

GRUP INSTITUT VALENCIÀ D'HABITATGE

1. OBJECTIUS I ABAST DE LA FISCALITZACIÓ

1.1 Objectius

La Sindicatura de Comptes és l'òrgan al qual, amb la màxima iniciativa i responsabilitat, correspon el control extern econòmic i pressupostari de l'activitat financera del sector públic valencià, així com dels comptes que la justifiquen. Dins d'aquest sector, i d'acord amb el que es disposa en l'article 2.1.a) de la Llei de la Generalitat Valenciana 6/1985, d'11 de maig, es troba l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A.

En virtut del que es preveu en l'article 8.3 del citat text legal i en l'article 56 del Reglament de Règim Interior de la Sindicatura de Comptes, el present informe té un doble objectiu. En un primer moment, l'informe s'orienta a determinar si els comptes de l'exercici de 2004 d'aquesta empresa pública han sigut presentats de forma adequada, conformement als principis comptables que hi són d'aplicació, i a verificar si l'Institut ha complit la legalitat vigent en la gestió del seu pressupost durant l'exercici de 2004.

D'acord amb el que es disposa en els articles 2.1.a), 11 i 14.6 de la Llei de la Generalitat Valenciana 6/1985, d'11 de maig, reguladora de la Sindicatura de Comptes, l'informe té com a objectiu, així mateix, aportar la informació i les dades necessàries que permeten obtenir un judici suficient sobre la qualitat i regularitat de la gestió economicofinancera de l'Institut, i proposar una sèrie de mesures orientades a millorar-ne la gestió en exercicis futurs.

1.2 Abast i procediment de la fiscalització dels comptes anuals

La Sindicatura ha examinat els comptes anuals de l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2004, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria corresponent a l'exercici finalitzat en la dita data. Aquests documents s'adjunten íntegrament en l'annex del present informe.

Els comptes anuals foren formulats pels administradors de l'Institut en data 29 de març de 2005, i aprovats pel Consell de la Generalitat Valenciana -constituït en junta general d'accionistes de la societat anònima- en data 24 de juny de 2005. Els comptes han sigut presentats en la Sindicatura de Comptes per mitjà de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana dins del termini establert a aqueix efecte.

Cal fer notar que, juntament amb els comptes anuals, s'acompanya l'informe d'auditoria dels comptes anuals, que hom ha formalitzat per acomplir el que es preveu en l'article 203 de la Llei de Societats Anònimes, amb caràcter previ a l'aprovació dels comptes anuals i del seu dipòsit en el Registre Mercantil.

També s'ha presentat l'informe d'auditoria de compliment de la legalitat de l'exercici de 2004 i l'informe d'auditoria operativa corresponent a aquest mateix exercici. Aquests informes són el resultat del control de caràcter financer que realitza la Intervenció

General de la Generalitat Valenciana, d'acord amb el que es disposa en l'article 64 de la Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana.

Els informes anteriors estan subscrits per un dels socis de l'empresa auditora i pel viceinterventor general d'auditories de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana. La participació de la citada empresa ha tingut lloc d'acord amb el que es preveu en la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, en virtut del contracte formalitzat en data 5 d'octubre de 2003, prorrogat posteriorment.

El treball de fiscalització s'ha fet conformement als "Principis i normes d'auditoria del sector públic" elaborats per la Comissió de Coordinació dels Òrgans Públics de Control Extern de l'Estat Espanyol i a les "Directrius tècniques de fiscalització" aprovades pel Consell de la Sindicatura de Comptes, que requereixen l'examen -mitjançant la realització de proves selectives- de l'evidència justificativa dels comptes anuals i l'avaluació de la seua presentació, dels principis comptables aplicats i de les estimacions realitzades.

En aquest sentit, cal manifestar que els comptes anuals contenen la informació necessària i suficient per a la seua interpretació i comprensió escaients, conformement als principis i les normes comptables establits.

En l'examen dels comptes de l'entitat s'han efectuat les proves d'auditoria financera que, en cada cas, s'han considerat necessàries. S'han realitzat diverses proves selectives i, alhora, revisat els sistemes de control intern de l'entitat, i hem incidit de manera especial en els aspectes que es detallen a continuació.

- Revisió analítica dels diversos documents que s'integren en els comptes anuals retuts a la Sindicatura de Comptes.
- Estudi de l'informe de gestió corresponent a l'exercici de 2004.
- Examen dels diversos informes d'auditoria de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana que acompanyen els comptes anuals.
- Revisió dels procediments de formalització i gestió dels contractes formalitzats i vigents en l'exercici.
- Anàlisi dels epígrafs més significatius del balanç i del compte de pèrdues i beneficis.
- Comprovació dels comptes consolidats del grup de societats en què l'Institut és la societat dominant; així com dels comptes presentats per cada una de les societats mercantils integrades en el grup.

1.3 Abast i procediment de la fiscalització del compliment de la legalitat

Conformement als objectius de la fiscalització assenyalats en l'apartat 1.1, hem revisat el compliment, per part de l'Institut, de la legalitat vigent en la gestió dels fons públics durant l'exercici que va finalitzar el dia 31 de desembre de 2004.

La dita revisió ha consistit en la verificació, per mitjà de proves selectives, del compliment dels aspectes rellevants establits en les normes jurídiques que es detallen a continuació:

- Codi de Comerç, aprovat per reial decret de 22 d'agost de 1885 (aquesta norma jurídica ha sigut modificada pel que es disposa en setze lleis publicades entre els anys 1897 i 2003).
- Llei de Societats Anònimes, text refós aprovat pel reial decret legislatiu 1.564/1989, de 22 de desembre.
- Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana, text refós aprovat per decret legislatiu de 26 de juny de 1991.
- Llei 6/1994, de 15 de novembre, Reguladora de l'Activitat Urbanística.
- Llei 2/1995, de 23 de març, de Societats de Responsabilitat Limitada.
- Llei de Contractes de les Administracions Públiques, text refós aprovat pel reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny.
- Llei 14/2003, de 10 d'abril, de Patrimoni de la Generalitat Valenciana.
- Llei 16/2003, de 17 de desembre, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera i d'Organització de la Generalitat Valenciana.
- Llei 17/2003, de 30 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2004.
- Decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat, per mitjà del qual s'acorda la constitució de la societat mercantil Institut Valencià de l'Habitatge (aquesta norma jurídica ha sigut modificada pel que es disposa en el decret 45/1999, de 23 de març, i en el decret 105/2004, de 25 de juny).
- Decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana, per mitjà del qual es regulen els convenis d'encàrrec de gestió entre la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports i el IVHSA.
- Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana, per mitjà del qual s'atribueix al IVHSA la gestió i administració del patrimoni de promoció pública de l'habitatge pertanyent a la Generalitat (aquesta norma

- jurídica ha sigut modificada pel que es disposa en el decret 174/1998, de 20 d'octubre).
- Reial decret 1.643/1990, de 20 de desembre, que aprova el Pla General de Comptabilitat.
 - Decret 204/1990, de 26 de desembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre reintegrament de transferències corrents i de capital.
 - Decret 94/1996, de 21 de maig, del Consell de la Generalitat, per mitjà del qual es regula la gestió del deute públic, la gestió financera i la coordinació de l'endeutament de les entitats autònomes i les empreses de la Generalitat Valenciana.
 - Reial decret 1.098/2001, de 12 d'octubre, per mitjà del qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.
 - Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl (aquesta norma jurídica ha sigut modificada pel que es disposa en el reial decret 1.042/2003, de primer d'agost, i en el reial decret 1.721/2004, de 23 de juliol).
 - Reial decret 92/2002, de 30 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl per al període 2002-2005.
 - Decret 178/2004, de 24 de setembre, del Consell de la Generalitat, per mitjà del qual es crea el Registre Autonòmic de Patrimonis Públics Municipals de Sòl.
 - Ordre de 28 de desembre de 1994, per mitjà de la qual s'aproven les normes d'adaptació del Pla General de Comptabilitat a les empreses immobiliàries.
 - Ordre de 15 de novembre de 2002, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, sobre desenvolupament i tramitació de les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl per al període 2002-2005.
 - Resolució de 4 d'octubre de 1995, de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, per mitjà de la qual es determina el tractament comptable de les subvencions corrents percebudes per les empreses públiques.
 - Resolució de 30 de novembre de 2001 de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, que aclareix el règim de comptabilitat i rendició de comptes anuals a què estan subjectes les entitats de la Generalitat Valenciana i les universitats públiques de la Comunitat Valenciana.

2. CONCLUSIONS GENERALS

2.1 Revisió financera

Com a resultat del treball efectuat, amb l'abast assenyalat en l'apartat 1.2, no s'han posat de manifest fets o circumstàncies que afecten de forma significativa l'adequació dels comptes anuals fiscalitzats als principis comptables que hi són d'aplicació:

Amb independència de l'anterior, interessa ressaltar que l'Institut ha realitzat una sèrie de reclassificacions en el balanç i en el compte de pèrdues i beneficis, entre la data de tancament de l'exercici de 2004 i el moment de la presentació dels comptes anuals, que solament s'haurien de realitzar en aquells supòsits en què això siga estrictament necessari.

L'Institut ha d'assegurar que les citades reclassificacions tinguen el seu reflex en la comptabilitat i procurar que no es produïsquen situacions com les descrites en els diversos apartats de l'informe.

2.2 Revisió del compliment de la legalitat

Com a resultat del treball realitzat en la fiscalització dels comptes anuals de l'Institut, i amb l'abast assenyalat en l'apartat 1.3, s'han posat de manifest les següents circumstàncies que constitueixen incompliments rellevants de la normativa aplicable a la gestió de l'activitat economicofinancera de l'Institut:

- a) El compte "Sous i salaris" de l'epígraf "Despeses de personal" de l'Institut, ha experimentat un increment global del 14,3%, respecte de l'exercici anterior, a conseqüència de l'increment experimentat en el salari base del personal, de l'increment de les retribucions salarials brutes en concepte de component compensatori, de l'increment de la plantilla en 36 treballadors i de la reclassificació de 31 llocs de treball.

L'increment de les retribucions salarials brutes en concepte de component compensatori, així com la reclassificació de 31 llocs de treball -tal i com es detalla en l'apartat 4.3 de l'informe-, implica un increment global superior a l'establert en l'article 23.1 de la Llei 17/2003, de 30 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2004.

S'ha comprovat també que l'Institut no ha complert l'obligació establerta en l'article 28.2 de la Llei 17/2003, de 30 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2004, en el qual s'establia la necessitat de sol·licitar el preceptiu informe favorable de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Ocupació en els supòsits en què es determinen o modifiquen les condicions retributives dels llocs de treball de les societats mercantils de titularitat pública.

- b) La fiscalització dels contractes subscrits per l'Institut s'ha vist condicionada per nombroses circumstàncies, que l'entitat hauria de solucionar en exercicis futurs; tal i com s'expressa en els apartats 7.1 i 7.4 d'aquest informe. La principal ha sigut que l'Institut no ha facilitat a la Sindicatura molts dels expedients i documents que li hem sol·licitat, en especial una relació dels contractes de subministraments formalitzats en l'exercici.

Cal fer notar que l'Institut no ha tramés a la Sindicatura de Comptes -tal i com s'estableix en l'article 57 de la LCAP- una còpia certificada del document per mitjà del qual es formalitzen els contractes, acompanyada d'un extracte de l'expedient de què deriven.

En el marc de la fiscalització realitzada en els expedients tramitats i vigents per l'Institut durant l'exercici, s'han posat de manifest diversos incompliments dels principis de publicitat i concurrència. Aquestes circumstàncies es poden consultar en els apartats 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 i 7.5 d'aquest informe.

- c) La Intervenció General de la Generalitat Valenciana ha retut els comptes anuals de les diverses societats mercantils que s'integren en el grup de societats del qual l'Institut és la societat dominant. Tal i com analitzem en l'apartat 8 de l'informe, en aquest grup de societats s'integren dues empreses públiques i cinc empreses vinculades.

En relació amb les empreses públiques, la Intervenció General de la Generalitat Valenciana no ha presentat, juntament amb els comptes anuals, els informes en què es materialitza el control financer previst en l'article 64.1 de la LHPGV. En aquests supòsits, el dit òrgan directiu ha presentat una certificació d'inactivitat d'aquestes empreses públiques.

Pel que fa a les empreses vinculades, cal dir que, en companyia dels comptes anuals, no ens han facilitat les auditories dirigides per la Intervenció General de la Generalitat Valenciana que, en compliment del que es preveu en l'article 68.d) de la LHPGV, cal realitzar anualment.

3. INFORMACIÓ GENERAL

3.1 Naturalesa i objecte social

L'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., es va constituir, inicialment, com una empresa pública dependent de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, en virtut del que es preveia en el decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana, per portar a efecte la política d'habitatge de la Generalitat Valenciana; però des de l'11 de juliol de 2003 es troba adscrit a la Conselleria de Territori i Habitatge.

L'objecte social de l'Institut, tal i com es recull en el decret de constitució de la societat, està dissenyat de forma molt àmplia i es refereix a la realització de les actuacions següents:

- La rehabilitació i promoció d'habitatges en el territori de la Comunitat Valenciana.
- L'adquisició i alienació de sòl per a constituir reserves o per a dur a terme actuacions o programes prevists en matèria urbanística o d'habitatge.
- La promoció, gestió i execució d'activitats necessàries per a l'execució de plans urbanístics.
- L'adquisició i alienació d'habitatges en projecte, en execució o acabats.
- La promoció, execució i gestió d'obres d'infraestructura de qualsevol índole, de serveis i d'edificació.
- La gestió, administració, explotació i arrendament no financer d'habitatges, tant de titularitat de l'Institut, com de tercers.
- La gestió de l'administració d'habitatges de protecció oficial de promoció pública de la Comunitat Valenciana.
- La constitució i participació en altres empreses que tinguen per objecte programes de construcció d'habitatges i/o activitats urbanístiques.
- La participació en programes institucionals d'habitatges, equipaments i/o infraestructures en països en vies de desenvolupament.

L'Institut està facultat, amb l'autorització prèvia del Consell de la Generalitat, per a subscriure convenis a l'empara del que es disposa en l'article 5 de la Llei 3/1996, de 30 de desembre, de Mesures de Gestió i Organització de la Generalitat, per tal de facilitar el finançament i la construcció d'infraestructures públiques de titularitat de la Generalitat.

Els òrgans rectors de l'Institut, d'acord amb el que es preveu en el capítol V de la Llei de Societats Anònimes, són els següents:

- Junta general. En la mesura en què l'únic soci de l'empresa és la Generalitat Valenciana, és el Govern Valencià el qui, reunit a aqueix efecte, exerceix les funcions assignades a aquest òrgan societari.
- Consell d'administració. Aquest òrgan és nomenat per la junta general i està compost per un nombre de consellers no inferior a cinc, ni superior a nou. En l'actualitat el consell està integrat per sis membres.

El president del consell d'administració, que deté la condició de president de l'empresa pública, és el titular de la Conselleria de Territori i Habitatge. El nomenament, l'efectua el consell d'administració, sempre que no ho hagués fet la junta general.

L'empresa compta amb un gerent, que és designat pel consell d'administració, al qual s'assignen les facultats de gestió i executives que s'estimen convenients, dins dels límits i d'acord amb les directrius assenyalades pel mateix consell d'administració.

3.2 Activitat desenvolupada durant l'exercici de 2004

D'acord amb l'informe de gestió i amb la informació facilitada per l'empresa pública fiscalitzada, les principals activitats desenvolupades per l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., en l'exercici objecte de la fiscalització, són les següents:

- La promoció pública d'habitatges, per mitjà de la qual l'Institut desenvolupa tota mena d'actuacions urbanístiques i accessòries relacionades amb habitatges, locals i annexos. Per la gestió d'aquesta activitat, l'Institut percep el 4% de l'import dels convenis que es formalitzen, en concepte de compensació als seus serveis, responsabilitats i despeses que aquesta gestió comporta.
- La promoció de sòl és una altra de les activitats desenvolupades en l'exercici de 2004. L'Institut intervé en el mercat de sòl residencial, mitjançant l'adquisició, urbanització i posterior alienació del dit sòl per a la promoció d'habitatges protegits, o lliures a preu taxat.
- L'Institut s'encarrega també de la promoció d'habitatges destinats a adquiridors de baixos nivells d'ingressos, mitjançant la promoció directa i pública de promoció pròpia, o per mitjà de convenis signats amb els ajuntaments de la Comunitat Valenciana. Aquestes actuacions es realitzen sobre sòl cedit pels ajuntaments, o bé sobre sòl adquirit per l'Institut mateix.
- Una altra de les tasques assumides per l'Institut és l'administració i gestió del patrimoni immobiliari de la Generalitat Valenciana. L'Institut cobra els rebuts dels habitatges socials propietat de la Generalitat Valenciana, alhora que es responsabilitza de l'adequada conservació i manteniment del parc públic, amb la finalitat de solucionar problemes que puguen afectar els seus ocupants i d'evitar

futures deterioracions que impliquen majors despeses d'inversió en exercicis futurs.

- La rehabilitació del centre històric de la ciutat de València -per mitjà d'actuacions directes i indirectes per a la rehabilitació d'habitatges i espais públics, ubicats en el perímetre del citat centre històric-, és una altra de les activitats desenvolupades per l'Institut.
- L'última de les activitats que ha efectuat l'Institut en l'exercici de 2004, ha sigut la realització d'obres en centres educatius i d'altres infraestructures docents, que tenen el seu origen en el conveni formalitzat amb la Conselleria de Cultura, Educació i Esport de la Generalitat Valenciana i amb l'Institut Valencià de Finances, a l'objecte d'assegurar-ne el finançament.

