

**GRUP IVHSA,  
INSTITUT VALENCIÀ D'HABITATGE**



## **1. OBJECTIUS I ABAST DE LA FISCALITZACIÓ**

### **1.1 Objectius**

La Sindicatura de Comptes és l'òrgan al qual, amb la màxima iniciativa i responsabilitat, correspon el control extern econòmic i pressupostari de l'activitat financera del sector públic valencià; així com dels comptes que justifiquen tal activitat. Dins del dit sector, segons el que es disposa en l'article 2.1.a) de la Llei de la Generalitat Valenciana 6/1985, d'11 de maig, es troba l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A. (l'Institut) i les societats que en depenen, integrades en el grup del qual l'Institut és la societat dominant (Grup IVHSA).

En virtut del que es preveu en l'article 8.3 del citat text legal i en l'article 56 del Reglament de Règim Interior de la Sindicatura de Comptes, el present Informe té un doble objectiu. En un primer moment, l'Informe s'orienta a determinar si els comptes de l'exercici de 2005, tant de l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A., com de les societats que en depenen, han sigut presentats de forma adequada, conformement als principis comptables que hi són d'aplicació. Hem analitzat també si l'Institut ha complert la legalitat vigent en la gestió del seu pressupost durant l'exercici de 2005.

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

### **1.2 Abast i procediment de la fiscalització dels comptes anuals**

La Sindicatura ha examinat els comptes anuals de l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A., que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2005, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria corresponent a l'exercici finalitzat en la dita data. Aquests documents s'adjunten íntegres en l'annex del present Informe.

Els comptes anuals foren formulats pels administradors de l'Institut en data 27 de març de 2006, i aprovats pel Consell de la Generalitat -constituït en junta general d'accionistes de la societat anònima- en data 30 de juny de 2006. Els comptes han sigut presentats en la Sindicatura de Comptes per mitjà de la Intervenció General de la Generalitat, dins del termini establert a aqueix efecte.

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

S'han presentat, així mateix, l'informe d'auditoria de compliment de la legalitat de l'exercici de 2005 i l'informe d'auditoria operativa corresponent a aquest mateix exercici. Aquests informes són el resultat del control de caràcter financer que realitza la Intervenció General de la Generalitat, d'acord amb el que es disposa en l'article 64 de la Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana, i estan subscrits per un dels socis de l'empresa auditora i pel viceinterventor general d'auditories de la Intervenció General de la Generalitat.

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

En aquest sentit, cal manifestar que els comptes anuals contenen la informació necessària i suficient per a interpretar-los i comprendre'ls de forma adequada, conformement als principis i les normes comptables establits.

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

- Revisió analítica dels diversos documents que s'integren en els comptes anuals retuts a la Sindicatura de Comptes.
- Estudi de l'informe de gestió corresponent a l'exercici de 2005.
- Examen dels diversos informes d'auditoria de la Intervenció General de la Generalitat que acompanyen els comptes anuals.
- Revisió dels procediments de formalització i gestió dels contractes efectuats i vigents en l'exercici.
- Anàlisi dels epígrafs més significatius del balanç i del compte de pèrdues i beneficis.

En el marc de la fiscalització realitzada, hem analitzat també els comptes consolidats del grup de societats en què l'Institut és la societat dominant; així com els comptes presentats per cada una de les societats dependents de l'Institut i que s'integren en el Grup.

Els comptes consolidats del Grup estan formats pel balanç consolidat a 31 de desembre de 2005, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria consolidats corresponents a

l'exercici finalitzat en la dita data, els quals s'adjunten íntegres -juntament amb l'informe d'auditoria- en l'annex d'aquest informe.

Els citats comptes anuals foren formulats pels administradors de la societat dominant amb data 27 de març de 2006, aprovats pel Consell de la Generalitat -en la seua condició de junta general d'accionistes de l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A.- en data 30 de juny de 2006 i presentats en aquesta Sindicatura de Comptes per mitjà de la Intervenció General de la Generalitat en aquesta mateixa data.

Cal manifestar que el treball de fiscalització s'ha realitzat bàsicament sobre els comptes anuals de l'Institut, ja que són els més significatius del grup de societats. No obstant això, hem disposat dels comptes anuals corresponents a 2005 de les societats que conformen el perímetre de consolidació i s'han realitzat les proves bàsiques pertinents per comprovar que la consolidació s'ha fet de forma raonable.

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

Conformement als objectius de la fiscalització assenyalats en l'apartat 1.1, hem revisat el compliment, per part de l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A., de la legalitat vigent en la gestió dels fons públics durant l'exercici finalitzat el dia 31 de desembre de 2005.

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

- Codi de Comerç, aprovat per Reial Decret de 22 d'agost de 1885 (aquesta norma jurídica ha sigut modificada pel que es disposa en setze lleis publicades entre els anys 1897 i 2003).
- Llei de Societats Anònimes, text refós aprovat pel reial Decret Legislatiu 1.564/1989, de 22 de desembre.
- Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana, text refós aprovat per Decret Legislatiu de 26 de juny de 1991.
- Llei 67/1994, de 15 de novembre, Reguladora de l'Activitat Urbanística.
- Llei 2/1995, de 23 de març, de Societats de Responsabilitat Limitada.
- Llei de Contractes de les Administracions Públiques, text refós aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny.
- Llei 14/2003, de 10 d'abril, de Patrimoni de la Generalitat Valenciana.
- Llei 12/2004, de 27 de desembre, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera i d'Organització de la Generalitat Valenciana.

- Llei de la Generalitat Valenciana 14/2004, de 29 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2005.
- Decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana, per mitjà del qual es va acordar la constitució de la societat mercantil Institut Valencià d'Habitatge, S.A. (aquesta norma jurídica ha sigut modificada pel que es disposa en el Decret 45/1999, de 23 de març, i en el Decret 105/2004, de 25 de juny).
- Decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana, per mitjà del qual es regulen els convenis d'encàrrec de gestió entre la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports i l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A.
- Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana, per mitjà del qual s'atribueix a l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A. la gestió i administració del patrimoni de promoció pública d'Habitatge pertanyent a la Generalitat (aquesta norma jurídica ha sigut modificada pel que es disposa en el Decret 174/1998, de 20 d'octubre).
- Reial Decret 1.643/1990, de 20 de desembre, que aprova el Pla General de Comptabilitat.
- Decret 204/1990, de 26 de desembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre reintegrament de transferències corrents i de capital.
- Reial Decret 1.815/1991, de 20 de desembre, per mitjà del qual s'aproven les normes per a la formulació dels comptes anuals consolidats.
- Decret 94/1996, de 21 de maig, del Consell de la Generalitat, per mitjà del qual es regula la gestió del deute públic, la gestió financera i la coordinació de l'endeutament de les entitats autònomes i les empreses de la Generalitat Valenciana.
- Reial Decret 1.098/2001, de 12 d'octubre, per mitjà del qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.
- Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl (aquesta norma jurídica ha sigut modificada pel que es disposa en el Reial Decret 1.042/2003, de primer d'agost, i en el Reial Decret 1.721/2004, de 23 de juliol).
- Decret 92/2002, de 30 de maig, del Consell de la Generalitat, sobre actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl per al període 2002-2005.
- Decret 178/2004, de 24 de setembre, del Consell de la Generalitat, per mitjà del qual es crea el Registre Autòmic de Patrimonis Públics Municipals de Sòl.

- Ordre de 28 de desembre de 1994, per mitjà de la qual s'aproven les normes d'adaptació del Pla General de Comptabilitat a les empreses immobiliàries (aquesta Ordre ha sigut modificada pel que es disposa en l'Ordre d'11 de maig de 2001).
- Ordre de 15 de novembre de 2002 del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, sobre desenvolupament i tramitació de les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl per al període 2002-2005
- Resolució de 4 d'octubre de 1995 de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, per mitjà de la qual es determina el tractament comptable de les subvencions corrents percebudes per les empreses públiques.
- Resolució de 30 de novembre de 2001 de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, que aclareix el règim de comptabilitat i rendició de comptes anuals a què estan subjectes les entitats de la Generalitat i les universitats públiques de la Comunitat Valenciana.

## **2. CONCLUSIONS GENERALS**

### **2.1 Revisió financera**

Com a resultat del treball efectuat, amb l'abast assenyalat en l'apartat 1.2, s'han posat de manifest els següents fets o circumstàncies que afecten de forma significativa l'adequació dels comptes anuals fiscalitzats als principis comptables que hi són d'aplicació.

- a) En l'exercici de 2005 l'Institut ha modificat el criteri comptable per al registre dels subsidis de quotes de préstecs qualificats del Pla d'Habitatge 2002-2005; tal i com s'expressa en l'apartat 4.8 de l'informe.

Aquest canvi de criteri comptable ha significat una reducció de l'amortització de préstecs subsidiats, per import de 4.200.820 euros, i la imputació de despeses i ingressos per a distribuir en diversos exercicis, per un ajust global de 6.924.241 euros.

En relació amb la situació anterior, s'ha comprovat que, a pesar que la memòria assenjala quin és el contingut dels comptes afectats, no fa referència al canvi de criteri comptable que s'hi ha produït, ni ofereix informació sobre els efectes d'aqueix canvi en els comptes anuals.

- b) Les parcel·les cedides pels ajuntaments per a la construcció d'habitatges protegits destinats a la venda o lloguer, es quantifiquen -d'acord amb les normes de valoració recollides en la memòria dels comptes anuals- pel valor venal de les parcel·les rebudes, que l'Institut identifica amb el valor cadastral o amb l'assignat en l'escriptura de cessió.

Hem comprovat que les valoracions efectuades per l'Institut no estan fonamentades en taxacions independents que determinen el valor venal de les parcel·les donades. D'altra banda, s'ha posat de manifest que, en les valoracions practicades, no es segueixen criteris homogenis i uniformes.

### **2.2 Revisió del compliment de la legalitat**

Com a resultat del treball efectuat, amb l'abast assenyalat en l'apartat 1.3, s'han posat de manifest circumstàncies que constitueixen incompliments rellevants de la normativa aplicable a la gestió dels fons públics, i que assenyalarem tot seguit.

- a) La plantilla de l'Institut ha incrementat el seu nombre en 28 llocs de treball durant l'exercici de 2005 -que representen un percentatge d'increment del 10,4%-, sense que la Gerència haja justificat les raons que determinen la creació de cada un d'aqueixos llocs i sense comptar amb el preceptiu informe de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Ocupació, en aplicació del que es disposa en l'article 28.2 de la Llei 14/2004, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per



- a l'exercici de 2005. Les circumstàncies concretes es detallen en l'apartat 5.4 de l'informe.
- b) L'Institut no ha complert amb l'obligació establida en l'article 28.1 de la Llei 14/2004, de 29 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2005, en el sentit de sol·licitar a la Conselleria d'Economia, Hisenda i Ocupació, abans de l'1 de març de 2005, la corresponent autorització de la massa salarial i d'aportar a aqueix efecte la certificació de les retribucions salarials satisfetes i meritades en l'exercici de 2004; cosa que analitzem en l'apartat 5.4 de l'informe.
  - c) En l'exercici de 2005 l'Institut ha reclassificat nombrosos llocs de treball sense haver sol·licitat el preceptiu informe de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Ocupació, en aplicació del que es disposa en l'article 28.2 de la Llei 14/2004, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2005. Aquesta circumstància, que també es va produir en l'exercici anterior, l'analitzem en l'apartat 5.4 de l'informe.
  - d) En data 1 de març de 2005, es va interpretar i modificar el conveni col·lectiu aplicable al personal de l'Institut, sense comptar amb el preceptiu informe favorable de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Ocupació, en aplicació del precepte citat en l'apartat anterior; cosa que analitzem en l'apartat 5.4 de l'informe.
  - e) En cap dels expedients de selecció de personal examinats en la fiscalització de l'àrea de personal -tal com ho detallem en l'apartat 5.4 de l'informe-, no s'han formalitzat procediments que garantisquen el compliment dels principis de publicitat, igualtat, mèrit i capacitat que regeixen l'accés als llocs de treball del sector públic.
  - f) En matèria de contractació -tal com es detalla en l'apartat 7.1 de l'informe-, l'Institut no ha complert amb l'obligació establida en l'article 57 de la LCAP d'enviar determinada informació dels expedients tramitats a la Sindicatura de Comptes; i tampoc no han complert l'obligació d'inscriure els seus contractes en el Registre de Contractes de la Generalitat; obligació estipulada en el Decret 79/2000, de 30 de maig, i en l'Ordre de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Ocupació de 22 de maig de 2001.
  - g) L'Institut ha promogut durant l'exercici de 2005 nombrosos procediments de contractació en què no ha garantit de forma suficient el compliment dels principis de publicitat i concurrència, l'objectiu dels quals és d'aconseguir una gestió més econòmica i eficient, comptant amb pressuposts alternatius que garantisquen una adequada gestió dels seus recursos. Els supòsits en què s'ha incomplert el que es preveu en la disposició addicional sisena de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques es recullen en els apartats 7.2, 7.3, 7.4 i 7.5 de l'informe.

- h) La Intervenció General de la Generalitat no ha formalitzat els informes de control financer de les empreses públiques Vivendes del Mediterrani, S.A. i Nuevas Viviendas Valencianas, S.A., que formen part del grup de societats; ni tampoc de les denominades empreses multigrup, en les quals l'Institut no té la majoria del capital social. Aquests informes han d'acompanyar els comptes anuals de les dites societats mercantils, en compliment del que es preveu en els articles 64.1 i 68.d) de la LHPGV; tal i com detallem en l'apartat 8.3 de l'informe.
  
- i) L'Institut ha formalitzat quatre procediments d'alienació de parcel·les a favor de dues empreses que formen part del grup de societats en què l'Institut és la societat dominant. Aquestes vendes s'han realitzat sense promoure els preceptius procediments que garanteixen la publicitat i concurrència per aconseguir un preu adequat, i tampoc no s'hi ha promogut cap taxació pericial independent que garantis el valor de mercat; tal i com s'expressa en l'apartat 8.5 de l'informe.

### **3. INFORMACIÓ GENERAL**

#### **3.1 Naturalesa i objecte social**

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

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

- La rehabilitació i promoció d'habitatges en el territori de la Comunitat Valenciana.
- L'adquisició i alienació de sòl per a constituir reserves, o per dur a terme actuacions o programes prevists en matèria urbanística o d'habitatge.
- La promoció, gestió i execució d'activitats urbanístiques i la realització de les operacions que resulten necessàries per a executar plans urbanístics.
- L'adquisició i alienació d'habitatges en projecte, en execució o acabats; així com l'administració i conservació dels habitatges adquirits, construïts o rehabilitats.
- La promoció, execució i gestió d'obres d'infraestructura, serveis i edificació que li encarregue l'Administració o els ens públics.
- La gestió, administració, explotació i arrendament no financer d'habitatges, tant de titularitat de l'Institut, com de terceres persones.
- La gestió de l'administració d'habitatges de protecció oficial de promoció pública de la Comunitat Valenciana.
- La constitució i participació en unes altres empreses que tinguen per objecte programes de construcció d'habitatges de protecció pública, o activitats urbanístiques.
- La participació en programes institucionals de promoció d'habitatges, equipaments o infraestructures en vies de desenvolupament.

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

principalment en la construcció de nous centres docents o en l'adequació dels actualment existents, o en l'execució d'obres que compreguen l'objecte social de l'Institut.

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

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

El president del Consell d'Administració, que deté la condició de president de l'empresa pública, és el titular de la Conselleria de Territori i Habitatge, i el nomenament, el realitza el Consell d'Administració, sempre que no ho hagués fet la Junta General.

L'empresa compta amb un gerent, designat pel Consell d'Administració, a qui s'assignen les facultats de gestió i executives que s'estimen convenients, dins dels límits i d'acord amb les directrius assenyalades pel Consell mateix.

### **3.2 Activitat desenvolupada durant l'exercici de 2005**

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

En l'àmbit del desenvolupament de sòl per a ús residencial en règim de protecció pública, s'han subscrit un total de set convenis de col·laboració amb municipis, i alhora s'ha realitzat una inversió en promoció de sòl residencial per valor de 15.819.045 euros i s'ha posat en el mercat un total d'onze parcel·les per a la promoció de 743 habitatges protegits.

En matèria d'habitatge, cal dir que s'han tramitat un total de 34 actuacions d'habitatges protegits, 29 dels quals mitjançant la subscripció de convenis de cessió amb ajuntaments i uns altres cinc en sectors desenvolupats per l'Institut mateix. S'ha formalitzat també la sol·licitud d'informe de viabilitat o interès social, o de qualificació provisional, de trenta promocions, i s'han desenvolupat les obres d'unes altres 37 promocions; cosa que ha significat una inversió de 34.557.017 euros.

Quant a les actuacions concertades amb les diferents administracions públiques durant l'exercici de 2005, interessa destacar les següents:

- La promoció d'habitatge públic en el centre històric de València, que s'ha realitzat amb la Conselleria de Territori i Habitatge.

- La gestió de l'execució d'obres de promoció pública d'edificació, reparació i rehabilitació d'habitatges, infraestructures i equipament urbà, amb la Conselleria d'Infraestructures i Transports.
- El denominat Pla de Reestructuració Urbana, desenvolupat amb l'Ajuntament de Sant Vicent del Raspeig.

En matèria de cooperació i col·laboració indirecta amb l'Institut, en l'exercici fiscalitzat s'ha convocat un nou procediment per seleccionar socis privats, a l'objecte de constituir empreses d'economia mixta, en les quals l'Institut participa en un percentatge inferior al 50% del seu capital social.

En un altre ordre de coses, cal manifestar que s'ha desenvolupat un acord del Govern Valencià per a constituir, amb una entitat financera, una societat mixta participada majoritàriament amb capital públic.

L'Institut ha desenvolupat, així mateix, diverses actuacions de cooperació en un projecte promogut per l'Ajuntament de València, mitjançant la constitució d'una societat mercantil per executar el Pla Especial del Cabanyal i Prolongació de l'Avinguda de Blasco Ibáñez.

En últim lloc, interessa destacar les actuacions de foment de la qualitat realitzades per l'Institut, mitjançant el VI Concurs d'Avantprojectes; així com les desenvolupades en la denominada "Borsa d'Habitatge" en l'Agència Valenciana del Lloguer i en el Centre de Gestió de l'Habitatge Protegit.

## 4. ANÀLISI DEL BALANÇ

### 4.1 Introducció

El balanç de l'Institut a la data de tancament de l'exercici de 2005, juntament amb els imports corresponents a l'exercici de 2004, es mostren a continuació, amb les xifres expressades en euros.

ACTIU	31-12-05	31-12-04	Variació
<b>Immobilitzat</b>	<b>111.889.616</b>	<b>96.980.0</b>	<b>15,4%</b>
Despeses d'establiment	495.048	5.197	9.425,6%
Immobilitzacions immaterials	83.370	101.658	(18,0%)
Immobilitzacions materials	44.861.917	23.847.973	88,1%
Immobilitzacions financeres	65.914.749	72.463.294	(9,0%)
Deutors per operacions de tràfic a llarg	534.532	561.971	(4,9%)
<b>Despeses per a distribuir en diversos exercicis</b>	<b>2.724.17</b>	<b>1.7</b>	<b>159.582,2%</b>
<b>Actiu circulant</b>	<b>254.707.37</b>	<b>211.700.8</b>	<b>20,3%</b>
Existències	111.328.719	116.756.160	(4,6%)
Deutors	140.960.698	92.877.151	51,8%
Inversions financeres temporals	895.029	17.046	5.150,7%
Tresoreria	1.495.407	2.046.637	(26,9%)
Ajusts per periodificació	27.519	3.855	613,9%
<b>Total actiu</b>	<b>369.321.16</b>	<b>308.628.648</b>	<b>19,6%</b>

PASSIU	31-12-05	31-12-04	Variació
<b>Fons propis</b>	<b>55.555.45</b>	<b>55.220.</b>	<b>0,6%</b>
Capital subscrit	63.160.591	63.160.591	0,0%
D'altres reserves	1.458.699	1.239.408	17,7%
Resultats negatius d'exercicis anteriors	(9.399.059)	(11.372.672)	(17,4%)
Pèrdues i guanys societat dominant	335.225	2.192.904	(84,7%)
<b>Ingressos per a distribuir en diversos exercicis</b>	<b>18.655.93</b>	<b>10.894.</b>	<b>71,2%</b>
<b>Provisions per a riscos i despeses</b>	<b>76.04</b>	<b>73.</b>	<b>4,0%</b>
<b>Creditors a llarg termini</b>	<b>136.433.30</b>	<b>132.523.</b>	<b>3,0%</b>
Deutes amb entitats de crèdit	124.624.555	127.918.199	(2,6%)
D'altres creditors	--	15.553	--
Desemborsaments pendents sobre accions	11.808.750	4.590.000	157,3%
<b>Creditors a curt termini</b>	<b>158.600.42</b>	<b>109.971.</b>	<b>44,2%</b>
Deutes amb entitats de crèdit	67.436.854	44.842.370	50,4%
Deutes amb empreses del grup i associades	24.382.160	18.598.124	31,1%
Creditors comercials	50.287.066	33.374.842	50,7%
D'altres deutes no comercials	9.779.427	5.834.397	67,6%
Provisions per a operacions de tràfic	6.714.921	7.321.295	(8,3%)
<b>Total passiu</b>	<b>369.321.16</b>	<b>308.682.</b>	<b>19,6%</b>

Quadre 1

Com podem apreciar a partir de les dades recollides en el quadre anterior, l'actiu i el passiu s'han incrementat en un 19,6%, respecte a l'exercici de 2004. En l'actiu del balanç destaquen els increments experimentats en els epígrafs "Immobilitzacions materials" i "Deutors"; en el primer cas, s'ha originat fonamentalment per l'increment del compte "Terrenys i construccions", i en el segon dels epígrafs citats, es deu bàsicament als augments dels comptes "Clients per vendes i prestació de serveis" i "Empreses del grup, deutores".

