

GRUPO IVVSA
INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.

1. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN

1.1 Objetivos de la fiscalización

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

En virtud de lo previsto en el artículo 8.3 del citado texto legal y en el artículo 56 del Reglamento de Régimen Interior de la Sindicatura de Comptes, el presente Informe tiene un doble objetivo. En primer lugar, el Informe se orienta a determinar si las cuentas del ejercicio 2006, tanto del Instituto Valenciano de Vivienda, SA, como de las sociedades dependientes de éste, se han presentado adecuadamente, conforme a los principios contables que le son de aplicación. En segundo lugar, se ha analizado si el Instituto ha cumplido la legalidad vigente en la gestión de los fondos públicos durante el citado ejercicio.

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

1.2 Alcance de la fiscalización

La Sindicatura ha examinado las cuentas anuales del Instituto Valenciano de Vivienda, SA, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2006, la cuenta de pérdidas y ganancias, así como la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha. Estos documentos se adjuntan íntegramente en el anexo de este Informe.

Las cuentas anuales fueron formuladas por los administradores del Instituto, en fecha 30 de marzo de 2007, y aprobadas por el Consell de la Generalitat, constituido en junta general de accionistas de la sociedad anónima, en fecha 29 de junio de 2007. Las cuentas se han presentado en la Sindicatura de Comptes a través de la Intervención General de la Generalitat, dentro del plazo establecido al efecto.

Hay que hacer notar que, junto a las cuentas anuales, se acompaña el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2006, que se ha formalizado en cumplimiento de lo previsto en el artículo 203 de la Ley de Sociedades Anónimas, con carácter previo a la aprobación de las cuentas anuales y su depósito en el Registro Mercantil.

Se han presentado, asimismo, el informe de auditoría de cumplimiento de legalidad del ejercicio 2006 y el informe de auditoría operativa correspondiente a este mismo ejercicio. Estos informes son el resultado del control de carácter financiero que realiza la Intervención General de la Generalitat, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana y están suscritos por uno de los socios de la empresa auditora y por el Viceinterventor General de Auditorías de la Intervención General de la Generalitat.

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

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

- Revisión analítica de los diversos documentos que se integran en las cuentas anuales rendidas a la Sindicatura de Comptes.
- Estudio del informe de gestión correspondiente al ejercicio 2006.
- Examen de los diversos informes de auditoría de la Intervención General de la Generalitat que acompañan a las cuentas anuales.
- Seguimiento de los procedimientos de formalización y gestión de la contratación.
- Análisis de los epígrafes más significativos del balance, así como de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Las cuentas consolidadas del grupo están formadas por el balance consolidado a 31 de diciembre de 2006, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, y se adjuntan íntegramente junto con el informe de auditoría en el anexo de este Informe.

Las citadas cuentas anuales, fueron formuladas por los administradores de la Sociedad dominante con fecha 30 de marzo de 2007, aprobadas por el Consell de la Generalitat,

en su condición de junta general de accionistas del Instituto Valenciano de Vivienda, SA, en fecha 29 de junio y presentadas a la Sindicatura de Comptes a través de la Intervención General de la Generalitat el 30 de junio de 2007.

Hay que significar que el trabajo de fiscalización se ha desarrollado básicamente sobre las cuentas anuales del Instituto, dado que son las más significativas del grupo de sociedades. No obstante, se ha dispuesto de las cuentas anuales correspondientes a 2006 de las sociedades que conforman el perímetro de consolidación y se han realizado las pruebas básicas correspondientes para comprobar que la consolidación se ha formalizado de forma adecuada.

En el marco de la fiscalización del Instituto se ha realizado una revisión parcial de las cuentas anuales de las empresas públicas incluidas en el grupo de sociedades del Instituto Valenciano de Vivienda, que son las que se detallan a continuación:

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

Cuadro 1

En la fiscalización de la actividad económico-financiera del Instituto Valenciano de la Vivienda, así como de las sociedades mercantiles del grupo IVVSA que han sido objeto de fiscalización parcial se ha revisado, de forma especial, el cumplimiento de la legalidad vigente en la gestión de los fondos públicos durante el ejercicio que finalizó el día 31 de diciembre de 2006.

1.3 Legislación básica aplicable

En el marco de la fiscalización de la actividad económico-financiera del Instituto y de las empresas públicas que han sido objeto de fiscalización parcial, se ha comprobado, mediante pruebas selectivas, el cumplimiento de los aspectos relevantes establecidos en las normas jurídicas que se detallan a continuación:

- Código de Comercio, aprobado por Real Decreto de 22 de agosto de 1885 (esta norma jurídica ha sido modificada por lo dispuesto en dieciséis leyes publicadas entre los años 1897 y 2003).
- Ley de Sociedades Anónimas, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1.564/1989, de 22 de diciembre.
- Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, texto refundido aprobado por Decreto Legislativo, de 26 de junio de 1991.
- Ley de la Generalitat Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

- Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada.
- Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.
- Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana.
- Ley 12/2004, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana (Capítulo XXII).
- Ley de la Generalitat Valenciana 15/2005, de 26 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2006.
- Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat, por el que se acordó la constitución de la sociedad mercantil Instituto Valenciano de Vivienda, SA (esta norma jurídica ha sido modificada por lo dispuesto en el Decreto 45/1999, de 23 de marzo y en el Decreto 105/2004, de 25 de junio).
- Decreto 35/1988, de 21 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se regulan los convenios de encargo de gestión entre la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y el Instituto Valenciano de Vivienda, SA.
- Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se atribuye al Instituto Valenciano de Vivienda, SA la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de la vivienda perteneciente a la Generalitat (esta norma jurídica ha sido modificada por lo dispuesto en el Decreto 174/1998, de 20 de octubre).
- Real Decreto 1.643/1990, de 20 de diciembre, que aprueba el Plan General de Contabilidad.
- Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre reintegro de transferencias corrientes y de capital.
- Real Decreto 1.815/1991, de 20 de diciembre, por el que se aprueba las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas.
- Decreto 94/1996, de 21 de mayo, del Consell de la Generalitat, por el que se regula la gestión de la deuda pública, la gestión financiera y la coordinación del endeudamiento de las Entidades Autónomas y empresas de la Generalitat Valenciana.
- Real Decreto 1.098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

- Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo (esta norma jurídica ha sido modificada por lo dispuesto en el Real Decreto 1.042/2003, de 1 de agosto y en el Real Decreto 1.721/2004, de 23 de julio).
- Decreto 178/2004, de 24 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se crea el Registro Autonómico de Patrimonios Públicos Municipales de Suelo.
- Orden de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias (esta Orden ha sido modificada por lo dispuesto en la Orden de 11 de mayo de 2001).
- Resolución de 4 de octubre de 1995, de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, por la que se determina el tratamiento contable de las subvenciones corrientes percibidas por las empresas públicas.
- Resolución de 30 de noviembre de 2001, de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, aclaratoria del régimen de contabilidad y rendición de cuentas anuales al que están sujetas las entidades de la Generalitat y las Universidades Públicas de la Comunidad Valenciana.

2. CONCLUSIONES GENERALES

2.1 Revisión financiera

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

- a) En la cuenta “servicios de profesionales independientes”, en el epígrafe “deudores”, se recoge un total de ocho facturas, por un importe de 137.146 euros, correspondientes a honorarios jurídicos devengados por la expropiación de los terrenos del “Parque Logístico de Riba-roja”. Se ha comprobado que, de acuerdo con la escritura de asunción legal de derechos y obligaciones suscrita el 22 de diciembre de 2005 con el Ente Gestor de la Red de Transportes y Puertos de la Generalitat, éste es quien debería haber asumido el pago de estas facturas, tal y como se señala en el apartado 4.6 del informe.
- b) Se ha comprobado que, en la fecha de cierre del ejercicio 2006, un total de 44 trabajadores del Instituto prestaban sus servicios en diversas unidades de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y de la Conselleria de Infraestructura y Transporte, circunstancia que no se ajusta a lo dispuesto en el ordenamiento laboral y en la normativa de función pública, en la medida en que ocupan puestos de trabajo inexistentes o reservados a funcionarios públicos, de acuerdo con el análisis recogido en el apartado 5.3 del Informe. El gasto con cargo al Instituto durante el ejercicio 2006, generado por el personal de la denominada unidad “Coordinación Conselleria”, donde están integrados estos trabajadores, ha ascendido a 1.640.958 euros.
- c) En el epígrafe “gastos extraordinarios” se recoge un pago a la Diputación de Castellón, por importe de 1.800.000 euros, que no se corresponde con una contraprestación por parte de dicha Entidad Local para con el Instituto y que debería haber sido satisfecha por la Conselleria de Educación. Esta circunstancia, sin embargo, que se analiza en el apartado 5.6 del Informe, no tiene repercusión en el resultado del ejercicio pues el Consell aprobó un incremento del Presupuesto del Instituto por la citada cantidad, al objeto de atender el abono citado.
- d) Las cuentas anuales de Sol i Vivendes Valencianes, S.A correspondientes al ejercicio 2006 no recogen provisión alguna para hacer frente a los posibles impagos de los préstamos concedidos a la empresa asociada Viviendas Protegidas Molinet, SL por importe de 145.000 euros, al encontrarse esta sociedad en una de las causas de disolución tipificadas en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, tal y como se señala en el apartado 8.6 del informe.

2.2 Revisión del cumplimiento de la legalidad

Como resultado del trabajo efectuado, con el alcance señalado en el apartado 1.2, se han puesto de manifiesto circunstancias que constituyen incumplimientos relevantes de la normativa aplicable a la gestión de los fondos públicos que se señalan a continuación:

- a) Se ha comprobado, tal y como se detalla en el apartado 4.6 del Informe, que en los gastos relativos al patrimonio inmobiliario de la Generalitat, que tiene encomendado el Instituto, con los que se ha hecho frente a gastos de reparación y conservación por una cuantía de 10.179.317 euros en el ejercicio 2006, no se han formalizado los preceptivos expedientes de contratación, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Contratos de Administraciones Públicas, al objeto de garantizar una gestión eficiente y objetiva.
- b) La creación de nuevos puestos de trabajo en la plantilla del Instituto no se encuentra fundamentada por informes que justifiquen las necesidades de la Gerencia, así como del preceptivo informe de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley 15/2005, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2006, tal y como se analiza en el apartado 5.3 del Informe.
- c) La Intervención General de la Generalitat no ha formalizado los informes de control financiero de las empresas públicas Sòl i Vivendes del Mediterrani, SA y Nuevas Viviendas Valencianas, SA, que forman parte del grupo de sociedades; así como de las empresas vinculadas, en las que el Instituto no tiene la mayoría del capital social. Estos informes, deben acompañar a las cuentas anuales de estas sociedades mercantiles, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 64.1 y 68.d) de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, tal y como se detalla en el apartado 8.3 del Informe.
- d) Las cuentas anuales de cuatro sociedades mercantiles integradas en el grupo IVVSA han sido presentadas en la Sindicatura de Comptes con notable retraso respecto al plazo establecido, como se indica en el apartado 8.3 del Informe. Se trata, en concreto, de las sociedades Proyectos Residenciales de Burriana SL, Servicios Urbanísticos y Viviendas de Burriana, Cabayal 2010 SA y Gestión Mixta de Viviendas Sociales para Alboraya SL.

3. INFORMACIÓN GENERAL

3.1 Naturaleza y objeto social

El Instituto Valenciano de Vivienda, SA se constituyó, inicialmente, como una empresa pública dependiente de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en virtud de lo previsto en el Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat, para llevar a término la política de vivienda de la Generalitat. El día 11 de julio de 2003 se adscribió a la Conselleria de Territorio y Vivienda, que en la actualidad se denomina Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

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

- La rehabilitación y promoción de viviendas en el territorio de la Comunidad Valenciana, en especial las que gocen de cualquier tipo de protección pública.
- La adquisición y enajenación de suelo para constituir reservas o para llevar a cabo actuaciones o programas previstos en materia urbanística o de vivienda.
- La promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas, así como de cuantas operaciones sean necesarias para la ejecución de planes urbanísticos.
- La adquisición y enajenación de viviendas, al tiempo que puede formalizar la contratación de obras, estudios y proyectos para su construcción o rehabilitación.
- La promoción, ejecución y gestión de obras de infraestructura de cualquier índole, de servicios y edificación.
- La gestión, administración, explotación y arrendamiento no financiero de viviendas, tanto de titularidad del Instituto, como de terceros.
- La gestión de la administración de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Valenciana.
- La constitución y participación en otras empresas que tengan por objeto programas de construcción de viviendas o actividades urbanísticas, o de ambas.
- La participación en programas institucionales de viviendas, equipamientos e infraestructuras en países en vías de desarrollo.

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

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

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

- Junta general. En la medida en que el único socio de la empresa es la Generalitat, es el Gobierno Valenciano el que, reunido al efecto, ejerce las funciones asignadas a este órgano societario.
- Consejo de administración. Este órgano al que corresponde la gestión y representación de la sociedad, es nombrado por la Junta General y está compuesto por un número de consejeros no inferior a cinco, ni superior a nueve. En la actualidad el consejo está integrado por seis miembros.
- El Presidente del consejo de administración, que ostenta la condición de Presidente de la empresa pública, es el titular de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. El nombramiento se realiza por el consejo de administración, siempre que no lo hubiera realizado la junta general.
- Gerente. La persona que desempeña esta responsabilidad es designada por el consejo de administración, que le asignará las facultades de gestión y ejecutivas que estime convenientes, dentro de los límites, y de acuerdo con las directrices señaladas por el propio consejo.

3.2 Actividad desarrollada durante el ejercicio 2006

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

En el ámbito del programa de actuaciones de suelo en el ejercicio 2006 se ha impulsado la gestión urbanística de los 38 convenios suscritos entre el Instituto y diversos Ayuntamientos de la Comunitat Valenciana, con el objetivo final de generar suelo residencial para la construcción de vivienda protegida.

En los supuestos anteriores, la gestión urbanística de los sectores residenciales se desarrolla mediante la tramitación de los oportunos PAIS por gestión directa, siendo el Instituto el promotor de la actuación, interviniendo como empresa pública dependiente de la Consellería competente en materia de vivienda, que en el ejercicio 2006 ha sido la Conselleria de Territorio y Vivienda, actualmente Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

La inversión en actuaciones de suelo para vivienda protegida en el ejercicio 2006, ha ascendido a un total de 17.826.276 euros, habiendo supuesto la puesta en el mercado de 25 parcelas, para la construcción de 684 viviendas protegidas.

El programa de promoción propia de vivienda del Instituto, ha estado constituido durante el año 2006 por la promoción de viviendas acogidas a algún tipo de protección pública con destino a venta o alquiler, al amparo del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana 2004-2007 y el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda.

Las promociones se desarrollan sobre suelos cedidos gratuitamente por los Ayuntamientos de la Comunitat Valenciana, o bien sobre suelos originados como culminación de los distintos procesos de planeamiento y urbanización realizados por el servicio de actuaciones urbanísticas del Instituto.

Durante el año 2006 se ha iniciado la tramitación de un total de seis nuevas actuaciones de viviendas protegidas, una de ellas mediante la suscripción de convenio de cesión con un Ayuntamiento y otras cinco en sectores desarrollados por el propio Instituto.

Se han desarrollado, asimismo, obras en un total de 35 promociones para la construcción de 1.280 viviendas, de las que 568 son con destino al arrendamiento. La inversión realizada por el Instituto durante el año 2006 en obras de edificación ha sido de 32.625.583 euros.

En lo que se refiere a las actuaciones concertadas con las diferentes Administraciones Públicas durante el ejercicio 2006, interesa destacar las siguientes:

- Construcción de viviendas de promoción pública en el centro histórico de Valencia, que se ha realizado con la Consellería de la cual depende el Instituto, que en el ejercicio 2006 era la Conselleria de Territorio y Vivienda.
- La gestión de la ejecución de obras de promoción pública de edificaciones, reparación y rehabilitación de viviendas, infraestructuras y equipamiento urbano, con la Consellería de Infraestructuras y Transporte.
- Ejecución del “Plan de Reestructuración Urbana de San Vicente del Raspeig”, mediante obras de renovación urbana y la ejecución del nuevo Ayuntamiento.

En materia de rehabilitación estructural, el Instituto ha desarrollado en el ejercicio 2006 obras de rehabilitación, que ha supuesto mejoras de 892 viviendas, con una inversión de 1.792.047 euros.

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

4. ANÁLISIS DEL BALANCE

4.1 Introducción

El balance del Instituto, en la fecha de cierre del ejercicio 2006, junto con los importes correspondientes al ejercicio 2005, es el que se muestra a continuación, con las cifras expresadas en euros:

ACTIVO	31-12-2006	31-12-2005	Variación
Inmovilizado	124.486.087	111.889.616	11,3%
Gastos de establecimiento	441.561	495.048	(10,8)%
Inmovilizaciones inmateriales	1.662.922	83.370	1894,6%
Inmovilizaciones materiales	70.904.266	44.861.917	58,1%
Inmovilizaciones financieras	50.960.547	65.914.749	(22,7)%
Deudores por operaciones de tráfico a largo	516.791	534.532	(3,3)%
Gastos a distribuir en varios ejercicios	3.509.519	2.724.178	28,8%
Activo circulante	274.106.318	254.707.372	7,6%
Existencias	149.864.270	111.328.719	34,6%
Deudores	118.444.626	140.960.698	(16,0)%
Inversiones financieras temporales	34.684	895.029	(96,1)%
Tesorería	5.743.769	1.495.407	284,1%
Ajustes por periodificación	18.969	27.519	(31,1)%
Total Activo	402.101.924	369.321.166	8,9%

PASIVO	31-12-2006	31-12-2005	Variación
Fondos propios	37.795.691	55.555.456	(32,0)%
Capital suscrito	69.445.457	63.160.591	10,0%
Otras Reservas	1.492.221	1.458.699	2,3%
Resultado negativos de ejercicios anteriores	(9.097.356)	(9.399.059)	(3,2)%
Pérdidas y ganancias	(24.044.631)	335.225	(7272,7)%
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	24.608.367	18.655.934	31,9%
Provisiones para riesgos y gastos	74.425	76.043	(2,1)%
Acreedores a largo plazo	146.892.819	136.433.305	7,7%
Deudas con entidades de crédito	137.487.119	124.624.555	10,3%
Otros acreedores	3.200	--	--
Desembolso pendientes sobre acciones	9.402.500	11.808.750	(20,4)%
Acreedores a corto plazo	192.730.622	158.600.428	21,5%
Deudas con entidades de crédito	56.405.113	67.436.854	(16,4)%
Deudas con empresas del grupo y asoci.	31.608.967	24.382.160	29,6%
Acreedores comerciales	90.664.358	50.287.066	80,3%
Otras deudas no comerciales	8.431.417	9.779.427	(13,8)%
Provisiones para operaciones de tráfico	5.620.767	6.714.921	(16,3)%
Total Pasivo	402.101.924	369.321.166	8,9%

Cuadro 2

Como se puede apreciar de los datos recogidos en el cuadro anterior, el activo y el pasivo se han incrementado en un 8,9% respecto al ejercicio 2005. En el activo del balance destacan los incrementos experimentados en los epígrafes “inmovilizaciones inmateriales”, “inmovilizaciones materiales” y “existencias” que, en el primer y

segundo caso se han originado, principalmente, por la inclusión de los derechos sobre bienes cedidos en uso y las inmovilizaciones en curso; mientras que en lo que se refiere al tercer de los epígrafes citados se debe, básicamente, a los incrementos de las existencias de promoción de suelo.

