Patrimoni Públic de la Generalitat Valenciana. Per resolució de 24 d'abril de 2002 del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport, s'aprova el procediment de taxació conjunta i es declara beneficiari de l'expropiació al IVHSA.

Hem revisat una mostra que representa l'11,0% de les despeses incorporades a aquesta promoció durant l'exercici de 2003, i hem comprovat que els imports satisfets als expropiats, segons les actes de pagament i ocupació, coincidien amb els consignats en el projecte d'expropiació aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme, el 12 de maig de 2003. L'Institut no ha quantificat l'import que podrien comportar les reclamacions presentades per quasi la totalitat dels expropiats davant del Jurat Provincial

d'Expropiació per discrepàncies amb el preu pagat, si bé considera que el preu satisfet ha sigut molt superior al previst inicialment i pensa que el Tribunal fallarà a favor de l'Institut.

b) Programa de promoció d'habitatges

Aquest programa representa un 22,3% del saldo d'existències del IVHSA a 31 de desembre de 2003, i unes addicions durant el dit exercici per un import de 14.128.759 euros, que representen un 23,5% de les inversions efectuades en existències.

El quadre 9 mostra el saldo a 31 de desembre de 2003 de les principals promocions que integren el programa i el seu moviment durant el dit exercici, en euros.

Nº	Promoció	31-12-2002	Compres i desp. incorp.	Minora-cions	Traspas-sos	Cost de vendes	31-12-2003
1	RE-04/00 75 habit. Parcel·la 9Adel Pau-2	323.463	1.854.756		460.838		2.639.057
2	RE-03/00 176 hab.. Parc.1A i 1B Pau-2 Alac.	185.722	1.115.321		1.145.545		2.446.588
3	RE-03/99 36 habit. Rabasa-Alacant	630.877	1.674.891				2.305.768
4	RE-05/00 64 habit. Parc. R-20 Riu Sec	802.063	1.126.877				1.928.940
5	RE-02/00 17 habit. Benicàssim	515.371	880.194				1.395.565
6	RE-05/01 27 VPO Lliria	275.875	916.146	(10.63			1.181.386
7	RE-02/01 105 habit. Garbinet Nord	794.594	178.944				973.538
8	RC-02/97 St. Tomàs, 2, 4, 6 i 8	449.616	490.540				940.156
9	RC-09/01 22 habi. Pt. Cogullada Carcaixent	109.233	739.547				848.780
10	RC-04/03 70 VP (Parc. R37) Riu Sec Castelló	0	800.323				800.323
11	RH-03/94 Corretgeria, 35-37/Zurrad. 17-19	191.974	32.330			(97.637)	126.667
12	RH-02/99 52 habit. Sant Vicent del Raspeig	4.071.750	356.332			(4.424.777)	3.305
	RESTA PROMOCIONS	7.246.415	3.962.558	(60.27	230.700	(4.372.137)	7.007.263
	Total	15.596.953	14.128.759	(70.90	1.837.083	(8.894.551)	22.597.336

Quadre 9

La mostra analitzada per aquesta Sindicatura inclou promocions amb els números 1, 2, 11 i 12 del quadre anterior, i representa el 23,1% de les existències del programa de promoció d'habitatges a 31 de desembre de 2003.

En la promoció assenyalada amb el número 2, s'ha detectat la duplicitat d'una despesa per un import de 221.129 euros, en concepte de liquidació de l'impost sobre les construccions, instal·lacions i obres de l'Ajuntament d'Alacant, corresponent a l'exercici de 2003. Aquest error va ser rectificat per l'Institut en febrer de 2004.

c) Programa de rehabilitació d'habitatges

Aquest programa representa un 7,8% del saldo d'existències del IVHSA a 31 de desembre de 2003, i unes addicions durant el dit exercici per un import d'1.378.178 euros, que representen un 2,3% de les inversions efectuades en existències.

El quadre 10 mostra el saldo a 31 de desembre de 2003 de les principals promocions que integren el programa i el seu moviment durant el dit exercici, en euros.

Nº	Promoció	31-12-2002	Compres i desp. incor.	Pèrdues irreversibles	Cost de vendes	31-12-2003
1	RH-07/93 C/Roger de Flor, 16	360.619	586.394			947.013
2	Plaça de l'Arbre, 1	706.280	126.281			832.561
3	UA 05-18/95 Reh.Plaça Santa Creu, 1	585.726	103			585.829
4	Moret, 5 / Padre Orfes, 8-10	324.414	160.002			484.416
5	Sant Tomàs, 13-15-17-19	406.242	48.958			455.200
6	Plaça de l'Arbre, 2	364.468	0			364.468
7	Sant Tomàs, 12	330.431	10.551			340.982
8	Roters, 18	336.527	0			336.527
9	UA 05-12/95 Reh. C/Roters, 27	280.080	1.205			281.285
10	Pintor Fillol, 9	275.474	3.084			278.558
	RESTES PROMOCIONS	2.528.106	441.600			2.969.706
	Total	6.498.367	1.378.178			7.876.545

Quadre 10

La mostra seleccionada per aquesta Sindicatura inclou les promocions assenyalades amb els números 2 i 4 del quadre anterior i representa el 16,7% de les existències del programa de Rehabilitació d'Habitatges a 31 de desembre de 2003, 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 del IVHSA que es realitza en tres dels cinc programes d'actuació de l'Institut. A 31 de desembre de 2003, el seu desglossament és el següent, en euros:

Existències	Promoció sòl	Promoció habitatges	Rehab. centre històric	Total existències
Edificis	-	-	847.757	847.757
Solars	-	3.728.050	-	3.728.050
Terrenys	26.707.733	-	-	26.707.733
Promocions en curs	26.469.492	15.466.562	5.512.007	47.448.061
Promocions acabades	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%

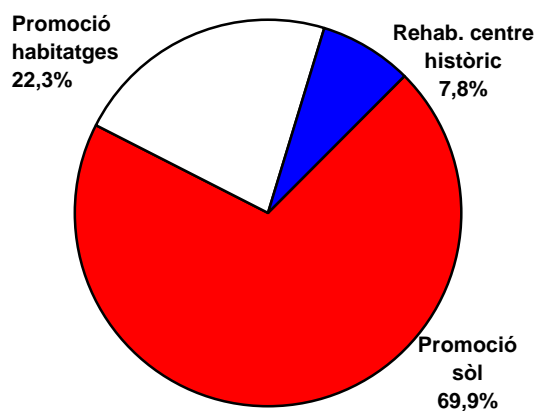
Quadre 11

La distribució territorial per províncies per a cada programa, a 31 de desembre de 2003, en euros és la següent:

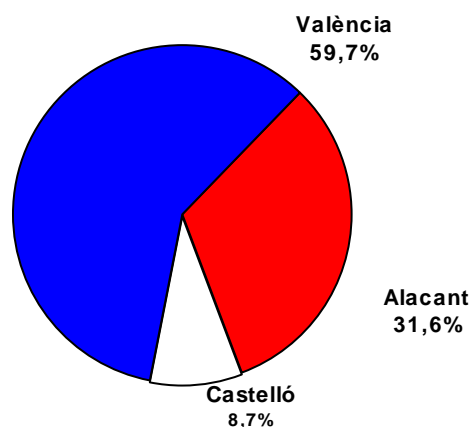
Província	Promoció sòl		Promoció habitatges		Rehabilitació		Total	
Alacant	21.967.965	31,0%	10.061.330	44,5%		-	32.029.295	31,6%
Castelló	2.278.363	3,2%	6.492.607	28,7%		-	8.770.970	8,7%
València	46.566.171	65,8%	6.043.399	26,8%	7.876.545	100,0%	60.486.115	59,7%
Total	70.812.499	100,0%	22.597.336	100,0%	7.876.545	100,0%	101.286.380	100,0%

Quadre 12

Existències per programes



Existències per províncies



4.2.4 Deutors

El quadre 13 mostra el saldo d'aquest epígraf a 31 de desembre de 2003, que és de 83.062.431 euros, i implica un 26,4% del total de l'actiu del balanç a la dita data. Està format pels conceptes següents:

Concepte	31-12-2003	31-12-2002
Empreses del grup, deutors	57.092.474	67.804.511
Deutors diversos	6.457.497	7.434.655
Administracions públiques	10.821.233	7.609.161
Clients per vendes	8.638.805	6.707.048
Personal	55.266	50.363
Provisions	(2.844)	0
Total	83.062.431	89.605.738

Quadre 13

a) **Empreses del grup, deutors**

En aquest epígraf destaca el següent:

- El saldo pendent de cobrament a 31 de desembre de 2003, per 17.625.624 euros, corresponent al conveni entre la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència i el IVHSA per al finançament i execució de les obres dels centres docents (vegeu l'apartat 4.2.2). En el mes d'abril de 2004, del saldo pendent a 31 de desembre, s'havia cobrat 12.550.680 euros.
- Del saldo pendent de cobrament a 31 de desembre de 2003 de les conselleries d'Infraestructura i Transport i de la de Territori i Habitatge, per 414.288 euros i 3.625.625 euros, respectivament, no s'havia percebut cap quantitat durant els primers cinc mesos de l'any 2004.
- En el concepte "Gestió de patrimoni-reparacions liquidades", per 17.583.819 euros, cal que distingir 819.437 euros relatius a la subvenció d'explotació pendent de cobrament a 31 de desembre de 2003, i la resta del saldo, 16.764.382 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 2003 les despeses de reparacions i conservació han pujat a 10.235.773 euros. En el mes de maig de 2004, l'Institut no havia percebut cap quantitat del saldo existent al tancament de l'exercici.
- L'import de "factures pendents d'emetre", per 7.239.643 euros, recull 6.079.659 euros pendents de facturar per les obres de rehabilitació estructural per aluminosi dut a terme en el grup d'habitatges Verge de la Fuensanta de València.

El dit import es reclassifica a "Empreses del grup, deutors" per ser finalment la Generalitat Valenciana (Conselleria de Territori i Habitatge) el titular de la factura i no l'Ajuntament de València per considerar que no tenia condició de promotor. (Vegeu l'apartat 4.2.4 b)).

- El compte "Ciutat de les Arts i 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 el IVHSA va repercutir a CACSA en virtut del conveni de gestió signat entre les dues el 26 de novembre de 1992, per a la realització del projecte del conjunt denominat "Ciutat de les Ciències". Durant l'exercici de 2003, no se n'ha cobrat res.

b) Deutors diversos

A 31 de desembre de 2003, el saldo d'aquest epígraf pujava a 6.457.497 euros i s'hi incloïa el saldo de "Factures pendents d'emetre" per un import de 4.027.486 euros, en concepte d'obres de rehabilitació estructural per aluminosi pendents de facturar. El quadre següent recull el saldo de factures pendents d'emetre en euros, distingint entre "Grup" i "No grup".

Concepte	No grup			Grup			Total		
	Obres	Gestió	Total	Obres	Gestió	Total	Obres	Gestió	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
Facturat any 2003	(2.617.043)	0	(2.617.043)	(3.911.982)	0	(3.911.982)	(6.529.025)	0	(6.529.025)
Periodif. any 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

Quadre 14

Durant els anys 2001, 2002 i 2003, el IVHSA ha incorregut en unes despeses de 16.583.607 euros per a solucionar els problemes originats per l'aluminosi en diversos habitatges que, encara que actualment pertanyen a propietaris particulars, inicialment van ser promoguts per ens públics. El detall de les dites despeses per anys i promocions, és el següent, en euros:

Concepte	Any 2001	Any 2002	Any 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
Colònia Sta. Isabel Bq.1	-	-	235.862	235.862
Colònia Sta. Isabel Bq.2	-	-	70.002	70.002
Plaça d'Orà	-	-	292.338	292.338
San Antón	-	-	120.771	120.771
Deutors diversos	1.398.807	3.000.764	2.192.396	6.591.967
Fuensanta	596.332	6.814.736	2.580.572	9.991.640
Deutors grup	596.332	6.814.736	2.580.572	9.991.640
Total	1.995.139	9.815.500	4.772.968	16.583.607

Quadre 15

Al final de cada any, perquè el compte de resultats no es veja afectat per les despeses realitzades per l'Institut, basant-se en el principi de correlació d'ingressos i despeses, el IVHSA comptabilitza com a ingressos l'import de les despeses en què ha incorregut (vegeu l'apartat 4.4.7 a)) a càrrec del compte "Deutors factures pendents d'emetre".

L'Institut reconeix aquests ingressos d'acord amb 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, que finalment serà qui les pague. No obstant això, els titulars de les factures seran els ajuntaments corresponents per ser els promotors, tret del cas del barri de la Fuensanta (Ajuntament de València) que serà la mateixa Generalitat Valenciana, per això la seua reclassificació a "Deutors grup".