Quant al passiu del balanç, destaquen els increments experimentats en l'epígraf "Ingressos per a distribuir en diversos exercicis", motivat per l'augment del compte "Subsidi quotes préstecs qualificats"; així com en l'epígraf "Creditors a curt termini", originat fonamentalment pels augments de les partides "Deutes a curt termini amb entitats de crèdit" i "Creditors comercials".

Amb independència de les circumstàncies anteriors, destaca la xifra del resultat de l'Institut, que ha vist reduïts els seus beneficis, ja que han passat de 2.192.904 euros (resultat positiu obtingut en l'exercici de 2004), a 335.225 euros (que és el benefici de l'exercici de 2005).

#### 4.2 Immobilitzacions materials

En el quadre que es present a continuació, es mostra el moviment durant l'exercici de 2005 dels comptes que s'integren en aquest epígraf, amb les xifres expressades en euros.

<b>Immobilitzacions materials</b>	<b>31/12/04</b>	<b>Altes</b>	<b>Baixes</b>	<b>Traspassos</b>	<b>31/12/05</b>
Construccions	10.305.762	4.353.781	(39.126)	18.338.580	32.958.997
Mobiliari i estris	1.264.212	586.623	(7.710)	61.307	1.904.432
Equips processament informació	964.110	175.419	(7.284)	--	1.132.245
Elements de transport	26.880	--	--	--	26.880
D'altre immobilitzat material	1.104.197	185.725	--	1.784	1.291.706
Avançaments i immobilitzat en curs	13.533.345	10.969.865	(8.616)	(13.056.119)	11.438.475
<b>Total cost d'adquisició</b>	<b>27.198.506</b>	<b>16.271.413</b>	<b>(62.736)</b>	<b>5.345.552</b>	<b>48.752.735</b>
Amortització acumulada	(3.169.886)	(552.846)	12.561	--	(3.710.171)
Provisions	(180.647)	--	--	--	(180.647)
<b>Total</b>	<b>23.847.973</b>	<b>15.718.567</b>	<b>(50.175)</b>	<b>5.345.552</b>	<b>44.861.917</b>

Quadre 2

Aquest epígraf, amb un import de 44.861.917 euros, constitueix un 12,1% del total de l'actiu del balanç a la data de tancament de l'exercici. Cal manifestar que aqueix import coincideix amb la xifra reflectida en aquesta mateixa àrea en el balanç dels comptes consolidats del Grup IVHSA.

Les variacions experimentades en aquest epígraf durant l'exercici de 2005, han implicat un increment del 88,1% respecte a l'exercici anterior. La variació més significativa és l'experimentada en el compte "Construccions", les altes, baixes i traspassos del qual han significat un increment del 219,8%, a causa principalment del traspàs a aquest compte d'immobilitzacions en curs per import de 12.448.743 euros, corresponents a la construcció d'apartaments adaptats a la tercera edat i destinats a ser arrendats.

En el marc de la fiscalització realitzada, hem revisat una mostra significativa d'altes i baixes de l'exercici i al mateix temps hem comprovat el càlcul de la dotació de l'amortització i la procedència dels traspassos: s'hi ha posat de manifest, amb caràcter general, l'adequació de la formalització i del registre comptable de les operacions comptabilitzades en l'immobilitzat material.

L'Institut ha formalitzat sengles convenis amb els ajuntaments de Pilar de la Horadada i de Gandia, per a la cessió de drets de superfície en sòl de dotació pública, durant uns períodes compresos entre 75 i 50 anys, per edificar habitatges en règim de lloguer per a persones majors, discapacitats o menors de 35 anys. Al finalitzar el termini de cessió, les edificacions construïdes sobre les corresponents superfícies revertiran en els ajuntaments.

En el cas de l'Ajuntament de Pilar de la Horadada, la cessió es gratuïta i està valorada en 708.400 euros, amb l'única contraprestació de la reversió als 75 anys de tot el qui s'haja construït en la parcel·la.

En el cas de l'Ajuntament de Gandia, es tracta d'una permuta del dret de superfície a canvi d'obra futura; tant el dret de superfície a 50 anys, com els locals comercials en planta baixa que ha de percebre l'Ajuntament, s'han valorat en 577.761 euros.

Des del punt de vista comptable, l'Institut ha registrat com a immobilitzat en curs la valoració dels drets de superfície establida en les corresponents escriptures públiques formalitzades a aqueix efecte, per imports de 708.400 euros i 577.761 euros respectivament. Quan es produirà la permuta del dret de superfície pels locals comercials, la diferència amb el cost de construcció dels locals es portarà a "Ingressos per a distribuir en diversos exercicis".

En un altre ordre de coses, interessa posar de manifest que, a causa de l'increment de l'activitat d'arrendament d'habitatges durant l'exercici de 2005, l'Institut s'ha donat d'alta en aqueixa activitat, a efectes tributaris, en superar el percentatge de la prorrata de l'IVA.

La circumstància anterior ha determinat un traspàs important de promocions i habitatges individuals destinats a la venda des dels epígrafs "Existències" i "Immobilitzat en curs", a l'immobilitzat material.

El canvi de destinació dels habitatges ha significat, d'una banda, la devolució a la Hisenda pública de l'IVA inicialment deduït, alhora que s'ha considerat el dit IVA no deduïble com a major cost d'adquisició dels habitatges, per import d'1.313.927 euros.



### 4.3 Immobilitzacions financeres

El saldo de l'epígraf "Immobilitzacions financeres", a la data de tancament de l'exercici de 2005, s'eleva a 65.914.749 euros, xifra que representa un percentatge del 17,8% de l'actiu del balanç de l'Institut.

La composició d'aquest epígraf del balanç i el seu moviment durant l'exercici objecte de fiscalització, són els que mostrem a continuació, amb les xifres expressades en euros.

<b>Immobilitzacions financeres</b>	<b>31/12/04</b>	<b>Altes</b>	<b>Baixes</b>	<b>31/12/05</b>
Participacions en empreses del grup	6.120.000	51.000	--	6.171.000
Participacions en empreses associades	1.470.000	9.625.000	--	11.095.000
Crèdits a empreses del grup	64.834.479	5.133.292	(21.267.365)	48.700.406
Dipòsits i fiances constituïts a llarg termini	99.926	11.400	(20.902)	90.424
Total cost d'adquisició	72.524.405	14.820.692	(21.288.267)	66.056.830
Provisions	(61.111)	(80.970)	--	(142.081)
<b>Total</b>	<b>72.463.294</b>	<b>14.739.722</b>	<b>(21.288.267)</b>	<b>65.914.749</b>

Quadre 3

El saldo inicial del compte "Participacions en empreses del grup", que s'eleva a la xifra de 6.120.000 euros, correspon a les participacions de l'Institut en el capital social de les societats mercantils Sòl i Vivendes Valencianes, S.A. i Sòl i Vivendes del Mediterrani, S.A.

Les altes en el compte citat durant l'exercici de 2005 corresponen a la subscripció, per part de l'Institut, d'un total de 51 accions nominatives de 1.000 euros de valor nominal cada una, que representen el 51% del capital social de la societat mercantil Nuevas Viviendas Valencianas, S.A.

Cal manifestar que les tres societats anònimes citades s'integren en el grup de societats en el qual l'Institut deté la condició de societat dominant; tenen la condició d'empreses públiques de la Generalitat, en la mesura en què l'Institut és titular del 51% del seu capital social. L'anàlisi d'aquestes societats es recull en els apartats 8.1 i 8.2 de l'informe.

El saldo inicial del compte "Participacions en empreses associades", que puja a 1.470.000 euros, correspon a la participació del 49% que l'Institut té en cinc societats de responsabilitat limitada; se'n mostra el detall en l'apartat 8.1 de l'informe.

En relació amb les altes registrades en aquest compte durant l'exercici, cal posar de manifest que corresponen a la subscripció del 27,5% de les accions de la societat Cabanyal 2010, S.A. (el procés de constitució de la qual analitzem en l'apartat 8.2 de

l'informe), per un import global de 9.625.000 euros, del qual l'Institut ha desemborsat un total de 2.406.250 euros, corresponents al 25% de la participació ressenyada. L'import pendent de desemborsar, que s'eleva a la xifra de 7.218.750 euros, figura en l'epígraf "Creditors a llarg termini" del passiu del balanç.

El compte "Crèdits a empreses del grup" recull l'import satisfet per l'Institut, per compte de la Conselleria de Cultura, Educació i Esport, com a conseqüència del conveni signat en data 19 d'abril de 1999 per finançar i executar obres en centres docents públics, amb un pressupost inicial de 79.619.079 euros, que va ser modificat el 21 de gener de 2003 a la xifra de 136.173.000 euros, alhora que es modificaven les seues anualitats.

Cal manifestar que, d'acord amb el conveni formalitzat a aqueix efecte, la Conselleria abona a l'Institut l'import de l'obra executada, així com els interessos del finançament de l'operació, més un 4% del pressupost de contracta en concepte de despesa de gestió.

L'import total invertit per compte de la Conselleria, a la data de tancament de l'exercici de 2005, ascendia a 117.202.011 euros, dels quals 5.132.823 euros corresponen a l'exercici de 2005. Tanmateix, el total de les certificacions emeses per l'Institut puja a 71.055.985 euros, dels quals 21.998.751 euros corresponen a les certificacions emeses en l'exercici de 2005.

El finançament de la citada operació, per part de l'Institut, s'ha realitzat mitjançant la formalització d'una operació d'endeutament avalada per la Generalitat, per un import de 120.741.919 euros, el saldo de la qual a la data de tancament de l'exercici de 2005 ascendia a 84.952.111 euros.

A la data de tancament de l'exercici de 2005 hi havia pendent de cobrament certificacions emeses per import de 37.384.242 euros; tal i com es mostra en l'apartat 4.5 de l'informe.

Quant a l'epígraf "Provisions", interessa destacar que s'hi recull la dotació per les correccions de valor que a la data de tancament de l'exercici han tingut els fons propis de les societats participades, el detall de la qual, expressat en euros, és el següent:

<b>Societat</b>	<b>31/12/05</b>
Sòl i Vivendes Valencianes, SA	(24.868)
Sòl 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 Mediterránea, SL	(442)
<b>Total</b>	<b>(142.081)</b>

Quadre 4

En l'àmbit de la fiscalització realitzada, s'han analitzat els estats financers de les empreses del grup i les associades, així com les dotacions a les provisions efectuades per l'Institut; una vegada fet això, s'ha comprovat que són raonables.

#### **4.4 Existències**

Les existències de l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A., a la data de tancament de l'exercici de 2005, ascendien a 111.328.719 euros, que constitueixen un percentatge del 30,1% de l'actiu del balanç. La seua composició i el moviment durant l'exercici de 2005, sense tenir en compte els avançaments a proveïdors, per import de 100.296 euros, són els que mostrem a continuació, expressat en euros:

	<b>Saldo inicial</b>	<b>Compres i despeses incorporades</b>	<b>Pèrdues irreversibles en promoc.</b>	<b>Traspassos</b>	<b>Traspassos a immobilitzat</b>	<b>Cost de vendes</b>	<b>Saldo final</b>
Promoció de sòl							
Terrenys	4.412.907	12.186.030	--	(8.262.992)	--	(655.498)	7.680.447
Obres en curs	44.780.569	7.284.553	--	2.310.223	--	(34.835.172)	19.540.173
Promocions acabades	18.438.461	24.770	--	6.172.448	--	(4.194.872)	20.440.807
Promoció d'habitatges							
Solars	2.829.479	7.377.878	--	(3.999.865)	--	(129.804)	6.077.688
Obres en curs	34.515.075	24.634.255	(195.366)	(9.897.930)	--	(2.298.656)	46.757.378
Promocions acabades	2.817.260	(704.814)	(337.024)	13.678.116	(2.372.570)	(11.762.479)	1.318.489
Rehabilitació							
Edificis per a rehabilitar	1.115.755	1.248.964	--	(1.447.447)	--	(239)	917.033
Obres en curs	5.417.541	2.632.321	--	814.811	--	(390.709)	8.473.964
Promocions acabades	2.429.113	444.511	--	632.636	(3.483.816)	--	22.444
<b>Total</b>	<b>116.756.160</b>	<b>55.128.468</b>	<b>(532.390)</b>		<b>(5.856.386)</b>	<b>(54.267.429)</b>	<b>111.228.423</b>

Quadre 5

L'anàlisi de les dades recollides en el quadre anterior permet apreciar la variació d'existències en l'exercici de 2005, per la diferència entre saldos inicials i finals; és la que es mostra a continuació, amb les xifres expressades en euros.

Concepte	Variació d'existències		
	Edificis adquirits	Terrenys i solars	Prom. en curs i edif. constr.
Promoció de sòl: terrenys		3.267.540	
Promoció de sòl: obres en curs			(25.240.397)
Promoció de sòl: promocions acabades			2.002.346
Promoció d'habitatges: solars		3.248.208	
Promoció d'habitatges: obres en curs			12.242.303
Promoció d'habitatges: promocions acabades			(1.498.771)
Rehabilitació: edificis	(198.722)		
Rehabilitació: obres en curs			3.056.423
Rehabilitació: promocions acabades			(2.406.667)
<b>Total</b>	<b>(198.722)</b>	<b>6.515.748</b>	<b>(11.844.763)</b>

Quadre 6

La variació d'existències de les partides "Edificis adquirits" i "Promocions en curs i edificis construïts", per imports de 198.722 euros i 11.844.763 euros respectivament, figuren com a reducció d'existències en el compte de pèrdues i beneficis, que analitzem en l'apartat 5.2 de l'informe.

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

Concepte	Import	% s/ total
Compres	13.797.383	25,0%
Certificacions d'obres	31.926.592	57,9%
Honoraris tècnics	3.445.095	6,3%
Despeses financeres	532.967	1,0%
D'altres despeses	2.325.952	4,2%
Despeses generals	3.100.479	5,6%
<b>Total</b>	<b>55.128.468</b>	<b>100,0%</b>

Quadre 7

Les minoracions es fonamenten en el criteri comptable de prudència seguit per l'Institut en relació amb la realització de correccions de valor, per la comparació del cost de producció de les existències amb el seu valor de realització. Les pèrdues potencials són considerades, només es coneixen, com a deprecacions irreversibles, i minorades directament del cost de les existències.

Cal fer notar que, durant l'exercici de 2005, s'han produït minoracions exclusivament en el programa de promoció d'habitatges, per un import de 532.390 euros, amb el detall que s'expressa a continuació:

<b>Promocions</b>	<b>Import</b>
Re-04/00 75 Habitatges Parc. 9 <sup>a</sup> del Pau-2	215.685
Re-05/01 27 1r. a Lliria	121.339
Re-01/99 40 Habitatges Castelló	195.366
<b>Total</b>	<b>532.390</b>

Quadre 8

Aquestes minoracions responen al fet que els ingressos, en els casos d'habitatges protegits, estan determinats legalment per mitjà d'un mòdul limitador i que els costos estan fixats en el contracte.

Els traspessos a l'immobilitzat, d'altra banda, corresponen a promocions acabades que inicialment estaven previstes per a la venda, però que durant 2005 s'han destinat al lloguer. El detall de les promocions d'habitatges i rehabilitacions traspassades a l'immobilitzat, expressat en euros, és el següent:

Promocions	Import
Rc-02/93 c/Àngel Custodi, 3-5	275.693
Rc-01/93 c/Vinatea, 16-18	256.690
Rh-01/94 Eixarchs, 14	481.401
Rh-03/94 Corretgeria, 35-37/Zurrad.17-19	126.667
Rc-02/97 St. Tomàs, 2-4-6 i 8	1.232.119
Rh-07/93 c/Roger de Flor, 16	2.197.773
Ua05-07/95 Rehabilitació edif. Palma, 4	157.254
Ua05-12/95 Rehabil. edif. c/ Roters, 27	140.555
Ua05-15/95 Rehab. edif. Arbre, 3 -Pineda, 2	105.234
Santa Helena, 3	126.696
Teneries, 9 i En Borràs, 14	260.898
En Borràs, 18	109.251
Roters, 18	386.155
<b>Total</b>	<b>5.856.386</b>

Quadre 9

Tal com hem indicat, la gestió de les existències es realitza en els tres principals programes d'actuació de l'Institut; el seu desglossament, a la data de tancament de l'exercici de 2005, amb les xifres expressades en euros, és el que detallem a continuació:

Existències	Promoció sòl	Promoció habitatges	Rehab. centre històric	Total existències
Edificis			917.033	917.033
Solars		6.077.688		6.077.688
Terrenys	7.680.447			7.680.447
Promocions en curs	19.540.173	46.757.378	8.473.964	74.771.515
Promocions acabades	20.440.807	1.318.489	22.444	21.781.740
	47.661.427	54.153.555	9.413.441	111.228.423
Total	42,8%	48,7%	8,5%	100,0%

Quadre 10

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

Província	Promoció sòl		Promoció habitatges		Rehabilitació		Total	
Alacant	21.790.620	45,7%	24.510.107	45,3%	0	--	46.300.727	41,6%
Castelló	5.965.548	12,5%	16.091.158	29,7%	0	--	22.056.706	19,8%
València	19.905.259	41,8%	13.552.290	25,0%	9.413.441	100,0%	42.870.990	38,6%
<b>Total</b>	<b>47.661.427</b>	<b>100,0%</b>	<b>54.153.555</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.413.441</b>	<b>100,0%</b>	<b>111.228.423</b>	<b>100,0%</b>

Quadre 11

El "Programa de promoció del sòl", constitueix un 42,9% del saldo d'existències a data 31 de desembre de 2005, amb unes addicions durant l'exercici de 19.495.353 euros, que representen un 35,4% de les compres i despeses incorporades a les existències.

Les principals promocions que s'integren en el programa, amb el detall dels saldos inicials i finals, així com el dels moviments de l'exercici de 2005, són les que es mostren en el quadre següent, amb les xifres expressades en euros:

Promoció	31-12-04	Compres i desps. incorp.	Traspassos	Cost de vendes	31-12-05
Polígon Benisaudet Alacant	6.022.219	653.483	--	(98.005)	6.577.697
Parc Ansaldo Alacant	4.297.063	48.046	--	--	4.345.109
Vinaròs UDAS Castelló		3.465.483	--	--	3.465.483
Velluters - General València	3.415.514	0	--	--	3.415.514
UE-2RA Barri Velluters València	2.585.675	(4.656)	--	--	2.581.019
URB. S. Ciutat de la Llum Alacant	497.437	2.018.716	--	--	2.516.153
Àrea de Rabassa Fase II Alacant	927.552	1.440.980	--	--	2.368.532
UE-2RB Barri Velluters València	2.104.985	24.783	--	--	2.129.768
UE-2RD Barri Velluters València	2.091.193	(2.188)	--	--	2.089.005
S. Ciutat de la Llum Alacant UDAS	0	2.009.143	--	--	2.009.143
Resta de promocions	45.690.29	9.841.563	219.679	(39.587.537)	16.164.004
<b>Total</b>	<b>67.631.937</b>	<b>19.495.353</b>	<b>219.679</b>	<b>(39.685.542)</b>	<b>47.661.427</b>

Quadre 12

En el marc de la fiscalització realitzada, hem revisat una mostra significativa de les altes del programa de promoció de sòl; una vegada fet això, interessa destacar que, en general, els imports imputats són raonables i que es troben adequadament classificats.

En relació amb les existències del "Barri de Velluters", en l'exercici de 2004 la Intervenció Delegada de la Conselleria d'Infraestructures i Transport fiscalitzà de

disconformitat una proposta de pagament de l'Institut, corresponent als interessos satisfets en l'exercici de 2003, per import de 315.907 euros, derivats de la pòlissa de crèdit subscrita per finançar les adquisicions de sòl en el centre històric de València.

La citada discrepància determinà que l'Institut, en data 31 de desembre de 2004, registrés una provisió per import de 315.907 euros a càrrec del compte "Provisió per pèrdues en promocions", provisió que es mantenia a 31 de desembre de 2005.

Interessa destacar, no obstant això, que en data 12 d'abril de 2006 la Intervenció General de la Generalitat ha confirmat l'informe de disconformitat de la Intervenció Delegada i que l'Institut, en l'exercici de 2006, ha aplicat la provisió dotada als comptes deutors.

Els imports recollits en la promoció del sòl "Vinaròs UDAS Castelló", corresponen bàsicament a la compensació en terrenys, per mitjà de cessions d'unitats d'aprofitament (UDAS), de les factures emeses per l'Institut corresponents a les quotes d'urbanització de les obres d'urbanització del sector Joan XXIII del Pla General d'Urbanització de Vinaròs.

La promoció de sòl "Sector Ciutat de la Llum Alacant UDAS", correspon a un traspàs de l'expedient "Urbanització Ciutat de la Llum d'Alacant", motivat per la conveniència de segregat les despeses inherents al sòl, de les certificacions d'obra corresponents a les despeses d'urbanització. Els imports imputats a aquesta promoció corresponen als pagaments en terrenys, per mitjà de cessions d'unitats d'aprofitament (UDAS), realitzats pels afectats pel pla integral d'actuació.

Quant al "Programa de promoció d'habitatges", que constitueix el 48,7% del saldo d'existències de l'Institut, cal destacar que s'hi han produït addicions durant l'exercici de 2005 per un import de 31.307.319 euros, que representen el 56,8% del total de les inversions efectuades en existències.