4. ANÀLISI DEL BALANÇ

4.1 Introducció

El balanç de l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., a la data de tancament de l'exercici de 2004, juntament amb les xifres corresponents de l'exercici de 2003, és el que es mostra a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| ACTIU | 31-12-04 | 31-12-03 | Variació |
|---|--------------------|--------------------|----------------|
| Immobilitzat | 96.980.094 | 93.611.916 | 3,5% |
| Despeses de primer establiment | 5.197 | 9.354 | (44,4%) |
| Immobilitzacions immaterials | 101.658 | 88.065 | 15,4% |
| Immobilitzacions materials | 23.847.973 | 15.312.803 | 55,7% |
| Immobilitzacions financeres | 72.463.294 | 77.616.113 | (6,6%) |
| Deutors per operacions de tràfic a llarg term. | 561.972 | 585.581 | (4,0%) |
| Despeses per a distribuir en diversos exers. | 1.706 | 2.775 | (38,5%) |
| Actiu circulant | 211.700.849 | 221.355.535 | (4,5%) |
| Existències | 116.756.160 | 101.286.380 | 15,3% |
| Deutors | 92.877.151 | 83.062.431 | 11,8% |
| Inversions financeres temporals | 17.046 | 31.428.194 | (99,9%) |
| Tresoreria | 2.046.637 | 5.571.480 | (63,3%) |
| Ajusts per periodificació | 3.855 | 7.050 | (45,3%) |
| Total Actiu | 308.682.648 | 314.970.226 | (2,0%) |

| PASSIU | 31-12-04 | 31-12-03 | Variació |
|--|--------------------|--------------------|----------------|
| Fons propis | 55.220.231 | 53.027.327 | 4,1% |
| Capital social | 63.160.591 | 63.160.591 | -- |
| Reserves | 1.239.408 | 1.239.408 | -- |
| Resultats negatius d'exercicis anteriors | (11.372.672) | (8.146.714) | 39,6% |
| Pèrdues i beneficis | 2.192.904 | (3.225.958) | (168,0%) |
| Ingressos per a distribuir en diversos exers. | 10.894.498 | 10.440.166 | 4,4% |
| Provisions per a riscos i despeses | 73.139 | 143.995 | (49,2%) |
| Creditors a llarg termini | 132.523.752 | 125.965.884 | 5,2% |
| Deutes amb entitats de crèdit | 127.918.199 | 123.652.287 | 3,4% |
| D'altres creditors | 15.553 | 18.597 | (16,4%) |
| Desemborsaments pendents sobre accions | 4.590.000 | 2.295.000 | 100,0% |
| Creditors a curt termini | 109.971.028 | 125.392.854 | (12,3%) |
| Deutes amb entitats de crèdit | 44.842.370 | 51.015.720 | (12,1%) |
| Deutes empreses del grup i associades | 18.598.124 | 23.543.902 | (21,0%) |
| Creditors comercials | 33.374.842 | 33.226.549 | 0,4% |
| D'altres deutes no comercials | 5.834.397 | 11.206.821 | (47,9%) |
| Provisions per a operacions de tràfic | 7.321.295 | 6.399.862 | 14,4% |
| Total Passiu | 308.682.648 | 314.970.226 | (2,0%) |

Quadre 1

Com es pot apreciar a partir de les dades recollides en el quadre anterior, l'actiu i el passiu han disminuït en un 2% respecte a l'exercici de 2003. En l'actiu del balanç destaca l'increment experimentat en l'epígraf "Immobilitzacions materials", a causa fonamentalment de l'increment del compte "Construccions". Aquest increment es compensa amb la disminució experimentada en el compte "Crèdits a empreses del grup", de l'epígraf "Inversions financeres temporals". Quant al passiu, interessa destacar l'increment experimentat en el compte "Desemborsaments pendents sobre accions", dins de l'epígraf "Creditors a llarg termini".

Amb independència de les circumstàncies anteriors, interessa destacar, encara, les xifres del resultat de l'Institut, que ha passat d'unes pèrdues de 3.225.958 euros en l'exercici de 2003, a un benefici de 2.192.904 euros en l'exercici de 2004.

4.2 Immobilitzacions materials

En el quadre següent es mostra el moviment durant l'exercici de 2004 dels comptes que s'integren en aquest epígraf, amb les xifres expressades en euros.

| Immobilitzacions materials | 31-12-03 | Altes | Baixes | Traspassos | 31-12-04 |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Construccions | 8.799.251 | 520.954 | (58.456) | 1.044.013 | 10.305.762 |
| Mobiliari i estris | 1.052.467 | 307.912 | (96.167) | -- | 1.264.212 |
| Equips processament informació | 817.017 | 173.077 | (25.984) | -- | 964.110 |
| Elements de transport | 25.300 | 1.580 | -- | -- | 26.880 |
| D'altre immobilitzat material | 996.337 | 86.919 | -- | 20.941 | 1.104.197 |
| Avançaments i immob. en curs | 6.713.516 | 6.449.479 | -- | 370.350 | 13.533.345 |
| Total cost d'adquisició | 18.403.888 | 7.539.921 | (180.607) | 1.435.304 | 27.198.506 |
| Amortització acumulada | (2.910.438) | (381.727) | 122.279 | -- | (3.169.886) |
| Total provisions | (180.647) | -- | -- | -- | (180.647) |
| Total | 15.312.803 | 7.158.194 | (58.328) | 1.435.304 | 23.847.973 |

Quadre 2

Durant l'exercici de 2004 les altes d'immobilitzat material han ascendit a 7.539.921 euros, de les quals un 85,5% han sigut comptabilitzades en el compte "Avançaments i immobilitzacions materials en curs". En el marc de la fiscalització realitzada, s'ha revisat una mostra significativa d'aquestes altes i hem comprovat que la formalització i comptabilitat en són adequades.

Les baixes en l'"Immobilitzat material" registrades per l'Institut durant el present exercici s'eleva a la xifra de 180.607 euros i corresponen, bàsicament, a elements d'aquest immobilitzat que es trobaven totalment amortitzats.

Quant als traspessos realitzats en l'exercici, que pugen a un total d'1.435.304 euros, cal destacar que els més significatius corresponen a quatre projectes de rehabilitació d'habitatges en lloguer, que hom ha comptabilitzat en el compte "Construccions".

Cal manifestar, així mateix, que hem revisat la dotació de l'amortització practicada en l'exercici, i s'hi ha posat de manifest que són adequades i que guarden coherència amb les de l'exercici anterior.

Les circumstàncies de major interès que s'han posat de manifest en la revisió efectuada, han sigut les següents:

- En l'exercici s'han efectuat traspessos al compte "Construccions" des de la partida d'existències que, per raó de la data en què es va produir l'operació econòmica, calia haver incorporat a l'immobilitzat material en exercicis anteriors.

Hem comprovat que la qualificació definitiva de les obres de rehabilitació de quatre habitatges ubicats a la plaça de la Santa Creu, número 1, de València, per un import de 585.829 euros, és de 16 d'octubre de 2002; així com que la qualificació definitiva de tres habitatges del carrer de Garcilaso, número 4, de València, per un import de 187.559 euros, és de data 21 de novembre de 2002.

En aquest mateix sentit, en el projecte d'habitatges destinats al lloguer en Ríu Seco, de Castelló, la cessió de la parcel·la cedida, per import de 475.260 euros, es va fer -segons les dades que figuren en la comptabilitat de l'Institut, en data 10 de juny de 2003.

- S'han revisat els procediments d'adquisició de mobiliari d'oficina, per import de 124.292 euros, i hem comprovat que no existeix autorització de l'òrgan competent per a realitzar les citades adquisicions, amb posterioritat a les propostes raonades del servei o departament que en fa la petició. Tampoc no s'ha formalitzat cap diligència en la qual es deixe constatació de la idoneïtat dels subministraments rebuts.

En les dites adquisicions de mobiliari d'oficina, l'Institut no ha formalitzat cap contracte, ni ha promogut el preceptiu expedient de contractació. No consta que l'empresa s'haja ajustat als principis de publicitat i concurrència que la disposició addicional sisena de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques estableix en relació amb les societats mercantils de titularitat pública.

- En les certificacions d'obra revisades apareixen una sèrie de signatures que no estan identificades, ni amb el nom de cada un dels signants, ni amb la condició que deté cada un d'ells. Hem comprovat, a més a més, que no es deixa constatació de la data en què es formalitzen aquests documents.

4.3 Immobilitzacions financeres

El saldo de l'epígraf "Immobilitzacions financeres", a la data de tancament de l'exercici de 2004, és de 72.463.394 euros, xifra que representa un percentatge del 23,5% de l'actiu del balanç de l'exercici citat.

La composició d'aquest epígraf del balanç, amb les variacions experimentades respecte a la data de tancament de l'exercici de 2003, i el seu moviment durant l'exercici objecte de fiscalització, és el que es mostra a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| Immobilitzacions financeres | 31-12-03 | Altes | Baixes | 31-12-04 |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Crèdits a empreses del grup | 74.466.138 | 6.689.101 | (16.320.760) | 64.834.479 |
| Participacions en empreses del grup | 3.060.000 | 3.060.000 | -- | 6.120.000 |
| Participacions en empreses associades | -- | 1.470.000 | -- | 1.470.000 |
| Provisió participacions empreses grup | (1.137) | (4.744) | -- | (5.581) |
| Provisió particip. empreses associades | -- | (55.230) | -- | (55.230) |
| Dipòsits i fiances | 91.112 | 8.814 | -- | 99.926 |
| Total | 77.616.113 | 11.167.941 | (16.320.760) | 72.463.294 |

Quadre 3

Tal com es pot comprovar a partir de les dades recollides en el quadre anterior, el compte "Crèdits a empreses del grup", és el que té una major significació, per tal com representa un percentatge del 89,5% del total de l'epígraf.

El citat concepte està integrat, exclusivament, pel subcompte "Generalitat Valenciana conveni Cultura", on es registra l'import satisfet per compte de la Conselleria de Cultura, Educació i Esport de la Generalitat Valenciana, a conseqüència del conveni signat en data 19 d'abril de 1999 per al finançament i l'execució de les obres en centres docents públics.

El conveni anterior es va formalitzar entre la llavors Conselleria de Cultura, Educació i Ciència, l'Institut Valencià de Finances i l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., amb un pressupost inicial de 79.619.079 euros. En data 21 de gener de 2003 es va modificar aquest conveni i se n'amplià el pressupost a la xifra de 136.173.000 euros, alhora que es modificaven les seues anualitats.

A l'objecte de finançar les obres considerades en el conveni de 1999, el consell d'administració de l'Institut, en la sessió celebrada el 18 d'octubre de 1999, aprovà la formalització d'una operació d'endeutament avalada per la Generalitat Valenciana, per un import de 79.619.079 euros. Cal fer notar que, el dia 26 d'abril de 2000, es va signar el corresponent contracte de crèdit amb una entitat financera, per un termini de sis anys;

malgrat que, després de la modificació del conveni realitzada en l'exercici e 2003, es va ampliar la quantia del crèdit a la xifra de 120.741.919 euros.

En la data de tancament de l'exercici de 2004, hom havia disposat d'un import de 85.667.340 euros; tal i com s'indica en l'apartat 4.9 d'aquest informe. Les amortitzacions del préstec formalitzat per l'Institut s'efectuen en la mesura que aquest rep de la Conselleria de Cultura, Educació i Esport les anualitats previstes per fer front al pressupost del conveni i al cost de finançament.

L'import total invertit per l'Institut fins al dia 31 de desembre de 2004 per compte de la Conselleria de Cultura, Educació i Esport, s'eleva a 112.069.188 euros, dels quals 6.689.101 euros corresponen al present exercici. El total facturat per l'Institut a la citada Conselleria és, però, de 49.057.129 euros i la facturació corresponent a l'exercici de 2004 és de 16.924.129 euros.

A la data de tancament de l'exercici de 2004, hi havia pendent de cobrament la quantitat de 21.999.074 euros: una part en corresponia a la facturació presentada en el dit exercici i l'altra, a factures presentades en exercicis anteriors. Cal fer notar que la quantia de les factures emeses per l'Institut en exercicis anteriors, no es corresponia amb les anualitats previstes en el conveni; aquesta situació s'ha regularitzat en l'exercici de 2004.

S'ha de remarcar que, en el compte "Crèdits a empreses del grup", es trobava comptabilitzat en l'exercici de 2003 el deute que la Generalitat Valenciana mantenia amb l'Institut a conseqüència del Pla d'Habitatge 1992-1995, i que ascendia a la xifra de 31.400.541 euros. Aquest deute ha sigut liquidat durant l'exercici de 2004.

L'anàlisi dels diferents deutes comptabilitzats en el compte citat, permet recomanar que l'Institut limite al màxim els ajusts que realitza, entre el tancament de l'exercici i el moment de la formulació dels comptes anuals; i en aquells supòsits en què es produïsquen tals ajusts, ha d'assegurar que són registrats en la comptabilitat de forma adequada.

El saldo del compte "Participacions en empreses del grup", que puja a la xifra de 6.120.000 euros, correspon a les participacions de l'Institut en les societats mercantils Sol i Vivendes Valencianes, S.A. i Sol i Vivendes del Mediterrani, S.A. Aquestes societats tenen la condició d'empreses públiques de la Generalitat Valenciana -tal i com s'expressa en l'apartat 8 del present informe-, en la mesura que l'Institut és titular del 51% del seu capital social.

En el moment de la constitució, l'Institut va desemborsar el 25% de la seua participació en cada una de les societats, per un import d'1.530.000 euros, i en queda pendent, a la data de tancament de l'exercici, un desemborsament de 4.590.000 euros, import que figura en el passiu del balanç dins de l'epígraf "Creditors a llarg termini".

L'empresa pública Sol i Vivendes Valencianes, S.A. es va constituir el 16 d'octubre de 2003, amb un capital social de 6.000.000 d'euros, del qual la societat Actura, S.L., té un 49%. Al tancament de l'exercici, la societat obtingué unes pèrdues de 6.539 euros, i

L'Institut ha dotat una provisió de 3.335 euros per ajustar la seua participació al valor teòric comptable de les accions.

L'altra empresa pública participada per l'Institut és Sòl i Vivendes del Mediterrani, S.A., que es va constituir el dia 8 de juliol de 2004, amb un capital social de 6.000.000 d'euros, del qual la societat Tenedora de Inversiones y Participaciones, S.L., té un 49%. Al tancament de l'exercici la societat obtingué unes pèrdues de 2.763 euros, i l'Institut ha dotat una provisió de 1.409 euros per ajustar la seua participació al valor teòric comptable de les accions.

El saldo del compte "Participacions en empreses associades", que és d'1.470.000 euros, es correspon amb la participació del 49% que el IVHSA té en cinc societats de responsabilitat limitada, les quals -tal i com es detalla en l'apartat 9 d'aquest informe- detenen la condició d'empreses vinculades a la Generalitat Valenciana.

El capital de cada una d'aquestes cinc empreses vinculades s'eleva a la xifra de 600.000 euros i està subscrit en la seua totalitat, en virtut del que es preveu en l'article 4 de la Llei 2/1995, de 23 de març, de Societats de Responsabilitat Limitada. A conseqüència de les pèrdues que aquestes societats han tingut durant l'exercici de 2004, l'Institut ha formalitzat una provisió per import de 55.230 euros.

4.4 Existències

Les existències de l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., a la data de tancament de l'exercici de 2004, ascendien a la xifra de 116.756.160 euros, que representen un percentatge del 37,8% de l'actiu del balanç. La seua composició i el moviment durant l'exercici de 2004, expressat en euros, són els que es mostren a continuació.

| | Saldo inicial | Compres i despeses incorporades | Pèrdues irreversibles en promoc. | Traspassos | Traspassos a immobilitzat | Cost de vendes | Saldo final |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------|---------------------------|---------------------|--------------------|
| Promoció de sòl | | | | | | | |
| Terrenys | 26.707.733 | 3.791.712 | -- | (25.996.151) | -- | (90.387) | 4.412.907 |
| Obres en curs | 26.469.492 | 13.700.208 | -- | 15.887.828 | -- | (11.276.959) | 44.780.569 |
| Promocions acabades | 17.635.274 | (98.294) | -- | 7.636.069 | -- | (6.734.588) | 18.438.461 |
| Promoció d'habitatges | | | | | | | |
| Solars | 3.728.050 | 6.351.904 | -- | (7.159.248) | -- | (91.227) | 2.829.479 |
| Obres en curs | 15.466.562 | 14.675.568 | (575.934) | 4.948.879 | -- | -- | 34.515.075 |
| Promocions acabades | 3.402.725 | 3.670 | -- | 4.682.623 | -- | (5.271.758) | 2.817.260 |
| Rehabilitació | | | | | | | |
| Edificis per a rehabilitar | 847.757 | 267.998 | -- | --- | -- | -- | 1.115.755 |
| Obres en curs | 5.512.007 | 1.953.499 | -- | (1.754.417) | (293.548) | -- | 5.417.541 |
| Promocions acabades | 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 |

Quadre 4

L'anàlisi de les dades recollides en el quadre anterior permet apreciar la variació d'existències en l'exercici de 2004, per la diferència entre saldos inicials i finals, i que és la que es mostra a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| Concepte | Variació d'existències | | |
|---|------------------------|---------------------|------------------------------|
| | Edificis adquirits | Terrenys i solars | Prom. en curs i edif. const. |
| Promoció sòl, terrenys | | (22.294.826) | |
| Promoció sòl, obres en curs | | | 18.311.076 |
| Promoció sòl, promocions acabades | | | 803.187 |
| Promoció habitatges, solars | | (898.571) | |
| Promoció habitatges, obres en curs | | | 19.048.513 |
| Promoció habitatges, promocions acabades | | | (585.465) |
| Rehabilitació habitatges, edificis | 267.998 | | |
| Rehabilitació habitatges, obres en curs | | | (94.466) |
| Rehabilitació habitatges, promocions acabades | | | 912.333 |
| Total | 267.998 | (23.193.397) | 38.395.178 |

Quadre 5

La variació d'existències en la partida "Matèries primeres i d'altres aprovisionaments" puja a la xifra de 22.925.399 euros, que és el resultat de sumar la variació dels conceptes "Edificis adquirits" i "Terrenys i solars". Aquesta disminució d'existències figura en el compte corresponent de l'epígraf "Aprovisionaments", del compte de pèrdues i beneficis, que s'analitza en l'apartat 5.2 d'aquest informe.