Respecto del pasivo del balance, destacan los incrementos experimentados en la cuenta “capital suscrito” derivado de las ampliaciones de capital y “deudas con entidades de crédito a largo plazo”; así como en el epígrafe “acreedores a corto plazo”, originado fundamentalmente por los aumentos de las partidas “deudas con empresas del grupo y asociadas” y “acreedores comerciales”.

Con independencia de las circunstancias anteriores, destaca la cifra del resultado del Instituto, que ha pasado de un beneficio obtenido en 2005, por importe de 335.225 euros, a una pérdida de 24.044.631 euros, en el ejercicio 2006.

4.2 Inmovilizaciones inmateriales

El saldo del epígrafe “inmovilizaciones inmateriales”, en la fecha de cierre del 2006, asciende a un total de 1.662.922 euros, cifra que representa un porcentaje del 0,4% del activo del balance del Instituto.

En cuanto al movimiento del ejercicio, destacan las altas y traspasos por un importe conjunto de 1.574.745 euros en el concepto “derechos sobre bienes cedidos en uso”. En este concepto se recogen los derechos de superficie en suelo dotacional público, cedidos gratuitamente o mediante contraprestación por Ayuntamientos, para la edificación de viviendas en régimen de alquiler durante un periodo comprendido entre 50 y 75 años para personas mayores, discapacitados o menores de 35 años.

El Instituto valora dichos activos teniendo en cuenta la limitación que supone la aplicación del módulo para las viviendas protegidas y considera como criterio más próximo al valor venal, el valor asignado por el Ayuntamiento en escritura pública. En el caso de que este valor fuera simbólico, la valoración se realiza de acuerdo con la estimación del usufructo por un periodo determinado, aplicando sobre el valor total de los bienes sobre los que recae, en razón del 2% por cada periodo de un año de cesión del uso, sin exceder del 70% del valor total.

En relación a los criterios expuestos hay que indicar que los precios recogidos en las escrituras públicas no se encuentran actualizados en los correspondientes inventarios municipales de suelo. En este sentido, y teniendo en cuenta la limitación que supone el valor del suelo en el modulo para viviendas protegidas, se recomienda que el Instituto fije un criterio de valoración adecuado y uniforme de los derechos de superficie, para los casos de cesión gratuita o mediante contraprestación, para la edificación de viviendas en régimen de alquiler.

4.3 Inmovilizaciones materiales

En el cuadro que se presenta a continuación, se muestra el movimiento durante el ejercicio 2006 de las cuentas que se integran en este epígrafe, con las cifras expresadas en euros:

Inmovilizaciones materiales	31/12/2005	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2006
Construcciones	32.958.997	2.355.752	(828.970)	6.904.696	41.390.475
Mobiliario y enseres	1.904.432	146.178	(227.958)	--	1.822.652
Equipos proceso información	1.132.245	101.006	(304.541)	--	928.710
Elementos de transporte	26.880	--	--	--	26.880
Otro inmovilizado material	1.291.706	96.114	(8.711)	--	1.379.109
Anticipos e inmovilizado en curso	11.438.475	9.428.909	(821.122)	9.410.706	29.456.968
Total coste de adquisición	48.752.735	12.127.959	(2.191.302)	16.315.402	75.004.794
Amortización acumulada	(3.710.171)	(931.567)	541.210	--	(4.100.528)
Provisiones	(180.647)	--	180.647	--	--
Total	44.861.917	11.196.392	(1.469.445)	16.315.402	70.904.266

Cuadro 3

Como se puede apreciar, este epígrafe tiene un importe total de 70.904.266 euros, que representaba un 17,6% del total del activo del balance, en la fecha de cierre del ejercicio 2006. Las variaciones experimentadas durante el ejercicio han supuesto un incremento del 58,1% respecto al ejercicio anterior, siendo la variación más significativa la experimentada en la cuenta “anticipos e inmovilizaciones materiales en curso”, cuyas altas, bajas y trasposos han supuesto un incremento del 157,5%.

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

En el ámbito del control interno se ha puesto de manifiesto la ausencia de control en relación con la ubicación física de los inmovilizados recogidos en el inventario de bienes.

4.4 Inmovilizaciones financieras

El saldo del epígrafe “inmovilizaciones financieras”, en la fecha de cierre del ejercicio 2006, asciende a 50.960.547 euros, cifra que representa un porcentaje del 12,7% del activo del balance del Instituto.

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

Inmovilizaciones financieras	31/12/2005	Altas	Bajas	31/12/2006
Participaciones en empresas del grupo	6.171.000	---	---	6.171.000
Participaciones en empresas asociadas	11.095.000	612.000	---	11.707.000
Créditos a empresas del grupo	48.700.406	3.692.216	(21.446.922)	30.945.700
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	90.424	2.235.575	(1.317)	2.324.682
Total coste de adquisición	66.056.830	6.539.791	(21.448.239)	51.148.382
Provisiones	(142.081)	(54.379)	8.625	(187.835)
Total	65.914.749	6.485.412	(21.439.614)	50.960.547

Cuadro 4

El saldo inicial de la cuenta “participaciones en empresas del grupo”, que asciende a la cifra de 6.171.000 euros, se corresponde con las participaciones del Instituto en el capital social de las sociedades mercantiles Sòl i Vivendes Valencianes, SA, Sòl i Vivendes del Mediterrani, SA y Nuevas Viviendas Valencianas, SA.

Dichas sociedades se integran en el grupo de sociedades en el que ostenta la condición de sociedad dominante el Instituto y tienen la condición de empresas públicas de la Generalitat, en la medida en que el Instituto es titular del 51% de su capital social. El análisis de estas sociedades se recoge en los apartados 8.6, 8.7 y 8.8 del Informe.

El saldo inicial de la cuenta “participaciones en empresas asociadas”, que asciende a 11.095.000 euros, se corresponde con las participaciones minoritarias que el Instituto tiene en nueve sociedades multigrupo y puestas en equivalencia, cuyo detalle se muestra en el apartado 8.1 del Informe.

En relación a las altas registradas en esta cuenta durante el ejercicio 2006 por importe de 612.000 euros, hay que poner de manifiesto que corresponden a la suscripción del 49% de las acciones de las sociedades “Proyectos Residenciales para Burriana, SL” y “Servicios Urbanísticos y Viviendas de Burriana, SL”, por un importe conjunto de 588.000 euros, así como la suscripción del 40% del capital social de la sociedad Gestión Mixta de Viviendas Sociales para Alboraya, S.L. Los procesos de constitución de las citadas empresas mixtas se analizan en el apartado 8.2 del Informe.

La cuenta “créditos a empresas del grupo” recoge el importe satisfecho por el Instituto, por cuenta de la Consellería titular de las competencias de Educación, que en el ejercicio 2006 era la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, como consecuencia

del convenio firmado en fecha 19 de abril de 1999, para la financiación y ejecución de las obras en centros docentes públicos.

En lo que afecta a la gestión del convenio durante el ejercicio 2006, los datos de mayor interés son los siguientes:

- El importe total invertido por cuenta de la Consellería, en la fecha de cierre del ejercicio 2006, ascendía a 120.894.227 euros, de los que 3.692.217 euros corresponden al propio ejercicio 2006.
- El total de las certificaciones emitidas por el Instituto, sin embargo, asciende a 93.055.918 euros, de los que 21.999.933 euros corresponden a las certificaciones emitidas en el ejercicio 2006.
- La financiación del convenio por el Instituto, se ha realizado mediante la formalización de una operación de endeudamiento avalada por la Generalitat, por un importe 120.741.919 euros, cuyo saldo en la fecha de cierre del ejercicio 2006 ascendía a 67.785.511 euros.
- En la fecha de cierre del ejercicio 2006 se encontraban pendientes de cobro certificaciones emitidas, por importe de 38.678.022 euros, tal y como se muestra en el apartado 4.6 del Informe.

El epígrafe “depósitos y fianzas constituidos a largo plazo”, cuyo saldo en fecha 31 de diciembre asciende a 2.324.682 euros, recoge como altas del ejercicio, depósitos constituidos por el Instituto en la Caja General de Depósitos de la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo, por un importe de 2.219.975 euros, correspondientes a los cheques emitidos a los afectados de expropiaciones y actuaciones urbanísticas que no están conforme con la valoración asignada.

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

Sociedad	31/12/2006
Sol i Vivendes Valencianes, SA	(18.912)
Sol i Vivendes del Mediterrani, SA	(6.296)
Nuevas Vivendas Valencianas , S.A.	(425)
Tarea, Promotora Valenciana de Vivienda, SL	(133.973)
Horizonte Castellón 3000, SL	(4.020)
Iniciativas y Promoción de Viviendas, SL	(21.484)
Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, SL	(1.851)
Gestión Mixta Viviendas de Alboraya , S.L.	(16)
Servicios Urbanísticos de Burriana, SL	(858)
Total	(187.835)

Cuadro 5

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

En cualquier caso, tal y como se indica en el apartado 8.6 del Informe, Sol i Vivendes Valencianes, S.A debería haber dotado una provisión para cubrir las posibles insolvencias de los préstamos concedidos a Viviendas Protegidas Molinet, SL.

En relación con las inversiones financieras temporales, cabe señalar que durante el ejercicio 2006, se ha regularizado el saldo de 822.000 euros, correspondiente a las aportaciones a las empresas asociadas pendientes de constitución al cierre del ejercicio 2005.

4.5 Existencias

Las existencias del Instituto al cierre del ejercicio 2006, ascendían a la cifra de 149.864.270 euros, que representa un porcentaje del 37,3% del activo del balance. Su composición y movimiento durante el ejercicio 2006, sin tener en cuenta los anticipos a proveedores, por importe de 100.296 euros, es el siguiente, expresado en euros:

	Saldo inicial	Compras y gastos incorporados	Pérdidas irreversibles promoción	Trasposos	Trasposos a inmovilizado	Coste de ventas	Saldo final
Promoción de Suelo							
Terrenos	7.680.447	9.717.172	--	(5.345.166)	---	---	12.052.453
Obras en curso	19.540.173	8.109.554	--	5.345.166	---	30.640	33.025.533
Promociones terminadas	20.440.807	24.429.899	--	(512.542)	---	(8.800.779)	35.557.385
Promoción de viviendas							
Solares	6.077.688	6.948.166	--	335.100	---	(51.652)	13.309.302
Obras en curso	46.757.378	26.656.719	(974.774)	(29.149.975)	(10.574.129)	---	32.715.219
Promociones terminadas	1.318.489	--	--	29.787.708	(4.094.941)	(15.512.337)	11.498.919
Rehabilitación							
Edificios para rehabilitar	917.033	543.730	--	---	(367.726)	---	1.093.037
Obras en curso	8.473.964	4.467.146	(386.339)	(1.537.465)	(3.025.058)	---	7.992.248
Promociones terminadas	22.444	3.109.394	(81.777)	1.537.465	---	(2.067.648)	2.519.878
Total	111.228.423	83.981.780	(1.442.890)	460.291	(18.061.854)	(26.401.776)	149.763.974

Cuadro 6

En el ejercicio 2006 se ha producido un incremento de las existencias finales sobre las iniciales por importe de 26.755.927 euros, cuyo detalle se muestra en el apartado 5.8 del informe.

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

Concepto	Importe	% s/ total
Compras	36.663.396	43,7%
Certificaciones de obras	38.762.518	46,2%
Honorarios técnicos	4.599.619	5,5%
Gastos financieros	437.385	0,5%
Otros gastos	1.334.250	1,6%
Gastos generales	2.184.612	2,6%
Total	83.981.780	100,0%

Cuadro 7

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

Durante el ejercicio 2006, se han producido minoraciones en los programas de promoción de viviendas y rehabilitación. El detalle de las minoraciones es el que se muestra a continuación:

Promociones	Importe
RE-10/01 26 Vvdas. (San Vicente del Raspeig)	208.798
RE-02/01 105 Vvdas. Garbinet Norte (Alicante)	666.304
RE-03/01 37 Vvdas. Rio Seco (Castellón)	99.672
Santo Tomas, 13-15-17-19 (Valencia)	81.777
Plaza del Árbol (Valencia)	386.339
Total	1.442.890

Cuadro 8

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

Los traspasos al inmovilizado, por otra parte, se corresponden con promociones terminadas que, inicialmente estaban previstas para la venta, y que durante 2006 se han destinado a la actividad de alquiler. El detalle de las promociones de viviendas y rehabilitaciones traspasadas al inmovilizado, expresado en euros, es el siguiente:

Promociones	Importe
RH-02/94 Salinas, 12 (Valencia)	107.106
RC-01/00 8 VP Plaza Coll, 1 (Valencia)	210.249
RE-03/00 176 Vvdas. Larc 1A y 1B Pau-2 (Alicante)	8.090.700
RE-05/00 64 Vvdas. Parc. R-20 Rio Seco (Castellón)	3.987.835
RE-04/01 56 Vvdas. Mas del Rosari (Paterna)	2.273.180
UA2RA-01/00 Vvdas. C/Murillo, 15 (Valencia)	613.882
UA2RB-01/00 Vv. C/ Tejedores, 13 C/En Sendra 10-14 (Valencia)	817.002
UA2RB-02/00 Vv. C/En Plom, 3 y C/Lope de Rueda, 19 (Valencia)	794.188
UA2RD-02/00 Edificio C/Lope de Rueda, 4 (Valencia)	32.610
Plaza Santa Cruz, 4 (Valencia)	264.422
Pintor Fillol, 9 (Valencia)	384.233
Pintor Fillol, 6 (Valencia)	151.331
Moret, 3 (Valencia)	335.116
Total	18.061.854

Cuadro 9

La gestión de las existencias, se realiza en los tres principales programas de actuación del Instituto, siendo su desglose, en la fecha de cierre del ejercicio 2006, con las cifras expresadas en euros, el que se detalla a continuación:

Existencias	Promoción suelo	Promoción viviendas	Rehab. centro histórico	Total existencias
Edificios	0	0	1.093.037	1.093.037
Solares	0	13.309.302	0	13.309.302
Terrenos	12.052.453	0	0	12.052.453
Promociones en curso	33.025.533	32.715.219	7.992.248	73.733.000
Promociones terminadas	35.557.385	11.498.919	2.519.878	49.576.182
Total	80.635.371	57.523.440	11.605.163	149.763.974
	53,8%	38,4%	7,7%	100,0%

Cuadro 10

El “programa de promoción del suelo” es el más significativo del saldo de existencias, en la medida en que representa un 53,8% del total. Las principales promociones que se integran en el programa, con el detalle de los saldos iniciales y finales, así como de los movimientos del ejercicio 2006, con las cifras expresadas en euros, son las que se muestran en el siguiente cuadro:

Promoción	31-12-2005	Compras y gtos. incorp.	Trasposos	Coste de ventas	31-12-2006
V-20 Sector la Torre (Sociópolis) Udas Valencia)	0	20.465.184	0	(2.239.710)	18.225.474
AI-02 Urb. P.P. II-9 Benisaudet (Alicante)	6.577.698	1.840.659	0	(59.747)	8.358.610
AI-13 Parque Ansaldo San Juan (Alicante)	4.345.109	3.433.331	0	0	7.778.440
APD-4 Área de Rabasa Fase II (Alicante)	2.368.532	3.589.517	0	0	5.958.049
V-20 Sector la Torre - Sociópolis (Valencia))	456.671	3.279.066	0	0	3.735.737
CS-05/01 Urb. UE.1 Sec S.U.R. Juan XXIII (Valencia)	1.106.410	2.365.563	0	0	3.471.973
Velluters - General (Valencia)	3.415.514	(301.482)	0	0	3.114.032
UE-2RA Barrio Velluters (Valencia)	2.581.019	0	0	0	2.581.019
AI-11 Urbaniz. Sector Ciudad de la Luz (Alicante)	2.516.153	0	0	0	2.516.153
UE-2RB Barrio Velluters (Valencia)	2.129.767	0	0	0	2.129.767
Resto de promociones	22.164.554	7.584.787	(512.542)	(6.470.682)	22.766.117
Total	47.661.427	42.256.625	(512.542)	(8.770.139)	80.635.371

Cuadro 11

En el marco de la fiscalización realizada se ha revisado una muestra significativa de las altas del programa de promoción de suelo, tras lo cual interesa destacar, con carácter general, que los importes imputados y la clasificación realizada en cada caso son adecuados.

Los importes recogidos en la promoción del suelo “V-20 Sector la Torre Udas”, se corresponden, básicamente, con la compensación en terrenos, mediante cesiones de unidades de aprovechamiento (UDAS) de las facturas emitidas por el Instituto

correspondientes a las cuotas de las obras de urbanización del suelo del proyecto Sociópolis, en la pedanía de la Torre de Valencia.

Hay que significar que durante el ejercicio 2006, tal y como se recoge en el apartado 5.7 del Informe, el Instituto ha enajenado al coste de adquisición, el 27,5% proindiviso de la parcela R-9 del citado proyecto por importe de 2.239.710 euros.

El “programa de promoción de viviendas”, representa un 38,4% del saldo de existencias del Instituto. Las principales promociones que se integran en este programa, con expresión de sus saldos iniciales y finales, así como su movimiento durante el ejercicio 2006, con las cifras expresadas en euros, son las que se muestran a continuación:

Promoción	31-12-2005	Compras y gtos. incorp.	Minorac.	Traspasos	Coste de ventas	31-12-2006
RE-02/01 105 Vvdas. Garbinet Norte (Alicante)	8.328.784	2.716.921	(666.304)	0	0	10.379.401
RE-03/00 176 Vvdas. Parc 1a y 1b Pau-2 (Alicante)	9.061.047	4.985.300	0	(8.090.700)	0	5.955.647
RE-05/02 76 Vp En La Punta - Zal (Valencia))	5.587.096	238.828	0	0	0	5.825.924
RE-03/01 37 Vvdas. Río Seco (Castellón)	2.080.819	2.180.107	(99.672)	0	0	4.161.254
RE-04/03 70 VP Río Seco (Castellón)	4.464.652	3.054.740	0	0	(4.593.096)	2.926.296
RE-04/01 56 Vvdas. Mas del Rosari -Paterna	2.516.996	2.557.060	0	(2.273.180)	0	2.800.876
RE-01/01-D 32 Vvdas Ciudad de la Luz (Alicante)	379.367	2.308.889	0	0	0	2.688.256
RE-01/01-C 26 Vvdas en Ciudad Luz (Alicante)	0	2.083.230	0	0	0	2.083.230
RE-10/01 26 Vvdas. San Vicente del. Raspeig	1.130.306	550.528	(208.798)	0	0	1.472.036
Resto promociones	20.604.491	13.389.571	0	(3.792.648)	(10.970.894)	19.230.520
Total	54.153.558	34.065.174	(974.774)	(14.156.528)	(15.563.990)	57.523.440

Cuadro 12

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

El programa de “rehabilitación de viviendas”, representa un 7,7% del saldo de las existencias del Instituto. Las principales promociones que se integran en este programa, con expresión de sus saldos y movimientos experimentados durante el ejercicio 2006, con las cifras expresadas en euros, son las que se muestran a continuación:

Promoción	31-12-2005	Compras y gtos. Incorp.	Coste de ventas	Traspasos	31-12-2006
Plaza del Arbol,1 (Valencia)	2.722.150	1.900.496	0	(386.339)	4.236.307
UA2RD-01/00 46 Vvds. C/Arolas-Patios Frigola (Valencia)	209.942	1.254.557	0	0	1.464.499
Moret, 5 / Padre Huerfanos, 8-10 (Valencia)	1.101.262	140.709	0	0	1.241.971
Santo Tomas, 13-15-17-19 (Valencia)	1.202.725	76.568	0	(81.777)	1.197.516
Inmuebles Transitorios, compra-venta (Castellón)	22.444	3.109.394	(2.067.648)	0	1.064.190
UA2RD-04/00 Vv c/Lope Rueda,14 /Arolas,13- 17 (Valencia)	88.556	511.421	0	0	599.977
Plaza del Arbol, 2 (Valencia)	374.041	44.244	0	0	418.285
Santo Tomas, 12 (Valencia)	360.569	26.297	0	0	386.866
Santa Elena, 4 (Valencia)	254.443	3.729	0	0	258.172
Restos promociones	3.077.311	1.052.854	0	(3.392.785)	737.380
Total	9.413.443	8.120.269	(2.067.648)	(3.860.901)	11.605.163

Cuadro 13

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

4.6 Deudores

El saldo de las diferentes partidas que se integran en este epígrafe, que representa el 29,5% del total del activo del balance, en la fecha de cierre del ejercicio 2006, es el que se recoge a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	31-12-2006	31-12-2005
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	23.087.882	33.911.567
Empresas del grupo, deudores	90.808.776	98.116.850
Empresas asociadas, deudoras	0	2.763.840
Deudores varios	5.717.828	6.089.482
Personal	63.106	49.877
Administraciones Públicas	1.756.951	42.190
Provisiones	(2.989.917)	(13.108)
Total	118.444.626	140.960.698

Cuadro 14

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

Concepto	31-12-2006
Cientes	23.061.844
Venta de viviendas	16.210.503
Ventas de suelo	6.828.342
Alquiler centro histórico	22.999
Cientes efectos a cobrar	23.351
Cientes de dudoso cobro	2.687
Total	23.087.882

Cuadro 15

Hay que significar que en el ejercicio 2006 se ha regularizado la situación existente, en fecha 31 de diciembre de 2005, respecto del convenio de subrogación de obligaciones suscrito entre el Instituto y el Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat, de 10 de noviembre de 2005, en relación con la cesión de titularidad de la promoción de suelo ejecutada en el “Parque Logístico de Riba-roja”.

