

INSTITUTO VALENCIANO DE LA VIVIENDA, S.A.
(IVVSA)

INSTITUT VALENCIA DE L'HABITATGE, S.A.

1. NATURALESA I OBJECTE SOCIAL

L'Institut Valencià de l'Habitatge, Societat Anònima, d'ara endavant IVH, es configura com a empresa de la Generalitat Valenciana d'acord amb l'art. 5 de la Llei 4/1984, de 13 de juny, d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana, dependent de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transportes.

L'IVH es va constituir per escriptura pública el 23 de juny de 1987 en compliment del Decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana; té el seu domicili a València i es regeix pels seus estatuts, per l'esmentada Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana, i per la Llei de Societats Anònimes. La Societat es troba inscrita en el Registre Mercantil de la província de València i el seu capital social, 200 milions de pessetes, està completament subscrit per la Generalitat Valenciana.

L'objecte social de l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., és la rehabilitació i promoció d'habitatges de protecció oficial, així com totes aquelles activitats complementàries, accessòries i auxiliars que siguen necessàries per a la seua realització.

L'objecte social de l'Institut inclou, com a competència pròpia de la Societat, la gestió de l'administració dels habitatges de protecció oficial de promoció pública de la Comunitat Valenciana. Mitjançant el Decret 118/1988, de 29 de juliol, es va determinar l'abast concret de la transmissió del Patrimoni de Promoció Pública de l'Habitatge, a l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A.

2. INFORMACIO ECONOMICO-FINANCERA

Els estats financers de l'IVH que han estat objecte de fiscalització, s'han rebut de la Intervenció General abans del 30 de juny de 1989, d'acord amb allò que preveu la Llei d'Hisenda Pública.

Aquests estats financers s'han obtingut a partir dels restes comptables de la Societat, seguint els criteris establerts pel Pla General de Comptabilitat, aprovat pel Decret 530/1973, de 22 de febrer, i per la Resolució de 10 de gener de 1989, de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, per la qual s'aprovà la informació anual que han de retre les empreses públiques.

Tot seguit s'inclouen, expressats en milers de pessetes, el Balanç i el Compte de Resultats de la Societat corresponents a l'exercici 1988, que van ser aprovats per la Junta General d'Accionistes celebrada el 18 d'agost de 1989, és a dir, posteriorment al 30 de juny, que és el termini establert en la Llei de Societats Anònimes.

INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.

1. NATURALEZA Y OBJETO SOCIAL

El Instituto Valenciano de Vivienda, Sociedad Anónima, en adelante IVV, se configura como Empresa de la Generalitat Valenciana de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 4/1984, de 13 de junio, de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, dependiente de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

El IVV se constituyó por escritura pública el 23 de junio de 1987 en cumplimiento del Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, tiene su domicilio en Valencia y se rige por sus Estatutos, por la mencionada Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, y por la Ley de Sociedades Anónimas. La Sociedad se halla inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Valencia. El capital social, de 200 millones de pesetas, está enteramente suscrito por la Generalitat Valenciana.

El objeto social del Instituto Valenciano de la Vivienda S.A. es la rehabilitación y promoción de viviendas de protección oficial, así como cuantas actividades complementarias, accesorias y auxiliares sean precisas para la realización del mismo.

El objeto social del Instituto incluye, como competencia propia de la Sociedad, la gestión de la administración de viviendas de Protección Oficial de promoción pública de la Comunidad Valenciana. Mediante el Decreto 118/1988, de 29 de julio, se determinó el alcance concreto de la transmisión del Patrimonio de Promoción Pública de la Vivienda, al Instituto Valenciano de Vivienda, S.A.

2. INFORMACION ECONOMICO-FINANCIERA.

Los Estados Financieros del IVV que han sido objeto de fiscalización, se han recibido de la Intervención General con anterioridad al 30 de junio de 1989, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Hacienda Pública.

Los citados estados financieros se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad, siguiendo los criterios establecidos por el Plan General de Contabilidad, aprobado por Decreto 530/1973 de 22 de febrero y por la Resolución de 10 de enero de 1989 de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueba la información anual a rendir por las empresas públicas.

A continuación se incluyen, expresados en miles de pesetas, el Balance y la Cuenta de Resultados de la Sociedad correspondientes al ejercicio 1988, que fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 18 de agosto de 1989, es decir con posterioridad al 30 de junio que es el plazo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas.