El desglossament de les compres i despeses incorporades a l'epígraf d'existències, classificades per la seua naturalesa, així com el percentatge que representen sobre el total, és el que es mostra a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| Concepte | Import | % s/ total |
|-----------------------|-------------------|-------------|
| Compres | 2.572.796 | 6,3% |
| Certificacions d'obra | 31.075.022 | 76,4% |
| Honoraris tècnics | 2.767.775 | 6,8% |
| Despeses financeres | 746.686 | 1,8% |
| D'altres despeses | 1.318.493 | 3,2% |
| Despeses generals | 2.214.605 | 5,4% |
| Total | 40.695.376 | 100% |

Quadre 6

El programa de promoció de sòl representa un 57,9% del saldo d'"Existències", en data 31 de desembre de 2004, amb unes addicions durant l'exercici de 17.393.626 euros, que representen un 42,7% de les inversions efectuades per l'Institut en existències.

Les principals promocions que s'integren en el programa, amb els saldos en les dates de finalització dels exercicis de 2003 i 2004, i el seu moviment durant aquest últim, amb les xifres expressades en euros, són les següents:

| Promoció | 31-12-03 | Compres i desps. incorp. | Traspassos | Cost de vendes | 31-12-04 |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| Mas del Rosari – Global Paterna | 9.111.657 | 7.810.971 | (476.498) | (8.328.275) | 8.117.855 |
| Alacant Polígon Benisaudet | 6.613.184 | 2.357.720 | -- | (2.948.685) | 6.022.219 |
| Velluters – General València | 3.280.032 | 135.482 | -- | -- | 3.415.514 |
| UE-2RA Barri Velluters València | 2.609.373 | (23.698) | -- | -- | 2.585.675 |
| UE-2RB Barri Velluters València | 2.085.223 | 19.762 | -- | -- | 2.104.985 |
| UE-2RD Barri Velluters València | 2.099.677 | (8.484) | -- | -- | 2.091.193 |
| UE-0 Barri Velluters València | 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 Barri Velluters València | 1.256.685 | (23.042) | -- | -- | 1.233.643 |
| Resta de promocions | | 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 |

Quadre 7

S'ha revisat una mostra significativa dels programes de promoció de sòl, i, una vegada fet això, interessa destacar que en dues de les promocions revisades s'han efectuat vendes amb anterioritat a l'execució total de les obres; aquesta circumstància ha

determinat que, en la seua valoració, s'haja inclòs una provisió de despeses que, en la data de tancament de l'exercici de 2004, ascendien a sengles xifres de 3.938.187 euros i 2.890.364 euros, respectivament. Aquestes provisions s'analitzen en l'apartat 4.10 del present informe.

Les existències referides al barri de Velluters es troben incloses en les actuacions previstes en el conveni-marc signat el dia 1 de desembre de 1992 amb la llavors Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, per mitjà del qual s'atribueix a l'Institut la gestió i realització de determinades actuacions promogudes per la Generalitat Valenciana en l'àmbit de l'àrea de rehabilitació urbana del centre històric de València.

El conveni-marc es va formalitzar amb una vigència inicial de sis anys i un pressupost de 37.649.608 euros. Posteriorment, en dates 16 de desembre de 1999 i 20 de juny de 2003 es van subscriure dues addendes al citat conveni-marc, a l'objecte de revisar algunes de les seues clàusules i d'allargar-ne la vigència fins a l'exercici de 2007, i un nou pressupost de 72.895.708 euros.

Hem comprovat que, en data 9 de novembre de 2004, la Intervenció delegada de la Conselleria a la qual estava adscrit l'Institut, fiscalitzà de disconformitat una proposta de pagament a l'Institut corresponent a la certificació número 158, pels interessos satisfets en l'exercici de 2003, durant la vigència de la pòlissa de crèdit subscripta per obtenir el finançament necessari per a dur a terme les adquisicions de sòl en el centre històric de València, que hom ha comptabilitzat com a major valor de les adquisicions de sòl.

Les raons en què la Intervenció delegada ha fonamentat la fiscalització de disconformitat, es troben en el fet que aquest òrgan de control intern va considerar que la necessitat de formalitzar la pòlissa de crèdit no estava considerada en el conveni-marc subscript i que el pagament proposat no corresponia a cap dels conceptes que la Conselleria havia d'abonar a l'Institut.

L'Institut ha inclòs les despeses financeres derivades de la pòlissa de crèdit en el preu d'adquisició del sòl, en aplicació del que es preveu en la segona de les normes de valoració incloses en el Pla General de Comptabilitat. Aquesta norma permet la dita opció, sempre que les despeses s'hagen meritat abans de la posada en funcionament i que corresponga a préstecs destinats a finançar l'adquisició.

La conseqüència de les diferències suscitades en la interpretació del conveni formalitzat per a la rehabilitació urbana del centre històric de València, ha sigut que la Conselleria de Territori i Habitatge no haja abonat una certificació presentada per l'Institut, per valor de 315.907 euros. L'Institut va comptabilitzar una dotació per a la provisió pel citat import, en data 30 de desembre de 2004.

Quant al programa de promoció d'habitatges, que representa el 34,4% del saldo d'existències de l'Institut en data 31 de desembre de 2004, s'ha d'assenyalar que ha experimentat unes addicions durant l'exercici per import de 21.031.141 euros, que constitueixen un 51,7% de les inversions efectuades en existències.

Les principals promocions que s'integren en aquest programa, amb expressió dels seus saldos en les dates de tancament dels exercicis de 2003 i 2004, així com el seu moviment durant aquest últim exercici, amb les xifres expressades en euros, són les que es mostren a continuació.

| Promoció | 31-12-03 | Compres i desps. incorp. | Minorac. | Traspastos | Cost de vendes | 31-12-04 |
|--|-------------------|--------------------------|------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| RE-04/00 75 habits. parcel·la 9A del PAU-2 Alac. | 2.639.057 | 3.427.121 | | | | 6.066.178 |
| RE-03/00 176 habits. 1A Y 1B PAU-2. Alac. | 2.446.588 | 2.112.160 | | | | 4.558.748 |
| RE-05/00 64 habits. PARC. R-20 Rio Seco Cs. | 1.928.940 | 2.514.484 | | | | 4.443.424 |
| RE-02/01 105 habits. Garbinet nord. Altea Alac. | 973.538 | 2.059.699 | | | | 3.033.237 |
| RE-01/99 40 habits. Castelló | 762.317 | 1.892.351 | | | | 2.654.668 |
| RE-05/01 28 VPO a Lliria | 1.181.386 | 1.018.004 | | | | 2.199.390 |
| RE-09/01 22 habits. Cogullada - Carcaixent | 848.780 | 1.087.704 | (207.782) | | | 1.728.702 |
| RE-05/02 76 VP a la Punta (ZAL) | 23.285 | 1.669.716 | | | | 1.693.001 |
| RE-07/02 130 habits. V.P. M1 (APD/23) Alac. | 30.593 | 429.340 | | 1.217.135 | | 1.677.069 |
| RE-06/01 20 habits. a Gavarda | 500.481 | 1.296.781 | (368.152) | | | 1.429.110 |
| Resta promocions | 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 |

Quadre 8

En el marc de la fiscalització realitzada, hem revisat una mostra significativa de la gestió dels diversos programes de promoció d'habitatges; fet això, l'única observació d'interés que mereix ser remarcada és que, en les certificacions d'obra comptabilitzades no es deixa constatació de la identificació de les diverses signatures que hi ha, ni de la data en què han sigut formalitzades.

El tercer dels programes que desenvolupa l'Institut és el de rehabilitació d'habitatges, que representa un 7,7% del saldo d'existències de l'Institut en data 31 de desembre de 2004. Les addicions que s'han realitzat durant aquest exercici han sigut de 2.270.608 euros, que representen un 5,6% de les inversions efectuades en existències.

Les principals promocions que s'integren en aquest programa de rehabilitació d'habitatges, totes desenvolupades a la ciutat de València, amb expressió dels seus saldos en les dates de tancament dels exercicis de 2003 i 2004, així com els moviments experimentats durant aquest últim exercici, amb les xifres expressades en euros, són les que es mostren a continuació.

| Promoció | 31-12-03 | Compres i desps. incorp. | Cost de vendes | Traspassos | 31-12-04 |
|-------------------------------|------------------|--------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| RH-07/93 C/Roger de Flor, 16 | 947.013 | 807.404 | | | 1.754.417 |
| Plaça de l'Arbre, 1 | 832.561 | 252.489 | | | 1.085.050 |
| Moret, 5 / Pare Horfens, 8-10 | 484.415 | 448.804 | | | 933.219 |
| Sant Tomàs, 13-15-17-19 | 455.200 | 227.063 | | | 682.263 |
| Roters, 18 | 336.527 | 48.474 | | | 385.001 |
| Plaça de l'Arbre, 2 | 364.468 | 8.491 | | | 372.959 |
| Sant Tomàs, 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 |
| Restes promocions | 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 |

Quadre 9

Hem revisat una mostra significativa de les promocions recollides en el quadre anterior, i s'hi ha posat de manifest que les certificacions d'obra comptabilitzades no s'han formalitzat de forma adequada, ja que no hi apareixen identificades les signatures que hi ha en cada una i no s'hi fa constar la data en què han sigut emeses.

Tal com hem indicat, la gestió de les existències de l'Institut es porta a efecte en tres dels cinc programes d'actuació de l'Institut; el seu desglossament a la data de tancament de l'exercici de 2004, amb les xifres expressades en euros, és el que es detalla a continuació.

| Existències | Promoció sòl | Promoció habitatges | Rehab. centre històric | Total existències |
|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| Edificis | | | 1.115.755 | 1.115.755 |
| Solars | | 2.829.479 | | 2.829.479 |
| Terrenys | 4.412.907 | | | 4.412.907 |
| Promocions en curs | 44.780.569 | 34.515.075 | 5.417.541 | 84.713.185 |
| Promocions acabades | 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% |

Quadre 10

La distribució territorial per províncies, per a cada un dels tres programes d'actuació de l'Institut, amb les dades expressades en euros, és la següent:

| Província | Promoció sòl | | Promoció habitatges | | Rehabilitació | | Total | |
|--------------|-------------------|---------------|---------------------|---------------|------------------|---------------|--------------------|---------------|
| Alacant | 17.766.457 | 26,3% | 18.259.246 | 45,5% | 0 | -- | 36.025.703 | 30,9% |
| Castelló | 1.673.080 | 2,5% | 9.554.526 | 23,8% | 0 | -- | 11.227.606 | 9,6% |
| València | 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% |

Quadre 11

4.5 Deutors

El saldo de les diferents partides que s'integren en aquest epígraf, que constitueix el 30,1% del total de l'actiu del balanç, a la data de tancament de l'exercici de 2004, és el que s'expressa a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| Concepte | 31-12-04 | 31-12-03 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Empreses del grup, deutors | 66.090.013 | 57.092.474 |
| Deutors diversos | 8.674.867 | 6.457.497 |
| Administracions públiques | 13.030.238 | 10.821.233 |
| Clients per vendes | 5.076.609 | 8.638.805 |
| Personal | 52.984 | 55.266 |
| Provisions | (47.560) | (2.844) |
| Total | 92.877.151 | 83.062.431 |

Quadre 12

La revisió dels saldos dels comptes integrats en la partida "Empreses del grup, deutors", ha posat de manifest les següents circumstàncies que interessa remarcar:

- En el subcompte "Clients empreses del grup", que té un saldo deutor de 28.680.514 euros en data 31 de desembre de 2004, figuren les operacions econòmiques relacionades amb la Generalitat Valenciana.

En aquest sentit, i formant part del saldo del subcompte citat, figura l'import de les factures relatives al conveni formalitzat per l'Institut amb la Conselleria de Cultura, Educació i Esport, per al finançament i l'execució de les obres dels centres docents.

Cal fer notar que el saldo pendent de cobrament, referit a les dites obres en els centres docents, era de 21.999.074 euros. No hi ha constatació que s'haja cobrat cap import d'aqueix deute.

En el citat subcompte figura comptabilitzat també un deute d'1.005.969 euros de la Conselleria de Territori i Habitatge; així com una altre per import de 5.657.246 euros de la Conselleria d'Infraestructura i Transport, per l'execució de convenis de gestió.

- L'Institut té encomanada la gestió del patrimoni immobiliari de la Generalitat Valenciana, encara que no percep cap contraprestació de l'Administració autonòmica per la prestació d'aqueix servei. L'Institut, no obstant això, formalitza una factura l'últim dia de l'exercici, a l'objecte de repercutir a la Conselleria de Territori i Habitatge l'impost sobre el valor afegit corresponent al dit servei prestat, que es registra en el subcompte "Clients empreses del grup".

No es pot plantejar que l'Institut comptabilitze els citats ingressos a efectes comptables, en aplicació dels principis d'imatge fidel i de prudència; però cal fer constar que l'Institut és una societat mercantil amb personalitat jurídica pròpia, que hauria de cobrar per tots els serveis que presta, encara que ho faça al seu soci únic.

El cost de la gestió del patrimoni de la Generalitat Valenciana en l'exercici de 2004, ha sigut quantificat per l'Institut en la xifra de 5.749.252 euros.

- En el subcompte "Clients grup factures pendents d'emetre", amb un saldo deutor de 6.303.895 euros en data 31 de desembre de 2004, figuren com a imports més significatius els de les factures pendents d'emetre per les obres de rehabilitació estructural d'habitatges afectats per l'aluminosi, que l'Institut ha executat en el grup d'habitatges "Virgen de la Fuensanta" de València, i que pugen a un total de 6.126.854 euros.

L'Institut considera que es tracta d'un deute del grup, ja que és la Generalitat Valenciana, en concret la Conselleria de Territori i Habitatge, la titular de la factura, i perquè considera que l'Ajuntament de València no hi tenia la condició de promotor.

- En el subcompte "Generalitat Valenciana liquidacions pendents de cobrament", amb un saldo deutor d'11.124.820 euros, figura l'import d'1.332.500 euros, corresponent al pendent de cobrament per la subvenció d'explotació que la Generalitat Valenciana aprovà per a l'Institut en la Llei 17/2003, de 30 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2004. La resta del saldo, que és de 9.792.320 euros, correspon a les quantitats pendents de cobrament pel cost de les despeses de reparació i conservació del patrimoni immobiliari de la Generalitat Valenciana que ha satisfet l'Institut.

Les citades despeses de reparació i conservació han sigut, en l'exercici de 2004, d'11.446.715 euros. Cal assenyalar que, de la xifra anterior, n'hi ha un total de 2.625.294 euros que es compensen amb la subvenció anual que rep a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana, la qual s'eleva a 2.665.000 euros; tal i com s'analitza en l'apartat 5.9 del present informe.

La diferència respecte al saldo del subcompte, xifrada en 8.821.421 euros, es troba en les inversions que incrementen el valor del patrimoni immobiliari de la Generalitat Valenciana i que, en conseqüència, aquesta haurà d'abonar a l'Institut.

Pel que fa al saldo de la partida "Deutors diversos", que a la data de tancament de l'exercici de 2004 ascendia a 8.674.867 euros, s'ha d'assenyalar que l'import més significatiu és el recollit en el subcompte "Deutors factures pendents d'emetre 7%", que té un saldo de 6.169.354 euros, en concepte d'obres de rehabilitació estructural per aluminosi pendents de facturar, en projectes que no són de la Generalitat Valenciana i que l'Institut denomina "No grup".

En els anys 2001 a 2004, l'Institut ha tingut un total de despeses de 19.406.878 euros per solucionar els problemes originats per l'aluminosi en diversos habitatges que, encara que actualment són de propietaris particulars, inicialment foren promoguts per ens públics. El detall de les dites despeses, per anys i promocions, és el següent, amb les xifres expressades en euros.

| Concepte | Any 2001 | Any 2002 | Any 2003 | Any 2004 | Total |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| B. la Uxola - Alcoi | 1.398.807 | 2.353.936 | 694.845 | 100.536 | 4.548.124 |
| Posades Cacho - Manises | -- | 581.722 | 248.606 | 150 | 830.478 |
| B. Mare de Déu Desemp.- Arquib. | -- | 57.231 | 528.266 | 316.121 | 901.618 |
| Habits. caserna - Torrebaja | -- | 7.875 | 1.706 | 57.890 | 67.471 |
| Col. Sta. Isabel Bq.1 - Sant Vicent | -- | -- | 235.862 | 57.076 | 292.938 |
| Col. Sta. Isabel Bq.2 - Sant Vicent | -- | -- | 70.002 | 198.632 | 268.634 |
| Plaça d'Orà - Alacant | -- | -- | 292.338 | 204.395 | 496.733 |
| Bq. 15 St. Antón - Elx | -- | -- | 120.771 | 1.054.062 | 1.174.833 |
| Bq. 3 i 4 Col. Sta. Isabel - St. Vicent | -- | -- | -- | 279.725 | 279.725 |
| Grup habits. St. Mauro - Alcoi | -- | -- | -- | 110.598 | 110.598 |
| Deutors diversos | 1.398.807 | 3.000.764 | 2.192.396 | 2.379.185 | 8.971.152 |
| "Virgen de la Fuensanta" - València | 596.332 | 6.814.736 | 2.580.572 | 47.195 | 10.038.835 |
| Deutors grup | 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 |

Quadre 13

Cal fer notar que, al final de cada exercici, i perquè el compte de pèrdues i beneficis no es veja afectat per les despeses realitzades per l'Institut, i basant-se en el principi de correlació d'ingressos i despeses, es comptabilitza com a ingrés l'import de les despeses en què ha incorregut l'Institut, a càrrec del compte "Deutors factures pendents d'emetre"; tal i com s'indica en l'apartat 5.8 d'aquest informe.