Se ha comprobado que, en fecha 22 de diciembre de 2005, se formalizó la escritura de asunción legal de derechos y obligaciones, en virtud de la cual el Ente Gestor se subrogó en todos los derechos y obligaciones que correspondían al Instituto, en relación con la citada actuación.

La liquidación provisional del citado convenio se materializó en una factura de 22 de diciembre de 2005, por importe de 24.296.076 euros, contabilizada en la subcuenta “ventas de suelo”.

El Conseller de Economía, Hacienda y Empleo, vista la resolución de la Dirección del Instituto Valenciano de Finanzas por la que se informó favorablemente la operación, autorizó la subrogación del Ente Gestor en la posición ostentada por el Instituto en la operación de crédito formalizada el 14 de marzo de 2003 entre éste y el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA, para la financiación de la citada promoción de suelo. Dicha posición, según el contrato de subrogación suscrito por las citadas entidades ascendió a 24.912.960 euros.

De acuerdo con el convenio suscrito, el Instituto y el Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat aprobaron la liquidación económica definitiva, que ascendió a un total de 24.852.276 euros, que fue compensada por la posición del Instituto en el contrato de crédito y un cheque bancario a favor del Ente Gestor por importe de 60.684 euros.

Hay que significar, no obstante, que la liquidación definitiva formalizada en fecha 22 de diciembre de 2006, no ha incluido determinados honorarios jurídicos por litigios interpuestos por la expropiación de los terrenos del “Parque Logístico de Riba-roja”. En este sentido, se ha comprobado que la cuenta “servicios profesionales independientes” incluye 8 facturas de julio de 2006, por un importe conjunto de 137.146 euros que, en cumplimiento del convenio antes citado, deberían haber sido asumidos por el Ente Gestor.

Por último, hay que indicar que en junio de 2007, como consecuencia de la sentencia favorable al Instituto del recurso contencioso 302/03 interpuesto por la Asociación de Agricultores Afectados por el “Parque Logístico de Riba-roja”, han surgido nuevos gastos jurídicos por honorarios de abogado y procurador, por un importe conjunto de 134.163 euros. Estos gastos tampoco fueron previstos en la liquidación definitiva practicada, a pesar de que se trataba de gastos previsibles.

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

La información sobre dichas deudas recogida en la memoria de las cuentas anuales, en fecha 31 de diciembre de 2006, es la que se muestra en el siguiente cuadro, expresado en euros:

Concepto	31-12-2006
CTV Convenios de gestión - Certificaciones emitidas	8.313.072
CTV Convenios de gestión - Certificaciones pendientes de emitir	2.028.258
CTV Convenios de gestión - Liquidaciones pendientes de cobro	493.529
CIT Convenios de gestión - Certificaciones emitidas	89.980
CIT Convenios de gestión - Certificaciones pendientes de emitir	4.913.421
CIT Convenios de gestión - Liquidaciones pendientes de cobro	3.480.398
CIT Convenios de gestión RIVA - Certificaciones emitidas	378.672
CIT Convenios de gestión RIVA - Facturas pendientes de emitir	241.726
Convenios de gestión Cultura - Certificaciones emitidas	38.678.022
CTV Gestión de patrimonio - Reparaciones efectuadas	27.441.644
CTV Subvención de explotación	2.958.360
CTV Gestión de patrimonio - Impagados de cartera cedida	161.314
CTV Rehabilitación aluminosis – Certificaciones pendientes de emitir	12.197
Subvenciones para rehabilitación aluminosis	261.506
Subvenciones al comprador	278.900
Subvenciones al promotor de viviendas destinadas al arrendamiento	282.721
Subvenciones al promotor - promoción de suelo	775.933
Otros	19.123
Total	90.808.776

Cuadro 16

Con el objeto de comprobar los saldos deudores correspondientes a las empresas del grupo, se ha solicitado información sobre los saldos mantenidos con la Consellería de Territorio y Vivienda, Consellería de Infraestructuras y Transportes y Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, por los distintos conceptos de la actividad encomendada al Instituto.

Hay que significar que el análisis de la información suministrada por las diferentes Consellerías no ha permitido obtener el objetivo perseguido, que era confirmar la corrección del saldo de la partida “empresas del grupo, deudores” pues, aunque la información suministrada ha sido relevante, no ha sido suficiente para conciliar los registros contables del Instituto.

Cabe destacar, no obstante, con relación a la que, en 2006, era la Consellería de Territorio y Vivienda, que existen facturas por un importe total de 20.597.862 euros emitidas por el Instituto y no registradas por la Consellería, por falta de consignación presupuestaria, en concepto de reparaciones del patrimonio público de viviendas.

En lo que se refiere a los convenios de gestión en fase de liquidados, dentro de la partida “empresas del grupo, deudores”, las cuentas anuales del Instituto recogen el siguiente detalle, expresado en euros:

Concepto	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Neto
CTV Convenios de gestión - Liquidaciones pendientes	493.529	1.755.427	(1.261.898)
CIT Convenios de gestión - Liquidaciones pendientes	3.480.398	2.434.344	1.046.054
Total	3.973.927	4.189.771	(215.844)

Cuadro 17

Los importes recogidos en el cuadro anterior, se corresponde con 110 convenios de gestión suscritos con la Consellería de Infraestructura y Transporte y la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, en el ejercicio 2006 Conselleria de Territorio y Vivienda, correspondientes a expedientes de obras de construcción y rehabilitación de viviendas, obras de remodelación, acondicionamiento, urbanización de suelo y construcción de infraestructuras.

Hay que significar que los citados convenios se iniciaron en el periodo de 1983 a 1994 y cuyas liquidaciones por parte de las respectivas Consellerias, se encuentran pendientes de resolver. Se considera que, dada la antigüedad de los expedientes de los convenios liquidados, y teniendo en cuenta el elevado volumen de los mismos, debería procederse a su regularización definitiva.

En el concepto “CTV Gestión de patrimonio - Reparaciones efectuadas”, dentro de la partida “empresas del grupo, deudores”, cuyo saldo asciende a 27.441.644 euros, se recogen las reparaciones que han sido remitidas a la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, en el ejercicio 2006 Conselleria de Territorio y Vivienda, y aquellas que se encuentran pendientes de cobro, o pendientes de remitir a dicha Consellería.

Tal y como se ha destacado en informes de fiscalización correspondientes a ejercicios anteriores, el Instituto tiene encomendada la gestión del patrimonio inmobiliario de la Generalitat. En relación a esta circunstancia, interesa formular las siguientes observaciones:

- Los gastos de reparación y conservación en el ejercicio 2006 han ascendido a la cifra de 10.179.317 euros, de los que 7.220.957 euros se corresponden con gastos suplidos de capital, mientras que 2.958.360 euros se refieren a gastos suplidos corrientes.
- El último de los importes citados ha sido compensado con la subvención de explotación anual recogida en la Ley 15/2005, de 26 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2006, que ascendió a 1.158.360 euros, y su posterior modificación presupuestaria por una cuantía de 1.800.000 euros, a la que se alude en el apartado 5.6 del Informe.

- El Instituto no percibe contraprestación alguna por la prestación del servicio de gestión del patrimonio y, sin embargo, formalizó una factura por importe de 5.957.194 euros al cierre del ejercicio, al objeto de repercutir a la Consellería de Territorio y Vivienda el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente al autoconsumo por el servicio prestado.
- En relación a la gestión del patrimonio, se ha puesto de manifiesto el incumplimiento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, respecto de los gastos de reparación y conservación del patrimonio inmobiliario de la Generalitat.

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

Concepto	31-12-2006
Deudores diversos	1.236.005
Rehabilitación aluminosis - certificaciones pendientes de emitir	2.983.718
Otros ingresos pendientes de facturar	3.470
Anticipos a proveedores	584.288
Convenios de gestión otras entidades - Certificaciones pendientes de emitir	910.347
Total	5.717.828

Cuadro 18

La cuenta “rehabilitación aluminosis - certificaciones pendientes de emitir” cuyo saldo asciende a 2.983.718 euros, se corresponde con la obra ejecutada en los edificios afectados por patologías estructurales y que se encuentra pendiente de facturar.

En el periodo comprendido entre los años 2001 y 2006, el Instituto ha tenido gastos por un total de 22.655.706 euros, destinados a solucionar los problemas originados por la aluminosis en diversas viviendas que, aunque actualmente son de propiedad particular, inicialmente fueron promovidas por entes públicos.

El detalle de los gastos realizados por el Instituto para resolver los problemas originados por la aluminosis en los últimos seis años, distinguiendo las diversas promociones realizadas, es el que se recoge a continuación, con expresión de las cifras en euros:

Concepto	Año 2001	Año 2002	Año 2003	Año 2004	Año 2005	Año 2006	Total
B° La Uxola - Alcoi	1.398.807	2.353.936	694.845	100.536	0	1.260	4.549.384
Posadas Cacho - Manises	0	581.722	248.606	150	(2.223)	0	828.255
B° Virgen Desamparados- Arzob.	0	57.231	528.266	316.121	11.921	0	913.539
Vvdas. casa cuartel - Torrebaja	0	7.875	1.706	57.890	147.444	38.923	253.838
Col. Sta. Isabel Bq.1 - San Vte.	0	0	235.862	57.076	2.065	0	295.003
Col. Sta. Isabel Bq.2 - San Vte.	0	0	70.002	198.632	0	0	268.634
Bq 3 Plaza de Orán - Alicante	0	0	292.338	204.395	(180.813)	0	315.920
Bq. 15 San Antón - Elche	0	0	120.771	1.054.062	166.832	0	1.341.665
Bq. 3 y 4 Col. Sta. Isabel - San Vte.	0	0	0	279.725	250.687	46.494	576.906
Grupo Vvdas. San Mauro - Alcoi	0	0	0	110.598	683.540	1.153.449	1.947.587
Bq.1 y 2 Plaza de Orán - Alicante	0	0	0	0	457.312	0	457.312
Bq. 7-8, 14 -15 Sta. Isab. - San Vte.	0	0	0	0	27.842	207.177	235.019
Bq. 4 Plaza de Orán - Alicante	0	0	0	0	0	227.183	227.183
Bq. 5 Plaza de Orán - Alicante	0	0	0	0	0	46.605	46.605
Bq. 6 Plaza de Orán - Alicante	0	0	0	0	0	270.261	270.261
Bq. 7 Plaza de Orán - Alicante	0	0	0	0	0	76.448	76.448
Bq. 1 Barrio 300 Viviendas Elda	0	0	0	0	0	25.508	25.508
Deudores Varios	1.398.807	3.000.764	2.192.396	2.379.185	1.564.607	2.093.308	12.629.067
Virgen de la Fuensanta- Valencia	596.332	6.814.736	2.580.572	47.195	(12.197)	0	10.026.638
Deudores Grupo	596.332	6.814.736	2.580.572	47.195	(12.197)	0	10.026.638
Total	1.995.139	9.815.500	4.772.968	2.426.380	1.552.410	2.093.309	22.655.706

Cuadro 19

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

Las subvenciones pendientes de cobro, en la fecha de cierre de ejercicio ascienden a 261.506 euros, y se corresponde con la obra de Rehabilitación de Estructura “Bloque 1 y 2 de la Plaza de Oran de Alicante”.

En último lugar, en lo que se refiere a la partida “Administraciones Públicas”, que tiene un saldo de 1.756.951 euros, hay que observar que se corresponde con diversos conceptos de naturaleza tributaria, entre los que destaca el IVA diferido, por un importe de 1.699.789 euros.

4.7 Tesorería

En la fecha de cierre del ejercicio 2006 el saldo de este epígrafe es de 5.743.769 euros y está integrado por el dinero en efectivo que hay en las cajas de que dispone el Instituto, así como por los fondos depositados en las cuentas corrientes que tiene abiertas en diversas entidades financieras.

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

Concepto	31-12-2006
Caja	6.787
Bancos	5.736.982
Total	5.743.769

Cuadro 20

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

En relación al saldo de la cuenta “bancos”, que corresponde a las 25 cuentas en entidades financieras, se ha analizado la información facilitada, tanto por las citadas entidades, como por el propio Instituto, sin que exista circunstancia significativa que interese reseñar. Con independencia de esta conclusión, se pueden hacer notar las siguientes observaciones:

- Respecto del sistema de disposición de fondos en cuentas bancarias, se ha comprobado que, aunque en el ejercicio 2006 se ha reducido el límite de disposición, continúa apreciándose la existencia de un régimen solidario en determinadas cuentas bancarias.
- Existen partidas conciliatorias de cierta antigüedad, que deberían ser objeto de un mayor análisis y posterior regularización.

4.8 **Fondos Propios**

El total de fondos propios del Instituto asciende a la cifra de 37.795.691 euros. La composición de este epígrafe del pasivo del balance y su movimiento durante el ejercicio 2006 se muestran en el siguiente cuadro, con las cifras expresadas en euros:

Cuenta	31/12/2005	Distribución resultados	Aumento de Capital	Resultado del ejercicio	31/12/2006
Capital suscrito	63.160.591	--	6.284.866	--	69.445.457
Reserva Legal	1.458.699	33.522	--	--	1.492.221
Resultados negativos ejercicios anteriores	(9.399.059)	301.703	--	--	(9.097.356)
Pérdidas y ganancias	335.225	(335.225)	--	(24.044.631)	(24.044.631)
Total	55.555.456	0	6.284.866	(24.044.631)	37.795.691

Cuadro 21

La cifra de capital social recogida en el cuadro anterior corresponde a un total de 231.092 acciones nominativas, con un valor de 301,51 euros cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La titularidad de dichas acciones corresponde a la Generalitat.

Se ha comprobado que la reserva legal ha sido dotada por el Instituto, de conformidad con el artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas y supone la aplicación de un 10% del beneficio del ejercicio hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

Durante el ejercicio 2006 se ha dado cumplimiento al acuerdo del Consell de la Generalitat, reunido como junta general extraordinaria y universal de accionistas de 25 de noviembre de 2005, por el que se aumentó el capital social en 2.249.918 euros.

Se ha comprobado, asimismo, que en fecha 20 de octubre de 2006, el Consell de la Generalitat, reunido como junta general extraordinaria y universal de accionistas de la sociedad, acordó aumentar el capital social en 4.034.948 euros, mediante la emisión de 13.427 acciones nominativas de idéntico valor nominal que las anteriores. Dicha ampliación de capital, ha sido totalmente desembolsada y elevada a público durante el ejercicio.

Según se desprende del análisis patrimonial, como consecuencia de las pérdidas acumuladas y sobre todo de las obtenidas en el ejercicio 2006 y a pesar de las ampliaciones de capital, el patrimonio neto se ha reducido por debajo de los dos tercios de la cifra de capital social.

La circunstancia anterior debe ser tenida en cuenta por el Instituto, en la medida en que el artículo 163 de la Ley de Sociedades Anónimas, dispone la obligatoriedad de proceder a una reducción del capital de las sociedades anónimas, en los supuestos en que concurra la circunstancia expresada en el párrafo anterior y hubiera transcurrido un año sin haberse recuperado el patrimonio.

4.9 Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Los diversos componentes de este epígrafe del pasivo del balance, así como el movimiento experimentado durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	31/12/2005	Altas	Anulaciones	Trasp. rdo. ejercicio	Trasposos	31/12/2006
Subvenciones de capital	6.641.125	2.385.808	---	(918.171)	(492.254)	7.616.508
Subvenciones al promotor	216.154	---	---	0	---	216.154
Subsidiac. préstamos cualificados	267.574	35.737	---	(31.552)	(157.340)	114.419
Subsidiac. cuotas préstamos cualif.	6.924.241	2.390.388	---	(117.646)	(148.778)	9.048.205
Donaciones de parcelas a revertir	4.445.784	4.164.297	---	(1.141.694)	---	7.468.387
Ingresos por intereses diferidos	156.577	---	---	(16.272)	---	140.305
Otros ingresos de promociones	4.479	---	---	(90)	---	4.389
Total	18.655.934	8.976.230	0	(2.225.425)	(798.372)	24.608.367

Cuadro 22

El análisis de los datos recogidos en el cuadro anterior permite apreciar que, de un saldo de 18.655.934, en fecha 31 de diciembre de 2005, se ha cerrado el ejercicio 2006 con un saldo de 24.608.367 euros. Como se puede apreciar en el cuadro anterior, en el movimiento experimentado en el ejercicio destacan las cuentas “subvenciones de capital”, “subsidiación de cuotas de préstamos cualificados” y “donaciones de parcelas a revertir”.

El detalle del movimiento experimentado en el ejercicio 2006 en la partida “subvenciones de capital”, es el que se muestra a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	31/12/2005	Altas	Anulación	Traspaso resultados	Trasposos	31/12/2006
Subvenciones para realojos	826.737	---	---	(30.566)	---	796.171
Subvenciones al promotor	1.438.512	25.624	---	(11.571)	(779.387)	673.178
Donación parcelas pr. alquiler	1.991.397	1.270.062	---	0	(709.851)	2.551.608
Donación de locales	2.384.479	1.090.122	---	(865.064)	---	2.609.537
Derecho de superficie a revertir	---	---	---	(10.970)	996.984	986.014
Total	6.641.125	2.385.808	0	(918.171)	(492.254)	7.616.508

Cuadro 23

En el marco de la verificación de los importes imputados en esta partida se ha seleccionado una muestra significativa de los movimientos del ejercicio en las tres cuentas más significativas, tras lo cual se observa, como se puso de manifiesto en el Informe correspondiente al ejercicio 2005, que existe una inadecuada clasificación contable de los conceptos imputados a esta rúbrica, por lo que debería valorarse la posibilidad de abrir nuevas cuentas en ingresos a distribuir en otros ejercicios.