INSTITUT VALENCIA DE L'HABITATGE, S.A.
BALANÇ DE SITUACIO AL 31 DE DESEMBRE DE 1988

| ACTIU | Actiu Milers ptes. |
|---------------------------|--------------------|
| Inversions materials | 23.727 |
| Amortitzacions | (522) |
| IMMOBILITZAT MATERIAL NET | 23.205 |
| Despeses amortitzables | 508 |
| Dipòsits i fiances | 499 |
| IMMOBILITZAT INMATERIAL | 1.007 |
| REALITZABLE | 617.647 |
| CAIXA I BANCOS | 358.967 |
| TOTAL Actiu | 1.000.826 |
| CTES. ORDRE I ESPECIALS | 7.754.316 |
| PASSIU | |
| CAPITAL SOCIAL | 200.000 |
| Entitats públiques | 38.252 |
| Creditors diversos | 762.574 |
| EXIGIBLE A CURT TERMINI | 800.826 |
| TOTAL Passiu | 1.000.826 |
| CTES. ORDRE I ESPECIALS | 7.754.316 |

INSTITUT VALENCIA DE L'HABITATGE, S.A.
COMPTE DE PERDUES I BENEFICIS DE L'EXERCICI 1988

| INGRESSOS | Milers ptes. |
|--|--------------|
| Vendes | 18.797 |
| Altres ingressos d'explotació | 39.812 |
| Productes financers | 19.903 |
| TOTAL ingressos | 78.512 |
| DESPESES | |
| Despeses de personal | 40.720 |
| Impostos | 3.115 |
| Despeses financeres | 286 |
| Treballs, serveis i subministraments de l'exterior | 23.040 |
| Gestió | 10.347 |
| Amortització immobil. material | 522 |
| Amortització desp. amortitzables | 41 |
| Total despesa | 78.071 |
| Benefici brut | 441 |
| Pèrdues exercici 1987 | 441 |
| RESULTAT NE | 0 |

3. ACTIVITAT DESENVOLUPADA EN L'EXERCICI

En 1988 l'IVH ha desenvolupat la seua activitat en tres àrees:

- 1) Administració general
- 2) Administració del patrimoni
- 3) Convents de gestió

3.1 Administració general

Dins d'aquesta àrea, l'Institut Valencià de l'Habitatge ha desenvolupat tota la tasca d'engament i primer establiment de la Societat, així com les labors pròpies de l'admi-

INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.
BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1988

| ACTIVO | (En miles de pesetas) |
|----------------------------|-----------------------|
| Inversiones materiales | 23.727 |
| Amortizaciones | (522) |
| INMOVILIZADO MATERIAL NETO | 23.205 |
| Gastos Amortizables | 508 |
| Depósitos y fianzas | 499 |
| INMOVILIZADO INMATERIAL | 1.007 |
| REALIZABLE | 617.647 |
| CAJA Y BANCOS | 358.967 |
| Total Activo | 1.000.826 |
| CTAS. ORDEN Y ESPECIALES | 7.754.316 |
| PASIVO | |
| CAPITAL SOCIAL | 200.000 |
| Entidades públicas | 38.252 |
| Acreedores varios | 762.574 |
| EXIGIBLE A CORTO PLAZO | 800.826 |
| Total Pasivo | 1.000.826 |
| CTAS. ORDEN Y ESPECIALES | 7.754.316 |

INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 1988

| INGRESOS | (En miles de pesetas) |
|--|-----------------------|
| Ventas | 18.797 |
| Otros Ingresos de Explotación | 39.812 |
| Productos financieros | 19.903 |
| Total ingresos | 78.512 |
| GASTOS | |
| Gastos de Personal | 40.720 |
| Impuestos | 3.115 |
| Gastos Financieros | 286 |
| Trabajos, servicios y suministros del exterior | 23.040 |
| Gestión | 10.347 |
| Amortización del inmovilizado material | 522 |
| Amortización de gastos amortizables | 41 |
| Total Gastos | 78.071 |
| Beneficio bruto | 441 |
| Pérdidas Ejercicio 1987 | 441 |
| RESULTADO NETO | 0 |

3. ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO

En 1988 el IVV ha desarrollado su actividad en tres áreas:

- 1) Administración General
- 2) Administración del Patrimonio
- 3) Convenios de gestión

3.1 Administración General

Dentro de este área el IVV ha desarrollado toda la labor de puesta en marcha y primer establecimiento de la sociedad, así como las tareas propias de la administración de

nistració d'una societat. El personal total al seu servei ha passat d'una persona, en el primer de març de 1988, a vint-i-set persones, a 31 de desembre del mateix any.