Durant el present exercici l'IVHSA ha facturat en aquells ajuntaments sobre els que ja existia una resolució sobre la concessió d'una subvenció, per la qual cosa simultàniament a l'emissió de la factura es reconeix la subvenció (Vegeu l'apartat 4.2.4 c)). El detall de les factures emeses, en euros, és el següent:

Promoció	Titular factura	BI	IVA	Total
La Uxola	Alcoi	2.255.939	360.950	2.616.889
Fuensanta	Cª Territori i habitatge	3.911.982	625.917	4.537.899
Posadas Cacho	Manises	361.104	57.776	418.880
Totals		6.529.025	1.044.643	7.573.668

Quadre 16

c) Administracions públiques

En el quadre 17 es reflecteix, en euros, la composició d'aquest concepte a 31 de desembre de 2003:

Compte	Import
D'altres subvencions pendents de cobrament	7.573.668
Hisenda Pública deutora per devolució d'imposts	240.146
Hisenda Pública deutora per IVA	31.606
Generalitat Valenciana, subvencions pendents cobrament	2.975.813
Al comprador	373.000
De capital per a l'adquisició d'immobilitzat	271.377
Al promotor	2.331.436
Total	10.821.233

Quadre 17

L'import reflectit com a "D'altres subvencions pendents de cobrament", recull el 50% de la subvenció estimada en les respectives resolucions de reconeixement de les subvencions de rehabilitació a càrrec dels fons de la Generalitat Valenciana, segons el detall següent, en euros:

Concepte	Data resolució	Import
La Uxola	Agost 2003	2.616.889
Fuensanta	Maig 2003	4.537.899
Manises	Agost 2003	418.880
Total		7.573.668

Quadre 18

4.2.5 Tresoreria

A 31 de desembre de 2003 la tresoreria del IVHSA està integrada per 4.857 euros d'efectiu en la caixa de l'Institut i 5.566.623 euros en 26 comptes corrents bancaris de lliure disposició amb tipus d'interés variable.

4.2.6 Fons propis

El moviment hagut durant 2003 en els comptes de "Fons propis" ha sigut el següent, en euros:

Compte	31-12-2002	Aport. socis compen. pèrdues	Distribució de resultats	Resultat de l'exercici	31-12-2003
Capital social	63.160.591				63.160.591
Reserva legal	0		1.239.408		1.239.408
Reserves especials	(7.324.927)		7.324.927		0
Resul. negatiu exerc. anter.	(11.976.460)		3.829.746		(8.146.714)
Pèrdues i beneficis	12.394.081		(12.394.081)	(3.225.958)	(3.225.958)
Total	56.253.285		0	(3.225.958)	53.027.327

Quadre 19

El capital social de l'Institut per 63.160 591 euros està representat per 210.178 accions nominatives de 300,51 euros de valor nominal cada una, totalment subscrites i desemborsades. La titularitat de les dites accions correspon a la Generalitat Valenciana.

4.2.7 Ingressos per distribuir en diversos exercicis

En el quadre 20 es mostra el desglossament d'aquest epígraf del balanç, així com el moviment experimentat durant l'exercici de 2003, en euros:

Concepte	31-12-2002	Altes	Anul·lacions	Trasp. a resultats exercici	Trasp. a resultats exer. anter.	31-12-2003
Subvencions de capital	3.833.793	0	(293.98	(20.836)	0	3.518.970
Subvencions al promotor	2.527.287	24.627	(75.28	(767.232)	0	1.709.400
Ingressos per interessos diferits	207.494	0		(17.261)	0	190.233
D'altres IDVE	4.017.903	1.433.736		(341.979)	(88.097)	5.021.563
Total	10.586.477	1.458.363	(369.26	(1.147.308)	(88.097)	10.440.166

Quadre 20

4.2.8 Deutes amb entitats de crèdit a curt i llarg termini

En el quadre 21 es mostra el desglossament dels deutes totals amb entitats de crèdit a 31 de desembre de 2003, que pugen a 174.668.007 euros, cosa que representa el 55,5% del total passiu del balanç a la dita data, amb un increment respecte al saldo de l'exercici anterior de 17.185.142 euros, un 10,9%. De la quantitat indicada, 123.652.287 euros tenen venciment a llarg termini i 51.015.720 euros tenen venciment a curt termini.

Concepte	Curt termini	Llarg termini	Total
Préstecs i crèdits	30.007.718	25.384.545	55.392.263
Promoció d'habitatges	3.177.613	4.644.156	7.821.769
Promoció sòl	2.802.720	8.726.696	11.529.416
Ajudes G.V.	24.027.385	12.013.693	36.041.078
Pòlisses de crèdit avalades GV	12.550.680	98.267.742	110.818.422
Pòlisses de crèdit garantia personal	8.055.031	0	8.055.031
Interessos meritats	402.291	0	402.291
Total	51.015.720	123.652.287	174.668.007

Quadre 21

El deute a 31 de desembre de 2003 per "Préstecs i crèdits" puja a 55.392.263 euros. D'aquest deute, 7.821.769 euros són préstecs amb garantia hipotecària i 47.570.494 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, amb uns tipus d'interés que oscil·len entre 3,86% i 5,81%, subsidiats pel Ministeri de Foment (MF) en aquells casos en què el tipus d'interés sobrepassa el 4%. Els préstecs destinats a la promoció d'habitatges s'amortitzen per subrogació d'aquells que adquireixen els habitatges.

Dels interessos meritats durant 2003 per la totalitat dels préstecs i crèdits en vigor corresponents a promocions, s'han incorporat al valor de les existències 288.258 euros.

Durant l'exercici de 1999 es va incorporar un concepte nou de préstec "Ajudes G.V.", l'objecte del qual és finançar les subvencions pendents de pagament per les ajudes de la Generalitat Valenciana 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 interés	Aval	Pendent	
						31/12/03	31/12/02
Préstec Sindicat (4 bancs)	16/2/99	72.121.453	6 anys	EURIBOR	G.V.	21.636.436	36.060.726
BBVA	16/2/99	24.040.484	6 anys	EURIBOR+0,15	G.V.	7.198.988	11.998.314
BBVA	16/2/99	24.040.484	6 anys	EURIBOR+0,15	G.V.	7.205.654	12.009.423
TOTAL		120.202.421				36.041.078	60.068.463

Quadre 22

L'endeutament del IVHSA amb les entitats financeres té la seua causa en el finançament dels deutes que la Generalitat Valenciana ha contret amb l'Institut (vegeu els apartats 4.2.2 i 4.2.4).

Els interessos meritats durant 2003 pels préstecs corresponents a les ajudes de la Generalitat Valenciana pugen a 1.254.398 euros, que han sigut registrats per l'Institut com a despeses financeres en el compte de pèrdues i beneficis. (Vegeu l'apartat 4.4.5).

A 31 de desembre de 2003, el deute per "Pòlisses de crèdit" tant a llarg com a curt termini, en euros, és el següent:

Entitat	Data	Import	Duració	Tipus d'interés	Aval	Pendent a 31-12-2002		
						Curt termini	Llarg termini	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 crèdit inicial es va concedir el 26 d'abril de 2000 per 79.619.079 euros (Vegeu l'apartat 4.2.2).

