

**GRUPO INSTITUTO VALENCIANO DE
VIVIENDA, S.A.**

1. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN

1.1 Objetivos

La Sindicatura de Cuentas es el órgano al que, con la máxima iniciativa y responsabilidad, corresponde el control externo económico y presupuestario de la actividad financiera del sector público valenciano, así como de las cuentas que la justifiquen. Dentro de éste, de acuerdo con lo que dispone el artículo 2.1.a) de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1985, de 11 de mayo, se encuentra El Instituto Valenciano de Vivienda, S.A.

En virtud de lo previsto en el artículo 8.3 del citado texto legal y en el artículo 56 del Reglamento de Régimen Interior de la Sindicatura de Cuentas, el presente Informe tiene un doble objetivo. En un primer momento el Informe se orienta a determinar si las cuentas del ejercicio 2004 de esta empresa pública se han presentado adecuadamente, conforme a los principios contables que le son de aplicación, verificando si el Instituto ha cumplido la legalidad vigente en la gestión de su presupuesto durante el ejercicio 2004.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.1.a), 11 y 14.6 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1985, de 11 de mayo, reguladora de la Sindicatura de Cuentas, el Informe tiene como objetivo, asimismo, aportar la información y datos necesarios que permitan obtener un juicio suficiente sobre la calidad y regularidad de la gestión económico-financiera del Instituto, proponiendo una serie de medidas orientadas a mejorar la gestión en ejercicios futuros.

1.2 Alcance y procedimiento de la fiscalización de las cuentas anuales

La Sindicatura ha examinado las cuentas anuales del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2004, la cuenta de pérdidas y ganancias, así como la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha. Estos documentos se adjuntan íntegramente en el anexo de este Informe.

Las cuentas anuales fueron formuladas por los administradores del Instituto, en fecha 29 de marzo de 2005, y aprobadas por el Consell de la Generalitat Valenciana, constituido en junta general de accionistas de la sociedad anónima, en fecha 24 de junio de 2005. Las cuentas se han presentado en la Sindicatura de Cuentas a través de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, dentro del plazo establecido al efecto.

Hay que hacer notar que, junto a las cuentas anuales, se acompaña el informe de auditoría de las cuentas anuales, que se ha formalizado en cumplimiento de lo previsto en el artículo 203 de la Ley de Sociedades Anónimas, con carácter previo a la aprobación de las cuentas anuales y su depósito en el Registro Mercantil.

Se han presentado, asimismo, el informe de auditoría de cumplimiento de legalidad del ejercicio 2004 y el informe de auditoría operativa correspondiente a este mismo ejercicio. Estos informes son el resultado del control de carácter financiero que realiza

la Intervención General de la Generalitat Valenciana, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana.

Los informes anteriores están suscritos por uno de los socios de la empresa auditora y por el Viceinterventor General de Auditorías de la Intervención General de la Generalitat Valenciana. La participación de la citada empresa se ha realizado, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en virtud del contrato formalizado en fecha 5 de octubre de 2003, prorrogado posteriormente.

El trabajo de fiscalización se ha realizado de acuerdo 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 Consejo de la Sindicatura de Cuentas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

En este sentido hay que significar que las cuentas anuales contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables establecidos.

En el examen de las cuentas de la Entidad se han efectuado las pruebas de auditoría financiera que, en cada caso, se han considerado necesarias. Se han realizado diversas pruebas selectivas, al tiempo que se han revisado los sistemas de control interno de la Entidad y se ha incidido, de manera especial, en los aspectos que se detallan a continuación:

- Revisión analítica de los diversos documentos que se integran en las cuentas anuales rendidas en la Sindicatura de Cuentas.
- Estudio del informe de gestión correspondiente al ejercicio 2004.
- Examen de los diversos informes de auditoría de la Intervención General de la Generalitat Valenciana que acompañan a las cuentas anuales.
- Revisión de los procedimientos de formalización y gestión de los contratos formalizados y vigentes en el ejercicio.
- Análisis de los epígrafes más significativos del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Comprobación de las cuentas consolidadas del grupo de sociedades en el que el Instituto es la sociedad dominante, así como de las cuentas presentadas por cada una de las sociedades mercantiles integradas en el grupo.

1.3 Alcance y procedimiento de la fiscalización del cumplimiento de la legalidad

Conforme a los objetivos de la fiscalización señalados en el apartado 1.1, se ha revisado el cumplimiento, por parte del Instituto, de la legalidad vigente en la gestión de los fondos públicos durante el ejercicio que finalizó el día 31 de diciembre de 2004.

Dicha revisión ha consistido en la verificación, mediante pruebas selectivas, del cumplimiento de los aspectos relevantes establecidos en las normas jurídicas que se detallan a continuación:

- Código de Comercio, aprobado por Real Decreto de 22 de agosto de 1885 (esta norma jurídica ha sido modificada por lo dispuesto en dieciséis leyes publicadas entre los años 1897 y 2003).
- Ley de Sociedades Anónimas, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1.564/1989, de 22 de diciembre.
- Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, texto refundido aprobado por Decreto Legislativo, de 26 de junio de 1991.
- Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística.
- Ley 2/1995, de 23 de marzo, de sociedades de responsabilidad limitada.
- Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.
- Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana.
- Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana.
- Ley 17/2003, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2004.
- Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat, por el que se acordó la constitución de la sociedad mercantil Instituto Valenciano de Vivienda (esta norma jurídica ha sido modificada por lo dispuesto en el Decreto 45/1999, de 23 de marzo y en el Decreto 105/2004, de 25 de junio).
- 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 (esta norma

jurídica ha sido modificada por lo dispuesto en el Decreto 174/1998, de 20 de octubre).

- Real Decreto 1.643/1990, de 20 de diciembre, que aprueba el Plan General de Contabilidad.
- Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre reintegro de transferencias corrientes y de capital.
- Decreto 94/1996, de 21 de mayo, del Consell de la Generalitat, por el que se regula la gestión de la deuda pública, la gestión financiera y la coordinación del endeudamiento de las Entidades Autónomas y empresas de la Generalitat Valenciana.
- Real Decreto 1.098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo (esta norma jurídica ha sido modificada por lo dispuesto en el Real Decreto 1.042/2003, de 1 de agosto y en el Real Decreto 1.721/2004, de 23 de julio).
- Decreto 92/2002, de 30 de mayo, del Consell de la Generalitat, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005.
- Decreto 178/2004, de 24 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se crea el Registro Autonómico de Patrimonios Públicos Municipales de Suelo.
- 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.
- Orden de 15 de noviembre de 2002, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre el desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005.
- 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.
- 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.

2. CONCLUSIONES GENERALES

2.1 Revisión financiera

Como resultado del trabajo efectuado, con el alcance señalado en el apartado 1.2, no se han puesto de manifiesto hechos o circunstancias que afecten de forma significativa a la adecuación de las cuentas anuales fiscalizadas, a los principios contables que le son de aplicación.

Con independencia de lo anterior, interesa resaltar que el Instituto ha realizado una serie de reclasificaciones al balance y a la cuenta de pérdidas y ganancias, entre la fecha de cierre del ejercicio 2004, y el momento de la presentación de las cuentas anuales que sólo deberían realizarse en aquellos supuestos en que sea estrictamente necesario.

El Instituto debe asegurar que las citadas reclasificaciones tengan su reflejo en la contabilidad, procurando que no produzcan situaciones como las descritas en los diversos apartados del Informe.

2.2 Revisión del cumplimiento de la legalidad

Como resultado del trabajo realizado en la fiscalización de las cuentas anuales del Instituto, y con el alcance señalado en el apartado 1.3, se han puesto de manifiesto las siguientes circunstancias que constituyen incumplimientos relevantes de la normativa aplicable a la gestión de la actividad económico-financiera del Instituto:

- a) La cuenta “sueldos y salarios” del epígrafe de “gastos de personal” del Instituto ha experimentado un incremento global de un 14,3% respecto al ejercicio anterior, como consecuencia del incremento experimentado en el salario base del personal, el incremento de las retribuciones salariales brutas en concepto de componente compensatorio, el incremento de la plantilla en 36 empleados y la reclasificación de 31 puestos de trabajo.

El incremento de las retribuciones salariales brutas en concepto de componente compensatorio, así como la reclasificación de 31 puestos de trabajo, tal y como se detalla en el apartado 4.3 del Informe, suponen un incremento global superior al establecido en el artículo 23.1 de la Ley 17/2003, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana, para el ejercicio 2004.

Se ha comprobado, asimismo, que el Instituto no ha cumplido la obligación establecida en el artículo 28.2 de la Ley 17/2003, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2004, que estableció la necesidad de solicitar el preceptivo informe favorable de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, en los supuestos en los que se determinan o modifican las condiciones retributivas de los puestos de trabajo de las sociedades mercantiles de titularidad pública.

- b) La fiscalización de los contratos suscritos por el Instituto se ha visto condicionada por numerosas circunstancias que la Entidad debería solventar en ejercicios futuros, tal y como se expresa en los apartados 7.1 y 7.4 de este Informe. La principal ha sido que el Instituto no ha facilitado a la Sindicatura muchos de los expedientes y documentos que han sido solicitados, en especial una relación de los contratos de suministros formalizados en el ejercicio.

Hay que hacer notar que el Instituto no ha remitido a la Sindicatura de Cuentas, tal como se establece en el artículo 57 de la LCAP, una copia certificada del documento mediante el que se formalizan los contratos, acompañada de un extracto del expediente del que se derive.

En el marco de la fiscalización realizada en los expedientes tramitados y vigentes por el Instituto durante el ejercicio, se han puesto de manifiesto diversos incumplimientos de los principios de publicidad y concurrencia. Estas circunstancias se pueden consultar en los apartados 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 y 7.5 de este Informe.

- c) La Intervención General de la Generalitat Valenciana ha rendido las cuentas anuales de las diversas sociedades mercantiles que se integran en el grupo de sociedades en el que el Instituto es la sociedad dominante. Tal y como se analiza en el apartado 8 del Informe, en este grupo de sociedades se integran dos empresas públicas y cinco empresas vinculadas.

En relación a las empresas públicas, la Intervención General de la Generalitat Valenciana no ha presentado, junto a las cuentas anuales, los informes en los que se materializa el control financiero previsto en el artículo 64.1 de la LHPGV. En estos supuestos este órgano directivo ha presentado un certificado de inactividad de estas empresas públicas.

En lo que se refiere a las empresas vinculadas, hay que significar que, junto a las cuentas anuales, no se han facilitado las auditorías dirigidas por la Intervención General de la Generalitat Valenciana que, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 68.d) de la LHPGV, han de realizarse anualmente.

3. INFORMACIÓN GENERAL

3.1 Naturaleza y objeto social

El Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. se constituyó, inicialmente, como una empresa pública dependiente de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en virtud de lo previsto en el Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, para llevar a término la política de vivienda de la Generalitat Valenciana, aunque desde el 11 de julio de 2003 se encuentra adscrito a la Conselleria de Territorio y Vivienda.

El objeto social del Instituto, tal y como se recoge en el Decreto de constitución de la sociedad, está diseñado de forma muy amplia y se refiere a la realización de las siguientes actuaciones:

- La rehabilitación y promoción de viviendas en el territorio de la Comunidad Valenciana.
- La adquisición y enajenación de suelo para constituir reservas o para llevar a cabo actuaciones o programas previstos en materia urbanística o de vivienda.
- La promoción, gestión y ejecución de actividades necesarias para la ejecución de planes urbanísticos.
- La adquisición y enajenación de viviendas en proyecto, ejecución o terminadas.
- La promoción, ejecución y gestión de obras de infraestructura de cualquier índole, de servicios y edificación.
- La gestión, administración, explotación y arrendamiento no financiero de viviendas, tanto de titularidad del Instituto, como de terceros.
- La gestión de la administración de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Valenciana.
- La constitución y participación en otras empresas que tengan por objeto programas de construcción de viviendas y/o actividades urbanísticas.
- La participación en programas institucionales de viviendas, equipamientos y/o infraestructuras en países en vías de desarrollo.

El Instituto está facultado, previa autorización del Consell de la Generalitat, para suscribir convenios al amparo de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 3/1996, de 30 de diciembre, de Medidas de Gestión y Organización de la Generalitat, para facilitar la financiación y construcción de infraestructuras públicas de titularidad de la Generalitat.

Lo órganos rectores del Instituto, de acuerdo con lo previsto en el capítulo V de la Ley de Sociedades Anónimas, son los siguientes:

- Junta general. En la medida en que el único socio de la empresa es la Generalitat Valenciana, es el Gobierno Valenciano el que, reunido al efecto, ejerce las funciones asignadas a este órgano societario.
- Consejo de administración. Este órgano es nombrado por la Junta General y está compuesto por un número de consejeros no inferior a cinco, ni superior a nueve. En la actualidad el consejo está integrado por seis miembros.

El Presidente del consejo de administración, que ostenta la condición de Presidente de la empresa pública, es el titular de la Conselleria de Territorio y Vivienda. El nombramiento se realiza por el consejo de administración, siempre que no lo hubiera realizado la junta general.

La empresa cuenta con un Gerente, que es designado por el consejo de administración, a quien se le asignan las facultades de gestión y ejecutivas que se estime convenientes, dentro de los límites, y de acuerdo con las directrices señaladas por el propio consejo de administración.

3.2 Actividad desarrollada en el ejercicio 2004

De acuerdo con el informe de gestión, así como de la información facilitada por la empresa pública fiscalizada, las principales actividades desarrolladas en el ejercicio objeto de fiscalización por el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. son las siguientes:

- La promoción pública de viviendas, mediante la cual el Instituto desarrolla todo tipo de actuaciones urbanísticas y accesorias relacionadas con viviendas, locales y anejos. Por la gestión de esta actividad el Instituto percibe el 4 por 100 sobre el importe de los convenios que se formalizan, en concepto de compensación a sus servicios, responsabilidades y gastos que esta gestión comporta.
- La promoción de suelo es otra de las actividades desarrolladas en el ejercicio 2004. El Instituto interviene en el mercado de suelo residencial, mediante la adquisición, urbanización y posterior enajenación del mismo para la promoción de viviendas protegidas, o libres a precio tasado.
- El Instituto se encarga, asimismo, de la promoción de viviendas destinadas a adquirentes de bajos niveles de ingresos, mediante la promoción directa y pública de promoción propia, o mediante convenios firmados con los Ayuntamientos de la Comunidad Valenciana. Estas actuaciones se realizan sobre suelo cedido por los Ayuntamientos, o bien sobre suelo adquirido por el propio Instituto.
- Otra de las tareas asumidas por el Instituto es la administración y gestión del patrimonio inmobiliario de la Generalitat Valenciana. El Instituto cobra los recibos de las viviendas sociales propiedad de la Generalitat Valenciana, al tiempo

que se responsabiliza de la adecuada conservación y mantenimiento del parque público, con el fin de solucionar problemas que afecten a los ocupantes de las mismas, así como para evitar futuros deterioros que impliquen mayores gastos de inversión en ejercicios futuros.

- La rehabilitación del centro histórico de la ciudad de Valencia, mediante actuaciones directas e indirectas para la rehabilitación de viviendas y espacios públicos, sitos en el perímetro del citado centro histórico, es otra de las actividades desarrolladas por el Instituto.
- La última de las actividades principales que ha efectuado el Instituto en el ejercicio 2004, ha sido la realización de obras de centros educativos y otras infraestructuras docentes, que tienen su origen en el convenio formalizado con la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, de la Generalitat Valenciana, y el Instituto Valenciano de Finanzas, con el objeto de asegurar su financiación.