S'ha desplegat una tasca important en l'establiment de procediments interns formalitzats de gestió, tant pel que fa a l'àrea d'Administració General com a les àrees d'Administració del Patrimoni i Convenis de Gestió.

3.2 Administració del patrimoni

Una de les principals activitats de l'IVH comprén la gestió de l'administració del patrimoni d'habitatges de protecció oficial de promoció pública de la Comunitat Valenciana, en nom i representació de la Generalitat, titular de l'esmentat patrimoni.

Mitjançant el Reial Decret 1.720/1984, de 18 de juliol, sobre "Traspàs de funcions i serveis de l'Administració de l'Estat a la Comunitat Valenciana, en matèria de patrimoni arquitectònic, control de la qualitat d'edificació i habitatge", es traspassen a la Comunitat Valenciana les funcions relatives a la promoció pública d'habitatges de protecció oficial. Aquestes funcions les realitzava la Conselleria d'Obreres Públiques, Urbanisme i Transports -d'ara endavant COPUT- fins que foren assumides per l'IVH, per mitjà del Decret 118/1988, de 29 de juliol.

D'acord amb aquest Decret s'atribueix a l'IVH la gestió i administració del patrimoni de promoció pública de l'habitatge pertanyent a la Generalitat Valenciana, la titularitat del qual no es transmet a l'IVH. Aquest patrimoni està constituït pels habitatges, locals comercials, terrenys i altres edificacions complementàries, així com per les accions, obligacions i altres drets reials i de crèdit que se'n deriven, dels drets i obligacions derivats dels contractes i convenis de qualsevol naturalesa celebrats anteriorment a la transmissió, així com dels contractes d'amortització, arrendament, accés diferit a la propietat i compra-venda, pel que fa als habitatges, locals comercials i edificacions complementàries.

D'acord amb l'Ordre de 2 de novembre de 1988, de les Conselleries d'Economia i Hisenda i Obres Públiques, Urbanisme i Transports, conjuntament, s'estableix que els rendiments econòmics derivats del patrimoni de promoció pública de l'habitatge seran administrats per l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A. amb efectes retroactius des del primer de gener de 1988.

Fins al 30 de juny de 1988, la facturació i cobrament dels rebuts corresponents als habitatges de promoció pública de la Generalitat, eren realitzats per l'empresa Hermanos Alonso Garrán, S.A., segons el contracte subscrit el 2 de juny de 1986, la vigència del qual es donà per acabada el dit 30 de juny de 1988. Anteriorment, aquesta empresa realitzava aquest servei per a l'Administració Central. A partir d'aqueixa data és l'IVH qui assumeix la tasca de facturar els rebuts i cobrar-los, per a la qual cosa es va subscriure un conveni de cooperació entre l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A. i el Consell General de les Cambres Oficials de la Propietat Urbana, el 27 de setembre de 1988.

La finalitat perseguida per l'IVH amb la signatura d'aquest conveni era implantar sense cost econòmic la seua activitat en la totalitat de la Comunitat Valenciana, i té en l'actualitat oficines obertes al públic a Alcoi, Alacant, Castelló, Elx i València. Les Cambres Oficials de la Propietat Urbana de la Comunitat Valenciana, en general, presten el

una sociedad. El personal total empleado ha pasado de 1 persona al 1 de marzo de 1988 a 27 personas a 31 de diciembre del mismo año.

Se ha desarrollado una importante labor en el establecimiento de procedimientos internos formalizados de gestión, tanto referentes al área de Administración general como referidos a las áreas de Administración del Patrimonio y de Convenios de gestión.

3.2 Administración del Patrimonio

Una de las principales actividades del IVV comprende la gestión de la administración del patrimonio de viviendas de Protección Oficial de promoción pública de la Comunidad Valenciana en nombre y representación de la Generalitat, titular del mencionado Patrimonio.

Mediante el Real Decreto 1720/1984, de 18 de julio, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Valenciana en materia de Patrimonio arquitectónico, control de la calidad de edificación y vivienda, se traspasan a la Comunidad Valenciana las funciones relativas a la promoción pública de viviendas de protección oficial. Dichas funciones son realizadas por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en adelante COPUT, hasta su asunción por el IVV, cuya concreción se produjo mediante el Decreto 118/1988 de 29 de julio.