En la cuenta “subsidiación de cuotas de préstamos cualificados” se recoge el importe de las cuotas subsidiadas, tanto capital como intereses, que se encuentran pendientes de vencimiento de los préstamos cualificados, cuyo fin es la financiación de promociones de viviendas destinadas al arrendamiento. Hay que observar que su imputación a resultados se registra, durante el periodo de amortización del préstamo, siguiendo un criterio financiero.

En el ejercicio 2005 el Instituto cambió el criterio contable, como consecuencia de una consulta del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, pasando a registrar la totalidad de la subvención, tanto de capital como de intereses, en cuentas de ingresos a distribuir en varios ejercicios, por importe de 6.924.241 euros.

Hay que observar que de la cifra anterior, un total de 4.200.820 euros correspondían a cuotas de capital y 2.723.421 euros a gastos financieros subsidiados. En la fecha de cierre del ejercicio 2006, las cuotas de capital subsidiadas ascienden a 5.538.686 euros, mientras que los intereses subsidiados se elevan a 3.509.519 euros.

La cuenta “donación de parcelas a revertir” recoge el valor escriturado de las donaciones de terrenos efectuadas por diversos Ayuntamientos, sujetas a la posible reversión a sus anteriores propietarios, en el caso de incumplimiento de la aplicación al destino por el cual fueron cedidos. La imputación de los ingresos a distribuir a resultados, se produce una vez cumplido el fin de la donación, es decir, la venta de las viviendas de protección oficial en régimen especial.

En el ámbito de la fiscalización realizada se ha revisado una muestra de donaciones de parcelas a revertir, en la cual se ha puesto de manifiesto que, en el ejercicio 2006, el Instituto ha registrado la cesión gratuita de tres fincas del Ayuntamiento de Alicante, por un importe total de 1.252.557 euros, para la construcción de dos promociones de 48 y 36 viviendas protegidas en Benisaudet.

El Instituto de acuerdo con las normas de valoración recogidas en la memoria, ha dado de alta en existencias las parcelas donadas para la promoción de viviendas en cualquier tipo de régimen de protección, por el valor recogido en la escritura de cesión o por el valor catastral, valores que el Instituto identifica con el valor venal.

En relación al procedimiento utilizado, tal y como se señaló en el Informe de fiscalización correspondiente al ejercicio 2005, se recomienda que el Instituto fije un criterio de valoración uniforme próximo al valor venal de las parcelas, teniendo en cuenta la limitación del valor del suelo por el módulo asignado a las viviendas protegidas.

4.10 Provisiones para riesgos y gastos

En este epígrafe del pasivo del balance se incluye una provisión para atender la devolución de subsidiaciones de intereses, correspondientes a la financiación bancaria de determinadas promociones, debido a un cambio en su calificación. El importe que asciende a 74.425 euros, que ha sido determinado conforme a las subsidiaciones obtenidas en ejercicios anteriores, con sus correspondientes intereses de demora.

En la fiscalización realizada se ha analizado la información obtenida de los asesores legales externos y del propio departamento de Asesoría Jurídica del Instituto, de la cual se desprende que el Instituto se encuentra inmerso en diversos litigios y procedimientos judiciales, de los que podrían derivarse responsabilidades. Se ha observado, sin embargo, que el Instituto no contempla provisión alguna para cubrir las mismas.

En relación a las circunstancias anteriores, hay que señalar que no se ha dispuesto de la información y de las estimaciones necesarias para determinar el efecto que pudiera derivarse de la resolución final de los procesos judiciales que tiene pendientes de resolución el Instituto.

4.11 Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo

El saldo total de las deudas del Instituto con entidades de crédito, en la fecha de cierre del ejercicio 2006, asciende a la cifra de 193.892.232 euros, lo que representa el 48,2% del total pasivo del balance en dicha fecha y supone un incremento del 1% respecto al saldo del ejercicio anterior. Hay que significar que las deudas con un vencimiento a largo plazo alcanzan la cantidad de 137.487.119 euros, mientras que las deudas con un vencimiento a corto plazo ascienden a la cifra de 56.405.113 euros.

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

Concepto	Corto plazo	Largo plazo	Total
Préstamos y créditos	29.046.498	33.556.775	62.603.273
Promoción de Viviendas	29.046.498	13.556.775	42.603.273
Promoción suelo	0	0	0
Patrimonio	0	20.000.000	20.000.000
Pólizas de crédito	26.218.056	103.930.344	130.148.400
Pólizas de crédito avaladas Generalitat	4.741.728	63.270.755	68.012.483
Pólizas de crédito garantía personal	21.476.328	40.659.589	62.135.917
Anticipo de tesorería	0	0	0
Intereses devengados	1.140.559	0	1.140.559
Total	56.405.113	137.487.119	193.892.232

Cuadro 24

Hay que observar que la deuda del Instituto por “préstamos y créditos”, en fecha 31 de diciembre de 2006, asciende a un total de 62.603.273 euros. De esta deuda, la cifra de 42.603.273 euros, se corresponde con préstamos con garantía hipotecaria, mientras que la cantidad de 20.000.000 euros, están avalados por la Generalitat.

Las características generales del endeudamiento, así como los intereses devengados y el capital subsidiado en el ejercicio 2006, son las que se muestran en el siguiente cuadro, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	Interés	Capital Pte.	Intereses	Total	Concedido	Dispuesto	Subsidiado
Prestamos Garantia Hipotecaria	3,17%	42.603.273	76.933	42.680.206	60.295.740	48.141.959	(5.538.686)
Prestamos Avalados Generalitat	3,46%	20.000.000	614.481	20.614.481	20.000.000	20.000.000	
Polizas Cto Avaladas Generalitat.	3,56%	68.012.483	14.105	68.026.588	119.914.840	68.012.483	
Polizas Cto. Garantia Personal	3,51%	62.135.917	435.040	62.570.957	120.000.000	62.135.917	
Total		192.751.673	1.140.559	193.892.232	320.210.580	198.290.359	(5.538.686)

Cuadro 25

Los créditos destinados a la promoción de viviendas son préstamos cualificados con un tipo de interés nominal medio ponderado del 3,17%, cuya subsidiación queda establecida por la legislación de viviendas de protección oficial, mediante Real Decreto 92/2002 de 30 de mayo.

En relación al concepto “intereses”, cuyo detalle se muestra en el cuadro anterior, hay que indicar que se corresponde con los intereses pendientes de vencimiento en la fecha de cierre del ejercicio 2006, por un importe de 1.140.559 euros.

En relación con los préstamos avalados por la Generalitat, cabe señalar que se trata de un préstamo concertado con Dexia Sabadell Banco Local, S.A. por importe de 20.000.000 euros, cuyo objeto es la financiación de las obras de reparación, conservación y mantenimiento del Parque Inmobiliario de Promoción Pública, perteneciente a la Generalitat y gestionado por el Instituto.

La deuda que el Instituto tiene, en fecha 31 de diciembre de 2006, por el concepto “pólizas de crédito avaladas por la Generalitat Valenciana”, con los datos de mayor interés de cada una de las operaciones concertadas es la que se recoge a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Entidad	Fecha	Importe	Duración	Tipo interés	Pendiente a 31-12-2006		
					Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Caja Madrid	27/03/2003	120.741.919	6 años	Euribor + 0,14%	4.741.728	63.043.783	67.785.511
BBVA	24/11/2003	10.800.000	5 años	Euribor + 0,10%	0	226.972	226.972
BBVA	14/03/2003	30.000.000	12 años	Euribor + 0,06%	0	0	0
Total		161.541.919			4.741.728	63.270.755	68.012.483

Cuadro 26

La póliza de crédito formalizada con Caja Madrid tiene por objeto la realización de obras de infraestructura docente, como consecuencia del convenio firmado el 19 de abril de 1999, de financiación y ejecución de las obras en los centros docentes entre la Conselleria de Educación, el Instituto Valenciano de Finanzas y el Instituto Valenciano de Vivienda, tal y como se señala en el apartado 4.4 del Informe. La póliza de crédito formalizada con el BBVA, por otra parte, tiene por objeto la cobertura de impagados de la cesión de créditos de la Generalitat.

Interesa resaltar, como se ha puesto de manifiesto en el apartado 4.6 del Informe, que durante el ejercicio 2006, el Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat se ha subrogado en las obligaciones de la póliza de crédito formalizada con el BBVA, de fecha 14 de marzo de 2003, para cubrir, por cuenta de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, las obras de infraestructura de la promoción del suelo “V-14 Parque Logístico de Riba-roja”.

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

Entidad	Importe formalizado	Dispuesto 31/12/06	Fecha formalización	Tipo interés	Posibilidad prórroga	Fecha Vencimiento
BBVA	12.000.000	11.081.068	03/03/2004	2,25%	Prorrogable	03/03/2007
BBVA	20.000.000	6.448.193	04/02/2005	2,22%	Prorrogable	04/02/2007
IBERCAJA	10.000.000	3.077.873	04/10/2005	2,28%	Prorrogable	15/10/2007
LA CAIXA	6.000.000	1.403.790	25/10/2005	2,38%	Prorrogable	31/10/2006
LA CAIXA	6.000.000	5.379.545	25/10/2005	2,38%	Prorrogable	31/10/2007
RURALCAJA	6.000.000	5.166.927	16/12/2005	2,13%	Prorrogable	16/12/2007
CAM	6.000.000	3.814.062	12/01/2006	3,67%	Prorrogable	12/01/2008
CAIXA CATALUÑA	4.000.000	1.680.236	12/05/2006	3,69%	Prorrogable	12/05/2008
BBVA	6.000.000	5.432.005	06/06/2006	3,53%	Prorrogable	06/06/2008
BBVA	6.000.000	2.289.934	21/07/2006	3,64%	Prorrogable	21/07/2008
CAJA DE MADRID	9.000.000	7.664.245	28/07/2006	3,82%	No prorrogable	28/07/2008
BBVA	3.000.000	3.926.969	25/09/2006	3,52%	Prorrogable	25/09/2008
BSCH	6.000.000	2.338.337	29/09/2006	3,44%	Prorrogable	29/09/2008
CAJA DE MADRID	10.000.000	2.432.733	11/12/2006	4,07%	Prorrogable	11/12/2008
BANCAJA	10.000.000	0	19/12/2006	3,97%	Prorrogable	19/12/2008
Total	120.000.000	62.135.917				

Cuadro 27

Se ha comprobado que, con carácter general, las pólizas de crédito con garantía personal son de operaciones de tesorería destinadas a cubrir los gastos corrientes, con la excepción de cuatro pólizas, por un importe formalizado conjunto de 40.000.000 euros, con destino a la conservación y reparación del patrimonio y las reparaciones por aluminosis.

4.12 Provisiones para operaciones de tráfico

El movimiento de esta partida del pasivo del balance durante el ejercicio 2006, con las cifras expresadas en euros, así como su desglose por las diversas promociones, es el que se detalla a continuación:

Concepto	31/12/2005	Aplicaciones	Cancelación	Otras ctas. de balance	Dotaciones	31/12/2006
Provisión insolvencias tráfico.	13.108	(3.472)	0	0	2.980.281	2.989.917
AL-02 Urb. P .P. II-9. Benisaudet Alic.	3.400.443	(699.816)	0	0	0	2.700.627
V-10 Mas del Rosari – global, Paterna	2.671.733	(142.831)	0	0	0	2.528.902
Provisión por terminación de obra.	6.072.176	(842.647)	0	0	0	5.229.529
Dotación provisión intereses Velluters Santo Tomás, 12	315.907	(315.907)	0	0	0	0
En Borràs, 18 Valencia	0	0	0	0	131.238	131.238
	76.838	(76.838)	0	0	0	0
Prov. por pérdidas en promociones	392.745	(392.745)	0	0	131.238	131.238
Prov. reparación viviendas vendidas	250.000	(138.324)	0	(111.676)	260.000	260.000
Total	6.728.029	(1.377.188)	0	(111.676)	3.371.519	8.610.684

Cuadro 28

La rúbrica “provisión por insolvencias tráfico”, recoge la dotación del ejercicio, por importe de 2.947.956 euros, correspondiente al coste de la recuperación de la titularidad de las viviendas del grupo de promoción pública Santa Cruz de Tenerife de Castellón, tal y como se señala en el apartado 5.7 del Informe.

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

Hay que significar que, en el ejercicio 2006, se ha aplicado la provisión dotada en el ejercicio 2004, por importe de 315.907 euros, correspondiente a los gastos financieros imputados a las existencias del Barrio de Velluters, con el objeto de corregir las circunstancias puestas de manifiesto en el informe de disconformidad emitido, en su día, por la Intervención Delegada de la Consellería de Infraestructura y Transporte.

La cuenta “provisión para reparación de viviendas” recoge los gastos a incurrir por posibles defectos, una vez terminadas y entregadas las promociones de viviendas. En el ejercicio 2006 la dotación genérica se ha estimado en 260.000 euros.

5. ANÁLISIS DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

5.1 Introducción

Los datos de la cuenta de pérdidas y ganancias del Instituto correspondiente al ejercicio 2006, junto con los datos correspondientes al ejercicio anterior, son los que se recogen a continuación, con las cifras expresadas en euros:

GASTOS	2006	2005	Variación
Reducción existencias promociones en curso	0	11.844.763	(100,0%)
Aprovisionamientos	73.092.543	48.183.307	51,7%
Transferencias de inmovilizado a existencias	460.291	0	---
Gastos de personal	10.942.621	10.067.960	8,7%
Dotación amortización inmovilizado	1.071.180	633.514	69,1%
Variación provisiones de tráfico	2.310.238	(533.557)	(533,0)%
Otros gastos de explotación	8.993.644	7.219.395	24,6%
Resultados positivos de explotación	--	808.712	---
Gastos financieros y asimilados	2.767.245	1.342.331	106,2%
Resultados financieros positivos	---	---	---
Resultados positivos actividades ordinarias	---	---	---
Variación provisiones inmovilizado	(134.893)	80.970	(266,6)%
Pérdidas inmovilizado	1.577.653	140	1126795,0%
Gastos extraordinarios	1.985.276	36.363	5359,6%
Gastos y pérdidas otros ejercicios	118.707	186.096	(36,2)%
Resultados extraordinarios positivos	---	1.047.045	---
Resultado positivo antes de Impuestos	---	711.736	---
Impuesto sobre sociedades	(3.554)	376.511	(100,9)%
Resultado positivo del ejercicio	---	335.225	---

INGRESOS	2006	2005	Variación
Importe neto cifra de negocios	30.802.165	70.144.021	(56,1)%
Aumento de existencias	26.755.927	---	---
Trabajos efectuados empresa inmovilizado	438.010	424.636	3,1%
Existencias Incorporadas a inmovilizado	18.061.854	5.759.939	213,6%
Otros ingresos de explotación	357.600	217.163	64,7%
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.171.378	1.678.335	(30,2)%
Resultado negativo de explotación	19.283.583	---	---
Ingresos financieros	16.272	16.664	(2,4)%
Otros intereses e ingresos asimilados	153.506	158.472	(3,1)%
Subsidiación por préstamos cualificados	---	23.174	---
Resultados financieros negativos	2.597.467	1.144.021	127,0%
Resultado negativo actividades ordinarias	21.881.050	335.309	6425,6%
Beneficios enajenación inmovilizado	7.241	1.953	270,8%
Subv. capital traspasadas al resultado	901.052	45.170	1894,8%
Ingresos extraordinarios	36.333	36.777	(1,2)%
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	434.982	1.266.714	(65,7)%
Resultados extraordinarios negativos	2.167.135	---	---
Pérdidas antes de Impuestos	24.048.185	---	---
	---	---	---
Resultado negativos del ejercicio	24.044.631	---	---

Cuadro 29

Como se puede apreciar en los datos recogidos en el cuadro anterior, de un resultado positivo obtenido en el ejercicio 2005 por importe de 335.225 euros, se ha pasado a un resultado negativo de 24.044.631 euros en el ejercicio 2006. Hay que significar que en la memoria que forma parte de las cuentas anuales del Instituto no se recogen las razones que han determinado esta circunstancia.

En lo que afecta al volumen de ingresos del ejercicio 2006, hay que observar que se ha mantenido constante con respecto al ejercicio anterior, pues la reducción en un 56,1% de la cifra de negocios ha sido compensada con el aumento de las propias existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados, así como por las subvenciones de capital transferidas a resultado.

Por lo que respecta a los gastos del ejercicio 2006, cabe señalar que estos han crecido en un 29,9%, debido principalmente al aumento de un 51,7% de los aprovisionamientos fruto de una mayor actividad promotora durante el ejercicio. Asimismo destaca los aumentos experimentados en las partidas “provisiones de tráfico”, “otros gastos de explotación”, “gastos financieros” y “gastos extraordinarios”.

5.2 Aprovisionamientos

El saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias, en la fecha de cierre del ejercicio, asciende a la cifra de 73.092.543 euros, lo cual representa un 70,8% del total de los gastos del Instituto. La comparación con el ejercicio anterior de las diversas partidas que lo componen, es la que se muestra a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	2006	2005	Variación
Consumo de edificios adquiridos	2.933.552	198.882	1375,0%
Consumo de terrenos y solares	21.344.093	6.946.479	207,3%
Obras y servicios realizados por terceros	48.814.898	41.037.946	19,0%
Total	73.092.543	48.183.307	51,7%

Cuadro 30

El saldo registrado en la partida “consumo de terrenos y solares” es el resultado de integrar las compras de terrenos y solares, que asciende a 32.947.713 euros, con la variación de las existencias por “variación de materias primas”, cuyo valor negativo asciende a 11.603.620 euros.

El desglose de la partida “obras y servicios realizados por terceros” durante el año 2006, con los datos expresados en euros, es el que se recoge a continuación:

Concepto	Importe
Gastos de promociones cerradas	147.379
Certificaciones de obra	46.574.211
Obras rehabilitación y aluminosis	2.093.308
Total	48.814.898

Cuadro 31

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

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

5.3 Gastos de personal

La composición de este epígrafe, que es el segundo en importancia de la cuenta de pérdidas y ganancias, en la medida en que representa el 10,6% del total de gastos, es la que se recoge a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	2006	2005	Variación
Sueldos y salarios	8.421.272	7.734.362	8,9%
Indemnizaciones	12.017	1.394	762,1%
Cargas sociales	2.470.767	2.306.171	7,1%
Otros gastos sociales	38.565	26.033	48,1%
Total	10.942.621	10.067.960	8,7%

Cuadro 32

Como se desprende de los datos recogidos en el cuadro anterior, los gastos de personal durante el ejercicio 2006 han experimentado un incremento del 8,7%, respecto a los del ejercicio anterior, debido al incremento del número de puestos de trabajo del Instituto, la subida salarial estipulada en el convenio colectivo y a las reclasificaciones profesionales internas realizadas durante el ejercicio.

