

**GRUPO IVVSA,
INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA**

1. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN

1.1 Objetivos

La Sindicatura de Comptes es el órgano al que, con la máxima iniciativa y responsabilidad, corresponde el control externo económico y presupuestario de la actividad financiera del sector público valenciano, así como de las cuentas que la justifiquen. Dentro de éste, de acuerdo con lo que dispone el artículo 2.1.a) de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1985, de 11 de mayo, se encuentran el Instituto Valenciano de Vivienda, SA (Instituto) y las sociedades dependientes de éste, que se integran en el grupo en que el Instituto es la sociedad dominante (grupo IVVSA).

En virtud de lo previsto en el artículo 8.3 del citado texto legal y en el artículo 56 del Reglamento de Régimen Interior de la Sindicatura de Comptes, el presente Informe tiene un doble objetivo. En un primer momento el Informe se orienta a determinar si las cuentas del ejercicio 2005, tanto del Instituto Valenciano de Vivienda, SA, como de las sociedades dependientes de éste, se han presentado adecuadamente, conforme a los principios contables que le son de aplicación. Se ha analizado, asimismo, si el Instituto ha cumplido la legalidad vigente en la gestión de su presupuesto durante el ejercicio 2005.

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

1.2 Alcance y procedimiento de la fiscalización de las cuentas anuales

La Sindicatura ha examinado las cuentas anuales del Instituto Valenciano de Vivienda, SA, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2005, la cuenta de pérdidas y ganancias, así como la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha. Estos documentos se adjuntan íntegramente en el anexo de este Informe.

Las cuentas anuales fueron formuladas por los administradores del Instituto, en fecha 27 de marzo de 2006, y aprobadas por el Consell de la Generalitat, constituido en junta general de accionistas de la sociedad anónima, en fecha 30 de junio de 2006. Las cuentas se han presentado en la Sindicatura de Comptes a través de la Intervención General de la Generalitat, dentro del plazo establecido al efecto.

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

Se han presentado, asimismo, el informe de auditoría de cumplimiento de legalidad del ejercicio 2005 y el informe de auditoría operativa correspondiente a este mismo ejercicio. Estos informes son el resultado del control de carácter financiero que realiza la Intervención General de la Generalitat, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana y están suscritos por uno de los socios de la empresa auditora y por el Viceinterventor General de Auditorías de la Intervención General de la Generalitat.

El trabajo de fiscalización se ha realizado de acuerdo con los “Principios y normas de auditoría del sector público”, elaborados por la Comisión de Coordinación de los Órganos Públicos de Control Externo del Estado Español y con las “Directrices técnicas de fiscalización” aprobadas por el Consell de la Sindicatura de Comptes, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

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

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

- Revisión analítica de los diversos documentos que se integran en las cuentas anuales rendidas en la Sindicatura de Comptes.
- Estudio del informe de gestión correspondiente al ejercicio 2005.
- Examen de los diversos informes de auditoría de la Intervención General de la Generalitat que acompañan a las cuentas anuales.
- Revisión de los procedimientos de formalización y gestión de los contratos formalizados y vigentes en el ejercicio.
- Análisis de los epígrafes más significativos del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el marco de la fiscalización realizada se han analizado, asimismo, las cuentas consolidadas del grupo de sociedades en el que el Instituto es la sociedad dominante, así como de las cuentas presentadas por cada una de las sociedades dependientes del Instituto y que se integran en el grupo.

Las cuentas consolidadas del Grupo están formadas por el balance consolidado a 31 de diciembre de 2005, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas

correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, y se adjuntan íntegramente junto con el informe de auditoría en el Anexo de este Informe.

Las citadas cuentas anuales, fueron formuladas por los administradores de la Sociedad dominante con fecha 27 de marzo de 2006, aprobadas por el Consell de la Generalitat, en su condición de junta general de accionistas del Instituto Valenciano de Vivienda, SA, en fecha 30 de junio y presentadas a la Sindicatura de Comptes a través de la Intervención General de la Generalitat en esta misma fecha.

Hay que significar que el trabajo de fiscalización se ha realizado básicamente sobre las cuentas anuales del Instituto, dado que son las más significativas del grupo de sociedades. No obstante, se ha dispuesto de las cuentas anuales correspondientes a 2005 de las sociedades que conforman el perímetro de consolidación y se han realizado las pruebas básicas correspondientes para comprobar que la consolidación se ha realizado de forma razonable.

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

Conforme a los objetivos de la fiscalización señalados en el apartado 1.1, se ha revisado el cumplimiento, por parte del Instituto Valenciano de Vivienda, SA, de la legalidad vigente en la gestión de los fondos públicos durante el ejercicio que finalizó el día 31 de diciembre de 2005.

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

- Código de Comercio, aprobado por Real Decreto de 22 de agosto de 1885 (esta norma jurídica ha sido modificada por lo dispuesto en dieciséis leyes publicadas entre los años 1897 y 2003).
- Ley de Sociedades Anónimas, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1.564/1989, de 22 de diciembre.
- Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, texto refundido aprobado por Decreto Legislativo, de 26 de junio de 1991.
- Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística.
- Ley 2/1995, de 23 de marzo, de sociedades de responsabilidad limitada.
- Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.
- Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana.
- Ley 12/2004, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana.

- Ley de la Generalitat Valenciana 14/2004, de 29 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2005.
- Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat, por el que se acordó la constitución de la sociedad mercantil Instituto Valenciano de Vivienda, SA (esta norma jurídica ha sido modificada por lo dispuesto en el Decreto 45/1999, de 23 de marzo y en el Decreto 105/2004, de 25 de junio).
- Decreto 35/1988, de 21 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se regulan los convenios de encargo de gestión entre la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y el Instituto Valenciano de Vivienda, SA.
- Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se atribuye al Instituto Valenciano de Vivienda, SA la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de la vivienda perteneciente a la Generalitat (esta norma jurídica ha sido modificada por lo dispuesto en el Decreto 174/1998, de 20 de octubre).
- Real Decreto 1.643/1990, de 20 de diciembre, que aprueba el Plan General de Contabilidad.
- Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre reintegro de transferencias corrientes y de capital.
- Real Decreto 1.815/1991, de 20 de diciembre, por el que se aprueba las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas.
- Decreto 94/1996, de 21 de mayo, del Consell de la Generalitat, por el que se regula la gestión de la deuda pública, la gestión financiera y la coordinación del endeudamiento de las Entidades Autónomas y empresas de la Generalitat Valenciana.
- Real Decreto 1.098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo (esta norma jurídica ha sido modificada por lo dispuesto en el Real Decreto 1.042/2003, de 1 de agosto y en el Real Decreto 1.721/2004, de 23 de julio).
- Decreto 92/2002, de 30 de mayo, del Consell de la Generalitat, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005.
- Decreto 178/2004, de 24 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se crea el Registro Autonómico de Patrimonios Públicos Municipales de Suelo.

- Orden de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias (esta Orden ha sido modificada por lo dispuesto en la Orden de 11 de mayo de 2001).
- Orden de 15 de noviembre de 2002, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre el desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005.
- Resolución de 4 de octubre de 1995, de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, por la que se determina el tratamiento contable de las subvenciones corrientes percibidas por las empresas públicas.
- Resolución de 30 de noviembre de 2001, de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, aclaratoria del régimen de contabilidad y rendición de cuentas anuales al que están sujetas las entidades de la Generalitat y las Universidades Públicas de la Comunidad Valenciana.

2. CONCLUSIONES GENERALES

2.1 Revisión financiera

Como resultado del trabajo efectuado, con el alcance señalado en el apartado 1.2, se han puesto de manifiesto los siguientes hechos o circunstancias que afectan de forma significativa a la adecuación de las cuentas anuales fiscalizadas, a los principios contables que le son de aplicación.

- a) En el ejercicio 2005 el Instituto ha modificado el criterio contable para el registro de la subsidiación de cuotas de préstamos cualificados del Plan de Vivienda 2002-2005, tal y como se expresa en el apartado 4.8 del Informe.

Este cambio de criterio contable ha supuesto una reducción de la amortización de préstamos subsidiados, por importe de 4.200.820 euros y la imputación de gastos e ingresos a distribuir en varios ejercicios por un ajuste global de 6.924.241 euros.

En relación a la situación anterior, se ha comprobado que, aunque la memoria señala el contenido en las cuentas afectadas, no hace referencia a que se ha producido un cambio en el criterio contable, ni ofrece información sobre los efectos del mismo en las cuentas anuales.

- b) En las parcelas cedidas por los Ayuntamientos para la construcción de viviendas protegidas para la venta o alquiler, de acuerdo con las normas de valoración recogidas en la memoria de las cuentas anuales, se cuantifican por el valor venal de las parcelas recibidas, que el Instituto identifica con el valor catastral o el asignado en la escritura de cesión.

Se ha comprobado que las valoraciones efectuadas por el Instituto no se encuentran fundamentadas en tasaciones independientes que determinen el valor venal de las parcelas donadas. Se ha puesto de manifiesto, por otra parte, que no se siguen criterios homogéneos y uniformes en las valoraciones practicadas.

2.2 Revisión del cumplimiento de la legalidad

Como resultado del trabajo efectuado, con el alcance señalado en el apartado 1.3, se han puesto de manifiesto circunstancias que constituyen incumplimientos relevantes de la normativa aplicable a la gestión de los fondos públicos que se señalan a continuación:

- a) La plantilla del Instituto ha incrementado su número en 28 puestos de trabajo durante el ejercicio 2005, que supone un porcentaje de incremento del 10,4%, sin que la Gerencia haya justificado las razones que determinan la creación de cada uno de ellos y sin contar con el preceptivo informe de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley 14/2004, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2005. Las circunstancias concretas se detallan en el apartado 5.4 del Informe.

- b) El Instituto no ha cumplido con la obligación que establece el artículo 28.1 de la ley 14/2004 de 29 de diciembre de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2005, en el sentido de solicitar a la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, antes del 1 de marzo de 2005, la correspondiente autorización de masa salarial, aportando al efecto la certificación de las retribuciones salariales satisfechas y devengadas en el ejercicio 2004, como se analiza en el apartado 5.4 del Informe.
- c) En el ejercicio 2005 el Instituto ha reclasificado numerosos puestos de trabajo sin que se haya solicitado el preceptivo informe de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley 14/2004, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2005. Esta circunstancia, que también se produjo en el ejercicio anterior, se analiza en el apartado 5.4 del Informe.
- d) En fecha 1 de marzo de 2005 se procedió a la interpretación y modificación del convenio colectivo aplicable al personal del Instituto, sin contar con el preceptivo informe favorable de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, en aplicación del precepto citado en el apartado anterior, como se analiza en el apartado 5.4 del Informe.
- e) En ninguno de los expedientes de selección de personal examinados en la fiscalización del área de personal, tal y como se detalla en el apartado 5.4 del Informe, se han formalizado procedimientos que garanticen el cumplimiento de los principios de publicidad, igualdad, mérito y capacidad, que rigen el acceso a los puestos de trabajo del sector público.
- f) En materia de contratación, tal y como se detalla en el apartado 7.1 del Informe, el Instituto no ha cumplido con la obligación establecida en el artículo 57 de la LCAP (Ley de Contratos de Administraciones Públicas), de remitir determinada información de los expedientes tramitados a la Sindicatura de Comptes; como tampoco ha cumplido con la obligación de inscribir sus contratos en el Registro de Contratos de la Generalitat, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 79/2000, de 30 de mayo y en la Orden de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo de 22 de mayo de 2001.
- g) El Instituto ha promovido durante el ejercicio 2005 diversos procedimientos de contratación en los que no se ha garantizado suficientemente el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia, al objeto de conseguir una gestión más económica y eficiente, contando con presupuestos alternativos para garantizar una adecuada gestión de sus recursos. Los supuestos en los cuales se ha incumplido lo previsto en la disposición adicional sexta de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas se recogen en los apartados 7.2, 7.3, 7.4 y 7.5 del Informe.
- h) La Intervención General de la Generalitat no ha formalizado los informes de control financiero de las empresas públicas Vivendes del Mediterrani, SA y

Nuevas Viviendas Valencianas, SA, que forman parte del grupo de sociedades; así como de las denominadas empresas multigrupo, en las que el Instituto no tiene la mayoría del capital social. Estos informes deben acompañar a las cuentas anuales de estas sociedades mercantiles, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 64.1 y 68.d) de la LHPGV (Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana), tal y como se detalla en el apartado 8.3 del Informe.

- i) El instituto ha formalizado cuatro procedimientos de enajenación de parcelas en favor de dos empresas que forman parte del grupo de sociedades, en la que el propio Instituto es la sociedad dominante. Estas ventas se han realizado sin promover los preceptivos procedimientos que garantizan la publicidad y concurrencia, al objeto de conseguir un precio adecuado; como tampoco se ha promovido una tasación pericial independiente que garantizara el valor de mercado, tal y como se expresa en el apartado 8.5 del Informe.

3. INFORMACIÓN GENERAL

3.1 Naturaleza y objeto social

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

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

- La rehabilitación y promoción de viviendas en el territorio de la Comunidad Valenciana.
- La adquisición y enajenación de suelo para la constitución de reservas, o para llevar a cabo actuaciones o programas previstos en materia urbanística o de vivienda.
- La promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas y la realización de las operaciones que resulten necesarias para la ejecución de planes urbanísticos.
- La adquisición y enajenación de viviendas en proyecto, ejecución o terminadas, así como la administración y conservación de las viviendas adquiridas, construidas o rehabilitadas.
- La promoción, ejecución, y gestión de obras de infraestructura, servicios y edificación que le sean encargadas por la Administración, o entes públicos.
- La gestión, administración, explotación y arrendamiento no financiero de viviendas, tanto de titularidad del Instituto, como de terceras personas.
- La gestión de la administración de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Valenciana.
- La constitución y participación en otras empresas que tengan por objeto programas de construcción de viviendas de protección pública, o actividades urbanísticas.
- La participación en programas institucionales de promoción de viviendas, equipamientos o infraestructuras en vías de desarrollo.

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

actualmente existentes; o en la ejecución de obras que comprendan el objeto social del Instituto.

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

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

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

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

3.2 Actividad desarrollada durante el ejercicio 2005

De acuerdo con el informe de gestión, así como de la información facilitada por la empresa pública fiscalizada, las principales actividades desarrolladas en el ejercicio objeto de fiscalización por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA, son las que se detallan a continuación.

En el ámbito del desarrollo de suelo para uso residencial, en régimen de protección pública, se han suscrito un total de 7 convenios de colaboración con municipios, al tiempo que se ha realizado una inversión en promoción de suelo residencial por valor de 15.819.045 euros y se han puesto en el mercado un total de 11 parcelas para la promoción de 743 viviendas protegidas.

En materia de vivienda hay que significar que se han tramitado un total de 34 actuaciones de viviendas protegidas, 29 de ellas mediante la suscripción de convenios de cesión con Ayuntamientos y otras 5 en sectores desarrollados por el propio Instituto. Se ha formalizado, asimismo, la solicitud de informe de viabilidad o interés social, o de calificación provisional, de 30 promociones, mientras que se han desarrollado las obras de otras 37 promociones, lo que ha supuesto una inversión de 34.557.017 euros.

En lo que se refiere a las actuaciones concertadas con las diferentes Administraciones Públicas durante el ejercicio 2005, interesa destacar las siguientes:

- La promoción de vivienda pública en el centro histórico de Valencia, que se ha realizado con la Conselleria de Territorio y Vivienda.
- La gestión de la ejecución de obras de promoción pública de edificaciones, reparación y rehabilitación de viviendas, infraestructuras y equipamiento urbano, con la Conselleria de Infraestructuras y Transportes.
- El denominado “Plan de Reestructuración Urbana”, desarrollado con el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.

En materia de cooperación y colaboración indirecta con el Instituto, en el ejercicio objeto de fiscalización, se ha convocado un nuevo procedimiento para la selección de socios privados, al objeto de constituir empresas de economía mixta, en las que el Instituto participa en su capital social, en un porcentaje inferior al 50%.

En otro orden de cosas, hay que significar que se ha desarrollado un acuerdo del Gobierno Valenciano para la constitución de una sociedad mixta con una entidad financiera, participada mayoritariamente con capital público.

El Instituto ha desarrollado, asimismo, diversas actuaciones de cooperación en un proyecto promovido por el Ayuntamiento de Valencia, mediante la constitución de una sociedad mercantil para la ejecución del Plan Especial del Cabanyal y Prolongación de la avenida Blasco Ibáñez.

En último lugar, interesa destacar las actuaciones de fomento de la calidad realizadas por el Instituto, mediante el VI concurso de anteproyectos, así como las desarrolladas en la denominada “Bolsa de Vivienda”, en la Agencia Valenciana del Alquiler y en el Centro de Gestión de la Vivienda Protegida.

4. ANÁLISIS DEL BALANCE

4.1 Introducción

El balance del Instituto, en la fecha de cierre del ejercicio 2005, junto con los importes correspondientes al ejercicio 2004, es el que se muestra a continuación, con las cifras expresadas en euros:

ACTIVO	31-12-2005	31-12-2004	Variación
Inmovilizado	111.889.616	96.980.093	15,4%
Gastos de establecimiento	495.048	5.197	9.425,6%
Inmovilizaciones inmateriales	83.370	101.658	(18,0%)
Inmovilizaciones materiales	44.861.917	23.847.973	88,1%
Inmovilizaciones financieras	65.914.749	72.463.294	(9,0%)
Deudores por operaciones de tráfico a largo	534.532	561.971	(4,9%)
Gastos a distribuir en varios ejercicios	2.724.178	1.706	159.582,2%
Activo circulante	254.707.372	211.700.849	20,3%
Existencias	111.328.719	116.756.160	(4,6%)
Deudores	140.960.698	92.877.151	51,8%
Inversiones financieras temporales	895.029	17.046	5.150,7%
Tesorería	1.495.407	2.046.637	(26,9%)
Ajustes por periodificación	27.519	3.855	613,9%
Total Activo	369.321.166	308.628.648	19,6%

PASIVO	31-12-2005	31-12-2004	Variación
Fondos propios	55.555.456	55.220.231	0,6%
Capital suscrito	63.160.591	63.160.591	0,0%
Otras Reservas	1.458.699	1.239.408	17,7%
Resultado negativos de ejercicios anteriores	(9.399.059)	(11.372.672)	(17,4%)
Pérdidas y ganancias sociedad dominante	335.225	2.192.904	(84,7%)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	18.655.934	10.894.498	71,2%
Provisiones para riesgos y gastos	76.043	73.139	4,0%
Acreeedores a largo plazo	136.433.305	132.523.752	3,0%
Deudas con entidades de crédito	124.624.555	127.918.199	(2,6%)
Otros acreedores	--	15.553	--
Desembolso pendientes sobre acciones	11.808.750	4.590.000	157,3%
Acreeedores a corto plazo	158.600.428	109.971.028	44,2%
Deudas con entidades de crédito	67.436.854	44.842.370	50,4%
Deudas con empresas del grupo y asoci.	24.382.160	18.598.124	31,1%
Acreeedores comerciales	50.287.066	33.374.842	50,7%
Otras deudas no comerciales	9.779.427	5.834.397	67,6%
Provisiones para operaciones de tráfico	6.714.921	7.321.295	(8,3%)
Total Pasivo	369.321.166	308.682.648	19,6%

Cuadro 1

Como se puede apreciar de los datos recogidos en el cuadro anterior, el activo y el pasivo se han incrementado en un 19,6% respecto al ejercicio 2004. En el activo del balance destacan los incrementos experimentados en los epígrafes “inmovilizaciones materiales” y “deudores” que, en el primer caso se ha originado, fundamentalmente, por

el incremento de la cuenta “terrenos y construcciones”; mientras que en lo que se refiere al segundo de los epígrafes citados se debe, básicamente, a los aumentos de las cuentas “clientes por ventas y prestación de servicios” y “empresas de grupo deudores”.

En lo que se refiere al pasivo del balance, destacan los incrementos experimentados en el epígrafe “ingresos a distribuir en varios ejercicios”, motivado por el aumento de la cuenta “subsidiación cuotas préstamos cualificados”; así como en el epígrafe “acreedores a corto plazo”, originado fundamentalmente por los aumentos de las partidas “deudas a corto plazo con entidades de crédito” y acreedores comerciales”.