En virtud de dicho Decreto se atribuye al IVV la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de la vivienda, perteneciente a la Generalitat Valenciana, cuya titularidad no se transmite al IVV, constituido por las viviendas, locales comerciales, terrenos y demás edificaciones complementarias, así como por las acciones, obligaciones y demás derechos, reales y de crédito, que se deriven de él, de los derechos y obligaciones derivados de los contratos y convenios de cualquier naturaleza celebrados con anterioridad a la transmisión, así como de los contratos de amortización, arrendamiento, acceso diferido a la propiedad y compra-venta, respecto de las viviendas, locales comerciales y edificaciones complementarias.

De acuerdo con la Orden de 2 de noviembre de 1988, conjunta de las Consellerias de Economía y Hacienda y Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se establece que los rendimientos económicos derivados del patrimonio de promoción pública de la vivienda, serán administrados por el IVV, con efectos retroactivos desde el uno de enero de 1988.

Hasta el 30 de junio de 1988 la facturación y cobro de los recibos correspondientes a las viviendas de promoción pública de la Generalitat era realizada por la empresa Hermanos Alonso Garrán, S.A. en virtud de contrato suscrito el 2 de junio de 1986 cuya vigencia se dio por finalizada el dicho 30 de junio de 1988. Anteriormente esta empresa realizaba este servicio para la Administración Central. A partir de esa fecha es el IVV quien asume la tarea de facturar los recibos y cobrarlos, para lo cual se suscribió un convenio de cooperación entre el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. y el Consejo General de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, el 27 de septiembre de 1988.

El fin perseguido por el IVV con la firma de dicho Convenio era implantar sin coste económico su actividad en la totalidad de la Comunidad Valenciana, teniendo en la actualidad, oficinas abiertas al público en Alcoy, Alicante, Castellón, Elche y Valencia. Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de la Comunidad Valenciana, en general,

seu suport jurídic. Les Cambres de Castelló i Alcoi, a més, cobren rebuts en les finestretes en nom de l'Institut. Les Cambres d'Alacant i Elx serveixen de conducte per a la distribució de rebuts a la Caja de Ahorros del Mediterráneo, perquè aquesta entitat realitzi el seu cobrament. Addicionalment i fins que en el mes d'octubre de 1989 l'Institut va ser dotat dels mitjans informàtics adients, les Cambres han prestat tot el suport informàtic que calia.

En virtut del que es disposa en la citada Ordre de 2 de novembre de 1988, la COPUT efectuà una liquidació monetària provisional a favor de l'Institut per import de 259.869.229 PTA, que corresponia als rendiments econòmics del Patrimoni de Promoció Pública d'Habitatges fins al 30 de juny de 1988, ja que a partir d'aquesta data la recaptació dels ingressos, la realitza directament l'IVH. En Resolució del Conseller de 3 de març de 1989, s'aprova i s'autoritza l'abonament a l'IVH d'aquest import, d'acord amb una proposta del 17 de febrer de 1989 del Director General d'Arquitectura i Habitatge. L'IVH ha comptabilitzat aquesta quantitat a 31 de desembre de 1989, i apareix com a pendent de cobrament en aquesta data en l'epígraf de "Realitzable", ja que no havia estat liquidada per la COPUT.

Mitjançant ambdues resolucions de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge datades en agost i setembre de 1988, es lliuren a l'IVH els aproximadament 250.000 rebuts impagats del Patrimoni Immobiliari de Promoció Pública, al 30 de juny de 1988, que puguen a 1.188'1 milions de pesetes.

El període a què corresponen aquests rebuts és el següent:

| Període | Milions ptes. |
|-------------|---------------|
| 1958 a 1984 | 201'5 |
| 1985 | 135'4 |
| 1986 | 230'4 |
| 1987 | 363'0 |
| 30-06-88 | 257'8 |
| | 1.188'1 |

Vista l'antiguitat d'alguns dels deutes, cal tenir en compte que aquests tenen un termini de prescripció -segons el Codi Civil- de cinc anys, en el cas de les que corresponguen a arrendaments, i de quinze, en el cas de compra-ventes, per la qual cosa molts d'aquests deutes són definitivament incobrables. En el moment de redactar aquest Informe no ha estat possible avaluar el volum de deutes prescrit.