Quadre 23

El compte de crèdit de Caja Madrid té per objecte realitzar 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 el 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 a un límit màxim de 120.741.919 euros.

La composició del saldo que figura com a "Pòlisses de crèdit amb garantia personal", és la següent, en euros:

Entitat	Import formalitzat	Import disposat a 31/12/03	Data formalització oper. crèd.	Prorrogable	Data venciment final	Aprovació Consell d'Adminis.	Informe IVF
La Caixa	3.005.060	386.837	20/05/02	Prorrogat 1 any	20/05/04	16/04/02	22/04/02
BSCH	3.005.060	103.813	04/06/02	Prorrogat 1 any	04/06/04	16/04/02	22/04/02
Rural Caja	6.010.121	2.858.957	17/04/02	Prorrogat 1 any	17/04/04	16/04/02	17/04/02
Rural Caja	6.000.000	1.675.046	16/05/03	Prorrogable 1 any	16/05/04	10/12/02	15/04/03
BBVA	12.000.000	3.030.378	12/06/03	Prorrogable 1 any	12/06/04	10/12/02	15/04/03
Total altes	30.020.241	8.055.031					

Quadre 24

El concepte "Interessos meritats" correspon als interessos pendents de venciment a 31 de desembre de 2003, dels quals 282.169 euros es refereixen als préstecs i 120.122 euros a les pòlisses de crèdit.

Durant l'exercici de 2003 l'IVHSA ha formalitzat deutes amb entitats de crèdit, tant a llarg com a curt termini, per un import de 129.149.070 euros, dels quals, a 31 de desembre de 2003, s'havia disposat de 54.598.021 euros.

4.2.9 Deutes amb empreses del grup i associades

El quadre 25 mostra comparativament amb l'exercici anterior, en euros, el desglossament dels deutes amb empreses del grup que recull, entre altres, els moviments derivats fonamentalment dels convenis de gestió amb la Generalitat Valenciana:

Concepte	31-12-2003	31-12-2002
C.I.T. Avançaments per a la compra de sòl	8.236.397	8.236.397
C.I.T. Convenis de gestió - Avançaments rebuts	8.337.156	8.698.156
C.I.T. Convenis de gestió - Liquidacions pendents de pagament	2.422.178	2.241.126
C.T.V. Convenis de gestió - Avançaments rebuts	929.993	0
C.T.V. Gestió de patrimoni – Ingressos rebuts	3.195.946	2.693.903
Subvencions al promotor per reintegrar	128.245	128.245
Subvencions de capital per reintegrar (vegeu quadre 20-apt. 4.2.7)	293.987	0
GV Subvencions d'explotació per reintegrar	0	1.934.031
Total	23.543.902	23.931.858

Quadre 25

4.2.10 Provisions per a operacions de tràfic

El quadre 26 mostra el moviment de les provisions d'aquest epígraf durant l'exercici de 2003, així com el seu desglossament per promocions, en euros:

Concepte	31-12-2002	Aplicacions a ingressos	Cancel·lacions	D'altres comptes del balanç	Dotacions	31-12-2003
AL-02 URB. P.P. II-9 BENISAUDET	0	(52.497)	(572.44)		5.398.21	4.773.273
Alacant Polígon Garbinet	380.914	0	(11.66)	(369.24)		0
CS-1/2 SUNP R-5 Riu Sec	517.302	0	(1.08)	(516.21)		0
V-10 MAS DEL ROSARI GLOBAL	0	0			1.449.75	1.449.752
<i>Prov. Terminació promoc.</i>	898.216	(52.497)	(585.20)	(885.46)	6.847.96	6.223.025
En Borràs, 18	76.837	0				76.837
<i>Prov. Pèrdues en promoc.</i>	76.837	0				76.837
<i>Prov. Rep. habitatges venuts</i>	150.000	(74.530)		(75.47)	100.00	100.000
Total	1.125.053	(127.027)	(585.20)	(960.93)	6.947.96	6.399.862

Quadre 26

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%.

En el càlcul de la variació de provisions de tràfic s'han cancel·lat indegudament 52.497 euros de la provisió per l'acabament de la promoció AL-02 Benisaudet, que prèviament s'havia dut a ingressos, d'ací que s'hi haja d'augmentar la variació d'existències en el dit import. (Vegeu l'apartat 4.4.3).

4.3 Compte de pèrdues i beneficis

El quadre 27 mostra en euros l'evolució del compte de pèrdues i beneficis corresponents als exercicis de 2002 i 2003:

DESPESES	2003	2002	Variació
Aprovisionaments	38.018.175	52.387.000	(27,4%)
Despeses de personal	7.615.766	6.756.340	12,7%
Dotació amortització immobilitzat	380.775	364.128	4,6%
Variació provisions de tràfic	6.264.193	(948.913)	(760,1%)
D'altres despeses d'explotació	2.465.025	2.356.108	4,6%
Beneficis d'explotació	3.849.179	12.714.232	(69,7%)
Despeses financeres i assimilades	2.420.258	3.151.547	(23,2%)
Resultats financers positius	-	-	-
Beneficis d'activitats ordinàries	1.742.501	10.046.672	(82,7%)
Variació provisions de l'immobilitzat	(52.662)	29.758	(277,0%)
Despeses extraordinàries	68.425	35.025	95,4%
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	5.393.982	746.564	622,5%
Resultats extraordinaris positius	-	2.444.729	-
Benefici abans d'imposts	-	12.491.401	-
Impost sobre societats	-	97.320	-
Resultat positiu de l'exercici	-	12.394.081	-

INGRESSOS	2003	2002	Variació
Import net xifra de negoci	48.344.086	52.529.074	(8,0%)
Augment d'existències	6.783.147	19.625.651	(65,4%)
Exist. prom. en curs i edif. constr incor. a immob.	568.916	0	100,0%
D'altres ingressos d'explotació	1.787.753	278.950	540,9%
IDVE transferits a resultats de l'exercici	1.109.211	1.195.220	(7,2%)
Pèrdues d'explotació	-	-	-
Ingressos d'altres valors negociables	17.261	18.711	(7,7%)
D'altres interessos i ingressos assimilats	292.396	459.148	(36,3%)
Subsidi per préstecs qualificats	3.923	6.128	(36,0%)
Resultats financers negatius	2.106.678	2.667.560	(21,0%)
Pèrdues activitats ordinàries	-	-	-
Subv. capital tpdes al resultat de l'exercici	20.836	21.035	(0,9%)
Ingressos extraordinaris	783	2.888.192	(100,0%)
Ingressos i beneficis d'altres exercicis	419.667	346.849	21,0%
Resultats extraordinaris negatius	4.968.459	-	-
Pèrdues abans d'imposts	3.225.958	-	-
Resultat de l'exercici (pèrdues)	3.225.958	-	-

Quadre 27

4.4 Epígrafs més significatius del compte de pèrdues i beneficis

4.4.1 Aprovisionaments

El quadre 28 mostra el saldo d'aquest epígraf que puja a 38.018.175 i representa un 60,8% de les despeses de l'Institut.