4. ANÁLISIS DEL BALANCE

4.1 Introducción

El balance del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., en la fecha de cierre del ejercicio 2004, junto con las cifras correspondientes del ejercicio 2003, es el que se muestra a continuación, con las cifras expresadas en euros:

ACTIVO	31-12-2004	31-12-2003	Variación
Inmovilizado	96.980.094	93.611.916	3,5%
Gastos de primer establecimiento	5.197	9.354	(44,4%)
Inmovilizaciones inmateriales	101.658	88.065	15,4%
Inmovilizaciones materiales	23.847.973	15.312.803	55,7%
Inmovilizaciones financieras	72.463.294	77.616.113	(6,6%)
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	561.972	585.581	(4,0%)
Gastos a distribuir en varios ejercicios	1.706	2.775	(38,5%)
Activo circulante	211.700.849	221.355.535	(4,5%)
Existencias	116.756.160	101.286.380	15,3%
Deudores	92.877.151	83.062.431	11,8%
Inversiones financieras temporales	17.046	31.428.194	(99,9%)
Tesorería	2.046.637	5.571.480	(63,3%)
Ajustes por periodificación	3.855	7.050	(45,3%)
Total Activo	308.682.648	314.970.226	(2,0%)

PASIVO	31-12-2004	31-12-2003	Variación
Fondos Propios	55.220.231	53.027.327	4,1%
Capital social	63.160.591	63.160.591	--
Reservas	1.239.408	1.239.408	--
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(11.372.672)	(8.146.714)	39,6%
Pérdidas y ganancias	2.192.904	(3.225.958)	(168,0%)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	10.894.498	10.440.166	4,4%
Provisiones para riesgos y gastos	73.139	143.995	(49,2%)
Acreeedores a largo plazo	132.523.752	125.965.884	5,2%
Deudas con entidades de crédito	127.918.199	123.652.287	3,4%
Otros acreedores	15.553	18.597	(16,4%)
Desembolsos pendientes sobre acciones	4.590.000	2.295.000	100,0%
Acreeedores a corto plazo	109.971.028	125.392.854	(12,3%)
Deudas con entidades de crédito	44.842.370	51.015.720	(12,1%)
Deudas empresas del grupo y asociadas	18.598.124	23.543.902	(21,0%)
Acreeedores comerciales	33.374.842	33.226.549	0,4%
Otras deudas no comerciales	5.834.397	11.206.821	(47,9%)
Provisiones para operaciones de tráfico	7.321.295	6.399.862	14,4%
Total Pasivo	308.682.648	314.970.226	(2,0%)

Cuadro 1

Como se puede apreciar de los datos recogidos en el cuadro anterior, el activo y el pasivo han disminuido en un 2% respecto al ejercicio 2003. En el activo del balance destaca el incremento experimentado en el epígrafe “inmovilizaciones materiales” debido, fundamentalmente, al incremento de la cuenta “construcciones”. Este

incremento se compensa con la disminución experimentada en la cuenta “créditos a empresas del grupo”, del epígrafe “inversiones financieras temporales”. En lo que se refiere al pasivo, interesa destacar el incremento experimentado en la cuenta “desembolsos pendientes sobre acciones”, dentro del epígrafe “acreedores a largo plazo”.

Con independencia de las circunstancias anteriores, interesa destacar, asimismo, las cifras del resultado del Instituto, que ha pasado de unas pérdidas de 3.225.958 euros, en el ejercicio 2003, a un beneficio de 2.192.904 euros, en el ejercicio 2004.

4.2 Inmovilizaciones materiales

En el cuadro que se recoge a continuación, se muestra el movimiento durante el ejercicio 2004 de las cuentas que se integran en este epígrafe, con las cifras expresadas en euros:

Inmovilizaciones materiales	31-12-2003	Altas	Bajas	Traspasos	31-12-2004
Construcciones	8.799.251	520.954	(58.456)	1.044.013	10.305.762
Mobiliario y enseres	1.052.467	307.912	(96.167)	--	1.264.212
Equipos proceso información	817.017	173.077	(25.984)	--	964.110
Elementos de transporte	25.300	1.580	--	--	26.880
Otro inmovilizado material	996.337	86.919	--	20.941	1.104.197
Anticipos e inmov. en curso	6.713.516	6.449.479	--	370.350	13.533.345
Total coste de adquisición	18.403.888	7.539.921	(180.607)	1.435.304	27.198.506
Amortización acumulada	(2.910.438)	(381.727)	122.279	--	(3.169.886)
Total Provisiones	(180.647)	--	--	--	(180.647)
Total	15.312.803	7.158.194	(58.328)	1.435.304	23.847.973

Cuadro 2

Durante el ejercicio 2004 las altas de inmovilizado material han ascendido a 7.539.921 euros, de las que un 85,5% se han contabilizado en la cuenta “anticipos e inmovilizaciones materiales en curso”. En el marco de la fiscalización realizada se ha revisado una muestra significativa de estas altas, habiéndose comprobado su adecuada formalización y contabilización.

Las bajas en el “inmovilizado material” registradas por el Instituto durante el presente ejercicio ascienden a la cifra de 180.607 euros y se corresponden, básicamente, a elementos de este inmovilizado que se encontraban totalmente amortizados.

En lo que se refiere a los traspasos realizados en el ejercicio, que ascienden a un total de 1.435.304 euros, hay que destacar que los más significativos se corresponden con cuatro proyectos por rehabilitación de viviendas en alquiler, que se han contabilizado en la cuenta “construcciones”.

Hay que significar, asimismo, que se ha revisado la dotación de la amortización practicada en el ejercicio, habiéndose puesto de manifiesto que son adecuadas y que guardan coherencia respecto a las del ejercicio anterior.

Las circunstancias de mayor interés que se han puesto de manifiesto en la revisión efectuada han sido las siguientes:

- En el ejercicio se han realizado traspasos a la cuenta “construcciones” desde la partida de existencias que, en razón de la fecha en que se produjo la operación económica, deberían haberse incorporado al inmovilizado material en ejercicios anteriores.

Se ha comprobado que la calificación definitiva de las obras de rehabilitación de cuatro viviendas sitas en la plaza Santa Cruz nº 1 de Valencia, por un importe de 585.829 euros, es de 16 de octubre de 2002; así como que la calificación definitiva de 3 viviendas de la calle Garcilaso nº 4, de Valencia, por un importe de 187.559 euros, es de fecha 21 de noviembre de 2002.

En este mismo sentido, en el proyecto de viviendas destinadas a alquiler en Río Seco, de Castellón, la cesión de la parcela cedida, por importe de 475.260 euros se realizó, según los datos que figuran en la contabilidad del Instituto, en fecha 10 de junio de 2003.

- Se han revisado los procedimientos de adquisición de mobiliario de oficina, por importe de 124.292 euros, habiéndose comprobado que no existe autorización del órgano competente para realizar las citadas adquisiciones, con posterioridad a las propuestas razonadas del servicio o departamento petionario; tampoco se ha formalizado diligencia alguna donde se deje constancia de la idoneidad de los suministros recibidos.

En las citadas adquisiciones de mobiliario de oficina el Instituto no ha formalizado contrato alguno, ni ha promovido el preceptivo expediente de contratación. No consta que la empresa se haya ajustado a los principios de publicidad y concurrencia, que la disposición adicional sexta de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas establece en relación a las sociedades mercantiles de titularidad pública.

- En las certificaciones de obra revisadas aparecen una serie de firmas que no se encuentran identificadas, ni con el nombre de cada uno de los firmantes, ni con la condición que ostenta cada uno de ellos. Se ha comprobado, además, que no se deja constancia de la fecha en que se formalizan estos documentos.

4.3 Inmovilizaciones financieras

El saldo del epígrafe “inmovilizaciones financieras”, en la fecha de cierre del ejercicio 2004, asciende a 72.463.294 euros, cifra que representa un porcentaje del 23,5% del activo del balance del citado ejercicio.

La composición de este epígrafe del balance, con las variaciones experimentadas respecto a la fecha de cierre del ejercicio 2003, y su movimiento durante el ejercicio objeto de fiscalización, es el que se muestra a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Inmovilizaciones financieras	31-12-2003	Altas	Bajas	31-12-2004
Créditos a empresas del grupo	74.466.138	6.689.101	(16.320.760)	64.834.479
Participaciones en empresas del grupo	3.060.000	3.060.000	--	6.120.000
Participaciones en empresas asociadas	--	1.470.000	--	1.470.000
Provisión participaciones empresas grupo	(1.137)	(4.744)	--	(5.581)
Provisión particip. empresas asociadas	--	(55.230)	--	(55.230)
Depósitos y fianzas	91.112	8.814	--	99.926
Total	77.616.113	11.167.941	(16.320.760)	72.463.294

Cuadro 3

Como se puede comprobar de los datos recogidos en el cuadro anterior, la cuenta “créditos a empresas del grupo” es la que tiene una mayor significación, en la medida en que representa un porcentaje del 89,5% del total del epígrafe.

El citado concepto está integrado, exclusivamente, por la subcuenta "Generalitat Valenciana Convenio Cultura", donde se recoge el importe satisfecho por cuenta de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, de la Generalitat Valenciana, como consecuencia del convenio firmado, en fecha 19 de abril de 1999, para la financiación y ejecución de las obras en los centros docentes públicos.

El convenio anterior se formalizó entre la entonces Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, el Instituto Valenciano de Finanzas y el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., con un presupuesto inicial de 79.619.079 euros. En fecha 21 de enero de 2003 se modificó este convenio, ampliándose su presupuesto a la cifra de 136.173.000 euros, al tiempo que se modificaron sus anualidades.

Con el objeto de financiar las obras contempladas en el convenio de 1999, el consejo de administración del Instituto, 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. Hay que hacer notar que, el día 26 de abril de 2000, se firmó el correspondiente contrato de crédito con una entidad financiera, por un plazo de seis años aunque, tras la modificación del convenio realizada en el ejercicio 2003, se amplió la cuantía del crédito a la cifra de 120.741.919 euros.

En la fecha de cierre del ejercicio 2004 se había dispuesto un importe de 85.667.340 euros, tal y como se indica en el apartado 4.9 de este Informe. Las amortizaciones del préstamo formalizado por el Instituto, se realizan en la medida en que éste recibe de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, las anualidades previstas para hacer frente al presupuesto del convenio y el coste de financiación.

El importe total invertido por el Instituto hasta el día 31 de diciembre de 2004, por cuenta de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, asciende a 112.069.188 euros, de los que 6.689.101 euros corresponden al presente ejercicio. El total facturado por el Instituto a la citada Conselleria, sin embargo, asciende a la cifra de 49.057.129 euros, siendo la facturación correspondiente al ejercicio 2004, de 16.924.129 euros.

En la fecha de cierre del ejercicio 2004 se encontraba pendiente de cobro la cantidad de 21.999.074 euros, correspondiente una parte a la facturación presentada en este ejercicio, y la otra a facturas presentadas en ejercicios anteriores. Hay que hacer notar que la cuantía de las facturas emitidas por el Instituto en ejercicios anteriores, no se correspondían con las anualidades previstas en el convenio, situación ésta que se ha regularizado en el ejercicio 2004.

Hay que hacer notar que en la cuenta “créditos a empresas del grupo” se encontraba contabilizada en el ejercicio 2003 la deuda que la Generalitat Valenciana mantenía con el Instituto, como consecuencia del Plan de Vivienda 1992-1995, y que ascendía a la cifra de 31.400.541 euros. Esta deuda, sin embargo, ha sido liquidada durante el ejercicio 2004.

El análisis de las diferentes deudas contabilizadas en la citada cuenta permite recomendar que el Instituto limite al máximo los ajustes que realiza, entre el cierre del ejercicio y el momento de formulación de las cuentas anuales y, en aquellos supuestos en que se produzcan, debe asegurar que se registren en la contabilidad de forma adecuada.

El saldo de la cuenta “participaciones en empresas del grupo”, que asciende a la cifra de 6.120.000 euros, se corresponde con las participaciones del Instituto en las sociedades mercantiles Sòl i Vivendes Valencianes, S.A. y Sòl I Vivendes Del Mediterrani, S.A. Estas sociedades ostentan la condición de empresas públicas de la Generalitat Valenciana, tal y como se expresa en el apartado 8 de este Informe, en la medida en que el Instituto es titular del 51% de su capital social.

En el momento de la constitución el Instituto desembolsó el 25% de su participación en cada una de las sociedades, por un importe de 1.530.000 euros, quedando pendiente, en la fecha de cierre del ejercicio, un desembolso de 4.590.000 euros, importe que figura en el pasivo del balance, dentro del epígrafe “acreedores a largo plazo”.

La empresa pública Sòl i Vivendes Valencianes, S.A. se constituyó el 16 de octubre de 2003, con un capital social de 6.000.000 euros, del cual la sociedad Actura, S.L. tiene un 49%. Al cierre del ejercicio la sociedad obtuvo unas pérdidas de 6.539 euros,

habiendo dotado el Instituto una provisión de 3.335 euros, para ajustar su participación al valor teórico contable de las acciones.

La otra empresa pública participada por el Instituto es Sòl I Vivendes del Mediterrani, S.A., que se constituyó el día 8 de julio de 2004, con un capital social de 6.000.000 euros, del cual la sociedad Tenedora de Inversiones y Participaciones, S.L. tiene un 49%. Al cierre del ejercicio la sociedad obtuvo unas pérdidas de 2.763 euros, habiendo dotado el Instituto una provisión de 1.409 euros, para ajustar su participación al valor teórico contable de las acciones.

El saldo de la cuenta “participaciones en empresas asociadas”, que tiene un saldo de 1.470.000 euros, se corresponde con la participación del 49% que el IVVSA tiene en cinco sociedades de responsabilidad limitada que, tal y como se detalla en el apartado 9 de este Informe, ostentan la condición de empresas vinculadas a la Generalitat Valenciana.

El capital de cada una de estas cinco empresas vinculadas asciende a la cifra de 600.000 euros y se encuentra suscrito en su totalidad, en virtud de lo previsto en el artículo 4 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Como consecuencia de las pérdidas que estas sociedades han tenido durante el ejercicio 2004, el Instituto ha formalizado una provisión, por importe de 55.230 euros.

4.4 Existencias

Las Existencias del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., en la fecha de cierre del ejercicio 2004, ascendían a la cifra de 116.756.160 euros, que representa un porcentaje del 37,8% del activo del balance. Su composición y movimiento durante el ejercicio 2004, expresado en euros, es el que se muestra a continuación:

	Saldo inicial	Compras y gastos incorporados	Pérdidas irreversibles en promoc.	Traspasos	Traspasos a inmovilizado	Coste de ventas	Saldo final
Promoción de Suelo							
Terrenos	26.707.733	3.791.712	--	(25.996.151)	--	(90.387)	4.412.907
Obras en curso	26.469.492	13.700.208	--	15.887.828	--	(11.276.959)	44.780.569
Promociones terminadas	17.635.274	(98.294)	--	7.636.069	--	(6.734.588)	18.438.461
Promoción de viviendas							
Solares	3.728.050	6.351.904	--	(7.159.248)	--	(91.227)	2.829.479
Obras en curso	15.466.562	14.675.568	(575.934)	4.948.879	--	--	34.515.075
Promociones terminadas	3.402.725	3.670	--	4.682.623	--	(5.271.758)	2.817.260
Rehabilitación							
Edificios para rehabilitar	847.757	267.998	--	---	--	--	1.115.755
Obras en curso	5.512.007	1.953.499	--	(1.754.417)	(293.548)	--	5.417.541
Promociones terminadas	1.516.780	49.111	--	1.754.417	(750.465)	(140.730)	2.429.113
Total	101.286.380	40.695.376	(575.934)	--	(1.044.013)	(23.605.649)	116.756.160

Cuadro 4

El análisis de los datos recogidos en el cuadro anterior permite apreciar la variación de existencias en el ejercicio 2004, por la diferencia entre saldos iniciales y finales, y que es la que se recoge a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	Variación de existencias		
	Edificios adquiridos	Terrenos y solares	Prom. en curso y edif. const.
Promoción suelo, terrenos		(22.294.826)	
Promoción suelo, obras en curso			18.311.076
Promoción suelo, promociones terminadas			803.187
Promoción viviendas, solares		(898.571)	
Promoción viviendas, obras en curso			19.048.513
Promoción viviendas, promoc. terminadas			(585.465)
Rehabilitación viviendas, edificios	267.998		
Rehabilitación viviendas, obras en curso			(94.466)
Rehabilitación viviendas, promoc. terminadas			912.333
Total	267.998	(23.193.397)	38.395.178

Cuadro 5

La variación de existencias en la partida “materias primas y otros aprovisionamientos” asciende a la cifra de 22.925.399 euros, que es el resultado de sumar la variación de los conceptos “edificios adquiridos” y “terrenos y solares”. Esta disminución de existencias figura en la correspondiente cuenta del epígrafe de “aprovisionamientos”, de la cuenta de pérdidas y ganancias, que se analiza en el apartado 5.2 de este Informe.

El desglose de las compras y gastos incorporados al epígrafe de existencias, clasificados por su naturaleza, así como el porcentaje que representan sobre el total, es el que se recoge a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	Importe	% s/ total
Compras	2.572.796	6,3%
Certificaciones de obra	31.075.022	76,4%
Honorarios técnicos	2.767.775	6,8%
Gastos financieros	746.686	1,8%
Otros gastos	1.318.493	3,2%
Gastos generales	2.214.605	5,4%
Total	40.695.376	100%

Cuadro 6

El programa de promoción del suelo representa un 57,9% del saldo de “existencias”, en fecha 31 de diciembre de 2004, con unas adiciones durante el ejercicio de 17.393.626 euros, que representan un 42,7% de las inversiones efectuadas por el Instituto en existencias.