Les principals promocions que s'integren en aquest programa, amb expressió dels seus saldos en les dates de tancament dels exercicis de 2004 i 2005, així com el seu moviment durant aquest últim exercici, són les següents, amb les xifres expressades en euros:



Promoció	31-12-04	Compres i desps. incorp.	Minorac.	Traspassos	Cost de vendes	31-12-05
RE-03/00 176 habit. 1A i 1B PAU-2. Alac.	4.558.748	4.502.299				9.061.047
RE-02/01 105 habits. Garbinet nord. Altea	3.033.237	4.812.172		483.375		8.328.784
RE-05/02 76 HP a la Punta (ZAL)	1.693.001	3.894.095				5.587.096
RE-05/00 64 habits. PARC. R-20 Riu Sec Cs.	4.443.424	1.092.428				5.535.852
RE-04/03 70 HP ( Parc. R37) Riu Seco Cs.	1.153.804	3.310.847				4.464.651
RE-01/99 40 habits. Castelló	2.654.668	1.292.351	(195.366)			3.751.653
RE-04/01 56 habits. Mas del Rosari Paterna	903.892	1.613.104				2.516.996
RE-01/03 59 HP Santa Pola Alacant	1.131.223	1.231.472				2.362.695
RE-03/01 37 habits. Riu Sec Cs.	1.170.498	910.321				2.080.819
Resta promocions	19.419.319	8.648.230	(337.024)	(3.075.624)	(14.190.939)	10.463.962
<b>Total</b>	<b>40.161.814</b>	<b>31.307.319</b>	<b>(532.390)</b>	<b>(2.592.249)</b>	<b>(14.190.939)</b>	<b>54.153.555</b>

Quadre 13

En el marc de la fiscalització realitzada, hem revisat una mostra significativa de la gestió dels diversos programes de promoció d'habitatges, i no s'hi ha posat de manifest cap circumstància que interesse ressaltar.

El tercer dels programes que desenvolupa l'Institut és el de "Rehabilitació d'habitatges", que constitueix el 8,5% del saldo d'existències de l'Institut. Les addicions que s'han realitzat durant aquest exercici han sigut de 4.325.796 euros, xifra que representa un 7,8% de les inversions efectuades en existències.

Les principals promocions que s'integren en aquest programa, amb expressió dels seus saldos en les dates de tancament dels exercicis de 2004 i 2005, així com els moviments experimentats durant aquest últim exercici, amb les xifres expressades en euros, són les que mostrem a continuació.

Promoció	31-12-04	Compres i desps. incorp.	Cost de vendes	Traspassos	31-12-05
Plaça de l'Arbre,1	1.085.050	2.027.770	(390.669)		2.722.151
Sant Tomàs, 13-15-17-19	682.263	520.463			1.202.726
Moret, 5 / Pare d'Orfes, 8-10	933.220	168.082	(40)		1.101.262
Teixidors, 13 i En Sendra 10-14	74.458	521.808			596.266
Murillo, 15	166.132	292.795			458.927
Plaça de l'Arbre, 2	372.960	1.081			374.041
Sant Tomàs, 12	357.346	3.223			360.569
Pintor Fillol, 9	325.872	23.384			349.256
Moret,3	259.354	75.762			335.116
Resta de promocions	4.705.754	691.428	(239)	(3.483.816)	1.913.127
<b>Total</b>	<b>8.962.409</b>	<b>4.325.796</b>	<b>(390.948)</b>	<b>(3.483.816)</b>	<b>9.413.441</b>

Quadre 14

Cal manifestar que hem revisat una mostra significativa de les rehabilitacions recollides en el quadre anterior i que, després d'això, no s'hi han posat de manifest cap circumstància que interesse destacar.

#### 4.5 Deutors

El saldo de les diferents partides que s'integren en aquest epígraf, que constitueix el 38,2% del total de l'actiu del balanç, a la data de tancament de l'exercici de 2005, és el que mostrem a continuació, amb les xifres expressades en euros:

Concepte	31-12-05	31-12-04
Clients per vendes i prestacions de serveis	33.911.567	5.076.609
Empreses del grup, deutores	98.116.850	66.090.013
Empreses associades, deutores	2.763.840	--
Deutors diversos	6.089.482	8.674.867
Personal	49.877	52.984
Administracions públiques	42.190	13.030.238
Provisions	(13.108)	(47.560)
<b>Total</b>	<b>140.960.698</b>	<b>92.877.151</b>

Quadre 15

En la partida de "Clients per vendes i prestacions de serveis" s'apleguen els saldos pendents de cobrament per les operacions de venda d'habitatges, sòl i lloguers, amb el detall que es mostra a continuació, expressat en euros.

Concepte	31-12-05
Clients	33.890.457
Venda d'habitatges	7.705.466
Vendes de sòl	26.175.361
Lloguer centre històric	9.630
Clients efectes per a cobrar	18.423
Clients de dubtós cobrament	2.687
<b>Total</b>	<b>33.911.567</b>

Quadre 16

En relació amb les operacions registrades en el compte "Clients", interessa destacar les circumstàncies següents:

- El subcompte "Vendes de sòl" registra el deute, per import de 24.296.076 euros, de l'Ens Gestor de la Xarxa de Transport i de Ports de la Generalitat, derivat de la cessió de la titularitat de l'actuació de promoció del sòl "V-14 Parc logístic de Riba-roja"; tal i com s'assenyala en l'apartat 4.9 de l'informe.
- El subcompte "Venda d'habitatges" registra un deute de l'Ajuntament de Sant Vicent del Raspeig, per import de 5.124.936 euros, per l'execució del conveni de col·laboració subscrit amb l'Institut en data 28 de desembre de 2001 per desenvolupar actuacions de reestructuració urbana en el terme municipal.

Amb independència d'això, interessa fer notar que, en el compte de "Clients a llarg termini per vendes i prestacions de serveis", imputats en l'epígraf de "Deutors per operacions de tràfic a llarg termini" de l'immobilitzat, el saldo del qual al tancament de l'exercici de 2005 és de 534.532 euros, es recull el finançament atorgat per l'Institut en l'exercici de 1995 per a la compra d'habitatges a Alcoi i Oliva.

La partida "Empreses del grup, deutors" registra els saldos pendents de cobrament de la Generalitat corresponents als convenis de gestió formalitzats per l'Institut amb les diferents conselleries del Govern Valencià; així com els deutes per la gestió del patrimoni de la Generalitat i les subvencions pendents de rebre.

La informació sobre els dits deutes recollida en la memòria dels comptes anuals a 31 de desembre de 2005, és la que mostrem en el quadre següent, expressat en euros.

<b>Concepte</b>	<b>31-12-05</b>
CTV Convenis de gestió - Certificacions emeses	7.596.108
CTV Convenis de gestió - Certificacions pendents d'emetre	2.193.400
CTV Convenis de gestió - Liquidacions pendents de cobrament	322.166
CIT Convenis de gestió - Certificacions emeses	4.754.598
CIT Convenis de gestió - Certificacions pendents d'emetre	7.105.084
CIT Convenis de gestió - Liquidacions pendents de cobrament	2.554.677
CIT Convenis de gestió RIVA - Certificacions emeses	670.084
CIT Convenis de gestió RIVA - Factures pendents d'emetre	159.933
Convenis de gestió Cultura - Certificacions emeses	37.384.242
CTV Gestió de patrimoni - Reparacions efectuades	24.778.730
CTV Subvenció d'exploració	1.795.659
CTV Gestió de patrimoni - Impagats de cartera cedida	268.389
CTV Rehabilitació aluminosi - Certificacions pendents d'emetre	28.590
Subvencions per a rehabilitació aluminosi	4.822.467
Subvencions al comprador	287.496
Subvencions al promotor d'habitatges destinats a l'arrendament	325.187
Subvencions al promotor - promoció de sòl	3.051.075
D'altres	18.965
<b>Total</b>	<b>98.116.850</b>

Quadre 17

L'anàlisi de les dades aplegades en el quadre anterior permet formular les següents observacions, que interessa ressaltar:

- En els vuit primers conceptes del quadre anterior, es registra un deute conjunt de 25.356.050 euros, que es refereix als convenis de gestió formalitzats amb la Conselleria de Territori i Habitatge i amb la Conselleria d'Infraestructures i Transport.
- En el concepte "Convenis de gestió Cultura - Certificacions emeses", amb un import de 37.384.242 euros, estan registrats els deutes pendents de cobrament de la Conselleria de Cultura, Educació i Esport, segons el conveni subscrit el 19 d'abril de 1999 per al finançament i execució d'obres en centres docents públics.
- El concepte "CTV Gestió de patrimoni - Reparacions efectuades", el saldo del qual s'eleva a 24.778.730 euros, registra les reparacions que han sigut trameses a la Conselleria de Territori i Habitatge i aquelles que es troben pendents de cobrament o pendents de trametre a la dita Conselleria.

Interessa manifestar que les despeses de reparació i conservació en l'exercici de 2005 han ascendit a la xifra d'11.758.977 euros, dels quals 9.069.947 euros corresponen a pagaments avançats de despeses de capital i 2.689.030 euros es refereixen a pagaments avançats de despeses corrents. D'aquest últim import, n'hi ha un total de 2.530.000 euros que ha sigut compensat amb la subvenció d'explotació anual recollida en la Llei 14/2004, de 29 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2005; tal i com s'analitza en l'apartat 5.9 de l'informe.

L'Institut té encomanada la gestió del patrimoni immobiliari de la Generalitat, malgrat no percebre cap contraprestació per la prestació d'aqueix servei. L'Institut, no obstant això, va formalitzar dues factures per import de 9.275.455 euros l'últim dia de l'exercici, a l'objecte de repercutir a la Conselleria de Territori i Habitatge l'impost sobre el valor afegit corresponent a l'autoconsum pel servei prestat.

- El concepte "CTV. Subvenció d'explotació", amb un saldo d'1.795.659 euros a la data de tancament de l'exercici, correspon a l'import pendent de cobrament per la subvenció d'explotació recollida en la Llei 14/2004, de 29 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2005.

Quant a la partida "Empreses associades, deutores", el saldo de la qual a la data de tancament de l'exercici ascendia a 2.763.659 euros, s'ha d'observar que correspon als imports pendents de cobrament corresponents a la venda, a l'empresa associada Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, S.L., de la parcel·la UA 17.3, Zona "La Sequieta", en el terme municipal d'Alaquàs, per un preu de 3.562.282 euros. Hem comprovat que l'import pendent de cobrament ha sigut satisfet en l'exercici de 2006.

Sobre l'operació anterior, i tal com assenyalen en l'apartat 8.5 de l'informe, s'ha de dir que la van formalitzar sense cap tipus de procediment de licitació per a l'alienació de parcel·les i promocions d'habitatges en curs de realització, que assegurés els principis de publicitat i lliure concurrència d'ofertes, que permetrien aconseguir un preu adequat.

En la partida "Deutors diversos", segons la informació que es recull en la memòria dels comptes anuals, s'agrupen els comptes que indiquem a continuació, amb els saldos que presenten a la data de tancament de l'exercici expressats en euros:

Concepte	31-12-05
Deutors diversos	2.362.734
Rehabilitació aluminosi - Certificacions pendents d'emetre	1.670.453
D'altres ingressos pendents de facturar	8.261
Avançaments a proveïdors	346.615
Convenis de gestió d'altres entitats - Certificacions pendents d'emetre	1.701.419
<b>Total</b>	<b>6.089.482</b>

Quadre 18

El compte "Rehabilitació aluminosi - Certificacions pendents d'emetre", el saldo del qual s'eleva a 1.670.453 euros, correspon a l'obra executada en els edificis afectats amb patologies estructurals i que es troba pendent de facturar.

En el període comprés entre els anys 2001 i 2005, l'Institut ha tingut un total de despeses de 20.562.397 euros, destinats a solucionar els problemes originats per l'aluminosi en diversos habitatges que, encara que actualment són de propietaris particulars, inicialment foren promoguts per ens públics. El detall de les dïtes despeses, per anys i promocions, és el següent, amb les xifres expressades en euros.

Concepte	Any 2001	Any 2002	Any 2003	Any 2004	Any 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 Desamaparados- Arzob.	--	57.231	528.266	316.121	11.921	913.539
Habïts. caserna - Torrebaïa	--	7.875	1.706	57.890	147.444	214.915
Col. Sta. Isabel B. 1 - Sant Vicent	--	--	235.862	57.076	2.065	295.003
Col. Sta. Isabel B. 2 - Sant Vicent	--	--	70.002	198.632	0	268.634
Plaça d'Orà - Alacant	--	--	292.338	204.395	(180.813)	315.920
B. 15 San Antón - Elx	--	--	120.771	1.054.062	166.832	1.341.665
B. 3 i 4 Col. Sta. Isabel - St. Vicent	--	--	--	279.725	250.687	530.412
Grup habïts. Sant Maure - Alcoi	--	--	--	110.598	683.540	794.138
B.1 i 2 Plaça d'Orà - Alacant					457.312	457.312
B. 7-8, 14 -15 Sta. Isab- St. Vicent					27.842	27.842
Deutors diversos	1.398.807	3.000.764	2.192.396	2.379.185	1.564.607	10.535.759
V. Fuensanta- València	596.332	6.814.736	2.580.572	47.195	(12.197)	10.026.638
Deutors Grup	596.332	6.814.736	2.580.572	47.195	(12.197)	10.026.638
<b>Total</b>	<b>1.995.139</b>	<b>9.815.500</b>	<b>4.772.968</b>	<b>2.426.380</b>	<b>1.552.410</b>	<b>20.562.397</b>

Quadre 19

Cal fer notar que les despeses assumides per l'Institut són compensades directament amb subvencions concedides per la Generalitat. En aplicació del principi de correlació d'ingressos i despeses, i perquè aquestes despeses no afecten el compte de pèrdues i beneficis, al final de cada exercici l'Institut comptabilitza com a ingressos l'import de les despeses en què ha incorregut; mentre que la diferència corresponent a l'obra executada pendent de facturar es registra en el compte "Deutors factures pendents d'emetre".

L'Institut reconeix els dits ingressos d'acord amb el que es disposa en el Decret 92/2002, de 30 de maig, del Govern Valencià, sobre actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, i segons la qualificació provisional de les obres donada per la Generalitat, que serà finalment qui les pague. Cal assenyalar, no obstant això, que els titulars de les factures són els ajuntaments amb què s'han subscrit els convenis, que són els que detenen la condició de promotor; llevat del cas de les obres realitzades en el grup d'habitatges de la Virgen de la Fuensanta, de València, on és la mateixa Generalitat la promotora, raó per la qual les van reclassificar en el subcompte "Clients grup factures pendents d'emetre".

S'ha de dir que, a pesar de ser els ajuntaments respectius els qui figuren com a promotors de les obres de rehabilitació i, per tant, a qui s'emeten les factures, l'import de la subvenció, el rep l'Institut, que és qui realitza les obres. És a dir que en els ajuntaments solament existiran moviments de fons en formalització.

La facturació realitzada per l'Institut en l'exercici de 2005 per aquestes obres de rehabilitació, s'eleva a la xifra d'1.627.617 euros, a la qual es suma un 4% per despeses de gestió. Les subvencions pendents de cobrament, a la data de tancament de l'exercici, s'eleven a 4.822.467 euros, amb el detall que s'expressa a continuació, en euros:

Concepte	Data resolució	Import
B. La Uxola - Alcoi	Agost 2003	2.616.889
Posadas Cacho - Manises	Gener 2005	542.775
Col. Sta. Isabel - St Vicent Raspeig	Juliol 2005	723.455
Plaça d'Orà - Alacant	Juliol 2005	381.018
San Antón - Elx	Juliol 2005	558.330
<b>Total</b>		<b>4.822.467</b>

Quadre 20

La partida "Administracions públiques", que és l'última que es recull en aquest epígraf, té un saldo de 42.190 euros a la data de tancament de l'exercici i correspon a conceptes deutors de naturalesa tributària per devolució d'imposts i pagaments a compte, així com per retencions judicials.

#### 4.6 Tresoreria

A la data de tancament de l'exercici de 2005, el saldo d'aquest epígraf és d'1.495.407 euros i està integrat pels diners en efectiu que hi ha a les caixes de què disposa l'Institut, així com pels fons dipositats en els comptes corrents que té oberts en diverses entitats financeres.

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

Caixa	3.132
Bancs	1.492.275
<b>Total</b>	<b>1.495.407</b>

Quadre 21

El compte de "Caixa" està format per la suma dels saldos de set comptes de caixa fixa, que funcionen mitjançant un sistema de reposició de fons destinats a pagar despeses de menor quantia. El control físic de les caixes fixes es realitza amb una periodicitat mensual, per mitjà d'arqueigs de fons.

En relació amb el saldo del compte de "Bancs", que correspon als 25 comptes en entitats financeres, hem analitzat la informació facilitada tant per les citades entitats, com per l'Institut mateix. Una vegada fet això, interessa ressaltar que determinats comptes bancaris continuen mantenint un règim solidari de disposició de fons i que hom no ha portat a efecte la recomanació expressada en l'informe corresponent a l'exercici anterior, en el sentit que els comptes de l'Institut haurien de tenir un règim de signatures mancomunades per a disposar dels fons.

#### 4.7 Fons propis

El total de fons propis de l'Institut s'eleva a la xifra de 55.555.456 euros, amb el detall que es mostra a continuació, expressat en euros:

Compte	31/12/04	Distribució resultats	Resultat de l'exercici	31/12/05
Capital subscrit	63.160.591	--	--	63.160.591
Reserva legal	1.239.408	219.291	--	1.458.699
Resultats negatius exercicis anteriors	(11.372.672)	1.973.613	--	(9.399.059)
Pèrdues i guanys	2.192.904	(2.192.904)	335.225	335.225
<b>Total</b>	<b>55.220.231</b>	<b>0</b>	<b>335.225</b>	<b>55.555.456</b>

Quadre 22



La xifra de capital social recollida en el quadre anterior correspon a un total de 210.178 accions nominatives, amb un valor de 301,51 euros cada una, totalment subscrietes i desemborsades. La titularitat de les dites accions correspon a la Generalitat.

La reserva legal ha sigut dotada conformement a l'article 214 de la Llei de Societats Anònimes, en el qual s'estableix que, en tot cas, una xifra igual al 10% del benefici de l'exercici es destinarà a la dita reserva, fins que abaste, si més no, el 20% del capital social.

Cal ressaltar que, en data 25 de novembre de 2005, el Consell de la Generalitat, reunit com a Junta General Extraordinària i Universal d'Accionistes de la societat, acordà augmentar el capital social en 2.249.918 euros, mitjançant l'emissió de 7.487 noves accions nominatives d'idèntic valor nominal que les anteriors, la qual cosa ha determinat que el nombre total d'accions de l'Institut s'eleva a 217.665.

Hem comprovat que, en data 9 de març de 2006, la Generalitat ha formalitzat el desemborsament del 100% de l'ampliació de capital, i que després d'això, el dia 29 de març, s'elevà a document públic l'acord social subscrit.

#### **4.8 Ingressos per a distribuir en diversos exercicis**

Els diversos components d'aquest epígraf del passiu del balanç, així com el moviment experimentat durant l'exercici de 2005, són els que mostrem a continuació, amb les xifres expressades en euros:

Concepte	31/12/04	Altes	Anul·lacions	Trasp. a rtat. exercici	Traspassos	31/12/05
Subvencions de capital	4.392.398	3.075.623	(884.675)	(45.170)	102.949	6.641.125
Subvencions al promotor	823.711	167.475	--	(751.363)	(23.669)	216.154
Subsidi préstecs qualificats	1.034.156	115.320	(429.489)	(380.872)	(71.541)	267.574
Subsidi quotes préstecs qualific.	--	6.924.241	--	--	--	6.924.241
Donacions de parcel·les a revertir	4.441.882	716.570	(161.988)	(550.680)	--	4.445.784
Ingressos per interessos diferits	173.241	--	--	(16.664)	--	156.577
D'altres ingressos de promocions	29.110	--	--	(16.892)	(7.739)	4.479
<b>Total</b>	<b>10.894.498</b>	<b>10.999.229</b>	<b>(1.476.152)</b>	<b>(1.761.641)</b>	<b>0</b>	<b>18.655.934</b>

Quadre 23

L'anàlisi de les dades recollides en el quadre anterior permet apreciar que, a partir d'un saldo de 10.894.498 euros en data 31 de desembre de 2004, durant l'exercici de 2005 s'hi han produït altes per import de 10.999.229 euros i anul·lacions per import d'1.476.152 euros i que s'han imputat a resultats 1.761.641 euros. En el moviment experimentat en l'exercici, destaca el compte "Subsidi de quotes de préstecs qualificats", les altes del qual al tancament de l'exercici s'han elevat a 6.924.241 euros.

En l'anàlisi del compte "Subsidi de quotes de préstecs qualificats", s'ha posat de manifest que, d'acord amb el que s'estableix en el Pla d'Habitatge 2002-2005, tant la quota com els interessos dels préstecs destinats a finançar promocions d'habitatges per a l'arrendament, estan subsidiats.

Durant l'exercici de 2005 l'Institut ha canviat de criteri comptable, després de fer una consulta a l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes, i ha passat a registrar la totalitat de la subvenció -tant de capital com d'interessos- en comptes d'ingressos per a distribuir en diversos exercicis.

Aquest canvi de criteri ha comportat una reducció de préstecs a llarg termini, per import de 4.200.820 euros, juntament amb un augment de despeses per a distribuir en diversos exercicis, per les despeses financeres dels préstecs del Pla d'Habitatge 2002-2005, per import de 2.723.421 euros; mentre que -tal com hem indicat- els ingressos per a distribuir en diversos exercicis pel subsidi de les quotes dels citats préstecs, han augmentat en 6.924.241 euros.