Concepte	2003	2002	Variació
Consum d'edificis adquirits	169.447	1.170.423	(85,5%)
Consum de terrenys i solars	10.066.524	23.568.689	(57,3%)
Obres i serveis realitzats per tercers	27.782.204	27.647.888	0,5%
Total	38.018.175	52.387.000	(27,4%)

Quadre 28

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 -que puja a 84.292 euros-, la disminució en existències dels edificis per rehabilitar, 85.155 euros. (Vegeu l'apartat 4.2.3.1). El "Consum de terrenys i solars" s'obté restant a la compra dels terrenys i solars -que és de 29.598.962 euros-, l'augment d'existències, el valor de les quals s'eleva a 19.532.438 euros. (Vegeu l'apartat 4.2.3.1).

L'augment de les existències de les promocions en curs i edificis construïts, per 6.783.147 euros, figura en l'epígraf corresponent d'ingressos del compte de pèrdues i beneficis. (Vegeu el quadre 27 i l'apartat 4.2.3.1).

Les obres i serveis realitzats per tercers durant l'any 2003 presenta el desglossament següent en euros:

Concepte	Import
Certificacions d'obra	23.009.236
Obres rehabilitació i aluminosi (apartat 4.2.4.b)	4.772.968
Total	27.782.204

Quadre 29

Segons especifica el Pla General de Comptabilitat d'Empreses Immobiliàries, en el compte de "Certificacions d'obra" es registren totes aquelles despeses, independentment de la seua naturalesa (certificacions d'obra, honoraris professionals, despeses financeres activables...), relacionades amb les existències, tret dels referents a terrenys i solars que es comptabilitzen en el compte específic de compres.

L'import que figura com "Certificacions d'obra" es troba sobrevalorat en 52.497 euros com a conseqüència de l'error detectat en el càlcul de la variació de les provisions de tràfic. (Vegeu l'apartat 4.4.3).

4.4.2 Despeses de personal

El quadre 30 mostra la composició d'aquest epígraf, que és el segon en ordre d'importància de les despeses del IVHSA i representa el 12,2% del total (el 10,4% en 2002).

Concepte	2003	2002	Variació
Sous i salaris	5.781.101	5.137.570	12,5%
Indemnitzacions	77.215	19.110	304,1%
Càrregues socials	1.735.363	1.568.839	10,6%
D'altres despeses socials	22.087	30.821	(28,3%)
Total	7.615.766	6.756.340	12,7%

Quadre 30

L'epígraf "Sous i salaris" ha experimentat un increment del 12,5% respecte de l'exercici de 2002, degut fonamentalment a:

- L'augment d'un 2% de la massa salarial respecte a l'any 2002 establert en la Llei de la Generalitat Valenciana 12/2002, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2003.
- L'increment d'un 0,7% de les retribucions salarials brutes segons l'acord del gerent amb data 19 de novembre de 2003 amb efectes des de l'1 de gener de 2003 fins al 31 de desembre de 2003.
- L'augment net de la plantilla en 6 persones a 31 de desembre de 2003 en relació amb la mateixa data de l'any anterior.
- La reclassificació de 23 llocs de treball efectuada en l'exercici de 2003, bé per canvi de nivell o categoria.

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

Categories	Nom. mitjà empleats		Variació
	2003	2002	
Direcció i prefectura	39	35	11,4%
Titulats mitjans i superiors	54	41	31,7%
Oficials i administratius	139	137	1,5%
Auxiliars i d'altres	1	2	(50,0%)
Total	233	215	8,4%

Quadre 31

A 31 de desembre de 2003 la plantilla de l'Institut era de 203 contractats indefinits, 28 contractats temporals i 1 contractat d'alta direcció.

Pel que fa a les reclassificacions i a l'augment del 0,7%, no consta l'informe a què es refereix l'apartat 2 de l'article 29 de la Llei 12/2002, de 27 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a 2003.

També cal destacar que aquesta llei consigna unes despeses de personal de 6.783.500 euros i l'import efectivament satisfet és un 12,3% superior a aquest.

4.4.3 Variació provisions de tràfic

El desglossament en euros d'aquest epígraf a 31 de desembre de 2003, és el següent:

Compte	Import
Dotació a la provis. per venda promoc. pendents d'acabament (quadre 28)	6.847.967
Dotació provisió reparació habitatges venuts (vegeu quadre 28)	100.000
Aplicació provisions per a operacions de tràfic (vegeu quadre 28)	(127.027)
Cancel·lació provisió (en quadre 26: 585.201 euros)	(637.698)
Dotació per demandes danys en immobles	56.380
Dotació per demandes de personal	21.728
Dotació provisió insolvències	2.842
Total	6.264.192

Quadre 32

En el càlcul de la variació de provisions de tràfic s'ha duplicat l'eliminació de 52.497 euros de la provisió per acabament de la promoció AL-02 Benisaudet. (Vegeu l'apartat

4.2.10). Amb aquest fet la variació de provisions per tràfic hauria augmentat en 52.497 euros, si bé l'efecte sobre el compte de resultats és nul, ja que l'epígraf per provisionaments està sobrevalorat en aqueixa quantitat. (Vegeu l'apartat 4.4.1).

Tal i com es comenta en l'apartat 4.2.1 no s'ha registrat en aquest compte la dotació de 180.647 euros de l'immobilitzat en què s'ubiquen les oficines del personal, si bé l'efecte sobre el resultat de l'exercici es nul, ja que la minoració de les existències que es va comptabilitzar al seu dia pel dit import, s'hauria d'haver augmentat amb abonament a resultats d'exercicis anteriors.

4.4.4 D'altres despeses d'explotació

Aquest epígraf representa el 3,9% de les despeses de l'exercici de 2003 i la seua composició en euros, és la següent:

Compte	2003	2002	Variació
Arrendaments i cànon	31.854	51.135	(37,7%)
Reparacions i conservació	142.729	149.598	(4,6%)
Serveis de professionals	332.056	412.979	(19,6%)
Primes d'assegurances	58.270	37.361	56,0%
Serveis bancaris i similars	58.953	69.424	(15,1%)
Publicitat i propaganda	342.048	93.101	267,4%
Subministraments	147.832	115.092	28,4%
D'altres serveis	1.223.395	1.285.625	(4,8%)
Serveis exteriors	2.337.137	2.214.315	5,5%
D'altres tributs	127.888	141.793	(9,8%)
Tributs	127.888	141.793	(9,8%)
Total	2.465.025	2.356.108	4,6%

Quadre 33

De l'anàlisi de les variacions produïdes en els diferents comptes de despeses entre els dos períodes, destaca l'increment experimentat en el compte "Publicitat i propaganda". Hem analitzat aquest compte i hem comprovat que inclou diverses factures d'un mateix creditor per un total de 188.221 euros. Així mateix, s'ha observat que dues de les factures, per un import de 45.490 euros i 43.746 euros respectivament, corresponents al muntatge de sengles stand a la fira Urbe Desarrollo 2003, s'han contractat sense publicitat i concurrència.