Las principales promociones que se integran en el programa, con los saldos en las fechas de finalización de los ejercicios 2003 y 2004, y su movimiento durante este último, con las cifras expresadas en euros, son las siguientes:

Promoción	31-12-2003	Compras y gtos. incorp.	Trasposos	Coste de ventas	31-12-2004
Mas del Rosari – Global Paterna	9.111.657	7.810.971	(476.498)	(8.328.275)	8.117.855
Alicante Polígono Benisaudet	6.613.184	2.357.720	--	(2.948.685)	6.022.219
Velluters – General Valencia	3.280.032	135.482	--	--	3.415.514
UE-2RA Barrio Velluters Valencia	2.609.373	(23.698)	--	--	2.585.675
UE-2RB Barrio Velluters Valencia	2.085.223	19.762	--	--	2.104.985
UE-2RD Barrio Velluters Valencia	2.099.677	(8.484)	--	--	2.091.193
UE-0 Barrio Velluters Valencia	1.522.942	(36.228)	--	--	1.486.714
V-06/92 U.E.17.3 Alaquàs la Sequieta	1.418.389	0	--	--	1.418.389
UE-6 Barrio Velluters Valencia	1.256.685	(23.042)	--	--	1.233.643
Resto de promociones		7.161.143	(1.995.755)	(6.824.975)	39.155.750
Total	70.812.499	17.393.626	(2.472.253)	(18.101.935)	67.631.937

Cuadro 7

Se ha revisado una muestra significativa de los programas de promoción de suelo, tras lo cual interesa destacar que en dos de las promociones revisadas se han realizado ventas con anterioridad a la ejecución total de las obras, circunstancia ésta que ha determinado que en su valoración se haya incluido una provisión de gastos que, en la fecha de cierre del ejercicio 2004, ascendían a sendas cifras de 3.938.187 y 2.890.364 euros, respectivamente. Estas provisiones se analizan en el apartado 4.10 de este Informe.

Las existencias referidas al Barrio de Velluters se encuentran incluidas en las actuaciones previstas en el convenio marco, firmado el día 1 de diciembre de 1992, con la entonces Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por el que se atribuye al Instituto la gestión y realización de determinadas actuaciones promovidas por la Generalitat Valenciana, en el ámbito del área de rehabilitación urbana del Centro Histórico de Valencia.

El convenio marco se formalizó con una vigencia inicial de seis años y un presupuesto de 37.649.608 euros. Posteriormente, en fechas 16 de diciembre de 1999 y 20 de junio de 2003, se suscribieron dos adendas al citado convenio marco, al objeto de revisar algunas de sus cláusulas, previendo su vigencia hasta el ejercicio 2007, y un nuevo presupuesto que asciende hasta la cifra de 72.895.708 euros.

Se ha comprobado que, en fecha 9 de noviembre de 2004, la Intervención Delegada de la Conselleria a la que estaba adscrito el Instituto fiscalizó de disconformidad una propuesta de pago al Instituto, correspondiente a la certificación número 158, por los intereses satisfechos en el ejercicio 2003, durante la vigencia de la póliza de crédito suscrita para la obtención de la financiación necesaria para llevar a cabo las

adquisiciones de suelo en el centro histórico de Valencia, que se han contabilizado como un mayor valor de las adquisiciones de suelo.

Las razones en las cuales la Intervención delegada ha fundamentado la fiscalización de disconformidad, se encuentran en que este órgano de control interno consideró que la necesidad de formalizar la póliza de crédito, no estaba contemplada en el convenio marco suscrito, y que el pago propuesto no correspondía a ninguno de los conceptos que la Conselleria debía abonar al Instituto.

El Instituto ha incluido los gastos financieros derivados de la póliza de crédito en el precio de adquisición del suelo, en aplicación de lo previsto en la segunda de las normas de valoración que se incluyen en el Plan General de Contabilidad. Esta norma permite esta opción, siempre que los gastos se hayan devengado antes de la puesta en funcionamiento y se corresponda con préstamos destinados a financiar la adquisición.

La consecuencia de las diferencias suscitadas en la interpretación del convenio formalizado para la rehabilitación urbana del centro histórico de Valencia, ha determinado que la Conselleria de Territorio y Vivienda no haya abonado una certificación presentada por el Instituto, por valor de 315.907 euros. El Instituto contabilizó una dotación para la provisión, por el citado importe, en fecha 30 de diciembre de 2004.

En lo que se refiere al Programa de Promoción de Viviendas, que representa un 34,4% del saldo de existencias del Instituto, en fecha 31 de diciembre de 2004, hay que señalar que ha experimentado unas adiciones durante el ejercicio por importe de 21.031.141 euros, que representan un 51,7% de las inversiones efectuadas en existencias.

Las principales promociones que se integran en este programa, con expresión de sus saldos en las fechas de cierre de los ejercicios 2003 y 2004, así como su movimiento durante este último ejercicio, con las cifras expresadas en euros, son las que se muestran a continuación:

Promoción	31-12-2003	Compras y gtos. incorp.	Minorac.	Trasposos	Coste de ventas	31-12-2004
RE-04/00 75 vvdas. parcela 9A del PAU-2 Alic.	2.639.057	3.427.121				6.066.178
RE-03/00 176 vvdas. 1A Y 1B PAU-2. Alic.	2.446.588	2.112.160				4.558.748
RE-05/00 64 vvdas. PARC. R-20 Rio Seco Cs.	1.928.940	2.514.484				4.443.424
RE-02/01 105 vvdas. Garbinet norte. Altea Alic.	973.538	2.059.699				3.033.237
RE-01/99 40 vvdas. Castellón	762.317	1.892.351				2.654.668
RE-05/01 28 VPO en Liria	1.181.386	1.018.004				2.199.390
RE-09/01 22 vvdas. Cogullada - Carcaixent	848.780	1.087.704	(207.782)			1.728.702
RE-05/02 76 VP en la Punta (ZAL)	23.285	1.669.716				1.693.001
RE-07/02 130 vvdas. V.P. M1 (APD/23) Alic.	30.593	429.340		1.217.135		1.677.069
RE-06/01 20 vvdas. en Gavarda	500.481	1.296.781	(368.152)			1.429.110
Resto promociones	11.262.373	3.523.781		1.255.118	(5.362.985)	10.678.287
Total	22.597.338	21.031.141	(575.934)	2.472.253	(5.362.985)	40.161.814

Cuadro 8

En el marco de la fiscalización realizada se ha revisado una muestra significativa de la gestión de los diversos programas de promoción de viviendas, tras lo cual la única observación de interés que merece resaltar es que, en las certificaciones de obra contabilizadas, no se deja constancia de la identificación de las diversas firmas que hay en ellas y de la fecha en que se han formalizado.

El tercero de los programas que desarrolla el Instituto es el de rehabilitación de viviendas, que representa un 7,7% del saldo de existencias del Instituto, en fecha 31 de diciembre de 2004. Las adiciones que se han realizado durante este ejercicio han sido de 2.270.608 euros, que representa un 5,6% de las inversiones efectuadas en existencias.

Las principales promociones que se integran en este programa de rehabilitación de viviendas, todas ellas desarrolladas en la ciudad de Valencia, con expresión de sus saldos en las fechas de cierre de los ejercicios 2003 y 2004, así como los movimientos experimentados durante este ejercicio, con las cifras expresadas en euros, son las que se muestran a continuación:

Promoción	31-12-2003	Compras y gtos. Incorp.	Coste de ventas	Trasposos	31-12-2004
RH-07/93 C/Roger de Flor, 16	947.013	807.404			1.754.417
Plaza del Arbol,1	832.561	252.489			1.085.050
Moret, 5 / Padre Huérfanos, 8-10	484.415	448.804			933.219
Santo Tomas, 13-15-17-19	455.200	227.063			682.263
Roterros, 18	336.527	48.474			385.001
Plaza del Árbol, 2	364.468	8.491			372.959
Santo Tomas, 12	340.982	16.364			357.346
Pintor FILLOL, 9	278.557	47.315			325.872
Moret,3	259.041	314			259.355
Santa Elena, 4	247.931	5.052			252.983
Restos promociones	3.329.851	408.838	(140.730)	(1.044.013)	2.553.946
Total	7.876.546	2.270.608	(140.730)	(1.044.013)	8.962.409

Cuadro 9

Se ha revisado una muestra significativa de las promociones recogidas en el cuadro anterior, en la cual se ha puesto manifiesto que las certificaciones de obra contabilizadas no se han formalizado adecuadamente, pues no aparecen identificadas las firmas que hay en cada una de ellas y no se hace constar la fecha en que se han emitido.

Como se ha indicado, la gestión de las existencias del Instituto se realiza en tres de los cinco programas de actuación del Instituto, siendo su desglose, en la fecha de cierre del ejercicio 2004, con las cifras expresadas en euros, el que se detalla a continuación:

Existencias	Promoción suelo	Promoción viviendas	Rehab. centro histórico	Total Existencias
Edificios			1.115.755	1.115.755
Solares		2.829.479		2.829.479
Terrenos	4.412.907			4.412.907
Promociones en curso	44.780.569	34.515.075	5.417.541	84.713.185
Promociones terminadas	18.438.461	2.817.260	2.429.113	23.684.834
Total	67.631.937	40.161.814	8.962.409	116.756.160
	57,9%	34,4%	7,7%	100,0%

Cuadro 10

La distribución territorial por provincias, para cada uno de los tres programas de actuación del Instituto, con los datos expresados en euros, es la siguiente:

Provincia	Promoción Suelo		Promoción viviendas		Rehabilitación		Total	
Alicante	17.766.457	26,3%	18.259.246	45,5%	0	--	36.025.703	30,9%
Castellón	1.673.080	2,5%	9.554.526	23,8%	0	--	11.227.606	9,6%
Valencia	48.192.400	71,3%	12.348.042	30,7%	8.962.409	100,0%	69.502.852	59,5%
Total	67.631.937	100,0%	40.161.814	100,0%	8.962.409	100,0%	116.756.160	100,0%

Cuadro 11

4.5 Deudores

El saldo de las diferentes partidas que se integran en este epígrafe, que representa el 30,1% del total del activo del balance, en la fecha de cierre del ejercicio 2004, es el que se expresa continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	31-12-2004	31-12-2003
Empresas del grupo, deudores	66.090.013	57.092.474
Deudores varios	8.674.867	6.457.497
Administraciones Públicas	13.030.238	10.821.233
Clientes por ventas	5.076.609	8.638.805
Personal	52.984	55.266
Provisiones	(47.560)	(2.844)
Total	92.877.151	83.062.431

Cuadro 12

La revisión de los saldos de las cuentas integradas en la partida “empresas del grupo, deudores”, ha puesto de manifiesto la siguientes circunstancias que interesa resaltar:

- En la subcuenta “clientes empresas del grupo”, que tiene un saldo deudor de 28.680.514 euros, en fecha 31 de diciembre de 2004, figuran las operaciones económicas relacionadas con la Generalitat Valenciana.

En este sentido, y formando parte del saldo de la citada subcuenta, figura el importe de las facturas relativas al convenio formalizado por el Instituto con la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, para la financiación y ejecución de las obras de los centros docentes.

Ha de hacerse notar que el saldo pendiente de cobro, referido a las citadas obras en los centros docentes, ascendía a 21.999.074 euros. No se tiene constancia de que se haya cobrado importe alguno de esta deuda.

En la citada subcuenta figura contabilizada, asimismo, una deuda de 1.005.969 euros de la Conselleria de Territorio y Vivienda; así como otra por importe de 5.657.246 euros, de la Conselleria de Infraestructura y Transporte, por la ejecución de convenios de gestión.

- El Instituto tiene encomendada la gestión del patrimonio inmobiliario de la Generalitat Valenciana, aunque no percibe contraprestación alguna de la Administración autonómica por la prestación de este servicio. El Instituto, no obstante formaliza una factura el último día del ejercicio, al objeto de repercutir a la Conselleria de Territorio y Vivienda el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente a este servicio prestado, que se registra en la subcuenta “clientes empresas del grupo”.

No se puede plantear que el Instituto contabilice los citados ingresos a efectos contables, en aplicación de los principios de imagen fiel y de prudencia, pero debe dejarse constancia de que el Instituto es una sociedad mercantil con personalidad jurídica propia, que debería cobrar por todos los servicios que presta, aunque éstos sean prestados a su único socio.

El coste de la gestión del patrimonio de la Generalitat Valenciana, en el ejercicio 2004, ha sido cuantificado por el Instituto en la cifra de 5.749.252 euros.

- En la subcuenta “clientes grupo facturas pendientes de emitir”, con un saldo deudor de 6.303.895 euros, en fecha 31 de diciembre de 2004, figuran como importes más significativos las facturas pendientes de emitir, por las obras de rehabilitación estructural de viviendas afectadas por aluminosis, que el Instituto ha desarrollado en el grupo de viviendas Virgen de la Fuensanta, de Valencia, que ascienden a un total de 6.126.854 euros.

El Instituto considera que se trata de una deuda del Grupo, en atención a que es la Generalitat Valenciana, en concreto la Conselleria de Territorio y Vivienda, la

titular de la factura, dado que considera que el Ayuntamiento de Valencia no tenía la condición de promotor.

- En la subcuenta “Generalitat Valenciana liquidaciones pendientes de cobro”, con un saldo deudor de 11.124.820 euros, figura el importe de 1.332.500 euros, correspondiente al pendiente de cobro por la subvención de explotación que la Generalitat Valenciana aprobó para el Instituto en la Ley 17/2003, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2004. El resto del saldo, que asciende a la cifra de 9.792.320 euros, se corresponde con las cantidades pendientes de cobro, por el coste de los gastos de reparación y conservación del patrimonio inmobiliario de la Generalitat Valenciana que ha satisfecho el Instituto.

Los citados gastos de reparación y conservación han ascendido, en el ejercicio 2004, a la cifra de 11.446.715 euros. Hay que señalar que, de la cifra anterior, un total de 2.625.294 euros, se compensan con la subvención anual que recibe con cargo a los Presupuestos de la Generalitat Valenciana, que asciende a 2.665.000 euros, tal y como se analiza en el apartado 5.9 del Informe.

La diferencia respecto al saldo de la subcuenta, cifrada en 8.821.421 euros, son inversiones que incrementan el valor del patrimonio inmobiliario de la Generalitat Valenciana y que, en consecuencia, esta última deberá abonar al Instituto.

En lo que se refiere al saldo de la partida “deudores varios”, que en la fecha de cierre del ejercicio 2004 ascendía a 8.674.867 euros, hay que señalar que el importe más significativo es el recogido en la subcuenta “deudores facturas pendientes de emitir 7%”, que tiene un saldo de 6.169.354 euros, en concepto de obras de rehabilitación estructural por aluminosis pendientes de facturar, en proyectos que no son de la Generalitat Valenciana, y que el Instituto los denomina “No Grupo”.

En los años 2001 a 2004 el Instituto ha tenido un total de gastos de 19.406.878 euros, para solucionar los problemas originados por la aluminosis en varias viviendas que, aunque actualmente son de propietarios particulares, inicialmente fueron promovidas por entes públicos. El detalle de dichos gastos por años y promociones es el siguiente, con expresión de las cifras en euros:

Concepto	Año 2001	Año 2002	Año 2003	Año 2004	Total
B° La Uxola - Alcoi	1.398.807	2.353.936	694.845	100.536	4.548.124
Posadas Cacho - Manises	--	581.722	248.606	150	830.478
B° Virgen Desamparados- Arzob.	--	57.231	528.266	316.121	901.618
Vvdas. casa cuartel - Torrebaja	--	7.875	1.706	57.890	67.471
Col. Sta. Isabel Bq.1 - San Vte.	--	--	235.862	57.076	292.938
Col. Sta. Isabel Bq.2 - San Vte.	--	--	70.002	198.632	268.634
Plaza de Orán - Alicante	--	--	292.338	204.395	496.733
Bq. 15 San Antón - Elche	--	--	120.771	1.054.062	1.174.833
Bq. 3 y 4 Col. Sta. Isabel - San Vte.	--	--	--	279.725	279.725
Grupo Vvdas. San Mauro - Alcoi	--	--	--	110.598	110.598
Deudores Varios	1.398.807	3.000.764	2.192.396	2.379.185	8.971.152
Virgen de la Fuensanta- Valencia	596.332	6.814.736	2.580.572	47.195	10.038.835
Deudores Grupo	596.332	6.814.736	2.580.572	47.195	10.038.835
Total	1.995.139	9.815.500	4.772.968	2.426.380	19.009.987

Cuadro 13

Hay que hacer notar que, al final de cada ejercicio, para que la cuenta de pérdidas y ganancias no se vea afectada por los gastos realizados por el Instituto, y en base al principio de correlación de ingresos y gastos, se procede a la contabilización como ingresos del importe de los gastos en que ha incurrido el Instituto, con cargo a la cuenta “deudores facturas pendientes de emitir”, tal y como se indica en el apartado 5.8 de este Informe.

El Instituto reconoce estos ingresos de acuerdo con lo dispuesto 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, que será finalmente quien pague las mismas. Hay que señalar, no obstante, que los titulares de las facturas serán los Ayuntamientos correspondientes, que son los que ostentan la condición de promotor, salvo en el caso de las obras realizadas en el grupo de viviendas Virgen de la Fuensanta, de Valencia que, como se ha indicado anteriormente, es la propia Generalitat Valenciana la promotora, razón por la cual se procedió a su reclasificación a subcuenta “clientes grupo facturas pendientes de emitir”.