L'Institut reconeix aquests ingressos conformement al que es disposa en el decret 92/2002, de 30 de maig, del Govern Valencià, sobre actuacions protegides en matèria d'habitatges i sòl, i d'acord amb la qualificació provisional de les obres donada per la Generalitat Valenciana, que serà finalment qui pague les dites obres. Cal assenyalar, no obstant això, que els titulars de les factures seran els ajuntaments corresponents, que són els que detenen la condició de promotor; llevat del cas de les obres realitzades en el grup d'habitatges "Virgen de la Fuensanta" de València, la promotora de les quals -tal com hem indicat anteriorment- és la mateixa Generalitat Valenciana, raó per la qual es va procedir a reclassificar-les en el subcompte "Clients grup factures pendents d'emetre".

Cal manifestar que, tot i ser els ajuntaments respectius els que hi figuren com a promotors de les obres de rehabilitació -i, per tant, és a ells a qui s'emet la factura-, l'import de la subvenció, el rep l'Institut, que és qui realitza les obres. És a dir que en els ajuntaments solament existirien moviments de fons en formalització.

La facturació realitzada per l'Institut en l'exercici de 2004 per aquestes obres de rehabilitació, s'eleva a la xifra de 304.031 euros, més el 4% per despeses de gestió, pel projecte RA-00/004 "Rehab. est. bq.3 plaça d'Orà-Alacant". Tanmateix, aquest import facturat no figura en el subcompte que registra el deute de la Generalitat Valenciana per l'aluminosi, ja que en data 31 de desembre de 2004 l'Administració autonòmica no havia reconegut el dret al cobrament de la subvenció.

L'última de les partides analitzades en la revisió d'aquest epígraf és la d'"Administracions públiques", la composició de la qual, a data 31 de desembre de 2004, és la que es recull a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| Compte | Import |
|--|-------------------|
| Subvencions per a rehabilitació aluminosi | 7.573.668 |
| Subvencions al comprador | 240.171 |
| Subvencions de capital pendents de cobrament | 271.377 |
| Subvencions al promotor pendents de cobrament | 3.212.787 |
| Hisenda pública, deutora per IVA | 1.697.261 |
| Hisenda pública, deutora per devolució d'imposts | 34.974 |
| Total | 13.030.238 |

Quadre 14

L'import reflectit en el subcompte "Subvencions per a rehabilitació aluminosi" recull el 50% de la subvenció estimada en les respectives resolucions de reconeixement de les subvencions de rehabilitació, a càrrec dels fons de la Generalitat Valenciana; segons el detall següent, expressat en euros.

| Concepte | Data resolució | Import |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| B. la Uxola - Alcoi | agost 2003 | 2.616.889 |
| "Virgen de la Fuensanta" - València | maig 2003 | 4.537.899 |
| Posades Cacho - Manises | agost 2003 | 418.880 |
| Total | | 7.573.668 |

Quadre 15

El saldo d'aquest subcompte, amb la composició recollida en el quadre anterior, no ha experimentat cap variació respecte a la data de tancament de l'exercici anterior. Com s'hi pot comprovar, la Generalitat Valenciana no ha reconegut cap subvenció en l'exercici de 2004, i els imports de les subvencions reconegudes no s'han cobrat en aqueix exercici.

4.6 Tresoreria

A la data de tancament de l'exercici de 2004, el saldo d'aquest epígraf és de 2.046.637 euros i està integrat pels diners en efectiu que hi ha en les caixes de què disposa l'Institut; així com pels fons dipositats en els comptes corrents que té oberts en diverses entitats financeres.

El detall del saldo de tresoreria, que l'Institut ens ha facilitat per mitjà del seu balanç de comprovació de sumes i saldos, és el següent, amb les xifres expressades en euros.

| | |
|--------------|------------------|
| Caixa | 3.971 |
| Bancs | 2.042.666 |
| Total | 2.046.637 |

Quadre 16

El saldo del compte "Caixa" està compost per la suma dels saldos de les sis caixes que utilitza l'Institut, les quals funcionen per mitjà d'anotacions en un llibre diari sobre factura justificativa de les despeses ateses. Hem comprovat que es realitzen arqueigs periòdics d'aquestes caixes.

En relació amb el compte "Bancs", s'ha de fer notar que s'han analitzat les partides conciliatòries més significatives dels 21 comptes corrents que l'Institut té oberts en sis entitats financeres i que no hi hem trobat cap circumstància remarcable.

Finalment, i pel que fa al règim de disposició dels fons en els comptes corrents de què l'Institut és titular, de les dades analitzades es desprén que no totes funcionen amb signatures mancomunades, sinó que n'hi ha algunes que funcionen amb signatures solidàries. Aquesta circumstància, l'ha d'esmenar l'Institut, a l'objecte d'aconseguir un millor control dels seus fons.

4.7 Fons propis

El moviment experimentat en aquest epígraf del passiu del balanç durant l'exercici de 2004, és el que es mostra a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| Compte | 31/12/03 | Aport. socis comp. pèrd. | Distribució resultats | Resultat de l'exercici | 31/12/04 |
|----------------------------|-------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Capital subscrit | 63.160.591 | -- | -- | -- | 63.160.591 |
| Reserva legal | 1.239.408 | -- | -- | -- | 1.239.408 |
| Reserves especials | 0 | -- | -- | -- | 0 |
| Result. neg. exers. anter. | (8.146.714) | -- | (3.225.958) | -- | (11.372.672) |
| Pèrdues i beneficis | (3.225.958) | -- | 3.225.958 | 2.192.904 | 2.192.904 |
| Total | 53.027.327 | -- | 0 | 2.192.904 | 55.220.231 |

Quadre 17

El capital social de l'Institut s'eleva a la xifra de 63.160.591 euros, que està representat per un total de 210.178 accions nominatives, amb un valor de 301 euros cada una, totalment subscrites i desemborsades. La titularitat de les dites accions correspon a la Generalitat Valenciana.

4.8 Ingressos per a distribuir en diversos exercicis

Els diversos components d'aquest epígraf del passiu del balanç, així com el moviment experimentat durant l'exercici de 2004, són els que es mostren a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| Concepte | 31-12-03 | Altes | Anul·lac. | Trasp. a result. exer. | Traspastos | 31-12-04 |
|--|-------------------|------------------|------------------|------------------------|------------|-------------------|
| Subvencions de capital | 3.518.970 | 871.167 | (58.000) | (26.722) | 86.983 | 4.392.398 |
| Subvencions al promotor | 1.709.400 | 1.003.200 | (200.236) | (1.601.670) | (86.983) | 823.711 |
| Ingres. per interessos diferits | 190.233 | -- | -- | (16.992) | -- | 173.241 |
| D'altres ingres. per distrib. divers. exers. | 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 |

Quadre 18

Hem revisat una mostra significativa de les operacions econòmiques registrades en els comptes que s'agrupen en aquest epígraf. Pel que fa al compte "Subvencions de capital", interessa posar de manifest les circumstàncies següents:

- En la cessió d'una parcel·la de 1.012,88 m² realitzada per l'Ajuntament de l'Alcora (Castelló), valorada en 224.500 euros, i en la d'un solar de 613,70 m² realitzada per l'ajuntament de Moncada (València), valorada en 355.413 euros, en tots dos casos per a la realització de diverses actuacions urbanístiques, s'ha comprovat que, entre la documentació facilitada per l'Institut no es troba cap informe o document de l'arquitecte municipal en què es certifique el valor de la parcel·la ni del solar cedits.
- En la donació d'un local de 145,30 m², valorat en 108.605 euros, que és conseqüència de l'obligació contreta per una empresa en l'oferta presentada al concurs d'alienació de les parcel·les d'ús residencial en l'actuació urbanística "Mas del Rosari" de Paterna (València), per a la construcció d'habitatges de protecció oficial, no consta cap estudi o document d'entitat acreditada en què es taxe el valor de l'immoble cedit.

Cal fer notar, d'altra banda, que la naturalesa d'aquesta operació econòmica no permet la seua imputació al compte "Subvencions de capital", per raó del que s'expressa en la nota 15.a) de la memòria dels comptes anuals, en la qual s'especifica el tipus d'operacions econòmiques que s'han d'imputar al compte citat. L'Institut, en conseqüència, hauria de reclassificar el dit import de 108.605 euros a un compte específic que registre aquesta mena de donacions.

- Entre les operacions de baixa, figura la venda d'un immoble de 80,30 m², ubicat a la plaça del Músic Moreno de València, per un import de 21.035 euros. Aquest immoble va ser adquirit per una donació realitzada per una empresa, a conseqüència de l'obligació contreta en l'oferta presentada al concurs d'alienació de les parcel·les en l'actuació urbanística "Mas del Rosari" de Paterna (València).

El citat immoble es va comptabilitzar amb un valor de 58.000 euros, que corresponia al valor venal de l'immoble, en aplicació dels principis de comptabilitat de l'immobilitzat. La norma segona, punt 4, de les normes de valoració recollides en el Pla General de Comptabilitat, disposa que aquest valor venal és el preu que es presumeix que estaria disposat a pagar un adquiridor eventual, tenint en compte l'estat i el lloc en què es trobe el dit bé.

Entre l'import de la venda, segons les dades que figuren en l'escriptura, i el citat valor venal pel qual va ser comptabilitzat el bé, existeix una diferència de 36.965 euros, de la qual no existeix cap justificació en l'expedient facilitat per l'Institut.

En l'anàlisi del compte "D'altres ingressos per a distribuir en diversos exercicis", s'hi ha posat de manifest l'existència d'un import de 16.278 euros provinent d'exercicis anteriors, que correspon a una confiscació d'aval realitzada en l'exercici de 2003, però de la qual, en aquest exercici, no es va realitzar el traspàs a resultats.

Hem comprovat que, a la data de tancament de l'exercici de 2004, el dit import continua figurant en aquest compte de l'epígraf "Ingressos per a distribuir en diversos exercicis"; no obstant això, cal fer notar que, en la declaració de l'impost de societats corresponent al període impositiu de 2004, s'ha realitzat un ajust temporal permanent al resultat, que ha sigut regularitzat comptablement en l'exercici de 2005.

La circumstància anterior implica una anomalia de control intern, en allò pel que fa als procediments utilitzats per a comptabilitzar les operacions econòmiques, en la mesura que tals operacions han de ser registrades en el moment de la seua meritació.

En un altre ordre de coses, en relació amb el compte "Donació de parcel·les per a revertir", s'ha posat de manifest que l'Institut ha registrat la cessió d'una parcel·la rústica de 10.193 m², realitzada per l'Ajuntament d'Albaida, a conseqüència del conveni de col·laboració per a la gestió i actuació en àrees de sòl per al desenvolupament urbanístic de la UE-7, "Camps de Betilla", amb la finalitat de construir "*habitatges majoritàriament protegits*".

Tanmateix, hem comprovat, després d'analitzar les escriptures notariales que es troben en l'expedient corresponent, que una part del terreny cedit per l'Ajuntament a l'Institut era propietat d'una associació de pares d'alumnes, que el va cedir a l'Ajuntament perquè aquest el destinés a determinades finalitats, diferents de les previstes en el conveni signat entre l'Ajuntament i l'Institut.

En l'expedient facilitat per l'Institut no consta cap document que acredite que no existeix cap problema jurídic en el canvi de finalitat dels terrenys cedits, per raó de les conseqüències que poguessen derivar de futures reclamacions dels cedents originaris. La circumstància descrita genera una incertesa, que l'Institut hauria de resoldre, a l'objecte d'assegurar un normal desenvolupament del conveni formalitzat.

4.9 Deutes amb entitats de crèdit a curt i llarg termini

El saldo total dels deutes de l'Institut amb entitats de crèdit, a la data de tancament de l'exercici de 2004, s'eleva a la xifra de 172.760.569 euros; cosa que representa un 78,5% del total del passiu del balanç a la dita data. S'hi ha produït, en conseqüència, una disminució del 7,1%, respecte del saldo a la data de tancament de l'exercici anterior.

Cal fer notar que, de la xifra citada en el paràgraf anterior, els deutes amb venciment a llarg termini arriben a la quantitat de 127.918.198 euros, que en constitueixen el 74% del total; mentre que els deutes amb venciment a curt termini s'eleven a la xifra de 44.842.370 euros, amb un percentatge del 26%.

El detall dels deutes de l'Institut, amb indicació de cada un dels conceptes en virtut dels quals han sigut concertats, és el que es recull a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| Concepte | Curt termini | Llarg termini | Total |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|
| Préstecs i crèdits | 25.475.824 | 13.892.620 | 39.368.444 |
| <i>Promoció d'habitatges</i> | 10.659.412 | 7.968.644 | 18.628.055 |
| Promoció sòl | 2.802.720 | 5.923.976 | 8.726.696 |
| Ajudes Generalitat Valenciana | 12.013.693 | 0 | 12.013.693 |
| Pòlisses de crèdit | 14.499.575 | 114.025.579 | 128.525.154 |
| Pòlisses de crèdit avalades per la G.V. | 6.613.582 | 104.273.289 | 110.886.871 |
| Pòlisses de crèdit garantia personal | 7.885.993 | 9.752.290 | 17.638.283 |
| Avançament de tresoreria | 4.537.899 | 0 | 4.537.899 |
| Interessos redituats | 329.072 | 0 | 329.072 |
| Total | 44.842.370 | 127.918.199 | 172.760.569 |

Quadre 19

El deute de l'Institut per "Préstecs i crèdits", a data 31 de desembre de 2004, puja a un total de 39.368.444 euros. D'aquest deute, n'hi ha 18.628.055 euros que corresponen a préstecs amb garantia hipotecària i 20.740.389 euros que n'estan avalats per la Generalitat Valenciana.

Els crèdits destinats a la promoció d'habitatges són préstecs qualificats, amb uns tipus d'interés que oscil·len entre el 2,18% i el 3,15%, la subsidiarietat dels quals està establida en la legislació d'habitatges de protecció oficial, per mitjà del reial decret 92/2002, de 30 de maig.

S'ha comprovat que, dels interessos redituats durant 2004 per la totalitat dels préstecs en vigència corresponents a promocions, se n'han incorporats al valor de les existències un total de 746.686 euros.

Cal fer notar que en el concepte de préstec "Ajudes Generalitat Valenciana", es comptabilitzen els préstecs formalitzats per l'Institut que tenen per objecte finançar les subvencions pendents de pagament per les ajudes de la Generalitat Valenciana al pla d'habitatge 1992-1995.

En l'exercici de 1999 es van formalitzar un total de tres préstecs, per un import global de 120.202.421 euros i una duració de sis anys, tots avalats per la Generalitat Valenciana. El capital pendent de devolució en data 31 de desembre de 2004, ascendia a 12.013.693 euros; mentre que a la data de tancament de l'exercici anterior era de 36.041.078 euros.

Els interessos redituats durant l'exercici de 2004, pels préstecs corresponents a les ajudes de la Generalitat Valenciana ascendien a 490.358 euros, que han sigut registrats per l'Institut com a despeses financeres en el compte de pèrdues i beneficis; tal i com es recull en l'apartat 5.6 d'aquest informe.

El deute que l'Institut té en data 31 de desembre de 2004 pel concepte de "Pòlisses de crèdit avalades per la Generalitat Valenciana", amb les dades de major interès de cada una de les operacions concertades, és el que es mostra a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| Entitat | Data | Import | Duració | Tipus interès | Pendent a 31-12-04 | | |
|--------------|------------|--------------------|---------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | | | | Curt termini | Llarg termini | Total |
| Caja Madrid | 27/03/2003 | 120.741.919 | 6 anys | Euribor + 0,10% | 6.613.583 | 79.053.758 | 85.667.341 |
| BBVA | 24/11/2003 | 10.818.217 | 5 anys | Euribor + 1,15 % | 0 | 212.760 | 212.760 |
| BBVA | 14/03/2003 | 30.000.000 | 12 anys | Euribor + 0,06 % | 0 | 25.006.770 | 25.006.770 |
| Total | | 161.560.136 | | | 6.613.582 | 104.273.287 | 110.886.871 |

Quadre 20

El compte de crèdit formalitzat en l'entitat Caja Madrid té per objecte la realització d'obres d'infraestructura docent, com a conseqüència del conveni signat el 19 d'abril de 1999, de finançament i execució de les obres en els centres docents, entre la llavors Conselleria de Cultura, Educació i Ciència, l'Institut Valencià de Finances i l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A.

En data 27 de març de 2003 -tal i com s'indica en l'apartat 4.3 del present informe-, es produeix una modificació del citat conveni, per mitjà de la qual s'amplia la quantia d'aquest crèdit fins a un límit màxim de 120.741.919 euros. L'import pendent, en la data de tancament de l'exercici de 2004, és de 85.667.341 euros.

La composició del saldo que figura en el concepte "Pòlisses de crèdit amb garantia personal", amb els saldos de major interès de cada una de les operacions, són els que es recullen a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| Entitat | Import formalitzat | Import disposat a 31/12/04 | Data formalització oper. crèd. | Tipus interès 31/12/04 | Possibilitat de pròrroga | Data venciment final |
|----------------|--------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
| Caja 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 |
| Caixa 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 | | | | |

Quadre 21

En relació amb el concepte "Interessos redituats", cal indicar que correspon als interessos pendents de venciment en data 31 de desembre de 2004; d'aquests, la quantitat de 110.945 euros se'n refereix als préstecs i la de 218.127 euros, a les pòlisses de crèdit.

Finalment, pel que fa a l'anàlisi d'aquest epígraf del balanç, cal manifestar que durant l'exercici de 2004 l'Institut ha formalitzat deutes amb entitats de crèdit a curt i llarg termini per import de 37.707.853 euros, dels quals s'havien disposat 15.486.413 euros a la data de tancament de l'exercici. Es va formalitzar també un avançament de tresoreria per import de 4.537.899 euros, que fou cancel·lat en el mateix exercici.