Con independencia de las circunstancias anteriores, destaca la cifra del resultado del Instituto, que ha visto reducidos sus beneficios, pasando de 2.192.904 euros, resultado positivo obtenido en el ejercicio 2004, a 335.225 euros, que es el beneficio del ejercicio 2005.

4.2 Inmovilizaciones materiales

En el cuadro que se presenta a continuación, se muestra el movimiento durante el ejercicio 2005 de las cuentas que se integran en este epígrafe, con las cifras expresadas en euros:

Inmovilizaciones materiales	31/12/2004	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2005
Construcciones	10.305.762	4.353.781	(39.126)	18.338.580	32.958.997
Mobiliario y enseres	1.264.212	586.623	(7.710)	61.307	1.904.432
Equipos proceso información	964.110	175.419	(7.284)	--	1.132.245
Elementos de transporte	26.880	--	--	--	26.880
Otro inmovilizado material	1.104.197	185.725	--	1.784	1.291.706
Anticipos e inmovilizado en curso	13.533.345	10.969.865	(8.616)	(13.056.119)	11.438.475
Total coste de adquisición	27.198.506	16.271.413	(62.736)	5.345.552	48.752.735
Amortización acumulada	(3.169.886)	(552.846)	12.561	--	(3.710.171)
Provisiones	(180.647)	--	--	--	(180.647)
Total	23.847.973	15.718.567	(50.175)	5.345.552	44.861.917

Cuadro 2

Este epígrafe con un importe de 44.861.917 euros, representa un 12,1% del total del activo del balance, en la fecha de cierre del ejercicio. Hay que significar que coincide con la cifra reflejada en esta misma área en el balance de las cuentas consolidadas del Grupo IVVSA.

Las variaciones experimentadas en este epígrafe durante el ejercicio 2005 han supuesto un incremento del 88,1% respecto al ejercicio anterior, siendo la variación más significativa la experimentada por la cuenta “construcciones”, cuyas altas, bajas y traspasos han supuesto un incremento del 219,8% debido, principalmente, a que se han traspasado a esta cuenta inmovilizaciones en curso por importe de 12.448.743 euros, correspondiente a la construcción de apartamentos adaptados a la tercera edad, con destino al arrendamiento de los mismos.

En el marco de la fiscalización realizada se ha revisado una muestra significativa de altas y bajas del ejercicio, al tiempo que se ha comprobado el cálculo de la dotación de la amortización y procedencia de los traspasos, habiéndose puesto de manifiesto, con carácter general, la adecuada formalización y registro contable de las operaciones contabilizadas en el inmovilizado material.

El Instituto ha formalizado sendos convenios con los Ayuntamientos de Pilar de la Horadada y Gandia, para la cesión de derechos de superficie en suelo dotacional público, durante unos periodos comprendidos entre 75 y 50 años, para la edificación de viviendas en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitados o menores de 35 años. Al finalizar el plazo de cesión, las edificaciones construidas sobre las correspondientes superficies revertirán a los Ayuntamientos.

En el caso del Ayuntamiento de Pilar de la Horadada, la cesión es gratuita y valorada en 708.400 euros, con la única contraprestación de la reversión a los 75 años de todo cuanto se haya construido en la parcela.

En el caso del Ayuntamiento de Gandia, se trata de una permuta del derecho de superficie a cambio de obra futura, valorándose tanto el derecho de superficie a 50 años, como los locales comerciales en planta baja a percibir por el Ayuntamiento en 577.761 euros.

Desde el punto de vista contable el Instituto ha registrado como inmovilizado en curso la valoración de los derechos de superficie determinados en las correspondientes escrituras públicas formalizadas al efecto, por importes de 708.400 euros y 577.761 euros, respectivamente. Una vez se produzca la permuta del derecho de superficie por los locales comerciales, la diferencia con el coste de construcción de los locales, se llevará a “ingresos a distribuir en varios ejercicios”.

En otro orden de cosas, interesa poner de manifiesto que, debido al incremento de la actividad de arrendamiento de viviendas durante el ejercicio 2005, el Instituto se ha dado de alta en dicha actividad, a efectos tributarios, al superar el porcentaje de la prorrata del IVA (Impuesto de Valor Añadido).

La circunstancia anterior ha determinado un traspaso importante de promociones y viviendas individuales destinadas a la venta, de los epígrafes de “existencias” e “inmovilizado en curso” al inmovilizado material.

El cambio de destino de las viviendas ha supuesto, por una parte, la devolución a la Hacienda Pública del IVA inicialmente deducido, al tiempo que se ha considerado dicho IVA no deducible como mayor coste de adquisición de las viviendas, por importe de 1.313.927 euros.

4.3 Inmovilizaciones financieras

El saldo del epígrafe “Inmovilizaciones financieras”, en la fecha de cierre del ejercicio 2005, asciende a 65.914.749 euros, cifra que representa un porcentaje del 17,8% del activo del balance del Instituto.

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

Inmovilizaciones financieras	31/12/2004	Altas	Bajas	31/12/2005
Participaciones en empresas del grupo	6.120.000	51.000	--	6.171.000
Participaciones en empresas asociadas	1.470.000	9.625.000	--	11.095.000
Créditos a empresas del grupo	64.834.479	5.133.292	(21.267.365)	48.700.406
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	99.926	11.400	(20.902)	90.424
Total coste de adquisición	72.524.405	14.820.692	(21.288.267)	66.056.830
Provisiones	(61.111)	(80.970)	--	(142.081)
Total	72.463.294	14.739.722	(21.288.267)	65.914.749

Cuadro 3

El saldo inicial de la cuenta “participaciones en empresas del grupo”, que asciende a la cifra de 6.120.000 euros, se corresponde con las participaciones del Instituto en el capital social de las sociedades mercantiles Sòl i Vivendes Valencianes, SA y Sòl i Vivendes del Mediterrani, SA.

Las altas en la citada cuenta durante el ejercicio 2005 corresponden a la suscripción por el Instituto de un total de 51 acciones nominativas, de mil euros de valor nominal cada una, que representan el 51% del capital social de la sociedad mercantil Nuevas Viviendas Valencianas, SA.

Hay que significar que las tres sociedades anónimas citadas se integran en el grupo de sociedades en el que ostenta la condición de sociedad dominante el Instituto, y tienen la condición de empresas públicas de la Generalitat, en la medida en que el Instituto es titular del 51% de su capital social. El análisis de estas sociedades se recoge en los apartados 8.1 y 8.2 del Informe.

El saldo inicial de la cuenta “participaciones en empresas asociadas”, que asciende a 1.470.000 euros, corresponde a la participación del 49% que el Instituto tiene en cinco sociedades de responsabilidad limitada, cuyo detalle se muestra en el apartado 8.1 del Informe.

En relación a las altas registradas en esta cuenta durante el ejercicio hay que poner de manifiesto que corresponden a la suscripción del 27,5% de las acciones de la sociedad Cabanyal 2010, SA, cuyo proceso de constitución se analiza en el apartado 8.2 del Informe, por un importe global de 9.625.000 euros, del cual el Instituto ha desembolsado un total de 2.406.250 euros, correspondiente al 25% de la participación

reseñada. El importe pendiente de desembolso, que asciende a la cifra de 7.218.750 euros figura recogido en el epígrafe “acreedores a largo plazo” del pasivo del balance.

La cuenta “créditos a empresas del grupo” recoge el importe satisfecho por el Instituto, por cuenta de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, como consecuencia del convenio firmado en fecha 19 de abril de 1999, para la financiación y ejecución de las obras en centros docentes públicos, con un presupuesto inicial de 79.619.079 euros, que fue modificado el 21 de enero de 2003 a la cifra de 136.173.000 euros, al tiempo que se modificaron sus anualidades.

Hay que significar que, de acuerdo con el convenio formalizado al efecto, la Conselleria abona al Instituto el importe de la obra ejecutada, así como los intereses de la financiación de la operación y un 4% del presupuesto de contrata en concepto de gasto de gestión.

El importe total invertido por cuenta de la Conselleria, en la fecha de cierre del ejercicio 2005, ascendía a 117.202.011 euros, de los que 5.132.823 euros corresponden al ejercicio 2005. El total de las certificaciones emitidas por el Instituto, sin embargo, asciende a 71.055.985 euros, de los que 21.998.751 euros corresponden a las certificaciones emitidas en el ejercicio 2005.

La financiación de la citada operación por el Instituto se ha realizado mediante la formalización de una operación de endeudamiento avalada por la Generalitat, por un importe 120.741.919 euros, cuyo saldo en la fecha de cierre del ejercicio 2005 ascendía a 84.952.111 euros.

En la fecha de cierre del ejercicio 2005, se encontraban pendientes de cobro certificaciones emitidas por importe de 37.384.242 euros, tal y como se muestra en el apartado 4.5 del Informe.

En lo que se refiere al epígrafe “provisiones”, interesa destacar que en él se recoge la dotación por las correcciones valorativas que, en la fecha de cierre del ejercicio, han tenido los fondos propios de las sociedades participadas, y cuyo detalle, expresado en euros, es el siguiente:

Sociedad	31/12/2005
Sol i Vivendes Valencianes, SA	(24.868)
Sol i Vivendes Del Mediterrani, SA	(8.204)
Tarea, Promotora Valenciana de Vivienda, SL	(95.235)
Horizonte Castellón 3000, SL	(4.340)
Valestic, SL	(7.918)
Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, SL	(1.074)
Monteazul Mediterranea, SL	(442)
Total	(142.081)

Cuadro 4

En el ámbito de la fiscalización realizada se han analizado los estados financieros de las empresas del grupo y asociadas, así como las dotaciones a las provisiones efectuadas por el Instituto, tras lo cual se ha comprobado que son razonables.

4.4 Existencias

Las existencias del Instituto Valenciano de Vivienda, SA, en la fecha de cierre del ejercicio 2005, ascendían a la cifra de 111.328.719 euros, que representa un porcentaje del 30,1% del activo del balance. Su composición y movimiento durante el ejercicio 2005, sin tener en cuenta los anticipos a proveedores, por importe de 100.296 euros, son los que se muestran a continuación, expresado en euros:

	Saldo inicial	Compras y gastos incorporados	Pérdidas irreversibles en promoc.	Trasposos	Trasposos a inmovilizado	Coste de ventas	Saldo final
Promoción de Suelo							
Terrenos	4.412.907	12.186.030	--	(8.262.992)	--	(655.498)	7.680.447
Obras en curso	44.780.569	7.284.553	--	2.310.223	--	(34.835.172)	19.540.173
Promociones terminadas	18.438.461	24.770	--	6.172.448	--	(4.194.872)	20.440.807
Promoción de viviendas							
Solares	2.829.479	7.377.878	--	(3.999.865)	--	(129.804)	6.077.688
Obras en curso	34.515.075	24.634.255	(195.366)	(9.897.930)	--	(2.298.656)	46.757.378
Promociones terminadas	2.817.260	(704.814)	(337.024)	13.678.116	(2.372.570)	(11.762.479)	1.318.489
Rehabilitación							
Edificios para rehabilitar	1.115.755	1.248.964	--	(1.447.447)	--	(239)	917.033
Obras en curso	5.417.541	2.632.321	--	814.811	--	(390.709)	8.473.964
Promociones terminadas	2.429.113	444.511	--	632.636	(3.483.816)	--	22.444
Total	116.756.160	55.128.468	(532.390)	0	(5.856.386)	(54.267.429)	111.228.423

Cuadro 5

El análisis de los datos recogidos en el cuadro anterior permite apreciar la variación de existencias en el ejercicio 2005, por la diferencia entre saldos iniciales y finales, y que es la que se recoge a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	Variación de existencias		
	Edificios adquiridos	Terrenos y solares	Prom. en curso y edif. const.
Promoción de suelo: terrenos		3.267.540	
Promoción de suelo: obras en curso			(25.240.397)
Promoción de suelo: prom. terminadas			2.002.346
Promoción de viviendas: solares		3.248.208	
Promoción de viv.: obras en curso			12.242.303
Promoción de viv.: prom. terminadas			(1.498.771)
Rehabilitación: edificios	(198.722)		
Rehabilitación: obras en curso			3.056.423
Rehabilitación: prom. terminadas			(2.406.667)
Total	(198.722)	6.515.748	(11.844.763)

Cuadro 6

La variación de existencias de las partidas “edificios adquiridos” y “promociones en curso y edificios construidos”, por importe de 198.722 euros y 11.844.763 euros, respectivamente figuran como reducción de existencias en la cuenta de pérdidas y ganancias, que se analiza en el apartado 5.2 del Informe.

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

Concepto	Importe	% s/ total
Compras	13.797.383	25,0%
Certificaciones de obras	31.926.592	57,9%
Honorarios técnicos	3.445.095	6,3%
Gastos financieros	532.967	1,0%
Otros gastos	2.325.952	4,2%
Gastos generales	3.100.479	5,6%
Total	55.128.468	100,0%

Cuadro 7

Las minoraciones se fundamentan en el criterio contable de prudencia seguido por el Instituto, respecto a la realización de correcciones valorativas, por la comparación del coste de producción de las existencias con su valor de realización. Las pérdidas potenciales son consideradas tan pronto se conocen como depreciaciones irreversibles y minoradas directamente del coste de las existencias.

Hay que hacer notar que, durante el ejercicio 2005, se han producido minoraciones exclusivamente en el programa de promoción de viviendas, por un importe de 532.390 euros, con el detalle que se expresa a continuación:

Promociones	Importe
Re-04/00 75 Vvdas. Parc. 9 ^a del Pau-2	215.685
Re-05/01 27 1 ^o en Llíria	121.339
Re-01/99 40 Vvdas. Castellón	195.366
Total	532.390

Cuadro 8

Estas minoraciones responden a que los ingresos en los casos de viviendas protegidas, están determinados legalmente mediante un modulo limitativo y los costes están fijados contractualmente.

Los traspasos al inmovilizado, por otra parte, se corresponden con promociones terminadas que, inicialmente estaban previstas para la venta, y que durante 2005 se han destinado a la actividad de alquiler. El detalle de las promociones de viviendas y rehabilitaciones traspasadas al inmovilizado, expresado en euros, es el siguiente:

Promociones	Importe
Rc-02/93 C/Angel Custodio, 3-5	275.693
Rc-01/93 C/Vinatea, 16-18	256.690
Rh-01/94 Eixarchs, 14	481.401
Rh-03/94 Corregeria,35-37/Zurrad.17-19	126.667
Rc-02/97 Sto. Tomas, 2-4-6 Y 8	1.232.119
Rh-07/93 C/Roger de Flor, 16	2.197.773
Ua05-07/95 Rehabilitacion Edif. Palma,4	157.254
Ua05-12/95 Rehabil. Edif. C/ Roterros, 27	140.555
Ua05-15/95 Rehab. Edif. Arbol, 3 -Pineda,2	105.234
Santa Elena, 3	126.696
Tenerias, 9 Y En Borrás, 14	260.898
En Borrás, 18	109.251
Roterros, 18	386.155
Total	5.856.386

Cuadro 9

Como se ha indicado, la gestión de las existencias, se realiza en los tres principales programas de actuación del Instituto, siendo su desglose, en la fecha de cierre del ejercicio 2005, con las cifras expresadas en euros, el que se detalla a continuación:

Existencias	Promoción suelo	Promoción viviendas	Rehab. centro histórico	Total existencias
Edificios			917.033	917.033
Solares		6.077.688		6.077.688
Terrenos	7.680.447			7.680.447
Promociones en curso	19.540.173	46.757.378	8.473.964	74.771.515
Promociones terminadas	20.440.807	1.318.489	22.444	21.781.740
Total	47.661.427	54.153.555	9.413.441	111.228.423
	42,8%	48,7%	8,5%	100,0%

Cuadro 10

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

Provincia	Promoción suelo		Promoción viviendas		Rehabilitación		Total	
Alicante	21.790.620	45,7%	24.510.107	45,3%	0	--	46.300.727	41,6%
Castellón	5.965.548	12,5%	16.091.158	29,7%	0	--	22.056.706	19,8%
Valencia	19.905.259	41,8%	13.552.290	25,0%	9.413.441	100,0%	42.870.990	38,6%
Total	47.661.427	100,0%	54.153.555	100,0%	9.413.441	100,0%	111.228.423	100,0%

Cuadro 11

El “programa de promoción del suelo” representa un 42,9% del saldo de existencias, en fecha 31 de diciembre de 2005, con unas adiciones durante el ejercicio de 19.495.353 euros, que representan un 35,4% de las compras y gastos incorporados a las existencias.

Las principales promociones que se integran en el programa, con el detalle de los saldos iniciales y finales, así como de los movimientos del ejercicio 2005, con las cifras expresadas en euros, son las que se muestran en el siguiente cuadro:

Promoción	31-12-2004	Compras y gtos. incorp.	Traspasos	Coste de ventas	31-12-2005
Polígono Benisaudet Alicante	6.022.219	653.483	--	(98.005)	6.577.697
Parque Ansaldo Alicante	4.297.063	48.046	--	--	4.345.109
Vinaroz UDAS Castellón		3.465.483	--	--	3.465.483
Velluters - General Valencia	3.415.514	0	--	--	3.415.514
UE-2RA Barrio Velluters Valencia	2.585.675	(4.656)	--	--	2.581.019
URB. S. Ciudad de la Luz Alicante	497.437	2.018.716	--	--	2.516.153
Área de Rabasa Fase II Alicante	927.552	1.440.980	--	--	2.368.532
UE-2RB Barrio Velluters Valencia	2.104.985	24.783	--	--	2.129.768
UE-2RD Barrio Velluters Valencia	2.091.193	(2.188)	--	--	2.089.005
S. Ciudad de la Luz Alicante UDAS	0	2.009.143	--	--	2.009.143
Resto de promociones	45.690.299	9.841.563	219.679	(39.587.537)	16.164.004
Total	67.631.937	19.495.353	219.679	(39.685.542)	47.661.427

Cuadro 12

En el marco de la fiscalización realizada se ha revisado una muestra significativa de las altas del programa de promoción de suelo, tras lo cual interesa destacar que en general, los importes imputados son razonables y se encuentran adecuadamente clasificados.

En relación con las existencias del Barrio de Velluters, en el ejercicio 2004 la Intervención Delegada de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte fiscalizó de disconformidad una propuesta de pago del Instituto, correspondiente a los intereses satisfechos en el ejercicio 2003 por importe de 315.907 euros, derivados de la póliza de crédito suscrita para financiar las adquisiciones de suelo en el centro histórico de Valencia.

La citada discrepancia determinó que el Instituto, en fecha 31 de diciembre de 2004, registrara una provisión, por importe de 315.907 euros, con cargo a la cuenta “provisión por pérdidas en promociones”, manteniéndose dicha provisión a 31 de diciembre de 2005.

Interesa destacar, no obstante, que en fecha 12 de abril de 2006, la Intervención General de la Generalitat, ha confirmado el informe de disconformidad de la Intervención Delegada y el Instituto, en el ejercicio 2006, ha aplicado la provisión dotada a las cuentas deudoras.

Los importes recogidos en la promoción del suelo “Vinaroz UDAS Castellón”, se corresponden, básicamente, con la compensación en terrenos, mediante cesiones de unidades de aprovechamiento (UDAS) de las facturas emitidas por el Instituto correspondientes a las cuotas de urbanización de las obras de urbanización del sector Juan XXIII, del Plan General de Urbanización de Vinaroz.

La promoción de suelo “Sector Ciudad de la Luz Alicante UDAS”, se corresponde con un traspaso del expediente "Urbanización Ciudad de la Luz de Alicante”, motivado por la conveniencia de segregar los gastos inherentes al suelo de las certificaciones de obra correspondientes a los gastos de urbanización. Los importes imputados a esta promoción, se corresponden con los pagos en terrenos, mediante cesiones de unidades de aprovechamiento (UDAS) realizados por parte de los afectados por el plan integral de actuación.

En lo que se refiere al “programa de promoción de viviendas”, que representa un 48,7% del saldo de existencias del Instituto, hay que destacar que se han producido adiciones durante el ejercicio 2005 por un importe de 31.307.319 euros, que representa el 56,8% del total de las inversiones efectuadas en existencias.