Hay que significar que, aunque son los Ayuntamientos respectivos los que figuran como promotores de las obras de rehabilitación, y por tanto a quienes se les emite la factura, el importe de la subvención lo recibe el Instituto, que es quien realiza las obras. Es decir, en los Ayuntamientos sólo existirían movimientos de fondos en formalización.

La facturación realizada por el Instituto en el ejercicio 2004, por estas obras de rehabilitación, asciende a la cifra de 304.031 euros más el 4% por gastos de gestión, por

el proyecto RA-00/004 “Rehab. est. bq.3 plaza de Oran - Alicante”. Este importe facturado, sin embargo, no figura en la subcuenta que recoge la deuda de la Generalitat Valenciana por la aluminosis dado que, en fecha 31 de diciembre de 2004, la Administración autonómica no había reconocido el derecho al cobro de la subvención.

La última de las partidas analizadas en la revisión de este epígrafe es la de “Administraciones Públicas”, cuya composición, en fecha 31 de diciembre de 2004, es la que se recoge a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Cuenta	Importe
Subvenciones para rehabilitación aluminosis	7.573.668
Subvenciones al comprador	240.171
Subvenciones de capital pendientes de cobro	271.377
Subvenciones al promotor pendientes de cobro	3.212.787
Hacienda Pública, deudora por IVA	1.697.261
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	34.974
Total	13.030.238

Cuadro 14

El importe reflejado en la subcuenta “subvenciones para rehabilitación aluminosis” 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, expresado en euros:

Concepto	Fecha resolución	Importe
B° La Uxola - Alcoi	Agosto 2003	2.616.889
Virgen de la Fuensanta - Valencia	Mayo 2003	4.537.899
Posadas Cacho - Manises	Agosto 2003	418.880
Total		7.573.668

Cuadro 15

El saldo de esta subcuenta, con la composición recogida en el cuadro anterior, no ha experimentado variación alguna respecto a la fecha de cierre de ejercicio anterior. Como se puede comprobar, no se ha producido en el ejercicio 2004 reconocimiento de subvención alguna por parte de la Generalitat Valenciana; y los importes de las subvenciones reconocidas no se han cobrado en este ejercicio.

4.6 Tesorería

En la fecha de cierre del ejercicio 2004 el saldo de este epígrafe es de 2.046.637 euros y está integrado por el dinero en efectivo que hay en las cajas de que dispone el Instituto, así como por los fondos depositados en las cuentas corrientes que tiene abiertas en diversas entidades financieras.

El detalle del saldo de tesorería, que el Instituto ha facilitado mediante su balance de comprobación de sumas y saldos, es el siguiente, con las cifras expresadas en euros:

Caja	3.971
Bancos	2.042.666
Total	2.046.637

Cuadro 16

El saldo de la cuenta “caja” está compuesto por la suma de los saldos de las seis cajas que utiliza el Instituto, y que funcionan mediante anotaciones en un libro diario sobre factura justificativa de los gastos atendidos. Se ha comprobado que se realizan arquezos periódicos de estas cajas.

En relación a la cuenta “bancos”, ha de hacerse notar que se han analizado las partidas conciliatorias más significativas de las veintiuna cuentas corrientes que el Instituto tiene abiertas en seis entidades financieras, no encontrándose circunstancia alguna que reseñar.

En último lugar, y en lo que se refiere al régimen de disposición de los fondos en las cuentas corrientes de las que el Instituto es titular, de los datos analizados se desprende que no todas ellas funcionan con firmas mancomunadas, sino que hay algunas en las que se funciona con firmas solidarias. Esta circunstancia debe ser subsanada por el Instituto, al objeto de conseguir un mejor control de sus fondos.

4.7 Fondos Propios

El movimiento experimentado en este epígrafe del pasivo del balance durante el ejercicio 2004, es el que se recoge a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Cuenta	31/12/2003	Aport. socios comp. pérd.	Distribución resultados.	Resultado del ejercicio	31/12/2004
Capital suscrito	63.160.591	--	--	--	63.160.591
Reserva legal	1.239.408	--	--	--	1.239.408
Reservas especiales	0	--	--	--	0
Result. neg. ejerc. anter.	(8.146.714)	--	(3.225.958)	--	(11.372.672)
Pérdidas y ganancias	(3.225.958)	--	3.225.958	2.192.904	2.192.904
Total	53.027.327	--	0	2.192.904	55.220.231

Cuadro 17

El capital social del Instituto se eleva a la cifra de 63.160.591 euros, que está representado por un total de 210.178 acciones nominativas, con un valor de 301 euros cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La titularidad de dichas acciones corresponde a la Generalitat Valenciana.

4.8 Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Los diversos componentes de este epígrafe del pasivo del balance, así como el movimiento experimentado durante el ejercicio 2004, son los que se recogen a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	31-12-2003	Altas	Anulaciones	Trasp. a rdo. ejercicio	Traspasos	31-12-2004
Subvenciones de capital	3.518.970	871.167	(58.000)	(26.722)	86.983	4.392.398
Subvenciones al promotor	1.709.400	1.003.200	(200.236)	(1.601.670)	(86.983)	823.711
Ing. por intereses diferidos	190.233	--	--	(16.992)	--	173.241
Otros ing. dist. var. ejerc.	5.021.563	897.716	--	(414.131)	--	5.505.148
Total	10.440.166	2.772.083	(258.236)	(2.059.515)	--	10.894.498

Cuadro 18

Se ha revisado una muestra significativa de las operaciones económicas registradas en las cuentas que se agrupan en este epígrafe. En lo que se refiere a la cuenta “subvenciones de capital”, interesa poner de manifiesto las siguientes circunstancias:

- En la cesión de una parcela de 1.012,88 m² realizada por el Ayuntamiento de L'Alcora (Castellón), valorada en 224.500 euros; y en la de un solar de 613,70 m², realizada por el Ayuntamiento de Moncada (Valencia), valorado en 355.413 euros; en ambos casos para la realización de diversas actuaciones urbanísticas, se ha comprobado que, entre la documentación facilitada por el Instituto, no se encuentra ningún informe o documento del arquitecto municipal, en el que se certifique el valor de la parcela y solar cedidos.
- En la donación de un local de 145,30 m², valorado en 108.605 euros, que es consecuencia de la obligación contraída por una empresa, en la oferta presentada al concurso de enajenación de las parcelas de uso residencial en la actuación urbanística Mas del Rosari de Paterna (Valencia), para la construcción de viviendas de protección oficial, no consta estudio o documento de entidad acreditada en el que se tase el valor del inmueble cedido.

Hay que hacer notar, por otra parte, que la naturaleza de esta operación económica no permite su imputación a la cuenta “subvenciones de capital”, en razón de lo expresado en la nota 15.a) de la memoria de las cuentas anuales, en la que se especifica el tipo de operaciones económicas que deben imputarse a la citada cuenta. El Instituto, en consecuencia, debería reclasificar el importe de 108.605 euros a una cuenta específica que recogiera este tipo de donaciones.

- Entre las operaciones de baja, figura la venta de un inmueble de 80,30 m², sito en la plaza Músico Moreno de Valencia, por un importe de 21.035 euros. Este inmueble fue adquirido por una donación realizada por una empresa, como consecuencia de la obligación contraída en la oferta presentada al concurso de

enajenación de las parcelas en la actuación urbanística Mas del Rosari, de Paterna (Valencia).

El citado inmueble se contabilizó con un valor de 58.000 euros, que se correspondía con el valor venal del mismo, en aplicación de los principios de contabilización del inmovilizado. La norma 2ª, punto 4, de las normas de valoración recogidas en el Plan General de Contabilidad dispone que este valor venal es el precio que se presume que estaría dispuesto a pagar un adquirente eventual, teniendo en cuenta el estado y el lugar en que se encuentre dicho bien.

Entre el importe de la venta, según los datos que figuran en la escritura, y el citado valor venal por el que fue contabilizado el bien, existe una diferencia de 36.965 euros, de la cual no existe justificación alguna en el expediente facilitado por el Instituto.

En lo que se refiere al análisis de la cuenta “otros ingresos a distribuir en varios ejercicios”, se ha puesto de manifiesto la existencia de un importe de 16.278 euros, proveniente de ejercicios anteriores, y que se corresponde con una incautación de avales realizada en el ejercicio 2003 pero que, en este ejercicio, no se realizó el traspaso a resultados.

Se ha comprobado que, en la fecha de cierre del ejercicio 2004, sigue figurando en esta cuenta del epígrafe “ingresos a distribuir en varios ejercicios”, aunque hay que hacer notar que en la declaración del Impuesto de Sociedades correspondiente al periodo impositivo 2004, se ha realizado un ajuste temporal permanente al resultado, regularizándose contablemente en el ejercicio 2005.

La circunstancia anterior supone una anomalía de control interno en lo que afecta a los procedimientos utilizados para la contabilización de las operaciones económicas, en la medida en que las mismas deben registrarse en el momento de su devengo.

En otro orden de cosas, en lo que se refiere a la cuenta “donación parcelas a revertir”, se ha puesto de manifiesto que el Instituto ha registrado la cesión de una parcela rústica de 10.193 m², realizada por el Ayuntamiento de Albaida, como consecuencia del convenio de colaboración para la gestión y actuación en áreas de suelo, para el desarrollo urbanístico de la UE-7, Camps de Betilla, con la finalidad de construir "viviendas mayoritariamente protegidas".

Se ha comprobado, sin embargo, tras el análisis de las escrituras notariales que obran en el expediente correspondiente, que parte del terreno cedido por el Ayuntamiento al Instituto, era propiedad de una asociación de padres de alumnos que lo cedió al Ayuntamiento para que éste lo destinara a determinadas finalidades, diferentes de las previstas en el convenio firmado entre el Ayuntamiento y el Instituto.

En el expediente facilitado por el Instituto no consta documento alguno que justifique que no exista problema jurídico alguno en el cambio de finalidad de los terrenos cedidos, por las consecuencias que pudieran derivarse de futuras reclamaciones de los

cedentes originarios. La circunstancia descrita genera una incertidumbre que el Instituto debería resolver, al objeto de asegurar un normal desarrollo del convenio formalizado.

4.9 Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo

El saldo total de las deudas del Instituto con entidades de crédito, en la fecha de cierre del ejercicio 2004, asciende a la cifra de 172.760.569 euros, lo que representa el 78,5% del total pasivo del balance en dicha fecha. Se ha producido, en consecuencia, una disminución del 7,1%, respecto al saldo de la fecha de cierre del ejercicio anterior.

Hay que hacer notar que de la cifra citada en el párrafo anterior, las deudas con un vencimiento a largo plazo alcanzan la cantidad de 127.918.198 euros, que representa un 74% del total; mientras que las deudas con un vencimiento a corto plazo ascienden a la cifra de 44.842.370 euros, con un porcentaje del 26%.

El detalle de las deudas del Instituto, con indicación de cada uno de los conceptos en virtud de los cuales se ha concertado, es el que se recoge a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	Corto plazo	Largo plazo	Total
Préstamos y créditos	25.475.824	13.892.620	39.368.444
Promoción de Viviendas	10.659.412	7.968.644	18.628.055
Promoción suelo	2.802.720	5.923.976	8.726.696
Ayudas Generalitat Valenciana	12.013.693	0	12.013.693
Pólizas de crédito	14.499.575	114.025.579	128.525.154
Pólizas de crédito avaladas General. Valenc.	6.613.582	104.273.289	110.886.871
Pólizas de crédito garantía personal	7.885.993	9.752.290	17.638.283
Anticipo de tesorería	4.537.899	0	4.537.899
Intereses devengados	329.072	0	329.072
Total	44.842.370	127.918.199	172.760.569

Cuadro 19

La deuda del Instituto por “préstamos y créditos”, en fecha 31 de diciembre de 2004, asciende a un total de 39.368.444 euros. De esta deuda, la cifra de 18.628.055 euros se corresponde con préstamos con garantía hipotecaria, mientras que la cantidad de 20.740.389 euros están avalados por la Generalitat Valenciana.

Los créditos destinados a la promoción de viviendas son préstamos cualificados con unos tipos de interés que oscilan entre el 2,18% y 3,15%, cuya subsidiación queda establecida por la legislación de viviendas de protección oficial, mediante Real Decreto 92/2002 de 30 de mayo.

Se ha comprobado que, de los intereses devengados durante 2004 por la totalidad de los préstamos en vigor correspondientes a promociones, se han incorporado al valor de las existencias un total de 746.686 euros.

Hay que hacer notar que en el concepto de préstamo "ayudas Generalitat Valenciana" se contabilizan los préstamos formalizados por el Instituto, que tienen por objeto financiar las subvenciones pendientes de pago por las ayudas de la Generalitat Valenciana al Plan de Vivienda 1992-1995.

En el ejercicio 1999 se formalizaron un total de tres préstamos, por un importe global de 120.202.421 euros y una duración de seis años, todos ellos avalados por la Generalitat Valenciana. El capital pendiente de devolución, en fecha 31 de diciembre de 2004, ascendía a 12.013.693 euros; mientras que en la fecha de cierre del ejercicio anterior se elevaba a la cifra de 36.041.078 euros.

Los intereses devengados durante el ejercicio 2004, por los préstamos correspondientes a las ayudas de la Generalitat Valenciana ascienden a 490.358 euros, que han sido registrados por el Instituto como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias, tal y como se recoge en el apartado 5.6 de este Informe.

La deuda que el Instituto tiene, en fecha 31 de diciembre de 2004, por el concepto "pólizas de crédito avaladas por la Generalitat Valenciana", con los datos de mayor interés de cada una de las operaciones concertadas es el que se recoge a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Entidad	Fecha	Importe	Duración	Tipo interés	Pendiente a 31-12-2004		
					Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Caja Madrid	27/03/2003	120.741.919	6 años	Euribor + 0,10%	6.613.583	79.053.758	85.667.341
BBVA	24/11/2003	10.818.217	5 años	Euribor + 1,15 %	0	212.760	212.760
BBVA	14/03/2003	30.000.000	12 años	Euribor + 0,06 %	0	25.006.770	25.006.770
Total		161.560.136			6.613.582	104.273.287	110.886.871

Cuadro 20

La cuenta de crédito formalizada en la entidad 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 entonces Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, el Instituto Valenciano de Finanzas y el Instituto Valenciano de Vivienda, S. A.

En fecha 27 de marzo de 2003, tal y como se indica en el apartado 4.3 de este Informe, se produce una modificación del citado convenio, por la que se amplía la cuantía de este crédito hasta un límite máximo de 120.741.919 euros. El importe pendiente, en la fecha de cierre del ejercicio 2004 es de 85.667.341 euros.

La composición del saldo que figura por el concepto “pólizas de crédito con garantía personal”, con los datos de mayor interés de cada una de las operaciones, son los que se recogen a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Entidad	Importe formalizado	Importe dispuesto a 31/12/04	Fecha formalización oper. cred.	Tipo interés 31/12/04	Posibilidad de prórroga	Fecha vencimiento final
CAJA DE MADRID	3.000.000	949.381	30/07/2004	2,259%	Prorrogable	30/07/2006
C.A.M.	6.000.000	2.734.651	30/07/2004	2,300%	Prorrogable	30/07/2006
CAJA RURAL M.	6.000.000	3.924.666	16/05/2003	2,280%	No Prorrogable	16/05/2005
B.B.V.A.,S.A.	12.000.000	3.961.327	12/06/2003	2,196%	No Prorrogable	12/06/2005
B.B.V.A.,S.A.	12.000.000	4.992.519	03/03/2004	2,216%	Prorrogable	03/03/2006
B.S.C.H.,S.A.	3.000.000	1.075.739	01/10/2004	2,206%	Prorrogable	01/10/2006
Total	42.000.000	17.638.283				

Cuadro 21

En relación al concepto “intereses devengados” hay que indicar que se corresponde con los intereses pendientes de vencimiento, en fecha 31 de diciembre de 2004, de los que la cantidad de 110.945 euros se refieren a los préstamos y 218.127 euros a las pólizas de crédito.

En último lugar, en lo que se refiere al análisis de este epígrafe del balance, hay que significar que durante el ejercicio 2004 el Instituto ha formalizado deudas con entidades de crédito, a corto y a largo plazo, por importe de 37.707.853 euros, de los cuales se habían dispuesto 15.486.413 euros, en la fecha de cierre del ejercicio. Se formalizó, asimismo, un anticipo de tesorería por importe de 4.537.899 euros, que se canceló en el mismo ejercicio.