Pel que fa al canvi de criteri comptable, podem assenyalar que, malgrat que en la memòria s'informa sobre el contingut dels comptes afectats, no s'hi diu que s'haja produït un canvi de criteri comptable, ni s'hi explica l'efecte d'aqueix canvi en els comptes anuals.

El detall del moviment experimentat en l'exercici de 2005 en el compte "Subvencions de capital", és el que es mostra a continuació, amb les xifres expressades en euros:

Concepte	31/12/04	Altes	Anul·lació	Trasp. a rtat. exercici	Traspassos	31/12/05
Subvencions per a real·lotjaments	1.724.85	--	(884.675)	(13.447)	--	826.73
Subvencions al promotor	595.08	750.002	--	(9.524)	102.949	1.438.51
Donació parcel·les promoc. lloguer	1.919.70	71.690	--	--	--	1.991.39
Donació de locals	152.74	2.253.931	--	(22.199)	--	2.384.47
<b>Total</b>	<b>4.392.39</b>	<b>3.075.623</b>	<b>(884.675)</b>	<b>(45.170)</b>	<b>102.949</b>	<b>6.641.12</b>

Quadre 24

Per verificar els imports imputats en aquest compte, hem seleccionat una mostra significativa de moviments de l'exercici i s'hi han posat de manifest els aspectes següents.

- Segons escriptura de primer de desembre de 2005, l'Ajuntament de Pilar de la Horadada va cedir gratuïtament a l'Institut, per un termini de 75 anys, el dret de superfície d'una finca ubicada en sòl de dotació pública, per un valor d'escriptura de 708.400 euros, destinat a residència permanent en règim de lloguer per a persones majors de 35 anys. Transcorregut el termini de duració, s'extingirà el

dret de superfície i revertirà a l'Ajuntament, sense pagar cap contraprestació, tot allò que s'haja construït en la finca.

D'acord amb la nota 4.i) de la memòria de l'Institut corresponent a l'exercici de 2005, les parcel·les que s'han de revertir es valoren pel seu valor venal. En aquest supòsit, la valoració en escriptura del dret d'ús, la va realitzar l'Institut en funció del valor dels terrenys, per al cas dels habitatges protegits, aplicant-hi un percentatge d'usdefruit anual al llarg dels 75 anys.

- Conformement a l'escriptura de cessió formalitzada el 5 d'abril de 2005, una societat mercantil cedeix dos locals a l'Institut, el qual accepta i adquireix el ple domini de les dites finques. Aquesta cessió és conseqüència d'una obligació contreta en l'escriptura de compravenda relacionada amb el Pla Parcial "Riu Sec" de Castelló, formalitzada en data 31 de juliol de 2001. En l'expedient es recullen dos certificats de taxació que valoren els locals en sengles xifres de 906.280 euros i 1.160.737 euros.

L'Institut ha registrat comptablement la cessió pels valors taxats en el compte de "Construccions" de l'immobilitzat material, amb abonament al compte "Donació de locals", integrat en l'epígraf de subvencions de capital, preveient la seua imputació a resultats en funció de l'amortització dels dits béns.

A part que la cessió dels citats locals no constitueix una donació, sinó una contraprestació que prové d'una relació contractual amb l'empresa cessionària, des del punt de vista comptable sembla més adequat que el compte "Donacions de locals" es reclassifique, des de la partida "Subvencions de capital", a la partida "D'altres ingressos per a distribuir en diversos exercicis".

En relació amb el compte "Donació parcel·les a revertir", hem seleccionat una mostra significativa de les altes produïdes en l'exercici de 2005; a partir de la seua anàlisi s'hi han posat de manifest les circumstàncies següents:

- L'Ajuntament de Tavernes de la Valldigna, d'acord amb l'escriptura formalitzada en data 10 de març de 2005, cedeix gratuïtament a l'Institut una parcel·la destinada a la promoció de disset habitatges protegits i locals comercials. En virtut del que es preveu en el conveni urbanístic de col·laboració subscrit el dia 19 de juliol de 2004, l'Institut es compromet a vendre a l'Ajuntament els locals comercials, per un preu equivalent al cost d'urbanització que suporta la parcel·la cedida.

L'Institut, d'acord amb les normes de valoració recollides en la memòria, ha donat d'alta en existències la parcel·la, pel valor registrat en l'escriptura de cessió, per import de 182.516 euros. Aquesta valoració, però, no està justificada per cap taxació efectuada per algun professional independent que pose de manifest el valor de mercat.

- L'Ajuntament de Pego cedeix gratuïtament a l'Institut -segons que es desprén de l'escriptura de data 28 de juliol de 2005- una parcel·la qualificada com a bé patrimonial i pertanyent al patrimoni municipal del sòl, destinada a la promoció de 23 habitatges protegits.

L'Institut ha donat d'alta en existències la parcel·la pel valor registrat en l'escriptura de cessió, per import de 334.047 euros. Aquesta valoració, però, no està suportada per cap taxació realitzada per professional independent que en mostre el valor de mercat.

La valoració en escriptura del solar, la va realitzar l'Ajuntament de Pego conformement a la disposició addicional 14<sup>a</sup> del Pla d'Habitatge, en la qual s'estableix el límit del valor dels terrenys destinats a habitatge protegit en un 15% de l'import que resulte de sumar els preus màxims de venda o adjudicació dels habitatges protegits i dels lliures, dels locals de negoci, garatges i trasters; en aquest cas, el preu total de les vendes és de 2.226.980 euros, segons l'estudi de viabilitat elaborat per l'Institut.

Quant a la valoració de les parcel·les donades pels ajuntaments per construir habitatges protegits, es recomana que l'Institut fixe un criteri de valoració uniforme, atés que el preu d'escriptura, en la majoria dels casos, no està actualitzat en els corresponents inventaris municipals del sòl; mentre que, d'altra banda, el valor venal o el valor de mercat del sòl es troba limitat pel mòdul assignat a l'habitatge protegit, d'acord amb la disposició addicional 14<sup>a</sup> del Pla d'Habitatge.

#### **4.9 Deutes amb entitats de crèdit a curt i llarg termini**

El saldo total dels deutes de l'Institut amb entitats de crèdit, a la data de tancament de l'exercici de 2005, s'eleva a la xifra de 192.061.409 euros; cosa que representa el 52% del passiu total del balanç a la dita data. En comparació amb el saldo de l'exercici anterior, s'hi ha produït un increment de l'11,2%. Cal manifestar que els deutes amb venciment a llarg termini assoleixen la quantitat de 124.624.555 euros; mentre que els deutes amb venciment a curt termini pugen a la xifra de 67.436.854 euros.

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

Concepte	Curt termini	Llarg termini	Total
<b>Préstecs i crèdits</b>	<b>18.001.024</b>	<b>34.698.329</b>	<b>52.699.353</b>
<i>Promoció d'habitatges</i>	15.198.304	11.577.073	26.775.377
Promoció sòl	2.802.720	3.121.256	5.923.976
Patrimoni	0	20.000.000	20.000.000
<b>Pòlisses de crèdit</b>	<b>49.075.365</b>	<b>89.926.226</b>	<b>139.001.591</b>
Pòlisses de crèdit avalades per la G.V.	37.841.786	75.393.559	113.235.345
Pòlisses de crèdit, garantia personal	11.233.579	14.532.667	25.766.246
<b>Avançaments de tresoreria</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Interessos meritats</b>	<b>360.465</b>	<b>0</b>	<b>360.465</b>
<b>Total</b>	<b>67.436.854</b>	<b>124.624.555</b>	<b>192.061.409</b>

Quadre 25

El deute de l'Institut per "préstecs i crèdits", en data 31 de desembre de 2005, puja a un total de 52.699.353 euros. D'aquest deute, la xifra de 26.775.377 euros en correspon a préstecs amb garantia hipotecària; mentre que la quantitat de 25.923.976 euros n'està avalada per la Generalitat.

Els crèdits destinats a la promoció d'habitatges són préstecs qualificats amb uns tipus d'interés que oscil·len entre el 2,18% i el 3,15%, el subsidi dels quals queda establert en la legislació d'habitatges de protecció oficial pel Reial Decret 92/2002, de 30 de maig.

Hem comprovat que els interessos meritats durant 2005 per la totalitat dels préstecs en vigor corresponents a promocions, han sigut incorporats al valor de les existències per un total de 532.967 euros.

Durant l'exercici de 2005, l'Institut ha formalitzat deutes amb entitats de crèdit a curt i llarg termini per un import de 103.639.618 euros, dels quals havia disposat a la data de tancament de l'exercici de 48.814.358 euros. El detall de l'endeutament contret en l'exercici de 2005, és el següent:

Entitat	Data	Concepte	Exp.	Formalitzat	Disposat
Rural Caixa	16/12/05	Tresoreria	--	6.000.000	0
La Caixa	25/10/05	Tresoreria	--	6.000.000	0
BBVA	04/02/05	Pat./Alu.	--	20.000.000	14.616.184
Ibercaixa	04/10/05	Pat./Alu.	--	10.000.000	0
La Caixa	25/10/05	Pat./Alu.	--	6.000.000	0
Dexia Sabadell	20/4/05	Pat./Reh	--	20.000.000	20.000.000
CAM	21/10/05	Picanya	AT-03/00	927.359	878.751
Rural Caixa	03/11/05	Vilamarxant (Tut.)	AT-01/02	1.330.020	1.263.519
CAM	28/01/05	Castelló (Tut.)	AT-01/01	1.788.416	1.698.897
CAM	12/12/05	Garbinet	RE-02/01	6.400.460	4.002.132
Rural Caixa	01/02/05	Mas del Rosari (Arrend)	RE-04/01	1.765.292	588.843
Rural Caixa	01/02/05	Mas del Rosari (C.V.)	RE-04/01	2.201.935	736.988
Ibercaja	05/05/05	Santa Pola (59 habits.)	RE-01/03	4.644.309	900.600
Ibercaja	05/05/05	Castelló (74 habits.)	RE-04/03	7.110.228	2.591.100
Rural Caixa	22/06/05	Castelló (70 habits.)	RE-03/03	3.860.952	334.744
Caja Madrid	7/10/05	Castelló	RE-03/01	3.367.080	1.043.783
BSCH	30/11/05	Sant Vicent del Raspeig	RE-01/02	1.557.515	0
BSCH	30/11/05	Sant Vicent del Raspeig	RE-02/02	518.874	0
CAM	12/12/05	València. C/ Roters, 18	UA21-09/95	167.178	158.817
<b>Total altes</b>				<b>103.639.618</b>	<b>48.814.357</b>

Quadre 26

En relació amb el préstec concertat amb Dexia Sabadell Banco Local, S.A., per import de 20.000.000 euros, podem assenyalar que finança les obres de reparació, conservació i manteniment del parc immobiliari de promoció pública que pertany a la Generalitat.

En l'exercici de 2005 s'han amortitzat completament els préstecs avalats per la Generalitat i concertats en l'exercici de 1999 destinats a finançar les subvencions pendents de pagament per les ajudes de la Generalitat al Pla d'Habitatges 1992-1995, amb un saldo conjunt a 31 de desembre de 2004 de 12.013.693 euros. Els interessos meritats durant l'exercici pels préstecs amortitzats, han ascendit a 40.465 euros.

El deute que l'Institut té a 31 de desembre de 2005 pel concepte "Pòlisses de crèdit avalades per la Generalitat Valenciana", amb les dades de major interès per a cada una de les operacions concertades, és el que es mostra a continuació, amb les xifres expressades en euros:

Entitat	Data	Import	Duració	Tipus interès	Pendent a 31-12-05		
					Curt term.	Llarg term.	Total
Caja Madrid	27/03/03	120.741.91	6 anys	Euribor + 0,14%	10.184.515	74.767.597	84.952.112
BBVA	24/11/03	10.800.00	5 anys	Euribor + 0,10%	0	625.962	625.962
BBVA	14/03/03	30.000.00	12 anys	Euribor + 0,06%	27.657.271	0	27.657.271
<b>Total</b>		<b>161.541.91</b>			<b>37.841.786</b>	<b>75.393.559</b>	<b>113.235.345</b>

Quadre 27

La pòlissa de crèdit formalitzada amb Caja Madrid té per objecte la realització d'obres d'infraestructura docent, com a conseqüència del conveni signat el 19 d'abril de 1999, de finançament i execució d'obres en els centres docents, entre la llavors Conselleria de Cultura, Educació i Esport, l'Institut Valencià de Finances i l'Institut Valencià d'Habitatge.

La pòlissa de crèdit formalitzada amb el BBVA, de data 14 de març de 2003, té per objecte cobrir, per compte de la Conselleria d'Infraestructures i Transports, les obres d'infraestructura de la promoció del sòl "V-14 Parc Logístic de Ribarroja". Durant l'exercici de 2005, l'Institut ha cedit a l'Ens Gestor de la Xarxa de Transport i de Ports de la Generalitat la totalitat de l'execució realitzada, per import de 24.130.662 euros.

En el conveni de subrogació entre l'Institut i l'Ens Gestor de la Xarxa de Transport i de Ports de la Generalitat, de 10 de novembre de 2005, que és conseqüència del que es disposa en el Decret 199/2004 del Consell de la Generalitat, relatiu a l'àmbit d'actuació "Parc logístic de Ribarroja", estava previst cedir la titularitat de tots els béns expropiats al citat Ens Gestor, i l'Institut obtindria compensacions per tal de mantenir l'equilibri patrimonial, per un import en liquidació provisional de 23.887.191 euros. El dit import, actualitzat al tancament de l'exercici, es va materialitzar en una factura de 22 de desembre de 2005 per 24.296.076 euros.

El citat conveni fa referència a la compensació econòmica que havia de rebre l'Institut, la qual es podria realitzar per mitjà d'un pagament únic o mitjançant la subrogació per part de l'ens Gestor en el contracte de préstec subscrit per l'Institut. Tanmateix, han sorgit problemes en la subrogació de la pòlissa de crèdit, perquè l'entitat financera ha estimat mancances en l'estatut de l'ens Gestor, pel que fa a la capacitat d'endeutament de la dita entitat.

En conseqüència, a 31 de desembre de 2005 s'hi produeix una situació singular, ja que s'han cedit els actius i la promoció de sòl executada; però no ha sigut cedit el passiu contret, que figura a la dita data com a endeutament de l'Institut.

Quant a la composició del saldo del concepte "Pòlisses de crèdit amb garantia personal", les dades de major interès de cada una de les operacions, són les que es mostren a continuació, amb les xifres expressades en euros.

Entitat	Import formalitzat	Import disposat a 31/12/05	Data formalització oper. crèd.	Tipus interès 31/12/04	Possibilitat de pròrroga	Data venciment final
BBVA	20.000.000	14.532.660	04/02/05	2,216%	Prorrogable	04/02/07
Ibercaja	10.000.000	0	04/10/05	2,278%	Prorrogable	15/10/07
La Caixa	6.000.000	0	25/10/05	2,376%	Prorrogable	31/10/07
CAM	6.000.000	1.030.069	30/07/04	2,326%	--	30/07/06
Caja de Madrid	3.000.000	570	30/07/04	2,500%	--	30/07/06
Caixa Rural M.	6.000.000	0	16/12/05	2,125%	Prorrogable	16/12/07
La Caixa	6.000.000	0	25/10/05	2,376%	Prorrogable	31/10/07
BBVA	12.000.000	9.721.058	03/03/04	2,246%	--	03/03/06
BSCH	3.000.000	481.870	01/10/04	2,225%	--	01/10/06
<b>Total</b>	<b>72.000.000</b>	<b>25.766.240</b>				

Quadre 28

En relació amb el concepte "Interessos meritats", s'ha d'indicar que correspon als interessos pendents de venciment a la data de tancament de l'exercici de 2005, dels quals la quantitat de 63.166 euros correspon als interessos dels préstecs i 297.299 euros, als interessos de les pòlisses de crèdit.

#### 4.10 Provisions per a operacions de tràfic

El moviment d'aquesta partida del passiu del balanç durant l'exercici de 2005, amb les xifres expressades en euros, així com el seu desglossament segons les diverses promocions, és el que detallem a continuació.

Concepte	31/12/04	Aplicacions a ingressos	Cancel·lació	D'altres ctes. de balanç	Dotacions	31/12/05
AL-02 Urb. P .P. II-9. Benisaudet Alac.	3.938.186	(537.74)	0	0	0	3.400.443
V-10 Mas del Rosari – global, Paterna	2.890.364	(998.90)	0	0	780.274	2.671.733
<b>Provisió per acabament d'obra.</b>	<b>6.828.550</b>	<b>(1.536.64)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>780.274</b>	<b>6.072.176</b>
Dotació provisió interessos Velluters	315.907		0	0	0	315.907
En Borràs, 18 València	76.838		0	0	0	76.838
<b>Prov. per pèrdues en promocions</b>	<b>392.745</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>392.745</b>
<b>Prov. reparació habitatges venuts</b>	<b>100.000</b>		<b>0</b>	<b>(100.000)</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>
<b>Total</b>	<b>7.321.295</b>	<b>(1.536.64)</b>	<b>0</b>	<b>(100.000)</b>	<b>1.030.274</b>	<b>6.714.921</b>

Quadre 29



El compte "Provisió per acabament d'obres" registra l'estimació dels costos pendents d'executar en el moment en què es produeix l'escriptura d'aquelles parcel·les les obres d'urbanització de les quals es troben en curs, i la dita provisió s'aplica en el moment en què es reben els diferents costos, a mesura que van executant-se les obres d'urbanització.

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

El compte "Provisió per pèrdues en promocions" registra la provisió dotada en l'exercici de 2004 corresponent a les despeses financeres imputades a les existències del barri de Velluters, com a conseqüència de l'informe de disconformitat emés per la Intervenció Delegada de la Conselleria d'Infraestructures i Transports, corresponent a la certificació número 158, pels interessos satisfets en 2003, durant la vigència de la pòlissa de crèdit subscripta destinada a comprar el sòl de la promoció.

Tal i com s'assenyala en l'aparat 4.4 de l'Informe, la provisió ha sigut aplicada en l'exercici de 2006, després que la Intervenció General de la Generalitat s'haja pronunciat sobre l'assumpte.

El compte "Provisió per a reparació d'habitatges" registra les despeses en què caldrà incórrer una vegada acabades i lliurades les promocions d'habitatges, per possibles defectes. Durant l'exercici de 2005 se n'ha incrementat la dotació genèrica, de 100.000 euros a 250.000 euros.

## 5. ANÀLISI DEL COMPTE DE PÈRDUES I BENEFICIS

### 5.1 Introducció

Les dades del compte de pèrdues i beneficis de l'Institut corresponent a l'exercici de 2005, juntament amb les dades corresponents a l'exercici anterior, es mostren a continuació, amb les xifres expressades en euros.

DESPESES	2005	2004	Variació
Reducció existències promocions en curs	11.844.763	--	--
Aprovisionaments	48.183.307	62.352.889	(22,7%)
Despeses de personal	10.067.960	8.658.166	16,3%
Dotació amortització immobilitzat	633.514	428.119	48,0%
Variació provisions de tràfic	(533.557)	1.936.379	(127,6%)
D'altres despeses d'explotació	7.219.395	4.108.568	75,7%
<b>Resultats positius d'explotació</b>	<b>808.712</b>	<b>3.487.990</b>	<b>(76,8%)</b>
Despeses financeres i assimilades	1.342.331	1.100.403	22,0%
<b>Resultats financers positius</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Resultats positius activitats ordinàries</b>	<b>--</b>	<b>2.555.016</b>	<b>--</b>
Variació provisions immobilitzat	80.970	59.974	35,0%
Pèrdues immobilitzat	140	--	--
Despeses extraordinàries	36.363	127.005	(71,4%)
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	186.096	351.404	(47,0%)
<b>Resultats extraordinaris positius</b>	<b>1.047.045</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Resultat positiu abans d'imposts</b>	<b>711.736</b>	<b>2.192.904</b>	<b>(67,5%)</b>
Impost sobre societats	376.511	--	--
<b>Resultat positiu de l'exercici</b>	<b>335.225</b>	<b>2.192.904</b>	<b>(84,7%)</b>

INGRESSOS	2005	2004	Variació
Import net xifra de negoci	70.144.021	38.839.579	80,6%
Augment d'existències	--	38.395.178	--
Treballs efectuats empresa immobilitzat	424.636	391.291	8,5%
Existències incorporades a immobilitzat	5.759.939	1.044.013	451,7%
D'altres ingressos d'explotació	217.163	286.604	(24,2%)
Ingressos per a distribuir en diversos exercicis	1.678.335	2.015.446	(16,7%)
<b>Resultat negatiu d'explotació</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Ingressos financers	16.664	16.992	(1,9%)
D'altres interessos i ingressos assimilats	158.472	148.831	6,5%
Subsidi per préstecs qualificats	23.174	1.606	1.343,0%
<b>Resultats financers negatius</b>	<b>1.144.021</b>	<b>932.974</b>	<b>22,6%</b>
<b>Resultat negatiu activitats ordinàries</b>	<b>335.309</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Beneficis alienació immobilitzat	1.953	20.708	(90,6%)
Subvencions capital traspassades al resultat	45.170	26.722	69,0%
Ingressos extraordinaris	36.777	73.334	(49,9%)
Ingressos i beneficis d'altres exercicis	1.266.714	55.507	2.182,1
<b>Resultats extraordinaris negatius</b>	<b>--</b>	<b>362.112</b>	<b>--</b>
<b>Pèrdues abans d'imposts</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Resultats negatius de l'exercici</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

Com podem apreciar en les dades recollides en el quadre anterior, el resultat positiu obtingut en l'exercici, per import de 335.225 euros, s'ha reduït en un 84,7% respecte dels que l'Institut obtingué en l'exercici anterior, a causa fonamentalment d'una reducció dels ingressos d'explotació.