Las principales promociones que se integran en este programa, con expresión de sus saldos en las fechas de cierre de los ejercicios 2004 y 2005, así como su movimiento durante este último ejercicio, con las cifras expresadas en euros, son las que se muestran a continuación:

Promoción	31-12-2004	Compras y gtos. incorp.	Minorac.	Trasposos	Coste de ventas	31-12-2005
RE-03/00 176 vvdas. 1A Y 1B PAU-2. Alic.	4.558.748	4.502.299				9.061.047
RE-02/01 105 vvdas. Garbinet norte. Altea	3.033.237	4.812.172		483.375		8.328.784
RE-05/02 76 VP en la Punta (ZAL)	1.693.001	3.894.095				5.587.096
RE-05/00 64 vvdas. PARC. R-20 Rio Seco Cs	4.443.424	1.092.428				5.535.852
RE-04/03 70 VP (Parc. R37) Rio Seco Cs-	1.153.804	3.310.847				4.464.651
RE-01/99 40 vvdas. Castellón	2.654.668	1.292.351	(195.366)			3.751.653
RE-04/01 56 vvdas. Mas del Rosari Paterna-	903.892	1.613.104				2.516.996
RE-01/03 59 VP Santa Pola Alicante	1.131.223	1.231.472				2.362.695
RE-03/01 37 vvdas. Rio Seco Cs-	1.170.498	910.321				2.080.819
Resto promociones	19.419.319	8.648.230	(337.024)	(3.075.624)	(14.190.939)	10.463.962
Total	40.161.814	31.307.319	(532.390)	(2.592.249)	(14.190.939)	54.153.555

Cuadro 13

En el marco de la fiscalización realizada se ha revisado una muestra significativa de la gestión de los diversos programas de promoción de viviendas, sin que se haya puesto de manifiesto circunstancia alguna que interese resaltar.

El tercero de los programas que desarrolla el Instituto es el de “rehabilitación de viviendas”, que representa un 8,5% del saldo de existencias del Instituto. Las adiciones que se han realizado durante este ejercicio han sido de 4.325.796 euros, cifra que representa un 7,8% de las inversiones efectuadas en existencias.

Las principales promociones que se integran en este programa, con expresión de sus saldos en las fechas de cierre de los ejercicios 2004 y 2005, así como los movimientos experimentados durante este ejercicio, con las cifras expresadas en euros, son las que se muestran a continuación:

Promoción	31-12-2004	Compras y gtos. Incorp.	Coste de ventas	Trasposos	31-12-2005
Plaza del Arbol,1	1.085.050	2.027.770	(390.669)		2.722.151
Santo Tomas, 13-15-17-19	682.263	520.463			1.202.726
Moret, 5 / Padre Huérfanos, 8-10	933.220	168.082	(40)		1.101.262
Tejedores, 13 y En Sendra 10-14	74.458	521.808			596.266
Murillo, 15	166.132	292.795			458.927
Plaza del Árbol, 2	372.960	1.081			374.041
Santo Tomas, 12	357.346	3.223			360.569
Pintor FILLLOL, 9	325.872	23.384			349.256
Moret,3	259.354	75.762			335.116
Restos promociones	4.705.754	691.428	(239)	(3.483.816)	1.913.127
Total	8.962.409	4.325.796	(390.948)	(3.483.816)	9.413.441

Cuadro 14

Hay que significar que se ha revisado una muestra significativa de las rehabilitaciones recogidas en el cuadro anterior, tras la cual no se ha puesto de manifiesto circunstancia alguna que sea de interés comentar.

4.5 Deudores

El saldo de las diferentes partidas que se integran en este epígrafe, que representa el 38,2% del total del activo del balance, en la fecha de cierre del ejercicio 2005, es el que se recoge a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	31-12-2005	31-12-2004
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	33.911.567	5.076.609
Empresas del grupo, deudores	98.116.850	66.090.013
Empresas asociadas, deudoras	2.763.840	--
Deudores varios	6.089.482	8.674.867
Personal	49.877	52.984
Administraciones Públicas	42.190	13.030.238
Provisiones	(13.108)	(47.560)
Total	140.960.698	92.877.151

Cuadro 15

En la partida “clientes por ventas y prestaciones de servicios”, se recogen los saldos pendientes de cobro por las operaciones de venta de vivienda, suelo y alquileres, con el detalle que se recoge a continuación, expresado en euros:

Concepto	31-12-2005
Clientes	33.890.457
Venta de viviendas	7.705.466
Ventas de suelo	26.175.361
Alquiler centro histórico	9.630
Clientes efectos a cobrar	18.423
Clientes de dudoso cobro	2.687
Total	33.911.567

Cuadro 16

En relación a las operaciones registradas en la cuenta “clientes”, interesa destacar las siguientes circunstancias:

- La subcuenta “ventas de suelo” recoge la deuda, por importe de 24.296.076 euros, del Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat, derivada de la cesión de la titularidad de la actuación de promoción del suelo “V-14 Parque Logístico de Riba-roja”, tal y como se señala en el apartado 4.9 del Informe.
- La subcuenta “venta de viviendas” recoge una deuda del Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, por importe de 5.124.936 euros, por la ejecución del convenio de colaboración suscrito con el Instituto, en fecha 28 de diciembre de 2001, para el desarrollo de las actuaciones de reestructuración urbana en el término municipal.

Con independencia de lo anterior, interesa hacer notar que en la cuenta “clientes a largo plazo por ventas y prestaciones de servicios”, imputados en el epígrafe “deudores por operaciones de tráfico a largo plazo” del inmovilizado, cuyo saldo al cierre del ejercicio 2005 asciende a 534.532 euros, se recoge la financiación otorgada por el Instituto en el ejercicio 1995, para la compra de viviendas en Alcoi y Oliva.

La partida “empresas del grupo, deudores”, recoge los saldos pendientes de cobro de la Generalitat, correspondientes a los convenios de gestión formalizados por el Instituto con las diferentes Conselleries del Gobierno Valenciano, así como las deudas por la gestión del patrimonio de la Generalitat y las subvenciones pendientes de recibir.

La información sobre dichas deudas recogida en la memoria de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2005, es la que se muestra en el siguiente cuadro, expresado en euros:

Concepto	31-12-2005
CTV Convenios de gestión - Certificaciones emitidas	7.596.108
CTV Convenios de gestión - Certificaciones pendientes de emitir	2.193.400
CTV Convenios de gestión - Liquidaciones pendientes de cobro	322.166
CIT Convenios de gestión - Certificaciones emitidas	4.754.598
CIT Convenios de gestión - Certificaciones pendientes de emitir	7.105.084
CIT Convenios de gestión - Liquidaciones pendientes de cobro	2.554.677
CIT Convenios de gestión RIVA - Certificaciones emitidas	670.084
CIT Convenios de gestión RIVA - Facturas pendientes de emitir	159.933
Convenios de gestión Cultura - Certificaciones emitidas	37.384.242
CTV Gestión de patrimonio - Reparaciones efectuadas	24.778.730
CTV Subvención de explotación	1.795.659
CTV Gestión de patrimonio - Impagados de cartera cedida	268.389
CTV Rehabilitación aluminosis – Certificaciones pendientes de emitir	28.590
Subvenciones para rehabilitación aluminosis	4.822.467
Subvenciones al comprador	287.496
Subvenciones al promotor de viviendas destinadas al arrendamiento	325.187
Subvenciones al promotor - promoción de suelo	3.051.075
Otros	18.965
Total	98.116.850

Cuadro 17

El análisis de los datos recogidos en el cuadro anterior permite formular las siguientes observaciones que interesa resaltar:

- En los ocho primeros conceptos del cuadro anterior, se recoge una deuda conjunta de 25.356.050 euros, que se refiere a los convenios de gestión formalizados con la Conselleria de Territorio y Vivienda y con la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.
- En el concepto “Convenios de gestión Cultura - Certificaciones emitidas”, con un importe de 37.384.242 euros, se encuentran registradas las deudas pendientes de cobro de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, de acuerdo con el convenio suscrito el 19 de abril de 1999, para la financiación y ejecución de las obras en centros docentes públicos.
- El concepto “CTV Gestión de patrimonio - Reparaciones efectuadas”, cuyo saldo asciende a 24.778.730 euros, recoge las reparaciones que han sido remitidas a la Conselleria de Territorio y Vivienda y aquellas que se encuentran pendientes de cobro, o pendientes de remitir a dicha Conselleria.

Interesa significar que los gastos de reparación y conservación en el ejercicio 2005 han ascendido a la cifra de 11.758.977 euros, de los que 9.069.947 euros se corresponden con gastos suplidos de capital, mientras que 2.689.030 euros se refieren a gastos suplidos corrientes. De este último importe, un total de 2.530.000 euros, han sido compensados con la subvención de explotación anual recogida en la Ley 14/2004, de 29 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2005, tal y como se analiza en el apartado 5.9 del Informe.

El Instituto tiene encomendada la gestión del patrimonio inmobiliario de la Generalitat, aunque no percibe contraprestación alguna por la prestación de este servicio. El Instituto, no obstante formalizó dos facturas, por importe de 9.275.455 euros, el último día del ejercicio, al objeto de repercutir a la Conselleria de Territorio y Vivienda el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente al autoconsumo por el servicio prestado.

- El concepto “CTV. Subvención de explotación”, cuyo saldo en la fecha de cierre del ejercicio ascendía a 1.795.659 euros se corresponde con el importe pendiente de cobro por la subvención de explotación recogida en la Ley 14/2004, de 29 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2005.

En lo que se refiere a la partida “empresas asociadas, deudoras”, cuyo saldo en la fecha de cierre del ejercicio asciende a 2.763.840 euros, hay que observar que corresponde a los importes pendientes de cobro correspondientes a la venta a la empresa asociada Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, SL de la parcela UA 17.3, Zona “La Sequieta”, en el término municipal de Alaquàs, por un precio de 3.562.282 euros. Se ha comprobado que el importe pendiente de cobro ha sido satisfecho en el ejercicio 2006.

Sobre la operación anterior, y tal y como se señala en el apartado 8.5 del Informe, hay que significar que se ha formalizado sin mediar ningún tipo de procedimiento de licitación para la enajenación de parcelas y promociones de viviendas en curso de realización, que asegurasen los principios de publicidad y libre concurrencia de ofertas, al objeto de obtener un precio adecuado.

En la partida “deudores varios”, de acuerdo con la información que se recoge en la memoria de las cuentas anuales, se agrupan las cuentas que se indican a continuación, con los saldos que presentan en la fecha de cierre del ejercicio, expresados en euros:

Concepto	31-12-2005
Deudores diversos	2.362.734
Rehabilitación Aluminosis - Certificaciones pendientes de emitir	1.670.453
Otros ingresos pendientes de facturar	8.261
Anticipos a proveedores	346.615
Convenios de gestión otras entidades - Certificaciones pendientes de emitir	1.701.419
Total	6.089.482

Cuadro 18

La cuenta “Rehabilitación Aluminosis - Certificaciones pendientes de emitir” cuyo saldo asciende a 1.670.453 euros, se corresponde con la obra ejecutada en los edificios afectados con patologías estructurales y que se encuentra pendiente de facturar.

En el periodo comprendido entre los años 2001 y 2005, el Instituto ha tenido un total de gastos de 20.562.397 euros, destinados a solucionar los problemas originados por la aluminosis en diversas viviendas que, aunque actualmente son de propietarios particulares, inicialmente fueron promovidas por entes públicos. El detalle de dichos gastos, por años y promociones es el siguiente, con expresión de las cifras en euros:

Concepto	Año 2001	Año 2002	Año 2003	Año 2004	Año 2005	Total
B° La Uxola - Alcoi	1.398.807	2.353.936	694.845	100.536	0	4.548.124
Posadas Cacho - Manises	--	581.722	248.606	150	(2.223)	828.255
B° Virgen Desamparados- Arzob.	--	57.231	528.266	316.121	11.921	913.539
Vvdas. casa cuartel - Torrebaja	--	7.875	1.706	57.890	147.444	214.915
Col. Sta. Isabel Bq.1 - San Vte.	--	--	235.862	57.076	2.065	295.003
Col. Sta. Isabel Bq.2 - San Vte.	--	--	70.002	198.632	0	268.634
Plaza de Orán - Alicante	--	--	292.338	204.395	(180.813)	315.920
Bq. 15 San Antón - Elche	--	--	120.771	1.054.062	166.832	1.341.665
Bq. 3 y 4 Col. Sta. Isabel - San Vte.	--	--	--	279.725	250.687	530.412
Grupo Vvdas. San Mauro - Alcoi	--	--	--	110.598	683.540	794.138
Bq.1 y 2 Plaza de Orán - Alicante					457.312	457.312
Bq. 7-8, 14 -15 Sta. Isab- San Vte.					27.842	27.842
Deudores Varios	1.398.807	3.000.764	2.192.396	2.379.185	1.564.607	10.535.759
Virgen de la Fuensanta- Valencia	596.332	6.814.736	2.580.572	47.195	(12.197)	10.026.638
Deudores Grupo	596.332	6.814.736	2.580.572	47.195	(12.197)	10.026.638
Total	1.995.139	9.815.500	4.772.968	2.426.380	1.552.410	20.562.397

Cuadro 19

Hay que hacer notar que los gastos asumidos por el Instituto, son compensados directamente por subvenciones concedidas por la Generalitat. En aplicación del principio de correlación de ingresos y gastos, y para que estos gastos no afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias, al final de cada ejercicio el Instituto contabiliza como ingresos del importe de los gastos en que ha incurrido, mientras que la diferencia correspondiente a la obra ejecutada pendiente de facturar se recoge en la cuenta “deudores facturas pendientes de emitir”.

El Instituto reconoce estos ingresos de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 92/2002, de 30 de mayo, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, y a la calificación provisional de las obras dada por la Generalitat, que será finalmente quien pague las mismas. Hay que señalar, no obstante, que los titulares de las facturas son los ayuntamientos con los que se han suscrito convenios, que son los que ostentan la condición de promotor, salvo en el caso de las obras realizadas en el grupo de viviendas Virgen de la Fuensanta, de Valencia donde es la propia Generalitat la promotora, razón por la cual se reclasificaron en la subcuenta “clientes grupo facturas pendientes de emitir”.

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

La facturación realizada por el Instituto en el ejercicio 2005, por estas obras de rehabilitación, asciende a la cifra de 1.627.617 euros, a la cual se suma un 4% por gastos de gestión. Las subvenciones pendientes de cobro, en la fecha de cierre de ejercicio ascienden a 4.822.467 euros, con el detalle que se expresa a continuación:

Concepto	Fecha resolución	Importe
Bº La Uxola - Alcoi	Agosto 2003	2.616.889
Posadas Cacho - Manises	Enero 2005	542.775
Col. Sta. Isabel - San Vte Raspeig	Julio 2005	723.455
Plaza de Oran - Alicante	Julio 2005	381.018
San Antón - Elche	Julio 2005	558.330
Total		4.822.467

Cuadro 20

La partida “Administraciones Públicas”, que es la última de las que se recogen en este epígrafe, tiene un saldo de 42.190 euros en la fecha de cierre del ejercicio y corresponde a conceptos deudores de naturaleza tributaria por devolución de Impuestos y Pagos a cuenta, así como por retenciones judiciales.

4.6 Tesorería

En la fecha de cierre del ejercicio 2005 el saldo de este epígrafe es de 1.495.407 euros y está integrado por el dinero en efectivo que hay en las cajas de que dispone el Instituto, así como por los fondos depositados en las cuentas corrientes que tiene abiertas en diversas entidades financieras.

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

Caja	3.132
Bancos	1.492.275
Total	1.495.407

Cuadro 21

La cuenta de “caja” esta formada por la suma de los saldos de siete cuentas de caja fija, que funcionan mediante un sistema de reposición de fondos con destino al pago de gastos de menor cuantía. El control físico de las cajas fijas se realiza con una periodicidad mensual, mediante arqueos de fondos.

En relación al saldo de la cuenta “bancos”, que corresponde a las 25 cuentas en entidades financieras, se ha analizado la información facilitada, tanto por las citadas entidades, como por el propio Instituto, tras lo cual únicamente interesa resaltar que determinadas cuentas bancarias continúan manteniendo un régimen solidario de disposición de fondos, sin que se haya hecho efectiva la recomendación recogida en el Informe correspondiente al ejercicio anterior, en el sentido de que las cuentas del Instituto deberían tener un régimen de firmas mancomunadas para la disposición de los fondos.

4.7 Fondos Propios

El total de fondos propios del Instituto asciende a la cifra de 55.555.456 euros, con el detalle que se recoge a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Cuenta	31/12/2004	Distribución resultados	Resultado del ejercicio	31/12/2005
Capital suscrito	63.160.591	--	--	63.160.591
Reserva Legal	1.239.408	219.291	--	1.458.699
Resultados negativos ejercicios anteriores	(11.372.672)	1.973.613	--	(9.399.059)
Pérdidas y ganancias	2.192.904	(2.192.904)	335.225	335.225
Total	55.220.231	0	335.225	55.555.456

Cuadro 22

La cifra de capital social recogida en el cuadro anterior corresponde a un total de 210.178 acciones nominativas, con un valor de 301,51 euros cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La titularidad de dichas acciones corresponde a la Generalitat.

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el art. 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

Hay que resaltar que, en fecha 25 de noviembre de 2005, el Consell de la Generalitat, reunido como Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la sociedad acordó aumentar el capital social en 2.249.918 euros, mediante la emisión de 7.487 nuevas acciones nominativas de idéntico valor nominal que las anteriores, lo cual ha determinado que el número total de acciones del Instituto se eleve a 217.665.

Se ha comprobado que, en fecha 9 de marzo de 2006, la Generalitat formalizó el desembolso del 100% de la ampliación de capital, tras lo cual se elevó a documento público el acuerdo social suscrito, el día 29 de marzo.

4.8 Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Los diversos componentes de este epígrafe del pasivo del balance, así como el movimiento experimentado durante el ejercicio 2005, son los que se muestran a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	31/12/2004	Altas	Anulaciones	Trasp. a rdo. ejercicio	Traspasos	31/12/2005
Subvenciones de capital	4.392.398	3.075.623	(884.675)	(45.170)	102.949	6.641.125
Subvenciones al promotor	823.711	167.475	--	(751.363)	(23.669)	216.154
Subsidiac. préstamos cualificados	1.034.156	115.320	(429.489)	(380.872)	(71.541)	267.574
Subsidiac. Cuotas préstamos cualif.	--	6.924.241	--	--	--	6.924.241
Donaciones de parcelas a revertir	4.441.882	716.570	(161.988)	(550.680)	--	4.445.784
Ingresos por intereses diferidos	173.241	--	--	(16.664)	--	156.577
Otros ingresos de promociones	29.110	--	--	(16.892)	(7.739)	4.479
Total	10.894.498	10.999.229	(1.476.152)	(1.761.641)	0	18.655.934

Cuadro 23

El análisis de los datos recogidos en el cuadro anterior permite apreciar que, de un saldo de 10.894.498 euros, en fecha 31 de diciembre de 2004, durante el ejercicio 2005 se han producido altas por importe de 10.999.229 euros, anulaciones por importe de 1.476.152 euros, mientras que se han imputado a resultados 1.761.641 euros. En el movimiento experimentado en el ejercicio destaca la cuenta “subsidiación de cuotas de préstamos cualificados”, cuya alta y saldo al cierre de ejercicio asciende a 6.924.241 euros.

En el análisis de la cuenta “subsidiación de cuotas de préstamos cualificados”, se ha puesto de manifiesto que, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Vivienda 2002-2005, tanto la cuota como los intereses de los préstamos destinados a la financiación de promociones de viviendas para el arrendamiento, están subsidiadas.

Durante el ejercicio 2005 el Instituto ha cambiado de criterio contable, después de una consulta al Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, pasando a registrar la totalidad de la subvención tanto de capital e intereses en cuentas de ingresos a distribuir en varios ejercicios.

Este cambio de criterio ha supuesto una reducción de préstamos a largo plazo por importe de 4.200.820 euros, junto con un aumento de gastos a distribuir en varios ejercicios, por los gastos financieros de los préstamos del Plan de Vivienda 2002-2005, por importe de 2.723.421 euros, mientras que tal y como se ha indicado, los ingresos a distribuir en varios ejercicios por la subsidiación de las cuotas de los citados préstamos han aumentado en 6.924.241 euros.

Respecto al cambio del criterio contable, cabe señalar que aunque la memoria informa acerca del contenido de las cuentas afectadas, no informa de que se ha producido un cambio de criterio contable, así como del efecto del mismo en las cuentas anuales.