4.10 Provisiones para operaciones de tráfico

El movimiento de este epígrafe del pasivo del balance durante el ejercicio 2004, con las cifras expresadas en euros, así como su desglose por las diversas promociones, es el que se detalla a continuación:

Concepto	31/12/2003	Aplicaciones a ingresos	Cancelaciones	Otras cuentas de balance	Dotaciones	31/12/2004
AL-02 Urb. P.P. II-9. Benisaudet Alic.	4.773.273	(59.430)	(1.456.427)	0	680.771	3.938.187
AL-06. U. A. D San Vte. Raspeig Alic.	0	(1.817)	(294.547)	(886.276)	1.182.640	0
V-10. Mas del Rosari – global, Paterna	1.449.752	(137.394)	(1.278.981)	0	2.856.986	2.890.364
Provisión por terminación de obra.	6.223.025	(198.641)	(3.029.955)	(886.276)	4.720.397	6.828.550
Dotación provisión intereses Velluters	0	0	0	0	315.907	315.907
En Borràs, 18 Valencia	76.838	0	0	0	0	76.838
Prov. por pérdidas en promociones	76.838	0	0	0	315.907	392.745
Prov. reparación viviendas vendidas	100.000	(16.046)		(83.954)	100.000	100.000
Total	6.399.863	(214.686)	(3.029.955)	(970.230)	5.136.305	7.321.295

Cuadro 22

Se ha comprobado que las cancelaciones se van produciendo, conforme se van recibiendo las facturas correspondientes a los importes para los que se ha formalizado la provisión, en aquellas promociones en que se han realizado ventas antes de haberse ejecutado la obra en su totalidad.

En la cuenta provisión por pérdidas en promociones, el Instituto ha recogido una dotación para la provisión de los intereses de las existencias de Velluters en las provisiones para operaciones de tráfico, como consecuencia del informe de la Intervención delegada de la Conselleria a la que se encontraba adscrito el Instituto, en el que fiscaliza de disconformidad una propuesta de pago al Instituto, correspondiente a la certificación número 158, por los intereses satisfechos en 2003 por éste durante la vigencia de la póliza de crédito, tal y como se analiza en el apartado 4.4 del Informe.

5. ANÁLISIS DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

5.1 Introducción

Los datos de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2004, junto con los datos correspondientes al ejercicio anterior, son los que se recogen a continuación, con las cifras expresadas en euros:

GASTOS	2004	2003	Variación
Aprovisionamientos	62.352.889	38.018.175	64,0%
Gastos de personal	8.658.166	7.615.766	13,7%
Dotación amortización inmovilizado	428.119	380.775	24,3%
Variación provisiones de tráfico	1.936.379	6.264.193	(69,1%)
Otros gastos de explotación	4.108.568	2.465.025	66,7%
Resultados positivos de explotación	3.487.990	3.849.179	(9,4%)
Gastos financieros y asimilados	1.100.403	2.420.258	(54,5%)
Resultados financieros positivos	--	--	--
Resultados positivos de actividades ordinarias	2.555.016	1.742.501	46,6%
Variación provisiones del inmovilizado	59.974	(52.662)	113,9%
Gastos extraordinarios	127.005	68.425	85,6%
Gastos y pérdidas otros ejercicios	351.404	5.393.982	(93,5%)
Resultados extraordinarios positivos	--	--	--
Resultado positivo antes de Impuestos	2.192.904	--	---
Impuesto sobre sociedades	--	--	--
Resultado positivo del ejercicio	2.192.904	--	---

INGRESOS	2004	2003	Variación
Importe neto cifra de negocios	38.839.579	48.344.086	(19,7%)
Aumento de existencias	38.395.178	6.783.147	466,0%
Trabajos efectuados por empresa para inmov.	391.291	--	--
Exist. prom. en curso y edif. constr. incor. a inmov.	1.044.013	568.916	83,5%
Otros ingresos de explotación	286.604	1.787.753	(84,0%)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	2.015.446	1.109.211	81,7%
Resultado negativo de explotación	--	--	--
Ingresos otros valores negociables	16.992	17.261	(1,6%)
Otros intereses e ingresos asimilados	148.831	292.396	(49,1%)
Subsidiación por préstamos cualificados	1.606	3.923	(59,1%)
Resultados financieros negativos	932.974	2.106.678	(55,7%)
Resultado negativo actividades ordinarias	--	--	--
Beneficios enajenación inmovilizado material	20.708	--	--
Subv. capital traspasadas al resultado ejercicio	26.722	20.836	28,2%
Ingresos extraordinarios	73.334	783	9265,8%
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	55.507	419.667	(86,8%)
Resultados extraordinarios negativos	362.112	4.968.459	(92,7%)
Resultado negativo antes de Impuestos	--	3.225.958	--
Resultado negativo del ejercicio	-	3.225.958	--

Cuadro 23

5.2 Aprovisionamientos

El saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias, en la fecha de cierre del ejercicio, asciende a la cifra de 62.352.889 euros, que representa un 78,8% del total de gastos del Instituto. La evolución experimentada durante el ejercicio, con indicación de las diversas partidas que lo componen, es la que se muestra a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	2004	2003	Variación
Consumo de edificios adquiridos	--	169.447	--
Consumo de terrenos y solares	25.310.788	10.066.524	151,4%
Obras y servicios realizados por terceros	37.042.101	27.782.204	33,3%
Total	62.352.889	38.018.175	64,0%

Cuadro 24

El saldo registrado en la partida “consumo de terrenos y solares” es el resultado de integrar las compras de terrenos y solares, que asciende a 2.385.390 euros, con la disminución de existencias por “variación de materias primas”, cuyo valor asciende a 22.925.398 euros. El aumento de las existencias de las promociones en curso y edificios construidos, por otra parte, figura en el epígrafe correspondiente de ingresos de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El desglose de la partida “obras y servicios realizados por terceros” durante el año 2004, con los datos expresados en euros, es el que se recoge a continuación:

Concepto	Importe
Certificaciones de obra	36.235.278
Obras rehabilitación y aluminosis	2.426.381
Otras compras	70.884
Ajuste de cierre	(1.690.442)
Total	37.042.101

Cuadro 25

En la cuenta “certificaciones de obra” se registran todos aquellos gastos, independientemente de su naturaleza, que estén relacionados con las existencias, salvo los referentes a terrenos y solares que se contabilizan en la cuenta específica de compras.

Se ha revisado una muestra significativa de los gastos imputados a la citada cuenta “certificaciones de obra”, en la cual interesa destacar que, en relación a la promoción Velluters-General, que en fecha 31 de diciembre de 2004 figuraba en el balance por 3.415.514 euros, el importe incorporado por compras y gastos es el siguiente:

- La anulación de una factura de fecha 7 de agosto de 2002, por importe de 1.262 euros, imputada erróneamente a esta existencia y anulada en el ejercicio 2004.
- Una certificación de obra, correspondiente a la liquidación por parte del adjudicatario, por importe de 136.556 euros. Esta certificación es acreditada por la empresa constructora, al objeto de que le sea abonada según las condiciones contractuales, en fecha 30 de junio de 2003, siendo registrada de entrada por el Instituto en fecha 24 de febrero de 2004.

Sobre la circunstancia anterior hay que señalar que el Instituto no ha cumplido con el principio de devengo en la contabilización del gasto de dicha operación, por lo que cabría ajustarla en el citado importe de 136.556 euros.

5.3 Gastos de personal

La composición de este epígrafe, que es el segundo en importancia de la cuenta de pérdidas y ganancias, en la medida en que representa el 10,9% del total de gastos, es el que se recoge a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	2004	2003	Variación
Sueldos y salarios	6.604.912	5.781.101	14,3%
Indemnizaciones	50.821	77.215	(34,2%)
Cargas sociales	1.979.794	1.735.363	14,1%
Otros gastos sociales	22.639	22.087	2,5%
Total	8.658.166	7.615.766	13,7%

Cuadro 26

Los datos de la plantilla media de personal del Instituto, en los dos últimos ejercicios presupuestarios, son los siguientes:

Categorías	Nº medio empleados		Variación
	2004	2003	
Dirección y jefatura	44	39	12,8%
Titulados medios y superiores	73	54	35,2%
Oficiales y administrativos	147	139	5,8%
Auxiliares y otros	5	1	400,0%
Total	269	233	15,5%

Cuadro 27

En el marco de la fiscalización realizada se han revisado los resúmenes mensuales de las nóminas, habiéndose comprobado la adecuada contabilización de las retribuciones devengadas por el personal del Instituto, así como de los gastos y retenciones practicadas.

Se ha comprobado, asimismo, que el Instituto ha practicado las preceptivas retenciones en las retribuciones satisfechas a sus trabajadores, y que todas ellas han sido declaradas e ingresadas en las instancias administrativas correspondientes.

En el ejercicio 2004 el saldo de la cuenta “sueldos y salarios” ha experimentado un significativo incremento respecto al ejercicio anterior, que se cifra en el 14,3%, cuyas causas principales son las siguientes:

- El incremento experimentado en el salario base del personal del Instituto, cifrado en un 2%, de acuerdo con lo previsto en la Ley 17/2003, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2004.
- El incremento de un 2,1% de las retribuciones salariales brutas, en concepto de “componente compensatorio”, acordado y aprobado en sesión de 10 de mayo de 2004, de la Comisión de Interpretación Vigilancia y Estudio del Convenio Colectivo, tomando como referencia el acuerdo de la Mesa Sectorial de Función Pública de la Generalitat Valenciana, de 23 de diciembre de 2003.
- El aumento neto de la plantilla del Instituto en 36 personas, comparando los datos de las fechas de cierre de los ejercicios 2003 y 2004, que supone un importe total de 432.166 euros.
- La reclasificación de 31 puestos de trabajo efectuada en el ejercicio 2004, en unos casos por cambio de niveles y en otros de categoría, por un importe total de 116.868 euros.

El artículo 23.1 de la Ley 17/2003, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2004, dispone que las retribuciones íntegras asignadas a los puestos de trabajo del personal al servicio del sector público valenciano, en el cual se integra el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., no podrán experimentar un incremento global superior al 2% con respecto a las del ejercicio 2003.

Al objeto de hacer efectivo el citado límite de incremento retributivo, el artículo 28.2 de la citada Ley de Presupuestos para el ejercicio 2004, estableció la necesidad de solicitar el preceptivo informe favorable de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, al objeto de proceder a determinar o modificar las condiciones retributivas de las sociedades mercantiles de titularidad pública, entre ellas el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A.

En el artículo 28.4 del citado texto legal se dispone que serán nulos de pleno derecho los acuerdos adoptados con omisión del trámite de informe, o en contra de un informe

desfavorable. En este sentido, no se tiene constancia de que el Instituto haya formalizado este trámite.

Hay que significar que en la Ley 17/2003, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2004, se aprobó una dotación para los gastos de personal del Instituto de 7.100.540 euros, siendo el importe efectivamente satisfecho un 21,9% superior a esta cifra.

En otro orden de cosas, interesa destacar que se han revisado diversos expedientes de selección de personal del Instituto, que se han desarrollado en el ejercicio 2004, sin que se pueda afirmar que los procedimientos desarrollados garanticen el cumplimiento de los principios de publicidad, igualdad, mérito y capacidad, que rigen el acceso a los puestos de trabajo del sector público.

5.4 Variación provisiones de tráfico

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias, en la fecha de cierre del ejercicio 2004, es el que se detalla a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Cuenta	2004
Dotación a la provisión por venta promociones pendientes terminación	4.720.398
Provisiones aplicadas insolvencias por operaciones de tráfico	(156)
Aplicación provisiones para operaciones de tráfico	(214.686)
Cancelación provisión	(3.029.956)
Dotación provisión insolvencias	44.873
Dotación provisiones otras operaciones	415.906
Total	1.936.379

Cuadro 28

Hay que hacer notar que en la fiscalización realizada en el área de “existencias”, tal y como se recoge en el apartado 4.4 de este Informe, se ha comprobado la adecuada contabilización de los cálculos que la Entidad realiza para la formalización de las cuentas “dotación a la provisión por venta promociones pendientes terminación” y “cancelación provisión”.

En lo que se refiere a la cuenta “dotación provisiones otras operaciones”, hay que señalar que el Instituto realiza, en cada ejercicio, una provisión genérica de 100.000 euros, al objeto de atender los gastos producidos como consecuencia de las modificaciones y reparaciones realizadas en las viviendas vendidas.

En la citada cuenta, tal y como se ha comentado en el apartado 4.10 del Informe, el Instituto ha contabilizado, en la fecha de cierre del ejercicio, la cantidad de 315.907 euros, correspondientes a una dotación para provisión de intereses generados en la gestión del proyecto de Velluters, como consecuencia de un informe de disconformidad

de la Intervención Delegada de la Conselleria a la que se encuentra adscrito el Instituto, de fecha 9 de noviembre de 2004.

5.5 Otros gastos de explotación

El epígrafe “otros gastos de explotación” tiene un saldo de 4.108.568 euros, que representa el 5,2% de los gastos del ejercicio 2004, siendo su composición, con los datos expresados en euros, la siguiente:

Cuenta	2004	2003	Variación
Arrendamientos y cánones	55.368	31.854	73,8%
Reparaciones y conservación	167.537	142.729	17,4%
Servicios de profesionales independientes	1.358.333	332.056	309,1%
Primas de seguros	70.204	58.270	20,5%
Servicios bancarios y similares	92.345	58.953	56,6%
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	466.274	342.048	36,3%
Suministros	166.575	147.832	12,7%
Otros servicios	1.445.924	1.223.395	18,2%
Servicios Exteriores	3.822.560	2.337.137	63,6%
Otros tributos	286.008	127.888	123,6%
Tributos	286.008	127.888	123,6%
Total	4.108.568	2.465.025	66,7%

Cuadro 29

El saldo de este epígrafe ha experimentado un significativo incremento del 66,7% respecto al ejercicio anterior, que se debe, fundamentalmente, al incremento del 309,1% de la cuenta “servicios de profesionales independientes”, que es una de las cuentas más significativas del epígrafe.

En el marco de la fiscalización realizada se ha revisado una muestra significativa de los gastos imputados a las cuentas “servicios profesionales independientes”, “publicidad, propaganda y relaciones públicas” y “otros servicios”, que son las cuentas que tienen los saldos de mayor cuantía, tras lo cual se ha puesto de manifiesto que el Instituto ha adjudicado contratos por importes significativos, sin que haya promovido los correspondientes expedientes de contratación que hubieran garantizado una adecuada y suficiente publicidad, y una concurrencia real de licitadores, al objeto de conseguir una gestión más económica y eficiente.

En lo que se refiere a los gastos imputados en la cuenta “servicios de profesionales independientes”, interesa resaltar las siguientes circunstancias:

- El Instituto ha formalizado un contrato de asistencia con la Universidad Politécnica de Valencia, para la redacción del diagnóstico de Ciutat Vella, por importe de 60.000 euros, sin mediar expediente de contratación y solicitar ofertas

alternativas; o sin justificar las razones por las que se han omitido estos trámites, orientados a la obtención de una gestión más económica y eficiente.

- El Instituto realiza un contrato de asistencia técnica para el establecimiento y puesta en funcionamiento del Registro de Patrimonios Públicos Municipales de Suelo en la Provincia de Valencia, por importe de 11.233 euros.

En relación a la citada contratación, se considera que debería haberse promovido por la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda, que es la instancia administrativa de la que depende el citado Registro, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 178/2004, de 24 de septiembre, del Consell de la Generalitat.

La única competencia que el citado Decreto concede al Instituto, de acuerdo con el apartado 4º de su disposición adicional, es la de acceder a la información del Registro a los efectos de poder colaborar con los Ayuntamientos en la promoción y construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Hay que hacer notar, por otra parte, que no se tiene constancia de que el Instituto haya recibido de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda, titular de este registro, compensación alguna por el trabajo realizado.

En lo que se refiere a la revisión de los gastos contabilizados en la cuenta “publicidad, propaganda y relaciones públicas”, hay que hacer notar lo siguiente:

- Se ha comprobado que en determinados actos protocolarios de inauguración de algunas obras, es la compañía adjudicataria de las obras la que realiza y factura el mismo. En las facturas presentadas, sin embargo, sólo se concreta en cuanto al servicio realizado el concepto "acto protocolario de primera piedra", circunstancia ésta que debería ser corregida, especificando en la factura un mayor detalle del gasto realizado.
- El Instituto ha promovido dos expedientes para la contratación de “creación, diseño, construcción, montaje, así como equipamiento material y humano, del stand del IVVSA para URBE DESARROLLO 2004”. El coste total asciende a 78.744 euros y el Instituto ha licitado cada una de las partes del contrato por el extinto procedimiento de “contratación directa”, solicitando tres ofertas para cada una de ellas. Se ha comprobado, sin embargo, que ambas partes se han adjudicado a la misma empresa.

Sobre el procedimiento anterior hay que señalar que el Instituto no debería referirse al procedimiento de “contratación directa”, sino a alguno de los procedimientos previstos en la vigente Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; al tiempo que debería haber agrupado ambos procedimientos recontractación, al objeto de haber conseguido una gestión más eficiente y económica.