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

Categorías	Número empleados		Variación
	2006	2005	
Dirección y jefatura	52	48	8,3%
Titulados medios y superiores	87	89	(2,2%)
Personal administrativo y otros	172	160	7,50%
Total	311	297	4,71%

Cuadro 33

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, la plantilla del Instituto en términos netos se ha visto incrementada durante el ejercicio 2006, en un total de 14 puestos de trabajo.

Al igual que en ejercicios anteriores, no se cuenta con el preceptivo informe de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley 15/2005, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el

ejercicio 2006, no habiendo justificado la Gerencia del Instituto las razones y necesidades que determinan la creación de nuevos puestos de trabajo.

La evolución de la plantilla durante el ejercicio 2006 en cada una de las unidades organizativas del Instituto es la siguiente:

Direcciones	2005	2006	Variación
Agencia Valenciana Alquiler	9	10	1
Área Suelo y Vivienda	68	78	10
Asesoría Jurídica	7	6	-1
Coordinación Consellería	47	44	-3
Centro Gestión VP Alicante	34	32	-2
Centro Gestión VP Valencia y CS	45	46	1
Comunicación	4	6	2
Contratación	5	6	1
DGT	2	2	0
Económico-Financiera	18	19	1
Gerencia	3	3	0
Gestión Inmuebles	7		-7
Organización y sistemas	20	23	3
Recursos humanos	15	15	0
Ventas	13	21	8
Total	297	311	14

Cuadro 34

El análisis de los datos recogidos en el cuadro anterior permite apreciar que el mayor incremento se produce en el área de Suelo y Vivienda.

En relación con la unidad “Coordinación Conselleria”, cabe señalar que se trata de personal que percibe sus retribuciones con cargo al Instituto y sin embargo, presta sus servicios en la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, así como en la Conselleria de Infraestructura y Transporte. En relación a este personal interesa poner de manifiesto las siguientes circunstancias:

- El personal del Instituto que presta sus servicios en la Conselleria de Infraestructura y Transportes asciende a 9 trabajadores, repartidos en dos áreas distintas, en la Dirección General de Arquitectura y en el Plan RIVA.
- El personal del Instituto que presta sus servicios en la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda asciende a 35 trabajadores, distribuidos en diversos departamentos, como la Secretaría Autonómica, Servicio de Planificación y Ordenación Territorial, Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos, así como en el Gabinete de Prensa del Conseller.
- Del total de 44 trabajadores del Instituto que forman parte de la Unidad “Coordinación Conselleria” 20 de ellos tienen contrato de trabajo indefinido, mientras que 24 tienen contratos temporales.
- El coste total del citado personal a cargo del Instituto asciende a 1.640.958 euros, lo cual representa un 15% del gasto de personal durante el ejercicio.

Se ha comprobado que en el ejercicio 2007 se ha incrementado este personal en un total de 15 nuevos puestos de trabajo. En relación a esta situación singular, hay que hacer notar que el Gerente del Instituto, en escrito de seguimiento de recomendaciones dirigido a la Sindicatura de Comptes de fecha 19 de febrero de 2007, señala que se ha procedido a tramitar y suscribir órdenes de ejecución por parte de la Conselleria de Territorio y Vivienda, actual Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que el Instituto obtendrá el reintegro económico de los costes del citado personal. No obstante, a juicio de la Sindicatura, ésta no debe ser la solución para una situación manifiestamente contraria, tanto al ordenamiento laboral, como a la normativa de función pública.

Se considera necesario que el Instituto promueva cuantas acciones sean necesarias ante las instancias competentes de la Generalitat, al objeto de regularizar la situación del personal que presta sus servicios para la Administración del Consell, evitando que ocupen puestos de trabajo inexistentes o reservados a funcionarios públicos. Este personal debería ser reconocido como personal laboral de la Generalitat o reintegrarse a funciones propias del Instituto.

En relación con la solicitud a la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo de autorización de masa salarial, el Instituto ha cumplido con la obligación que establece el artículo 28.1 de la Ley 15/2005, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 2006, si bien, la citada solicitud se presentó el 7 de marzo de 2006, fuera del plazo establecido al efecto.

En cuanto al incremento de las retribuciones de un 2% para el ejercicio 2006, porcentaje previsto en el artículo 28.1 de la citada Ley, se ha verificado el cumplimiento de este extremo en la muestra de expedientes de personal revisada. Se ha comprobado, asimismo, que las retribuciones percibidas se corresponden a la categoría profesional que desempeñan los trabajadores y que las retenciones practicadas se ajustan a la normativa vigente.

Se han realizado diversas pruebas de nómina y sobre las retribuciones contabilizadas, con el objeto de analizar la corrección de los gastos de personal. En este sentido, se ha comprobado que, con carácter general, los importes registrados se corresponden con los gastos de personal satisfechos por el Instituto en el ejercicio analizado.

Se han puesto de manifiesto, no obstante, determinadas deficiencias de control interno, en relación con la información elaborada por el departamento de recursos humanos, su tratamiento y transmisión de la misma al departamento de contabilidad para su registro contable.

Con la finalidad de regularizar la situación anterior, se recomienda que el departamento de recursos humanos proceda a la salvaguarda de los registros históricos de la nómina, y que las posibles incidencias y cambios que se produzcan, se regularicen en la nómina siguiente, previa información al departamento de contabilidad.

5.4 Otros gastos de explotación

El epígrafe “otros gastos de explotación” cuyo saldo asciende a 8.993.644 euros, representa el 8,7% de los gastos del ejercicio 2006, siendo su composición la siguiente, con los datos expresados en euros:

Cuenta	2006	2005	Variación
Arrendamientos y cánones	213.739	129.348	65,2%
Reparaciones y conservación	352.631	357.281	(1,3%)
Servicios de profesionales independientes	2.660.839	2.612.113	1,9%
Primas de seguros	124.097	72.847	70,4%
Servicios bancarios y similares	71.119	63.459	12,1%
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	2.000.663	1.529.024	30,8%
Suministros	252.384	215.855	16,9%
Otros servicios	2.349.542	1.935.652	21,4%
Servicios Exteriores	8.025.013	6.915.579	16,0%
Otros tributos	968.631	303.816	218,8%
Tributos	968.631	303.816	218,8%
Total	8.993.644	7.219.395	24,6%

Cuadro 35

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

En la revisión de los gastos imputados en la cuenta “servicios de profesionales independientes”, se han puesto de manifiesto las siguientes circunstancias:

- En relación con el contrato suscrito el 19 de noviembre de 2004 entre el Instituto y una Sociedad Limitada, por un importe de 102.000 euros, para la prestación del servicio de asistencia técnica en la coordinación y desarrollo de la aplicación informática del establecimiento y puesta en funcionamiento del registro de patrimonios públicos municipales de suelo en la Comunidad Valenciana, cabe señalar que se han registrado facturas en 2006 por importe de 68.000 euros, de las que 34.000 euros se corresponden con servicios prestados en 2005.

En el citado contrato, por otra parte, no consta la existencia de informes acreditativos de la coordinación prestada, ni la propia aplicación informática, creada y desarrollada en entorno web con acceso restringido, tal y como recoge el objeto del contrato.

- Tal y como se indica en el apartado 4.6 del Informe, esta cuenta recoge 8 facturas por importe de 137.146 euros de honorarios jurídicos por la expropiación de los terrenos del “Parque Logístico de Riba-roja” que no fueron incluidas en la liquidación definitiva entre el Instituto y el Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat.

En lo que se refiere a la revisión de los gastos contabilizados en la cuenta “publicidad, propaganda y relaciones públicas”, se ha puesto de manifiesto la imputación a dicha cuenta del recargo de apremio por una cuota del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana correspondiente a la promoción “PARC-25 SUNP R-5” de Castellón, por una cuantía de 10.185 euros, que corresponde a una cuota tributaria de 50.926,66 euros en la que se ha satisfecho, además, la cantidad de 7.526,09 euros en concepto de intereses de demora.

En lo que se refiere al análisis del saldo de la cuenta “otros servicios”, continúa apreciándose la circunstancia puesta de manifiesto en Informes correspondientes a ejercicios anteriores, de la existencia de una inadecuada clasificación de los gastos imputados a esta cuenta.

Hay que significar que en esta cuenta se agrupan gastos de naturaleza muy diversa como los gastos de limpieza, vigilancia, mensajería, material de oficina y comunidad de propietarios; junto con liquidación de gastos de personal, becarios, cursos de formación del personal, ayudas al estudio, cuotas de colegios profesionales, dietas, taxis, parking y kilometraje.

En este sentido, interesa hacer notar que en el Informe de fiscalización correspondiente al ejercicio anterior, se indicaba que el Instituto estaba analizando los conceptos imputados a esta cuenta, con el fin de remitirlos a su correspondiente rúbrica contable, según la naturaleza del gasto. Este análisis, sin embargo, no ha dado resultado alguno, pues en la contabilidad del ejercicio 2006 se reproduce la situación puesta de manifiesto en el Informe correspondiente al ejercicio anterior.

5.5 Gastos financieros y asimilados

Los gastos financieros y asimilados representan un porcentaje del 2,7% del total de gastos del ejercicio 2006. El detalle de dichos gastos, junto con variación respecto a los contabilizados en el ejercicio anterior, se muestra a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Cuenta	2006	2005	Variación
Intereses deudas a largo plazo	2.755.415	1.333.993	106,6%
Otros gastos financieros	11.830	8.320	42,2%
Total	2.767.245	1.342.313	106,2%

Cuadro 36

El dato de mayor relevancia de los recogidos en el cuadro anterior es el incremento del 106,6% experimentado en la cuenta “intereses de las deudas a largo plazo”, como consecuencia del endeudamiento asumido por el Instituto en el ejercicio 2006.

Hay que significar que la deuda a largo plazo con entidades de crédito creció en 2006 un 10,3%. El incremento citado en el párrafo anterior se explica por el hecho de que la cuenta “gastos financieros deudas a largo plazo”, recoge de forma neta 398.555 euros,

correspondientes a la póliza de la operación de crédito de Riba Roja, en relación con el convenio de subrogación de obligaciones suscrito entre el Instituto y el Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat, de 10 de noviembre de 2005, en relación con la cesión de titularidad de la promoción de suelo ejecutada en el “Parque Logístico de Riba-roja”. Estos gastos financieros están compensados junto con otros gastos con la factura de la liquidación del convenio de subrogación imputada a la cuenta “venta de terrenos” en el ejercicio 2006, por importe de 531.215 euros

5.6 Gastos extraordinarios

Los gastos extraordinarios representan un porcentaje del 3,4% del total de gastos del ejercicio 2006. El detalle de dichos gastos, junto con la variación respecto a los contabilizados en el ejercicio anterior, es el que se muestra a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Cuenta	2006	2005	Variación
Variación provisiones inmovilizado	(134.893)	80.970	(266,6)%
Pérdidas inmovilizado	1.577.653	140	1126795,0%
Gastos extraordinarios	1.985.276	36.363	5359,6%
Gastos y pérdidas otros ejercicios	118.707	186.096	(36,2)%
Total	3.546.743	303.569	1068,3%

Cuadro 37

En el epígrafe “pérdidas de inmovilizado” se recoge una operación, por importe de 708.161 euros, que se corresponde con los gastos de adecuación de un inmueble de la Generalitat para su uso como oficinas del Instituto en Alicante. Esta operación se había registrado inicialmente como inmovilizado, pero al no disponer de documentación e información acreditativa de la cesión de uso gratuita de dicho inmueble, se contabilizó como un gasto, por indicación del informe de auditoría sobre las cuentas anuales del Instituto.

El epígrafe “gastos extraordinarios”, además de multas e indemnizaciones, recoge principalmente un pago a la Diputación de Castellón, por importe de 1.800.000 euros, que no se corresponde con una contraprestación por parte de dicha Entidad para con el Instituto, sino a la labor de mero intermediario para agilizar el pago realizada por el Instituto y correspondiente a obligaciones de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte.

5.7 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006, representa el 38,9% de los ingresos del Instituto. El detalle de su composición y la comparación con las cifras del ejercicio anterior, se muestra a continuación, con las cifras expresadas en euros:

Concepto	2006	2005	Variación
Ventas de viviendas	17.795.497	12.655.723	40,6%
Ventas de solares	8.965.762	30.160.592	(70,3%)
Ventas de terrenos	100.902	23.202.560	(99,6%)
Ingresos por rehabilitación	2.180.686	1.627.617	34,0%
Ingresos por cuotas de urbanización	206.758	7.814	2.546,0%
Ingresos por ejecución de obras	0	105.180	(100,0%)
Prestaciones servicios. Convenios gestión	841.196	1.824.841	(53,9%)
Prestaciones servicios. Asistencia técnica RIVA	711.364	560.550	26,9%
Devoluciones de ventas	0	(856)	(100,0%)
Total	30.802.165	70.144.021	(56,1%)

Cuadro 38

La rúbrica “venta de viviendas”, recoge como ventas el concepto “inmuebles transitorios” por un importe de 1.883.766 euros. Hay que significar, asimismo, que en el epígrafe “existencias” del activo del balance, se recoge el concepto “inmuebles transitorios (compra-venta)” cuyo importe a 31 de diciembre asciende a 1.064.190 euros.

Dichos conceptos, están relacionados con el convenio de colaboración suscrito entre el Instituto y el Ayuntamiento de Castellón en el año 2004, para la recuperación integral, por parte de la Generalitat, de la titularidad de las viviendas del grupo de promoción pública 120030/121001, en Castellón calle Santa Cruz de Tenerife números 16, 18 y 20, compuesto por 35 viviendas, destinadas inicialmente a cesión en régimen de compraventa.

Hay que significar que el Instituto, en su condición de gestor del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, ha llevado a cabo una serie de actuaciones en el ejercicio 2006 dirigidas a la recuperación de la titularidad por parte de la Generalitat del grupo de viviendas Santa Cruz de Tenerife de Castellón, entre las que destacan:

- Adopción de acuerdos de realojo en régimen de arrendamiento o de permuta, mediante la adquisición en el mercado secundario de las viviendas necesarias, así como la rehabilitación de las viviendas asignadas.
- Realización de las actuaciones necesarias para el desalojo y traslado de personas, muebles y enseres.
- Realización de las actuaciones preparatorias para la descalificación del grupo de viviendas y calificación en nuevo régimen más acorde con las necesidades de la zona.

- Rehabilitación integral del grupo Santa Cruz de Tenerife, tanto de viviendas como de elementos comunes.

Las ventas realizadas se han formalizado mediante escritura pública, en la cual se señala el precio que el Instituto manifiesta haber recibido, en contraprestación del bien enajenado, aunque se ha comprobado que las cantidades acordadas no han sido realmente cobradas por el Instituto.

Como consecuencia de la situación anterior y en atención a la situación existente en la fecha de cierre del ejercicio 2006, el Instituto ha procedido a dotar provisión por las ventas contabilizadas, por un importe de 1.883.766 euros, así como por las existencias finales de la citada promoción que asciende a 1.064.190 euros.

Las actuaciones llevadas a cabo, han sido aprobadas con posterioridad, mediante resolución de 5 de marzo de 2007, del Director General de Vivienda y Proyectos Urbanos de la Conselleria de Territorio y Vivienda, quien asume la financiación de dichas actuaciones en su calidad de titular de los bienes afectados.

En las cuentas “venta de solares”, “venta de terrenos” e “ingresos por cuotas urbanización”, se han contabilizado las enajenaciones de las actuaciones y promociones de suelo del Instituto. El detalle del resultado de las ventas de suelo, con las cifras expresadas en euros, es el que se recoge a continuación:

Promoción	Venta solares	Otros ingresos	Coste de ventas	Resultado
V-14 Riba-roja (Valencia)	531.496	0	0	531.496
V-20 La Torre (Valencia)	2.239.710	0	(2.309.656)	(69.946)
Benisaudet (Alicante)	59.747	0	(59.747)	0
Garbinet (Alicante)	191.292	0	(191.292)	0
Apd-4 Rabasa Fase-I (Alicante)	19.221	0	0	19.221
Uec-20 Sueca (Valencia)	2.397.118	0	(2.237.706)	159.412
Cs-05/01 Vinaroz (Castellón)	3.834.838	0	(3.723.339)	111.499
Total	9.273.422	0	(8.521.741)	751.682

Cuadro 39

En el marco de la fiscalización realizada sobre las ventas de solares, se ha revisado una muestra de las operaciones efectuadas, habiéndose comprobando que se han contabilizado adecuadamente y que todas ellas tienen documentos que las justifiquen.

En relación con la venta denominada "V-20 Sector La Torre (Sociópolis) UDAS", cabe indicar que se trata de la venta del 27,5% proindiviso de la parcela R-9 a la sociedad Calviga, SA. Interesa hacer notar que esta venta, con destino a la construcción de viviendas de renta libre, se ha realizado de acuerdo con el artículo 70. d) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. En este sentido, la citada empresa formuló un requerimiento notarial al Instituto, ofreciéndole el cobro o el pago de la indemnización en metálico, al mismo precio unitario, y el Instituto optó por la venta de su porcentaje de participación en la propiedad.

En lo que se refiere a la composición de la partida “prestación de servicios”, hay que hacer notar que el desglose de los ingresos contabilizados, que representan el 5% del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2006, es el siguiente, expresado en euros:

Concepto	2006	2005	Variación
Ingresos por gestión de obras	841.196	1.824.842	(53,9%)
Ingresos por asistencia técnica	711.364	560.550	26,9%
Total	1.552.560	2.385.392	(34,9%)

Cuadro 40

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

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

5.8 Variación de existencias

En las cuentas de este epígrafe se registran las variaciones habidas entre las existencias finales e iniciales durante el ejercicio. En este sentido, en la fecha de cierre del ejercicio 2006, se ha producido un aumento de las existencias de “promociones en curso” y “edificios construidos”, por un importe total de 26.755.927 euros, que se desglosa de la siguiente forma, con los datos expresados en euros:

	Variación existencias Productos en curso	Variación existencias Productos terminados	Total
Rehabilitación	(481.716)	2.497.434	2.015.718
Promoción suelo	13.485.360	15.116.578	28.601.938
Promoción viviendas	(14.042.159)	10.180.430	(3.861.729)
Total	(1.038.515)	27.794.442	26.755.927

Cuadro 41

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

5.9 Otros ingresos

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias, con la variación experimentada en el ejercicio 2006 y las cifras expresadas en euros, es la siguiente:

Concepto	2006	2005	Variación
Otros ingresos de explotación	357.600	217.163	64,7%
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.171.378	1.678.335	(30,2%)
Total	1.528.978	1.895.498	(19,3%)

Cuadro 42

El concepto “otros ingresos de explotación” recoge, entre otros, los ingresos obtenidos por la Agencia Valenciana de Alquiler, que han ascendido en el ejercicio 2006 a la cifra de 269.145 euros, tal y como se indica con más detalle en el apartado 7 del Informe.

En el concepto “ingresos a distribuir en varios ejercicios”, por otra parte, se recogen principalmente los ingresos anuales traspasados a resultados, por aquellas parcelas donadas por los Ayuntamientos para la construcción de viviendas protegidas.

6. SITUACIÓN TRIBUTARIA

De acuerdo con la revisión efectuada, se ha comprobado que el Instituto Valenciano de Vivienda, SA ha cumplido con todas las obligaciones formales respecto al Impuesto sobre Sociedades y al Impuesto sobre el Valor Añadido, en virtud de lo previsto en la normativa vigente durante el periodo impositivo 2006.