El detalle del movimiento experimentado en el ejercicio 2005 en la cuenta “subvenciones de capital”, es el que se muestra a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	31/12/2004	Altas	Anulación	Trasp. a rdo. ejercicio	Traspasos	31/12/2005
Subvenciones para realojos	1.724.859	--	(884.675)	(13.447)	--	826.737
Subvenciones al promotor	595.085	750.002	--	(9.524)	102.949	1.438.512
Donación parcelas promoc. alquiler	1.919.707	71.690	--	--	--	1.991.397
Donación de locales	152.747	2.253.931	--	(22.199)	--	2.384.479
Total	4.392.398	3.075.623	(884.675)	(45.170)	102.949	6.641.125

Cuadro 24

Para la verificación de los importes imputados a esta cuenta, se ha seleccionado una muestra significativa de movimientos del ejercicio, habiéndose puesto de manifiesto los siguientes aspectos:

- Según escritura de 1 de diciembre de 2005, el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada cedió gratuitamente al Instituto, por un plazo de 75 años, el derecho de superficie de una finca sita en suelo dotacional público, por un valor en escritura de 708.400 euros, con destino a la residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores de 35 años. Transcurrido el plazo de duración se extinguirá el derecho de superficie, y revertirá al Ayuntamiento sin pago de contraprestación alguna, todo cuanto se haya construido en la finca.

De acuerdo con la nota 4 i) de la memoria del Instituto correspondiente al ejercicio 2005, las parcelas a revertir, se valoran por su valor venal. En este supuesto, la valoración en escritura del derecho de uso fue realizada por el Instituto en función del valor de los terrenos para el caso de viviendas protegidas, aplicando un porcentaje de usufructo anual a lo largo de los 75 años.

- De conformidad con la escritura de cesión formalizada el 5 de abril de 2005, una sociedad mercantil, cede 2 locales al Instituto que acepta y adquiere el pleno dominio de dichas fincas. Esta cesión es consecuencia de una obligación contraída en la escritura de compraventa relacionada con el Plan Parcial "Río Seco" de Castellón, formalizada en fecha 31 de julio de 2001. En el expediente se recogen dos certificados de tasación que valoran los locales en sendas cifras de 906.280 euros y 1.160.737 euros.

El Instituto ha recogido contablemente la cesión por los valores tasados en la cuenta de "construcciones" del inmovilizado material, con abono a la cuenta "donación de locales" integrada en el epígrafe de subvenciones de capital, previendo su imputación a resultados en función de la amortización de dichos bienes.

Con independencia de que la cesión de los citados locales no constituye una donación, sino una contraprestación que proviene de una relación contractual con la empresa cesionaria; desde el punto de vista contable, parece más adecuado que la

cuenta “donación de locales”, se reclasifique de la partida “subvenciones de capital” a la partida “otros ingresos a distribuir en varios ejercicios”.

En relación con la cuenta “donación parcelas a revertir”, se ha seleccionado una muestra significativa de las altas producidas en el ejercicio 2005, en cuyo análisis se han puesto de manifiesto las siguientes circunstancias:

- El Ayuntamiento de Tavernes de la Valligna, de acuerdo con la escritura formalizada en fecha 10 de marzo de 2005, cede gratuitamente al Instituto una parcela con destino a la promoción de 17 viviendas protegidas y locales comerciales. En virtud de lo previsto en el convenio urbanístico de colaboración suscrito el día 19 de julio de 2004, el Instituto se compromete a vender al Ayuntamiento los locales comerciales, por un precio equivalente al coste de urbanización que soporte la parcela cedida.

El Instituto de acuerdo con las normas de valoración recogidas en la memoria, ha dado de alta en existencias la parcela, por el valor recogido en la escritura de cesión por importe de 182.516 euros. Esta valoración, sin embargo, no se encuentra justificada por una tasación realizada por profesional independiente que ponga de manifiesto el valor de mercado.

- El Ayuntamiento de Pego cede gratuitamente al Instituto, según se desprende de la escritura de fecha 28 de julio de 2005, una parcela calificada de bien patrimonial y perteneciente al patrimonio municipal del suelo, con destino a la promoción de 23 viviendas protegidas.

El Instituto ha dado de alta en existencias la parcela, por el valor recogido en la escritura de cesión, por importe de 334.047 euros. Esta valoración, sin embargo, no está sustentada en una tasación realizada por profesional independiente, que muestre el valor de mercado.

La valoración en escritura del solar fue realizada por el Ayuntamiento de Pego en función de la Disposición Adicional 14ª del Plan de Vivienda que establece una limitación del valor de los terrenos destinados a vivienda protegida en un 15% del importe resultante de la suma de los precios máximos de venta o adjudicación de las viviendas protegidas y libres, locales de negocio, garajes y trasteros, siendo en este caso el precio total de ventas de 2.226.980 euros, según el estudio de viabilidad elaborado por el Instituto.

Respecto de la valoración de parcelas donadas por los Ayuntamientos para la construcción de viviendas protegidas, se recomienda que el Instituto fije un criterio de valoración uniforme, dado que el precio de escritura en la mayoría de los casos no se encuentra actualizado en los correspondientes inventarios municipales del suelo mientras que, por otro lado, el valor venal o el valor de mercado del suelo se encuentra limitado por el módulo asignado a la vivienda protegida de acuerdo con la disposición adicional 14ª del Plan de Vivienda.

4.9 Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo

El saldo total de las deudas del Instituto con entidades de crédito, en la fecha de cierre del ejercicio 2005, asciende a la cifra de 192.061.409 euros, lo que representa el 52% del total pasivo del balance en dicha fecha. En comparación con el saldo del ejercicio anterior, se ha producido un incremento del 11,2%. Hay que significar que las deudas con un vencimiento a largo plazo alcanzan la cantidad de 124.624.555 euros, mientras que las deudas con un vencimiento a corto plazo ascienden a la cifra de 67.436.854 euros.

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

Concepto	Corto plazo	Largo plazo	Total
Préstamos y créditos	18.001.024	34.698.329	52.699.353
Promoción de Viviendas	15.198.304	11.577.073	26.775.377
Promoción suelo	2.802.720	3.121.256	5.923.976
Patrimonio	0	20.000.000	20.000.000
Pólizas de crédito	49.075.365	89.926.226	139.001.591
Pólizas de crédito avaladas Generalitat	37.841.786	75.393.559	113.235.345
Pólizas de crédito garantía personal	11.233.579	14.532.667	25.766.246
Anticipo de tesorería	0	0	0
Intereses devengados	360.465	0	360.465
Total	67.436.854	124.624.555	192.061.409

Cuadro 25

La deuda del Instituto por “préstamos y créditos”, en fecha 31 de diciembre de 2005, asciende a un total de 52.699.353 euros. De esta deuda, la cifra de 26.775.377 euros, se corresponde con préstamos con garantía hipotecaria, mientras que la cantidad de 25.923.976 euros, están avalados por la Generalitat.

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

Se ha comprobado que, de los intereses devengados durante 2005 por la totalidad de los préstamos en vigor correspondientes a promociones, se han incorporado al valor de las existencias por un total 532.967 euros.

Durante el ejercicio 2005 el Instituto ha formalizado deudas con entidades de crédito, a corto y a largo plazo, por importe de 103.639.618 euros, de los cuales se habían dispuesto a la fecha de cierre del ejercicio de 48.814.358 euros. El detalle del endeudamiento contraído en el ejercicio 2005, es el siguiente:

Entidad	Fecha	Concepto	Exp.	Formalizado	Dispuesto
RURALCAJA	16/12/2005	Tesorería	--	6.000.000	0
LA CAIXA	25/10/2005	Tesorería	--	6.000.000	0
BBVA	4/2/2005	Pat./Alu.	--	20.000.000	14.616.184
IBERCAJA	4/10/2005	Pat./Alu.	--	10.000.000	0
LA CAIXA	25/10/2005	Pat./Alu.	--	6.000.000	0
DEXIA SABADELL	20/4/2005	Pat./Reh	--	20.000.000	20.000.000
CAM	21/10/2005	PICANYA	AT-03/00	927.359	878.751
Rural Caja	3/11/2005	VILLAMARCHANTE (Tut.)	AT-01/02	1.330.020	1.263.519
CAM	28/1/2005	CASTELLÓN (Tuteladas)	AT-01/01	1.788.416	1.698.897
CAM	12/12/2005	GARBINET	RE-02/01	6.400.460	4.002.132
Rural Caja	1/2/2005	MAS DEL ROSARI (Arrend)	RE-04/01	1.765.292	588.843
Rural Caja	1/2/2005	MAS DEL ROSARI (C.V.)	RE-04/01	2.201.935	736.988
Ibercaja	5/5/2005	SANTA POLA (59 VIV.)	RE-01/03	4.644.309	900.600
Ibercaja	5/5/2005	CASTELLON (74 VIV.)	RE-04/03	7.110.228	2.591.100
Rural Caja	22/6/2005	CASTELLON (70 VIV.)	RE-03/03	3.860.952	334.744
Caja Madrid	7/10/2005	CASTELLON	RE-03/01	3.367.080	1.043.783
BSCH	30/11/2005	SAN VTE. RASPEIG	RE-01/02	1.557.515	0
BSCH	30/11/2005	SAN VTE. RASPEIG	RE-02/02	518.874	0
CAM	12/12/2005	VCIA. C/ Roterós 18	UA21-09/95	167.178	158.817
Total altas				103.639.618	48.814.357

Cuadro 26

En relación con el préstamo concertado con Dexia Sabadell Banco Local, SA, por importe de 20.000.000 euros, cabe señalar que financia las obras de reparación, conservación y mantenimiento del Parque Inmobiliario de Promoción Pública perteneciente a la Generalitat.

En el ejercicio 2005, se han amortizado completamente préstamos avalados por la Generalitat y concertados en el ejercicio 1999, con destino a la financiación de las subvenciones pendientes de pago, por las ayudas de la Generalitat al Plan de Viviendas 1992-1995, y cuyo saldo conjunto al 31 de diciembre de 2004 ascendía a 12.013.693 euros. Los intereses devengados durante el ejercicio, por los préstamos amortizados ascendieron a 40.465 euros.

La deuda que el Instituto tiene, en fecha 31 de diciembre de 2005, por el concepto “pólizas de crédito avaladas por la Generalitat Valenciana”, con los datos de mayor interés de cada una de las operaciones concertadas es el que se recoge a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Entidad	Fecha	Importe	Duración	Tipo interés	Pendiente a 31-12-2005		
					Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Caja Madrid	27/03/2003	120.741.919	6 años	Euribor + 0,14%	10.184.515	74.767.597	84.952.112
BBVA	24/11/2003	10.800.000	5 años	Euribor + 0,10%	0	625.962	625.962
BBVA	14/03/2003	30.000.000	12 años	Euribor + 0,06%	27.657.271	0	27.657.271
Total		161.541.919			37.841.786	75.393.559	113.235.345

Cuadro 27

La póliza de crédito formalizada con Caja Madrid tiene por objeto la realización de obras de infraestructura docente, como consecuencia del convenio firmado el 19 de abril de 1999, de financiación y ejecución de las obras en los centros docentes entre la entonces Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, el Instituto Valenciano de Finanzas y el Instituto Valenciano de Vivienda.

La póliza de crédito formalizada con el BBVA, de fecha 14 de marzo de 2003, tiene por objeto cubrir, por cuenta de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, las obras de infraestructura de la promoción del suelo “V-14 Parque Logístico de Riba-roja”. Durante el ejercicio 2005, el Instituto ha cedido al Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat, la totalidad de la ejecución realizada por importe de 24.130.662 euros.

En el convenio de subrogación entre el Instituto y el Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat, de 10 de noviembre de 2005, que es consecuencia de lo dispuesto en el Decreto 199/2004 del Consell de la Generalitat, relativo al ámbito de actuación “Parque Logístico de Riba-roja”, estaba previsto ceder la titularidad de todos los bienes expropiados al citado Ente Gestor, obteniendo el Instituto compensaciones con el objeto de mantener el equilibrio patrimonial, por un importe en liquidación provisional de 23.887.191 euros. Dicho importe, actualizado al cierre del ejercicio se materializó en una factura de 22 de diciembre de 2005 por importe de 24.296.076 euros.

El citado convenio, hace referencia a la compensación económica a recibir por el Instituto, que podría realizarse mediante pago único o mediante subrogación por parte del Ente Gestor, en el contrato de préstamo suscrito por el Instituto. Han surgido, sin embargo, problemas en la subrogación de la póliza de crédito, al estimar la entidad financiera carencias en el estatuto del Ente Gestor, en cuanto a la capacidad de endeudamiento de dicha entidad.

En consecuencia, en fecha 31 de diciembre de 2005, se observa una situación singular por cuanto han sido cedidos los activos, la promoción de suelo ejecutada y, sin

embargo, no ha sido cedido el pasivo contraído, figurando a dicha fecha como endeudamiento del Instituto.

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

Entidad	Importe formalizado	Importe dispuesto a 31/12/05	Fecha formalización oper. cred.	Tipo interés 31/12/04	Posibilidad de prórroga	Fecha vencimiento final
BBVA	20.000.000	14.532.666	04/02/2005	2,216%	Prorrogable	04/02/2007
IBERCAJA	10.000.000	0	04/10/2005	2,278%	Prorrogable	15/10/2007
LA CAIXA	6.000.000	0	25/10/2005	2,376%	Prorrogable	31/10/2007
CAM	6.000.000	1.030.069	30/07/2004	2,326%	--	30/07/2006
CAJA DE MADRID	3.000.000	577	30/07/2004	2,500%	--	30/07/2006
CAJA RURAL M.	6.000.000	0	16/12/2005	2,125%	Prorrogable	16/12/2007
LA CAIXA	6.000.000	0	25/10/2005	2,376%	Prorrogable	31/10/2007
BBVA	12.000.000	9.721.058	03/03/2004	2,246%	--	03/03/2006
BSCH	3.000.000	481.876	01/10/2004	2,225%	--	01/10/2006
Total	72.000.000	25.766.246				

Cuadro 28

En relación al concepto “intereses devengados”, hay que indicar que se corresponde con los intereses pendientes de vencimiento en la fecha de cierre del ejercicio 2005, de los que la cantidad de 63.166 euros se corresponden con los intereses de los préstamos y 297.299 euros se corresponden con los intereses de las pólizas de crédito.

4.10 Provisiones para operaciones de tráfico

El movimiento de esta partida del pasivo del balance durante el ejercicio 2005, con las cifras expresadas en euros, así como su desglose por las diversas promociones, es el que se detalla a continuación:

Concepto	31/12/2004	Aplicaciones a ingresos	Cancelación	Otras ctas. de balance	Dotaciones	31/12/2005
AL-02 Urb. P .P. II-9. Benisaudet Alic.	3.938.186	(537.743)	0	0	0	3.400.443
V-10 Mas del Rosari – global, Paterna	2.890.364	(998.905)	0	0	780.274	2.671.733
Provisión por terminación de obra.	6.828.550	(1.536.648)	0	0	780.274	6.072.176
Dotación provisión intereses Velluters	315.907	0	0	0	0	315.907
En Borràs, 18 Valencia	76.838	0	0	0	0	76.838
Prov. por pérdidas en promociones	392.745	0	0	0	0	392.745
Prov. reparación viviendas vendidas	100.000	0	0	(100.000)	250.000	250.000
Total	7.321.295	(1.536.648)	0	(100.000)	1.030.274	6.714.921

Cuadro 29

La cuenta “provisión por terminación de obras” recoge la estimación de los costes pendientes de ejecutar en el momento en que se produce la escritura de aquellas parcelas, cuyas obras de urbanización se encuentran en curso, aplicándose en el momento en que se reciben los diferentes costes, conforme se han ido ejecutando las obras de urbanización.

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

La cuenta “provisión por pérdidas en promociones”, recoge la provisión dotada en el ejercicio 2004, correspondiente a los gastos financieros imputados a las existencias del Barrio de Velluters, como consecuencia del informe de disconformidad emitido por la Intervención delegada de la Conselleria de Infraestructura y Transportes, correspondiente a la certificación número 158, por los intereses satisfechos en 2003, durante la vigencia de la póliza de crédito suscrita con destino a la compra de suelo de la promoción.

Tal y como se señala en el apartado 4.4 del Informe, la provisión ha sido aplicada en el ejercicio 2006, una vez la Intervención General de la Generalitat se ha pronunciado sobre el asunto.

La cuenta “provisión para reparación de viviendas” recoge los gastos a incurrir, una vez terminadas y entregadas las promociones de viviendas por posibles defectos. Durante el ejercicio 2005 se ha incrementado la dotación genérica de 100.000 euros a 250.000 euros.

5. ANÁLISIS DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

5.1 Introducción

Los datos de la cuenta de pérdidas y ganancias del Instituto correspondiente al ejercicio 2005, junto con los datos correspondientes al ejercicio anterior, son los que se recogen a continuación, con las cifras expresadas en euros:

GASTOS	2005	2004	Variación
Reducción existencias prom. en curso	11.844.763	--	--
Aprovisionamientos	48.183.307	62.352.889	(22,7%)
Gastos de personal	10.067.960	8.658.166	16,3%
Dotación amortización inmovilizado	633.514	428.119	48,0%
Variación provisiones de tráfico	(533.557)	1.936.379	(127,6%)
Otros gastos de explotación	7.219.395	4.108.568	75,7%
Resultados positivos de explotación	808.712	3.487.990	(76,8%)
Gastos financieros y asimilados	1.342.331	1.100.403	22,0%
Resultados financieros positivos	--	--	--
Resultados positivos actividades ordinarias	--	2.555.016	--
Variación provisiones inmovilizado	80.970	59.974	35,0%
Pérdidas inmovilizado	140	--	--
Gastos extraordinarios	36.363	127.005	(71,4%)
Gastos y pérdidas otros ejercicios	186.096	351.404	(47,0%)
Resultados extraordinarios positivos	1.047.045	--	--
Resultado positivo antes de Impuestos	711.736	2.192.904	(67,5%)
Impuesto sobre sociedades	376.511	--	--
Resultado positivo del ejercicio	335.225	2.192.904	(84,7%)

INGRESOS	2005	2004	Variación
Importe neto cifra de negocios	70.144.021	38.839.579	80,6%
Aumento de existencias	--	38.395.178	--
Trabajos efectuados empresa inmovilizado	424.636	391.291	8,5%
Existencias Incorporadas a inmovilizado	5.759.939	1.044.013	451,7%
Otros ingresos de explotación	217.163	286.604	(24,2%)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.678.335	2.015.446	(16,7%)
Resultado negativo de explotación	--	--	--
Ingresos financieros	16.664	16.992	(1,9%)
Otros intereses e ingresos asimilados	158.472	148.831	6,5%
Subsidiación por préstamos cualificados	23.174	1.606	1.343,0%
Resultados financieros negativos	1.144.021	932.974	22,6%
Resultado negativo actividades ordinarias	335.309	--	--
Beneficios enajenación inmovilizado	1.953	20.708	(90,6%)
Subv. capital traspasadas al resultado	45.170	26.722	69,0%
Ingresos extraordinarios	36.777	73.334	(49,9%)
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	1.266.714	55.507	2.182,1
Resultados extraordinarios negativos	--	362.112	--
Pérdidas antes de impuestos	--	--	--
	--	--	--
Resultado negativos del ejercicio	--	--	--

Cuadro 30

Como se puede apreciar en los datos recogidos en el cuadro anterior, el resultado positivo obtenido en el ejercicio, por importe de 335.225 euros, se ha reducido en un 84,7%, respecto a los que el Instituto obtuvo en el ejercicio anterior, debido fundamentalmente a una reducción de los ingresos de explotación.