- Se ha puesto de manifiesto que el Instituto ha realizado diversas campañas de prensa, adjudicándolas a un mismo proveedor, sin mediar expediente de contratación o solicitar ofertas alternativas. Se recomienda que el Instituto realice una previsión de sus necesidades anuales de publicidad, al objeto de poder convocar un procedimiento que asegure una publicidad y concurrencia adecuadas, y evitando la discrecionalidad en la adjudicación del gasto.

En último lugar, en lo que se refiere al análisis del saldo de la cuenta “otros servicios”, las circunstancias de mayor interés que se han puesto de manifiesto son las siguientes:

- Se ha constatado que en un porcentaje importante de las facturas que han sido revisadas, cifrado en el 34,3%, no constaba el sello del registro de entrada en el Instituto.
- En lo que se refiere a la imputación contable de las facturas revisadas, se ha comprobado que en un porcentaje, asimismo del 33,3%, no es la adecuada, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad.

En este sentido, hay que hacer notar que se han imputado a esta cuenta gastos de publicidad, seguros y de Impuestos. Se recomienda que, en ejercicios futuros, se tomen las medidas necesarias para que las operaciones económicas se imputen a las cuentas que el Plan establece, de acuerdo con la naturaleza económica de las mismas.

- Se ha contabilizado el pago correspondiente a dos comidas, por importe de 3.580 euros, sin que exista constancia de documento alguno en el que se justifique la motivación del gasto, o de los asistentes a cada una de ellas.

Se recomienda que en cualquier otro gasto de este tipo que realice el Instituto en ejercicios futuros, se encuentre suficientemente justificada la motivación del gasto, así como que el mismo se documente con la correspondiente factura.

5.6 Gastos financieros y asimilados

Los gastos financieros y asimilados que el Instituto ha contabilizado en el ejercicio 2004, que representan un porcentaje del 1,4% del total de gastos, con los porcentajes de variación respecto a los contabilizados en el ejercicio anterior, son los que se recogen a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Cuenta	2004	2003	Variación
Intereses promociones	110.945	439.277	(74,7%)
Intereses crédito cartera cedida	97.815	32.476	201,2%
Intereses préstamos ayudas GV	490.358	1.254.398	(60,9%)
Otros gastos	4.846	488.669	(99,0%)
Dotación prov. devol. subsid.	2.730	3.085	(11,5%)
Intereses pólizas	218.127	202.353	7,8%
Otros intereses	175.582	--	--
Total	1.110.403	2.420.258	(61,8%)

Cuadro 30

El dato de mayor relevancia de los recogidos en el cuadro anterior es la disminución del 60,9% experimentada en el saldo de la subcuenta “intereses por préstamos ayudas Generalitat Valenciana”, debido a la disminución del saldo pendiente de estos préstamos que ha pasado de 36.041.078 euros, al cierre del ejercicio anterior, a la cifra de 12.013.693 euros, en la fecha de cierre del presente ejercicio, tal y como se ha recogido en el apartado 4.9 de este Informe.

5.7 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2004, que representa el 47,8% de los ingresos del Instituto, y su comparación con las cifras del ejercicio anterior, son los que se recogen a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	2004	2003	Variación
Ventas	37.489.076	46.392.211	(19,2%)
Prestación de servicios	1.371.135	1.951.875	(29,8%)
Devoluciones y rappels sobre ventas	(20.632)	0	-
Total	38.839.579	48.344.086	(19,7%)

Cuadro 31

El detalle de los saldos de las diversas cuentas que se integran en la partida “ventas”, que representa el 96,5% del epígrafe, con las cifras expresadas en euros, son los siguientes:

Ventas	Importe
Venta de viviendas	5.105.429
Venta de solares	29.566.400
Venta rehabilitación y aluminosis	2.519.708
Ingresos por cuotas de urbanización	250.304
Ingresos por otras ejecuciones obra	47.235
Total	37.489.076

Cuadro 32

Se han revisado las operaciones contabilizadas en la cuenta “venta de viviendas”, sin que se haya puesto de manifiesto circunstancia alguna que deba ser resaltada. En el ejercicio 2004 el Instituto no ha tenido ingresos por ventas anticipadas.

En la cuenta “venta de solares” se han contabilizado las actuaciones de suelo que el Instituto promociona. El detalle de las ventas realizadas en cada una de las promociones del Instituto, junto con los ingresos por cuotas de urbanización y el resultado obtenido de las mismas, comparándolas con el coste de ventas, con las cifras expresadas en euros, es el que se recoge a continuación:

Promoción	Venta solares	Otros ingresos	Coste de ventas	Resultado
Benisaudet	3.049.526	0	(2.948.685)	100.841
Mas del Rosari	18.242.507	681.984	(8.328.275)	10.596.216
Resto parcelas	8.274.367	0	(6.824.975)	1.449.392
Total	29.566.400	681.984	(18.101.935)	11.464.466

Cuadro 33

En el marco de la fiscalización realizada sobre las ventas de solares se ha comprobado que las diversas operaciones realizadas se han contabilizado adecuadamente y que todas ellas tienen documentos que las justifiquen. Hay que señalar que el 92,4% del resultado del programa de suelo lo ha originado la promoción denominada “Mas del Rosari”.

El detalle de la cuenta “venta rehabilitación y aluminosis”, por otra parte, presenta el siguiente detalle, expresado en euros:

Concepto	Importe
Ingresos por compensación de gastos	2.426.382
Gestión obras (4%), facturado	3.120
Gestión obras (4%), pendiente emitir factura	90.206
Total	2.519.708

Cuadro 34

En lo que se refiere a la composición de la partida “prestación de servicios”, hay que hacer notar que el desglose de los ingresos contabilizados, que representan el 3,5% del “importe neto de la cifra de negocios” del ejercicio 2004, es el siguiente, expresado en euros:

Concepto	2004	2003	Variación
Ingresos por gestión de obras	838.992	339.302	147,3%
Ingresos por asistencia técnica	532.143	1.612.573	(67,0%)
Total	1.371.135	1.951.875	(29,8%)

Cuadro 35

Hay que significar que los ingresos registrados en la subcuenta “ingresos por gestión de obras” están referidos a la comisión del 4% sobre las certificaciones emitidas por el Instituto, en concepto de gastos de gestión, de acuerdo con el 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 el Instituto y la Conselleria de Territorio y Vivienda.

Los ingresos contabilizados en la subcuenta “ingresos por asistencia técnica” se corresponden con la retribución por la gestión del Plan RIVA, según convenio formalizado, en fecha 1 de diciembre de 1992, con la entonces Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte. Este convenio se ha completado con la adenda firmada en fecha 16 de diciembre de 1999, que incrementó las anualidades del mismo.

5.8 Variación de existencias

Las cuentas de este epígrafe se destinan a registrar, al cierre del ejercicio, las variaciones entre las existencias finales y las iniciales, correspondientes a las cuentas que recogen las existencias.

La variación de existencias, en fecha 31 de diciembre de 2004, ha ascendido al importe total de 38.395.178 euros, que se desglosa de la siguiente forma, con los datos expresados en euros:

	Productos en curso	Variación de existencias	Total
		Productos terminados	
Rehabilitación	(94.466)	912.333	817.867
Promoción suelo	18.311.076	803.187	19.114.263
Promoción viviendas	19.048.513	(585.465)	18.463.048
Total	37.265.123	1.130.055	38.395.178

Cuadro 36

En la fiscalización de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se ha comprobado que los datos imputados por variación de existencias se corresponden con los registros auxiliares mediante los que el Instituto realiza la gestión de los proyectos.

5.9 Otros ingresos

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias, con la variación experimentada en el ejercicio 2004 y las cifras expresadas en euros, es la siguiente:

Concepto	2004	2003	Variación
Otros ingresos de explotación	286.604	156.333	83,3%
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	2.015.447	2.740.631	(26,5%)
Total	2.302.051	2.896.964	(20,5%)

Cuadro 37

Las transferencias corrientes consignadas en la Ley 17/2003, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2004 destinadas al Instituto ascendían a la cifra de 2.665.000 euros. Hay que hacer notar que, en la fecha de cierre del ejercicio 2004, se encontraba pendiente de cobro el importe de 1.332.500 euros.

Hay que indicar que, en el ejercicio 2004, el Instituto no ha registrado importe alguno en la cuenta “subvenciones oficiales a la explotación”, en la medida en que en este periodo ha obtenido beneficios; al contrario de lo ocurrido en el ejercicio anterior, en el que se imputó la cantidad de 1.511.420 euros.

En otro orden de cosas, hay que significar que una de las finalidades de las transferencias corrientes de la Generalitat Valenciana es la de satisfacer al Instituto por los gastos corrientes pagados por cuenta de la Generalitat Valenciana, en la gestión de su patrimonio inmobiliario. Estos gastos han ascendido en el ejercicio 2004, a la cifra de 2.625.294 euros, por lo que el Instituto deberá devolver a la Generalitat un total de 39.706 euros.

6. SITUACIÓN TRIBUTARIA

De acuerdo con la revisión efectuada, se ha comprobado que el Instituto Valenciano de Vivienda, S. A. ha cumplido con todas las obligaciones formales que le son exigibles, en virtud de lo previsto en la normativa vigente durante el periodo impositivo 2004, en todos aquellos tributos a los que se encuentra sujeto.

En lo que se refiere a las deudas tributarias satisfechas por la sociedad mercantil, ha de hacerse notar que los tributos tienen unos plazos de prescripción de cuatro años, de acuerdo con lo previsto en el artículo 64 de la Ley General Tributaria, en la redacción dada por lo dispuesto en la disposición final primera de la Ley 1/1998, de 26 de febrero, de Derechos y Garantías del Contribuyente.

La citada disposición ha sido modificada, con efectos 1 de julio de 2004, por la entrada en vigor de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que dispone en su artículo 66 que prescribirán a los cuatro años, el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación, así como para exigir el pago de las deudas tributarias liquidadas y autoliquidadas.

El mismo plazo de prescripción se aplica para solicitar y obtener las devoluciones derivadas de la normativa de cada tributo, las devoluciones de ingresos indebidos y el reembolso del coste de las garantías prestadas por los contribuyentes.

En virtud de lo expresado en los párrafos anteriores, y siempre dentro del citado plazo de cuatro años, la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, y el resto de las Administraciones tributarias, pueden iniciar los correspondientes procedimientos de comprobación o inspección, de acuerdo con lo previsto en la Ley General Tributaria y normas reglamentarias que la desarrollan.

7. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

7.1 Introducción

La disposición adicional sexta de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas dispone que las sociedades mercantiles en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de las Administraciones Públicas o sus Organismos Autónomos, o entidades de derecho público, se ajustarán en su actividad contractual a los principios de publicidad y concurrencia, salvo que la naturaleza de las operaciones a realizar sea incompatible con esos principios.

Al objeto de comprobar el cumplimiento del precepto citado por el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., y valorando que los principios de publicidad y concurrencia están orientados a la obtención de una gestión pública eficiente y económica, y a que las actuaciones del sector público se orienten al servicio de los intereses generales, se ha revisado una muestra significativa de expedientes de contratación formalizados en el ejercicio 2004, o vigentes en este ejercicio.

Entre los expedientes revisados se encuentran contratos de los tres tipos básicos recogidos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas: contratos de obras; contratos de consultoría, asistencia y servicios; y contratos de suministros. Se ha revisado, asimismo, un expediente de enajenación de parcela, que se encuadra en lo que el citado texto legal denomina contratos privados.

La fiscalización realizada en esta área de contratación permite formular, con carácter general, las siguientes consideraciones:

- La base de datos que utiliza el Instituto no permite obtener todos los contratos iniciados por el Instituto en una determinada fecha, ni obtener otros datos necesarios para la buena gestión del departamento de contratación.
- La documentación de los diferentes expedientes revisados se encuentra muy dispersa en diversos departamentos del Instituto. Esta circunstancia ha determinado que una parte importante de la documentación que debería formar parte de los expedientes de contratación, no ha podido ser revisada, a pesar de haber sido solicitada por la Sindicatura de Cuentas.
- El Instituto no ha remitido a la Sindicatura de Cuentas, incumpliendo el artículo 57 de la LCAP, una copia certificada del documento mediante el que se hubiera formalizado el contrato, acompañada de un extracto del expediente del que se derive.
- En ninguno de los supuestos en que sería de aplicación, el Instituto ha formalizado las correspondientes garantías provisionales, equivalente al 2% del presupuesto del contrato, ni se justifican las razones por las cuales no se aplica lo dispuesto en el artículo 35 de la LCAP.

- En los expedientes revisados no existe constancia de que el Instituto haya formalizado un mecanismo de control interno, asimilable al previsto en el artículo 67.2 de la LCAP, al objeto de tener seguridad de que los expedientes tramitados tienen viabilidad económica.
- En ninguno de los expedientes analizados, el Instituto ha publicado las adjudicaciones en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, ni siquiera en aquellos supuestos en que se supera el límite de 60.101 euros, previsto en el artículo 93 de la LCAP. La publicidad de las adjudicaciones se realiza mediante la notificación a cada uno de los licitadores y la publicación en la página web del Instituto.
- En relación al contenido de los pliegos de condiciones particulares y características técnicas, se considera preciso que incorporen una mayor precisión cuando se refieran a las mejoras que pueden ser tenidas en cuenta en los concursos, al objeto de limitar la discrecionalidad en la adjudicación. Los citados documentos, por otra parte, deben especificar con mayor precisión los procedimientos de adjudicación que van a ser utilizados y la legislación aplicable.

En los apartados siguientes se detallan las diversas circunstancias que se han puesto de manifiesto en la revisión de los diversos tipos de contratos formalizados por el Instituto en el ejercicio 2004, o que se encontraban vigentes en este ejercicio.

7.2 Contratos de obras

Los expedientes de contratos de obras que han sido analizados, con expresión de los datos que permiten su identificación, y el importe del contrato expresado en euros, son los siguientes:

Expediente	Objeto	Importe
AL- 11	Urbanización Área Residencial Ciudad de la Luz, Alicante	2.173.259
AL - 06	Urbanización de la UA "D" del PGOU en Sant Vicent del Raspeig	2.416.360
RE - 07/02	Edificación 120 viviendas en M1 del APD de Alicante	7.315.339
RE - 04/03	Edificación de 74 viviendas en R-37 de Río Seco de Castellón	5.252.153
RE - 01/03	Edificación de 59 viviendas en Santa Pola	3.491.622

Cuadro 38

La revisión de los diversos documentos que se integran en los cinco expedientes de contratos de obras que han sido revisados, ha puesto de manifiesto las siguientes circunstancias de interés:

- En relación a las actuaciones administrativas preparatorias de los contratos, teniendo en cuenta los principios que informan la redacción de los artículos 67 de la LCAP y 138 del RGCAP, en los cinco expedientes revisados no consta documento alguno del órgano de contratación justificando la necesidad de iniciar el procedimiento de contratación, así como el informe razonado del servicio que promueve el expediente. En estos expedientes tampoco existe constancia documental de las resoluciones aprobatorias de los proyectos, con los correspondientes informes de la unidad de supervisión.
- En el procedimiento de ejecución de los diferentes contratos de obras revisados se ha comprobado que en los expedientes no existe constancia de que se hayan formalizado los siguientes documentos: actas de replanteo y acta de comprobación del replanteo, licencia municipal de obras y reintegro de los anuncios por parte de la empresa adjudicataria.

En lo que se refiere al expediente AL-11, cuyo objeto es la urbanización del Área Residencial Ciudad de la Luz de Alicante, hay que significar que se ha puesto de manifiesto la existencia de pliegos de condiciones particulares y características técnicas, el primero, de 9 de julio de 2002 y el segundo, de 9 de junio de 2004.

El análisis del contenido de ambos pliegos permite apreciar la existencia de tres diferencias significativas de índole técnica, que son las siguientes:

- En el pliego del año 2002 la proposición técnica suponía el 40% de la puntuación a conceder para la adjudicación, mientras que la proposición económica representaba el 60%. En el pliego del año 2004 ambas proposiciones se valoran al 50%.
- En el pliego del año 2002 la baja máxima se establece en un 15%, mientras que en el pliego del año 2004 no se establece valor para la baja máxima.
- Existen variaciones sustanciales en lo que se refiere a los criterios de baremación de las propuestas técnicas.

Se ha comprobado que, en fecha 30 de diciembre de 2002, se formalizó una propuesta de resolución del Gerente en favor de una empresa concreta, por un importe de 2.649.009 euros, propuesta que no se adjudicó de forma definitiva, sin que exista en el expediente documento alguno que justifiquen las razones de esta circunstancia, dado que tampoco se declaró desierta la licitación.

En fecha 29 de julio de 2004, por resolución del presidente del consejo de administración, se realiza la adjudicación del contrato, a favor de una empresa distinta a

la que inicialmente el Gerente había propuesto, por un importe de 2.173.259 euros. Hay que hacer notar que en los dos procedimientos el precio de licitación fue de 3.103.442 euros.