4.4.5 Despeses financeres i assimilades

El quadre 34 mostra el desglossament de les despeses financeres en funció del que financien, que puja a 2.240.258 euros en l'exercici de 2003 i representa el 3,9% de les despeses de l'Institut en el dit exercici.

Compte	2003	2002	Variació
Interessos promocions	439.277	544.481	(19,3%)
Interessos crèdit cartera cedida	32.476	41.842	(22,4%)
Interessos préstecs ajudes G.V. (4.2.2 i 4.2.8)	1.254.398	2.557.087	(50,9%)
D'altres despeses	488.669	3.870	12.527,1%
Dotació prov. devol. subsid.	3.085	3.085	0,0%
Interessos pòlisses	202.353	1.182	17.019,5%
Total	2.420.258	3.151.547	(23,2%)

Quadre 34

Del quadre anterior destaca la variació experimentada en els interessos per préstecs ajudes GV, per raó de la disminució del saldo pendent d'aquests préstecs, que ha passat de 60.068.463 euros al tancament de l'exercici anterior a 36.041.078 euros, al tancament del present exercici. (Vegeu l'apartat 4.2.8).

L'increment experimentat en "D'altres despeses" es deu bàsicament a la inclusió en aquest exercici de 482.021 euros en concepte d'interessos de demora per les actes de la inspecció d'Hisenda alçades a l'Institut en l'exercici de 2003. (Vegeu l'apartat 4.4.6).

4.4.6 Despeses i pèrdues d'altres exercicis

Aquest compte, amb un saldo de 5.393.982 euros, representa el 8,6% de les despeses de l'Institut en l'exercici de 2003.

En el dit saldo s'inclouen 5.287.572 euros en concepte de la quota líquida resultant de l'acta alçada per la Inspecció d'Hisenda de l'Estat en l'exercici de 2003, relativa a l'impost de societats corresponent a l'exercici de 2000, i el termes del qual van quedar àmpliament explicats en l'apartat "Fets posteriors" de l'informe de fiscalització de l'Institut de l'exercici de 2002, emés per aquesta Sindicatura.

4.4.7 Import net de la xifra de negocis

El quadre 35 mostra la xifra de negocis que puja a 48.344.086 euros en l'exercici de 2003 i representa el 81,5% dels ingressos de l'Institut en el dit exercici.

Concepte	2003	2002	Variació
Vendes	46.392.211	50.457.034	(8,1%)
Prestació de serveis	1.951.875	2.072.040	(5,8%)
Total	48.344.086	52.529.074	(8,0%)

Quadre 35

a) Vendes

La xifra de vendes, que puja a 46.392.211 euros, presenta el detall següent:

Compte	Import
Venda d'habitatges	7.790.443
Venda de solars	26.201.426
Ingressos per quotes d'urbanització	7.424.993
Venda rehabilitació i aluminosi	4.959.991
Ingressos per altres execucions d'obra	15.358
Total	46.392.211

Quadre 36

Aquesta xifra de vendes implica el 96,0% de l'import net de la xifra de negocis de l'exercici de 2003. El preu de venda dels habitatges està regulat en els plans d'habitatge, i l'últim ha sigut el de 2002-2005, regulat pel decret 1/2002, d'11 de gener sobre mesures de finançament 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.

El quadre 37 mostra, en euros, les vendes dels habitatges analitzats i el resultat obtinguts, comparant-les amb el cost de les unitats venudes:

Promoció	Vendes habitatges	D'altres ingressos (d'altres IDVE)	Cost vendes	Resultat
RE-02/99 52 Habit. S. Vicent del Raspeig	3.899.547	18.985	(4.424.777)	(506.245)
RH-03/94 Corretgeria	38.514	0	0	38.514
Resta de projectes	3.852.382	322.994	(4.469.774)	(294.398)
Total	7.790.443	341.979	(8.894.551)	(762.129)

Quadre 37

La venda de solars correspon a les actuacions de sòl que el IVHSA promociona. El quadre 38 mostra el detall en euros de les vendes realitzades en cada promoció analitzada juntament amb els ingressos per quotes d'urbanització i el resultat obtingut, comparant-les amb el cost de vendes:

Promoció	Venda solars	Ir. per quotes urbanització	Altres ingressos (Subv. al promotor)	Cost de vendes	Resultat
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)
Resta parcel·les	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

Quadre 38

Hem fiscalitzat el 57,9% de les vendes de solars i comprovat la seua comptabilitat i el seu suport documental.

Pel que fa al quadre 38, cal destacar que en el present exercici, el 46,5% del resultat del programa de sòl l'ha originat la promoció denominada "Mas del Rosari", amb un resultat de 4.393.510 euros.

També cal destacar que el resultat negatiu obtingut en "Garbinet" està motivat per les despeses registrades en el present exercici, 405.776 euros, de parcel·les venudes en 2002.

Les vendes "Rehabilitació per aluminosi" presenten el detall següent en euros:

Concepte	Import
Ingressos per compensació de despeses (apartat 4.2.4.b))	4.772.968
Gestió d'obres (4%), facturat	167.143
Gestió d'obres (4%), pendent emetre factura	19.880
Total	4.959.991

Quadre 39

A la data de realització d'aquest informe, les vendes de "Rehabilitació per aluminosi" es trobaven 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

El quadre 40 mostra el desglossament dels ingressos per aquests conceptes en euros, que representen el 4,0% de la xifra de negocis de l'exercici de 2003.

Concepte	2003	2002	Variació
Ingressos per gestió d'obres	339.302	313.231	8,3%
Ingressos per assistència tècnica	1.612.573	1.758.809	(8,3%)
Total	1.951.875	2.072.040	(5,8%)

Quadre 40

Els "Ingressos per gestió d'obres", es refereixen a la comissió del 4% sobre les certificacions emeses pel IVHSA en concepte de despeses de gestió, d'acord amb el decret 35/1988.

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 va signar una addenda al dit conveni incrementant-se i incorporant-se anualitats a partir de l'any 2000.