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

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

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

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

- La Agencia Tributaria no ha iniciado actuación inspectora frente al Instituto en el ejercicio 2006.
- En la fecha de cierre del ejercicio 2006 el Instituto no tenía bases imponibles negativas pendientes de compensar con declaraciones tributarias futuras.

7. AGENCIA VALENCIANA DE ALQUILER

7.1 Naturaleza y estructura

La Agencia Valenciana de Alquiler es un instrumento de gestión creado por la Conselleria de Territorio y Vivienda, a través del Instituto Valenciano de Vivienda SA, sin personalidad jurídica propia, con el objeto de intervenir en el mercado de alquiler de vivienda, al objeto de facilitar el acceso a todo ciudadano que necesite vivienda en alquiler y su renta no supere determinados porcentajes respecto al denominado Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

La Agencia tiene como objetivo constituirse en auténtica ventanilla única de información completa sobre el alquiler, fomentando actuaciones orientadas a incentivar y recuperar el parque existente de viviendas vacías para la formación de una Bolsa de Viviendas para el alquiler; asesorando en la formalización de contratos de arrendamiento, sus incidencias, seguros multirriesgo, seguimiento de impagados, y en la obtención de ayudas oficiales para acceso a viviendas protegidas por alquiler.

Al objeto de desarrollar las funciones que tiene asignadas, en fecha 31 de diciembre de 2006, la Agencia dispone de una bolsa de 558 viviendas terminadas, de las que 390 viviendas son propiedad del Instituto y 168 pertenecen a diversos promotores, con los que se han formalizado unos convenios al efecto.

La Agencia se organiza como una Dirección del Instituto Valenciano de Vivienda, distribuida en dos departamentos, uno central y otro de coordinación de las oficinas de mediación de Alicante, Castellón y Valencia. Las funciones asignadas a cada uno de estos departamentos son las siguientes:

- El departamento central realiza las funciones de gestión de la promoción propia y convenida, mantenimiento de viviendas y edificios y gestión económica de las subvenciones.
- El departamento de coordinación de oficinas de mediación se dedica a la coordinación de la gestión de la Bolsa de Viviendas que realizan tres empresas de Alicante, Castellón y Valencia con las que se han suscrito tres contratos de asistencia, para el asesoramiento, información y mediación en materia de vivienda solidaria. El coste anual correspondiente al ejercicio 2006 de los citados contratos asciende a 1.426.877 euros.

La plantilla de personal de la Agencia está compuesta por 10 puestos de trabajo, siendo su composición la siguiente:

Categorías	2006
Dirección y Jefaturas	2
Titulados superiores	2
Titulados medios	1
Jefe Administración	1
Personal administrativo y otros	4
Total	10

Cuadro 43

El análisis de la información facilitada por el Instituto Valenciano de la Vivienda, de acuerdo con el organigrama de la Agencia, permite apreciar que siete puestos de trabajo se encuentran ocupados por contrato indefinido, mientras que dos están siendo ocupados mediante contrato temporal, y una de las plazas de titulados superiores se encuentra vacante.

7.2 Servicios que presta la Agencia

Entre las funciones de la Agencia Valenciana de Alquiler hay que distinguir los servicios dirigidos a los arrendatarios y los servicios dirigidos a los propietarios. Los servicios dirigidos a los arrendatarios que accedan a la denominada “bolsa de arrendatarios”, son los siguientes:

- Búsqueda de una vivienda de calidad de la “Bolsa de Viviendas” con una renta de alquiler asequible a los ingresos.
- Información y asesoramiento jurídico integral en materia de vivienda de alquiler elaborando y supervisando la firma del contrato y durante toda la vigencia del mismo.
- Información y tramitación, en su caso, de las ayudas y subvenciones públicas en materia de vivienda de alquiler.
- La garantía de que la vivienda arrendada reúne las condiciones de habitabilidad adecuadas.

En relación a los servicios dirigidos a los propietarios que incorporen su vivienda a la “Bolsa de Viviendas”, se pueden citar los siguientes:

- Inclusión en la “Bolsa de Viviendas” de la Agencia Valenciana de Alquiler.
- Búsqueda de un arrendatario de la “Bolsa de Arrendatarios” adecuado para la vivienda, con la garantía de que reúne los requisitos solicitados por la Agencia.

- Información y asesoramiento jurídico integral en materia de vivienda de alquiler elaborando y supervisando la firma del contrato y durante toda la vigencia del mismo.
- Seguro gratuito para el caso de impago de las rentas por el arrendatario.
- Seguro gratuito multirriesgo del hogar.
- Seguimiento continuado de las incidencias que pudieran surgir respecto al contrato y/o arrendatario.

Con independencia de los servicios prestados a los arrendatarios y a los propietarios, los promotores privados pueden acceder a los servicios de gestión integral, asesoramiento, búsqueda de inquilinos y seguros de impago y multirriesgo, a través de la firma de convenios con la Agencia Valenciana de Alquiler.

7.3 Actividad desarrollada y resultado

Según consta en el informe de gestión del Instituto, desde la apertura de la Agencia Valenciana de Alquiler hasta el 31 de diciembre de 2006, se han firmado un total de 1.515 contratos de alquiler, 1.253 en las oficinas de mediación y 262 como consecuencia de las promociones propias en alquiler del Instituto y promociones convenidas.

En el marco de la fiscalización realizada se ha comprobado que, en el ejercicio 2006, se han formalizado un total de 97 contratos de alquiler, de los que 56 se corresponde con captación de viviendas, mientras que 41 se corresponde con viviendas de promoción propia y convenida.

Hay que significar que el parque de viviendas propias del Instituto y convenidas con distintos promotores, así como la situación de las mismas al cierre del ejercicio 2006, es el que se muestra en el siguiente cuadro:

Viviendas propias y convenidas	Terminadas	En Ejecución	En Tramitación	Total
Viviendas Propias	390	502	990	1.882
Viviendas Convenidas	168	140	126	434
Total Viviendas Alquiler	558	642	1116	2.316

Cuadro 44

Los datos de mayor interés que se han puesto de manifiesto en el análisis de la información suministrada por el Instituto son los siguientes:

- El precio medio de la renta mensual del alquiler en el ejercicio 2006 se situó en 463 euros, mientras que el índice de morosidad del arrendamiento de viviendas se sitúa en el 4,1%.
- Desde el punto de vista contable, el Instituto registra los gastos de la Agencia en el centro de costes 3500 “Agencia Valenciana de Alquiler”, donde se recogen los gastos ordinarios del propio departamento. Por otra parte, los centros de costes 221

y 231, recogen los gastos de reparación, mantenimiento y conservación de las viviendas propias destinadas al alquiler.

- Los gastos recogidos en el ejercicio 2006 en el centro de costes 3500 ascienden a 414.308 euros, mientras que los gastos recogidos en los centros de costes 221 y 231 ascienden a 1.411.086 euros.

Los ingresos, gastos y el resultado obtenido en el ejercicio 2006 por la Agencia Valenciana de Alquiler, incluidos en la cuenta de pérdidas y ganancias del Instituto son los que se muestran en el siguiente cuadro:

Ingresos		Importe
Otros ingresos de explotación		269.145
Ingresos por arrendamientos	224.388	
Ingresos por arrendamiento con IVA	44.548	
Ingresos accesorios Arrendamiento	209	
Total Ingresos		269.145

Gastos		Importe
Gastos de personal		339.542
Sueldos y salarios	263.375	
Cargas sociales	76.167	
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado		507.688
Dotación Amortización Inmovil. Inmaterial	22.525	
Dotación Amortización Inmovil. Material	485.163	
Variación de las provisiones de tráfico		5.641
Variación provis. y pérdidas créditos incobrables	5.641	
Otros gastos de explotación		736.664
Arrendamientos y canones	3.307	
Reparaciones y conservación	93.765	
Servicios de profesionales	48.135	
Primas de seguros	10.344	
Servicios bancarios y similares	2.249	
Publicidad/relaciones publicas	128.348	
Suministros	4.355	
Otros servicios	360.235	
Kilometraje	7.822	
Otros tributos	29.788	
Ajustes negativos imp. ind.	48.315	
Gastos financieros y gastos asimilados		101.484
Gastos financieros deudas LP	101.484	
Gastos extraordinarios		134.376
Pérdidas procedentes del inmov. material	40.521	
Gastos extraordinarios	82.864	
Gtos.y Perdidas Ej. Anteriores	10.991	
Total Gastos		1.825.395

Resultado Agencia Valenciana Alquiler 2006		(1.556.249)
---	--	--------------------

Cuadro 45

Hay que significar que el resultado negativo anterior, no recoge el coste de la anualidad del ejercicio 2006 que asciende a 1.426.877 euros, correspondiente a los contratos de

asistencia suscritos con tres empresas, para llevar la gestión de la mediación en materia de vivienda solidaria, con lo cual estaríamos ante unas pérdidas de 2.983.126 euros. Hay que significar que, en el ejercicio 2007 el IVVSA ha resuelto el contrato correspondiente a la provincia de Valencia y está valorando la posibilidad de cancelar los contratos de Alicante y Castellón.

Al igual que ocurre con la gestión del patrimonio de la Generalitat y debido a la gratuidad del servicio prestado por la Agencia Valenciana de Alquiler, el Instituto al cierre del ejercicio emite una factura de autoconsumo, con el objeto de repercutir el IVA soportado en la anualidad de los citados contratos.

8. EL GRUPO DE SOCIEDADES DEL INSTITUTO

8.1 Sociedades integrantes del grupo

En el grupo de sociedades se integran un total de doce sociedades mercantiles, además del Instituto Valenciano de Vivienda S.A., que ostenta la condición de sociedad dominante. La memoria de las cuentas anuales consolidadas distingue entre sociedades dependientes, sociedades participadas por la matriz indirectamente a través de las sociedades dependientes, sociedades multigrupo y sociedades puestas en equivalencia, siendo todas ellas sociedades mixtas, en la medida que en el capital social hay participación del Instituto Valenciano de Vivienda y de otros inversores, públicos y privados.

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

Las sociedades dependientes tienen como actividad principal la realización de actuaciones de promoción inmobiliaria y en la fecha de cierre del ejercicio 2006 son las que se mencionan a continuación, con indicación de su capital social y de la sociedad mercantil propietaria del resto del capital social:

Denominación de la sociedad	Part.	Capital social	Copartícipe
Sòl i Vivendes Valencianes, SA	51%	6.000.000	Actura, S.L.
Sòl i Vivendes Del Mediterrani, SA	51%	6.000.000	Tenedora de Inversiones y Partic., S.L.
Nuevas Viviendas Valencianas, SA	51%	100.000	Gestión Inic. Empr. y Soc. Medit. S.L.

Cuadro 46

Las sociedades participadas por el Instituto indirectamente a través de las sociedades dependientes, que se dedican a la promoción inmobiliaria, y cuyos datos de mayor interés son los siguientes:

Denominación de la sociedad	Titular participación	Part.	Capital social
Viviendas Protegidas Molinet, SL	Sòl i Vivendes Valencianes, SA	25,5%	3.006
Camvipro 2005, SL	Sòl i Vivendes del Mediterrani, SA	26,0%	150.000

Cuadro 47

Las sociedades multigrupo han sido configuradas como tales, debido a que el Instituto realiza, junto con otros socios, la gestión conjunta de estas sociedades participadas. En todas ellas, constituidas como sociedades de responsabilidad limitada, el Instituto tiene una participación en el capital social del 49% y se dedican a la promoción inmobiliaria. Los datos de mayor interés de estas sociedades multigrupo son las siguientes:

Denominación de la sociedad	Part.	Capital social	Copartícipe
Tarea, Promotora Valenciana de Vivienda, SL	49,0%	600.000	Ortiz Des. Urb. SL
Horizonte Castellón 3000, SL	49,0%	600.000	Gesturbe, SL
Iniciativas y Promociones de Viv. Valencianas, SL	49,0%	600.000	Llanera, SA
Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, SL	49,0%	600.000	Urbana Ducat, SL
Monteazul Mediterranea, SL	49,0%	600.000	Gestiline, SL
Proyectos Residenciales para Burriana, SL	49,0%	600.000	Gral. Gestora Patr. SL
Servicios Urbanísticos y Viviendas de Burriana, SL	49,0%	600.000	Astroc, SL.

Cuadro 48

Por último, en el grupo de sociedades, se integran dos sociedades puestas en equivalencia, cuyos datos de mayor interés, son los siguientes:

Denominación de la sociedad	Part.	Capital social	Copartícipe
Cabanyal 2010, S.A.	27,5%	35.000.000	Aumsa y Diversos
Gestión Mixta Viv. Sociales Alboraya, SL	40,0%	60.000	EGUS Alboraya SA

Cuadro 49

8.2 Sociedades constituidas en el ejercicio 2006

En fecha 25 de mayo de 2005 se publicó en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana la convocatoria del procedimiento de selección de socios, para la constitución de una o varias sociedades de economía mixta, cuyo desarrollo fue analizado en el Informe de fiscalización de este ejercicio.

En relación al procedimiento anterior, durante el ejercicio 2006, el Instituto ha desarrollado las siguientes actuaciones:

- El Presidente del consejo de administración, a propuesta del Gerente del Instituto, en fecha 10 de febrero de 2006, acordó dejar sin efecto la decisión adoptada el 7 de octubre de 2005, relativa a la constitución de la mercantil Sedesa Urbana SL para desarrollar el ámbito de actuación del sector denominado “Ronda Lliria” del municipio de Lliria.
- El Instituto ha formalizado en el Registro Mercantil, en fecha 31 de marzo de 2006, la inscripción de la constitución de las sociedades “Proyectos Residenciales para Burriana, SL” y “Servicios Urbanísticos y Viviendas de Burriana, SL”, al tiempo que ha regularizado contablemente los depósitos formalizados a 31 de diciembre de

2005, por importe de 882.000 euros, para dar cobertura a las participaciones de las dos empresas mixtas seleccionadas.

Hay que significar que uno de los criterios de selección de socios incluido en el pliego de condiciones utilizado para la selección de socios era ser propietario, o estar en disposición de suelo, de la superficie total afectada de los sectores objeto del procedimiento de selección.

En cualquier caso, de acuerdo con la información suministrada por el Ayuntamiento de Burriana, los sectores “Camí Llombai” y “Ronda Burriana” determinados para la selección de socios con el objeto de constituir empresas mixtas, serán objeto de adjudicación. Esta circunstancia supone dejar sin contenido al objeto social de estas dos empresas mixtas constituidas, por lo cual el Instituto debería valorar la posibilidad de disolver estas sociedades mercantiles.

En el marco de la fiscalización realizada se ha puesto de manifiesto que, en fecha 21 de marzo de 2006, el Instituto ha constituido la sociedad Gestión Mixta de Viviendas Sociales para Alboraya SL, junto con la empresa pública del Ayuntamiento de Alboraya “Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya SA,

El objeto social de la citada sociedad es la realización de actuaciones urbanísticas e inmobiliarias en los Sectores S1 y S2 de Alboraya. La participación del Instituto representa un 40% del capital social de la nueva sociedad mercantil, que asciende a 60.000 euros, habiéndose desembolsado la totalidad del mismo.

Se ha comprobado que para la constitución de esta empresa asociada, el Instituto no ha seguido el proceso habitual de convocatoria de un procedimiento de selección de socios para la constitución de sociedades mixtas. En esta ocasión, de acuerdo con los poderes otorgados por el consejo de administración del Instituto al Presidente y en razón de que el socio es una empresa pública, se ha procedido directamente a la constitución de la empresa mixta.

En relación con el acuerdo del Presidente del consejo de administración del Instituto, de fecha 26 de septiembre de 2005, resolviendo la convocatoria para la constitución de una o varias sociedades mixtas para la gestión, administración, explotación y arrendamiento no financiero de viviendas o inmuebles, tanto de titularidad del Instituto, como de terceras personas, cabe señalar que, en fecha 13 de diciembre de 2006, el consejero delegado del Instituto dejó sin efecto la citada resolución.

8.3 Rendición de cuentas

Las cuentas consolidadas del grupo IVVSA han sido formuladas por el consejo de administración del Instituto Valenciano de Vivienda, SA, en sesión celebrada el 30 de marzo de 2007, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42.1 del Código de Comercio.

Las cuentas han sido aprobadas mediante acuerdo del Consell de la Generalitat, de fecha 29 de junio de 2007, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 42.6 del

Código de Comercio y rendidas a la Sindicatura de Comptes a través de la Intervención General de la Generalitat el día 30 de junio de 2007. Hay que hacer notar que, junto a las cuentas anuales, se acompaña el informe de auditoría de las mismas, que se ha formalizado en cumplimiento de lo previsto en el artículo 42.5 del Código de Comercio.

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

En relación con el control financiero de las empresas del grupo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 64.1 de la LHPGV, la Intervención General de la Generalitat ha realizado el informe correspondiente a la empresa Sòl i Vivendes Valencianes, SA, y sin embargo no ha formalizado los informes de control financiero de las otras dos empresas Vivendes del Mediterrani, SA, y Nuevas Viviendas Valencianas, SA.

Las empresas asociadas, que en el Instituto denomina en sus cuentas sociedades multigrupo y sociedades puestas en equivalencia, ostentan la condición de empresas vinculadas a la Generalitat, de acuerdo con la disposición transitoria 2ª de la LHPGV, en la medida en que el Instituto Valenciano de Vivienda, SA tiene una participación en su capital social superior al 25% y ha designado la mitad de los miembros del consejo de administración, entre ellos a su presidente.

Las cuentas anuales correspondientes a las sociedades mercantiles Proyectos Residenciales para Burriana, SL, Servicios Urbanísticos y Viviendas de Burriana, SL Cabanyal 2010, SA y Gestión Mixta de Viviendas Sociales para Alboraya, SL, han sido presentadas en la Sindicatura con notable retraso respecto al plazo legalmente establecido, dado que fueron remitidas por la Intervención General de la Generalitat, en fecha 16 de noviembre de 2007. Hay que significar que en las cuentas de la sociedad Proyectos Residenciales para Burriana SL faltan las firmas de dos administradores; mientras que en las cuentas de la sociedad Gestión Mixta de Viviendas Sociales para Alboraya SL, falta la firma de uno de los miembros del consejo de administración.

El análisis de las cuentas anuales de las diferentes empresas vinculadas del grupo IVVSA, tanto de aquellas que se presentaron fuera del plazo establecido, como de aquellas que se presentaron de acuerdo con lo previsto en el artículo 70 de la LHPGV, ha puesto de manifiesto que la Intervención General no ha formalizado el control financiero previsto en el artículo 68.d) de la LHPGV.

Con independencia de las circunstancias anteriores y como se recomendó en el Informe correspondiente al ejercicio anterior, cabe señalar que el Instituto debería dotarse de los medios necesarios para la realización de una supervisión y seguimiento periódico de la gestión y de las actividades realizadas por las empresas asociadas. Esta supervisión y

seguimiento, desde el punto de vista del control interno, debería observar una adecuada segregación de funciones.

8.4 Las cuentas consolidadas del grupo de sociedades

En virtud de lo dispuesto en los artículos 42 a 49 del Código de Comercio y del resto de normas jurídicas vigentes, en su condición de sociedad dominante del grupo de sociedades, el Instituto ha presentado en el ejercicio 2006 las cuentas anuales consolidadas.