4.10 Provisions per a operacions de tràfic

El moviment d'aquest epígraf del passiu del balanç durant l'exercici de 2004, amb les xifres expressades en euros, així com el seu desglossament per les diverses promocions, és el que es detalla a continuació.

| Concepte | 31/12/03 | Aplicacions a ingressos | Cancel·lac. | D'altres comptes de balanç | Dotacions | 31/12/04 |
|--|------------------|-------------------------|--------------------|----------------------------|------------------|------------------|
| AL-02 Urb. P. P. II-9. Benisaudet Alac. | 4.773.273 | (59.430) | (1.456.427) | 0 | 680.771 | 3.938.187 |
| AL-06. U. A. D St. Vicent Raspeig Alac. | 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 |
| Provisió per acabament d'obra | 6.223.025 | (198.641) | (3.029.955) | (886.276) | 4.720.397 | 6.828.550 |
| Dotació provisió interessos Velluters | 0 | 0 | 0 | 0 | 315.907 | 315.907 |
| En Borràs, 18 València | 76.838 | 0 | 0 | 0 | 0 | 76.838 |
| Prov. per pèrdues en promocions | 76.838 | 0 | 0 | 0 | 315.907 | 392.745 |
| Prov. reparació habitatges venuts | 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 |

Quadre 22

Hem comprovat que les cancel·lacions van produint-se a mesura que van rebent-se les factures corresponents als imports per als quals s'ha formalitzat la provisió, en aquelles promocions en què s'han realitzat vendes abans d'haver executat l'obra en la seua totalitat.

En el compte "Provisió per pèrdues en promocions", l'Institut ha registrat una dotació per a la provisió dels interessos de les existències de Velluters en les provisions per a operacions de tràfic, a conseqüència de l'informe de la Intervenció delegada de la Conselleria a la qual es trobava adscrit l'Institut; en el dit informe es manifesta la disconformitat amb una proposta de pagament a l'Institut corresponent a la certificació número 158, pels interessos satisfets per aquest en 2003, durant la vigència de la pòlissa de crèdit; tal i com s'analitza en l'apartat 4.4. del present informe.

5. ANÀLISI DEL COMPTE DE PÈRDUES I BENEFICIS

5.1 Introducció

Les dades del compte de pèrdues i beneficis corresponent a l'exercici de 2004, juntament amb les dades corresponents a l'exercici anterior, són les que es mostren a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| DESPESES | 2004 | 2003 | Variació |
|---|------------------|------------------|---------------|
| Aprovisionaments | 62.352.889 | 38.018.175 | 64,0% |
| Despeses de personal | 8.658.166 | 7.615.766 | 13,7% |
| Dotació amortització immobilitzat | 428.119 | 380.775 | 24,3% |
| Variació provisions de tràfic | 1.936.379 | 6.264.193 | (69,1%) |
| D'altres despeses d'explotació | 4.108.568 | 2.465.025 | 66,7% |
| Resultats positius d'explotació | 3.487.990 | 3.849.179 | (9,4%) |
| Despeses financeres i assimilades | 1.100.403 | 2.420.258 | (54,5%) |
| Resultats financers positius | -- | -- | -- |
| Resultats positius d'activitats ordinàries | 2.555.016 | 1.742.501 | 46,6% |
| Variació provisions de l'immobilitzat | 59.974 | (52.662) | 113,9% |
| Despeses extraordinàries | 127.005 | 68.425 | 85,6% |
| Despeses i pèrdues d'altres exercicis | 351.404 | 5.393.982 | (93,5%) |
| Resultats extraordinaris positius | -- | -- | -- |
| Resultat positiu abans d'imposts | 2.192.904 | -- | --- |
| Impost sobre societats | -- | -- | -- |
| Resultat positiu de l'exercici | 2.192.904 | -- | --- |

| INGRESSOS | 2004 | 2003 | Variació |
|--|----------------|------------------|----------------|
| Import net xifra de negocis | 38.839.579 | 48.344.086 | (19,7%) |
| Augment d'existències | 38.395.178 | 6.783.147 | 466,0% |
| Treballs efectuats per empresa per a immobilitzat | 391.291 | -- | -- |
| Exist. prom. en curs i edif. constr. incor. a immob. | 1.044.013 | 568.916 | 83,5% |
| D'altres ingressos d'explotació | 286.604 | 1.787.753 | (84,0%) |
| Ingressos per a distribuir en diversos exercicis | 2.015.446 | 1.109.211 | 81,7% |
| Resultat negatiu d'explotació | -- | -- | -- |
| Ingressos d'altres valors negociables | 16.992 | 17.261 | (1,6%) |
| D'altres interessos i ingressos assimilats | 148.831 | 292.396 | (49,1%) |
| Subsidiarietat per préstecs qualificats | 1.606 | 3.923 | (59,1%) |
| Resultats financers negatius | 932.974 | 2.106.678 | (55,7%) |
| Resultat negatiu activitats ordinàries | -- | -- | -- |
| Beneficis alienació immobilitzat material | 20.708 | -- | -- |
| Subv. capital traspasades al resultat de l'exercici | 26.722 | 20.836 | 28,2% |
| Ingressos extraordinaris | 73.334 | 783 | 9265,8% |
| Ingressos i beneficis d'altres exercicis | 55.507 | 419.667 | (86,8%) |
| Resultats extraordinaris negatius | 362.112 | 4.968.459 | (92,7%) |
| Resultat negatiu abans d'imposts | -- | 3.225.958 | -- |
| Resultat negatiu de l'exercici | - | 3.225.958 | -- |

Quadre 23

5.2 Aprovisionaments

El saldo d'aquest epígraf del compte de pèrdues i beneficis, a la data de tancament de l'exercici, s'eleva a 62.352.889 euros, que representen un 78,8% del total de despeses de l'Institut. L'evolució experimentada durant l'exercici, amb indicació de les diverses partides que el componen, és la que es mostra a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| Concepte | 2004 | 2003 | Variació |
|--|-------------------|-------------------|--------------|
| Consum d'edificis adquirits | -- | 169.447 | -- |
| Consum de terrenys i solars | 25.310.788 | 10.066.524 | 151,4% |
| Obres i serveis realitzats per tercers | 37.042.101 | 27.782.204 | 33,3% |
| Total | 62.352.889 | 38.018.175 | 64,0% |

Quadre 24

El saldo registrat en la partida "Consum de terrenys i solars" és el resultat d'integrar les compres de terrenys i solars, per 2.385.390 euros, amb la disminució d'existències per "Variació de matèries primeres", amb un valor de 22.925.398 euros. L'augment de les existències de les promocions en curs i d'edificis construïts, d'altra banda, figura en l'epígraf corresponent d'ingressos del compte de pèrdues i beneficis.

El desglossament de la partida "Obres i serveis realitzats per tercers" durant l'any 2004, amb les dades expressades en euros, és el que es mostra a continuació.

| Concepte | Import |
|---------------------------------|-------------------|
| Certificacions d'obra | 36.235.278 |
| Obres rehabilitació i aluminosi | 2.426.381 |
| D'altres compres | 70.884 |
| Ajust de tancament | (1.690.442) |
| Total | 37.042.101 |

Quadre 25

En el compte "Certificacions d'obra" es registren totes aquelles despeses -amb independència de la seua naturalesa- que estiguen relacionades amb les existències; llevat de les referides a terrenys i solars, que es comptabilitzen en el compte específic de compres.

Hem revisat una mostra significativa de les despeses imputades al citat compte de "Certificacions d'obra", i interessa destacar que, en relació amb la promoció Velluters-General, que en data 31 de desembre de 2004 figurava en el balanç per 3.415.514 euros, l'import incorporat per compres i despeses és el següent:

- L'anul·lació d'una factura de data 7 d'agost de 2002, per import de 1.262 euros, imputada erròniament a aquesta existència i anul·lada en l'exercici de 2004.
- Una certificació d'obra, corresponent a la liquidació per part de l'adjudicatari, per import de 136.556 euros. Aquesta certificació és acreditada per l'empresa constructora -a fi que li l'abonen segons les condicions contractuals- en data 30 de juny de 2003 i és registrada d'entrada per l'Institut en data 24 de febrer de 2004.

En relació amb la circumstància anterior, cal assenyalar que l'Institut no ha complert el principi de la meritació a l'hora de comptabilitzar la despesa de la dita operació; raó per la qual caldria ajustar-la en el citat import de 136.556 euros.

5.3 Despeses de personal

La composició d'aquest epígraf -que és el segon en importància del compte de pèrdues i beneficis, en la mesura que representa el 10,9% del total de despeses-, és la que es recull a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| Concepte | 2004 | 2003 | Variació |
|---------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Sous i salaris | 6.604.912 | 5.781.101 | 14,3% |
| Indemnitzacions | 50.821 | 77.215 | (34,2%) |
| Càrregues socials | 1.979.794 | 1.735.363 | 14,1% |
| D'altres despeses socials | 22.639 | 22.087 | 2,5% |
| Total | 8.658.166 | 7.615.766 | 13,7% |

Quadre 26

Les dades de la plantilla mitjana de l'Institut en els dos últims exercicis pressupostaris, són les següents:

| Categories | Nombre mitjà de treballadors | | Variació |
|------------------------------|------------------------------|------------|--------------|
| | 2004 | 2003 | |
| Direcció i caps | 44 | 39 | 12,8% |
| Titulats mitjans i superiors | 73 | 54 | 35,2% |
| Oficials i administratius | 147 | 139 | 5,8% |
| Auxiliars i d'altres | 5 | 1 | 400,0% |
| Total | 269 | 233 | 15,5% |

Quadre 27

En el marc de la fiscalització realitzada s'han revisat els resums mensuals de les nòmines i hem comprovat que la comptabilitat de les retribucions meritades pel personal de l'Institut és adequada, així com la de les despeses i retencions practicades.

També hem comprovat que l'Institut ha practicat les preceptives retencions en les retribucions satisfetes als seus treballadors, i que totes han sigut declarades i ingressades en les instàncies administratives corresponents.

En l'exercici de 2004, el saldo del compte "Sous i salaris" ha experimentat un significatiu increment respecte a l'exercici anterior, que es xifra en un 14,3%, les principals causes del qual són:

- L'increment experimentat en el salari base del personal de l'Institut, xifrat en un 2% d'acord amb el que es preveu en la Llei 17/2003, de 30 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2004.
- L'increment d'un 2,1% de les retribucions salarials brutes, en concepte de "component compensatori", acordat i aprovat en sessió de 10 de maig de 2004 de la Comissió d'Interpretació, Vigilància i Estudi del Conveni Col·lectiu, prenent com a referència l'acord de la Mesa Sectorial de la Funció Pública de la Generalitat Valenciana de 23 de desembre de 2003.
- L'augment net de la plantilla de l'Institut en 36 persones -comparant les dades de les dates de tancament dels exercicis de 2003 i 2004-, que implica un import total de 432.166 euros.
- La reclassificació de 31 llocs de treball efectuada en l'exercici de 2004, en uns casos per canvi de nivells i en uns altres, de categoria, per un import total de 116.868 euros.

L'article 23.1 de la Llei 17/2003, de 30 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2004, disposa que les retribucions íntegres assignades als llocs de treball del personal al servei del sector públic valencià, en el qual s'integra

l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., no podran experimentar un increment global superior al 2%, respecte de les de l'exercici de 2003.

A l'objecte de fer efectiu el citat límit d'increment retributiu, l'article 28.2 de la citada Llei de Pressuposts per a l'exercici de 2004 estableix la necessitat de sol·licitar el preceptiu informe favorable de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Ocupació, per tal de determinar o modificar les condicions retributives de les societats mercantils de titularitat pública, entre les quals es troba l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A.

En l'article 28.4 del citat text legal es disposa que seran nuls de ple dret els acords adoptats amb omissió del tràmit d'informe, o en contra d'un informe desfavorable. En aquest sentit, no hi ha constatació que l'Institut haja formalitzat aquest tràmit.

Cal manifestar que en la Llei 17/2003, de 30 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2004, es va aprovar una dotació per a les despeses de personal de l'Institut de 7.100.540 euros, i l'import efectivament satisfet ha sigut un 21,9% superior a aqueixa xifra.

En un altre ordre de coses, interessa destacar que hem revisat diversos expedients de selecció de personal de l'Institut desenvolupats en l'exercici de 2004, i no es pot afirmar que els procediments desenvolupats garantisquen el compliment dels principis de publicitat, igualtat, mèrit i capacitat que regeixen l'accés als llocs de treball del sector públic.

5.4 Variació de provisions de tràfic

El desglossament d'aquest epígraf del compte de pèrdues i beneficis, a la data de tancament de l'exercici de 2004, és el que detallem a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| Compte | 2004 |
|--|------------------|
| Dotació a la provisió per venda promocions pendents terminació | 4.720.398 |
| Provisions aplicades insolvències per operacions de tràfic | (156) |
| Aplicació provisions per a operacions de tràfic | (214.686) |
| Cancel·lació provisió | (3.029.956) |
| Dotació provisió insolvències | 44.873 |
| Dotació provisions d'altres operacions | 415.906 |
| Total | 1.936.379 |

Quadre 28

Cal fer notar que en la fiscalització realitzada en l'àrea d'"Existències", tal i com es recull en l'apartat 4.4 d'aquest informe, s'ha comprovat l'adequada comptabilitat dels

càlculs que l'entitat realitza per a la formalització dels comptes "Dotació a la provisió per venda promocions pendents terminació" i "Cancel·lació provisió".

Pel que fa al compte "Dotació provisions d'altres operacions", s'ha d'assenyalar que l'Institut realitza, en cada exercici, una provisió genèrica de 100.000 euros, a l'objecte d'atendre les despeses produïdes a conseqüència de les modificacions i reparacions realitzades en els habitatges venuts.

En el compte citat -tal i com hem comentat en l'apartat 4.10 del present informe-, l'Institut ha comptabilitzat, a la data de tancament de l'exercici, la quantitat de 315.907 euros, corresponents a una dotació per a provisió d'interessos generats en la gestió del projecte de Velluters, a conseqüència d'un informe de disconformitat de la Intervenció delegada de la Conselleria a la qual es troba adscrit l'Institut, de data 9 de novembre de 2004.

5.5 D'altres despeses d'explotació

L'epígraf "D'altres despeses d'explotació" té un saldo de 4.108.568 euros, que representa el 5,2% de les despeses de l'exercici de 2004; la seua composició, amb les dades expressades en euros, és la següent:

| Compte | 2004 | 2003 | Variació |
|--|------------------|------------------|--------------|
| Arrendaments i cànon | 55.368 | 31.854 | 73,8% |
| Reparacions i conservació | 167.537 | 142.729 | 17,4% |
| Serveis de professionals independents | 1.358.333 | 332.056 | 309,1% |
| Primes d'assegurances | 70.204 | 58.270 | 20,5% |
| Serveis bancaris i similars | 92.345 | 58.953 | 56,6% |
| Publicitat, propaganda i relacions públiques | 466.274 | 342.048 | 36,3% |
| Subministraments | 166.575 | 147.832 | 12,7% |
| D'altres serveis | 1.445.924 | 1.223.395 | 18,2% |
| Serveis exteriors | 3.822.560 | 2.337.137 | 63,6% |
| D'altres tributs | 286.008 | 127.888 | 123,6% |
| Tributs | 286.008 | 127.888 | 123,6% |
| Total | 4.108.568 | 2.465.025 | 66,7% |

Quadre 29

El saldo d'aquest epígraf ha experimentat un significatiu increment del 66,7% -respecte de l'exercici anterior-, el qual es deu fonamentalment a l'increment del 309,1% del compte "Serveis de professionals independents", que és un dels comptes més significatius de l'epígraf.

En el marc de la fiscalització realitzada, hem revisat una mostra significativa de les despeses imputades als comptes "Serveis professionals independents", "Publicitat, propaganda i relacions públiques" i "D'altres serveis", que són els comptes que tenen els saldos de major quantia; una vegada fet això, s'ha posat de manifest que l'Institut ha adjudicat contractes per imports significatius sense haver promogut els corresponents expedients de contractació, que haurien garantit una adequada i suficient publicitat i una concurrència real de licitadors, a l'objecte d'aconseguir una gestió més econòmica i eficient.

Quant a les despeses imputades en el compte "Serveis de professionals independents", interessa ressaltar les circumstàncies següents.

- L'Institut ha formalitzat un contracte d'assistència amb la Universitat Politècnica de València per a la redacció del diagnòstic de Ciutat Vella, per import de 60.000 euros, sense haver fet cap expedient de contractació ni sol·licitar ofertes alternatives; o sense justificar les raons per les quals s'han omés aquests tràmits, orientats a obtenir una gestió més econòmica i eficient.
- L'Institut realitza un contracte d'assistència tècnica per a l'establiment i posada en funcionament del Registre de Patrimonis Públics Municipals de Sòl a la Província de València, per import d'11.233 euros.

Es considera que aqueixa contractació, l'havia d'haver promoguda la Direcció General de Planificació i Ordenació Territorial de la Conselleria de Territori i Habitatge, que és la instància administrativa de la qual depén el citat Registre, conformement al que es preveu en el decret 178/2004, de 24 de setembre, del Consell de la Generalitat.

L'única competència que el citat decret concedeix a l'Institut, d'acord amb l'apartat quart de la seua disposició addicional, és la d'accedir a la informació del Registre, a l'efecte de poder col·laborar amb els ajuntaments en la promoció i construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.

Cal fer notar, d'altra banda, que no hi ha constatació que l'Institut haja rebut de la Direcció General de Planificació i Ordenació Territorial de la Conselleria de Territori i Habitatge -titular d'aquest Registre- cap compensació pel treball realitzat.

Quant a la revisió de les despeses comptabilitzades en el compte "Publicitat, propaganda i relacions públiques", cal remarcar el següent:

- S'ha comprovat que en determinats actes protocolaris d'inauguració d'algunes obres, és la companyia adjudicatària de les obres qui realitza i factura l'acte. En les factures presentades, però, solament es concreta, pel que fa al servei realitzat, el concepte "acte protocolari de primera pedra"; circumstància aquesta que caldria corregir, tot especificant en la factura un major detall de la despesa realitzada.

- L'Institut ha promogut dos expedients per a la contractació de "Creació, disseny, construcció i muntatge, així com l'equipament material i humà, de l'estand del IVHSA per a URBE DESARROLLO 2004". El cost total se n'eleva a 78.744 euros, i l'Institut ha licitat cada una de les parts del contracte per mitjà de l'extingit procediment de "contractació directa", sol·licitant-ne tres ofertes per a cada una. Tanmateix, hem comprovat que ambdues parts han sigut adjudicades a la mateixa empresa.