Pel que fa a aquests rebuts pendents de cobrament, l'IVH ha iniciat, mitjançant el Consell General de les Cambres Oficials de la Propietat Urbana, les gestions de cobrament adients, si bé a 31 de desembre de 1988 no se n'havia cobrat cap.

La facturació realitzada durant el segon semestre de 1988 ha estat:

| | Milers ptes. |
|----------|--------------|
| Juliol | 75.973'5 |
| Agost | 75.129'5 |
| Setembre | 75.129'5 |
| Octubre | 76.157'2 |
| Novembre | 67.244'7 |
| Desembre | 67.233'2 |
| TOTAL | 436.867'6 |

prestan apoyo jurídic, las Cámaras de Castellón y Alcoy además cobran recibos en las ventanillas en nombre del Instituto, las Cámaras de Alicante y Elche sirven de conducto para la distribución de recibos a la Caja Ahorros del Mediterraneo, para que esta Entidad realice su cobro. Adicionalmente, y hasta que en el mes de octubre de 1989 el Instituto se ha dotado de los medios informáticos adecuados, las Cámaras han prestado todo el apoyo informático que ha sido preciso.

En virtud de lo dispuesto en la anteriormente citada orden de 2 de noviembre de 1988, la COPUT efectuó una liquidación monetaria provisional a favor del Instituto por importe de 259.869.229 pesetas, que correspondía a los rendimientos económicos del Patrimonio de Promoción Pública de viviendas hasta el 30 de junio de 1988, ya que a partir de esa fecha la recaudación de los ingresos la realiza directamente el IVV. En Resolución del Conseller del 3 de marzo de 1989, se aprueba y se autoriza el abono al IVV de dicho importe, de acuerdo con una propuesta del 17 de febrero de 1989 del Director General de Arquitectura y Vivienda. Dicha cantidad ha sido contabilizada a 31 de diciembre de 1988 por el IVV y aparece como pendiente de cobro a esa fecha en el epígrafe de Realizable, ya que no había sido liquidada por la COPUT.

Mediante sendas resoluciones de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda fechadas en agosto y septiembre de 1988, se entregan al IVV los aproximadamente 250.000 recibos impagados del Patrimonio inmobiliario de Promoción Pública al 30 de junio de 1988 que ascienden a 1.188,1 millones de pesetas.

El período al que corresponden estos recibos es el siguiente:

| Período | Millones pesetas |
|-------------|------------------|
| 1958 a 1984 | 201,5 |
| 1985 | 135,4 |
| 1986 | 230,4 |
| 1987 | 363,0 |
| 30-6-1988 | 257,8 |
| | 1.188,1 |

Dada la antigüedad de algunas de las deudas, hay que tener en cuenta que éstas tienen un plazo de prescripción según el Código Civil, de cinco años en el caso de las que correspondan a arrendamientos y de quince años en el caso de compra-ventas, por lo que muchas de ellas son definitivamente incobrables. En el momento de redactar este Informe no ha sido posible evaluar el volumen de deudas prescritas.

Sobre dichos recibos pendientes de cobro el IVV ha iniciado a través del Consejo General de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana las gestiones de cobro pertinentes, si bien al 31 de diciembre de 1988 no se había cobrado ninguno de estos recibos.

La facturación realizada durante el segundo semestre de 1988 ha sido:

| | Miles de pesetas_ |
|-----------|-------------------|
| Julio | 75.973'5 |
| Agosto | 75.129'5 |
| Setiembre | 75.129'5 |
| Octubre | 76.157'2 |
| Noviembre | 67.244'7 |
| Diciembre | 67.233'2 |
| Total | 436.867'6 |

D'aquesta quantitat s'han cobrat, segons la comptabilitat, 68'5 milions de pessetes, quedant, per tant, pendents de cobrament d'aquest període, 368'3 milions de pessetes, que, sumats als 1.188'1 milions de pessetes de morosos rebuts el 30 de juny, fan que la xifra total de rebuts pendents de cobrament al 31 de desembre de 1988 puge a 1.556'4 milions de pessetes.