La formalización de las citadas cuentas anuales consolidadas se ha realizado de acuerdo con los siguientes parámetros:

- Se han preparado a partir de los registros contables del Instituto y de las sociedades dependientes, e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con la Sociedad dominante.
- Las cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con lo dispuesto en la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias.
- En la confección de las cuentas, el Instituto se ha ajustado a lo dispuesto en el Real Decreto 1.815/1991, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del grupo consolidado.

El balance consolidado del grupo de sociedades, en la fecha de cierre del ejercicio 2006, junto con las cifras correspondientes al ejercicio 2005, es el que se muestra a continuación, con las cifras expresadas en euros:

ACTIVO	31-12-2006	31-12-2005	Variación
Accionistas por desembolsos no exigidos	4.410.000	4.410.000	0,0%
Inmovilizado	116.580.965	104.502.583	11,6%
Gastos de establecimiento	494.645	559.268	(11,6%)
Inmovilizaciones inmateriales	1.662.922	83.370	1894,6%
Inmovilizaciones materiales	70.904.266	44.861.917	58,1%
Inmovilizaciones financieras	43.002.341	58.463.496	(26,5%)
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	516.791	534.532	(3,3%)
Gastos a distribuir en varios ejercicios	3.509.519	2.724.178	28,8%
Activo circulante	288.895.660	264.012.595	9,4%
Existencias	159.757.880	117.795.612	35,6%
Deudores	119.029.274	140.454.197	(15,3%)
Inversiones financieras temporales	280.612	1.993.987	(85,9%)
Tesorería	9.808.925	3.741.280	162,2%
Ajustes por periodificación	18.969	27.519	(31,1%)
Total Activo	413.396.144	375.649.356	10,1%

PASIVO	31-12-2006	31-12-2005	Variación
Fondos propios	35.910.557	53.657.773	(33,1%)
Capital suscrito	69.445.457	63.160.591	9,9%
Otras Reservas	(9.470.969)	(7.935.122)	19,3%
Reservas soc. consolid. integr. global o proporc.	(33.543)	(5.880)	470,4%
Pérd. y gan. soc. dominante (beneficio)	(24.030.388)	(1.561.816)	1438,6%
Socios externos	5.977.730	5.970.196	0,1%
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	24.608.367	18.655.934	31,9%
Provisiones para riesgos y gastos	74.425	76.043	(2,1%)
Acreedores a largo plazo	144.708.817	133.677.081	8,3%
Deudas con entidades de crédito	139.893.117	126.437.653	10,6%
Deudas con empresas del grupo	0	20.678	(100,0%)
Otros acreedores	3.200	0	---
Desembolso pendientes sobre acciones	4.812.500	7.218.750	(33,3%)
Acreedores a corto plazo	202.116.248	163.612.329	23,5%
Deudas con entidades de crédito	62.798.616	70.295.120	(10,7%)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c.p.	31.614.418	24.387.611	29,6%
Acreedores comerciales	92.760.558	51.994.024	78,4%
Otras deudas no comerciales	9.321.889	10.220.653	(8,8%)
Provisiones para operaciones de tráfico	5.620.767	6.714.921	(16,3%)
Total Pasivo	413.396.144	375.649.356	10,1%

Cuadro 50

Como se puede apreciar a partir de los datos recogidos en el cuadro anterior, el activo y el pasivo se han incrementado en un 10,1%, respecto al ejercicio 2005. En el activo del balance destacan los incrementos experimentados en el epígrafe “inmovilizaciones materiales” debido, fundamentalmente, al incremento de las cuentas “terrenos y construcciones” y “anticipos e inmovilizaciones materiales en curso”, así como en los epígrafes “gastos a distribuir en varios ejercicios” y “existencias”.

En lo que se refiere al pasivo, destacan los incrementos experimentados en el epígrafe “ingresos a distribuir en varios ejercicios”, motivado por el aumento de la cuenta “subsidiaciones cuotas préstamos cualificados”; así como en el epígrafe “acreedores Comerciales”, derivado fundamentalmente de los incrementos experimentados en las cuentas “anticipos de clientes y “deudas por compras o prestaciones de servicios”.

Con independencia de las circunstancias anteriores, destaca la cifra del resultado obtenido por el grupo IVVSA, que ha pasado de unas pérdidas de 1.516.816 euros, en el ejercicio 2005; a unas pérdidas de 24.030.388 euros, en el ejercicio 2006.

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo de sociedades, en la fecha de cierre del ejercicio 2006, junto con las cifras correspondientes del ejercicio 2005, son las que se muestran a continuación, expresadas en euros:

GASTOS	2006	2005	Variación
Reducción existencias prom. en curso	0	7.190.639	(100,0%)
Consumos y otros gastos externos	76.412.737	49.274.765	55,1%
Gastos de personal	10.942.621	10.071.863	8,7%
Dotación amortización inmovilizado	1.089.955	694.650	56,9%
Variación provisiones de tráfico	2.310.238	(533.557)	(532,9%)
Otros gastos de explotación	9.484.924	7.812.199	21,4%
Gastos de explotación	100.240.475	74.510.559	34,5%
Resultados positivos de explotación	---	---	---
Gastos financieros y asimilados	2.879.934	1.362.725	111,3%
Resultados financieros positivos	---	---	---
Resultados positivos actividades ordinarias	---	---	---
Variación provisiones inmovilizado	(180.647)	0	---
Gastos extraordinarios	1.577.653	140	1126795,0%
Gastos y pérdidas otros ejercicios	2.104.050	222.459	845,8%
Resultados extraordinarios positivos	---	1.128.015	---
Resultado positivo antes de Impuestos	---	---	---
Impuesto sobre sociedades	(1.551)	376.504	(100,4%)
Resultado positivo del ejercicio	---	---	---
Resultado Positivo Atribuible S. dominante	---	---	---

INGRESOS	2006	2005	Variación
Importe neto cifra de negocios	30.802.165	65.228.335	(52,8%)
Aumento de existencias	30.157.936	0	---
Trabajos efectuados empresa inmovilizado	438.010	424.636	3,2%
Existencias Incorporadas a inmovilizado	18.061.854	5.759.939	213,6%
Otros ingresos de explotación	1.528.978	1.895.498	(19,3%)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0	0	---
Ingresos de explotación	80.988.943	73.308.408	10,5%
Resultado negativo de explotación	19.251.532	1.202.151	1501,4%
Ingresos financieros	57.467	31.876	80,3%
Otros intereses e ingresos asimilados	165.816	164.698	0,7%
Subsidiación por préstamos cualificados	0	23.174	(100,0%)
Resultados financieros negativos	2.656.651	1.142.977	132,4%
Participación en Beneficios Sociedades en Equivalencia	5.150	5.166	(0,3%)
Resultado negativo actividades ordinarias	21.903.033	2.339.962	836,0%
Beneficios enajenación inmovilizado	7.241	1.953	270,8%
Subv. capital traspasadas al resultado	901.052	45.170	1894,8%
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	0	---
Ingresos extraordinarios	471.315	1.303.491	(63,8%)
Resultados extraordinarios negativos	2.121.448	---	---
Pérdidas antes de Impuestos	24.024.481	1.211.947	1882,3%
Resultado negativos del ejercicio	24.022.930	1.588.451	1412,4%
Resultado negativo atribuible a Socios Externos.	(7.458)	26.635	(128,0%)
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	24.030.388	1.561.816	1438,6%

Cuadro 51

En relación a los ingresos destaca el importe neto de la cifra de negocios, que ha ascendido a 30.802.165 euros, lo que ha supuesto una disminución de un 52,8% respecto al ejercicio anterior. Hay que hacer notar que esta reducción se ha visto compensada, de forma parcial, con un incremento de las existencias.

En lo que se refiere a los gastos, destacan los “consumos y otros gastos externos” que han aumentado en un 55,1% respecto de 2005, mientras que los “otros gastos de explotación” han aumentado en un 21,4%.

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

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

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

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

En el marco de la fiscalización del ejercicio se han realizado diversas comprobaciones que han puesto de manifiesto que el procedimiento de elaboración de las cuentas anuales consolidadas del grupo IVVSA se ha realizado de forma adecuada, utilizando

los métodos previstos en el Real Decreto 1.815/1991, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas.

8.5 Operaciones entre las empresas del grupo

En el marco de la fiscalización de las cuentas del ejercicio 2006 se ha comprobado que, a diferencia de la situación que se puso de manifiesto en el Informe de fiscalización correspondiente al ejercicio 2005, en el que se produjo la venta de 4 parcelas, en el ejercicio objeto de fiscalización no se han llevado a cabo operaciones entre el Instituto y las empresas integrantes del grupo de sociedades.

8.6 Sol i Vivendes Valencianes SA

La empresa del grupo Sol i Vivendes Valencianes SA fue constituida el 16 de octubre de 2003 con un capital social de 6.000.000 euros, en el que el Instituto participa en un 51% y la sociedad mercantil Actura, SL en un 49%. El objeto social de esta empresa pública es la realización de todas las actividades que la Ley reguladora de la Actividad Urbanística concede a la figura del urbanizador.

El balance abreviado de esta sociedad mercantil, en fecha 31 de diciembre de 2006, junto con las cifras correspondientes a 2005, se muestra a continuación, con las cifras expresadas en euros:

ACTIVO	31-12-2006	31-12-2005	Variación
Accionistas por desembolsos no exigidos	4.500.000	4.500.000	0,0
Inmovilizado	149.819	86.503	73,2
Inmovilizaciones financieras	149.819	86.503	73,2
Activo circulante	1.316.861	1.364.741	(3,5)
Existencias	91.031	91.031	0,0
Deudores	2.193	16.248	(86,5)
Inversiones financieras temporales	0	1.097.978	(100,0)
Tesorería	1.223.637	159.484	667,3
Total Activo	5.966.680	5.951.244	0,3

PASIVO	31-12-2006	31-12-2005	Variación
Fondos propios	5.963.412	5.951.239	0,2%
Capital suscrito	6.000.000	6.000.000	0,0%
Resultados de ejercicios anteriores	(48.761)	(8.768)	456,1%
Pérdidas y ganancias	12.173	(39.993)	(130,4%)
Acreeedores a corto plazo	3.268	5	65260,0%
Total Pasivo	5.966.680	5.951.244	0,3%

Cuadro 52

El análisis del balance permite apreciar que, tanto el activo como el pasivo, apenas han tenido variación, correspondiéndose las alteraciones más significativas del activo al aumento de las inmovilizaciones financieras y la reducción de las inversiones

financieras temporales; mientras que por la parte del pasivo, destaca el cambio en el resultado del ejercicio que ha pasado a tener signo positivo.

La cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de Sol i Vivendes Valencianes, S.A, en la fecha de cierre del ejercicio 2006, junto con las cifras correspondientes del ejercicio 2005, son las que se muestran a continuación, expresadas en euros:

GASTOS	2006	2005	Variación
Gastos	12.735	54.933	(76,8%)
Dotación amortización inmovilizado	0	45.540	(100,0%)
Otros gastos de explotación	12.032	9.393	28,1%
Resultados positivos de explotación	---	---	---
Resultados financieros positivos	24.523	14.940	64,1%
Resultados positivos actividades ordinarias	12.491	---	---
Variación provisiones inmovilizado	973	---	---
Resultados extraordinarios positivos	---	1.047.045	---
Resultado positivo antes de Impuestos	11.903	---	---
Impuesto sobre sociedades	(270)	---	---
Resultado positivo del ejercicio	12.173	---	---

INGRESOS	2006	2005	Variación
Ingresos	24.908	14.940	66,7%
Resultado negativo de explotación	12.032	54.933	(78,1%)
Ingresos financieros	24.523	14.940	64,1%
Resultados financieros negativos	---	---	---
Resultado negativo actividades ordinarias	0	39.993	(100,0%)
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	385	---	---
Resultados extraordinarios negativos	588	---	---
Pérdidas antes de Impuestos	0	39.993	(100,0%)
	---	---	---
Resultado negativos del ejercicio	0	39.993	(100,0%)

Cuadro 53

En la revisión analítica de la cuenta de pérdidas y ganancias destaca como únicos ingresos de la sociedad, la obtención de ingresos financieros, por un importe de 24.523 euros, de los que 3.904 euros se corresponden con los intereses del crédito concedido a la empresa asociada Viviendas Protegidas Molinet SL, mientras que la cifra de 20.619 euros se refiere a los intereses devengados en el ejercicio, por las inversiones financieras a corto plazo.

Hay que significar que la empresa Sol y Vivendes SA tiene una participación del 50% en el capital social de Viviendas Protegidas Molinet SL, mientras que el otro 50% es propiedad de Actura SL. La circunstancia anterior determina que Viviendas Protegidas Molinet SL se encuentre indirectamente asociada al Instituto Valenciano de Vivienda SA, en la medida en que éste participa en el 51% del capital social de la primera de las sociedades citadas.

En el ámbito de la fiscalización del grupo IVVSA correspondiente al ejercicio 2006, se han analizado los aspectos más significativos de las cuentas anuales de Sol i Vivendes Valencianes, S.A, tras lo cual interesa resaltar los siguientes aspectos:

- El epígrafe “accionistas por desembolsos no exigidos”, del activo del balance, recoge el capital pendiente de desembolsar, por importe de 4.500.000 euros, de los que 2.295.000 euros, se corresponde con el 75% de la aportación del Instituto. En relación a esta circunstancia, cabe señalar que la junta general, en sesión celebrada el 5 de abril de 2004, adoptó el acuerdo de prorrogar el plazo para el desembolso de los dividendos pasivos hasta un máximo de cinco años, a contar desde la fecha de constitución de la sociedad, lo que determinó una modificación del artículo 5 de los estatutos sociales.
- En el epígrafe “inmovilizaciones financieras” se incluye la cuenta “participación en empresas asociadas” que se corresponde con la adquisición en el ejercicio 2005 de 1.503 participaciones de la sociedad Viviendas Protegidas Molinet, SL, que supone un 50% del capital social de la sociedad. Hay que significar que las pérdidas de los últimos ejercicios ha determinado que el patrimonio contable de esta sociedad mercantil haya quedado reducido a menos de la mitad del capital social, por lo que dicha sociedad se encuentra en una de las causas de disolución de acuerdo con el artículo 104 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada. En cualquier caso, la participación de Sol i Vivendes Valencianes, S.A, en Viviendas Protegidas Molinet SL, se encuentra adecuadamente provisionada.
- Hay que destacar que el 97% del epígrafe “inmovilizaciones financieras” se corresponde con dos préstamos concedidos a la empresa asociada Viviendas Protegidas Molinet SL, en los ejercicios 2005 y 2006, por un importe conjunto de 145.000 euros. En la medida en que estos préstamos se formalizaron sin ningún tipo de garantía y a la vista de la situación económico-financiera en que se encuentra la empresa asociada, tal y como se ha comentado anteriormente, se considera que la sociedad Sol i Vivendes Valencianes S.A, en fecha 31 de diciembre de 2006, debería haber procedido a la dotación de una provisión para la cobertura del eventual impago de los préstamos concedidos.
- En el ejercicio 2006 se han amortizado pagarés de Bancaja por importe de 1.097.976 euros, que fueron suscritos al 3,1% de interés, siendo su vencimiento el 25 de septiembre de 2006. Esta circunstancia es la que explica el saldo del epígrafe “inversiones financieras temporales”.

En último lugar, interesa señalar que el informe de auditoría financiera de las cuentas anuales de Sol i Vivendes Valencianes S.A, correspondiente al ejercicio 2006, efectuado en ejercicio del control financiero de la Intervención General de la Generalitat, expresa una opinión favorable.

8.7 Sol i Vivendes del Mediterrani SA

La empresa Sol i Vivendes del Mediterrani SA fue constituida en fecha 8 de julio de 2004, con un capital social de 6.000.000 euros, en el que el Instituto participa en un 51%, mientras que la sociedad mercantil Tenedora de Inversiones y Participaciones S L participa en un 49%. El objeto social de esta empresa pública, al igual que se ha comentado respecto a la sociedad Sol i Vivendes Valencianes, SA, es la realización de todas las actividades que atribuye la Ley reguladora de la Actividad Urbanística a la figura del urbanizador.

El balance abreviado a 31 de diciembre de 2006 de Sol i Vivendes del Mediterrani, SA, junto con las cifras correspondientes a 2005, se muestra a continuación, con las cifras expresadas en euros:

ACTIVO	31-12-2006	31-12-2005	Variación
Accionistas por desembolsos no exigidos	4.500.000	4.500.000	0,0%
Inmovilizado	112.000	124.642	(10,1%)
Gastos de Establecimiento	35.500	48.142	(26,3%)
Inmovilizaciones financieras	76.500	76.500	0,0%
Activo circulante	1.375.664	1.359.333	1,2%
Deudores	0	0	---
Tesorería	1.375.664	1.359.333	1,2%
Total Activo	5.987.664	5.983.975	0,1%

PASIVO	31-12-2006	31-12-2005	Variación
Fondos propios	5.987.655	5.983.914	(0,2%)
Capital suscrito	6.000.000	6.000.000	0,0%
Resultados de ejercicios anteriores	(16.086)	(2.763)	482,2%
Pérdidas y ganancias	3.741	(13.323)	(128,1%)
Acreeedores a corto plazo	9	61	(84,7%)
Acreeedores comerciales	9	61	(84,7%)
Otras deudas no comerciales	0	0	---
Total Pasivo	5.987.664	5.983.975	0,1%

Cuadro 54

En el análisis patrimonial del balance se pone de manifiesto que el total activo y pasivo apenas ha tenido variación, correspondiéndose las alteraciones más significativas del activo a la reducción de los gastos amortizables y el aumento de la tesorería, mientras que por la parte del pasivo, destaca el cambio de signo a positivo en el resultado del ejercicio.

La cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de Sol i Vivendes del Mediterrani, SA, en la fecha de cierre del ejercicio 2006, junto con las cifras correspondientes del ejercicio 2005, son las que se muestran a continuación, expresadas en euros:

GASTOS	2006	2005	Variación
Gastos	13.014	13.323	(2,32%)
Dotación amortización inmovilizado	12.642	12.642	0,0%
Otros gastos de explotación	373	682	(45,3%)
Resultados positivos de explotación	---	---	---
Resultados financieros positivos	16.755	---	---
Resultados positivos actividades ordinarias	3.741	---	---
Resultados extraordinarios positivos	---	---	---
Resultado positivo antes de Impuestos	3.741	---	---
Impuesto sobre sociedades	---	---	---
Resultado positivo del ejercicio	3.741	---	---

INGRESOS	2006	2005	Variación
Ingresos	16.755	---	---
Resultado negativo de explotación	13.014	13.323	(2,3%)
Resultados financieros negativos	---	---	---
Resultado negativo actividades ordinarias	---	13.323	(100,0%)
Resultados extraordinarios negativos	---	---	---
Pérdidas antes de Impuestos	0	13.323	(100,0%)
	---	---	---
Resultado negativos del ejercicio	0	13.323	(100,0%)

Cuadro 55

En la revisión analítica de la cuenta de pérdidas y ganancias destacan, como únicos ingresos de la sociedad, la obtención de ingresos financieros, por importe de 16.755 euros, que compensan las pérdidas de explotación, generando un beneficio de 3.741 euros.