En relació amb el procediment anterior, cal assenyalar que l'Institut no hauria de remetre's al procediment de "contractació directa", sinó a algun dels procediments previstos en la vigent Llei de Contractes de les Administracions Públiques, i hauria d'haver agrupat els dos procediments de contractació a fi d'aconseguir una gestió més eficient i econòmica.

- S'ha posat de manifest que l'Institut ha realitzat diverses campanyes de premsa adjudicant-les a un mateix proveïdor, sense haver fet expedient de contractació o sol·licitar ofertes alternatives. Es recomana que l'Institut efectue una previsió de les seues necessitats anuals de publicitat, a l'objecte de poder convocar un procediment que assegure una publicitat i concurrència adequades, i evitant la discrecionalitat en l'adjudicació de la despesa.

En últim lloc, i pel que fa a l'anàlisi del saldo del compte "D'altres serveis", les circumstàncies de major interès que s'hi han posat de manifest són les següents:

- Hem constatat que en un percentatge important de les factures revisades, xifrat en el 34,3%, no costava el segell del registre d'entrada en l'Institut.
- Quant a la imputació comptable de les factures revisades, s'ha comprovat que en un percentatge també del 33,3% no és l'adequada, segons el que es disposa en el Pla General de Comptabilitat.

En aquest sentit, cal fer notar que s'han imputat a aquest compte despeses de publicitat, assegurances i d'imposts. Es recomana que, en exercicis futurs, es prenguen les mesures necessàries perquè les operacions econòmiques siguen imputades als comptes que el Pla estableix, d'acord amb la naturalesa econòmica de tals operacions.

- S'hi ha comptabilitzat el pagament corresponent a dos àpats, per import de 3.580 euros, sense que hi haja constatació de cap document en què es justifique el motiu de la despesa o dels assistents a cada un dels àpats.

Es recomana que, en qualsevol altra despesa d'aquesta mena que realitze l'Institut en exercicis futurs, estiga suficientment justificada la motivació de la despesa, i que aquesta es documente amb la factura corresponent.

5.6 Despeses financeres i assimilades

Les despeses financeres i assimilades que l'Institut ha comptabilitzat en l'exercici de 2004, les quals representen un percentatge de l'1,4% del total de despeses, amb els percentatges de variació respecte de les comptabilitzades en l'exercici anterior, són les que es mostren a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| Compte | 2004 | 2003 | Variació |
|----------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Interessos promocions | 110.945 | 439.277 | (74,7%) |
| Interessos crèdit cartera cedida | 97.815 | 32.476 | 201,2% |
| Interessos préstecs ajudes G.V. | 490.358 | 1.254.398 | (60,9%) |
| D'altres despeses | 4.846 | 488.669 | (99,0%) |
| Dotació prov. devol. subsid. | 2.730 | 3.085 | (11,5%) |
| Interessos pòlisses | 218.127 | 202.353 | 7,8% |
| D'altres interessos | 175.582 | -- | -- |
| Total | 1.110.403 | 2.420.258 | (61,8%) |

Quadre 30

La dada de major rellevància, de les recollides en el quadre anterior, és la disminució del 60,9% experimentada en el saldo del subcompte "Interessos per préstecs ajudes Generalitat Valenciana", a causa de la disminució del saldo pendent d'aquests préstecs, que ha passat de 36.041.078 euros al tancament de l'exercici anterior, a la xifra de 12.013.693 euros en la data de tancament de l'exercici present; tal i com s'ha indicat en l'apartat 4.9 d'aquest informe.

5.7 Import net de la xifra de negocis

La composició d'aquest epígraf del compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 2004, que constitueix el 47,8% dels ingressos de l'Institut, i la seua comparació amb les xifres de l'exercici anterior, són els que es mostren a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| Concepte | 2004 | 2003 | Variació |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Vendes | 37.489.076 | 46.392.211 | (19,2%) |
| Prestació de serveis | 1.371.135 | 1.951.875 | (29,8%) |
| Devolucions i descomptes sobre vendes | (20.632) | 0 | - |
| Total | 38.839.579 | 48.344.086 | (19,7%) |

Quadre 31

El detall dels saldos dels diversos comptes que s'integren en la partida "Vendes", que constitueix el 96,5% de l'epígraf, amb les xifres expressades en euros, són el següent:

| Vendes | Import |
|--------------------------------------|-------------------|
| Venda d'habitatges | 5.105.429 |
| Venda de solars | 29.566.400 |
| Venda rehabilitació i aluminosi | 2.519.708 |
| Ingressos per quotes d'urbanització | 250.304 |
| Ingressos per altres execucions obra | 47.235 |
| Total | 37.489.076 |

Quadre 32

Hem revisat les operacions comptabilitzades en el compte "Venda d'habitatges" i no s'hi ha posat de manifest cap circumstància que haja de ser remarcada. En l'exercici de 2004 l'Institut no ha tingut ingressos per vendes anticipades.

En el compte "Venda de solars" s'han comptabilitzat les actuacions de sòl que l'Institut promou. El detall de les vendes realitzades en cada una de les promocions de l'Institut, juntament amb els ingressos per quotes d'urbanització i amb el resultat obtingut d'aqueixes vendes, comparant-les amb el cost de vendes, amb les xifres expressades en euros, és el que es recull a continuació.

| Promoció | Venda solars | D'altres ingressos | Cost de vendes | Resultat |
|------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|
| Benisaudet | 3.049.526 | 0 | (2.948.685) | 100.841 |
| Mas del Rosari | 18.242.507 | 681.984 | (8.328.275) | 10.596.216 |
| Resta parcel·les | 8.274.367 | 0 | (6.824.975) | 1.449.392 |
| Total | 29.566.400 | 681.984 | (18.101.935) | 11.464.466 |

Quadre 33

En el marc de la fiscalització realitzada sobre les vendes de solars, s'ha comprovat que les diverses operacions efectuades s'han comptabilitzat adequadament i que totes tenen documents que les justifiquen. Cal assenyalar que el 92,4% del resultat del programa de sòl, l'ha originat la promoció denominada "Mas del Rosari".

El detall del compte "Venda rehabilitació i aluminosi", d'altra banda, presenta el detall següent, expressat en euros:

| Concepte | Import |
|---|------------------|
| Ingressos per compensació de despeses | 2.426.382 |
| Gestió obres (4%), facturat | 3.120 |
| Gestió obres (4%), pendent d'emetre factura | 90.206 |
| Total | 2.519.708 |

Quadre 34

Pel que fa a la composició de la partida "Prestació de serveis", s'ha de fer notar que el desglossament dels ingressos comptabilitzats, que representen el 3,5% de l'"Import net de la xifra de negocis" de l'exercici de 2004, és el següent, expressat en euros:

| Concepte | 2004 | 2003 | Variació |
|-----------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Ingressos per gestió d'obres | 838.992 | 339.302 | 147,3% |
| Ingressos per assistència tècnica | 532.143 | 1.612.573 | (67,0%) |
| Total | 1.371.135 | 1.951.875 | (29,8%) |

Quadre 35

Cal manifestar que els ingressos registrats en el subcompte "Ingressos per gestió d'obres" estan referits a la comissió del 4% sobre les certificacions emeses per l'Institut en concepte de despeses de gestió, d'acord amb el decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana, per mitjà del qual es regulen els convenis d'encàrrec de gestió entre l'Institut i la Conselleria de Territori i Habitatge.

Els ingressos comptabilitzats en el subcompte "Ingressos per assistència tècnica" es corresponen amb la retribució per la gestió del Pla RIVA, segons conveni formalitzat en data 1 de desembre de 1992 amb la llavors Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport. Aquest conveni s'ha completat amb l'addenda signada en data 16 de desembre de 1999, que incrementà les anualitats del conveni.

5.8 Variació d'existències

Els comptes d'aquest epígraf es destinen a registrar, al tancament de l'exercici, les variacions entre les existències finals i les inicials, corresponents als comptes que recullen les existències.

La variació d'existències, en data 31 de desembre de 2004, ha ascendit a un import total de 38.395.178 euros, que es desglossa de la forma següent, amb les dades expressades en euros:

| | Productes en curs | Variació d'existències | Total |
|---------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| | | Productes acabats | |
| Rehabilitació | (94.466) | 912.333 | 817.867 |
| Promoció sòl | 18.311.076 | 803.187 | 19.114.263 |
| Promoció habitatges | 19.048.513 | (585.465) | 18.463.048 |
| Total | 37.265.123 | 1.130.055 | 38.395.178 |

Quadre 36

En la fiscalització d'aquest epígraf del compte de pèrdues i beneficis, s'ha comprovat que les dades imputades per variació d'existències es corresponen amb els registres auxiliars per mitjà dels quals l'Institut realitza la gestió dels projectes.

5.9 D'altres ingressos

La composició d'aquest epígraf del compte de pèrdues i beneficis, amb la variació experimentada en l'exercici de 2004 i les xifres expressades en euros, és la següent:

| Concepte | 2004 | 2003 | Variació |
|--|------------------|------------------|----------------|
| D'altres ingressos d'explotació | 286.604 | 156.333 | 83,3% |
| Ingressos per a distribuir en diversos exercicis | 2.015.447 | 2.740.631 | (26,5%) |
| Total | 2.302.051 | 2.896.964 | (20,5%) |

Quadre 37

Les transferències corrents consignades en la Llei 17/2003, de 30 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2004, destinades a l'Institut, ascendien a 2.665.000 euros. Cal fer notar que, a la data de tancament de l'exercici de 2004, es trobava pendent de cobrament l'import d'1.332.500 euros.

S'ha d'indicar que, en l'exercici de 2004, l'Institut no ha registrat cap import en el compte "Subvencions oficials a l'explotació", per tal com en aquest període ha obtingut beneficis; tot al contrari del que va ocórrer en l'exercici anterior, en el qual s'hi va imputar la quantitat d'1.511.420 euros.

En un altre ordre de coses, cal manifestar que una de les finalitats de les transferències corrents de la Generalitat Valenciana és la de compensar l'Institut per les despeses corrents pagades per compte de la Generalitat Valenciana en la gestió del seu patrimoni immobiliari. Aquestes despeses han sigut, en l'exercici de 2004, de 2.625.294 euros, de manera que l'Institut haurà de tornar a la Generalitat un total de 39.706 euros.

6. SITUACIÓ TRIBUTÀRIA

D'acord amb la revisió efectuada, s'ha comprovat que l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., ha complert totes les obligacions formals que li són exigibles, en virtut del que es preveu en la normativa vigent durant el període impositiu de 2004, en tots aquells tributs als quals està subjecte.

Pel que fa als deutes tributaris satisfets per la societat mercantil, s'ha de dir que els tributs tenen uns terminis de prescripció de quatre anys, d'acord amb el que es preveu en l'article 64 de la Llei General Tributària, segons la redacció de la disposició final primera de la Llei 1/1998, de 26 de febrer, de Drets i Garanties del Contribuent.

La citada disposició ha sigut modificada, amb efecte des de l'1 de juliol de 2004, per l'entrada en vigor de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, la qual disposa, en l'article 66, que prescriurà als quatre anys el dret de l'Administració per a determinar el deute tributari mitjançant l'oportuna liquidació, així com per a exigir el pagaments dels deutes tributaris liquidats i autoliquidats.

El mateix termini de prescripció s'aplica per sol·licitar i obtenir les devolucions derivades de la normativa de cada tribut, les devolucions d'ingressos indeguts i el reembossament del cost de les garanties prestades pels contribuents.

En virtut del que hem expressat en els paràgrafs anteriors, i sempre dins del citat termini de quatre anys, l'Agència Estatal de l'Administració Tributària i la resta de les administracions tributàries poden iniciar els corresponents procediments de comprovació o inspecció, d'acord amb el que es preveu en la Llei General Tributària i en les normes reglamentàries que la desenvolupen.

7. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ

7.1 Introducció

La disposició addicional sisena de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques disposa que les societats mercantils en el capital de les quals siga majoritària la participació directa o indirecta de les administracions públiques o dels seus organismes autònoms o entitats de dret públic, s'ajustaran en la seua activitat contractual als principis de publicitat i concurrència; llevat que la naturalesa de les operacions que hagen de realitzar siga incompatible amb els dits principis.

A l'objecte de comprovar el compliment del precepte citat per part de l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., tot valorant que els principis de publicitat i concurrència estan orientats a obtenir una gestió pública eficient i econòmica i que les actuacions del sector públic s'han d'orientar al servei dels interessos generals, hem revisat una mostra significativa d'expedients de contractació formalitzats en l'exercici de 2004, o vigents en aquest exercici.

Entre els expedients revisats hi ha contractes dels tres tipus bàsics recollits en la Llei de Contractes de les Administracions Públiques: contractes d'obres, contractes de consultoria, assistència i serveis i contractes de subministraments. Hem revisat, així mateix, un expedient d'alienació de parcel·la, que s'enquadra en allò que el citat text legal denomina "contractes privats".

La fiscalització realitzada en aquesta àrea de contractació permet formular, amb caràcter general, les consideracions següents:

- La base de dades que utilitza l'Institut no permet obtenir tots els contractes iniciats per l'Institut en una determinada data, ni obtenir d'altres dades necessàries per a la bona gestió del departament de contractació.
- La documentació dels diferents expedients revisats es troba molt dispersa en diversos departaments de l'Institut. Aquesta circumstància ha fet que una part important de la documentació que hauria d'integrar els expedients de contractació, no haja pogut ser revisada, malgrat haver-la sol·licitada la Sindicatura de Comptes.
- L'Institut no ha tramés a la Sindicatura de Comptes -en contra del que s'estableix en l'article 57 de la LCAP- cap còpia certificada del document per mitjà del qual s'hagués formalitzat el contracte, acompanyada d'un extracte de l'expedient de que derive.
- En cap dels supòsits en què seria d'aplicació, l'Institut no ha formalitzat les corresponents garanties provisionals -equivalents al 2% del pressupost del contracte-, ni es justifiquen les raons per les quals no s'hi aplica el que es disposa en l'article 35 de la LCAP.

- En els expedients revisats no consta que l'Institut haja formalitzat cap mecanisme de control intern assimilable al previst en l'article 67.2 de la LCAP, a l'objecte d'assegurar que els expedients tramitats tenen viabilitat econòmica.
- En cap dels expedients analitzats, l'Institut no ha publicat les adjudicacions en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana", ni tan sols en aquells supòsits en què es supera el límit de 60.101 euros, previst en l'article 93 de la LCAP. La publicitat de les adjudicacions es realitza mitjançant la notificació a cada un dels licitadors i amb la publicació en la pàgina "web" de l'Institut.
- En relació amb el contingut dels plecs de condicions particulars i les característiques tècniques, es considera necessari que incorporen una major precisió quan es referisquen a les millores que poden ser tingudes en compte en els concursos, a l'objecte de limitar la discrecionalitat en l'adjudicació. Els citats documents, d'altra banda, han d'especificar amb major precisió els procediments d'adjudicació que s'hi usaran i la legislació aplicable.

En els apartats següents es detallen les diverses circumstàncies que s'han posat de manifest en la revisió dels diferents tipus de contractes formalitzats per l'Institut en l'exercici de 2004, o que es trobaven vigents en aqueix exercici.

7.2 Contractes d'obres

Els expedients de contractes d'obres analitzats, amb expressió de les dades que permeten d'identificar-los, i l'import del contracte expressat en euros, són els següents:

| Expedient | Objecte | Import |
|------------------|--|---------------|
| AL- 11 | Urbanització àrea residencial Ciutat de la Llum, Alacant | 2.173.259 |
| AL - 06 | Urbanització de la UA "D" del PGOU a Sant Vicent del Raspeig | 2.416.360 |
| RE - 07/02 | Edificació 120 habitatges en M1 del APD d'Alacant | 7.315.339 |
| RE - 04/03 | Edificació de 74 habitatges en R-37 de Riu Sec de Castelló | 5.252.153 |
| RE - 01/03 | Edificació de 59 habitatges a Santa Pola | 3.491.622 |

Quadre 38

La revisió dels diversos documents que s'integren en els cinc expedients de contractes d'obres revisats, ha posat de manifest les següents circumstàncies d'interés:

- En relació amb les actuacions administratives de preparació dels contractes, i tenint en compte els principis que informen la redacció dels articles 67 de la LCAP i 138 del RGCAP, en els cinc expedients revisats no consta cap document de l'òrgan de contractació que justifique la necessitat d'iniciar el procediment de contractació, ni l'informe raonat del servei que promou l'expedient. En aquests expedients tampoc no existeix constatació documental de les resolucions

d'aprovació del projectes, amb els corresponents informes de la unitat de supervisió.

- En el procediment d'execució dels diferents contractes d'obres revisats, s'ha comprovat que en els expedients no consta que s'hagen formalitzat els següents documents: actes de replantejament i acta de comprovació del replantejament, llicència municipal d'obres i reintegrament dels anuncis per part de l'empresa adjudicatària.

Quant a l'expedient AL-11, l'objecte del qual és la urbanització de l'àrea residencial de la Ciutat de la Llum d'Alacant, cal manifestar que s'hi ha posat de manifest l'existència de plecs de condicions particulars i de característiques tècniques: el primer, de 9 de juliol de 2002 i el segon, de 9 de juny de 2004.

L'anàlisi del contingut de tots dos plecs permet apreciar l'existència de tres diferències significatives d'índole tècnica, que són les següents:

- En el plec de l'any 2002 la proposició tècnica absorbia el 40% de la puntuació que s'havia de concedir per a l'adjudicació; mentre que la proposició econòmica en representava el 60%. En el plec de l'any 2004 ambdues proposicions es valoren al 50%.
- En el plec de l'any 2002 la baixa màxima s'estableix en un 15%; mentre que en el plec de l'any 2004 no s'estableix valor per a la baixa màxima.
- Existeixen variacions substancials pel que fa als criteris del barem de les postes tècniques.