Cal manifestar que, si tenim en compte el resultat positiu abans d'imposts, la reducció que hi ha hagut, respecte de l'exercici de 2004, ha sigut del 67,5%. La quota tributària per l'impost de societats imputada a l'exercici de 2005, és de 376.511 euros; tot al contrari del que succeï en l'exercici anterior, en el qual no es va meritjar cap quota, a pesar que els beneficis hi van ser superiors.

## 5.2 Variació d'existències

En els comptes d'aquest epígraf es registren les variacions entre les existències finals i les inicials hagudes durant l'exercici. En aquest sentit, a la data de tancament de l'exercici de 2005 s'ha produït una reducció de les existències en "Promocions en curs" i en "Edificis construïts", per un import total d'11.844.765 euros, que es desglossen de la forma següent, amb les dades expressades en euros:

	Productes en curs	Variació existències	Total
		Productes acabats	
Rehabilitació	3.056.423	(2.406.66)	649.756
Promoció sòl	(25.240.397)	2.002.34	(23.238.051)
Promoció habitatges	12.242.303	(1.498.77)	10.743.532
<b>Total</b>	<b>(9.941.671)</b>	<b>(1.903.09)</b>	<b>(11.844.763)</b>

Quadre 31

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

## 5.3 Aprovisionaments

El saldo d'aquest epígraf del compte de pèrdues i beneficis a la data de tancament de l'exercici, s'eleva a la xifra de 48.183.307 euros, cosa que representa un 60,7% del total de les despeses de l'Institut. La comparació amb l'exercici anterior de les diverses partides que el componen, és la que mostrem a continuació, amb les xifres expressades en euros.

<b>Concepte</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>Variació</b>
Consum d'edificis adquirits	198.882	(267.998)	(174,2%)
Consum de terrenys i solars	6.946.479	25.578.786	(72,8%)
Obres i serveis realitzats per tercers	41.037.946	37.042.101	10,8%
<b>Total</b>	<b>48.183.307</b>	<b>62.352.889</b>	<b>(22,7%)</b>

Quadre 32

El saldo registrat en la partida "Consum de terrenys i solars" és el resultat d'integrar les compres de terrenys i solars, que pugen a 13.462.227 euros, amb l'augment de les existències per "Variació de matèries primeres", el valor negatiu de les quals s'eleva a 6.515.748 euros.

El desglossament de la partida "Obres i serveis realitzats per tercers" durant l'any 2005, amb les dades expressades en euros, és el que es mostra a continuació.

<b>Concepte</b>	<b>Import</b>
Despeses de promocions tancades	68.469
Certificacions d'obra	39.417.069
Obres rehabilitació i aluminosi	1.552.408
<b>Total</b>	<b>41.037.946</b>

Quadre 33

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

Hem revisat una mostra significativa de les despeses imputades al compte "Certificacions d'obra" citat, i no s'hi han posat de manifest circumstàncies que interesse ressaltar.

#### **5.4 Despeses de personal**

La composició d'aquest epígraf, que és el segon en importància del compte de pèrdues i beneficis, ja que constitueix el 12,7% del total de despeses, és la que es recull a continuació, amb les xifres expressades en euros.

Concepte	2005	2004	Variació
Sous i salaris	7.734.362	6.604.912	17,1%
Indemnitzacions	1.394	50.821	(97,3%)
Càrregues socials	2.306.171	1.979.794	16,5%
D'altres despeses socials	26.033	22.639	15,0%
<b>Total</b>	<b>10.067.960</b>	<b>8.658.166</b>	<b>16,3%</b>

Quadre 34

Tal com es desprén de les dades recollides en el quadre anterior, que han sigut confirmades a partir de la resta de la informació facilitada per l'Institut, les despeses de personal durant l'exercici de 2005 han experimentat un increment del 16,3%, respecte a les de l'exercici anterior, a causa de l'increment del nombre de llocs de treball de l'Institut i de les reclassificacions de llocs existents.

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

Categories	Nombre treballadors		Variació
	2005	2004	
Direcció i caps	48	44	9,1%
Titulats mitjans i superiors	89	73	21,9%
Oficials i administratius	146	147	(0,7%)
Auxiliars i d'altres	14	5	180,0%
<b>Total</b>	<b>297</b>	<b>269</b>	<b>10,4%</b>

Quadre 35

Com podem apreciar en el quadre anterior, la plantilla de l'Institut s'ha vist incrementada durant l'exercici de 2005 en un total de 28 llocs de treball. S'ha de posar de manifest que no hi ha constatació que la Gerència de l'Institut haja justificat les raons que determinen la creació de nous llocs de treball. D'altra banda, en cap d'aquests supòsits no existeix el preceptiu informe de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Ocupació, a pesar del que es disposa en l'article 28.2 de la Llei 14/2004, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2005. Cal destacar que una situació similar es va posar ja de manifest en l'informe de fiscalització de l'exercici de 2004.

L'evolució d'aqueixa mateixa plantilla durant l'exercici de 2005, en cada una de les unitats organitzatives de l'Institut, és la següent:

Direccions	2005	2004	Variació
Agència Valenciana de Lloguer	9	0	9
Àrea Sòl i Habitatge	68	71	(3)
Assessoria Jurídica	7	6	1
Coordinació Conselleria	47	34	13
Centre Gestió HP Alacant	34	30	4
Centre Gestió HP València i CS	45	57	(12)
Comunicació	4	0	4
Contractació	5	5	0
DGT	2	2	0
Economicofinancera	18	18	0
Gerència	3	6	(3)
Gestió Immobles	7	4	3
Organització i Sistemes	20	12	8
Recursos Humans	15	15	0
Vendes	13	9	4
<b>Total</b>	<b>297</b>	<b>269</b>	<b>28</b>

Quadre 36

L'anàlisi de les dades recollides en el quadre anterior, permet apreciar que el major increment es produeix en la unitat Coordinació Conselleria. Es tracta de personal que percep les seues retribucions a càrrec de l'Institut, però que presta els seus serveis en la Conselleria de Territori i Habitatge; l'Institut no ha facilitat cap documentació que justifique les funcions que aquests treballadors realitzen en relació amb l'Institut.

L'anàlisi de la documentació facilitada per l'Institut permet apreciar, d'altra banda, que no ha complert l'obligació establida en l'article 28.1 de la Llei 14/2004, de 29 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2005, en el sentit de sol·licitar a la Conselleria d'Economia, Hisenda i Ocupació, abans de l'1 de març de 2005, la corresponent autorització de la massa salarial, tot aportant a aqueix efecte la certificació de les retribucions salarials satisfetes i meritades en l'exercici de 2004.

El citat certificat de massa salarial, el presenten el dia 8 de juliol de 2005, com a conseqüència d'un escrit de la Direcció General de Pressuposts i Despeses de 9 de juny, referent a la paralització d'un concurs públic iniciat per l'Institut que tenia per objecte la contractació d'una pòlissa d'assistència sanitària per al col·lectiu de treballadors de l'Institut, ja que les despeses d'acció social formen part de la massa salarial que ha de ser autoritzada per la Conselleria d'Economia, Hisenda i Ocupació.

Hem efectuat diverses proves de nòmina, per determinar, primer que res, si l'increment de les retribucions s'ajusta al màxim del 2% previst en la Llei de Pressuposts per a 2005.

Hem revisat una mostra significativa d'expedients de personal, en la qual s'ha comprovat que, en aquells supòsits en què els llocs de treball no han sigut reclassificats, les retribucions s'han incrementat en un 2%, percentatge previst en l'article 28.1 de la Llei 14/2004, de 29 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2005. S'hi ha pogut verificar també que les retribucions percebudes s'ajusten a la categoria professional que exerceix cada un dels treballadors i que les retencions practicades s'ajusten a la normativa vigent.

Cal manifestar que, en aplicació del que es preveu en l'article 25 del conveni col·lectiu de l'Institut, a partir del dia 1 de juliol de 2005 es va incloure en el salari base el denominat "complement salarial A". Aquest complement retribuïa l'especial responsabilitat i dedicació de determinats llocs de treball, per raó del seu contingut o de l'acumulació de tasques.

En un altre ordre de coses, interessa destacar que s'ha revisat una mostra significativa dels llocs de treball de l'Institut reclassificats durant l'exercici. Cal assenyalar que un dels supòsits analitzats ha sigut formalitzat en aplicació del que es disposa en l'article 15 del conveni col·lectiu de l'Institut, en el qual es preveu un mecanisme de promoció interna dels seus treballadors; mentre que en la resta dels expedients revisats únicament consta la Resolució del Gerent indicant la data dels efectes econòmics.

En cap dels expedients revisats no consta documentalment que l'Institut haja sol·licitat el preceptiu informe de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Ocupació que s'ha de demanar en aplicació del que es disposa en l'article 28.2 de la Llei 14/2004, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2005.

Hem comprovat, encara, que en data de primer de març de 2005 es va interpretar i modificar el conveni col·lectiu aplicable al personal de l'Institut; però no hi ha constatació de l'existència del preceptiu informe favorable de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Ocupació establert en el precepte citat en paràgraf anterior.

S'ha de dir que l'article 24.4 de la Llei 14/2004, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2005, disposa que seran nuls de ple dret els acords que hom adopte ometent el tràmit de l'informe citat, o també si aquest informe hi és desfavorable.

En el marc de la fiscalització d'aquesta àrea de personal, hem revisat una mostra significativa dels expedients de selecció de personal realitzats durant l'exercici de 2005 i materialitzats en contractes de duració determinada, per un període de sis mesos, ampliat posteriorment a un total de 24 mesos.

Hem comprovat que en cap d'aqueixos expedients analitzats no s'ha efectuat convocatòria pública per proveir els llocs de treball. L'Institut ha seguit dos tipus de procediments:

- En els supòsits en què s'ha contractat personal tècnic, es sol·licitaven candidats a la Universitat Politècnica de València i al SERVOF, i després se'n feia la selecció. Hem comprovat que no sempre es fa la selecció a favor d'algun dels candidats presentats per les dites institucions, sinó que en determinades ocasions opten per candidats els "currículum vitae" dels quals es troben en l'Institut, malgrat no estar integrats en cap borsa de treball.
- En la resta de les contractacions, l'Institut ha acudit a una borsa de treball de la qual no es coneixen les bases, ni la data en què s'efectua la convocatòria, ni els criteris de selecció, i tampoc no es coneixen les persones que integren la dita borsa; aquesta s'ha format amb els "currículum vitae" presentats de forma espontània en el registre d'entrada de l'Institut.

L'esmentada borsa no té cap procediment de gestió prèviament establert, i els citats currículums es presenten sense que hi haja cap convocatòria pública, sense exigir requisits, o sense termini de presentació. Aquestes circumstàncies han determinat que en dos dels expedients analitzats hagen transcorregut escassos dies des de la presentació de l'històric fins a la contractació.

Amb independència d'això, s'hi ha posat de manifest que en tres dels expedients analitzats no consta que hom haja efectuat cap tràmit del procediment de selecció. En els expedients únicament consta el contracte de duració determinada.

Les circumstàncies descrites en relació amb la selecció del personal al servei de l'Institut, permeten concloure que els procediments desenvolupats no garanteixen el compliment dels principis de publicitat, igualtat, mèrit i capacitat que han de regir l'accés als llocs de treball del sector públic.

### **5.5 Variació provisions de tràfic**

El desglossament d'aquest epígraf del compte de pèrdues i beneficis, a la data de tancament de l'exercici de 2005, és el que detallem a continuació, amb les xifres expressades en euros.

<b>Compte</b>	<b>2005</b>
Pèrdues per crèdits incobrables	2.663
Dotació provisió insolvències tràfic	4.866
Aplicació provisió insolvències clients i deutors	(34.712)
Dotació provisió per reparació d'habitatges venuts	250.000
Dotació provisió terminació de promocions	780.274
Aplicació provisió terminació de promocions	(1.536.648)
<b>Total</b>	<b>(533.557)</b>

Quadre 37



Cal fer notar que en la fiscalització realitzada en l'àrea d'"Existències" -que es recull en l'apartat 4.4 de l'Informe-, s'ha comprovat que la comptabilitat dels càlculs que l'Institut realitza per formalitzar el compte "Dotació a la provisió per terminació de promocions", així com la seua aplicació, han sigut adequades.

Pel que fa al compte "Dotació provisió per reparació d'habitatges venuts", s'ha d'assenyalar que l'Institut, en l'exercici de 2005, ha incrementat la provisió genèrica a la quantitat de 250.000 euros, a fi d'atendre les despeses hagudes a conseqüència de les modificacions i reparacions realitzades en els habitatges venuts.

### 5.6 D'altres despeses d'explotació

L'epígraf "D'altres despeses d'explotació" té un saldo de 7.219.395 euros, que representen el 9,1% de les despeses de l'exercici de 2005; la seua composició és la següent, amb les dades expressades en euros:

Compte	2005	2004	Variació
Arrendaments i cànon	129.348	55.368	133,6%
Reparacions i conservació	357.281	167.537	113,3%
Serveis de professionals independents	2.612.113	1.358.333	92,3%
Primes d'assegurances	72.847	70.204	3,8%
Serveis bancaris i similars	63.459	92.345	(31,3%)
Publicitat, propaganda i relacions públiques	1.529.024	466.274	227,9%
Subministraments	215.855	166.575	29,6%
D'altres serveis	1.935.652	1.445.924	33,9%
Serveis exteriors	6.915.579	3.822.560	80,9%
D'altres tributs	303.816	286.008	6,2%
Tributs	303.816	286.008	6,2%
<b>Total</b>	<b>7.219.395</b>	<b>4.108.568</b>	<b>75,7%</b>

Quadre 38

En el marc de la fiscalització realitzada, hem revisat una mostra significativa de les despeses imputades als comptes "Serveis professionals independents", "Publicitat, propaganda i relacions públiques" i "D'altres serveis", que són els comptes on es recullen els saldos de major quantia de l'epígraf.

En la revisió de les despeses imputades en el compte "Serveis de professionals independents", s'ha posat de manifest l'existència d'una factura, per import de 79.000 euros, corresponent a treballs de consultoria i assistència per a l'elaboració conjunta de la 3ª i 4ª fases del "Pla Hàbitat Solidari i anàlisi, avaluació i seguiment del Pla d'Accés a

l'Habitatge de la Comunitat Valenciana", el proveïdor del qual ha sigut contractat al marge dels procediments previstos en la LCAP, sense promoure publicitat ni concurrència i sense haver justificat aquesta circumstància.

Quant a la revisió de les despeses comptabilitzades en el compte "Publicitat, propaganda i relacions públiques", s'ha de fer notar que el 73% de les despeses imputades en aquest compte en l'exercici de 2005, que pugen a 1.125.130 euros, pertanyen a un mateix proveïdor.

En atenció a l'homogeneïtat dels serveis prestats i al volum d'operacions desenvolupades durant l'exercici, es considera que l'Institut hauria d'haver promogut un procediment de concurrència pública, en compliment del que es preveu en la LCAP, a l'objecte d'aconseguir una gestió més eficient i econòmica dels recursos que té assignats.

En últim lloc, i pel que fa a l'anàlisi del saldo del compte "D'altres serveis", s'hi ha posat de manifest -igual com en l'exercici anterior- l'existència d'una inadequada classificació de les despeses imputades en aquest compte. En aqueix sentit, en el compte citat conviuen despeses de neteja, vigilància, missatgeria, material d'oficina i comunitat de propietaris, amb d'altres de liquidació de despeses de personal, cursos de formació del personal, ajudes a l'estudi i dietes.

S'ha comprovat que en l'exercici de 2006, l'Institut està analitzant els conceptes imputats en aquest compte, a fi d'imputar-los a la rúbrica comptable pertinent, segons la naturalesa de la despesa.

## **5.7 Despeses financeres i assimilades**

Les despeses financeres i assimilades que l'Institut ha comptabilitzat en l'exercici de 2005, les quals representen un 1,7% del total de despeses, amb els percentatges de variació respecte de les comptabilitzades en l'exercici anterior, són les que mostrem a continuació, amb les xifres expressades en euros.

<b>Compte</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>Variació</b>
Interessos deutes a llarg termini	1.333.993	1.092.827	22,1%
Interessos deutes a curt termini	18	0	--
D'altres despeses financeres	8.320	4.846	71,7%
Dotació provisió devolució subsid.	0	2.730	(100,0%)
<b>Total</b>	<b>1.342.331</b>	<b>1.100.403</b>	<b>22,0%</b>

Quadre 39

La dada de major rellevància de les recollides en el quadre anterior, és la de l'increment del 22,1% experimentat en el compte "Interessos dels deutes a llarg termini", en el qual es registren els conceptes següents.

- Els interessos de crèdit de la cartera cedida, és a dir les despeses financeres per la gestió del patrimoni, que en l'exercici de 2005 han ascendit a 316.362 euros.
- Els interessos de les pòlisses de crèdit avalades per la Generalitat i de les pòlisses de crèdit amb garantia personal, que conjuntament han ascendit a la xifra de 297.299 euros.

En l'àmbit de la present fiscalització s'ha verificat una mostra significativa de liquidacions d'interessos de deutes a llarg termini, i no s'hi ha posat de manifest cap circumstància que interesse ressaltar.

### 5.8 Import net de la xifra de negocis

La composició d'aquest epígraf del compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 2005, que constitueix el 87,9% dels ingressos de l'Institut, i la seua comparació amb les xifres de l'exercici anterior, són les que mostrem a continuació, en euros.

Concepte	2005	2004	Variació
Vendes	67.759.485	37.489.076	80,7%
Prestació de serveis	2.385.392	1.371.135	74,0%
Devolucions i descomptes sobre vendes	(856)	(20.632)	(95,9%)
<b>Total</b>	<b>70.144.021</b>	<b>38.839.579</b>	<b>80,6%</b>

Quadre 40

El detall dels saldos dels diversos comptes que s'integren en la partida "Vendes", que representa el 96,6% de l'epígraf, amb les xifres expressades en euros, és el següent:

Vendes	Import
Venda d'habitatges	12.655.723
Venda de solars	30.160.592
Venda de terrenys	23.202.560
Ingressos per rehabilitació	1.627.616
Ingressos per quotes d'urbanització	7.814
Ingressos per unes altres execucions d'obra	105.180
<b>Total</b>	<b>67.759.485</b>

Quadre 41

Hem revisat les operacions comptabilitzades en el compte "Venda d'habitatges", i hi destaca el registre de la venda realitzada per l'Institut a l'empresa associada Tarea

Promotora Valenciana de Viviendas, S.L., corresponent a les despeses suportades en les diferents tramitacions i gestions realitzades en la promoció Re-07/02 130 HP en el sector APD-23, per import de 2.188.294 euros, que representen el 17,3% del total del compte.

En el compte "Venda de solars" s'han comptabilitzat les actuacions de sòl que l'Institut promou. El detall del resultat de les vendes de sòl més significatives, amb les xifres expressades en euros, és el que es mostra a continuació.

Promoció	Venda solars	D'altres ingressos	Cost de vendes	Resultat
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
Resta parcel·les	5.185.657	0	(2.946.780)	2.238.877
<b>Total</b>	<b>30.160.592</b>	<b>986.835</b>	<b>(16.513.133)</b>	<b>14.634.294</b>

Quadre 42

En el marc de la fiscalització realitzada sobre les vendes de solars, s'ha comprovat que les diverses operacions efectuades han sigut comptabilitzades adequadament i que totes tenen documents que les justifiquen. Cal assenyalar que el 69,5% del resultat del programa de sòl té l'origen en la promoció denominada "Mas del Rosari".

El compte "Venda de terrenys" registra la venda a l'Ens Gestor de la Xarxa de Transport i de Ports de la Generalitat, per la xifra de 23.096.828 euros, de les obres d'infraestructura de la promoció de sòl "V-14 parc logístic de Riba-roja". El 4% corresponent a les despeses de la gestió realitzada per l'Institut en la dita promoció, per import de 928.102 euros, està imputat al compte "Prestació serveis convenis".

Quant a la composició de la partida "Prestació de serveis", cal fer notar que el desglossament dels ingressos comptabilitzats, que constitueixen el 3% de l'import net de la xifra de negocis de l'exercici de 2005, és el següent, en euros:

Concepte	2005	2004	Variació
Ingressos per gestió d'obres	1.824.842	838.992	117,5%
Ingressos per assistència tècnica	560.550	532.143	5,3%
<b>Total</b>	<b>2.385.392</b>	<b>1.371.135</b>	<b>74,0%</b>

Quadre 43

Cal manifestar que els ingressos registrats en el subcompte "Ingressos per gestió d'obres", estan referits a la comissió del 4% sobre les certificacions emeses per l'Institut

en concepte de despeses de gestió, d'acord amb el Decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat, per mitjà del qual es regulen els convenis d'encàrrec de gestió entre l'Institut i la Conselleria de Territori i Habitatge.

Els ingressos comptabilitzats en el subcompte "Ingressos per assistència tècnica", corresponen a la retribució per la gestió del Pla RIVA, segon conveni formalitzat en data 1 de desembre de 1992 amb la Conselleria d'Infraestructures i Transport.