Hay que significar que si se tiene en cuenta el resultado positivo antes de Impuestos, la reducción que se ha producido respecto al ejercicio 2004 es del 67,5%. La cuota tributaria por el Impuesto de Sociedades imputada al ejercicio 2005 es de 376.511, al contrario de lo que ocurrió en el ejercicio anterior, donde no se devengó cuota alguna, a pesar de que los beneficios fueron superiores

5.2 Variación de existencias

En las cuentas de este epígrafe se registran las variaciones entre las existencias finales e iniciales durante el ejercicio. En este sentido, en la fecha de cierre del ejercicio 2005, se ha producido una reducción de las existencias de “promociones en curso” y “edificios construidos”, por un importe total de 11.844.765 euros, que se desglosa de la siguiente forma, con los datos expresados en euros:

	Productos en curso	Variación existencias	Total
		Productos terminados	
Rehabilitación	3.056.423	(2.406.667)	649.756
Promoción suelo	(25.240.397)	2.002.346	(23.238.051)
Promoción viviendas	12.242.303	(1.498.771)	10.743.532
Total	(9.941.671)	(1.903.092)	(11.844.763)

Cuadro 31

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

5.3 Aprovisionamientos

El saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias, en la fecha de cierre del ejercicio, asciende a la cifra de 48.183.307 euros, lo cual representa un 60,7% del total de los gastos del Instituto. La comparación con el ejercicio anterior de las diversas partidas que lo componen, es la que se muestra a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	2005	2004	Variación
Consumo de edificios adquiridos	198.882	(267.998)	(174,2%)
Consumo de terrenos y solares	6.946.479	25.578.786	(72,8%)
Obras y servicios realizados por terceros	41.037.946	37.042.101	10,8%
Total	48.183.307	62.352.889	(22,7%)

Cuadro 32

El saldo registrado en la partida “consumo de terrenos y solares” es el resultado de integrar las compras de terrenos y solares, que asciende a 13.462.227 euros, con el aumento de las existencias por “variación de materias primas”, cuyo valor negativo asciende a 6.515.748 euros.

El desglose de la partida “obras y servicios realizados por terceros” durante el año 2005, con los datos expresados en euros, es el que se recoge a continuación:

Concepto	Importe
Gastos de promociones cerradas	68.469
Certificaciones de obra	39.417.069
Obras rehabilitación y aluminosis	1.552.408
Total	41.037.946

Cuadro 33

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

Se ha revisado una muestra significativa de los gastos imputados a la citada cuenta “certificaciones de obra”, sin que se hayan puesto de manifiesto circunstancias significativas que interese resaltar.

5.4 Gastos de personal

La composición de este epígrafe, que es el segundo en importancia de la cuenta de pérdidas y ganancias, en la medida en que representa el 12,7% del total de gastos, es la que se recoge a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	2005	2004	Variación
Sueldos y salarios	7.734.362	6.604.912	17,1%
Indemnizaciones	1.394	50.821	(97,3%)
Cargas sociales	2.306.171	1.979.794	16,5%
Otros gastos sociales	26.033	22.639	15,0%
Total	10.067.960	8.658.166	16,3%

Cuadro 34

Como se desprende de los datos recogidos en el cuadro anterior, que han sido confirmados por el resto de la información facilitada por el Instituto, los gastos de personal durante el ejercicio 2005 han experimentado un incremento del 16,3%, respecto a los del ejercicio anterior, debido al incremento del número de puestos de trabajo del Instituto y a las reclasificaciones de puestos existentes.

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

Categorías	Número empleados		Variación
	2005	2004	
Dirección y jefatura	48	44	9,1%
Titulados medios y superiores	89	73	21,9%
Oficiales y administrativos	146	147	(0,7%)
Auxiliares y otros	14	5	180,0%
Total	297	269	10,4%

Cuadro 35

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, la plantilla del Instituto se ha visto incrementada, durante el ejercicio 2005, en un total de 28 puestos de trabajo. Hay que poner de manifiesto que no se tiene constancia de que la Gerencia del Instituto haya justificado las razones que determinan la creación de los nuevos puestos de trabajo. En ninguno de estos supuestos, por otra parte, se cuenta con el preceptivo informe de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley 14/2004, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2005. Hay que destacar una situación similar que se puso de manifiesto en el Informe de fiscalización del ejercicio 2004.

La evolución de esa misma plantilla durante el ejercicio 2005 en cada una de las unidades organizativas del Instituto es la siguiente:

Direcciones	2005	2004	Variación
Agencia Valenciana Alquiler	9	0	9
Área Suelo y Vivienda	68	71	(3)
Asesoría Jurídica	7	6	1
Coordinación Conselleria	47	34	13
Centro Gestión VP Alicante	34	30	4
Centro Gestión VP Valencia y CS	45	57	(12)
Comunicación	4	0	4
Contratación	5	5	0
DGT	2	2	0
Económico-Financiera	18	18	0
Gerencia	3	6	(3)
Gestión Inmuebles	7	4	3
Organización y sistemas	20	12	8
Recursos humanos	15	15	0
Ventas	13	9	4
Total	297	269	28

Cuadro 36

El análisis de los datos recogidos en el cuadro anterior permite apreciar que el mayor incremento se produce en la unidad “Coordinación Conselleria”. Se trata de personal que percibe sus retribuciones con cargo al Instituto, pero que presta sus servicios en la Conselleria de Territorio y Vivienda, sin que el Instituto haya facilitado documentación alguna que justifique las funciones que estos trabajadores realizan en relación al Instituto.

El análisis de la documentación facilitada por el Instituto permite apreciar, por otra parte, que el Instituto no ha cumplido con la obligación que establece el artículo 28.1 de la ley 14/2004 de 29 de diciembre de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2005, en el sentido de solicitar a la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, antes del 1 de marzo de 2005, la correspondiente autorización de masa salarial, aportando al efecto la certificación de las retribuciones salariales satisfechas y devengadas en el ejercicio 2004.

El citado certificado de masa salarial, se presenta el día 8 de julio de 2005, como consecuencia de un escrito de la Dirección General de Presupuestos y Gastos de 9 de junio, referente a la paralización de un concurso público iniciado por el Instituto que tenía por objeto la contratación de una póliza de asistencia sanitaria para el colectivo de trabajadores del Instituto, dado que los gastos de acción social forman parte de la masa salarial que debe ser autorizada por la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo.

Se han realizado diversas pruebas de nómina, para determinar en primer lugar si el incremento de las retribuciones se ajusta al máximo del 2% previsto en la Ley de Presupuestos para 2005.

Se ha revisado una muestra significativa de expedientes de personal, en la cual se ha comprobado que, en aquellos supuestos en que los puestos de trabajo no han sido reclasificados, las retribuciones se han incrementado en un 2%, porcentaje previsto en el artículo 28.1 de la Ley 14/2004, de 29 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2005. Se ha podido verificar, asimismo, que las retribuciones percibidas se ajustan a la categoría profesional que desempeña cada uno de los trabajadores y que las retenciones practicadas se ajustan a la normativa vigente.

Hay que significar que, en aplicación de lo previsto en el artículo 25 del convenio colectivo del Instituto, a partir del día 1 de julio de 2005, se ha incluido en el salario base el denominado “complemento salarial A”. Este complemento retribuía la especial responsabilidad y dedicación de determinados puestos de trabajo, en razón de su contenido o acumulación de tareas.

En otro orden de cosas, interesa destacar que se ha revisado una muestra significativa de los puestos de trabajo del Instituto reclasificados durante el ejercicio. Hay que señalar, que uno de los supuestos analizados se ha formalizado en aplicación de lo dispuesto en el artículo 15 del convenio colectivo del Instituto, que prevé un mecanismo de promoción interna de sus trabajadores; mientras en el resto de los expedientes revisados únicamente consta la Resolución del Gerente, indicando la fecha de efectos económicos.

En ninguno de los expedientes revisados existe constancia documental de que el Instituto haya solicitado el preceptivo informe de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley 14/2004, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2005.

Se ha comprobado, asimismo, que en fecha 1 de marzo de 2005, se procedió a la interpretación y modificación del convenio colectivo aplicable al personal del Instituto, sin que se tenga constancia de que exista el preceptivo informe favorable de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, en aplicación del precepto citado en el párrafo anterior.

Hay que significar que el artículo 24.4 de la Ley 14/2004, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2005, dispone que serán nulos de pleno derecho los acuerdos adoptados con omisión del trámite del citado informe, o si éste fuese desfavorable.

En el marco de la fiscalización de esta área de personal se ha revisado una muestra significativa de los expedientes de selección de personal que se han realizado durante el ejercicio 2005, y que se han materializado en contratos de duración determinada, por un periodo de 6 meses, que posteriormente se han ampliado a un total de 24 meses.

Se ha comprobado que, en ninguno de los expedientes analizados, se ha realizado convocatoria pública para la provisión de los puestos de trabajo. El Instituto ha seguido dos tipos de procedimientos:

- En los supuestos en que se ha contratado personal técnico se solicitan candidatos a la Universidad Politécnica de Valencia y al SERVEF (Servicio Valenciano de Empleo y Formación), para después realizar la selección. Se ha comprobado que no siempre la selección se realiza en favor de uno de los candidatos presentados por estas Instituciones, sino que en determinadas ocasiones se opta por candidatos cuyos “currículum vitae” obran en el Instituto, aunque no están integrados en ninguna bolsa de trabajo.
- En el resto de las contrataciones el Instituto ha acudido a una bolsa de trabajo, de la que no se conocen las bases, la fecha en que se realizó la convocatoria y los criterios de selección, como tampoco se conocen las personas que la integran. La bolsa se ha formado con los “currículum vitae” que se presentan de forma espontánea en el registro de entrada del Instituto.

La mencionada bolsa no tiene un procedimiento de gestión previamente establecido y los citados “currículum vitae” se presentan sin que medie convocatoria pública alguna, sin que se exijan requisitos, o exista plazo de presentación. Estas circunstancias han determinado que en dos de los expedientes analizados transcurran escasos días desde la presentación del historial hasta la contratación.

Con independencia de lo anterior, se ha puesto de manifiesto que en tres de los expedientes analizados no consta que se haya realizado trámite alguno del

procedimiento de selección. En los expedientes únicamente consta el contrato de duración determinada.

Las circunstancias descritas, respecto a selección del personal al servicio del Instituto permite concluir que los procedimientos desarrollados no garantizan el cumplimiento de los principios de publicidad, igualdad, mérito y capacidad, que rigen el acceso a los puestos de trabajo del sector público.

5.5 Variación provisiones de tráfico

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias, en la fecha de cierre del ejercicio 2005, es el que se detalla a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Cuenta	2005
Pérdidas por créditos incobrables	2.663
Dotación provisión insolvencias tráfico	4.866
Aplicación provisión insolvencias clientes y deudores	(34.712)
Dotación provisión por reparación de viviendas vendidas	250.000
Dotación provisión terminación de promociones	780.274
Aplicación provisión terminación de promociones	(1.536.648)
Total	(533.557)

Cuadro 37

Hay que hacer notar que en la fiscalización realizada en el área de “existencias”, que se recoge en el apartado 4.4 del Informe, se ha comprobado la adecuada contabilización de los cálculos que el Instituto realiza para la formalización de la cuenta “dotación a la provisión por terminación de promociones”, así como su aplicación.

En lo que se refiere a la cuenta “dotación provisión por reparación de viviendas vendidas”, hay que señalar que el Instituto en el ejercicio 2005 ha incrementado la provisión genérica a la cantidad de 250.000 euros, al objeto de atender los gastos producidos como consecuencia de las modificaciones y reparaciones realizadas en las viviendas vendidas.

5.6 Otros gastos de explotación

El epígrafe “otros gastos de explotación” tiene un saldo de 7.219.395 euros, que representa el 9,1% de los gastos del ejercicio 2005, siendo su composición la siguiente, con los datos expresados en euros:

Cuenta	2005	2004	Variación
Arrendamientos y cánones	129.348	55.368	133,6%
Reparaciones y conservación	357.281	167.537	113,3%
Servicios de profesionales independientes	2.612.113	1.358.333	92,3%
Primas de seguros	72.847	70.204	3,8%
Servicios bancarios y similares	63.459	92.345	(31,3%)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.529.024	466.274	227,9%
Suministros	215.855	166.575	29,6%
Otros servicios	1.935.652	1.445.924	33,9%
Servicios Exteriores	6.915.579	3.822.560	80,9%
Otros tributos	303.816	286.008	6,2%
Tributos	303.816	286.008	6,2%
Total	7.219.395	4.108.568	75,7%

Cuadro 38

En el marco de la fiscalización realizada se ha revisado una muestra significativa de los gastos imputados a las cuentas “servicios profesionales independientes”, “publicidad, propaganda y relaciones públicas” y “otros servicios”, que son las cuentas en las que se recogen los saldos de mayor cuantía del epígrafe.

En la revisión de los gastos imputados en la cuenta “servicios de profesionales independientes”, se ha puesto de manifiesto la existencia de una factura, por importe de 79.000 euros, correspondiente a trabajos de consultoría y asistencia para la elaboración conjunta de la 3ª y 4ª Fase del “Plan Habitat Solidario y análisis, evaluación y seguimiento del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunidad Valenciana”, cuyo proveedor ha sido contratado al margen de los procedimientos previstos en la LCAP, sin promover publicidad y concurrencia, sin que se haya justificado esta circunstancia.

En lo que se refiere a la revisión de los gastos contabilizados en la cuenta “publicidad, propaganda y relaciones públicas”, hay que hacer notar que el 73% de los gastos imputados a esta cuenta en el ejercicio 2005, que ascienden a 1.125.130 euros pertenecen a un mismo proveedor.

En atención a la homogeneidad de los servicios prestados y al volumen de operaciones desarrollado durante el ejercicio, se considera que el Instituto debería haber promovido un procedimiento de concurrencia pública, en cumplimiento de lo previsto en la LCAP, al objeto de conseguir una gestión más eficiente y económica de los recursos que tiene asignados.

En último lugar, en lo que se refiere al análisis del saldo de la cuenta “otros servicios”, se ha puesto de manifiesto, al igual que en el ejercicio anterior, la existencia de una inadecuada clasificación de los gastos imputados a esta cuenta. En este sentido, en esta cuenta conviven gastos de limpieza, vigilancia, mensajería, material de oficina, comunidad de propietarios, con liquidación de gastos de personal, cursos de formación del personal, ayudas al estudio y dietas.

Se ha comprobado que en el ejercicio 2006, el Instituto está analizando los conceptos imputados a esta cuenta, con el fin de imputarlos a su correspondiente rúbrica contable, según la naturaleza del gasto.

5.7 Gastos financieros y asimilados

Los gastos financieros y asimilados que el Instituto ha contabilizado en el ejercicio 2005, que representan un porcentaje del 1,7% del total de gastos, con los porcentajes de variación respecto a los contabilizados en el ejercicio anterior, son los que se recogen a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Cuenta	2005	2004	Variación
Intereses deudas a largo plazo	1.333.993	1.092.827	22,1%
Intereses deudas corto plazo	18	0	--
Otros gastos financieros	8.320	4.846	71,7%
Dotación provisión devol. subsid.	0	2.730	(100,0%)
Total	1.342.331	1.100.403	22,0%

Cuadro 39

El dato de mayor relevancia de los recogidos en el cuadro anterior es el incremento del 22,1% experimentada en la cuenta “intereses de las deudas a largo plazo”, donde se registran los siguientes conceptos:

- Los intereses de crédito de la cartera cedida, es decir, los gastos financieros por la gestión del patrimonio, que en el ejercicio 2005 han ascendido a 316.362 euros.
- Los intereses de las pólizas de crédito avaladas por la Generalitat y las pólizas de crédito con garantía personal, que conjuntamente han ascendido a la cifra de 297.299 euros.

En el ámbito de la presente fiscalización se ha verificado una muestra significativa de liquidaciones de intereses de deudas a largo plazo, no habiéndose puesto de manifiesto circunstancia alguna que interese resaltar.

5.8 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2005, que representa el 87,9% de los ingresos del Instituto, y su comparación con las cifras del

ejercicio anterior, son los que se recogen a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	2005	2004	Variación
Ventas	67.759.485	37.489.076	80,7%
Prestación de servicios	2.385.392	1.371.135	74,0%
Devoluciones y rappels sobre ventas	(856)	(20.632)	(95,9%)
Total	70.144.021	38.839.579	80,6%

Cuadro 40

El detalle de los saldos de las diversas cuentas que se integran en la partida “ventas”, que representa el 96,6% del epígrafe, con las cifras expresadas en euros, son los siguientes:

Ventas	Importe
Venta de viviendas	12.655.723
Venta de solares	30.160.592
Venta de Terrenos	23.202.560
Ingresos por Rehabilitación	1.627.616
Ingresos por cuotas de urbanización	7.814
Ingresos por otras ejecuciones obra	105.180
Total	67.759.485

Cuadro 41

Se han revisado las operaciones contabilizadas en la cuenta “venta de viviendas”, destacando el registro de la venta realizada por el Instituto a la empresa asociada “Tarea Promotora Valenciana de Vivienda, SL” correspondiente a los gastos soportados en las diferentes tramitaciones y gestiones realizadas en la promoción Re-07/02 130 VP, en el Sector APD-23, por importe de 2.188.294 euros, lo que representa un 17,3% del total de la cuenta.

En la cuenta “venta de solares” se han contabilizado las actuaciones de suelo que el Instituto promociona. El detalle del resultado de las ventas de suelo más significativas, con las cifras expresadas en euros, es el que se recoge a continuación:

Promoción	Venta solares	Otros ingresos	Coste de ventas	Resultado
Mas del Rosari	21.157.722	575.424	(11.564.758)	10.168.388
Sector APD -23	3.817.213	411.411	(2.001.595)	2.227.029
Resto parcelas	5.185.657	0	(2.946.780)	2.238.877
Total	30.160.592	986.835	(16.513.133)	14.634.294

Cuadro 42

En el marco de la fiscalización realizada sobre las ventas de solares se ha comprobado que las diversas operaciones realizadas se han contabilizado adecuadamente y que todas

ellas tienen documentos que las justifiquen. Hay que señalar que el 69,5% del resultado del programa de suelo se ha originado por la promoción denominada “Mas del Rosari”.

La cuenta “venta de terrenos” recoge la venta al Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat, por la cifra de 23.096.828 euros, de las obras de infraestructura de la promoción del suelo “V-14 Parque Logístico de Riba-roja”. El 4% correspondiente a los gastos de la gestión realizada por el Instituto en la citada promoción, por importe de 928.102 euros, se encuentran imputados a la cuenta “prestación servicios convenios”.

En lo que se refiere a la composición de la partida “prestación de servicios”, hay que hacer notar que el desglose de los ingresos contabilizados, que representan el 3% del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2005, es el siguiente, expresado en euros:

Concepto	2005	2004	Variación
Ingresos por gestión de obras	1.824.842	838.992	117,5%
Ingresos por asistencia técnica	560.550	532.143	5,3%
Total	2.385.392	1.371.135	74,0%

Cuadro 43

Hay que significar que los ingresos registrados en la subcuenta “ingresos por gestión de obras” están referidos a la comisión del 4% sobre las certificaciones emitidas por el Instituto, en concepto de gastos de gestión, de acuerdo con el Decreto 35/1988, de 21 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se regulan los convenios de encargo de gestión entre el Instituto y la Conselleria de Territorio y Vivienda.

Los ingresos contabilizados en la subcuenta “ingresos por asistencia técnica” se corresponden con la retribución por la gestión del Plan RIVA, según convenio formalizado, en fecha 1 de diciembre de 1992, con la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

5.9 Otros ingresos

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias, con la variación experimentada en el ejercicio 2005 y las cifras expresadas en euros, es la siguiente:

Concepto	2005	2004	Variación
Otros ingresos de explotación	217.163	286.604	(24,2%)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.678.335	2.015.447	(16,7%)
Total	1.895.498	2.302.051	(17,7%)

Cuadro 44

Las transferencias corrientes consignadas en la Ley 14/2004, de 29 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2005, destinadas a la

“cobertura del déficit de explotación del Instituto” ascendían a la cifra de 2.665.000 euros. De acuerdo con el escrito de la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos, de 28 de septiembre de 2005, sobre dicha línea se ha procedido a tramitar un documento contable de “autorizado y dispuesto”, por importe de 2.530.000 euros. Al cierre del ejercicio 2005, sin embargo, se encontraba pendiente de cobro el importe de 1.795.659 euros.

Hay que significar que, en el ejercicio 2005, el Instituto no ha registrado importe alguno en la cuenta “subvenciones oficiales a la explotación”, en la medida en que en este periodo ha obtenido beneficios.

6. SITUACIÓN TRIBUTARIA

De acuerdo con la revisión efectuada, se ha comprobado que el Instituto Valenciano de Vivienda, SA ha cumplido con todas las obligaciones formales que le son exigibles, en virtud de lo previsto en la normativa vigente durante el periodo impositivo 2005, en todos aquellos tributos a los que se encuentra sujeto.

En lo que se refiere a las deudas tributarias satisfechas por la sociedad mercantil, ha de hacerse notar que los tributos tienen unos plazos de prescripción de cuatro años, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que dispone que prescribirán a los cuatro años, el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación, así como para exigir el pago de las deudas tributarias liquidadas y autoliquidadas.