S'ha comprovat que, en data 30 de desembre de 2002, es va formalitzar una proposta de resolució del gerent en favor d'una empresa concreta, per un import de 2.649.009 euros, proposta que no es va adjudicar de forma definitiva, sense que existisca en l'expedient cap document que justifique les raons d'aquesta circumstància, ja que tampoc no es va declarar deserta la licitació.

En data 29 de juliol de 2004, per resolució del president del consell d'administració, es realitza l'adjudicació del contracte a favor d'una empresa distinta de la que inicialment el gerent havia proposat, per un import de 2.173.259 euros. Cal fer notar que en els dos procediments el preu de licitació va ser de 3.103.442 euros.

En l'expedient AL-06, l'objecte del qual és l'execució de les obres d'urbanització de la UA "D" del PGOU de Sant Vicent del Raspeig (Alacant), s'han posat de manifest les següents circumstàncies que interessa remarcar:

- En data 16 de març de 2004 s'aprova una primera modificació del contracte, per import de 426.324 euros, sense que conste en l'expedient cap document que justifique la necessitat de fer-la.

- Posteriorment, en data 13 d'octubre de 2004, i amb motiu de la liquidació de l'obra, es torna a modificar l'import del contracte, en 524.537 euros, que es justifica basant-se en un informe del departament tècnic.

Es considera que, en atenció al fet que les dues modificacions contractuals realitzades impliquen una variació del 39% de l'import inicial del contracte, superior al percentatge establert en l'article 149 de la LCAP, l'Institut hauria d'haver resolt el contracte, en la mesura que el citat precepte s'orienta a evitar els perjudicis que la situació citada li ha comportat.

L'Institut ha d'adoptar, d'altra banda, totes aquelles mesures que estiguen al seu abast per evitar que es produïsqen situacions com la suara descrita i, en aquells supòsits en què siga necessari tramitar modificacions contractuals, ha d'observar les garanties recollides en la legislació de contractes de les administracions públiques.

7.3 Contractes de consultoria, assistència i serveis

Els expedients de contractes de consultoria analitzats, amb expressió de les dades que permeten identificar-los i l'import del contracte expressat en euros, són els següents:

| | | |
|-------------|--|---------|
| V - 15 | Redacció diversos projectes tècnics en UE 1 "Xerena" d'Algemesí | 438.000 |
| V - 20 | Projecte urbanització en el sector "La Torre" de València | 240.000 |
| CT AP 04/51 | Addenda al contracte d'assessor., inform. i mesurament en matèria d'habitatge solidari | 485.317 |
| RE/07 -04 | Projecte bàsic, execució i direcció de 72 habitatges a Albaida | 228.000 |

Quadre 39

L'anàlisi dels quatre expedients revisats en el marc de la fiscalització d'aquesta àrea de contractació, permet formular les conclusions següents, amb caràcter general:

- En relació amb les actuacions administratives de preparació dels contractes, i tenint en compte els principis que informen la redacció de l'article 67 de la LCAP, en els expedients revisats no consta cap document de l'òrgan de contractació que justifique la necessitat d'iniciar el procediment de contractació, ni l'informe raonat del servei que promou l'expedient.
- En els expedients tampoc no consta que s'hagen aprovat els corresponents plecs de clàusules administratives particulars; tret de l'expedient CT AP 04/51.
- Una altra de les mancances d'aquests expedients és la inexistència d'un informe en el qual es justifique degudament la insuficiència, la falta d'adequació o la conveniència de no ampliar els mitjans personals i materials amb què compta l'Institut per a cobrir les necessitats que tracta de satisfer per mitjà del contracte.

L'informe a què acabem d'al·ludir es defineix en l'article 202 de la LCAP com un dels fonaments per a la realització d'aquesta mena de contractes, en la mesura en què les entitats que formen el sector públic han d'exercir les funcions que l'ordenament jurídic els assigna; llevat que determinades circumstàncies -de les quals s'ha de deixar constatació en l'expedient- aconsellen el contrari.

- Els contractes subscrits en els expedients V-15, V-20 i RE/07-04, han sigut adjudicats pel procediment que l'Institut denomina "adjudicació directa", procediment que no està previst en l'actual legislació de contractes de les administracions públiques. En aquest procediments no es fa cap publicitat, sinó que l'Institut es limita a invitar a determinades empreses a presentar proposicions econòmiques.

L'Institut ha d'eliminar les referències a l'adjudicació directa i adaptar-se als procediments prevists en la legislació de contractes de les administracions públiques. En qualsevol cas, s'ha de fer notar que en aquests expedients calia haver utilitzat el concurs com a forma d'adjudicació, ja que s'hi superen àmpliament els límits prevists en l'article 210 de la LCAP, que són una referència significativa.

L'adjudicació d'aquests contractes pel procediment de concurs, amb la prèvia aprovació d'un plec de condicions en el qual es determinen amb precisió els criteris de l'adjudicació, així com la publicació dels preceptius anuncis en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana" -entre altres tràmits-, hauria garantit un procediment més ajustat als principis de publicitat i concurrència que han de presidir les contractacions formalitzades per l'Institut.

- En relació amb l'expedient CT AP 04/51, s'ha de manifestar que es tracta d'una addenda al contracte adjudicat l'any 2003 pel procediment del concurs, i que ha sigut formalitzat en data 31 de març de 2004.

L'objecte de la citada addenda és de modificar el termini de duració del contracte inicial i el seu import. El contracte inicial va ser adjudicat en l'exercici de 2003 pel procediment de concurs, per un import de 485.317 euros, i amb l'addenda formalitzada en l'exercici de 2004 s'amplia en 280.000 euros, circumstància aquesta que representa un increment del contracte original del 58%.

Es considera que l'Institut hauria d'haver justificat adequadament en l'expedient les causes que han determinat una modificació contractual de tanta transcendència, d'acord amb els principis que inspiren el que es disposa en l'article 101 de la LCAP.

El fet que en un període quatre mesos -el que hi ha entre l'adjudicació del contracte i la seua modificació- s'haja fet una modificació tan substancial de l'import, objecte i termini del contracte, està posant de manifest que ens trobem davant d'un nou contracte, el qual caldria haver adjudicat per mitjà d'un procediment que garantís els principis de publicitat i concurrència.

El procediment seguit per l'Institut implica una desnaturalització del concurs per mitjà del qual es va adjudicar inicialment el contracte i, en la mesura en què això no s'ha justificat adequadament, suposa una actuació realitzada al marge dels principis que inspiren la legislació de contractes de les administracions públiques.

- En els expedients V-15, V-20 i RE/07-04, no consta que l'Institut haja sol·licitat a les empreses licitadores la preceptiva classificació, a pesar de ser aquest requisit imprescindible, ja que s'hi supera el límit de 120.202 euros, d'acord amb el que s'estableix en l'article 25 de la LCAP.

En els citats expedients tampoc no consta que s'haja sol·licitat a l'adjudicatari l'acreditació de la solvència econòmica i financera, així com la capacitat tècnica, aportant els documents prevists en els articles 16 i 19 de la LCAP, o d'altres similars.

En l'expedient V-15, d'altra banda, no hi ha justificació documental del fet que l'adjudicatari es trobe al corrent de les seues obligacions amb la Hisenda pública estatal.

En relació amb l'obligació de l'adjudicatari d'estar al corrent de les seues obligacions amb la Seguretat Social, no consta documentalment que aquesta circumstància es done en els expedients V-15, V-20 i RE 07/04.

- En els expedients, en concret en el V-15 i el V-20, no es justifica documentalment que s'haja notificat l'adjudicació als licitadors invitats a presentar ofertes.

7.4 Contractes de subministraments

L'Institut no ha facilitat a la Sindicatura de Comptes la relació de contractes de subministraments adjudicats en l'exercici de 2004. L'Institut solament ens ha facilitat una relació de dos contractes gestionats pel departament de contractació, dels quals hem revisat l'expedient que porta la referència CTSM-04/54, que es refereix al subministrament d'impresos corporatius, per una quantia de 30.050 euros.

L'Institut no ha facilitat cap informació d'altres contractes de subministraments, com poden ser els de material d'oficina, informàtica, mobiliari, comunicació, aigua o llum, els quals han sigut gestionats per uns altres departament de l'entitat. Aquesta circumstància significa una limitació a l'abast del treball d'auditoria.

L'anàlisi de l'expedient CTSM-04/54, licitat pel procediment negociat sense publicitat, permet efectuar les consideracions següents:

- En relació amb les actuacions administratives de preparació dels contractes, i tenint en compte els principis que informen la redacció de l'article 67 de la LCAP, en els expedients revisats no consta cap document de l'òrgan de

contractació que justifique la necessitat d'iniciar el procediment de contractació, ni l'informe raonat del servei que promou l'expedient.

- Quant a la documentació acreditativa de l'adjudicatari, no s'ha pogut constatar l'existència de determinats documents, com són la declaració de poders, el NIF de l'empresa, el DNI del representat legal o la declaració de no incórrer en les incompatibilitats establides amb caràcter general en la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.
- Pel que fa a la documentació que acredita la solvència econòmica i financera, així com la capacitat tècnica, de l'adjudicatari, hem comprovat que en els expedients analitzats no consta cap document que les acredite, bé per mitjà dels previstos en la legislació de contractes de les administracions públiques, o bé amb altres documents que tinguen idèntica finalitat.

7.5 Contractes d'alienació de parcel·les

En el marc de la fiscalització realitzada en l'àrea de contractació, hem analitzat l'expedient V-10, relatiu a l'alienació de la parcel·la B4 d'ús residencial al Mas del Rosari, a Paterna, per un import de 2.140.789 euros.

Tal com s'ha comentat en informes de la Sindicatura de Compte corresponents a exercicis anteriors, en aquest tipus de contractes l'Institut no actua com a comprador de béns i serveis, sinó com a venedor de béns immobles, declarant com a adjudicatari el millor postor.

Hem comprovat que, en el plec de clàusules administratives de la contractació, existeix un submissió al text refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques. En aquest sentit, en aquest tipus de procediments de contractació es realitza l'oportuna publicació de la convocatòria en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana" o en la premsa, es constitueix una mesa de contractació que propose l'adjudicació i aquesta es fa per mitjà de concurs, sobre la base d'uns criteris de selecció establits en el plec, una vegada emés el corresponent informe tècnic.

L'anàlisi dels documents que es troben en l'expedient facilitat per l'Institut permet efectuar les observacions següents:

- Entre els criteris de selecció de l'adjudicatari s'inclou el de l'experiència en promoció d'habitatges, a pesar que aquest hauria de ser un requisit exigible a tots els licitadors i que no pot ser tingut en compte per a realitzar l'adjudicació.
- Quant a la documentació relacionada amb la fase de preparació de l'expedient de contractació -i tal com hem comentat en relació amb la resta dels expedients analitzats-, cal fer notar que no consta cap document de l'òrgan de contractació que justifique la necessitat d'iniciar-ne el procediment, ni l'informe raonat del servei que promou l'expedient.

- Pel que fa a la documentació acreditativa de l'adjudicatari, la circumstància de major interès és que, entre la documentació que forma part de l'expedient, no s'ha pogut constatar l'existència de cap document que acredite que l'adjudicatari es trobe al corrent de les seues obligacions amb la Hisenda pública i amb la Seguretat Social.

8. EL GRUP DE SOCIETATS DE L'INSTITUT

8.1 Els comptes consolidats del grup de societats

La Intervenció General de la Generalitat Valenciana ha retut els comptes consolidats del grup de societats que formen l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., i les seues societats dependents. Aquests comptes estan integrats pel balanç consolidat, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria corresponent.

La formulació dels comptes anuals consolidats correspon als administradors de l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., en la seua condició de societat dominant del grup, d'acord amb el que es preveu en l'article 42.1 del Codi de Comerç. En aquest sentit, l'article 42.6 d'aquest text legal disposa que els comptes consolidats hauran de sotmetre's a l'aprovació de la junta general ordinària de la societat dominant, de forma simultània amb els comptes anuals d'aquesta societat.

Cal fer notar que, juntament amb els comptes anuals, s'adjunta l'informe d'auditoria dels comptes anuals, que s'ha formalitzat en compliment del que es preveu en l'article 42.5 del Codi de Comerç per controlar els comptes anuals i l'informe de gestió del grup, tot verificant la concordança dels dos documents.

Una vegada examinats els diversos documents que s'integren en els comptes consolidats presentats per la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, interessa remarcar les precisions següents:

- Els comptes consolidats, els han formulats els administradors de l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A., en sessió del consell d'administració de data 29 de març de 2005, d'acord amb el que es preveu en l'article 42.1 del Codi de Comerç.
- Els comptes han sigut aprovat per acord del Consell de la Generalitat de data 24 de juny de 2005, acomplint el que es disposa en l'article 42.6 del Codi de Comerç.
- Els comptes i l'informe de gestió presentats no estan signats per tots els administradors de l'Institut, malgrat el que es disposa en l'article 44.8 del Codi de Comerç.

Les dades relatives als diferents epígrafs del balanç, tal i com es recullen en els comptes consolidats del grup que han sigut presentats en la Sindicatura de Comptes per la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, són les que es mostren a continuació, amb les xifres expressades en euros.

| ACTIU | 31-12-04 |
|--|--------------------|
| Accionistes per desembossaments no exigits | 4.410.000 |
| Immobilitzat | 89.571.627 |
| Despeses d'estableiment | 125.620 |
| Immobilitzacions immaterials | 101.658 |
| Immobilitzacions materials | 23.847.973 |
| Immobilitzacions financeres | 64.934.405 |
| Deutors per operacions de tràfic a llarg termini | 561.971 |
| Despeses per a distribuir en diversos exercicis | 1.706 |
| Actiu circulant | 216.002.552 |
| Existències | 116.990.393 |
| Deutors | 92.924.276 |
| Inversions financeres temporals | 1.217.089 |
| Tresoreria | 4.866.939 |
| Ajusts per periodificació | 3.855 |
| Total Actiu | 309.985.885 |
| PASSIU | 31-12-04 |
| Fons propis | 55.219.589 |
| Capital subscrit | 63.160.591 |
| D'altres reserves | (10.132.127) |
| Reserves en soc. consolid. per integració global o proporcional | (1.137) |
| Pèrdues i beneficis, atribuïbles a la societat dominant (benefici) | 2.192.262 |
| Socis externs | 5.874.350 |
| Ingressos per a distribuir en diversos exercicis | 10.894.498 |
| Provisions per a riscos i despeses | 73.139 |
| Creditors a llarg termini | 127.933.752 |
| Deute amb entitats de crèdit | 127.918.199 |
| D'altres creditors | 15.553 |
| Creditors a curt termini | 109.990.557 |
| Deutes amb entitats de crèdit | 44.842.370 |
| Creditors comercials | 33.386.489 |
| D'altres deutes no comercials | 24.440.403 |
| Provisions per a operacions de tràfic | 7.321.295 |
| Total Passiu | 309.985.885 |

Quadre 40

Els comptes anuals del grup de societats es completa amb el compte de pèrdues i beneficis, que és el que es mostra a continuació, amb les dades expressades en euros.

| DESPESES | Exercici 2004 |
|---|----------------------|
| Consums i d'altres despeses externes | 62.584.549 |
| Despeses de personal | 8.658.166 |
| Dotacions per a amortitzacions d'immobilitzat | 447.665 |
| Variació de les provisions de tràfic | 1.936.379 |
| D'altres despeses d'explotació | 4.166.656 |
| Resultats positius d'explotació | 3.412.929 |
| Despeses financeres | 1.100.408 |
| Resultats financers positius | -- |
| Resultats positius de les activitats ordinàries | 2.489.825 |
| Despeses i pèrdues d'altres exercicis | 478.410 |
| Resultats extraordinaris positius | -- |
| Resultats positius consolidats abans d'imposts | 2.187.704 |
| Impost sobre societats | -- |
| Resultat positiu consolidat de l'exercici | 2.187.704 |
| Resultat positiu de l'exercici atribuït a la societat dominant | 2.192.262 |

| INGRESSOS | Exercici 2004 |
|---|----------------------|
| Import net de la xifra de negocis | 38.839.579 |
| Augments d'existències de prom. en curs i edif. constr. | 38.629.411 |
| Treballs efectuats per l'empresa per a l'immobilitzat | 1.435.304 |
| D'altres ingressos d'explotació | 2.302.050 |
| Resultat negatiu d'explotació | -- |
| D'altres ingressos financers | 177.304 |
| Resultats financers negatius | 923.104 |
| Resultats negatius de les activitats ordinàries | -- |
| Beneficis procedents de l'immobilitzat | 20.708 |
| Subvencions de capital transferides al resultat de l'exercici | 26.722 |
| Ingressos o beneficis extraordinaris | 128.859 |
| Resultats extraordinaris negatius | 302.121 |
| Resultats negatius consolidats abans d'imposts | -- |
| Resultat negatiu consolidat de l'exercici | -- |
| Resultat negatiu atribuït a socis externs | 4.558 |
| Resultat negatiu de l'exercici atribuït a la societat dominant | 0 |

Quadre 41

8.2 Els comptes de les societats mercantils del grup

En el grup de societats s'integren un total de set societats mercantils, a més de l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., que en deté la condició de societat dominant. En la memòria dels comptes anuals consolidats es distingeix entre societats dependents i societats multigrup i totes són societats mixtes, per tal com en el capital social hi ha una participació de l'Institut Valencià de l'Habitatge i d'inversors privats.

Les societats que reben la qualificació de societats dependents reben aquesta denominació perquè la societat dominant hi té la majoria dels drets de vot. Aquestes societats s'han constituït com a societats anònimes i en elles l'Institut té una participació en el seu capital social del 51%.

Les dues societats dependents constituïdes són Sòl i Vivendes Valencianes, S.A., i Sòl i Vivendes del Mediterrani, S.A. En tots dos casos, en el moment de la constitució de les societats es va desemborsar un 25% del capital social, és a dir 6.000.000 d'euros.