### **5.9 D'altres ingressos**

La composició d'aquest epígraf del compte de pèrdues i beneficis, amb la variació experimentada en l'exercici de 2005, i les xifres expressades en euros, és la següent:

<b>Concepte</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>Variació</b>
D'altres ingressos d'explotació	217.163	286.604	(24,2%)
Ingressos per a distribuir en diversos exercicis	1.678.335	2.015.447	(16,7%)
<b>Total</b>	<b>1.895.498</b>	<b>2.302.051</b>	<b>(17,7%)</b>

Quadre 44

Les transferències corrents consignades en la Llei 14/2004, de 29 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 2005, destinades a la "*cobertura del dèficit d'explotació de l'Institut*", ascendien a la xifra de 2.665.000 euros. D'acord amb l'escrit de la Direcció General d'Habitatge i Projectes Urbans de 28 de setembre de 2005, sobre la dita línia, s'ha tramitat un document comptable d'"autoritzat i disposat" per import de 2.530.000 euros. Tanmateix, al tancament de l'exercici de 2005 hi havia pendent de cobrament l'import d'1.795.659 euros.

S'ha de dir que, en l'exercici de 2005, l'Institut no ha registrat cap import en el compte "Subvencions oficials a l'explotació", per tal com en aqueix període ha obtingut beneficis.

## **6. SITUACIÓ TRIBUTÀRIA**

D'acord amb la revisió efectuada, s'ha comprovat que l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A. ha complert amb totes les obligacions formals que li són exigibles, en virtut del que es preveu en la normativa vigent, durant el període impositiu de 2005, en tots aquells tributs a què es troba subjecte.

Quant als deutes tributaris satisfets per la societat mercantil, s'ha de fer notar que els tributs tenen un termini de prescripció de quatre anys, segons el que es preveu en l'article 66 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, on es disposa que prescriurà als quatre anys el dret de l'Administració per a determinar el deute tributari, mitjançant l'oportuna liquidació, així com per a exigir el pagament dels deutes tributaris liquidats i autoliquidats.

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

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

En qualsevol cas, i a l'objecte de completar la informació anterior, interessa ressaltar les circumstàncies següents:

- L'Agència Tributària no ha iniciat cap actuació inspectora que afecte l'Institut en l'exercici de 2005.
- L'Institut aplica, en les liquidacions de l'impost sobre societats, la bonificació del 99% prevista en l'article 34.2 de la Llei que regula el dit impost, per a les rendes que deriven de la prestació de determinats serveis públics.
- A la data de tancament de l'exercici de 2005, l'Institut no tenia bases imposables negatives pendents de compensar amb declaracions tributàries futures.

## **7. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ**

### **7.1 Normativa aplicable i conclusions generals**

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

A l'objecte de comprovar el compliment, per part de l'IVHSA, del precepte citat, i tot valorant que els principis de publicitat i concurrència estan orientats a obtenir una gestió pública eficient i econòmica i que les actuacions del sector públic s'orienten al servei dels interessos generals, hem revisat una mostra significativa dels expedients de contractació formalitzats en l'exercici de 2005 o vigents en aqueix exercici.

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

La fiscalització realitzada en aquesta àrea de contractació permet formular, amb caràcter general, les consideracions següents, amb indicació d'aquelles que es van expressar en l'informe de fiscalització corresponent a l'exercici de 2004:

- La base de dades que utilitza l'Institut no permet obtenir tots els contractes iniciats per aquest en una determinada data, ni obtenir unes altres dades necessàries per a la bona gestió del departament de contractació.
- En la mesura en què a l'Institut existeix una Direcció de Contractació, es considera que aquesta unitat administrativa hauria de ser qui gestionés les diferents fases de cada un dels procediments de contractació, amb independència de quin siga el departament que l'haja promogut.
- En els expedients revisats no existeix cap document que evidencie que l'Institut desenvolupe mecanismes de control intern, en la línia del que es preveu en l'article 67.2 de la LCAP a l'objecte de garantir la viabilitat econòmica dels expedients tramitats.
- En dos dels expedients d'obres revisats i en un de prestació de serveis, no es va exigir als licitadors la fiança provisional del 2%, d'acord amb el que preveu l'article 35.1 de la LCAP.
- L'Institut no ha complert el que es preveu en l'article 57 de la LCAP, que disposa l'obligació de trametre a la Sindicatura de Comptes una còpia certificada del

document per mitjà del qual s'haguessen formalitzat determinats contractes, acompanyada d'un extracte de l'expedient de què derive.

- L'examen dels expedients analitzats permet concloure que l'Institut no compleix l'obligació d'inscriure els seus contractes en el Registre de Contractes de la Generalitat, a pesar del que es disposa en el Decret 79/2000, de 30 de maig, i en l'Ordre de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Ocupació de 22 de maig de 2001.
- L'Institut ha de procurar que, en els expedients de contractació, es promoga el desenvolupament de procediments que garantisquen el compliment dels principis de publicitat i concurrència, a l'objecte d'aconseguir una gestió més econòmica i eficient. En aqueix sentit, és imprescindible de comptar, en tots els casos, amb ofertes alternatives i d'agrupar les contractacions en tots aquells casos en què això siga possible.

En els apartats següents es detallen les diverses circumstàncies que s'han posat de manifest en la revisió dels diversos tipus de contractes formalitzats per l'Institut en l'exercici de 2005, o que estaven vigents en aqueix exercici.

## 7.2 Contractes d'obres

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

<b>Expedient</b>	<b>Objecte del contracte</b>	<b>Import</b>
RE-05/01	Addenda obres 27 HPO i urbanització a Llúria	361.529
RE-02/01	Addenda obres 105 HPO, locals i aparcaments a Garbinet Nord	848.537
RE-03/00	Addenda obres 172 HPO en parcel·les 1ª i 1B en Pau-2 d'Alacant	1.696.081
CS-05/01	Urbanització UE 1 sector Joan XXIII del PGOU de Vinaròs (Castelló)	2.710.706
RE-03/03	Edificació 70 habitatges. Lloguer jove en parcel·la R-27 Riu Sec (Castelló)	3.517.840
SV-18/04	Reurbanització Av. Llibertat i adjacents a St. Vicent del Raspeig	1.461.712
AT-01/04	Edificació 40 apartaments lloguer persones majors a Moncada (València)	1.825.652
RE-02/03	Edificació 32 HPO, locals comer. i soterrani en UAD S. St. Vt. Raspeig	2.545.591
RE-01/04	Edificació 40 habitatges lloguer jove, sector S-9 Los Hoyos de Torrevella	2.339.471
RE-08/04	Urbanització sector La Torre i edificació 184 habitatges protegits	28.430.218
AL-13	Urbanització sector Parc Ansaldo a St. Joan (Alacant)	6.004.217

Quadre 45

S'han revisat onze expedients de contractes d'obres, tres dels quals es refereixen a contractes promoguts en exercicis anteriors per als quals s'ha formalitzat un contracte



complementari en l'exercici de 2005, i hem comprovat que en cap dels expedients analitzats no s'ha superat el 20% del pressupost inicial de l'obra.

Els contractes complementaris, els subscriuen el gerent i l'adjudicatari, i amb caràcter previ s'emet un informe tècnic que justifica la nova valoració, així com una proposta de resolució del gerent i una resolució del president del Consell d'Administració.

En relació amb els expedients gestionats en l'exercici de 2005, i amb independència de les consideracions posades de manifest en l'apartat 7.1 d'aquest Informe, s'ha observat que en els expedients no consta cap document de l'òrgan de contractació que justifique la necessitat d'iniciar el procediment de contractació.

Pel que fa a la fase d'adjudicació, hem comprovat que en tots els casos es constitueix una comissió tècnica a l'efecte de valorar les propostes dels licitadors i que, per regla general, es proposa l'adjudicació a l'oferta que ha obtingut major puntuació. No obstant això, en l'expedient CS-05/01 el gerent fa una proposta d'adjudicació a favor dels tres licitadors que han obtingut la major puntuació, però posteriorment s'adjudica la urbanització a l'empresa puntuada en tercer lloc, sense que consten en l'expedient les raons per les quals no es fa l'adjudicació a favor del candidat amb major puntuació, a pesar del que s'estableix en l'article 81.3 de la LCAP.

D'altra banda, en l'expedient AL-13 es sol·licita a tres empreses licitadores que justifiquen la baixa de la seua oferta, ja que podrien incórrer en presumpció de temeritat. Les tres empreses justifiquen les ofertes presentades, dins del termini que els concedeixen a aqueix efecte; tanmateix, després, cap d'aquestes empreses no n'és l'adjudicatària.

S'ha comprovat que, en el moment de formalitzar els contractes, es signen, com a annexos, el projecte, l'acta de viabilitat, els plecs de condicions generals i tècniques, la pòlissa d'assegurances, la còpia de l'aval bancari i la planificació valorada mensualment.

### **7.3 Contractes de consultoria, assistència i serveis**

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

<b>Expedient</b>	<b>Objecte del contracte</b>	<b>Import</b>
RE-09/04	Redacció projecte bàsic i direcció d'obres 117 habits. Pilar de la Horadada	226.000
RE-03/05	Redac. projecte bàsic i direcció obres 60 HPO sector Joan XXIII (Vinaròs)	210.000
RE-03/05	Redac. projecte bàsic i direcció obres 60 HPO sector Joan XXIII (Vinaròs)	210.000
RE-03/05	Redac. projecte bàsic i direcció obres 60 HPO sector Joan XXIII (Vinaròs)	210.000
RE-03/04	Redac. avantproj. i proj. bàsic edif. parcel·la S-EQTD-03B sector La Torre	229.615
RE-10/05	Redacció projecte bàsic i direcció d'obres, sector Beniopa (Gandia)	190.000
RE-10/05	Redacció projecte bàsic i direcció d'obres, sector Beniopa (Gandia)	190.000
V-15	Novació de la redacció de projecte en el sector Xexena (Algemesí)	395.882
SN-1	Assistència tècnica proj. posada en marxa oficina Infohabitatge a Castelló	250.600
V-31	Redacció projecte urbanització sector Fuente Baldomero (Requena)	120.000
24/03	Servei de seguretat en diverses dependències del IVHSA	48.456
03/03	Servei de neteja en les dependències del IVHSA	173.276

Quadre 46

En el marc de la fiscalització realitzada, hem revisat un total de dotze expedients, nou dels quals es refereixen a la contractació d'arquitectes per a la redacció dels projectes i per a la direcció de les obres contractades per l'Institut.

En la revisió dels procediments de selecció dels adjudicataris, les circumstàncies de major interès que s'hi han posat de manifest són les següents:

- En l'expedient RE-09/04 no es promou cap concurrència, sinó que l'adjudiquen directament, en la resolució d'adjudicació, al tècnic proposat per la Direcció de Promoció de l'Institut.
- Els tres expedients que tenen número de referència RE-03/05, s'adjudiquen als tres finalistes del cinqué concurs d'avantprojectes realitzat per l'Institut, a l'empara del que es preveu en l'article 216 de la LCAP.
- L'expedient V-15 es refereix a la novació d'un contracte subscrit en data 30 de gener de 2004, al qual precedeix un informe on es motiva la sol·licitud de novació per part de l'Àrea de Sòl i Habitatge.

En relació amb els expedients gestionats en l'exercici de 2005 -i igual que hem dit sobre els contractes d'obres-, s'ha observat que en els expedients no consta cap document de l'òrgan de contractació que justifique la necessitat d'iniciar el procediment de contractació. Pel que fa a uns altres temes, concorren en els expedients analitzats les circumstàncies que, amb caràcter general, s'exposen en l'apartat 7.1 del present Informe.

#### 7.4 Contractes de subministraments

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

<b>Expedient</b>	<b>Objecte del contracte</b>	<b>Import</b>
SN-2	Subministraments mobiliari d'oficina	157.958
SN-3	Suministrament mobiliari d'oficina	141.091
SN-4	Divers material de papereria	75.495
05/66	Subministrament i col·locació tabic-armari en la seu d'Elx	24.783
05/67	Const. i col·locació tabic divisor en la seu de Castelló	19.718
05/68	Col·locació parquet en la seu de Castelló	10.347
05/69	Mobles d'oficina per a la seu d'Elx	20.034
05/70	Mobles d'oficina per a la seu de Castelló	24.318
05/71	Subministrament i col·locació tabic-armari en la seu de Castelló	24.639

Quadre 47

Cal indicar que l'Institut ha facilitat tres relacions diferents d'expedients de contractació. Una se'n refereix als expedients tramitats per la Direcció d'Organització i Sistemes; una altra, als que ha gestionat la Direcció de Recursos Humans i la tercera es refereix als formalitzats per la Direcció de Contractació.

Atés que en l'Institut existeix una Direcció específica per a gestionar els expedients de contractació -tal com hem comentat en l'apartat 7.1 del present informe-, es considera que hauria de ser aquesta unitat administrativa la que gestionés les diferents fases de cada un dels procediments de contractació, amb independència de quin siga el departament que l'haja promogut.

Hem analitzat tres expedients gestionats per la Direcció de Recursos Humans. L'examen dels documents que es troben en cada un dels expedients permet formular les observacions següents.

- L'expedient SN-2, a pesar d'identificar-lo així en les llistes facilitades per l'Institut, està format per un total de catorze factures de diversos imports i emeses en dates diferents, però adjudicades directament a la mateixa empresa.

Hem comprovat que nou de les dites factures no superen el 12.020,24 euros; però n'hi ha unes altres cinc amb imports compresos entre 12.020,24 euros i 30.050,61 euros.

- L'expedient SN-3 està integrat per un conjunt de cinc factures, totes per un import comprès entre els 12.020,24 euros i els 30.050,61 euros.
- L'expedient SN-4 està conformat per factures emeses en l'exercici de 2005 referides a divers material de papereria i oficina subministrat per una mateixa empresa.

En els tres supòsits anteriors, com que es tracta de subministraments previsibles al començament de l'exercici i similars en el seu objecte, l'Institut hauria d'haver promogut almenys dos concursos públics durant l'exercici, a l'objecte de garantir-hi una concurrència efectiva i, amb això, una gestió més eficient i econòmica. En els supòsits en què les factures superen la xifra de 12.020,24 euros, hauria d'haver sol·licitat pressuposts alternatius, en la línia del que es disposa en els articles 176 i 182.i) de la LCAP.

L'anàlisi del diversos documents agrupats en els expedients que han sigut gestionats per la Direcció de Contractació -que són la resta dels que formen part de la mostra seleccionada-, ha posat de manifest les següents circumstàncies que interessa remarcar:

- Els han tramitats com a procediment negociat; però en cap dels expedients no consta cap document referit als tràmits de la fase de preparació, ni s'hi troben els escrits de sol·licitud de pressuposts a diverses empreses.
- S'ha observat que els sis expedients revisats, encara que formalment hom hi ha complit amb l'obligació de comptar amb tres pressuposts alternatius, els han adjudicatats tots a la mateixa empresa. Hem comprovat, d'altra banda, que els sistemes que utilitza l'Institut per a demanar els citats pressuposts presenten una sèrie de deficiències que desvirtuen el procediment.

Amb independència de les circumstàncies anteriors, i valorant que els subministraments contractats són homogenis (bàsicament subministrament i col·locació de mobiliari d'oficina per a les diverses seus de l'Institut), es considera que calia haver-hi promogut un concurs públic, el qual hauria garantit una publicitat i concurrència adequades. En qualsevol cas, l'Institut ha de promoure procediments en què existisquen pressuposts alternatius, per tal de garantir una adequada gestió dels seus recursos.

## **7.5 Contractes d'alienació de parcel·les**

En la fiscalització de l'àrea de contractació, hem revisat un total de cinc expedients d'alienació de diverses parcel·les, els quals -d'acord amb el que s'estableix en l'article 5.3 de la LCAP- tenen la consideració de contractes de caràcter privat. Els expedients analitzats, amb expressió del seu objecte i import, expressat en euros, són els següents:

<b>Contracte</b>	<b>Objecte del contracte</b>	<b>Import</b>
CTCM-04/44	Parcel·la U6 en Mas del Rosari de Paterna	4.910.600
CTCM-04/45	Parcel·la U7 en Mas del Rosari de Paterna	6.021.108
CTCM-04/46	Parcel·la U8 en Mas del Rosari de Paterna	5.264.349
CTCM-05/37	Parcel·la R05 en UE-1 sector Joan XXIII a Vinaròs	648.137
CTCM-05/38	Parcel·la R09 en UE-1 sector Joan XXIII a Vinaròs	621.731

Quadre 48

L'anàlisi dels expedients de contractació formalitzats per l'Institut, permet exposar les següents consideracions, que interessa ressaltar:

- Quant a la fase de preparació dels contractes, s'hi han complit tots els tràmits establits; llevat del que es refereix a l'ordre d'inici i a la memòria de necessitats.
- Tots els licitadors han constituït una fiança provisional del 5% de l'import contractat. Quan s'adjudica el concurs, es torna la fiança als licitadors, i a l'adjudicatari li apliquen el preu de compravenda en el moment de signar l'escriptura.
- En la fase d'adjudicació també s'han complit els tràmits establits, i hem observat que les propostes de resolució es fan d'acord amb els informes tècnics elaborats a petició de la mesa de contractació. Aqueixos informes s'ajusten al que s'estableix en els plecs tècnics de clàusules particulars de cada un dels concursos.

Cal fer notar que determinats documents no figuren en els expedients de contractació que es troben en la Direcció encarregada de gestionar aquests expedients, sinó que estan en el departament de Sòl, perquè és aquest el responsable de preparar la signatura de les escriptures.

## 8. EL GRUP DE SOCIETATS DE L'INSTITUT

### 8.1 Societats que s'integren en el grup

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

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

Les societats dependents tenen com a activitat principal la realització d'actuacions de promoció immobiliària; a la data de tancament de l'exercici de 2005 eren les que esmentem a continuació, amb indicació del seu capital social.

Denominació de la societat	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

Quadre 49

La informació recollida en el quadre anterior s'ha de completar, ja que l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A. participa indirectament, per mitjà de dues de les societats dependents, en un 25,5% del capital social de dues societats mercantils que es dediquen a la promoció immobiliària, les dades de major interès de les quals són les següents:

Denominació de la societat	Titular de la participació	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

Quadre 50

Juntament amb les societats anteriors, n'hi ha unes altres cinc que reben la denominació de societats multigrup, les quals han sigut constituïdes com a societats de responsabilitat limitada. En totes l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A. té una participació en el capital

social del 49% i es dediquen a la promoció immobiliària. Les dades de major interès d'aquestes societats multigrup són les següents:

Denominació de la societat	Capital social	Coparticip
Tarea, Promotora Valenciana de Vivienda, SL	600.000 euros	Ortiz Des. Urb., S.L.
Horizonte Castellón 3000, SL	600.000 euros	Gesturbe, S.L.
Valestic, SL	600.000 euros	Llanera, S.A.
Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, SL	600.000 euros	Urbana Ducat, S.L.
Monteazul Mediterranea, SL	600.000 euros	Gestinine, S.L.

Quadre 51

En el grup s'integra una societat constituïda en l'exercici de 2005 i que en els comptes anuals rep la denominació de societat posada en equivalència. Es tracta de la societat Cabanyal 2010, S.A., en el capital social de la qual l'Institut Valencià d'Habitatge té una participació del 25,5%, i es dedica a la promoció urbanística. Aquesta societat té un capital social de 35.000.000 d'euros i el seu soci més significatiu és AUMSA, societat de titularitat de l'Ajuntament de València.

## **8.2 Societats constituïdes en l'exercici de 2005**

En aplicació del que es disposa en l'article 52.1 de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de Patrimoni de la Generalitat, el Consell de la Generalitat, en la seua condició de junta general d'accionistes de l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A., en sessió de data 18 de febrer de 2005, acordà constituir la societat anònima denominada Nuevas Viviendas Valencianas, S.A.

Tal com s'indica en l'apartat 8.1, la citada societat té com a objecte social l'activitat urbanística, incloent-hi totes les activitats pròpies de l'agent urbanitzador, així com la promoció, construcció i rehabilitació d'habitatges accessibles. La societat ha sigut constituïda juntament amb la societat Gestió d'Iniciatives Empresarials i Socials del Mediterrani, S.L., el capital social de la qual pertany íntegrament a l'entitat financera Ruralcaixa.

En data 13 de desembre de 2005, l'Institut va subscriure 51 accions nominatives de 1.000 euros de valor nominal cada una, corresponents al capital social de la nova societat anònima. La participació en la nova societat constitueix un 51% del seu capital social, el qual ha sigut desemborsat íntegrament.

La constitució d'aquesta societat té l'origen en l'acord adoptat al seu dia pel Govern Valencià, en el sentit de constituir societats mixtes participades majoritàriament per la Generalitat amb les tres entitats bancàries més significatives de la Comunitat Valenciana.

En un altre ordre de coses, interessa destacar que el Consell de la Generalitat, en la seua condició de junta general d'accionistes de l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A., en sessió celebrada el dia 24 de juny de 2005, acordà autoritzar la constitució de la societat Cabanyal, 2010, S.A. Aquesta societat es va constituir amb un capital social inicial de 35.000.000 d'euros, participada per capital públic en un 55%: un 27,5% en correspon a l'Ajuntament de València, per mitjà d'AUMSA, i l'altre 27,5%, a la Generalitat, per mitjà de l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A.

En data 26 de juny de 2005, l'Institut va subscriure 9.450 accions nominatives de 1.000 euros de valor nominal cada una, corresponents al capital social de la nova societat, i que han sigut desemborsats en un 25%. Segons que es diu en l'informe de gestió de l'Institut de l'exercici de 2005, la participació de l'Institut en Cabanyal, 2010, S.A. es produeix per invitació de l'Ajuntament de València, per a l'execució del Pla Especial del Cabanyal i Prolongació de Blasco Ibáñez.