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

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

En cualquier caso, y al objeto de completar la información anterior, interesa resaltar las siguientes circunstancias:

- La Agencia Tributaria no ha iniciado actuación inspectora frente al Instituto en el ejercicio 2005.
- El Instituto aplica en las liquidaciones del Impuesto sobre sociedades la bonificación del 99% prevista en el artículo 34.2 de la Ley reguladora del Impuesto, para las rentas que deriven de la prestación de determinados servicios públicos.
- En la fecha de cierre del ejercicio 2005 el Instituto no tenía bases imponibles negativas pendientes de compensar con declaraciones tributarias futuras.

7. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

7.1 Normativa aplicable y conclusiones generales

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

Al objeto de comprobar el cumplimiento del precepto citado por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA, y valorando que los principios de publicidad y concurrencia están orientados a la obtención de una gestión pública eficiente y económica, y a que las actuaciones del sector público se orienten al servicio de los intereses generales, se ha revisado una muestra significativa de expedientes de contratación formalizados en el ejercicio 2005, o vigentes en este ejercicio.

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

La fiscalización realizada en esta área de contratación permite formular, con carácter general, las siguientes consideraciones, con indicación de aquellas que se recogieron en el Informe de fiscalización correspondiente al ejercicio 2004:

- La base de datos que utiliza el Instituto no permite obtener todos los contratos iniciados por el Instituto en una determinada fecha, ni obtener otros datos necesarios para la buena gestión del departamento de contratación.
- En la medida en que en el Instituto existe una Dirección de Contratación se considera que debería ser esta unidad administrativa la que gestionara las diferentes fases de cada uno de los procedimientos de contratación, con independencia de cual sea el departamento que lo haya promovido.
- En los expedientes revisados no existe documento alguno que justifique que el Instituto desarrolle mecanismos de control interno, en la línea de lo previsto en el artículo 67.2 de la LCAP, al objeto de garantizar la viabilidad económica de los expedientes tramitados.
- En dos de los expedientes de obras revisados y en uno de prestación de servicios no se exigió a los licitadores la fianza provisional del 2%, de acuerdo con lo previsto en el artículo 35.1 de la LCAP.

- El Instituto no ha cumplido con lo previsto en el artículo 57 de la LCAP, que dispone la obligación de remitir a la Sindicatura de Comptes, una copia certificada del documento mediante el que se hubieran formalizado determinados contratos, acompañada de un extracto del expediente del que se derive.
- El examen de los expedientes analizados permite concluir que el Instituto no cumple con la obligación de inscribir sus contratos en el Registro de Contratos de la Generalitat, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 79/2000, de 30 de mayo y en la Orden de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, de 22 de mayo de 2001.
- El Instituto debe procurar que en los expedientes de contratación que promueva se desarrollen procedimientos que garanticen el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia, al objeto de conseguir una gestión más económica y eficiente. En este sentido, es imprescindible que se cuente, en todos los casos, con ofertas alternativas y que se agrupen las contrataciones, en todos aquellos supuestos en que sea posible.

En los apartados siguientes se detallan las diversas circunstancias que se han puesto de manifiesto en la revisión de los diversos tipos de contratos formalizados por el Instituto en el ejercicio 2005, o que se encontraban vigentes en este ejercicio.

7.2 Contratos de obras

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

Expediente	Objeto del contrato	Importe
RE-05/01	Adenda obras 27 VPO y urbanización en Llíria	361.529
RE-02/01	Adenda obras 105 VPO, locales y aparcamientos en Garbinet Norte	848.537
RE-03/00	Adenda obras 172 VPO en parcelas 1ª y 1B en Pau-2 de Alicante	1.696.081
CS-05/01	Urbanización UE 1 sector Juan XXIII del PGOU de Vinaroz (Castellón)	2.710.706
RE-03/03	Edificación 70 viviendas. alquiler joven en parcela R-27 Río Seco (Castellón)	3.517.840
SV-18/04	Reurbanización Av. Libertad y adyacentes en S. Vicente del Raspeig	1.461.712
AT-01/04	Edificación 40 apartamentos alquiler p. mayores en Moncada (Valencia)	1.825.652
RE-02/03	Edificación 32 VPO, locales comer. y sótano en UAD S. Vicente del Raspeig	2.545.591
RE-01/04	Edificación 40 viviendas alquiler joven, sector S-9 Los Hoyos de Torrevieja	2.339.471
RE-08/04	Urbanización sector La Torre y edificación 184 viviendas protegidas	28.430.218
AL-13	Urbanización sector Parque Ansaldo en S. Juan (Alicante)	6.004.217

Cuadro 45

Se han revisado 11 expedientes de contratos de obras, de los que tres de ellos, se refieren a contratos promovidos en ejercicios anteriores, en los cuales se ha formalizado un contrato complementario en el ejercicio 2005, habiéndose comprobado que en ninguno de los expedientes analizados se ha superado el 20% del presupuesto inicial de la obra.

Los contratos complementarios son suscritos por el Gerente y el adjudicatario, y con carácter previo se emite un informe técnico justificativo de la nueva valoración, así como una propuesta de resolución por parte del Gerente y una resolución del Presidente del Consejo de Administración.

En relación a los expedientes gestionados en el ejercicio 2005, y con independencia de las consideraciones puestas de manifiesto en el apartado 7.1 de este Informe, se ha observado que en los expedientes no consta documento alguno del órgano de contratación justificando la necesidad de iniciar el procedimiento de contratación.

En lo que se refiere a la fase de adjudicación, se ha comprobado que, en todos los casos, se constituye una comisión técnica, al efecto de valorar las propuestas de los licitadores y, con carácter general, se propone la adjudicación a la oferta que ha obtenido mayor puntuación. En el expediente CS-05/01, sin embargo, el Gerente hace una propuesta de adjudicación en favor de los tres licitadores que han obtenido mayor puntuación y, posteriormente, se adjudica la urbanización a la empresa puntuada en tercer lugar, sin que conste en el expediente las razones por las que no se realiza la adjudicación en favor del candidato con mayor puntuación, en la línea expresada en el artículo 81.3 de la LCAP.

En el expediente AL-13, por otra parte, se solicita a tres empresas licitadoras que justifiquen la baja producida en su oferta, pues podrían incurrir en presunción de temeridad. Las tres empresas justifican las ofertas presentadas dentro del plazo que se les concede al efecto, a pesar de lo cual ninguna de las empresas resulta, posteriormente, adjudicataria.

Se ha comprobado que en el momento de formalización de los contratos se firman como anexos, el proyecto, el acta de viabilidad, los pliegos de condiciones generales y técnicas, la póliza de seguros, copia del aval bancario y el “planning” valorado mensualmente.

7.3 Contratos de consultoría, asistencia y servicios

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

Expediente	Objeto del contrato	Importe
RE-09/04	Redacción proyecto básico y dirección obras 117 viv. Pilar de la Horadada	226.000
RE-03/05	Redac. proyecto básico y direc. Obras 60 VPO sector Juan XXIII (Vinaroz)	210.000
RE-03/05	Redac. proyecto básico y direc. Obras 60 VPO sector Juan XXIII (Vinaroz)	210.000
RE-03/05	Redac. proyecto básico y direc. Obras 60 VPO sector Juan XXIII (Vinaroz)	210.000
RE-03/04	Redac. Anteproy. y proy. Básico Edif. Parcela S-EQTD-03B sector La Torre	229.615
RE-10/05	Redac. proyecto básico y direc. Obras, sector Beniopa (Gandía)	190.000
RE-10/05	Redac. proyecto básico y direc. Obras, sector Beniopa (Gandía)	190.000
V-15	Novación de la redacción de proyecto en el sector Xexena (Algemesí)	395.882
SN-1	Asistencia técnica p. puesta en marcha oficina Infovivienda en Castellón	250.600
V-31	Redac. proyecto urbanización sector Fuente Baldomero (Requena)	120.000
24/03	Servicio de seguridad en diversas dependencias del IVVSA	48.456
03/03	Servicio de limpieza en las dependencias del IVVSA	173.276

Cuadro 46

En el marco de la fiscalización realizada se han revisado un total de 12 expedientes, de los cuales 9 se refieren a la contratación de arquitectos para la redacción de los proyectos y dirección de las obras contratadas por el Instituto.

En la revisión de los procedimientos de selección de los adjudicatarios, las circunstancias de mayor interés que se han puesto de manifiesto son las siguientes:

- En el expediente RE-09/04 no se promueve concurrencia alguna, sino que se adjudica directamente en la resolución de adjudicación al técnico que propone la Dirección de Promoción del Instituto.
- Los tres expedientes con número de referencia RE-03/05 se adjudican a los tres finalistas del V concurso de anteproyectos celebrado por el Instituto, al amparo de lo previsto en el art. 216 de la LCAP.
- El expediente V-15, se refiere a la novación de un contrato suscrito en fecha 30 de enero de 2004, al cual precede un informe donde se motiva la solicitud de novación, por parte del Área de Suelo y Vivienda.

En relación a los expedientes gestionados en el ejercicio 2005, al igual que se ha comentado en relación a los contratos de obras, se ha observado que en los expedientes no consta documento alguno del órgano de contratación justificando la necesidad de iniciar el procedimiento de contratación. En relación a otros temas concurren en los expedientes analizados las circunstancias que, con carácter general, se recogen en el apartado 7.1 de este Informe.

7.4 Contratos de suministros

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

Expediente	Objeto del contrato	Importe
SN-2	Suministros mobiliario de oficina	157.958
SN-3	Suministro mobiliario oficina	141.091
SN-4	Diverso material de papelería	75.495
05/66	Suministro y colocación tabique-armario en la sede de Elche	24.783
05/67	Const. y colocación tabique divisorio en la sede de Castellón	19.718
05/68	Colocación parquet en la sede de Castellón	10.347
05/69	Muebles de oficina para la sede de Elche	20.034
05/70	Muebles de oficina para la sede de Castellón	24.318
05/71	Suministro y colocación tabique-armario en la sede de Castellón	24.639

Cuadro 47

Hay que significar que el Instituto ha facilitado tres relaciones diferentes de expedientes de contratación. Una de ellas se refiere a los expedientes tramitados por la Dirección de Organización y Sistemas, otra a los que ha gestionado la Dirección de Recursos Humanos y la tercera se refiere a los que se han formalizado por la Dirección de Contratación.

En la medida en que en el Instituto existe una Dirección específica para gestionar los expedientes de contratación, tal y como se ha comentado en el apartado 7.1 de este Informe, se considera que debería ser esta unidad administrativa la que gestionara las diferentes fases de cada uno de los procedimientos de contratación, con independencia de cual sea el departamento que lo haya promovido.

Se han analizado tres expedientes gestionados por la Dirección de Recursos Humanos. El examen de los documentos que se encuentran en cada uno de los expedientes permite formular las siguientes observaciones:

- El expediente SN-2, aunque viene relacionado como tal en los listados facilitados por el Instituto, está formado por un total de 14 facturas de diversos importes y emitidas en fechas diferentes, aunque adjudicadas directamente a la misma empresa.

Se ha comprobado que nueve facturas no superan los 12.020,24 euros, pero otras cinco son de importes comprendidos entre 12.020,24 y 30.050,61 euros.

- El expediente SN-3 está integrado por un conjunto de 5 facturas, todas ellas de importe comprendido entre los 12.020,24 euros y los 30.050,61.

- El expediente SN-4 está conformado por facturas emitidas en el ejercicio 2005, referidas a diverso material de papelería y oficina, suministrado por una misma empresa.

En los tres supuestos anteriores, por tratarse de suministros previsibles al inicio del ejercicio y similares en su objeto, el Instituto debería haber promovido, al menos, dos concursos públicos durante el ejercicio, al objeto de garantizar una concurrencia efectiva y con ello una gestión más eficiente y económica. En los supuestos en que las facturas superan la cifra de 12.020,24 euros, en cualquier caso, deberían haberse solicitado presupuestos alternativos, en la línea de lo que disponen los artículos 176 y 182.i) de la LCAP.

El análisis de los diversos documentos agrupados en los expedientes que han sido gestionados por la Dirección de Contratación, que son el resto de los que forman parte de la muestra seleccionada, ha puesto de manifiesto las siguientes circunstancias que interesa resaltar:

- Se han tramitado como procedimiento negociado, pero en ninguno de los expedientes consta documento alguno referido a los trámites de la fase de preparación, ni se encuentran los escritos de solicitud de presupuestos a varias empresas.
- Se ha observado que en los 6 expedientes revisados, aunque formalmente se ha cumplido con la obligación de contar con tres presupuestos alternativos, se han adjudicado todos ellos a la misma empresa. Se ha comprobado, por otra parte que los sistemas que utiliza el Instituto para solicitar los citados presupuestos presentan una serie de deficiencias que desvirtúan el procedimiento.

Con independencia de las circunstancias anteriores, y valorando que los suministros contratados son homogéneos, básicamente suministro y colocación de mobiliario de oficina para las diversas sedes del Instituto, se considera que debía haberse promovido un concurso público, que hubiera garantizado una publicidad y concurrencia adecuada. En cualquier caso, el Instituto debe promover procedimientos en los que existan presupuestos alternativos para garantizar una adecuada gestión de sus recursos.

7.5 Contratos de enajenación de parcelas

En la fiscalización del área de contratación se han revisado un total de cinco expedientes de enajenación de diversas parcelas que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.3 de la LCAP, tienen la consideración de contratos de carácter privado. Los expedientes que han sido analizados, con expresión de su objeto e importe, expresado en euros, son los siguientes:

Contrato	Objeto del contrato	Importe
CTCM-04/44	Parcela U6 en Más del Rosari de Paterna	4.910.600
CTCM-04/45	Parcela U7 en Más del Rosari de Paterna	6.021.108
CTCM-04/46	Parcela U8 en Más del Rosari de Paterna	5.264.349
CTCM-05/37	Parcela R05 en UE-1 sector Juan XXIII en Vinaroz	648.137
CTCM-05/38	Parcela R09 en UE-1 sector Juan XXIII en Vinaroz	621.731

Cuadro 48

El análisis de los expedientes de contratación formalizados por el Instituto permite concluir las siguientes consideraciones que interesa resaltar:

- En lo que se refiere a la fase de preparación de los contratos, se han cumplido todos los trámites establecidos, salvo en lo referente a orden de inicio y memoria de necesidades.
- Se ha constituido por parte de todos los licitadores una fianza provisional del 5% del importe del contrato. Al adjudicar el concurso, se devuelve la fianza a los licitadores y al adjudicatario se le aplica al precio de compraventa en el momento de firmar la escritura.
- En la fase de adjudicación también se han cumplido los trámites establecidos, habiéndose observado que las propuestas de resolución se realizan de acuerdo con los informes técnicos elaborados a petición de la mesa de contratación. Estos informes se ajustan a lo establecido en los pliegos técnicos de cláusulas particulares de cada uno de los concursos.

Hay que hacer notar que determinados documentos no se encuentran en los expedientes de contratación que obran en la Dirección encargada de la gestión de estos expedientes, sino que se encuentran en el departamento de "Suelo", por ser este el responsable de la preparación de la firma de las escrituras.

8. EL GRUPO DE SOCIEDADES DEL INSTITUTO

8.1 Sociedades que se integran en el grupo

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

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

Las sociedades dependientes tienen como actividad principal la realización de actuaciones de promoción inmobiliaria y en la fecha de cierre del ejercicio 2005 eran las que se mencionan a continuación, con indicación de su capital social:

Denominación de la sociedad	Capital social
Sòl i Vivendes Valencianes, SA	6.000.000 euros
Sòl i Vivendes Del Mediterrani, SA	6.000.000 euros
Nuevas Viviendas Valencianas, SA	100.000 euros

Cuadro 49

La información recogida en el cuadro anterior hay que completarla, pues el Instituto Valenciano de Vivienda, SA participa indirectamente, a través de dos de las sociedades dependientes, en un 25,5% del capital social de dos sociedades mercantiles que se dedican a la promoción inmobiliaria, y cuyos datos de mayor interés son los siguientes:

Denominación de la sociedad	Titular de la participación	Capital social
Viviendas Protegidas Molinet, SL	Sòl i Vivendes Valencianes, SA	3.006 euros
Camvipro 2005, SL	Sòl i Vivendes del Mediterrani, SA	150.000 euros

Cuadro 50

Junto a las sociedades anteriores se encuentran otras cinco que reciben la denominación de sociedades multigrupo, que han sido constituidas como sociedades de responsabilidad limitada. En todas ellas el Instituto Valenciano de Vivienda, SA tiene una participación en el capital social del 49% y se dedican a la promoción inmobiliaria. Los datos de mayor interés de estas sociedades multigrupo son las siguientes:

Denominación de la sociedad	Capital social	Copartícipe
Tarea, Promotora Valenciana de Vivienda, SL	600.000 euros	ORTIZ DES. URB SL
Horizonte Castellón 3000, SL	600.000 euros	GESTURBE SL
Valestic, SL	600.000 euros	LLANERA SA
Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, SL	600.000 euros	URBANA DUCAT SL
Monteazul Mediterranea, SL	600.000 euros	GESTININE SL

Cuadro 51

En el grupo de sociedades se integra una sociedad constituida en el ejercicio 2005, que en las cuentas anuales recibe la denominación de sociedad puesta en equivalencia. Se trata de la sociedad Cabanyal 2010, SA, en cuyo capital tiene el Instituto Valenciano de Vivienda una participación del 25,5% y que se dedica a la promoción urbanística. Esta sociedad tiene un capital social de 35.000.000 de euros y su socio más significativo es AUMSA (Actuaciones Urbanísticas Municipal Sociedad Anónima), sociedad de titularidad del Ayuntamiento de Valencia.

8.2 Sociedades constituidas en el ejercicio 2005

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 52.1 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat, el Consell de la Generalitat, en su condición de junta general de accionistas del Instituto Valenciano de Vivienda, SA, en sesión de fecha 18 de febrero de 2005, acordó la constitución de la sociedad anónima denominada Nuevas Viviendas Valencianas, SA.

Como se indica en el apartado 8.1 la citada sociedad tiene como objeto social la actividad urbanística, incluyendo todas las actividades propias del agente urbanizador, así como la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas accesibles. La sociedad se ha constituido junto con la sociedad Gestión de Iniciativas Empresariales y Sociales del Mediterráneo, SL, cuyo capital pertenece íntegramente a la entidad financiera Ruralcaja.

En fecha 13 de diciembre de 2005 el Instituto suscribió 51 acciones nominativas de mil euros de valor nominal cada una, correspondientes al capital social de la nueva sociedad anónima. La participación en la nueva sociedad representa un 51% de su capital social, que se ha desembolsado íntegramente.

La constitución de esta sociedad tiene su origen en el acuerdo adoptado en su día por el Gobierno Valenciano, en el sentido de constituir sociedades mixtas participadas

mayoritariamente por la Generalitat, con las tres entidades bancarias más significativas de la Comunidad Valenciana.

En otro orden de cosas, interesa destacar que, el Consell de la Generalitat, en su condición de junta general de accionistas del Instituto Valenciano de Vivienda, SA, en sesión celebrada el día 24 de junio de 2005, acordó autorizar la constitución de la sociedad Cabanyal 2010, SA. Esta sociedad se constituyó con un capital social inicial de 35.000.000 de euros, participada por capital público en un 55%, correspondiendo un 27,5% al Ayuntamiento de Valencia, a través de AUMSA y el otro 27,5% a la Generalitat, a través del Instituto Valenciano de Vivienda, SA.

En fecha 26 de julio de 2005, el Instituto suscribió 9.450 acciones nominativas de mil euros de valor nominal cada una, correspondientes al capital social de la nueva sociedad, que se ha desembolsado en un 25%. Según se recoge en el Informe de gestión del Instituto del ejercicio 2005, la participación del Instituto en Cabanyal 2010, SA, se produce por invitación del Ayuntamiento de Valencia para la ejecución del Plan Especial del Cabanyal y Prolongación de Blasco Ibáñez.