La diferència, quant als deutes pendents que s'observen en la comptabilitat en els corresponents comptes d'ordre, respon, en milers de pessetes a:

| | Deute pendent |
|--|---------------|
| Segons comptes d'ordre | 1.489.232 |
| Facturació desembre 1988 comptabilitzada en gener 1989 | 67.233 |
| Segons Sindicatura de Comptes | 1.556.465 |

La partida més significativa de les pendents de cobrament correspon al grup de "Los Palmerales" d'Elx, que deuen 366'8 milions de pessetes.

Analitzant el període transcorregut des que les competències en aquesta matèria van ser transferides a la Generalitat Valenciana en 1984, s'observa que el volum total d'impagats a 31 de desembre de 1988, 1.556 milions de pessetes, és superior als cobraments totals realitzats en el mateix període, que d'acord amb la informació obtinguda ha pujat a 1.338 milions de pessetes. Aquest gran volum d'impagats s'ha originat perquè, segons la informació rebuda de l'Institut, l'anterior empresa contractada a aquest efecte no realitzava cap gestió de cobrament de morosos ni utilitzava les oportunes vies legals. L'Institut va iniciar en 1988, i sobretot en 1989, el procés de gestió del cobrament de rebuts impagats, tant els recents com els d'anteriors anys, encara que amb grans dificultats, ja que tal i com s'indica en altres paràgrafs, la informació disponible sobre habitatges, adjudicatariis i situació de cobraments era molt deficient i, com a pas previ, ha calgut un procés de sanejament i reconstrucció d'aquella.

Quant a això, i a fi de recaptar els rebuts pendents de cobrament, en 1989, -com a pas previ a altres vies recaptatòries administratives i judicials- hom ha procedit a l'engemament d'un Programa d'Actuació perquè els adjudicatariis reconeguen i s'acullen a un possible refinançament del seu deute. Aquest programa es va iniciar en el mes d'agost de 1989 i s'ha prorrogat fins a novembre del mateix any; s'hi han acollit deutes per uns 102 milions de pessetes i, a més, segons ens ha informat l'Institut, altres adjudicatariis, en posar en funcionament aquest programa, han pagat els deutes en efectiu.

Durant el primer semestre de 1989 proseguia la mateixa tendència d'un elevat percentatge d'impagats, i a 31 de juliol de 1989, el volum de rebuts pendents de cobrament pujava a 2.064'4 milions de pessetes. Com a conseqüència d'això és d'esperar que un alt percentatge dels rebuts pendents de cobrament, a la data del tancament de l'exercici, queden definitivament sense cobrar.

Pel que fa al procés d'assumpció d'aquestes competències per part de l'IVH, cal assenyalar les grans dificultats sorgides inicialment a causa de les condicions deficientes en què l'empresa Hermanos Alonso Garrán, S.A. traspasà tota la base de dades informativa del patrimoni d'habitatges a l'IVH, cosa que va requerir un notable esforç inicial i la col·laboració de les Cambres de la Propietat Urbana en qualitat d'ens de dret públic tutelades per la Generalitat en

De esta cantidad se han cobrado según la contabilidad 68,5 millones de pesetas, quedando por tanto pendiente de cobro de este período 368,3 millones de pesetas que sumados a los 1.188,1 millones de pesetas de morosos recibidos el 30 de junio hacen que la cifra total de recibos pendientes de cobro al 31 de diciembre de 1988 ascienda a 1.556,4 millones de pesetas.

La diferencia con respecto a las deudas pendientes que se reflejan en contabilidad en las correspondientes cuentas de orden responde, en miles de pesetas a:

| | Deuda Pendiente |
|---|-----------------|
| Según cuentas de orden | 1.489.232 |
| Facturación mes diciembre 1988 contabilizada en enero de 1989 | 67.233 |
| Según Sindicatura de Cuentas | 1.556.465 |

La partida más significativa de las pendientes de cobro corresponde al grupo de "Los Palmerales" de Elche que adeudan 366,8 millones de pesetas.

Analizando el período transcurrido desde que las competencias en esta materia fueron transferidas a la Generalitat Valenciana en 1984, se observa que el volumen total de impagados al 31 de diciembre de 1988, 1.556 millones de pesetas, es superior a los cobros totales realizados en el mismo período, que según la información obtenida ha ascendido a 1.338 millones de pesetas. Este gran volumen de impagados se ha originado porque, según se nos ha informado en el Instituto, la anterior empresa contratada al efecto no realizaba ninguna gestión de cobro de morosos utilizando las vías legales oportunas. El Instituto ha iniciado en 1988 y sobre todo en 1989 el proceso de gestión de cobro de recibos impagados, tanto recientes como de años anteriores, aunque con grandes dificultades, ya que como se indica en otros párrafos la información disponible sobre las viviendas, adjudicatarios y situación de los cobros era muy deficiente y como paso previo a cualquier acción ha sido necesario un proceso de saneamiento y reconstrucción de la misma.