Amb independència de la constitució de les societats anteriors, en la línia de la política seguida per l'Institut en exercicis anteriors, en 2005 s'ha promogut un procediment de selecció de socis per constituir una o més societats d'economia mixta, amb forma de societat limitada, en els àmbits que detallem tot seguit.

- Dos sectors de sòl urbanitzable no programat i de sòl no urbanitzable en el municipi de Borriana.
- Sector de sòl no urbanitzable denominat "Nou Massamagrell", al municipi de Massamagrell.
- Sector de sòl no urbanitzable denominat "Gran Catarroja", en el municipi de Catarroja.
- Sector de sòl no urbanitzable denominat "Residencial los Carasoles", al municipi de Riba-roja de Túria.
- Sector de sòl no urbanitzable denominat "Ronda de Lliria", en el municipi de Lliria.

L'objecte social de les societats mixtes és la realització d'estudis urbanístics, activitats urbanitzadores i la gestió i explotació de les obres i els serveis resultants de la urbanització en els àmbits ressenyats.

El plec de condicions, formalitzat pel gerent de l'Institut el 13 de maig de 2005, establia com a criteris de selecció dels socis els següents:

- Ser propietari -o disposar de sòl- de la superfície total afectada dels sectors objecte del procediment de selecció.
- Haver presentat una alternativa tècnica de programa d'algun dels àmbits del procediment de selecció, o trobar-se en disposició de presentar la dita alternativa.



- Presentar alternatives conjuntes dels distints àmbits ressenyats en el plec, i que, per la seua agrupació, millore l'interés i la finalitat en l'actuació en un major nombre d'àmbits territorials.
- Capacitat econòmica i financera i experiència en matèria immobiliària, de gestió de sòl i en activitats anàlogues i complementàries a l'objecte de la societat que s'ha de constituir.

La convocatòria es va publicar en un anunci del DOGV de 25 de maig de 2005, a l'objecte d'assegurar la lliure concurrència i la igualtat d'oportunitats a l'hora d'aportar capital privat per a la constitució de societats d'economia mixta; s'hi va concedir un termini de quinze dies naturals per a presentar proposicions.

Una vegada conclòs el termini, la Direcció de Contractació de l'Institut emeté una certificació -de 9 de juny de 2005- del nombre i la denominació dels sol·licitants-proponents, per a cada un dels àmbits d'actuació, i comprovà l'aportació de la documentació exigida en el plec de bases que regulava el procediment selectiu. La Direcció General Tècnica, en col·laboració amb l'assessoria jurídica de l'Institut, elaborà les fitxes del barem i el quadre-resum, conformement al plec de bases que regulava el procés.

El procediment va finalitzar amb una proposta d'acord formulada pel gerent de l'Institut, a la vista de la qual el president del Consell d'Administració, en data 7 d'octubre de 2005, acordà la selecció de les empreses amb què l'Institut havia de constituir les societats mercantils d'economia mixta, amb forma de responsabilitat limitada, en les quals les empreses seleccionades participen en un 51% del seu capital social. Les empreses seleccionades foren les següents:

- Astroc Mediterráneo, S.A., per desenvolupar el sector denominat "Camí Llombai", en el municipi de Burriana. La societat constituïda es denomina Servicios Urbanísticos y Viviendas de Burriana, S.L.
- General Gestora de Patrimonio, S.L., per a l'àmbit denominat "Ronda Burriana", en el terme municipal de Burriana. La societat constituïda es denomina Proyectos Residenciales para Burriana, S.L.
- Sedesa Urbana, S.L., per a l'àmbit d'actuació denominat "Ronda Llúria", en el municipi de Llúria.

Es va acordar, així mateix, declarar deserta la concurrència pública per a constituir les empreses en els sectors compresos en els àmbits territorials de Catarroja, Massamagrell i Riba-roja de Túria.

Conformement al citat acord, l'Institut va donar d'alta en la comptabilitat les participacions de les citades empreses mixtes, per un import global de 882.000 euros. No obstant això, en data 31 de desembre de 2005, com que la constitució de les dites societats no s'havia inscrit en el Registre Mercantil, es van reclassificar els imports

anticipats en el compte de "Dipòsits constituïts a curt termini". Posteriorment, una vegada inscrites en el Registre Mercantil les societats constituïdes amb data 31 de març de 2006, es va procedir a la seua normalització comptable.

En el marc de la fiscalització realitzada, s'ha comprovat que en l'exercici de 2006 el president del Consell d'Administració, a proposta del gerent de l'Institut, acordà deixar sense efecte la decisió adoptada el 7 d'octubre de 2005, relativa la constitució de la societat per a desenvolupar l'àmbit d'actuació del sector denominat "Ronda Lliria" del municipi de Lliria, amb la mercantil Sedesa Urbana, S.L.

Igualment, en l'exercici de 2005 es va promoure un procediment per constituir una o més societats d'economia mixta amb forma de societats de responsabilitat limitada, per a la gestió, administració, explotació i arrendament no financer d'habitatges o immobles, tant de titularitat del IVHSA, com de terceres persones, físiques, jurídiques, associacions o entitats que les cedisquen, a les societats que a aqueix efecte es constituïsquen.

La convocatòria per a la constitució de les citades societats d'economia mixta, es va publicar en el DOGV de 28 d'abril de 2005 i s'hi van presentar un total de vuit societats mercantils, sobre les quals es va fer un estudi socioeconòmic de solvència i capacitat d'inversió.

Posteriorment, amb data 1 de juny de 2005, es va formalitzar un informe relatiu a les sol·licituds-propostes presentades, subscrit per sengles representants de l'Agència Valenciana de Lloguer i de l'Assessoria Jurídica del IVHSA, en el qual es proposa l'exclusió de les societats mercantils Construcciones Lidon, S.A.U., del Grupo LUBASA, i Lloguer Jove, S.L.

En data 21 de setembre de 2005, les dues mateixes persones que van subscriure l'informe anterior formalitzaren un nou informe relatiu a les entrevistes realitzades amb els representants de les persones jurídiques que havien participat en el procediment de selecció; en el nou informe es proposa la constitució de dues societats d'economia mixta, una amb les empreses Lazora, S.A. i Construcciones Lidon, S.A.U., (que presentaven una proposta conjunta), i una altra amb la societat Urbana Ducat, S.L.

En el citat informe es considera que no escau constituir empreses mixtes amb les empreses Astroc Mediterráneo, S.A., Llanera Urbanismo e Inmobiliaria, S.L., Enrique Ortiz e Hijos Contratista de Obras, S.A. i Stirling, S.L. En tots els casos es considera que no hi concorren les circumstàncies que aconsellarien constituir empreses mixtes; aquesta circumstància podria canviar en el futur, si alguns d'aquests sol·licitants presenta programes que siguin valorats favorablement.

En data 22 de setembre de 2005 es formalitza una proposta del gerent de l'Institut, en la qual es proposa la constitució de dues empreses d'economia mixta, amb les propostes informades favorablement en l'informe citat en els paràgrafs anteriors, i exclouent la possibilitat de constituir-les amb la resta de les empreses que es presentaren a la convocatòria.

La proposta anterior es recull en l'acord del president del Consell d'Administració del IVHSA, de data 26 de setembre de 2005, on es resol la convocatòria promoguda. En l'expedient consten diversos escrits de notificació de l'acord anterior per a les diferents empreses presentades a la convocatòria; però no hi ha constatació que hagen sigut signats pel gerent, ni que s'hagen notificat als interessats.

En l'expedient facilitat per l'Institut no existeix cap document que justifique les raons per les quals l'acord de resolució de la convocatòria no ha sigut notificat a les societats mercantils amb què s'havien de constituir dues societats d'economia mixta, ni tampoc les raons que justifiquen que aquestes hagen sigut constituïdes.

Tampoc no hi existeix cap document que justifique les raons per les quals l'expedient es troba paralitzat. Aquesta circumstància constitueix una situació irregular i injustificada, i es considera que l'Institut l'hauria de resoldre amb la major rapidesa, d'acord amb la normativa aplicable.

Després d'examinar els procediments de constitució d'empreses d'economia mixta portats a efecte per l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A., i amb independència de les consideracions relatives al procediment anterior, interessa posar de manifest que aquestes convocatòries han tingut una publicitat més adequada que no les desenvolupades en l'exercici de 2004, ja que ara les han publicades en el DOGV.

En les convocatòries, d'altra banda, existeix una major precisió pel que fa als terminis de presentació de les proposicions, els quals s'ajusten als previstos en la LCAP, i pel que fa a les conseqüències jurídiques que té el fet de presentar sol·licituds als concursos.

En aquest sentit, es considera que els criteris de selecció haurien de ser més precisos, a l'objecte que la resolució de l'expedient es pugui fer amb criteris objectius. En conseqüència, els criteris de selecció s'haurien d'ajustar als paràmetres següents:

- En les convocatòries, caldria exigir a les empreses seleccionades el compromís de vendre a l'empresa mixta el sòl que tenen l'obligació de posseir per poder acudir al concurs, i al mateix temps establir les condicions en que s'ha de concretar la dita operació.
- Si no s'hi acredita la necessitat d'una ubicació concreta, seria més adequat -per tal d'afavorir els principis de publicitat i concurrència- determinar un àmbit territorial més ampli que no el referit a un sector de sòl concret, i que s'hi pogués fer referència als termes municipals.
- No s'hauria d'equiparar la presentació d'una alternativa tècnica amb el fet d'estar en condicions de presentar-la, i en qualsevol cas s'hauria d'establir en el procediment de selecció els criteris de valoració de les alternatives que s'hi presenten.
- La capacitat econòmica i financera, així com els criteris d'experiència, no haurien de ser tinguts en compte a l'hora de fer l'adjudicació, ja que es tracta de

critèris de solvència tècnica que cal acreditar per a poder concórrer al procediment de selecció de socis.

El resultat dels expedients tramitats per l'Institut, d'altra banda, no pot considerar-se satisfactori, ja que, en la primera de les convocatòries analitzades, de sis empreses que es podien constituir, solament se'n formalitzen dues. Hi ha una tercera proposta a favor d'una empresa, però al final la societat d'economia mixta no es constitueix, i no es justifica aquesta circumstància en l'expedient.

En l'altra convocatòria -tal com hem comentat ja-, malgrat que no s'hi predetermina el nombre d'empreses que s'han de constituir i a pesar que en l'acord de resolució de l'expedient s'opta per constituir-ne dues, tampoc no s'ha formalitzat aquest tràmit, sense que es justifique en l'expedient aquesta circumstància.

### **8.3 Rendició de comptes**

Els comptes consolidats del Grup IVHSA han sigut formulats pels administradors de l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A., en sessió del Consell d'Administració de data 27 de març de 2006, d'acord amb el que es preveu en l'article 42.1 del Codi de Comerç.

Els comptes han sigut aprovats per acord del Consell de la Generalitat de data 30 de juny de 2006, acomplint el que es disposa en l'article 42.6 del Codi de Comerç, i retuts a la Sindicatura de Comptes per mitjà de la Intervenció General de la Generalitat el dia 30 de juny de 2006. Cal fer notar que, als comptes anuals, s'adjunta l'informe d'auditoria dels dits comptes, el qual ha sigut formalitzat en compliment del que es preveu en l'article 42.5 del Codi de Comerç.

Les empreses del grup Sòl i Vivendes Valencianes, S.A., Sòl i Vivendes del Mediterrani, S.A. i Nuevas Viviendas Valencianas, S.A., tenen la consideració d'empreses públiques de la Generalitat, d'acord amb el que es preveu en l'article 5.2 de la LHPGV, ja que estan participades majoritàriament per l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A. Els comptes d'aquestes tres societats mercantils han sigut retuts a la Sindicatura de Comptes conformement al que es preveu en l'article 70 de la LHPGV.

En relació amb el control financer de les empreses del grup, d'acord amb el que es disposa en l'article 64.1 de la LHPGV la Intervenció General de la Generalitat ha realitzat l'informe corresponent a l'empresa Sòl i Vivendes Valencianes, S.A. Però no ha formalitzat els informes de control financer de les altres dues empreses: en el cas de Vivendes del Mediterrani, S.A., perquè aquesta no ha desenvolupat cap activitat durant l'exercici de 2005, i en el cas de l'empresa Nuevas Viviendas Valencianas, S.A., perquè a causa de la data de la seua constitució, el 15 de desembre de 2005, no va entrar en el concurs realitzat per la Intervenció General de la Generalitat per a la realització del control financer de les empreses públiques.

Les empreses associades Tarea Promotora Valenciana de Vivienda, S.L., Horizonte Castellón 3000, S.L., Valestic, S.L., Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, S.L., Montazul Mediterránea, S.L. i Cabanyal 2010, S.A., tenen la condició d'empreses

vinculades a la Generalitat, d'acord amb la disposició transitòria segona de la LHPGV, ja que l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A. té una participació en el seu capital social superior al 25% i perquè ha designat la meitat dels membres del Consell d'Administració, entre els quals està el president.

Els comptes d'aquestes societats mercantils, amb l'excepció dels corresponents a Cabanyal 2010, S.A., han sigut retuts a la Sindicatura de Comptes conformement al que es preveu en l'article 70 de la LHPGV. Pel que fa al control financer d'aquestes empreses, d'acord amb l'article 68.d) de la LHPGV, no consta que la Intervenció General de la Generalitat l'haja portat a efecte.

Per acabar, i pel que fa a la relació de l'Institut amb les empreses associades, podem assenyalar que, malgrat que la participació de l'Institut hi siga minoritària, caldria dotar els mitjans necessaris per a supervisar i fer un seguiment periòdic de la gestió i de les activitats realitzades per aquestes empreses. La dita supervisió i seguiment, des del punt de vista del control intern, haurien d'observar una adequada segregació de funcions.

#### **8.4 Els comptes consolidats del grup de societats**

L'Institut Valencià d'Habitatge, S.A., en la seua condició de societat dominant d'un grup de societats, ha presentat els comptes d'aquest grup, els quals han sigut preparats a partir dels registres comptables de l'Institut i de les societats dependents, i inclouen els ajusts i les reclassificacions necessaris per a fer-ne l'homogeneïtzació temporal i de valor amb la societat dominat.

Els comptes anuals consolidats han sigut preparats d'acord amb el que es disposa en la legislació mercantil vigent i amb les normes establides en l'adaptació del Pla General de Comptabilitat a les empreses immobiliàries; així com amb el Reial Decret 1.815/1991, per mitjà del qual s'aproven les normes per a la formulació de comptes anuals consolidats, tot a l'objecte de mostrar la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats del grup consolidat.

El balanç consolidat del grup de societats, a la data de tancament de l'exercici de 2005, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 2004, es mostra a continuació, amb les xifres expressades en euros.

<b>ACTIU</b>	<b>31-12-05</b>	<b>31-12-04</b>
<b>Accionistes per desemborsaments no exigits</b>	<b>4.410.000</b>	<b>4.410.000</b>
<b>Immobilitzat</b>	<b>104.502.583</b>	<b>89.571.627</b>
Despeses d'establiment	559.268	125.620
Immobilitzacions immaterials	83.370	101.658
Immobilitzacions materials	44.861.917	23.847.973
Immobilitzacions financeres	58.463.496	64.934.405
Deutors per operacions de tràfic a llarg termini	534.532	561.971
<b>Despeses per a distribuir en diversos exercicis</b>	<b>2.724.178</b>	<b>1.706</b>
<b>Actiu circulant</b>	<b>264.012.595</b>	<b>216.002.552</b>
Existències	117.795.612	116.990.393
Deutors	140.454.197	92.924.276
Inversions financeres temporals	1.993.987	1.217.089
Tresoreria	3.741.280	4.866.939
Ajusts per periodificació	27.519	3.855
<b>Total actiu</b>	<b>375.649.356</b>	<b>309.985.885</b>

<b>PASSIU</b>	<b>31-12-05</b>	<b>31-12-04</b>
<b>Fons propis</b>	<b>53.657.773</b>	<b>55.219.589</b>
Capital subscrit	63.160.591	63.160.591
D'altres reserves	(7.935.122)	(10.132.127)
Reserves en soc. consolid. per integr. global o proporc.	(5.880)	(1.137)
Pèrd. i guanys atribuïbles a la soc. dominant (benefici)	(1.561.816)	2.192.262
<b>Socis externs</b>	<b>5.970.196</b>	<b>5.874.350</b>
<b>Ingressos per a distribuir en diversos exercicis</b>	<b>18.655.934</b>	<b>10.894.498</b>
<b>Provisions per a riscos i despeses</b>	<b>76.043</b>	<b>73.139</b>
<b>Creditors a llarg termini</b>	<b>133.677.081</b>	<b>127.933.752</b>
Deutes amb entitats de crèdit	126.437.653	127.918.199
Deutes amb empreses del grup	20.678	--
D'altres creditors	--	15.553
Desemborsaments pendents sobre accions	7.218.750	--
<b>Creditors a curt termini</b>	<b>163.612.329</b>	<b>109.990.557</b>
Deutes amb entitats de crèdit	70.295.120	44.842.370
Deutes amb empreses del grup i associades a c.t.	24.387.611	18.598.124
Creditors comercials	51.994.024	33.386.489
D'altres deutes no comercials	10.220.653	5.842.279
Provisions per a operacions de tràfic	6.714.921	7.321.295
<b>Total passiu</b>	<b>375.649.356</b>	<b>309.985.885</b>

Quadre 52

Com es pot apreciar a partir de les dades recollides en el quadre anterior, l'actiu i el passiu s'han incrementat en un 21,2%, respecte a l'exercici de 2004. En l'actiu del balanç destaquen els increments experimentats en l'epígraf "Immobilitzacions materials", a causa fonamentalment de l'increment en el compte "Terrenys i construccions", i en l'epígraf "Deutors", a causa sobretot dels increments experimentats en els comptes "Clients per vendes i prestació de serveis" i "Empreses del grup, deutors".

En el passiu del balanç destaquen els increments produïts en l'epígraf "Ingressos per a distribuir en diversos exercicis", a causa de l'augment en el compte "Subsidis quotes préstecs qualificats", i en l'epígraf "Creditors a curt termini", fonamentalment pels augments de les partides "Deutes amb entitats de crèdit a curt termini" i "Creditors comercials".

Amb independència de les circumstàncies anteriors, destaquen les xifres del Grup IVHSA, que ha passat d'uns beneficis de 2.192.262 euros en l'exercici de 2004, a unes pèrdues d'1.561.816 euros en l'exercici de 2005.

El compte de pèrdues i beneficis consolidat del grup de societats a la data de tancament de l'exercici de 2005, juntament amb les xifres corresponents de l'exercici de 2004, són les que es mostren a continuació, expressades en euros:

<b>DESPESES</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>INGRESSOS</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Reducció existències prom. en curs	7.190.639	--	Import net xifra negocis	65.228.335	38.839.579
Consums i d'altres despeses externes	49.274.765	62.584.549	Augments d'existències	--	38.629.411
Despeses de personal	10.071.863	8.658.166	Treballs efectuats empresa immobilit.	424.636	1.435.304
Dotació per a amort. immobilitzat	694.650	447.665	Existències incorp. a l'immobilitzat	5.759.939	--
Variació provisions tràfic	(533.557)	1.9	D'altres ingressos	1.895.498	2.302.050
D'altres despeses d'explotació	7.812.199	4.1	Ingres. per a distr. en diversos exers.	--	--
<b>Despeses d'explotació</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>Ingressos d'explotació</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Beneficis d'explotació</b>	<b>--</b>	<b>3.412.929</b>	<b>Pèrdues d'explotació</b>	<b>1.202.151</b>	<b>--</b>
Despeses financeres	1.362.725	1.100.408	Ingressos financers	31.876	26.655
			D'altres interessos	164.698	149.043
			Subsidis per préstecs qualificats	23.174	1606
<b>Resultats financers positius</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>Resultats financers negatius</b>	<b>1.142.977</b>	<b>923.104</b>
			Participació en benef. soc. equival.	5.166	--
<b>Benef. d'activitats ordinàries</b>	<b>--</b>	<b>2.489.825</b>	<b>Pèrdues d'activitats ordinàries</b>	<b>2.339.962</b>	<b>--</b>
Variació provisions	--	--	Subvs. transferides a resultats	45.170	26.722
Despeses extraordinàries	140	--	Ingressos i beneficis d'altres exers.	--	--
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	222.459	478.410	Ingressos extraordinaris	1.303.491	128.859
			Benefcs. d'alienació immobilitzat	1.953	20.708
<b>Resultats extraordinaris positius</b>	<b>1.128.015</b>	<b>--</b>	<b>Resultats extraord. negatius</b>	<b>---</b>	<b>302.121</b>
<b>Benef. consolid. abans d'imposts</b>	<b>--</b>	<b>2.187.704</b>	<b>Pèrdues abans d'imposts</b>	<b>1.211.947</b>	<b>--</b>
Imposts sobre societats	<b>376.504</b>	--			
<b>Resultat positiu consolidat exercici</b>	<b>--</b>	<b>2.187.704</b>	<b>Resultat de l'exercici (pèrdues)</b>	<b>1.588.451</b>	<b>--</b>
	--	--	Resultat neg. atribuït a socis ext.	26.635	4.558
<b>Result. pos. exer. atrib. a la soc. dom.</b>	<b>--</b>	<b>2.192.262</b>	<b>Resultat de l'exercici. (pèrdues)</b>	<b>1.561.816</b>	<b>--</b>

Quadre 53

L'import net de la xifra de negocis de l'exercici de 2005 ha sigut de 65.228.335 euros, cosa que significa un increment del 67,9% respecte a l'exercici anterior, motivat principalment per la venda d'habitatges, solars i terrenys, que de forma conjunta han aportat un 93,7% de la citada xifra.