Les dues societats anteriors tenen la consideració d'empreses públiques de la Generalitat Valenciana, conformement al que es preveu en l'article 5.2 de la LHPGV, ja que estan participades majoritàriament per l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A. Els comptes d'aquestes dues societats mercantils han sigut retuts a la Sindicatura de Comptes, d'acord amb el que es preveu en l'article 70 de la LHPGV.

Juntament amb les societats anteriors, se'n troben d'altres cinc que reben la denominació de societats multigrup, i han sigut constituïdes com a societats de responsabilitat limitada. En totes l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., té una participació en el capital social del 49%, que s'eleva a 600.000 euros.

Les societats que s'han constituït són les següents: Tarea Promotora Valenciana de Vivienda, S.L., Horizonte Castellón 3.000, S.L., Valestic, S.L., Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, S.L., i Monteazul Mediterránea, S.L.

Aquestes cinc societats mercantils detenen la condició d'empreses vinculades a la Generalitat Valenciana, d'acord amb la disposició transitòria segona de la LHPGV, ja que l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., té una participació en el capital social superior al 25%, i ha designat la meitat dels membres del consell d'administració, entre ells el seu president.

Els comptes d'aquestes cinc empreses vinculades han sigut retuts a la Sindicatura de Comptes en data 27 de juliol de 2005, fora del termini previst en l'article 8.1 de la Llei 6/1985, d'11 de maig, de Sindicatura de Comptes, amb la prèvia petició formalitzada davant la Intervenció General de la Generalitat Valenciana. Cal fer notar que l'article 70 de la LHPGV disposa que els comptes de les societats vinculades s'han de rendir en el termini de sis mesos des del tancament de l'exercici.

En l'exercici de 2004 es van constituir sis de les set empreses mixtes, l'objecte social de les quals és de promoure les actuacions immobiliàries i urbanístiques previstes en l'article 99 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, entre les quals es troben la realització d'estudis urbanístics, l'activitat urbanitzadora i la gestió i explotació d'obres i serveis resultants de la urbanització.

L'anàlisi dels comptes de les empreses públiques i de les empreses vinculades que s'inclouen en el grup de societats en què l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A. té la condició de societat dominant, permet formular les consideracions següents:

- Els comptes de les set societats mercantils estan integrats pel balanç, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria, tots en la seua modalitat abreujada. Aquesta circumstància fa -d'acord amb l'article 203.2 de la LSA- que es troben excloses de l'obligació d'adjuntar als comptes anuals l'informe d'auditoria corresponent.
- S'han presentat sengles còpies contrastades dels comptes de les empreses públiques Sòl i Vivendes Valencianes, S.A., i Sòl i Vivendes del Mediterrani, S.A., on apareix la signatura de tots els administradors de les societats.
- S'han presentat fotocòpies dels comptes de les cinc empreses vinculades, però sense que s'haja realitzat cap tràmit que garantisca l'autenticitat de les còpies presentades.
- La fotocòpia dels comptes de l'empresa Valestic, S.L., no està signada per cap dels administradors de la societat; mentre que en la fotocòpia dels comptes de l'empresa Monteazul Mediterránea, S.L., no apareix la signatura del president del consell d'administració.
- Pel que fa a les dues empreses públiques integrades en aquest grup de societats, no hi ha constatació que la Intervenció General de la Generalitat Valenciana haja exercit el control financer que li atribueix l'article 64.1 de la LHPGV, a l'objecte de comprovar el funcionament econòmic i financer de les empreses. No obstant això, aquest òrgan directiu ha aportat una certificació d'inactivitat de les dites empreses.

Interessa destacar que, en la resta de les empreses públiques de la Generalitat Valenciana, el citat control financer es realitza mitjançant l'emissió d'un informe d'auditoria de compliment de la legalitat i un altre d'auditoria operativa.

- En relació amb les empreses vinculades integrades en aquest grup de societats, no s'ha presentat cap document que justifique que s'hagen formalitzat les auditories dirigides per la Intervenció General de la Generalitat Valenciana que, en compliment del que es preveu en l'article 68.d) de la LHPGV, s'han de fer anualment.

Hem revisat la constitució de les cinc empreses vinculades, constitució que s'ha fet d'acord amb el procediment següent:

- L'Institut publicà un anunci en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana", en el qual es manifestava el seu objectiu d'aconseguir la màxima col·laboració amb entitats del sector urbanístic, per tal de desenvolupar sòl destinat a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.

En l'anunci s'indicava que, l'objectiu anterior, pretenien assolir-lo mitjançant la participació en societats d'economia mixta, conformement al que es preveu en l'article 99 de la Llei de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de novembre, Reguladora de l'Activitat Urbanística.

L'anunci finalitzava invitant les entitats interessades a col·laborar amb l'Institut -que fossen titulars de sòl i que desitgessen destinar-lo a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública-, a trametre una sol·licitud d'informació a la seu de l'Institut, aportant per al seu estudi documentació urbanística i registral dels terrenys sobre els quals es concretaria l'actuació.

- Amb posterioritat, l'Institut ha publicat un total de tres anuncis, un en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana" i dos en mitjans de comunicació social, a l'objecte de convocar les persones físiques o jurídiques interessades en la constitució de societats d'economia mixta en forma de societats de responsabilitat limitada.

En els distints anuncis s'indica que l'objecte social de les societats que es constituïsquen es refereix a la realització d'estudis urbanístics, activitats urbanitzadores, així com la gestió i explotació d'obres i serveis resultants de la urbanització dels àmbits que, en cada cas, es concreten.

- A la vista de les sol·licituds presentades, en cada cas, el president del consell d'administració de l'Institut dictà tres resolucions, en els quals es van determinar els socis privats amb què s'havien de constituir les cinc empreses vinculades que s'han creat en l'exercici de 2004.

En les resolucions s'indica que les empreses vinculades, totes amb la forma jurídica de societats de responsabilitat limitada, es constituïrien amb un capital de 600.000 euros, amb una participació de l'Institut del 49%, i de l'altre soci privat, del 51%.

L'anàlisi dels diversos documents que ens ha facilitat l'Institut, relatius a la constitució de les empreses vinculades, permet formular les observacions següents:

- L'anunci inicial on s'invita a col·laborar amb l'Institut totes aquelles entitats que estiguessen interessades, es publica sense especificar cap termini per a presentar

sol·licituds. La citada convocatòria, d'altra banda, no determina les conseqüències jurídiques de les sol·licituds presentades.

- El procediment per a la selecció dels socis amb els quals s'han de constituir les distintes societats de responsabilitat limitada que constitueixen el grup de societats, no ha sigut uniforme. En tres supòsits s'ha realitzat la publicitat en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana"; mentre que en els altres dos s'ha fet amb anuncis en mitjans de comunicació social.
- En les convocatòries publicades es concedeixen terminis de sis i set dies per a la presentació de proposicions, cosa que, a la vista dels documents que s'hi han de presentar, no facilita que la concurrència de propostes alternatives siga efectiva. Aquests terminis són notòriament més curts que els que s'estableixen per a les diverses convocatòries públiques en la legislació de contractes de les administracions públiques.
- S'han examinat els plecs de bases del procediment de selecció de propostes elaborats per l'Institut, i hem comprovat que els criteris que s'usen per a seleccionar els socis no hi estan suficientment determinats; cosa que implica un ampli marge de discrecionalitat.
- En les resolucions dels diferents concursos convocats, s'indica que s'han respectat els principis de publicitat i concurrència establits en l'article 99 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

Tanmateix, hem comprovat que en les dues convocatòries que s'han publicat en mitjans de comunicació social solament s'ha presentat una proposició per a cada una de les societats mixtes constituïdes.

En la convocatòria publicada en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana", s'han presentat diverses propostes. La resolució es realitza seguint el criteri d'un informe tècnic que utilitza alguns dels criteris de selecció prevists en el plec, així com uns altres de complementaris que no s'esmenten expressament en el dit document.

- Cal manifestar, d'altra banda, que l'Institut no s'ha ajustat a les resolucions dictades pel president del consell d'administració. En totes les resolucions es determina un empresa que ha de subscriure el 51% del capital social de les societats mixtes; però hem comprovat que no s'ha procedit així en tots els supòsits.

Les societats Valestic, S.L., i Montezul Mediterránea, S.L., es constitueixen adjudicant-los un 0,17% del capital social a dues persones físiques que no són esmentades en la resolució d'adjudicació, sense que existisca cap document que justifique aquesta circumstància.

9. RECOMANACIONS

En la fiscalització realitzada en relació amb la gestió economicofinancera del l'exercici de 2004, s'ha analitzat el grau de compliment i de posada en pràctica, per part de l'Institut, de les recomanacions recollides en l'informe de fiscalització dels comptes anuals de l'exercici de 2003.

En la mesura en què el compliment de les recomanacions realitzades en l'informe corresponent a l'exercici anterior solament es podrà analitzar, en tota la seua amplitud, en l'exercici de 2005, hem posat un èmfasi especial a confirmar si l'Institut ha adoptat les mesures necessàries per a corregir les deficiències indicades en aquell informe.

En aquest sentit, es considera oportú mantenir les següents recomanacions proposades en l'informe de fiscalització corresponent a l'exercici anterior.

- a) L'Institut ha de regularitzar la situació plantejada respecte del compte "Deutors per factures pendents d'emetre", en concepte d'obres de rehabilitació estructural per aluminosi pendents de facturar.
- b) L'activitat relativa a la gestió i administració del patrimoni immobiliari de la Generalitat Valenciana, que realitza l'Institut, s'ha d'adequar al crèdit disponible en els pressuposts de la Generalitat Valenciana.
- c) L'Institut ha d'establir, en l'àmbit intern, uns procediments de control que assegurin l'existència de finançament suficient, abans de licitar cada un dels expedients de contractació. Els informes que es formalitzen a aqueix efecte, d'altra banda, s'han de trobar en l'expedient de cada contracte.

És necessari, d'altra banda, millorar la coordinació entre els distints departaments que intervenen en la contractació, a fi d'evitar la dispersió dels documents que han d'integrar l'expedient del contracte.
- d) L'entitat ha d'establir un manual de procediments administratius en matèria de contractació, en el qual es sistematitzen els aspectes tècnics, jurídics, economicofinancers i de control intern implícits en aquesta activitat.
- e) L'Institut havia de complir el que es disposa en l'article 57 de la LCAP, en el sentit de comunicar a la Sindicatura de Comptes la formalització de determinats contractes, tot trametent-ne un extracte de l'expedient administratiu.
- f) És imprescindible que l'Institut implante els controls necessaris per a facilitar la informació relativa a les contractacions efectuades, compreses les referides als subministraments.

Com a resultat del treball de fiscalització realitzat en els comptes anuals de l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., corresponents a l'exercici de 2004, i amb independència

que en l'apartat 2 de l'informe s'hagen remarcat les circumstàncies de major rellevància recollides en l'informe, es poden formular les recomanacions següents:

- a) L'Institut ha d'aplicar amb major rigor el principi de la meritació en la comptabilitat de les seues operacions econòmiques, per tal d'evitar que es produïsquen les situacions posades de manifest en els apartats 4.2 i 5.2 de l'informe.
- b) S'ha comprovat que, en un procediment d'adquisició de mobiliari d'oficina, per import de 124.292 euros, i en uns altres expedients de contractació de subministraments i serveis de quantia significativa, no s'ha formalitzat cap contracte, ni s'ha promogut el preceptiu expedient de contractació. Aquesta mena de situacions no s'ha de produir, tal i com hem indicat en els apartats 4.2 i 5.5 de l'informe.
- c) Tal com s'indica en els apartats 4.2 i 4.5 d'aquest informe, en els procediments de contractació de subministraments i serveis, l'Institut ha de formalitzar els documents en què es materialitza l'autorització de l'òrgan competent per a efectuar les citades contractacions, i una vegada s'hagen materialitzat aquestes, cal incorporar a l'expedient una diligència en la qual es deixi constatació de la idoneïtat dels subministraments rebuts o del servei prestat.
- d) L'Institut ha de procurar que les certificacions d'obra es formalitzen adequadament, de tal manera que les diverses signatures que hi apareixen estiguen identificades i que s'hi indique la condició que assumeix cada un dels signants, així com les dates en que són expedides; d'acord amb el que hem expressat en els apartats 4.2 i 4.4 de l'informe.
- e) L'Institut ha d'analitzar amb rigor les certificacions que presenta en la Conselleria de Territori i Habitatge, valorant els diversos documents en què es justifiquen les dites certificacions, a fi d'evitar que es produïsquen situacions com la descrita en l'apartat 4.4 del present informe. En qualsevol cas, l'Institut ha de promoure les actuacions que siguin necessàries per a resoldre la situació creada en relació amb la certificació número 158, per import de 315.907 euros.
- f) L'Institut hauria de valorar la necessitat de rebre una contraprestació per la gestió del patrimoni immobiliari de la Generalitat Valenciana -que implica un cost de 5.749.252 euros-, a l'objecte d'evitar situacions com la descrita en l'apartat 4.5 de l'informe, les quals han fet que s'haja formalitzat una factura l'últim dia de l'exercici per tal de repercutir a la Conselleria de Territori i Habitatge l'impost sobre el valor afegit corresponent al dit servei prestat, que ha sigut registrat en el subcompte "Clients empreses del grup".
- g) L'Institut ha d'harmonitzar el règim de disposició dels fons dipositats en els comptes corrents que té oberts en diverses entitats financeres, a l'objecte que tots funcionen en règim de signatures mancomunades. El fet que l'Institut tinga determinats comptes corrents que funcionen en règim de signatures solidàries,

ha de ser esmenat, a fi d'assegurar un adequat control dels seus fons; tal i com es diu en l'apartat 4.6 de l'informe.

- h) En els supòsits de cessió i donació de béns immobles -tal com s'analitza en l'apartat 4.8 de l'informe-, l'Institut ha de promoure l'emissió d'informes o documents que justifiquen el valor dels dits béns immobles, per tal d'assegurar una gestió eficient i econòmica d'aquests immobles i la seua adequada comptabilitat.
- i) L'Institut hauria de resoldre les incerteses suscitades en relació amb la cessió d'un immoble per part de l'Ajuntament d'Albaida, ja que s'ha produït un canvi en la finalitat per a la qual foren cedits aqueixos terrenys a l'Ajuntament originàriament, d'on podrien derivar futures reclamacions dels cedents originaris; tal i com es descriu en l'apartat 4.8 de l'informe.
- j) En els procediments de selecció del personal, tant per a ocupar llocs de treball amb caràcter definitiu, com si és amb caràcter temporal, l'Institut ha de promoure els mecanismes que garantisquen el compliment dels principis que regeixen l'accés als llocs de treball del sector públic; d'acord amb el que hem dit en l'apartat 5.3 de l'informe.
- k) L'Institut no ha de formalitzar contractes de serveis que no corresponguen a competències que tinga atribuïdes, especialment si no rep cap compensació per la despesa realitzada; tal i com s'expressa en l'apartat 5.5 de l'informe.
- l) L'Institut ha de promoure que la tramitació de les factures s'ajuste als procediments interns establits, deixant constatació de les diverses persones que participen en el procediment de gestió i comptabilitat de tals factures i indicant la data de cada un dels tràmits realitzats; d'acord amb el que hem expressat en l'apartat 5.5 de l'informe.
- m) L'Institut hauria de revisar les factures que li presenten les empreses adjudicatàries dels seus contractes, de manera que totes estiguen registrades d'entrada i que s'hi detallen amb major rigor els subministraments o serveis facilitats, a fi d'evitar que es produïsquen circumstàncies com les descrites en l'apartat 5.5 de l'informe.
- n) En els procediments de contractació que promou, l'Institut no s'ha de referir al procediment de contractació directa, sinó als procediments d'adjudicació prevists en la legislació de contractes de les administracions públiques; tal i com s'indica en l'apartat 5.5 de l'informe.
- o) L'Institut ha de promoure la contractació de subministraments i serveis de forma unitària -segons que hem analitzat en l'apartat 5.5 de l'informe-, a fi d'evitar fraccionaments injustificats, en especial si aquesta circumstància es produeix per tal de disminuir la quantia de la contractació i d'eludir els requisits de publicitat, el procediment o la forma d'adjudicació que hi corresponga.

- p) En la comptabilitat de les factures que es registren en l'epígraf "D'altres despeses d'explotació", l'Institut ha de procurar que les operacions econòmiques siguen imputades als comptes establits en el Pla, d'acord amb la naturalesa econòmica de tals operacions, a l'objecte d'evitar les circumstàncies descrites en l'apartat 5.5 de l'informe.
- q) Les despeses que realitza l'Institut han d'estar, en tots els casos, suficientment justificades i s'han de fer efectives després de la presentació de les factures corresponents, a fi d'evitar que es produïsqen en exercicis futurs circumstàncies com les descrites en l'apartat 5.5 de l'informe.
- r) L'Institut ha d'esmenar totes les deficiències posades de manifest en l'apartat 7 d'aquest informe, en relació amb els expedients de contractació promoguts per l'entitat, a l'objecte d'acomodar-se als principis de publicitat i concurrència, conformement al que s'indica en la disposició addicional sisena de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.
- s) És imprescindible que l'Institut esmene les deficiències posades de manifest en l'apartat 7.1 de l'informe, en relació amb la base de dades de contractació, i que facilite que la Sindicatura de Comptes pugua accedir a la totalitat dels documents relacionats amb cada un dels expedients, els quals es troben molt dispersos en diversos departaments de l'Institut.
- t) En exercicis futurs s'han de corregir totes les deficiències i mancances expressades en l'apartat 8 d'aquest informe, en relació amb els comptes consolidats del grup en el qual l'Institut és la societat dominant, així com en relació amb els comptes anuals de les societats mercantils que s'integren en el grup.
- u) En els procediments de constitució de les empreses mixtes, l'Institut ha d'articular uns procediments uniformes, que garantisquen el principi de seguretat jurídica i que promoguen unes condicions efectives de publicitat i concurrència, a l'objecte que no es produïsqen les circumstàncies descrites en l'apartat 8.2 de l'informe.