En lo que afecta al expediente AL-06, cuyo objeto es la ejecución de las obras de urbanización de la UA "D" del PGOU de Sant Vicent del Raspeig (Alicante) se han puesto de manifiesto las siguientes circunstancias que interesa resaltar:

- En fecha 16 de marzo de 2004 se aprueba una primera modificación del contrato, por importe de 426.324 euros, sin que conste en el expediente documento alguno que justifique la necesidad de la misma.
- Posteriormente, en fecha 13 de octubre de 2004, y con motivo de la liquidación de la obra, se vuelve a modificar el importe del contrato, en 524.537 euros, que se justifica en base a un informe del departamento técnico.

Se considera que, en atención a que las dos modificaciones contractuales realizadas supone una variación del 39% del importe inicial del contrato, superior al porcentaje establecido en el artículo 149 de la LCAP, el Instituto debería haber resuelto el contrato, en la medida en que el citado precepto se orienta a evitar los perjuicios que la situación citada le ha supuesto.

El Instituto debe adoptar, por otra parte, cuantas medidas estén a su alcance para evitar que se produzcan situaciones como la descrita y, en aquellos supuestos en que fuera necesaria la tramitación de modificaciones contractuales, deben observarse las garantías recogidas en la Legislación de Contratos de las Administraciones Públicas.

7.3 Contratos de consultoría, asistencia y servicios

Los expedientes de contratos de consultoría que han sido analizados, con expresión de los datos que permiten su identificación, y el importe del contrato expresado en euros, son los siguientes:

V - 15	Redacción diversos proyectos técnicos en UE 1 "Xerena" de Algemesí	438.000
V - 20	Proyecto urbanización en el sector "La Torre" de Valencia	240.000
CT AP 04/51	Adenda al contrato de asesor., inform. y medición en materia de vivienda solidaria	485.317
RE/07 -04	Proyecto básico, ejecución y dirección de 72 viviendas en Albaida	228.000

Cuadro 39

El análisis de los cuatro expedientes que han sido revisados, en el marco de la fiscalización de esta área de contratación, permite formular las siguientes conclusiones, con carácter general:

- En relación a las actuaciones administrativas preparatorias de los contratos, teniendo en cuenta los principios que informan la redacción del artículo 67 de la LCAP, en los expedientes revisados no consta documento alguno del órgano de

contratación justificando la necesidad de iniciar el procedimiento de contratación, así como el informe razonado del servicio que promueve el expediente.

- En los expedientes tampoco existe constancia de que se hayan aprobado los correspondientes pliegos de cláusulas administrativas particulares, salvo en el expediente CT AP 04/51.
- Otra de las carencias de estos expedientes es la inexistencia de un informe en el que se justifique debidamente la insuficiencia, la falta de adecuación o la conveniencia de no ampliar los medios personales y materiales con que cuenta el Instituto para cubrir las necesidades que se trata de satisfacer, a través del contrato.

El Informe citado es configurado por el artículo 202 de la LCAP como uno de los fundamentos para la celebración de este tipo de contratos, en la medida en que las entidades que forman el sector público deben ejercer las funciones que el Ordenamiento Jurídico les asigna, salvo que determinadas circunstancias, de las cuales ha de dejarse constancia en el expediente, aconsejen lo contrario.

- Los contratos suscritos en los expedientes V-15, V-20 y RE/07-04 han sido adjudicados por el procedimiento que el Instituto denomina “adjudicación directa”, procedimiento que no está previsto en la actual Legislación de Contratos de las Administraciones Públicas. En estos procedimientos no se realiza publicidad alguna, sino que el Instituto se limita a invitar a determinadas empresas a presentar proposiciones económicas.

El Instituto debe eliminar las referencias a la adjudicación directa y adaptarse a los procedimientos previstos en la Legislación de Contratos de las Administraciones Públicas. En cualquier caso, hay que hacer notar que en estos expedientes debería haberse utilizado el concurso como forma de adjudicación, en la medida en que se superan ampliamente los límites previstos en el artículo 210 de la LCAP, que son una referencia significativa.

La adjudicación de estos contratos por el procedimiento del concurso, previa aprobación de un pliego en el que se determinarían con precisión los criterios de adjudicación y se publicaran los preceptivos anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, entre otros trámites, habría garantizado un procedimiento más ajustado a los principios de publicidad y concurrencia que han de presidir las contrataciones formalizadas por el Instituto.

- En relación al expediente CT AP 04/51, hay que significar que se trata de una adenda a un contrato adjudicado en el año 2003 mediante el procedimiento del concurso, que se ha formalizado en fecha 31 de marzo de 2004.

El objeto de la citada adenda supone modificar el plazo de duración del contrato inicial y su importe. El contrato inicial fue adjudicado en el ejercicio 2003, por el procedimiento de concurso, por un importe de 485.317 euros, y con la adenda que

se formaliza en el ejercicio 2004 se amplía en 280.000 euros, circunstancia ésta que representa un incremento del contrato original del 58%.

Se considera que el Instituto debería haber justificado adecuadamente en el expediente las causas que han determinado una modificación contractual de tanta trascendencia, de acuerdo con los principios que inspiran lo dispuesto en el artículo 101 de la LCAP.

La circunstancia de que en un periodo de cuatro meses, el que media entre la adjudicación del contrato y su modificación, se realice una modificación tan sustancial del importe, objeto y plazo del contrato, está poniendo de manifiesto que nos encontramos ante un nuevo contrato que debería haberse adjudicado mediante un procedimiento que garantizara los principios de publicidad y concurrencia.

El procedimiento seguido por el Instituto supone una desnaturalización del concurso mediante el cual se había adjudicado inicialmente el contrato y, en la medida en que no se ha justificado adecuadamente, supone una actuación realizada al margen de los principios que inspiran la Legislación de Contratos de las Administraciones Públicas.

- En los expedientes V-15, V-20 y RE/07-04 no se tiene constancia de que el Instituto haya solicitado a las empresas licitadoras la preceptiva clasificación, en atención a que este requisito es imprescindible, al haberse superado el límite de 120.202 euros, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 25 de la LCAP.

En los citados expedientes tampoco se tiene constancia de que se haya solicitado al adjudicatario la acreditación de la solvencia económica y financiera, así como de la capacidad técnica, aportando los documentos previstos en los artículos 16 y 19 de la LCAP, u otros similares.

En el expediente V-15, por otra parte, no obra justificación documental de que el adjudicatario se encuentre al corriente de sus obligaciones con la Hacienda Pública Estatal.

En relación con la obligación del adjudicatario de estar al corriente de sus obligaciones con la Seguridad Social, no existe constancia documental de que concurre esta circunstancia en los expedientes V-15, V-20 y RE 07/04.

- En los expedientes, en concreto el V-15 y V-20, no existe justificación documental de que se haya notificado la adjudicación a los licitadores invitados a presentar ofertas.

7.4 Contratos de suministros

El Instituto no ha facilitado a la Sindicatura de Cuentas la relación de contratos de suministros adjudicados en el ejercicio 2004. El Instituto sólo ha facilitado una relación de dos contratos gestionados por el departamento de contratación, de la cual se ha revisado el expediente con referencia CTSM-04/54, que se refiere al suministro de impresos corporativos, de una cuantía de 30.050 euros.

El Instituto no ha facilitado información alguna de otros contratos de suministros, como pueden ser los de material de oficina, informática, mobiliario, comunicación, agua o luz, que han sido gestionados por otros departamentos de la Entidad. Esta circunstancia supone una limitación en el alcance del trabajo de auditoría.

El análisis del expediente CTSM-04/54, licitado mediante el procedimiento negociado sin publicidad, permite realizar las siguientes consideraciones:

- En relación con las actuaciones administrativas preparatorias de los contratos, teniendo en cuenta los principios que informan la redacción del artículo 67 de la LCAP, en los expedientes revisados no consta documento alguno del órgano de contratación justificando la necesidad de iniciar el procedimiento de contratación, así como el informe razonado del servicio que promueve el expediente.
- En lo que se refiere a la documentación acreditativa del adjudicatario no se ha podido constatar la existencia de determinados documentos, como pueden ser el bastanteo de poder, NIF de la empresa, DNI del representante legal, así como la declaración de no incurrir en las incompatibilidades establecidas, con carácter general, en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Con respecto a la documentación acreditativa de la solvencia económica y financiera, así como la capacidad técnica, del adjudicatario, se ha comprobado que en los expedientes analizados no consta documento alguno que la acredite, bien con los previstos en la Legislación de Contratos de las Administraciones Públicas, o con otros documentos que tengan idéntica finalidad.

7.5 Contratos de enajenación de parcelas

En el marco de la fiscalización realizada en el área de contratación se ha analizado el expediente V-10, relativo a la enajenación de la parcela B 4 de uso residencial en Mas del Rosari, en Paterna, por un importe de 2.140.789 euros.

Tal como se ha comentado en Informes de la Sindicatura de Cuentas correspondientes a ejercicios anteriores, en este tipo de contratos el Instituto no actúa como comprador de bienes y servicios, sino como vendedor de bienes inmuebles, declarando adjudicatario al mejor postor.

Se ha comprobado que en el pliego de cláusulas administrativas de la contratación existe una sumisión al texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones

Públicas. En este sentido, en este tipo de procedimientos de contratación se realiza la oportuna publicación de la convocatoria en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, o en la prensa, se constituye una mesa de contratación que propone la adjudicación, y ésta se realiza mediante concurso, sobre la base de unos criterios de selección establecidos en el pliego, una vez emitido el correspondiente informe técnico.

El análisis de los documentos que obran en el expediente facilitado por el Instituto permite realizar las siguientes observaciones:

- Entre los criterios de selección del adjudicatario se incluye el de la experiencia en promoción de viviendas, cuando éste debería ser un requisito exigible a todos los licitadores, que no puede ser tenido en cuenta para realizar la adjudicación.
- En cuanto a la documentación relacionada con la fase de preparación del expediente de contratación, tal y como se ha comentado respecto al resto de los expedientes analizados, hay que hacer notar que no consta documento alguno del órgano de contratación justificando la necesidad de iniciar el procedimiento de contratación, así como el informe razonado del servicio que promueve el expediente.
- Por lo que se refiere a la documentación acreditativa del adjudicatario, la circunstancia de mayor interés es que, entre la documentación que forma parte del expediente, no se ha podido constatar la existencia de documento que acredite que el adjudicatario se encuentre al corriente de sus obligaciones con la Hacienda Pública y con la Seguridad Social.

8. EL GRUPO DE SOCIEDADES DEL INSTITUTO

8.1 La cuentas consolidadas del grupo de sociedades

La Intervención General de la Generalitat Valenciana ha rendido las cuentas consolidadas de grupo de sociedades, que forman el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. y sus sociedades dependientes. Estas cuentas están integradas por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente.

La formulación de las cuentas anuales consolidadas corresponde a los Administradores del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., en su condición de sociedad dominante del grupo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42.1 del Código de Comercio. En este sentido, el artículo 42.6 de este texto legal dispone que las cuentas consolidadas habrán de someterse a la aprobación de la junta general ordinaria de la sociedad dominante, simultáneamente con las cuentas anuales de esta sociedad.

Hay que hacer notar que, junto a las cuentas anuales, se acompaña el informe de auditoría de las cuentas anuales, que se ha formalizado en cumplimiento de lo previsto en el artículo 42.5 del Código de Comercio con la finalidad de controlar las cuentas anuales y el informe de gestión del grupo, verificando la concordancia de ambos documentos.

Una vez examinados los diversos documentos que se integran en las cuentas consolidadas presentadas por la Intervención General de la Generalitat Valenciana, interesa hacer notar las siguientes precisiones:

- Las cuentas consolidadas se han formulado por los administradores del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., en sesión del consejo de administración de fecha 29 de marzo de 2005, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42.1 del Código de Comercio.
- Las cuentas han sido aprobadas mediante acuerdo del Consell de la Generalitat, de fecha 24 de junio de 2005, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 42.6 del Código de Comercio.
- Las cuentas y el informe de gestión presentados no están firmados por todos los administradores del Instituto, tal y como se dispone en el artículo 44.8 del Código de Comercio.

Los datos relativos a los diferentes epígrafes del balance, tal y como se recogen en las cuentas consolidadas del grupo, que han sido presentadas en la Sindicatura de Cuentas por la Intervención General de la Generalitat Valenciana, son los que se recogen a continuación, con las cifras expresadas en euros:

ACTIVO	31-12-2004
Accionistas por desembolsos no exigidos	4.410.000
Inmovilizado	89.571.627
Gastos de establecimiento	125.620
Inmovilizaciones inmateriales	101.658
Inmovilizaciones materiales	23.847.973
Inmovilizaciones financieras	64.934.405
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	561.971
Gastos a distribuir en varios ejercicios	1.706
Activo circulante	216.002.552
Existencias	116.990.393
Deudores	92.924.276
Inversiones financieras temporales	1.217.089
Tesorería	4.866.939
Ajustes por periodificación	3.855
Total Activo	309.985.885

PASIVO	31-12-2004
Fondos propios	55.219.589
Capital suscrito	63.160.591
Otras Reservas	(10.132.127)
Reservas en soc. consolid. por integración global o proporcional	(1.137)
Pérdidas y ganancias, atribuibles a la sociedad dominante (beneficio)	2.192.262
Socios externos	5.874.350
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	10.894.498
Provisiones para riesgos y gastos	73.139
Acreedores a largo plazo	127.933.752
Deudas con entidades de crédito	127.918.199
Otros acreedores	15.553
Acreedores a corto plazo	109.990.557
Deudas con entidades de crédito	44.842.370
Acreedores comerciales	33.386.489
Otras deudas no comerciales	24.440.403
Provisiones para operaciones de tráfico	7.321.295
Total Pasivo	309.985.885

Cuadro 40

Las cuentas anuales del grupo de sociedades se completan con la cuenta de pérdidas y ganancias, que es la que se expresa a continuación, con los datos expresados en euros:

GASTOS	Ejercicio 2004
Consumos y otros gastos externos	62.584.549
Gastos de personal	8.658.166
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	447.665
Variación de las provisiones de tráfico	1.936.379
Otros gastos de explotación	4.166.656
Resultados positivos de explotación	3.412.929
Gastos financieros	1.100.408
Resultados financieros positivos	--
Resultados positivos de las actividades ordinarias	2.489.825
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	478.410
Resultados extraordinarios positivos	--
Resultados positivos consolidados antes de Impuestos	2.187.704
Impuesto sobre sociedades	--
Resultado positivo consolidado del ejercicio	2.187.704
Resultado positivo del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	2.192.262

INGRESOS	Ejercicio 2004
Importe neto de la cifra de negocios	38.839.579
Aumentos de existencias de prom. en curso y edif. constr.	38.629.411
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	1.435.304
Otros ingresos de explotación	2.302.050
Resultado negativo de explotación	--
Otros ingresos financieros	177.304
Resultados financieros negativos	923.104
Resultados negativos de las actividades ordinarias	--
Beneficios procedentes del inmovilizado	20.708
Subvención de capital transferidas al resultado del ejercicio	26.722
Ingresos o beneficios extraordinarios	128.859
Resultados extraordinarios negativos	302.121
Resultados negativos consolidados antes de Impuestos	--
Resultado negativo consolidado del ejercicio	--
Resultado negativo atribuido a socios externos	4.558
Resultado negativo del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	0

Cuadro 41

8.2 Las cuentas de las sociedades mercantiles del grupo

En el grupo de sociedades se integran un total de siete sociedades mercantiles, además del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., que ostenta la condición de sociedad dominante. En la memoria de las cuentas anuales consolidadas se distingue entre sociedades dependientes y sociedades multigrupo, siendo todas ellas sociedades mixtas, en la medida que en el capital social hay participación del Instituto Valenciano de Vivienda y de inversores privados.

Las sociedades que reciben la calificación de sociedades dependientes reciben esta denominación porque la sociedad dominante tiene en ellas la mayoría de los derechos de voto. Estas sociedades se han constituido como sociedades anónimas y en ellas el Instituto tiene una participación en su capital social del 51 por 100.

Las dos sociedades dependientes constituidas son Sòl i Vivendes Valencianes, S.A. y Sòl i Vivendes del Mediterrani, S.A. En ambos casos, en el momento de constitución de las sociedades se desembolsó un 25 por 100 del capital social, cifrado en 6.000.000 euros.

Las dos sociedades anteriores tienen la consideración de empresas públicas de la Generalitat Valenciana, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5.2 de la LHPGV, en la medida en que están participadas mayoritariamente por el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. Las cuentas de estas dos sociedades mercantiles se han rendido a la Sindicatura de Cuentas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 70 de la LHPGV.

Junto a las sociedades anteriores se encuentran otras cinco que reciben la denominación de sociedades multigrupo y han sido constituidas como sociedades de responsabilidad limitada. En todas ellas el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. tiene una participación en el capital social del 49 por 100, que asciende a 600.000 euros.