En el ámbito de la fiscalización del grupo IVVSA correspondiente al ejercicio 2006, se han analizado los aspectos más significativos de las cuentas anuales de Sol i Vivendes del Mediterrani, SA, tras lo cual interesa resaltar los siguientes aspectos:

- El epígrafe “accionistas por desembolsos no exigidos” del activo del balance recoge el capital pendiente de desembolsar, por importe de 4.500.000 euros, de los que 2.295.000 euros, se corresponde con el 75% de la aportación del Instituto. En relación a esta circunstancia, cabe señalar que la junta general, en sesión celebrada el 5 de abril de 2004, adoptó el acuerdo de prorrogar el plazo para el desembolso de los dividendos pasivos hasta un máximo de cinco años, a contar desde la fecha de constitución de la sociedad, lo que determinó una modificación del artículo 5 de los estatutos sociales.

- Las inmovilizaciones financieras se corresponden con la participación en empresas del grupo, materializadas en la adquisición en el ejercicio 2005, de 153 acciones de la sociedad Camvipro 2005, SL, lo que supone un 51% del capital social de dicha sociedad. Hay que significar que, tal y como se expresa en el apartado 7.3 del Informe, no se han presentado en la Sindicatura de Comptes, ni han sido facilitadas durante los trabajos de fiscalización, las cuentas anuales de la sociedad Camvipro 2005 SL correspondientes al ejercicio 2006, por lo que no se ha podido comprobar la adecuada valoración de este epígrafe.

8.8 Nuevas Viviendas Valencianas SA

La empresa del grupo Nuevas Viviendas Valencianas SA fue constituida el 13 de noviembre de 2005 con un capital social de 100.000 euros, en el que el Instituto participa en un 51% y Gestión de Iniciativas Empresariales y Sociales del Mediterráneo, SL participa en un 49%. Como en el caso de las otras dos sociedades analizadas en los apartados 8.6 y 8.7 del Informe, el objeto social de esta empresa pública es la realización de todas las actividades que atribuye la Ley reguladora de la Actividad Urbanística a la figura del urbanizador.

El balance abreviado de Nuevas Viviendas Valencianas SA, en la fecha de cierre del ejercicio 2006, junto con las cifras correspondientes al ejercicio anterior, se muestra a continuación, con las cifras expresadas en euros:

ACTIVO	31-12-2006	31-12-2005	Variación
Accionistas por desembolsos no exigidos	---	---	---
Inmovilizado	1.230	1.542	(20,2%)
Gastos de Establecimiento	1.230	1.542	(20,2%)
Activo circulante	97.936	99.093	(1,2%)
Existencias	0	240	(100,0%)
Deudores	626	93	571,3%
Tesorería	97.310	98.760	(1,5%)
Total Activo	99.166	100.635	(1,5%)

PASIVO	31-12-2006	31-12-2005	Variación
Fondos propios	99.166	99.990	(0,8%)
Capital suscrito	100.000	100.000	0,0%
Resultados de ejercicios anteriores	(10)	--	---
Pérdidas y ganancias	(824)	(10)	8147,5%
Acreedores a corto plazo	---	645	---
Total Pasivo	99.166	100.635	(1,5%)

Cuadro 56

En el análisis patrimonial del balance se pone de manifiesto que el total activo y pasivo apenas ha tenido variación, correspondiéndose las alteraciones más significativas del activo a la reducción de los gastos amortizables y aumento de deudores, mientras que por la parte del pasivo, destaca la obtención de un resultado negativo, junto con una reducción de los acreedores a corto plazo.

La cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de Nuevas Viviendas Valencianas, SA, en la fecha de cierre del ejercicio 2006, junto con las cifras correspondientes del ejercicio 2005, son las que se muestran a continuación, expresadas en euros:

GASTOS	2006	2005	Variación
Gastos	827	10	8.178,1%
Consumos de explotación	---	---	---
Dotación amortización inmovilizado	311	15	1.973,3%
Otros gastos de explotación	909	---	---
Gastos financieros y gastos Asimilados	3	---	---
Gastos Extraordinarios	---	---	---
Resultados positivos de explotación	---	---	---
Resultados financieros positivos	---	---	---
Resultados positivos actividades ordinarias	---	---	---
Resultados extraordinarios positivos	---	---	---
Resultado positivo antes de Impuestos	---	---	---
Impuesto sobre sociedades	(396)	(5)	7.820,0%
Resultado positivo del ejercicio	---	---	---

INGRESOS	2006	2005	Variación
Ingresos	3	---	---
Ingresos de explotación	---	---	---
Ingresos financieros	3	---	---
Resultado negativo de explotación	1.220	15	78,4%
Resultados financieros negativos	0	---	---
Resultado negativo actividades ordinarias	1.220	15	78,4%
Resultados extraordinarios negativos	---	---	---
Pérdidas antes de Impuestos	1.220	15	78,4%
	---	---	---
Resultado negativos del ejercicio	824	10	81,5%

Cuadro 57

En la revisión analítica de la cuenta de pérdidas y ganancias destaca la no obtención de ingresos por parte de la sociedad mercantil. Esta circunstancia, unida a los gastos amortizables y otros gastos de explotación, ha determinado un resultado negativo de 824 euros.

En el ámbito de la fiscalización del grupo IVVSA correspondiente al ejercicio 2006, se han analizado los aspectos más significativos de las cuentas anuales de Nuevas Viviendas Valencianas, S.A., sin que se hayan puesto de relieve circunstancias que deban ser mencionadas.

9. RECOMENDACIONES

9.1 Cumplimiento de recomendaciones de ejercicios anteriores

En el marco de la fiscalización de las cuentas del Instituto correspondientes al ejercicio 2006 se ha analizado de forma especial el grado de cumplimiento y puesta en práctica, por parte del Instituto y del Grupo IVVSA, de las recomendaciones recogidas en los Informes de fiscalización de las cuentas anuales de los ejercicios 2005 y anteriores.

Hay que hacer notar que, en fecha 19 de febrero de 2007, tuvo entrada en la Sindicatura de Comptes, un escrito del Gerente del Instituto donde se realizaban diversas consideraciones sobre las medidas adoptadas, o que estaba previsto adoptar por el Instituto, en relación con las recomendaciones realizadas por la Sindicatura de Comptes en sus Informes de fiscalización, especialmente el referido al ejercicio 2005. En el marco de la fiscalización realizada, se han analizado los diversos argumentos referidos por el Gerente en el citado escrito.

La valoración realizada respecto al grado de cumplimiento de recomendaciones recogidas en Informes correspondientes a ejercicios anteriores, junto con el análisis de la gestión económico-financiera del Instituto Valenciano de la Vivienda SA y del grupo de sociedades en el que ostenta la condición de sociedad dominante, de acuerdo con lo expresado en los apartados anteriores, permite reiterar las recomendaciones que se expresan a continuación, que no han sido puestas en práctica por el Instituto.

En lo que afecta a la gestión económico-financiera del Instituto, interesa reiterar diversas recomendaciones recogidas en Informes correspondientes a ejercicios anteriores, que no han sido implementadas por el Instituto, a la vista de que las situaciones que las motivaron no han experimentado variación en el ejercicio 2006:

- La actividad relativa a la gestión y administración del patrimonio inmobiliario de la Generalitat, que realiza el Instituto, debe adecuarse al crédito disponible en los Presupuestos de la Generalitat. En este sentido, el Instituto debe plantear, ante las instancias competentes, la necesidad de recibir una contraprestación por la gestión del patrimonio inmobiliario de la Generalitat.
- El Instituto debe homogeneizar el régimen de firmas para la disposición de fondos de las cuentas corrientes que tiene en diversas entidades financieras, procurando que todas ellas sean mancomunadas y evitando que existan cuentas corrientes en las que se pueda disponer de importantes sumas de dinero, con la única firma del Gerente.

- Es imprescindible que el Instituto revise las facturas que le presentan las empresas adjudicatarias de sus contratos, de tal manera que todas ellas sean registradas de entrada, que en ellas se detallen con rigor los suministros o servicios que se facilitan y que se contabilicen en el ejercicio que corresponda.
- En la contabilización de las facturas que se registran en el epígrafe “otros gastos de explotación” se recomienda que, en ejercicios futuros, se tomen las medidas necesarias para que las operaciones económicas se imputen a las cuentas que el Plan General de Contabilidad establece, de acuerdo con la naturaleza económica de las mismas.

En el marco de la fiscalización de la gestión del personal del Instituto Valenciano de Vivienda, y teniendo en cuenta las conclusiones y recomendaciones recogidas en Informes de fiscalización correspondientes a ejercicios anteriores, que no han sido resueltas en el ejercicio 2006, se reiteran las siguientes recomendaciones:

- En la gestión de personal, el Instituto debe ajustarse a la legislación vigente, evitando los diversos incumplimientos relevantes que se han puesto de manifiesto en los diversos Informes de fiscalización, en especial en lo que se refiere a los procedimientos de creación y reclasificación de puestos de trabajo.
- El Instituto debería cumplir con la obligación legal de solicitar el preceptivo informe favorable de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, en los supuestos en los que se determinan o modifican las condiciones retributivas de los puestos de trabajo de las sociedades mercantiles de titularidad pública. En el ejercicio 2006, esta obligación venía prevista en el artículo 28.2 de la Ley 15/2005, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio.
- En los procedimientos de selección de personal, tanto para ocupar puestos de trabajo con carácter definitivo, como si es con carácter temporal, el Instituto debe promover unos mecanismos que garanticen el cumplimiento de los principios de publicidad, mérito y capacidad que rigen el acceso a los puestos de trabajo del sector público.

Las recomendaciones formuladas en Informes correspondientes a ejercicios anteriores, relativas a los procedimientos de contratación de obras, suministros y servicios, que no han sido implementadas por el Instituto, y que se considera que son especialmente relevantes para un adecuado cumplimiento de los preceptos recogidos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas son las siguientes:

- La Entidad debe establecer un manual de procedimientos administrativos en materia de contratación, en el que se sistematicen los aspectos técnicos, jurídicos, económico-financieros y de control interno implícitos en esta actividad. En especial debe establecer unos procedimientos de control que garanticen la existencia de financiación suficiente antes de proceder a la licitación de cada uno de sus expedientes de contratación.

- En la medida en que en el Instituto existe una Dirección de Contratación, se considera que debería ser esta unidad administrativa la que gestione las diferentes fases de cada uno de los procedimientos de contratación, con independencia de cual sea el departamento que lo haya promovido.
- El Instituto debe procurar que en los expedientes de contratación que promueva se desarrollen procedimientos que garanticen el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia, al objeto de conseguir una gestión más económica y eficiente, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la LCAP. En este sentido, es imprescindible que se cuente, en todos los casos, con ofertas alternativas y que se agrupen las contrataciones, en todos aquellos supuestos en que sea posible.
- En los procedimientos de adquisición de suministros y de servicios el Instituto debe formalizar el correspondiente contrato, en todos aquellos supuestos en que sea necesario, promoviendo el preceptivo expediente de contratación, en el que se deje constancia de la autorización del órgano competente para la realización de las citadas contrataciones y, una vez éstas se han materializado, debe incorporar al expediente una diligencia donde se deje constancia de la idoneidad de los suministros recibidos, o del servicio prestado.
- En todos aquellos expedientes de suministros que sean previsibles al inicio del ejercicio y sean homogéneos y similares en su objeto, el Instituto debe promover los correspondientes concursos públicos al objeto de garantizar una concurrencia efectiva y con ello una gestión más eficiente y económica, donde se cuente con presupuestos alternativos.
- El Instituto debe promover la contratación de suministros y servicios de forma unitaria, evitando fraccionamientos injustificados, para disminuir la cuantía de los mismos y eludir los requisitos de publicidad, el procedimiento o la forma de adjudicación que corresponda. En los procedimientos de contratación que promueve el Instituto, por otra parte, debe referirse a los sistemas de adjudicación que se encuentran previstos en la Legislación de Contratos de las Administraciones Públicas, evitando denominaciones de leyes derogadas.
- El Instituto debe aprobar unos procedimientos que garanticen la formalización de las correspondientes garantías provisionales, se cumplan las obligaciones de información a la Sindicatura de Comptes, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67.2 de la LCAP, así como al Registro de Contratos de la Generalitat, al tiempo que se promuevan los preceptivos documentos del órgano de contratación justificando la necesidad de iniciar el procedimiento de contratación o solicitud de ofertas a las empresas, entre otros.

En relación a la fiscalización de las diferentes sociedades mercantiles que forman parte del grupo de sociedades en el que el Instituto Valenciano de Vivienda SA es la sociedad dominante, de acuerdo con la fiscalización realizada y con las conclusiones de los

Informes correspondientes a ejercicios anteriores, interesa reiterar las siguientes recomendaciones recogidas en Informes correspondientes a ejercicios anteriores:

- En los procesos de constitución de las empresas mixtas, el Instituto debe articular unos procedimientos uniformes, que garanticen el principio de seguridad jurídica y promuevan unas condiciones efectivas de publicidad y concurrencia.
- En relación con el control financiero de las empresas públicas del grupo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 64.1 de la LHPGV, resulta imprescindible que la Intervención General de la Generalitat formalice los informes correspondientes a todas las empresas públicas del grupo de sociedades.
- En relación a las empresas asociadas al Instituto y que forman parte del grupo de sociedades, la Intervención General debe formalizar informe de control financiero previsto en el artículo 68.d) de la LHPGV, además de presentar sus cuentas en la Sindicatura de Comptes.
- El Instituto debería dotarse de los medios necesarios para la realización de una supervisión y seguimiento periódico de la gestión y de las actividades realizadas por las empresas asociadas. Esta supervisión y seguimiento, desde el punto de vista del control interno, debería observar una adecuada segregación de funciones.
- En los procedimientos de licitación para la enajenación de parcelas y promociones de viviendas en curso de realización, entre el Instituto y las empresas que forman parte del grupo de sociedades, se debe garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad y libre concurrencia de ofertas, o al menos contar con una tasación pericial independiente que garantice el valor de mercado.

9.2 Recomendaciones correspondientes al ejercicio 2006

Como resultado del trabajo de fiscalización realizado en las cuentas anuales del grupo Instituto Valenciano de Vivienda, correspondientes al ejercicio 2006, hay que señalar que en el apartado 2 del Informe se han resaltado aquellos incumplimientos relevantes de la normativa contable y jurídica aplicable a la gestión del Instituto y del grupo de sociedades.

En el marco de la fiscalización realizada se ha visto la necesidad de formular determinadas recomendaciones, al objeto de que la gestión del Instituto y del grupo IVVSA se ajusten, en mayor medida, a la normativa jurídica que les resulta de aplicación, y al objeto de que consigan una gestión más eficiente y económica.

Las recomendaciones de mayor relevancia que se refieren a la gestión económico-financiera del Instituto, de acuerdo con lo expresado en los diferentes apartados del Informe son las siguientes:

- En lo que se refiere a la valoración de los derechos de superficie y la valoración de las parcelas donadas para la promoción de viviendas en alquiler, de acuerdo con lo

expresado en los apartados 4.2 y 4.9 del Informe, se recomienda que el Instituto fije un criterio de valoración adecuado y uniforme, para los casos de cesión gratuita, condicionada o mediante contraprestación para la edificación de viviendas en régimen de alquiler.

- En atención al elevado volumen y la antigüedad de los diversos convenios de gestión formalizados con la Conselleria de Infraestructura y Transporte y con la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, el Instituto debería promover una regularización de los mismos, al objeto de conseguir una mayor seguridad jurídica, de acuerdo con lo que se expresa en el apartado 4.6 del Informe.
- En los procedimientos derivados de la gestión del patrimonio inmobiliario de la Generalitat, que tiene encomendado el Instituto, en los que se ha hecho frente a significativos gastos de reparación y conservación en el ejercicio 2006, el Instituto debe promover los preceptivos expedientes de contratación, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Contratos de Administraciones Públicas, en la línea del análisis que se ha realizado en el apartado 4.6 del Informe.
- El Instituto debe valorar la situación puesta de manifiesto en el apartado 4.8 del Informe, puesto que en el ejercicio 2006, el patrimonio neto se ha reducido por debajo de los dos tercios de la cifra del capital social y el artículo 163 de la Ley de Sociedades Anónimas, dispone la obligatoriedad de proceder a una reducción del capital de las sociedades anónimas, en los supuestos en que concurra la circunstancia expresada y hubiera transcurrido un año sin haberse recuperado el patrimonio.
- En la medida en que el Instituto se encuentra inmerso en diversos litigios y procedimientos judiciales, de los que podrían derivarse responsabilidades, el Instituto debe valorar la posibilidad de formalizar algún tipo de provisión para cubrir las mismas, tal y como se indica en el apartado 4.10 del Informe.
- Una gestión eficiente del Instituto exige que, las cuotas tributarias correspondientes a los diferentes tributos a los que se encuentra obligado, se paguen en periodo voluntario, evitando el pago de recargos de apremio e intereses de demora, que tienen un significativo coste económico para la sociedad, tal y como se analiza en el apartado 5.4 del Informe.
- El Instituto sólo debe hacer frente a los gastos que tenga la obligación de satisfacer, evitando contabilizar gastos por servicios que no le han sido prestados a la sociedad mercantil. En este sentido, el Instituto no debe ser utilizado como intermediario para el pago de determinadas obligaciones, a las que tienen que hacer frente otras instancias de la Generalitat, incluso en los supuestos en que no tenga una repercusión negativa sobre el resultado del ejercicio, pues ello desnaturaliza el objeto social de la sociedad, tal y como se expresa en el apartado 5.6 del Informe.

En lo que se refiere a la gestión del personal del Instituto, que se analiza en el apartado 5.3 del Informe, y con independencia de las recomendaciones recogidas en Informes correspondientes a ejercicios anteriores que no han sido implementadas por los gestores de la sociedad mercantil, se proponen las siguientes recomendaciones:

- El Instituto debe realizar una adecuada planificación en materia de personal, en la que se justifiquen las razones y necesidades que determinan la creación de nuevos puestos de trabajo, circunstancia ésta que se viene produciendo en los últimos ejercicios fiscalizados.
- El Instituto debe promover cuantas acciones sean necesarias ante las instancias competentes de la Generalitat, al objeto de regularizar la situación del personal que presta sus servicios para la Administración del Consell, evitando que ocupen puestos de trabajo inexistentes o reservados a funcionarios públicos. Este personal debería ser reconocido como personal laboral de la Generalitat o reintegrarse a funciones propias del Instituto.
- En los procesos de elaboración y transmisión de la nómina para su contabilización, el departamento de recursos humanos del Instituto debería salvaguardar la nómina, procediendo a regularizar las posibles incidencias y cambios en la nómina siguiente, previa comunicación al departamento de contabilidad.

En el marco de la fiscalización de las cuentas consolidadas del grupo de sociedades en el que el Instituto es la sociedad dominante, así como de las cuentas de cada una de las sociedades mercantiles que se integran en él, interesa formular las siguientes recomendaciones:

- El Instituto debe realizar una adecuada planificación de sus actuaciones orientadas a promover la constitución de nuevas sociedades que formen parte del grupo, al objeto de evitar tener que recurrir a determinadas decisiones como las de dejar sin efecto otras adoptadas con anterioridad, relativas a la constitución de sociedades mixtas, anulando convocatorias que no han llegado a ser resueltas, tal y como se detalla en el apartado 8.2 del Informe.
- Los responsables del grupo de sociedades deben presentar en la Sindicatura de Comptes las cuentas de todas las sociedades del grupo. En este sentido, en el apartado 8.3 del Informe se indica que, en relación al ejercicio 2006, no se han rendido las cuentas correspondientes a cuatro empresas asociadas, sin que se haya presentado documento alguno que justifique esta circunstancia.