4.4.8 D'altres ingressos d'explotació

El quadre 41 mostra el desglossament dels ingressos per aquests conceptes en euros, els quals comporten un 3% dels ingressos de l'exercici.

Concepte	2003	2002	Variació
Ing. accessoris i d'altres de gestió corrent	156.333	278.950	(44,0%)
Subvencions	1.631.420	0	-
Total	1.787.753	278.950	540,9%

Quadre 41

L'Institut ha comptabilitzat en aquest exercici 1.511.420 euros en concepte de subvencions oficials d'explotació, si bé en l'exercici anterior no en va comptabilitzar cap import perquè hi va obtenir beneficis.

Les subvencions d'explotació que tenia consignades el IVHSA en la Llei de Pressupost per a l'exercici de 2003 pujaven a 3.428.000 euros, si bé mitjançant l'escrit de 3 de febrer de 2003 adreçat a la Sotssecretaria de Política Pressupostària i Tresor es sol·licita una reducció de 150.250 euros, ja que després d'una revisió dels pressuposts es

considera que la subvenció necessària quedaria en 3.277.750 euros. Al tancament de l'exercici es trobaven pendents de cobrament 819.437 euros. (Vegeu l'apartat 4.2.4.a)).

De l'import rebut i d'acord amb l'escrit de la IGGV de 12 de març de 1996, el IVHSA ha destinat 1.766.330 euros a compensar les despeses originades directament pel patrimoni gestionat (suplits) i la resta, 1.511.420 euros, els ha imputat a ingressos de l'exercici.

4.5 Situació tributària

Tal com comentàrem en l'informe d'aquesta Sindicatura de Comptes corresponent a l'exercici de 2002, com a conseqüència d'una inspecció estatal relativa a l'impost sobre societats corresponent a l'exercici de 2000, el IVHSA ha assumit una despesa de 5.287.572 euros i 482.021 euros en concepte d'interessos de demora. (Vegeu l'apartat 4.4.6).

Respecte als altres tributs i segons la revisió efectuada, l'Institut es troba al dia en la presentació i liquidació dels principals impostos a què es troba 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 haja transcorregut el termini de prescripció de quatre anys.

5. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ

El quadre 42 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 hi figura l'abast de la revisió efectuada.

Tipus de contractes i de licitació		Total				Revisats			
		Euros		N. d'expedients		Euros		N. d'expedients	
OBRES	Concurs	39.328.827	70,4%	22	19,8%	17.748.430	45,1%	3	13,6%
	Negociat	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%
SERVEIS I ASSISTÈNCIA TÈCNICA	Concurs	913.944	15,3%	3	1,8%	485.317	53,1%	1	33,3%
	Adj. directa	4.498.157	75,5%	121	72,0%	(*)			
	Negociat	542.436	9,1%	44	26,2%	(*)			
	TOTAL	5.954.537	100,0%	168	100,0%	485.317	8,2%	1	0,6%
ALIEN. PARCEL·LES	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%

(*) Documentació no facilitada

Quadre 42

Cal assenyalar que no ha sigut facilitada la relació de contractes de subministraments, motiu pel qual no figura en el quadre la informació sobre aquests tipus de contractes, ni tampoc no ha sigut objecte de revisió. Així mateix, cal fer constar que en al·legacions ens ha proporcionat la documentació de dos expedients (CTSM-03/138, disseny de la pàgina web del IVHSA i CTAP-3/87, vídeo promocional del IVHSA). De la documentació aportada en l'expedient CTAP-3/87 es desconeix si hi hagut algun tipus de publicitat i concurrència. El mateix ocorre respecte a la publicitat en el CTSM-037/138.

5.1 Contractes revisats

El quadre 43 mostra, en euros, els expedients de contractació que han sigut seleccionats per revisar-los, tret dels contractes (CTSM-03/138, disseny de la pàgina web i CTAP-3/87, vídeo promocional del IVHSA), ja que no hem disposat de la documentació per analitzar-los.

Tipus de contracte	Expedient	Objecte	Import
Obres	CTCM-03/45	Urbanització I Fase parc logístic de Riba-Roja	4.713.942
	CTCM-03/46	105 habitatges VPO en Gabinet nord	7.905.766
	CTCM-03/06	Redacció projecte, execució i realització obra Punta la zal	5.128.722
TOTAL			17.748.430
Serveis	CTSM-03/51	Assistència tècnica d'assessoram. en matèria d'habitatge solidària	485.317
TOTAL			485.317
Alienació parcel·les	CTCM-03/60	Alienació parcel·la U.1 mas del Rosari	4.871.000
	CTCM-02/16	Alienació parcel·la R.2 d'ús residencial a Sant Vicent del Raspeig	3.395.678
TOTAL			8.266.678

Quadre 43

Entre els expedients relacionats ens trobem amb dos tipus de negocis jurídics: contractes d'obres i d'assistència tècnica, és a dir, supòsits que la Llei de Contractes d'Administracions Públiques, inclou dins de la categoria de contractes administratius en el seu article 5.2.a). També han sigut examinats dos contractes d'alienació de parcel·les. En general, els quatre primers contractes citats han sigut tramitats inspirant-se en els preceptes de la LCAP, sense perjudici de les observacions o aspectes millorables que esmentem més endavant.

Actualment la base de dades usada en aquesta àrea no permet obtenir tots els contractes iniciats pel IVHSA en una determinada data, ni d'altres dades també necessàries per a la bona gestió del departament de contractació, per tant seria convenient crear una nova base de dades que permetia obtenir no sols les dates d'iniciació dels expedients, sinó totes les dades necessàries per a la bona gestió del departament de contractació.

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

D'altra banda hem observat una dispersió entre les distintes unitats dels documents que han d'integrar els expedients de contractes. Això dificulta la gestió i el control, per la qual cosa 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. Concretament, tal com hem advertit en exercicis anteriors, seria desitjable que s'enfortís la centralització dels expedients a fi de trobar la documentació completa de cada procediment de contractació administrativa.

5.2 Contractes d'obres, serveis i assistència tècnica

Dels quatre contractes que no tenen per objecte l'alienació de parcel·les, tres d'obres i un d'assistència tècnica (el CTSM-03/51), hem examinat especialment el contingut dels plecs de condicions economicoadministratives, la selecció dels contractistes i el document de formalització del contracte, aspectes que analitzem tot seguit, sense que de la documentació aportada es deduïska l'existència d'altres incidències dignes de ser comentades especialment.