Con independencia de la constitución de las sociedades anteriores, en línea con la política seguida por el Instituto en ejercicios anteriores, en el ejercicio 2005 se ha promovido un procedimiento de selección de socios para la constitución de una o varias sociedades de economía mixta con forma de sociedad limitada en los ámbitos que se detallan:

- Dos sectores de suelo urbanizable no programado y de suelo no urbanizables en el municipio de Burriana.
- Sector de suelo no urbanizable denominado “Nou Massamagrell” en el municipio de Massamagrell.
- Sector de suelo no urbanizable denominado “Gran Catarroja” en el municipio de Catarroja.
- Sector de suelo no urbanizable denominado “Residencial los Carasoles” en el municipio de Riba-roja del Túria
- Sector de suelo no urbanizable denominado Ronda de Lliria, en el municipio de Lliria.

El objeto social de las sociedades mixtas, se corresponde con la realización de estudios urbanísticos, actividades urbanizadoras y la gestión y explotación de las obras y servicios resultantes de la urbanización en los ámbitos reseñados.

El pliego de condiciones, formalizado por el Gerente del Instituto el 13 de mayo de 2005, establecía como criterios de selección de los socios los siguientes:

- Ser propietario, o estar en disposición de suelo, de la superficie total afectada de los sectores objeto del procedimiento de selección.

- Haber presentado una alternativa técnica de programa de alguno de los ámbitos del procedimiento de selección, o encontrarse en disposición de presentar dicha alternativa.
- Presentar alternativas conjuntas de los distintos ámbitos reseñados en el pliego y que por su agrupación mejore el interés y la finalidad en la actuación en un mayor número de ámbitos territoriales.
- Capacidad económica y financiera y la experiencia en materia inmobiliaria, gestión de suelo y actividades análogas y complementarias al objeto de la sociedad a constituir.

La convocatoria fue publicada mediante anuncio en el DOGV (Diario Oficial de la Generalitat Valenciana) de 25 de mayo de 2005, con el objeto de asegurar la libre concurrencia y la igualdad de oportunidades en la aportación de capital privado para la constitución de sociedades de economía mixta, concediendo un plazo de 15 días naturales para la presentación de proposiciones.

Concluido el plazo, la Dirección de Contratación del Instituto, emitió certificación de 9 de junio de 2005, del número y denominación de los solicitantes-proponentes para cada uno de los ámbitos de actuación, comprobando la aportación de la documentación exigida en el pliego de bases regulador del procedimiento selectivo. La Dirección General Técnica, en colaboración con la Asesoría Jurídica del Instituto, elaboró las fichas de baremación y el cuadro resumen con arreglo al pliego de bases regulador del proceso.

El procedimiento finalizó con una propuesta de acuerdo formulada por el Gerente del Instituto, a la vista de la cual el presidente del consejo de administración, en fecha 7 de octubre de 2005, acordó la selección de las empresas con las que el Instituto debía constituir las sociedades mercantiles de economía mixta, con forma de responsabilidad limitada, en las que las empresas seleccionadas participan en un 51% de su capital social. Las empresas seleccionadas fueron las siguientes:

- Astroc Mediterráneo, SA, para el desarrollo de sector denominado “Camí Llombai”, en el municipio de Burriana. La sociedad constituida se denomina Servicios Urbanísticos y Viviendas de Burriana, SL.
- General Gestora de Patrimonio, SL, para el ámbito denominado “Ronda Burriana”, en el municipio de Burriana. La sociedad constituida se denomina Proyectos Residenciales para Burriana, SL.
- Sedesa Urbana, SL, para el ámbito de actuación denominado “Ronda Lliria”, en el municipio de Lliria.

Se acordó, asimismo, declarar desierta la concurrencia pública para constituir las empresas en los sectores comprendidos en los ámbitos territoriales de Catarroja, Massamagrell y Riba-roja de Túria.

Conforme al citado acuerdo, el Instituto dió de alta en la contabilidad las participaciones de las citadas empresas mixtas, por un importe global de 882.000 euros. En fecha 31 de diciembre de 2005, no obstante, debido a la falta de inscripción de la constitución de dichas sociedades en el Registro Mercantil, se reclasificaron los importes anticipados a la cuenta de “depósitos constituidos a corto plazo”. Con posterioridad, una vez inscritas en el Registro Mercantil las sociedades constituidas con fecha 31 de marzo de 2006, se procedió a su normalización contable.

En el marco de la fiscalización realizada se ha comprobado que en el ejercicio 2006, el presidente del consejo de administración, a propuesta del Gerente del Instituto, acordó dejar sin efecto la decisión adoptada el 7 de octubre de 2005, relativa a la constitución de la sociedad para desarrollar el ámbito de actuación del sector denominado “Ronda Lliria” del municipio de Lliria, con la mercantil Sedesa Urbana, SL.

En el ejercicio 2005 se promovió, asimismo, un procedimiento para la constitución de una o varias sociedades de economía mixta con forma de sociedades de responsabilidad limitada, para la gestión, administración, explotación y arrendamiento no financiero de viviendas o inmuebles, tanto de titularidad del IVVSA, como de terceras personas, físicas, jurídicas, asociaciones o entidades que las cedan, a las sociedades que a tal efecto se constituyan.

La convocatoria para la constitución de las citadas sociedades de economía mixta fue publicada en el DOGV de 28 de abril de 2005 y se presentaron un total de ocho sociedades mercantiles, sobre las cuales se realiza un estudio socioeconómico de solvencia y capacidad de inversión.

Con posterioridad, en fecha 1 de junio de 2005, se formalizó un informe relativo a las solicitudes-propuestas presentadas, suscrito por sendos representantes de la Agencia Valenciana de Alquiler y de la Asesoría Jurídica del IVVSA, en el cual se propone la exclusión de las sociedades mercantiles Construcciones Lidon, SAU del Grupo LUBASA y Lloguer Jove, SL.

En fecha 21 de septiembre de 2005, las dos mismas personas que suscribieron el informe anterior formalizaron un nuevo informe relativo a las entrevistas realizadas con los representantes de las personas jurídicas que han participado en el procedimiento de selección, en el nuevo informe se propone la constitución de dos sociedades de economía mixta, una con las empresas Lazora, SA y Construcciones Lidon, SAU, que presentaron una propuesta conjunta y otra con la sociedad Urbana Ducat, SL.

En el citado informe se considera que no procede la constitución de empresas mixtas con las empresas Astroc Mediterráneo, SA; Llanera Urbanismo e Inmobiliaria, SL; Enrique Ortiz e Hijos Contratista de Obras, SA y Stirling, SL. En todos los casos se considera que no concurren las circunstancias que aconsejan la constitución de empresas mixtas, circunstancia ésta que podría cambiar en el futuro, si por alguno de estos solicitantes presenta programas que sean valorados favorablemente.

En fecha 22 de septiembre de 2005 se formaliza una propuesta del Gerente del Instituto en la que propone la constitución de dos empresas de economía mixta, con las propuestas informadas favorablemente en el informe citado en los párrafos anteriores y excluyendo la posibilidad de constituir las con el resto de las empresas que se presentaron a la convocatoria.

La propuesta anterior se recoge en el acuerdo del Presidente del consejo de administración del IVVSA, de fecha 26 de septiembre de 2005, que resuelve la convocatoria promovida. En el expediente constan diversos escritos de notificación del acuerdo anterior para las diferentes empresas presentadas a la convocatoria, aunque no existe constancia de que hayan sido firmados por el Gerente, ni de que se hayan notificado a los interesados.

En el expediente facilitado por el Instituto no existe documento alguno que justifique las razones por las que el acuerdo de resolución de la convocatoria no haya sido notificado a las sociedades mercantiles con las que se debían constituir dos sociedades de economía mixta, ni de las razones que justifican que éstas se hayan constituido.

Tampoco existe documento alguno que justifique las razones por las que el expediente se encuentra paralizado. Esta circunstancia es una situación irregular e injustificada, que se considera que el Instituto debería resolver con la mayor rapidez, de acuerdo con la normativa aplicable.

Examinados los procedimientos de constitución de empresas de economía mixta desarrollados por el Instituto Valenciano de Vivienda, y con independencia de las consideraciones relativas al procedimiento anterior, interesa poner de manifiesto que las convocatorias tienen una más adecuada publicidad que las desarrolladas en el ejercicio 2004, en la medida en que se han publicado en el DOGV.

En las convocatorias, por otra parte, existe una mayor precisión en lo que se refiere a los plazos de presentación de las proposiciones, que se ajustan a los previstos en la LCAP y en las consecuencias jurídicas que determina la presentación de solicitudes a los concursos.

Los pliegos de bases de los procedimientos de selección de propuestas elaborados por el Instituto, sin embargo, continúan utilizando criterios de selección de los socios que no se encuentran suficientemente determinados, lo cual implica un amplio margen de discrecionalidad.

En este sentido se considera que los criterios de selección deberían ser más precisos, al objeto de que la resolución del expediente pudiera realizarse con criterios objetivos. En este sentido, los criterios de selección deberían ajustarse a los siguientes parámetros:

- En las convocatorias debería exigirse a las empresas seleccionadas, un compromiso de venta a la empresa mixta, del suelo que se les exige ser propietarios para acudir al concurso, al tiempo que se establecieran las condiciones en que dicha operación debería concretarse.

- Salvo que se acredite la necesidad de una ubicación concreta, sería más adecuado, para favorecer los principios de publicidad y concurrencia, que se determinara un ámbito territorial más amplio que el referido a un sector de suelo concreto, pudiéndose referir a términos municipales
- No debería equiparse la presentación de una alternativa técnica con el hecho de estar en condiciones de presentarla y, en cualquier caso, en el procedimiento de selección deberían establecerse los criterios de valoración de las alternativas que se presenten.
- La capacidad económica y financiera, así como los criterios de experiencia no deberían ser tenidos en cuenta para la adjudicación, dado que se trata de criterios de solvencia técnica que deben acreditarse para concurrir al procedimiento de selección de socios.

El resultado de los expedientes tramitados por el Instituto, por otra parte, no puede considerarse satisfactorio pues en la primera de las convocatorias analizada, de seis posibles empresas que se pueden constituir, sólo se formalizan dos. Hay una tercera propuesta a favor de una empresa, pero no se constituye la sociedad de economía mixta, sin que esta circunstancia se justifique en el expediente.

En la otra convocatoria, tal y como se ha comentado, a pesar de que no existe un número predeterminado de empresas mixtas a constituir y de que el acuerdo de resolución del expediente se opta por constituir dos, tampoco se ha formalizado este trámite, sin que exista documento alguno en el expediente que justifique esta circunstancia.

8.3 Rendición de cuentas

Las cuentas consolidadas del Grupo IVVSA se han formulado por los administradores del Instituto Valenciano de Vivienda, SA, en sesión del consejo de administración de fecha 27 de marzo de 2006, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42.1 del Código de Comercio.

Las cuentas han sido aprobadas mediante acuerdo del Consell de la Generalitat, de fecha 30 de junio de 2006, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 42.6 del Código de Comercio y rendidas a la Sindicatura de Comptes a través de la Intervención General de la Generalitat el día 30 de junio de 2006. Hay que hacer notar que, junto a las cuentas anuales, se acompaña el informe de auditoría de las mismas, que se ha formalizado en cumplimiento de lo previsto en el artículo 42.5 del Código de Comercio.

Las empresas del grupo Sòl i Vivendes Valencianes, SA, Sòl i Vivendes del Mediterrani, SA y Nuevas Viviendas Valencianas, SA, tienen la consideración de empresas públicas de la Generalitat, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5.2 de la LHPGV, en la medida en que están participadas mayoritariamente por el Instituto Valenciano de Vivienda, SA. Las cuentas de estas tres sociedades mercantiles se han rendido a la Sindicatura de Comptes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 70 de la LHPGV.

En relación con el control financiero de las empresas del grupo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 64.1 de la LHPGV, la Intervención General de la Generalitat ha realizado el informe correspondiente a la empresa Sòl i Vivendes Valencianes, SA. No se han formalizado los informes de control financiero de las otras dos empresas; en el caso de Vivendes del Mediterrani, SA, por no haber desarrollado actividad alguna durante el ejercicio 2005; mientras que respecto a la empresa Nuevas Viviendas Valencianas, SA, debido a su fecha de constitución del 15 de diciembre de 2005, no entró en el concurso realizado por la Intervención General para la realización del control financiero de las empresas públicas.

Las empresas asociadas Tarea Promotora Valenciana de Vivienda, SL; Horizonte Castellón 3000, SL; Valestic, SL; Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, SL; Montezul Mediterránea, SL y Cabanyal 2010, SA, ostentan la condición de empresas vinculadas a la Generalitat, de acuerdo con la disposición transitoria 2ª de la LHPGV, en la medida en que el Instituto Valenciano de Vivienda, SA tiene una participación en su capital social superior al 25% y ha designado la mitad de los miembros del consejo de administración, entre ellos a su presidente.

Las cuentas de estas sociedades mercantiles, con la excepción de las correspondientes a Cabanyal 2010, SA, se han rendido a la Sindicatura de Comptes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 70 de la LHPGV. En relación con el control financiero de estas empresas, de acuerdo con el artículo 68.d) de la LHPGV, no se tiene constancia de que se haya hecho efectivo por parte de la Intervención General de la Generalitat.

Por último, en cuanto a la relación del Instituto con las empresas asociadas cabe señalar que, aunque la participación del Instituto sea minoritaria, se deberían dotar los medios necesarios para la realización de una supervisión y seguimiento periódico de la gestión y de las actividades realizadas por estas empresas. Dicha supervisión y seguimiento, desde el punto de vista del control interno, debería observar una adecuada segregación de funciones.

8.4 Las cuentas consolidadas del grupo de sociedades

El Instituto Valenciano de Vivienda, SA, en su condición de sociedad dominante de un grupo de sociedades, ha presentado las cuentas de éste, que se han preparado a partir de los registros contables de Instituto y de las Sociedades dependientes, e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con la Sociedad dominante.

Las cuentas anuales consolidadas han sido preparadas de acuerdo con lo dispuesto en la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, así como en el Real Decreto 1.815/1991 por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del grupo consolidado.

El balance consolidado del grupo de sociedades, en la fecha de cierre del ejercicio 2005, junto con las cifras correspondientes al ejercicio 2004, es el que se muestra a continuación, con las cifras expresadas en euros:

ACTIVO	31-12-2005	31-12-2004
Accionistas por desembolsos no exigidos	4.410.000	4.410.000
Inmovilizado	104.502.583	89.571.627
Gastos de establecimiento	559.268	125.620
Inmovilizaciones inmateriales	83.370	101.658
Inmovilizaciones materiales	44.861.917	23.847.973
Inmovilizaciones financieras	58.463.496	64.934.405
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	534.532	561.971
Gastos a distribuir en varios ejercicios	2.724.178	1.706
Activo circulante	264.012.595	216.002.552
Existencias	117.795.612	116.990.393
Deudores	140.454.197	92.924.276
Inversiones financieras temporales	1.993.987	1.217.089
Tesorería	3.741.280	4.866.939
Ajustes por periodificación	27.519	3.855
Total Activo	375.649.356	309.985.885

PASIVO	31-12-2005	31-12-2004
Fondos propios	53.657.773	55.219.589
Capital suscrito	63.160.591	63.160.591
Otras Reservas	(7.935.122)	(10.132.127)
Reservas en soc. consolid. por integr. global o proporc.	(5.880)	(1.137)
Pérd. y gan. atribuibles a la soc. dominante (beneficio)	(1.561.816)	2.192.262
Socios externos	5.970.196	5.874.350
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	18.655.934	10.894.498
Provisiones para riesgos y gastos	76.043	73.139
Acreedores a largo plazo	133.677.081	127.933.752
Deudas con entidades de crédito	126.437.653	127.918.199
Deudas con empresas del grupo	20.678	--
Otros acreedores	--	15.553
Desembolso pendientes sobre acciones	7.218.750	--
Acreedores a corto plazo	163.612.329	109.990.557
Deudas con entidades de crédito	70.295.120	44.842.370
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c.p.	24.387.611	18.598.124
Acreedores comerciales	51.994.024	33.386.489
Otras deudas no comerciales	10.220.653	5.842.279
Provisiones para operaciones de tráfico	6.714.921	7.321.295
Total Pasivo	375.649.356	309.985.885

Cuadro 52

Como se puede apreciar de los datos recogidos en el cuadro anterior, el activo y el pasivo se han incrementado en un 21,2%, respecto al ejercicio 2004. En el activo del balance destacan los incrementos experimentados en el epígrafe “inmovilizaciones materiales”, debido fundamentalmente al incremento de la cuenta “terrenos y construcciones”; y en el epígrafe “deudores”, debido básicamente a los incrementos experimentados en las cuentas de “clientes por ventas y prestación de servicios” y “empresas del grupo deudores”.

En lo que se refiere al pasivo del balance, destacan los incrementos que se han producido en el epígrafe “ingresos a distribuir en varios ejercicios”, motivado por el aumento de la cuenta “subsidiaciones cuotas préstamos cualificados”; así como en el epígrafe “acreedores a corto plazo”, derivado fundamentalmente de los aumentos de las partidas “deudas con entidades de crédito a corto plazo” y acreedores comerciales”, respectivamente.

Con independencia de las circunstancias anteriores, destaca las cifras del resultado del Grupo IVVSA, que ha pasado de unos beneficios de 2.192.262 euros, en el ejercicio 2004, a unas pérdidas de 1.561.816 euros, en el ejercicio 2005.

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo de sociedades, en la fecha de cierre del ejercicio 2005, junto con las cifras correspondientes del ejercicio 2004, son las que se muestran a continuación, expresadas en euros:

GASTOS	2005	2004	INGRESOS	2005	2004
Reducción existencias prom. en curso	7.190.639	--	Importe neto cifra negocios	65.228.335	38.839.579
Consumos y otros gastos externos	49.274.765	62.584.549	Aumentos de existencias	--	38.629.411
Gastos de personal	10.071.863	8.658.166	Trabajos efectuados empresa inmoviliz	424.636	1.435.304
Dot. para amort. Inmovilizado	694.650	447.665	Existencias incorp. al inmovilizado	5.759.939	--
Variación provisiones tráfico	(533.557)	1.936.379	Otros ingresos	1.895.498	2.302.050
Otros gastos de explotación	7.812.199	4.166.656	Ingresos a distr. en varios ejer.	--	--
Gastos de explotación	--	--	Ingresos de explotación	--	--
Beneficios de explotación	--	3.412.929	Pérdidas de explotación	1.202.151	--
Gastos financieros	1.362.725	1.100.408	Ingresos financieros	31.876	26.655
			Otros intereses	164.698	149.043
			Subsidiaciones por prest. cualif.	23.174	1606
Resultados financieros positivos	--	--	Resultados financieros negativos	1.142.977	923.104
			Participación en Bº Soc. Equival.	5.166	--
Benef. de actividades ordinarias	--	2.489.825	Pérd. de actividades ordinarias	2.339.962	--
Variación provisiones	--	--	Subv. transferidas a resultados	45.170	26.722
Gastos Extraordinarios	140	--	Ingresos y benefic. de otros ejerc.	--	--
Gtos y pérdidas de otros ejer.	222.459	478.410	Ingresos extraordinarios	1.303.491	128.859
			Benef. de enajenación inmovilizado	1.953	20.708
Resultados extra. positivos	1.128.015	--	Resultados extra. negativos	---	302.121
Benef. Consolid. antes de Impuestos	--	2.187.704	Pérdidas antes de impuestos	1.211.947	--
Impuestos sobre sociedades	376.504	--			
Resultado positivo consolidado ejer.	--	2.187.704	Resultado del ej. (Pérdidas)	1.588.451	--
	--	--	Resultado neg. atribuido a socios ext.	26.635	4.558
Result. Pos. ejerc. atrib. a la soc. dom.	--	2.192.262	Resultado del ej. (Pérdidas)	1.561.816	--

Cuadro 53

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2005 ha ascendido a 65.228.335 euros, lo que ha supuesto un incremento del 67,9% respecto al ejercicio anterior, debido principalmente a la venta de viviendas, solares y de terrenos que, de forma conjunta, han aportado un 93,7% de la citada cifra.

Los aprovisionamientos se han reducido un 21,3% respecto al ejercicio 2004, mientras que los gastos de personal y otros gastos de explotación se han incrementado en sendos porcentajes del 16,3% y 87,5%.

Para la consolidación del Grupo IVVSA se ha procedido, en primer lugar, a la consolidación de las participaciones indirectas del Instituto Valenciano de Vivienda, SA a través de las sociedades Sòl i Vivendes Valencianes, SA y Sòl i Vivendes del Mediterrani, SA en el capital social de las empresas Vivivendas Protegidas Molinet, SL y Camvipro 2005, SL. Esta consolidación, se ha realizado mediante el método de integración proporcional en el caso de la primera de estas sociedades y mediante la integración global en el caso de la segunda.