Al respecto, y con el fin de recaudar los recibos pendientes de cobro se ha procedido en 1989 a la puesta en marcha de un Programa de Actuación para que los adjudicatarios se acojan a una posible refinanciación de su deuda y reconocer la misma, previo a otras vías recaudatorias administrativas y judiciales. Este Programa fue puesto en marcha en el mes de Agosto de 1989 y se ha prorrogado hasta noviembre del mismo año y se han acogido al mismo deudas por unos 102 millones de pesetas, además, según nos ha informado el Instituto, otros adjudicatarios al poner en marcha este programa, han pagado todas sus deudas anteriores en efectivo.

Durante el primer semestre de 1989 proseguía la misma tendencia de un elevado porcentaje de impagados, situándose al 31 de julio de 1989 el volumen de recibos pendientes de cobro en 2.064,4 millones de pesetas. Como consecuencia de lo anterior, es de esperar que un alto porcentaje de los recibos pendientes de cobro a la fecha de cierre del ejercicio resulten definitivamente incobrados.

Con referencia al proceso de asunción de estas competencias por parte del IVV, hay que reseñar las grandes dificultades surgidas inicialmente debido a las deficientes condiciones en que la empresa Hermanos Alonso Garrán, S.A. traspasó toda la base de datos informativa del patrimonio de viviendas al IVV, por lo que se requirió un notable esfuerzo inicial y la colaboración de las Cámaras de la Propiedad Urbana en su calidad de entes de derecho público

tot el procés de depuració i reconstrucció de l'esmentada base de dades, que han dut a terme materialment els equips informàtics de les Cambres de la Propietat, ja que com s'ha dit prèviament, fins a octubre de 1989 l'Institut no ha disposat de mitjans informàtics propis, suficients per a escometre aquesta tasca.

Quant als sistemes de cobrament dels rebuts, durant 1988 han coexistit diversos sistemes que, per ordre d'importància, es detallen seguidament:

- Cobrament en les sucursals de les Cambres de la Propietat.
- Cobrament en sucursals bancàries concertades.
- Cobrament mitjançant recaptadors a domicili.

A partir de desembre de 1988 i durant 1989, està implantant-s'hi progressivament un sistema de cobrament mitjançant domiciliació bancària que requereix prèviament una tasca de depuració de totes les dades referides, tant a l'habitatge com al contracte de compra-venda o arrendament, i a l'adjudicatari.

A aquest respecte es recomana, a fi d'un major control, que s'implante totalment el sistema de cobrament mitjançant domiciliació bancària. En aquest sentit s'han adoptat les mesures següents:

- El Decret 26/1989 sobre adjudicació d'habitatges, contempla en l'art. 12 la domiciliació bancària, i la introdueix com a clàusula obligatòria en tots els contractes nous signats per l'IVV.

- En el Programa d'Actuació per al cobrament del deute pendent, es contempla la possibilitat de domiciliació, a la qual s'han acollit la gran part dels adjudicataris signants.

- Per acabar, a partir del primer de desembre de 1989, l'Institut deixarà de cobrar en efectiu des de la Cambra de València per a passar a cobrar per la Caixa d'Estalvis de València, i recomanarà la possibilitat d'agafar-se a la domiciliació en compte d'efectuar el pagament en efectiu per finestreta en les urbanes d'aquesta entitat.

Actualment la política de l'Institut és la d'estendre al màxim les domiciliacions bancàries, ensopegant en ocasions amb la tradició i amb el baix nivell socio-econòmic de la gran part dels adjudicataris.

Es recomana també que siguin efectuats, per zones o per Cambres Urbanes de la Propietat, arqueigs periòdics de rebuts de forma aleatòria i sense preavís, per tal d'assegurar que tots els rebuts cobrats han estat ingressats immediatament després de ser cobrats, perquè a 31 de desembre de 1988, l'Institut no tenia constància fefaent que els cobraments efectuats haguessen estat ingressats en els comptes bancaris, ja que no s'ha realitzat un inventari de rebuts conciliat amb les dades comptables.