En la revisió efectuada, destaca el següent:

- Els plecs que regeixen les contractacions exigeixen la publicació de les licitacions en diaris de gran circulació. Només en un cas s'observa que existisca publicació en el DOGV, la qual resultaria convenient.
- Els plecs de condicions administratives tenen el caràcter de generals. No es considera en cap cas la possibilitat de revisió de preus i s'estableixen tres fases per a la instrucció del procés. Una primera fase on s'analitza la documentació administrativa exigida, una segona d'admissió prèvia per a aquells licitadors que en reunisquen els requisits i una última d'adjudicació. Com hem indicat s'assenyala com a legislació aplicable la civil, actuant com a supletòria l'administrativa, llevat del contracte d'assistència tècnica, en el qual no s'hi manifesta la normativa que ha de regir. Els possibles litigis es sotmetran als jutjats i tribunals de València i es nota a faltar una major concreció en la determinació de l'ordre jurisdiccional on acudir.
- Quant els plecs de condicions particulars i característiques tècniques, no exigeixen la constitució de garantia provisional, i la garantia definitiva puja al 9% del pressupost d'adjudicació en el cas dels contractes d'obres.
- En els expedients d'obres examinats que han sigut adjudicats per concurs, el preu significa entre el 60% i el 75% del total de la puntuació. En els tres es té en compte la reducció del termini com a criteri d'adjudicació. En tots observem un elevat nivell de concurrència de licitadors. Convé destacar entre aquests expedients que en el CTCM-03/06 el pressupost de licitació s'estableix amb l'IVA inclòs, mentre que les ofertes figuren sense englobar aquest impost. També cal esmentar que en CTCM-03/46, l'informe tècnic que s'emet a la vista de les 12 ofertes presentades, en considera tres idònies, Tanmateix, la Gerència, en inclinar-se per una, que no és la més econòmica de les tres, no justifica els motius que la porten a seleccionar-la. En els tres contractes actua una mesa de contractació i existeix un informe tècnic que efectua una valoració de les ofertes.
- En el cas del contracte CTSM-03/51, també adjudicat per concurs, sobre assistència tècnica en matèria d'habitatge solidari, les baixes sobre el tipus de licitació es qualifiquen fins el 40% del total de la puntuació. No obstant això, cal dir que s'arriba a aquest percentatge amb un simple baixa del 5% del pressupost de licitació, cosa que en la pràctica impedeix l'existència d'ofertes econòmiques

inferiors. També es valoren fins el 40% una sèrie de factors de caràcter tècnic, entre els quals s'inclou l'experiència en matèria de gestió de serveis per a l'Administració Pública, que entenem que més que un factor valorable, hauria d'incloure's, si s'escau, com a requisit per optar a l'admissió.

- L'adjudicació l'efectua en tots els casos el president del Consell d'Administració de l'IVHSA, prèvia proposta de la gerent.

Per acabar, cal destacar que en el seguiment de cinc expedients d'exercicis anteriors, hem observat retards en l'acabament de dos contractes (CTCM-02/05 i CTCM-02/33, sense que s'hi hagen imposat sancions per aqueix concepte.

5.3 Contracte d'alienació de parcel·les

En aquest tipus de contractes el IVHSA no actua com a comprador de béns i serveis, sinó com a venedor de béns immobles, declarant adjudicatari al millor postor.

En els plecs de clàusules administratives s'indica que existeix una submissió al text refós de la LCAP. Després d'efectuar publicitat en la 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 emés el corresponent informe tècnic. Entre els criteris hem d'apuntar que s'inclou el de l'experiència en promoció d'habitatges, que entenem que hauria d'haver actuat com a requisit per a l'admissió dels licitadors. També cal esmentar el criteri segons el qual es té en compte la situació dels promotors en relació amb determinats expedients sancionadors. Creiem que la inclusió d'aquest factor tampoc no resulta procedent, ja que el principi de presumpció d'innocència determina que només davant l'existència d'una resolució ferma podrien aplicar-se als aspirants determinades conseqüències negatives, però que sense la mera existència d'un expedient pugua comportar una alteració de la puntuació d'un concurs.

Els dos contractes d'alienació de parcel·les es formalitzen en escriptura pública davant el notari. Cal destacar que en l'escriptura corresponent al CTCM-02/16, el notari adverteix que no s'aporta la referència cadastral de l'immoble, ja que es produeix una alteració en el cadastre, per la qual cosa haurà de ser declarada en el termini de dos mesos. Quant al contracte CTCM-03/60 es formalitzen dues escriptures. La primera és la que correspon a la formalització de l'alienació dels terrenys, mentre que per la segona s'introdueix l'opció a favor de l'adquiridor de resoldre la compravenda en el cas que es produïsquen rectificacions en la parcel·la objecte del contracte, com a conseqüència de la possible estimació de recursos de caràcter administratiu o contenciosoadministratiu, qüestió sobre la qual no cal fer advertiments.

6. FETS POSTERIORIS

El Consell de la Generalitat Valenciana en sessió celebrada el 27 de febrer de 2004 acorda autoritzar la constitució d'una societat denominada "Sol i vivendes del Mediterrani, S. A." amb un capital social de 6.000.000 euros, participat en un 51% pel IVHSA i el 49% restant, per la Caixa d'Estalvis del Mediterrani (CAM). A mitjans del mes de juny aquesta societat encara no s'havia constituït.

Per acord del Consell d'Administració del IVHSA de 30 de març de 2004, s'autoritza al seu president per a la constitucions de societats mercantils, en les quals la participació de l'Institut siga inferior al 50% en el capital social, una amb la mercantil "Ortiz Desarrollos Urbanísticos, S.L." i una altra del seu grup; una altra amb el grup empresarial "G y C", i una altra amb l'entitat BBVA o entitats participades per aquesta, sense perjudici d'altres empreses que puguen adherir-se a l'esmentat acord.

En el quadre 44, detallem el resultat fins a les mitjanies de juny, del dit acord, en euros:

Denominació	Data constitució	Capital social	% Part. IVHSA	D'altres accionistes	
				Entitat	% 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%

Quadre 44

7. RECOMANACIONS

Com a resultat del treball de fiscalització realitzat cal efectuar les recomanacions següents:

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

Així mateix, cal millorar la coordinació entre els distints departaments que intervenen en la contractació, a fi d'evitar la dispersió dels documents que han d'integrar l'expedient contractual.
 - a.3) El IVHSA hauria d'establir un manual de procediment administratiu en matèria de contractació, en el qual es sistematitzen els aspectes tècnics, jurídics, economicofinancers i de control intern implícits en aquesta activitat.
 - a.4) Cal acomplir amb el requisit de comunicar a la Sindicatura de Comptes la formalització del contracte i l'extracte de l'expedient, tal com preveu l'article 57 de la Llei de Contractes.
- b) La següent recomanació és sobre un altre aspecte que s'ha posat de manifest en la fiscalització de l'exercici de 2003.
 - b.1) L'Institut ha d'implantar els controls necessaris per a facilitar la informació relativa a la contractació efectuada, inclosa la de subministraments.