Una vez consolidadas por los métodos citados las participaciones indirectas en otras empresas, a través de sociedades dependientes, el proceso de consolidación de las cuentas ha continuado de la siguiente forma:

- Las cuentas de las sociedades dependientes, en las que el Instituto tiene la mayoría de las acciones, se han consolidado mediante el método de integración global. Se ha realizado respecto a las sociedades Sòl i Vivendes Valencianes, SA, Sòl i Vivendes del Mediterrani, SA y Nuevas Viviendas Valencianes, SA.
- Las cuentas de las empresas asociadas con gestión conjunta, es decir, las empresas multigrupo, se han consolidado mediante la integración proporcional al porcentaje de participación. Esta circunstancia concurre respecto a las sociedades Horizonte Castellón 3000, SL, Tarea Promotora Valenciana de Vivienda, SL, Iniciativas y Promociones Viviendas Valencianas, SL, Montezul Mediterranea, SL y Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, SL.
- Las cuentas de las empresas asociadas sin gestión conjunta, se han consolidado mediante el método de puesta en equivalencia. Ha sido el caso de la sociedad Cabanyal 2010, SA.

El valor de las participaciones de terceros en el patrimonio neto y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se recoge en el epígrafe de “socios externos” del balance de situación consolidado y en “beneficios (pérdidas), atribuido a socios externos”, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En el marco de la fiscalización del ejercicio se han realizado diversas comprobaciones que han puesto de manifiesto que el procedimiento de elaboración de las cuentas anuales consolidadas del grupo IVVSA se ha realizado de forma adecuada, utilizando los métodos previstos en el Real Decreto 1.815/1991 por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas.

8.5 Operaciones entre las empresas del grupo

Durante el ejercicio 2005, las operaciones llevadas a cabo entre Instituto y las empresas integrantes del grupo, se han limitado a la venta de 4 parcelas, en las que se incluyen dos promociones de viviendas en curso. Dichas operaciones, se han realizado con las sociedades Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, SL y Tarea Promotora Valenciana de Vivienda, SL.

La primera de las operaciones que interesa resaltar se formaliza en escritura de compraventa de fecha 10 de mayo de 2005, de conformidad con el acuerdo del consejo de administración de 29 de marzo de 2005. En este contrato se vende a la mercantil Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, SL la parcela UA 17.3, Zona “La Sequieta”, en el término municipal de Alaquàs, por un precio de 3.562.282 euros, con destino exclusivo a la construcción de viviendas protegidas para la compra o arrendamiento, comprometiéndose la parte compradora a respetar a tal fin la normativa establecida en materia de viviendas protegidas.

Otra de las operaciones se realiza el día 15 de septiembre de 2005, mediante escritura de compraventa, de conformidad con el acuerdo del consejo de administración de 11 de noviembre de 2004. En este contrato se formaliza la venta a la sociedad Tarea Promotora Valenciana de Vivienda, SL de las siguientes parcelas:

- Parcela A3 de uso residencial, en el término municipal de Alicante, sector APD-23, por un precio de 2.696.270 euros, con destino exclusivo y preceptivo para la construcción de 90 viviendas protegidas para la compra y 40 viviendas protegidas para el arrendamiento, comprometiéndose la parte compradora a respetar a tal fin la normativa establecida en materia de viviendas protegidas.
- Parcela A2 de uso residencial, en el término municipal de Alicante, sector APD-23, por un precio de 1.731.698 euros, con destino exclusivo y preceptivo para la construcción de viviendas, comprometiéndose la parte compradora a respetar a tal fin la normativa establecida en materia de vivienda.

El compromiso adquirido por parte de la sociedad del grupo adquirente de la parcela se limita, en este caso, a que el precio de venta de las viviendas y garajes por metro cuadrado útil, no supere al precio establecido para viviendas protegidas en más de un 25%.

- Parcela T1 de uso residencial en el término municipal de Paterna, sector Mas del Rosari, por un precio de 955.541 euros, con destino exclusivo y preceptivo para la construcción de viviendas protegidas, comprometiéndose la parte compradora a respetar a tal fin la normativa establecida en materia de viviendas protegidas.

Se ha comprobado, asimismo, que en fecha 15 de septiembre de 2005, se traspasa a la mercantil Tarea Promotora Valenciana de Vivienda, SL, mediante las correspondientes facturas, los gastos soportados por el Instituto hasta el 31 de agosto de 2005, en las

diferentes tramitaciones y gestiones realizadas en las promociones RE-07/02 "130 VP en el Sector APD-23" y RE-06/02 "52 VP Parcela T-1 de Mas del Rosari de Paterna", por sendos importes de 2.538.421 euros y 152.923 euros.

La circunstancia más significativa entre las operaciones descritas, es la venta a Tarea Promotora Valenciana de Vivienda, SL de la parcela A2 de uso residencial, con el destino a la construcción de vivienda de renta libre con precio restringido, que no puede pasar del 25% del precio establecido para viviendas protegidas.

Hay que significar que entre la información facilitada por el Instituto hay un documento donde se valora la citada parcela, señalando que se optó por un precio de venta intermedio entre el precio de mercado de la parcela, en el caso de la existencia de un concurso público para su enajenación, y el precio de la parcela para la construcción de viviendas protegidas.

En relación a las ventas realizadas a favor de las empresas del grupo anterior hay que observar que se ha realizado al margen de todos los procedimientos habitualmente utilizados por el Instituto para este tipo de operaciones, en los que se acude a concursos que garantizan la concurrencia pública y aseguran la obtención de un precio adecuado.

La circunstancia anterior se hace especialmente significativa, si se tiene en cuenta que una de las ventas se realiza para la construcción de viviendas de renta libre. Hay que hacer notar que en el expediente facilitado por el Instituto no existe documento alguno que justifique las causas por las que el Instituto ha optado por la construcción de viviendas de renta libre y no de viviendas protegidas.

En relación con los procedimientos desarrollados por el Instituto para la venta de las parcelas a las sociedades mixtas interesa destacar las siguientes conclusiones:

- En los expedientes facilitados por el Instituto no hay documento alguno que justifique las razones por las que no se ha promovido los preceptivos procedimientos que se describen en el apartado 7.5 del Informe.
- Los documentos de valoración de las parcelas, en los cuales se justifican los precios satisfechos por los compradores no se encuentran suficientemente documentados y no tienen firma alguna que garantice la independencia de la valoración.
- Se considera que el Instituto debería haber exigido como contraprestación de la venta el valor de mercado de las parcelas que, a falta de un concurso público, podría haberse justificado mediante la solicitud de una tasación independiente.

Es cierto que de los datos que obran en la contabilidad de Instituto se desprende una ganancia patrimonial en las diferentes operaciones realizadas, pero se considera que el Instituto debería poner especial cuidado en garantizar que todas las operaciones que realice se orienten a garantizar una gestión eficiente y económica de sus recursos.

9. RECOMENDACIONES

9.1 Cumplimiento de las recomendaciones del Informe del ejercicio 2004

En la fiscalización realizada en relación a la gestión económico-financiera del ejercicio 2005, se ha analizado el grado de cumplimiento y puesta en práctica, por parte del Instituto, de las recomendaciones recogidas en los Informes de fiscalización de las cuentas anuales de los ejercicios 2003 y 2004.

Hay que hacer notar que el Síndic Major, en escrito de 25 de enero de 2006, se dirigió al presidente del consejo de administración del Instituto Valenciano de Vivienda, SA, al objeto de que comunicara a la Sindicatura de Comptes cuantas medidas hubiera adoptado, al objeto de solventar las deficiencias y poner en funcionamiento las recomendaciones recogidas en el Informe de fiscalización correspondiente al ejercicio 2004.

Ante la falta de contestación por parte del máximo responsable del Instituto Valenciano de Vivienda, SA, se reiteró el escrito del Síndic Major, en fecha 25 de abril, sin que se haya obtenido contestación. Esta circunstancia supone una falta de colaboración del Instituto con la Sindicatura de Comptes, en la línea establecida en el artículo 11.2 de la Ley 6/1985, de 11 de mayo, reguladora de esta Institución de control externo de las cuentas de la Generalitat.

En cualquier caso, y una vez analizado el grado de cumplimiento de las diversas conclusiones y recomendaciones recogidas en el Informe de fiscalización correspondiente al ejercicio 2004, se considera oportuno mantener las siguientes recomendaciones propuestas en el citado Informe:

- a) La actividad relativa a la gestión y administración del patrimonio inmobiliario de la Generalitat, que realiza el Instituto, debe adecuarse al crédito disponible en los Presupuestos de la Generalitat. En este sentido, el Instituto debería valorar la necesidad de recibir una contraprestación por la gestión del patrimonio inmobiliario de la Generalitat.
- b) En los supuestos de cesión y donación de bienes inmuebles, el Instituto debe promover la emisión de informes o documentos que certifiquen el valor de los citados bienes inmuebles, al objeto de asegurar una gestión eficiente y económica de estos inmuebles y su adecuada contabilización. El Instituto, por otra parte, debería resolver las incertidumbres suscitadas, en relación a la cesión de un inmueble por el Ayuntamiento de Albaida, sobre el que podrían derivarse futuras reclamaciones de los cedentes originarios.
- c) El Instituto debe homogeneizar el régimen de firmas para la disposición de fondos de las cuentas corrientes que tiene en diversas entidades financieras, procurando que todas ellas sean mancomunadas y evitando que existan cuentas corrientes en

la que se puedan disponer de importantes sumas de dinero, con la única firma del Gerente.

- d) El Instituto incumple la obligación legal de solicitar el preceptivo informe favorable de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, en los supuestos en los que se determinan o modifican las condiciones retributivas de los puestos de trabajo de las sociedades mercantiles de titularidad pública.
- e) En los procedimientos de selección de personal, tanto para ocupar puestos de trabajo con carácter definitivo, como si es con carácter temporal, el Instituto debe promover unos mecanismos que garanticen el cumplimiento de los principios de publicidad, mérito y capacidad que rigen el acceso a los puestos de trabajo del sector público.
- f) El Instituto debería revisar las facturas que le presentan las empresas adjudicatarias de sus contratos, de tal manera que todas ellas sean registradas de entrada, y en ellas se detallen con mayor rigor los suministros o servicios que se facilitan.
- g) En la contabilización de las facturas que se registran en el epígrafe “Otros gastos de explotación” se recomienda que, en ejercicios futuros, se tomen las medidas necesarias para que las operaciones económicas se imputen a las cuentas que el Plan de Contabilidad Adaptado establece, de acuerdo con la naturaleza económica de las mismas.
- h) La Entidad debe establecer un manual de procedimientos administrativos en materia de contratación, en el que se sistematicen los aspectos técnicos, jurídicos, económico-financieros y de control interno implícitos en esta actividad. En especial debe establecer unos procedimientos de control que garanticen la existencia de financiación suficiente antes de proceder a la licitación de cada uno de sus expedientes de contratación.
- i) En los procedimientos de adquisición de suministros y de servicios el Instituto debe formalizar el correspondiente contrato, en todos aquellos supuestos en que sea necesario, promoviendo el preceptivo expediente de contratación, en los que se deje constancia de la autorización del órgano competente para la realización de las citadas contrataciones y, una vez éstas se han materializado, debe incorporar al expediente una diligencia donde se deje constancia de la idoneidad de los suministros recibidos, o del servicio prestado.
- j) El Instituto debe promover la contratación de suministros y servicios de forma unitaria, evitando fraccionamientos injustificados, para disminuir la cuantía de los mismos y eludir los requisitos de publicidad, el procedimiento o la forma de adjudicación que corresponda. En los procedimientos de contratación que promueve el Instituto, por otra parte, debe referirse a los sistemas de adjudicación que se encuentran previstos en la Legislación de Contratos de las Administraciones Públicas, evitando denominaciones de leyes derogadas.

- k) El Instituto debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 57 de la LCAP, en el sentido de comunicar a la Sindicatura de Comptes la formalización de determinados contratos, remitiendo un extracto del expediente administrativo.
- l) En ejercicios futuros han de ser subsanadas todas las deficiencias y carencias puestas de manifiesto en relación a las cuentas anuales de cada una de las sociedades mercantiles que se integran en el grupo de sociedades, en especial en lo que se refiere a los informes de control financiero que deben acompañarlas.
- m) En los procesos de constitución de las empresas mixtas, el Instituto debe articular unos procedimientos uniformes, que garanticen el principio de seguridad jurídica y promuevan unas condiciones efectivas de publicidad y concurrencia.
- n) La Intervención General de la Generalitat debe formalizar los informes en los que se materializa el control financiero sobre las empresas del grupo en el que el Instituto es la sociedad dominante, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 64.1 y 68.d) de la LHPGV.

9.2 Recomendaciones respecto a la fiscalización del ejercicio 2005

Como resultado del trabajo de fiscalización realizado en las cuentas anuales del Instituto Valenciano de Vivienda, SA, correspondientes al ejercicio 2005, y con independencia de que en el apartado 2 del Informe se han resaltado las circunstancias de mayor relevancia que se han recogido en el Informe, se formulan las siguientes recomendaciones:

- a) Los órganos directivos del Instituto tienen la obligación de facilitar toda la información solicitada por la Sindicatura de Comptes y responder a todos los escritos que les sean dirigidos por esta Institución, tal y como se expresa en el apartado 9.1 del Informe.
- b) El Instituto tiene encomendada la gestión del patrimonio inmobiliario de la Generalitat, aunque no percibe contraprestación alguna por la prestación de este servicio. Se considera que el Instituto debería realizar cuantas gestiones se encuentren a su alcance al objeto de procurar que esta circunstancia no se repita en ejercicios futuros, sin tener que formalizar facturas al objeto de repercutir a la Conselleria de Territorio y Vivienda el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente al autoconsumo por el servicio prestado, de acuerdo con lo expresado en el apartado 4.5 del Informe.
- c) En la elaboración de la memoria que forma parte de las cuentas anuales, el Instituto debe dar información de los cambios de criterios contables que aplique cada año, así como del efecto del mismo en las cuentas anuales, al objeto de que no se produzcan situaciones como la descrita en el apartado 4.8 del Informe y que se destacan en el apartado 2.1, donde se hace referencia a las conclusiones generales de la fiscalización.

- d) El Instituto debe actuar con mayor rigor en la contabilización de la cesión de bienes inmuebles, tal y como se expresa en el apartado 4.8 del Informe y se destaca en el apartado 2.1, donde se hace referencia a las conclusiones generales de la fiscalización, registrando las diversas operaciones que se susciten en las cuentas que resulten adecuadas; al tiempo que garantice que las valoraciones de los bienes inmuebles se encuentren fundamentadas en una tasación realizada por profesional independiente que ponga de manifiesto el valor de mercado.
- e) El Instituto debe realizar las actuaciones que sean precisas al objeto de regularizar la situación en que se encuentra el convenio de subrogación entre el Instituto y el Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat, y que se analiza en el apartado 4.9 del Informe, relativo al ámbito de actuación “Parque Logístico de Riba-roja”, en el sentido de que el Instituto ha cedido los activos, la promoción de suelo ejecutada y, sin embargo, no ha sido cedido el pasivo contraído, figurando en la fecha de cierre del ejercicio 2005 como endeudamiento del Instituto.
- f) En la gestión de personal el Instituto debe ajustarse a la Legislación vigente, evitando los diversos incumplimientos relevantes de diversas normas legales que se recogen en el apartado 5.4 del Informe y se destacan en el apartado 2.2, donde se hace referencia a las conclusiones generales de la fiscalización. Los incumplimientos de mayor significación se refieren a los procedimientos de creación y reclasificación de puestos de trabajo y a la modificación del convenio colectivo aplicable al personal del Instituto.
- g) En los expedientes de selección de personal, tal y como se detalla en el apartado 5.4 del Informe y se destaca en el apartado 2.2, donde se hace referencia a las conclusiones generales de la fiscalización, el Instituto debe formalizar unos procedimientos que garanticen el cumplimiento de los principios de publicidad, igualdad, mérito y capacidad, que rigen el acceso a los puestos de trabajo del sector público.
- h) En ejercicios futuros el Instituto debe ofrecer mayor información sobre las funciones que desempeña la unidad “Coordinación Conselleria”, que es la que ha experimentado un mayor incremento en el ejercicio 2005. Se trata de personal que percibe sus retribuciones con cargo al Instituto, pero que presta sus servicios en la Conselleria de Territorio y Vivienda, sin que el Instituto haya facilitado documentación alguna que justifique las funciones que estos trabajadores realizan en relación al Instituto, tal y como se expresa en el apartado 5.4 del Informe.
- i) El Instituto debe procurar que en los expedientes de contratación que promueva se desarrollen procedimientos que garanticen el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia, al objeto de conseguir una gestión más económica y eficiente, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la LCAP. En este sentido, es imprescindible que se cuente, en todos los casos, con ofertas alternativas y que se agrupen las contrataciones, en todos aquellos

supuestos en que sea posible, evitando las circunstancias puestas de manifiesto en los apartados 5.6, 7.2, 7.3 y 7.4 del Informe.

- j) En la línea expresada en el apartado 5.6 del Informe el Instituto debe revisar los gastos contabilizados en la cuenta “otros servicios”, del epígrafe “otros gastos de explotación”, pues la revisión efectuada en las operaciones registradas en esta cuenta ha puesto de manifiesto una inadecuada clasificación de los gastos imputados.
- k) En la medida en que en el Instituto existe una Dirección de Contratación se considera que debería ser esta unidad administrativa la que gestionara las diferentes fases de cada uno de los procedimientos de contratación, con independencia de cual sea el departamento que lo haya promovido, tal y como se expresa en los apartados 7.1 y 7.4 del Informe.
- l) El Instituto debe articular mecanismos de control interno en sus procedimientos de contratación, en la línea de lo previsto en el artículo 67.2 de la LCAP, al objeto de garantizar la viabilidad económica de los expedientes tramitados, como se expresa en el apartado 7.1 del Informe.
- m) El Instituto debe aprobar unos procedimientos que garanticen que, en ejercicios futuros, no se pongan de manifiesto las deficiencias de tramitación señaladas en los apartados 7.1, 7.2, 7.3 y 7.4 del Informe, que se refieren a las correspondientes garantías provisionales, obligaciones de información a la Sindicatura de Comptes y Registro de Contratos de la Generalitat, documentos del órgano de contratación justificando la necesidad de iniciar el procedimiento de contratación o solicitud de ofertas a las empresas, entre otros.
- n) En todos aquellos expedientes de suministros que sean previsibles al inicio del ejercicio y sean homogéneos y similares en su objeto, el Instituto debe promover los correspondientes concursos públicos al objeto de garantizar una concurrencia efectiva y con ello una gestión más eficiente y económica, donde se cuente con presupuestos alternativos, en la línea expresada en el apartado 7.4 del Informe.
- o) En el marco de los procedimientos de constitución de sociedades de economía mixta, el Instituto debe articular unos procedimientos que permitan que no se reitere la situación puesta de manifiesto en el apartado 8.2 del Informe, donde se acordó dejar sin efecto la decisión adoptada en el procedimiento de constitución de una sociedad, una vez resuelto el procedimiento de selección convocado al efecto.
- p) En relación con el control financiero de las empresas del grupo debe garantizarse que las cuentas anuales de cada una de las sociedades que forman parte del grupo se presenten con los informes de control financiero a que se refieren los artículos 64.1 y 68.d) de la LHPGV, tal y como se recoge en el apartado 8.3 del Informe y se ha destacado en el apartado 2, donde se recogen las conclusiones generales de la fiscalización realizada.

- q) En lo que se refiere a la relación del Instituto con las empresas asociadas cabe señalar que, aunque la participación del Instituto sea minoritaria, se deberían dotar los medios necesarios para la realización de una supervisión y seguimiento periódico de la gestión y de las actividades realizadas por estas empresas, con el alcance expresado en el artículo 8.3 del Informe.

- r) En los procedimientos de licitación para la enajenación de parcelas y promociones de viviendas en curso de realización, entre el Instituto y las empresas que forman parte del grupo de sociedades, debe garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad y libre concurrencia de ofertas, o al menos contar con una tasación pericial independiente que garantice el valor de mercado, de acuerdo con lo expresado en el apartado 8.5 del Informe.