Las sociedades que se han constituido son las siguientes: Tarea Promotora Valenciana de Vivienda, S.L.; Horizonte Castellón 3000, S.L.; Valestic, S.L.; Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, S.L.; y Monteazul Mediterránea, S.L.

Estas cinco sociedades mercantiles ostentan la condición de empresas vinculadas a la Generalitat Valenciana, de acuerdo con la disposición transitoria 2ª de la LHPGV, en la medida en que el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. tiene una participación en su capital social superior al 25 por 100 y ha designado la mitad de los miembros del consejo de administración, entre ellos a su presidente.

Las cuentas de estas cinco empresas vinculadas se han rendido a la Sindicatura de Cuentas en fecha 27 de julio de 2005, fuera del plazo previsto en el artículo 8.1 de la Ley 6/1985, de 11 de mayo, de Sindicatura de Cuentas, previa petición formalizada ante la Intervención General de la Generalitat Valenciana. Hay que hacer notar que el artículo 70 de la LHPGV dispone que las cuentas de las sociedades vinculadas deben rendirse en el plazo de seis meses desde el cierre del ejercicio.

En el ejercicio 2004 se constituyeron seis de las siete empresas mixtas, cuyo objeto social es promover las actuaciones inmobiliarias y urbanísticas previstas en el artículo 99 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística, entre ellas la realización de estudios urbanísticos, la actividad urbanizadora, así como la gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización.

El análisis de las cuentas de las empresas públicas y de las empresas vinculadas que se incluyen en el grupo de sociedades en el que el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. ostenta la condición de sociedad dominante, permite formular las siguientes consideraciones:

- Las cuentas de las siete sociedades mercantiles están integradas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria, todos ellos en su modalidad abreviada. Esta circunstancia determina, de acuerdo con el artículo 203.2 de la LSA, que se encuentren exceptuadas de la obligación de acompañar a las cuentas anuales el informe de auditoría correspondiente.
- Se han presentado sendas copias cotejadas de las cuentas de las empresas públicas Sòl i Vivendes Valencianes, S.A. y Sòl i Vivendes del Mediterrani, S.A., donde aparece la firma de todos los administradores de las sociedades.
- Se han presentado fotocopias de las cuentas de las cinco empresas vinculadas, sin que se haya realizado trámite alguno que garantice la autenticidad de las copias presentadas.
- La fotocopia de las cuentas de la empresa Valestic, S.L no están firmadas por ninguno de los administradores de la sociedad; mientras que en la fotocopia de las cuentas de la empresa Montezul Mediterránea, S.L. no aparece la firma del presidente del consejo de administración.
- En lo que se refiere a las dos empresas públicas integradas en este grupo de sociedades, no se tiene constancia de que la Intervención General de la Generalitat Valenciana haya ejercido el control financiero que le atribuye el artículo 64.1 de la LHPGV, al objeto de comprobar el funcionamiento económico financiero de las empresas. Se ha aportado por este órgano directivo, no obstante, un certificado de inactividad de estas empresas.

Interesa destacar que en el resto de las empresas públicas de la Generalitat Valenciana el citado control financiero se realiza mediante la emisión de un informe de auditoría de cumplimiento de legalidad y otro de auditoría operativa.

- En relación a las empresas vinculadas integradas en este grupo de sociedades, no se ha presentado documento alguno que justifique que se hayan formalizado las auditorías dirigidas por la Intervención General de la Generalitat Valenciana, que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 68.d) de la LHPGV han de realizarse anualmente.

Se ha revisado la constitución de las cinco empresas vinculadas, que se ha realizado de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- El Instituto publicó un anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana en el que se manifestaba su objetivo de lograr la máxima colaboración con entidades del sector urbanístico para desarrollar suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En el anuncio se indicaba que el objetivo anterior se pretendía lograr mediante la participación en sociedades de economía mixta, de acuerdo con lo previsto en el artículo 99 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la Actividad Urbanística.

Finalizaba el anuncio invitando a las entidades interesadas en colaborar con el Instituto, que fueran titulares de suelo y desearan destinarlo a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, a que remitieran solicitud de información a la sede del Instituto, aportando para su estudio documentación urbanística y registral de los terrenos sobre los que se concretaría la actuación.

- Con posterioridad el Instituto ha publicado un total de tres anuncios, uno en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y dos en medios de comunicación social, al objeto de convocar a las personas físicas o jurídicas interesadas en la constitución de sociedades de economía mixta en forma de sociedades de responsabilidad limitada.

En los distintos anuncios se indica que el objeto social de las sociedades que se constituyan se refiere a la realización de estudios urbanísticos, actividades urbanizadoras, así como gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización de los ámbitos que, en cada caso, se concretan.

- A la vista de las solicitudes que se presentan, en cada caso, el Presidente del consejo de administración del Instituto dictó tres resoluciones, en las cuales se determinaron los socios privados con los cuales se tenían que constituir las cinco empresas vinculadas que se han creado en el ejercicio 2004.

En las resoluciones se indica que las empresas vinculadas, todas ellas con la forma jurídica de sociedades de responsabilidad limitada, se constituirían con un capital de 600.000 euros, con una participación del Instituto del 49% y del otro socio privado del 51%.

El análisis de los diversos documentos que han sido facilitados por el Instituto, relativos a la constitución de las empresas vinculadas permite formular las siguientes observaciones:

- El anuncio inicial donde se invita a colaborar con el Instituto a cuantas entidades estuvieran interesadas, se publica sin especificar plazo alguno para presentar solicitudes. La citada convocatoria, por otra parte, no determina las consecuencias jurídicas de las solicitudes presentadas.
- El procedimiento para la selección de los socios con los cuales se han de constituir las distintas sociedades de responsabilidad limitada que constituyen el grupo de sociedades no ha sido uniforme. En tres supuestos se ha realizado la publicidad en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, mientras que en otros dos se ha realizado a través de anuncios en medios de comunicación social.
- En las convocatorias publicadas se conceden plazos de seis y siete días para la presentación de proposiciones que, a la vista de los documentos que han de presentarse, no facilita que la concurrencia de propuestas alternativas sea efectiva. Estos plazos son notoriamente más cortos que los que se recogen para las diversas convocatorias públicas en la Legislación de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Se han examinado los pliegos de bases del procedimiento de selección de propuestas elaborados por el Instituto, habiéndose comprobado que los criterios que se utilizan para seleccionar a los socios no se encuentran suficientemente determinados, lo cual implica un amplio margen de discrecionalidad.
- En las resoluciones de los diferentes concursos convocados se indica que se han respetado los principios de publicidad y concurrencia establecidos por el artículo 99 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Se ha comprobado, sin embargo, que en las dos convocatorias que se han publicado en medios de comunicación social, sólo se ha presentado una proposición para cada una de las sociedades mixtas que se han constituido.

En la convocatoria que se ha publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana se han presentado diversas propuestas. La resolución se realiza siguiendo el criterio de un informe técnico, que utiliza algunos de los criterios de selección previstos en el pliego, así como otros complementarios que no se mencionan expresamente en este documento.

- Hay que significar por otra parte, que el Instituto no se ha ajustado a las resoluciones dictadas por el Presidente del consejo de administración. En todas las resoluciones se determina una empresa que ha de suscribir el 51% del capital social de las sociedades mixtas y se ha comprobado que no se ha procedido así en todos los supuestos.

Las sociedades “Valestic, S.L.” y “Monteazul Mediterránea, S.L.” se constituyen adjudicándole un 0,17% del capital social a dos personas físicas que no son mencionadas en la resolución de adjudicación, sin que exista documento alguno que justifique esta circunstancia.

9. RECOMENDACIONES

En la fiscalización realizada en relación a la gestión económico-financiera del ejercicio 2004, se ha analizado el grado de cumplimiento y puesta en práctica, por parte del Instituto, de las recomendaciones recogidas en el Informe de fiscalización de las cuentas anuales del ejercicio 2003.

En la medida en que el cumplimiento de las recomendaciones realizadas en el Informe correspondiente al ejercicio anterior sólo se podrá analizar, en toda su amplitud, en el ejercicio 2005, se ha puesto un énfasis especial en confirmar si el Instituto ha adoptado las medidas precisas para corregir las deficiencias indicadas en aquel.

En este sentido, se considera oportuno mantener las siguientes recomendaciones propuestas en el Informe de fiscalización correspondiente al ejercicio anterior:

- a) El Instituto debe regularizar la situación planteada respecto a la cuenta “deudores por facturas pendientes de emitir”, en concepto de obras de rehabilitación estructural por aluminosis pendientes de facturar.
- b) La actividad relativa a la gestión y administración del patrimonio inmobiliario de la Generalitat Valenciana, que realiza el Instituto, debe adecuarse al crédito disponible en los Presupuestos de la Generalitat Valenciana.
- c) El Instituto debe establecer, en el ámbito interno, unos procedimientos de control que aseguren la existencia de financiación suficiente antes de proceder a la licitación de cada uno de sus expedientes de contratación. Los informes que se formalicen al efecto, por otra parte, deben obrar en el expediente de cada contrato.

Es necesario, por otra parte, que se mejore 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.

- d) La Entidad debe establecer un manual de procedimientos administrativos en materia de contratación, en el que se sistematicen los aspectos técnicos, jurídicos, económico-financieros y de control interno implícitos en esta actividad.
- e) El Instituto debía cumplir con lo dispuesto en el artículo 57 de la LCAP, en el sentido de comunicar a la Sindicatura de Cuentas la formalización de determinados contratos, remitiendo un extracto del expediente administrativo.
- f) Es imprescindible que el Instituto implante los controles necesarios para facilitar la información relativa a las contrataciones efectuadas, incluidas las referidas a los suministros.

Como resultado del trabajo de fiscalización realizado en las cuentas anuales del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., correspondientes al ejercicio 2004, y con independencia de que en el apartado 2 del Informe se han resaltado las circunstancias de mayor relevancia que se han recogido en el Informe, se pueden formular las siguientes recomendaciones:

- a) El Instituto debe aplicar con mayor rigor el principio del devengo en la contabilización de sus operaciones económicas, al objeto de que no se produzcan las situaciones puestas de manifiesto en los apartados 4.2 y 5.2 del Informe.
- b) Se ha comprobado que en un procedimiento de adquisición de mobiliario de oficina, por importe de 124.292 euros, y en otros expedientes de contratación de suministros y de servicios de cuantía significativa no se ha formalizado contrato alguno, ni se ha promovido el preceptivo expediente de contratación. Este tipo de situaciones no deben producirse, tal y como se indica en los apartados 4.2 y 5.5 del Informe.
- c) Como se indica en los apartado 4.2 y 4.5 de este Informe, en los procedimientos de contratación de suministros y de servicios, el Instituto debe formalizar los documentos en los que se materialice la autorización del órgano competente para la realización de las citadas contrataciones y, una vez éstas se han materializado, debe incorporar al expediente una diligencia donde se deje constancia de la idoneidad de los suministros recibidos, o del servicio prestado.
- d) El Instituto debe procurar que las certificaciones de obra se formalicen de forma adecuada, de tal manera que las diversas firmas que aparecen en ellas se encuentren identificadas, indicando la condición que asumen cada uno de los firmantes, así como las fechas en que se expiden, de acuerdo con lo expresado en los apartados 4.2 y 4.4 del Informe.
- e) El Instituto debe analizar con rigor las certificaciones que presenta en la Conselleria de Territorio y Vivienda, valorando los diversos documentos en las que éstas se justifican, al objeto de que no se produzcan situaciones como la descrita en el apartado 4.4 de este Informe. En cualquier caso, el Instituto debe promover las actuaciones que sean necesarias para resolver la situación creada respecto a la certificación número 158, por importe de 315.907 euros.
- f) El Instituto debería valorar la necesidad de recibir una contraprestación por la gestión del patrimonio inmobiliario de la Generalitat Valenciana, que supone un coste de 5.749.252 euros, al objeto de que pudieran evitarse situaciones como la descrita en el apartado 4.5 del Informe, que han determinado que se formalice una factura el último día del ejercicio, al objeto de repercutir a la Conselleria de Territorio y Vivienda el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente a este servicio prestado, que se registra en la subcuenta “clientes empresas del grupo”.

- g) El Instituto debe armonizar el régimen de disposición de los fondos depositados en las cuentas corrientes que tiene abiertas en diversas entidades financieras, al objeto de que todas ellas funcionen en régimen de firmas mancomunadas. La circunstancia de que el Instituto tenga determinadas cuentas corrientes que funcionen con el régimen de firmas solidarias debe ser subsanada al objeto de asegurar un adecuado control de sus fondos, como se recoge en el apartado 4.6 del Informe.
- h) En los supuestos de cesión y donación de bienes inmuebles, tal y como se analiza en el apartado 4.8 del Informe, el Instituto debe promover la emisión de informes o documentos que certifiquen el valor de los citados bienes inmuebles, al objeto de asegurar una gestión eficiente y económica de estos inmuebles y su adecuada contabilización.
- i) El Instituto debería resolver las incertidumbres suscitadas, en relación a la cesión de un inmueble por el Ayuntamiento de Albaida, dado que se ha producido un cambio en la finalidad para la que fueron cedidos estos terrenos al Ayuntamiento, originariamente, y podrían derivarse futuras reclamaciones de los cedentes originarios, tal y como se describe en el apartado 4.8 del Informe.
- j) En los procedimientos de selección de personal, tanto para ocupar puestos de trabajo con carácter definitivo, como si es con carácter temporal, el Instituto debe promover unos mecanismos que garanticen el cumplimiento de los principios que rigen el acceso a los puestos de trabajo del sector público, de acuerdo con lo expresado en el apartado 5.3 del Informe.
- k) El Instituto no debe formalizar contratos de servicios que no se corresponden con competencias que tenga atribuidas, especialmente si no reciben compensación alguna por el gasto realizado, tal y como se expresa en el apartado 5.5 del Informe.
- l) El Instituto debe promover que la tramitación de las facturas se ajuste a los procedimientos internos establecidos, dejando constancia de las diversas personas que participan en el procedimiento de gestión y contabilización de las mismas, con indicación de la fecha de cada uno de los trámites realizados, de acuerdo con lo expresado en el apartado 5.5 del Informe.
- m) El Instituto debería revisar las facturas que le presentan las empresas adjudicatarias de sus contratos, de tal manera que todas ellas sean registradas de entrada, y en ellas se detallen con mayor rigor los suministros o servicios que se facilitan, evitando que se produzcan circunstancias como las descritas en el apartado 5.5 de este Informe.
- n) En los procedimientos de contratación que promueve el Instituto no debe referirse al procedimiento de contratación directa, sino a los procedimientos de adjudicación que se encuentran previstos en la Legislación de Contratos de las Administraciones Públicas, tal y como se indica en el apartado 5.5 del Informe.

- o) El Instituto debe promover la contratación de suministros y servicios de forma unitaria, como se analiza en el apartado 5.5 de este Informe, evitando fraccionamientos injustificados, en especial si esta circunstancia se produce para disminuir la cuantía de los mismos y eludir los requisitos de publicidad, el procedimiento o la forma de adjudicación que corresponda.
- p) En la contabilización de las facturas que se registran en el epígrafe “otros gastos de explotación” el Instituto debe procurar que las operaciones económicas se imputen a las cuentas que el Plan establece, de acuerdo con la naturaleza económica de las mismas, al objeto de evitar las circunstancias descritas en el apartado 5.5 del Informe.
- q) Los gastos que realiza el Instituto deben estar, en todos los casos, suficientemente justificados y hacerse efectivos tras la presentación de las correspondientes facturas, al objeto de que no se produzcan en ejercicios futuros circunstancias como las descritas en el apartado 5.5 del Informe.
- r) El Instituto debe solventar todas las deficiencias puestas de manifiesto en el apartado 7 de este Informe, en relación a los expedientes de contratación promovidos por la Entidad, al objeto de acomodarse a los principios de publicidad y concurrencia, tal y como indica la disposición adicional sexta de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- s) Es imprescindible que el Instituto solvete las deficiencias puestas de manifiesto en el apartado 7.1 del Informe respecto a la base de datos de contratación; el tiempo que facilite que la Sindicatura de Cuentas pueda acceder a la totalidad de los documentos relacionados con cada uno de los expedientes, que se encuentran muy dispersos en diversos departamentos del Instituto.
- t) En ejercicios futuros han de ser subsanadas todas las deficiencias y carencias expresadas en el apartado 8 de este Informe, en relación a las cuentas consolidadas del grupo en el que el Instituto es la sociedad dominante, así como en relación a las cuentas anuales de cada una de las sociedades mercantiles que se integran en el grupo.
- u) En los procedimientos de constitución de las empresas mixtas, el Instituto debe articular unos procedimientos uniformes, que garanticen el principio de seguridad jurídica y promuevan unas condiciones efectivas de publicidad y concurrencia, al objeto de que no se produzcan las circunstancias descritas en el apartado 8.2 del Informe.