Els aprovisionaments s'han reduït en un 21,3%, respecte a l'exercici de 2004; mentre que les despeses de personal i d'altres despeses d'explotació s'han incrementat en sengles percentatges del 16,3% i 87,5%.

Per a la consolidació del Grup IVHSA, hom ha procedit en primer lloc a consolidar les participacions indirectes que l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A. té -per mitjà de les



societats Sòl i Vivendes Valencianes, S.A. i Sòl i Vivendes del Mediterrani, S.A.- en el capital social de les empreses Viviendas Protegidas Molinet, S.L. i Camvipro 2005, S.L. Aquesta consolidació s'ha fet pel mètode d'integració proporcional en el cas de la primera de les dites societats i mitjançant la integració global en el cas de la segona.

Una vegada consolidades -pels mètodes citats- les participacions indirectes en unes altres empreses, per mitjà de les societats dependents, el procés de consolidació dels comptes ha continuat de la forma següent:

- Els comptes de les societats dependents, en les quals l'Institut té la majoria de les accions, s'han consolidat pel mètode d'integració global. Aquest mètode s'ha aplicat en el cas de les societats Sòl i Vivendes Valencianes, S.A., Sòl i Vivendes del Mediterrani, S.A. i Nuevas Viviendas Valencianas, S.A.
- Els comptes de les empreses associades amb gestió conjunta, és a dir les empreses multigrup, s'han consolidat mitjançant una integració proporcional al percentatge de participació. Aquesta circumstància concorre en les societats Horizonte Castellón 3000, S.L., Tarea Promotora Valenciana de Vivienda, S.L., Iniciativas y Promociones Viviendas Valencianas, S.L., Monteazul Mediterránea, S.L. i Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, S.L.
- Els comptes de les empreses associades sense gestió conjunta s'han consolidat pel mètode de posada en equivalència. Ha sigut el cas de la societat Cabanyal 2010, S.A.

El valor de les participacions de tercers en el patrimoni net i en els resultats de les societats dependents consolidats, es recull en l'epígraf de "Socis externs", del balanç de situació consolidat, i en l'epígraf "Beneficis (pèrdues) atribuïts a socis externs", del compte de pèrdues i beneficis consolidat.

En el marc de la fiscalització de l'exercici s'han realitzat diverses comprovacions, les quals han posat de manifest que el procediment d'elaboració dels comptes anuals consolidats del Grup IVHSA s'ha fet de forma adequada i que hom ha utilitzat els mètodes prevists en el Reial Decret 1.815/1991, per mitjà del qual s'aproven les normes per a la formulació de comptes anuals consolidats.

### **8.5 Operacions entre les empreses del grup**

Durant l'exercici de 2005, les operacions dutes a terme entre l'Institut i les empreses que integren el grup s'han limitat a la venda de quatre parcel·les, en les quals s'inclouen dues promocions d'habitatges en curs. Les dites operacions s'han realitzat amb les societats Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, S.L. i Tarea Promotora Valenciana de Vivienda, S.L.

La primera de les operacions que interessa ressaltar es formalitza en escriptura de compravenda el 10 de maig de 2005, conformement a l'acord del Consell d'Administració de 29 de març de 2005. En aquest contracte es ven a la mercantil

Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, S.L. la parcel·la UA 17.3 Zona "La Sequieta", en el terme municipal d'Alaquàs, per un preu de 3.562.282 euros, destinada exclusivament a la construcció d'habitatges protegits per a la compra o l'arrendament, i la part compradora es compromet a respectar, amb aqueixa finalitat, la normativa establida en matèria d'habitatges protegits.

Una altre de les operacions es realitza el dia 15 de setembre de 2005, mitjançant escriptura de compravenda, conformement a l'acord del Consell d'Administració d'11 de novembre de 2004. En aquest contracte es formalitza la venda a la societat Tarea Promotora Valenciana de Vivienda, S.L. de les parcel·les següents:

- Parcel·la A3 d'ús residencial en el terme municipal d'Alacant, sector APD-23, per un preu de 2.696.270 euros, amb destinació exclusiva i preceptiva per a la construcció de noranta habitatges protegits per a la compra i de quaranta habitatges protegits per a l'arrendament; la part compradora es compromet a respectar, amb aqueixa finalitat, la normativa establida en matèria d'habitatges protegits.
- Parcel·la A2 d'ús residencial en el terme municipal d'Alacant, sector APD-23, per un preu d'1.731.698 euros, amb destinació exclusiva i preceptiva per a la construcció d'habitatges; la part compradora es compromet a respectar, amb aqueixa finalitat, la normativa establida en matèria d'habitatges protegits.

El compromís adquirit per la societat del grup que adquireix la parcel·la, es limita en aquest cas que el preu de venda dels habitatges i garatges, per metre quadrat útil, no supere el preu establert per als habitatges protegits en més d'un 25%.

- Parcel·la T1 d'ús residencial en el terme municipal de Paterna, sector "Mas del Rosari", per un preu de 955.541 euros, amb destinació exclusiva i preceptiva per a la construcció d'habitatges protegits; la part compradora es compromet, amb aqueixa finalitat, a respectar la normativa establida en matèria d'habitatges protegits.

S'ha comprovat també que, en data 15 de setembre de 2005, es traspassen a la mercantil Tarea Promotora Valenciana de Vivienda, S.L., mitjançant les corresponents factures, les despeses suportades per l'Institut fins al 31 d'agost de 2005 en les diferents tramitacions i gestions realitzades en les promocions RE-07/02 "130 HP sector APD-23" i RE-06/02 "52 HP parcel·la T-1 de Mas del Rosari de Paterna", per sengles imports de 2.538.421 euros i 152.923 euros.

La circumstància més significativa entre les operacions descrites, és la venda a Tarea Promotora Valenciana de Vivienda, S.L. de la parcel·la A2 d'ús residencial, destinada a la construcció d'habitatges de renda lliure amb preu restringit, que no pot passar del 25% del preu establert per a habitatges protegits.

Cal manifestar que, entre la informació facilitada per l'Institut, hi ha un document en el qual es valora la citada parcel·la, i s'hi assenyala que es va optar per un preu de venda intermedi entre el preu de mercat de la parcel·la -en el cas de d'haver un concurs públic per a alienar-la-, i el preu de la parcel·la per a la construcció d'habitatges protegits.

En relació amb les vendes realitzades a favor de les empreses del grup anterior, s'ha d'observar que les dites vendes s'han fet al marge de tots els procediments habitualment usats per l'Institut per a aquest tipus d'operacions, en les quals s'acudeix a concursos que garanteixen la concurrència pública i asseguren l'obtenció d'un preu adequat.

La circumstància anterior es fa especialment significativa si tenim en compte que una de les vendes es fa per construir habitatges de renda lliure. Cal fer notar que en l'expedient facilitat per l'Institut no existeix cap document que justifique les causes per les quals l'Institut ha optat per la construcció d'habitatges de renda lliure, i no d'habitatges protegits.

En relació amb els procediments desenvolupats per l'Institut per vendre les parcel·les a les societats mixtes, interessa destacar les conclusions següents:

- En els expedients facilitats per l'Institut no hi ha cap document que justifique les raons per les quals no s'ha promogut els preceptius procediments que es descriuen en l'apartat 7.5 de l'informe.
- Els documents de valoració de les parcel·les en què es justifiquen els preus satisfets pels compradors, no es troben suficientment documentats, ni tenen cap signatura que garantisca la independència de la valoració.
- Es considera que l'Institut hauria d'haver exigut, com a contraprestació per la venda, el valor de mercat de les parcel·les, cosa que, a falta d'un concurs públic, podria haver justificat sol·licitant una taxació independent.

És cert que, de les dades que figuren en la comptabilitat de l'Institut, es desprén un guany patrimonial en les diferents operacions realitzades; però es considera que l'Institut hauria de tenir una cura especial a garantir que totes les operacions que realitza s'orienten a assegurar una gestió eficient i econòmica dels seus recursos.

## **9. RECOMANACIONS**

### **9.1 Compliment de les recomanacions de l'informe de l'exercici de 2004**

En la fiscalització realitzada sobre la gestió economicofinancera de l'exercici de 2005, hem analitzat el grau de compliment i posada en pràctica, per part de l'Institut, de les recomanacions expressades en els informes de fiscalització dels comptes anuals dels exercicis de 2003 i 2004.

Cal fer notar que el síndic major, en un escrit de 25 de gener de 2006, es va dirigir al president del Consell d'Administració de l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A., a l'objecte que aquest comunicués a la Sindicatura de Comptes totes aquelles mesures que haguessen adoptat per esmenar les deficiències i aplicar les recomanacions recollides en l'informe de fiscalització corresponent a l'exercici de 2004.

Davant de la falta de contestació del màxim responsable de l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A., es va reiterar l'escrit del síndic major en data 25 d'abril, però no hi hem obtingut contestació. Aquesta circumstància implica una falta de col·laboració de l'Institut amb la Sindicatura de Comptes, malgrat estar establida en l'article 11.2 de la Llei 6/1985, d'11 de maig, que regula aquesta institució de control extern dels comptes de la Generalitat.

En qualsevol cas, i una vegada analitzat el grau de compliment de les diverses conclusions i recomanacions expressades en l'informe de fiscalització corresponent a l'exercici de 2004, es considera oportú mantenir les següents recomanacions proposades en l'informe citat.

- a) L'activitat relativa a la gestió i administració del patrimoni immobiliari de la Generalitat que realitza l'Institut, s'ha d'adequar al crèdit disponible en els pressuposts de la Generalitat. En aquest sentit, l'Institut hauria de valorar la necessitat de rebre una contraprestació per la gestió que fa del patrimoni immobiliari de la Generalitat.
- b) En els supòsits de cessió i donació de béns immobles, l'Institut ha de promoure l'emissió d'informes o documents que certifiquen el valor dels citats béns immobles, a l'objecte d'assegurar-ne una gestió eficient i econòmica i la seua adequada comptabilitat. L'Institut, d'altra banda, hauria de resoldre les incerteses suscidades en relació amb la cessió d'un immoble de l'Ajuntament d'Albaida, sobre el qual podrien recaure futures reclamacions dels cedents originaris.
- c) L'Institut ha d'homogeneïtzar el règim de signatures existent per a disposar dels fons dels comptes corrents que té oberts en diverses entitats financeres, procurant que totes siguen mancomunades i evitant que hi haja comptes corrents en què es puga disposar d'importants sumes de diners amb l'única signatura del gerent.

- d) L'Institut incompleix l'obligació legal de sol·licitar el preceptiu informe favorable de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Ocupació en els supòsits en què es determinen o modifiquen les condicions retributives dels llocs de treball de les societats mercantils de titularitat pública.
- e) En els procediments de selecció de personal, tant per a ocupar llocs de treball amb caràcter definitiu, com si és amb caràcter temporal, l'Institut ha de promoure mecanismes que garantisquen el compliment dels principis de publicitat, mèrit i capacitat que regeixen l'accés als llocs de treball del sector públic.
- f) L'Institut hauria de revisar les factures que li presenten les empreses adjudicatàries dels seus contractes, de tal manera que totes siguen registrades d'entrada i que s'hi detallen amb major rigor els subministraments o serveis que faciliten.
- g) En la comptabilitat de les factures que es registren en l'epígraf "D'altres despeses d'explotació", es recomana que, en exercicis futurs, es prenguen les mesures necessàries perquè les operacions econòmiques siguen imputades als comptes que el Pla de Comptabilitat Adaptat estableix, d'acord amb la naturalesa econòmica de les dites factures.
- h) L'entitat ha d'establir un manual de procediments administratius en matèria de contractació, en el qual es sistematitzen els aspectes tècnics, jurídics, economico-financers i de control intern implícits en aquesta activitat. En especial, ha d'establir uns procediments de control que garantisquen l'existència de finançament suficient abans de licitar cada un dels seus expedients de contractació.
- i) En els procediments d'adquisició de subministraments i serveis, l'Institut ha de formalitzar el corresponent contracte en tots aquells supòsits en què això siga necessari, i promoure el preceptiu expedient de contractació, on es deixarà constatació de l'autorització de l'òrgan competent per a realitzar les citades contractacions; a més a més, una vegada aquestes s'hagen materialitzat, s'ha d'incorporar a l'expedient una diligència on conste la idoneïtat dels subministraments rebuts o del servei prestat.
- j) L'Institut ha de promoure la contractació de subministraments i serveis de forma unitària i evitar fraccionaments injustificats per disminuir-ne la quantia i eludir els requisits de publicitat, el procediment o la forma d'adjudicació que hi corresponga. En els procediments de contractació que promou l'Institut, d'altra banda, cal referir-se als sistemes d'adjudicació prevists en la legislació de contractes de les administracions públiques, evitant denominacions de lleis derogades.

- k) L'Institut ha de complir el que es disposa en l'article 57 de la LCAP, en el sentit de comunicar a la Sindicatura de Comptes la formalització de determinats contractes i de trametre-hi un extracte de l'expedient administratiu.
- l) En exercicis futurs s'han d'esmenar totes les deficiències i mancances posades de manifest en relació amb els comptes anuals de cada una de les societats mercantils que s'integren en el grup de societats, en especial pel que fa als informes de control financer que han d'acompanyar els dits comptes.
- m) En els processos de constitució de les empreses mixtes, l'Institut ha d'articular procediments uniformes, que garantisquen el principi de seguretat jurídica i que promoguen condicions efectives de publicitat i concurrència.
- n) La Intervenció General de la Generalitat ha de formalitzar els informes en què es materialitza el control financer sobre les empreses del grup en què l'Institut és la societat dominant, en compliment del que es preveu en els articles 64.1 i 68.d) de la LHPGV.

## **9.2 Recomanacions referides a la fiscalització de l'exercici de 2005**

Com a resultat del treball de fiscalització realitzat sobre els comptes anuals de l'Institut Valencià d'Habitatge, S.A. corresponents a l'exercici de 2005, i amb independència que en l'apartat 2 de l'informe hàgem ressaltat les circumstàncies de major rellevància recollides en el present informe, es formulen les següents recomanacions:

- a) Els òrgans directius de l'Institut tenen l'obligació de facilitar tota la informació sol·licitada per la Sindicatura de Comptes i de respondre a tots els escrits que li adrece aquesta institució; tal i com s'expressa en l'apartat 9.1 de l'informe.
- b) L'Institut té encomanada la gestió del patrimoni immobiliari de la Generalitat, malgrat no percebre cap contraprestació per prestar aquest servei. Es considera que l'Institut hauria de realitzar totes aquelles gestions que estiguen al seu abast a l'objecte de procurar que aquesta circumstància no es repetisca en exercicis futurs, i no haver de formalitzar factures per tal de repercutir a la Conselleria de Territori i Habitatge l'impost sobre el valor afegit corresponent a l'autoconsum pel servei prestat; d'acord amb el que s'expressa en l'apartat 4.5 de l'informe.
- c) En l'elaboració de la memòria que forma part dels comptes anuals, l'Institut ha de donar informació sobre els canvis de criteris comptables que aplica cada any, així com de l'efecte dels dits canvis en els comptes anuals, a fi que no es produïsquen situacions com la descrita en l'apartat 4.8 de l'informe, les quals es destaquen en l'apartat 2.1, on es fa referència a les conclusions generals de la fiscalització.
- d) L'Institut ha d'actuar amb major rigor a l'hora de comptabilitzar la cessió de béns immobles (tal i com s'expressa en l'apartat 4.8 de l'informe i es destaca en l'apartat 2.1, on es fa referència a les conclusions generals de la fiscalització), tot

registrant les diverses operacions suscitées en els comptes que resulten pertinents; alhora que es garantisca que les valoracions dels béns immobles es troben fonamentades en una taxació realitzada per professionals independents, la qual ha de posar de manifest el valor de mercat.

- e) L'Institut ha de realitzar les actuacions necessàries per a regularitzar la situació en què es troba el conveni de subrogació entre l'Institut i l'Ens Gestor de la Xarxa de Transport i de Ports de la Generalitat (que analitzem en l'apartat 4.9 de l'informe), relatiu a l'àmbit d'actuació "Parc Logístic de Riba-roja", atés que l'Institut hi ha cedit els actius i la promoció de sòl executada, però no ha cedit el passiu contret, que figura a la data de tancament de l'exercici de 2005 com a endeutament de l'Institut.
- f) En la gestió de personal, l'Institut s'ha d'ajustar a la legislació vigent i evitar els diversos incompliments rellevants de diverses normes legals que s'expliquen en l'apartat 5.4 de l'informe i que es destaquen en l'apartat 2.2, on es fa referència a les conclusions generals de la fiscalització. Els incompliments de major significació es refereixen als procediments de creació i reclassificació de llocs de treball i a la modificació del conveni col·lectiu aplicable al personal de l'Institut.
- g) En els expedients de selecció de personal -tal com detallem en l'apartat 5.4 de l'informe i destaquem en l'apartat 2.2, on es fa referència a les conclusions generals de la fiscalització-, l'Institut ha de formalitzar uns procediments que garantisquen el compliment dels principis de publicitat, igualtat, mèrit i capacitat que regeixen l'accés als llocs de treball del sector públic.
- h) En exercicis futurs, l'Institut ha d'oferir més informació sobre les funcions que exerceix la Unitat de Coordinació amb la Conselleria, que és la que ha experimentat un major increment en l'exercici de 2005. Es tracta de personal que percep les seues retribucions a càrrec de l'Institut, però que presta els seus serveis en la Conselleria de Territori i Habitatge, sense que l'Institut haja facilitat cap documentació que justifique les funcions que aquests treballadors realitzen en relació amb l'Institut; tal i com s'expressa en l'apartat 5.4 de l'informe.
- i) L'Institut ha de procurar que, en els expedients de contractació, es promoguen i desenvolupen procediments que garantisquen el compliment dels principis de publicitat i concurrència, a l'objecte d'aconseguir una gestió més econòmica i eficient, d'acord amb el que s'estableix en la disposició addicional sisena de la LCAP. En aquest sentit, és imprescindible de comptar, en tots els casos, amb ofertes alternatives i d'agrupar les contractacions, en tots aquells supòsits en què això siga possible, tot evitant les circumstàncies posades de manifest en els apartats 5.6, 7.2, 7.3 i 7.4 de l'informe.
- j) En la línia del que hem exposat en l'apartat 5.6 de l'informe, l'Institut ha de revisar les despeses comptabilitzades en el compte "D'altres serveis", de l'epígraf "D'altres despeses d'exploració", ja que la revisió efectuada sobre les operacions

registrades en el dit compte ha posat de manifest una inadequada classificació de les despeses imputades.

- k) Com que a l'Institut existeix una Direcció de Contractació, es considera que hauria de ser aquesta unitat administrativa qui gestionés les diferents fases de cada un dels procediments de contractació, amb independència de quin siga el departament que els haja promoguts; tal i com s'expressa en els apartats 7.1 i 7.4 de l'informe.
- l) L'Institut ha d'articular mecanismes de control intern en els seus procediments de contractació, en la línia del que es preveu en l'article 67.2 de la LCAP, a l'objecte de garantir la viabilitat econòmica dels expedients tramitats; tal i com s'expressa en l'apartat 7.1 de l'informe.
- m) L'Institut ha d'aprovar uns procediments que garantisquen que, en exercicis futurs, no es produïsquen les deficiències de tramitació assenyalades en els apartats 7.1, 7.2, 7.3 i 7.4 de l'informe, que es refereixen a les corresponents garanties provisionals, a l'obligació d'informar la Sindicatura de Comptes i el Registre de Contractes de la Generalitat, als documents de l'òrgan de contractació que justifiquen la necessitat d'iniciar el procediment de contractació, o a la sol·licitud d'ofertes a les empreses entre altres.
- n) En tots aquells expedients de subministraments que siguen previsibles a l'inici de l'exercici i que siguen homogenis i similars en el seu objecte, l'Institut ha de promoure els corresponents concursos públics, a l'objecte de garantir una concurrència efectiva i, amb això, una gestió més eficient i econòmica, i on es compte amb pressuposts alternatius; en la línia exposada en l'apartat 7.4 de l'informe.
- o) En el marc dels procediments de constitució de societats d'economia mixta, l'Institut ha d'articular procediments que eviten la repetició de la situació descrita en l'apartat 8.2 de l'informe, referida a l'acord que va deixar sense efecte la decisió adoptada en el procediment de constitució d'una societat, després d'haver resolt el procediment de selecció convocat a aqueix efecte.
- p) En relació amb el control financer de les empreses del grup, s'ha de garantir que els comptes anuals de cada una de societats que formen part del grup es presenten juntament amb els informes de control financer a què es refereixen els articles 64.1 i 68.d) de la LHPGV; tal i com es diu en l'apartat 8.3 de l'informe, i hem destacat en l'apartat 2, on es recullen les conclusions generals de la fiscalització realitzada.
- q) Quant a la relació de l'Institut amb les empreses associades, podem assenyalar que, malgrat que la participació de l'Institut hi siga minoritària, caldria que aquell es dotés amb els mitjans necessaris per a realitzar una supervisió i fer un seguiment periòdic de la gestió i de les activitats dutes a terme per les dites empreses, amb l'abast expressat en l'article 8.3 de l'informe.



- r) En els procediments de licitació per a alienar parcel·les i promocions d'habitatges en curs de realització, entre l'Institut i les empreses que formen part del grup de societats, s'ha de garantir el compliment dels principis de publicitat i lliure concurrència d'ofertes, o almenys comptar amb una taxació pericial independent que en garantisca el valor de mercat; d'acord amb el que hem expressat en l'apartat 8.5 de l'informe.