El cens d'habitatges del Patrimoni de Promoció Pública puja a 25.103, que, d'acord amb el règim de cessió, es reparteixen de la manera següent:

| | |
|--|---------------|
| _ Lloguers | 4.340 |
| _ Règim d'accés diferit a la propietat | 12.852 |
| _ Compra-venda | 7.786 |
| _ Precari | 125 |
| TOTAL | 25.103 |

Vist l'elevat nombre d'habitatges, dels quals es desconeix amb exactitud la seua situació concreta en molts aspectes d'importància, s'ha contractat amb una empresa especialitzada l'execució d'un estudi d'investigació sobre el

tuteladas por la Generalitat, en todo el proceso de depuración y reconstrucción de la mencionada base de datos, que se ha llevado a cabo materialmente en los equipos informáticos de las Cámaras de la Propiedad, ya que como se ha indicado previamente, hasta octubre de 1989 el Instituto no ha dispuesto de medios informáticos propios suficientes para acometer esa tarea.

Referente a los sistemas de cobro de los recibos, durante 1988 han coexistido varios sistemas que se detallan a continuación en orden de importancia:

- cobro en las sucursales de las Cámaras de la Propiedad
- cobro en sucursales bancarias concertadas
- cobro mediante recaudadores a domicilio

A partir de diciembre de 1988 y durante 1989 se está implantando progresivamente el sistema de cobro mediante domiciliación bancaria, que requiere previamente una labor de depuración de todos los datos referidos tanto a la vivienda, como al contrato de compraventa o arrendamiento, como al adjudicatario.

Se recomienda al respecto que, en aras de un mayor control, se implante totalmente el sistema de cobro mediante domiciliación bancaria. En este sentido se han adoptado las siguientes medidas:

- El Decreto 26/1989 sobre adjudicación de viviendas, contempla en su artículo 12 la domiciliación bancaria, introduciéndose como cláusula obligatoria en todos los nuevos contratos firmados por el IVV.

- En el Programa de Actuación para cobro de la deuda pendiente, se contempla la posibilidad de domiciliación, a la cual se han acogido la mayoría de los adjudicatarios firmantes.

- Por último, a partir del 1 de Diciembre de 1989, el Instituto dejará de cobrar en efectivo desde la Cámara de Valencia para pasar a cobrar por la Caja de Ahorros de Valencia y recomendando la posibilidad de acogerse a la domiciliación en lugar de efectuar el pago en efectivo por ventanilla en las urbanas de esta entidad.

Actualmente la política del Instituto es la de extender al máximo las domiciliaciones bancarias, tropezando en ocasiones con la tradición y con el bajo nivel socio-económico de la inmensa mayoría de los adjudicatarios.

Se recomienda también, que se efectúe por zonas, o por Cámaras Urbanas de la Propiedad, arqueos periódicos de recibos de forma aleatoria y sin preaviso, para asegurar que todos los recibos cobrados han sido ingresados inmediatamente después de ser cobrados, ya que, al 31 de diciembre de 1988, el Instituto no tenía constancia fehaciente de que los cobros efectuados hubieran sido ingresados en las cuentas bancarias, pues no se ha efectuado un inventario de recibos conciliado con los datos contables.

El censo de viviendas del Patrimonio de Promoción Pública asciende a 25.103, que se reparten de la siguiente forma de acuerdo al régimen de cesión:

| | |
|---|---------------|
| . Alquileres | 4.340 |
| . Régimen de acceso diferido a la propiedad | 12.852 |
| . Compraventa | 7.786 |
| . Precario | 125 |
| TOTAL | 25.103 |

Dado el elevado número de viviendas de las cuales se desconoce con exactitud su situación concreta en muchos aspectos de importancia, se ha contratado con una empresa especializada la ejecución de un estudio de investigación so-

cens d'habitatges de promoció pública de la Generalitat, de manera que en acabar el procés es conega exactament i es tinga adequadament documentada la situació jurídica de cada habitatge en relació a l'usuari actual, l'estat físic de l'habitatge i totes aquelles dades d'interés per a l'adient gestió del patrimoni.

Com a resum, cal destacar el deficient estat de la informació i la limitada documentació sobre el Patrimoni d'Habitatges de Promoció Pública que es va rebre en el moment d'assumir les competències en la matèria, per la qual cosa, gran part dels esforços realitzats per part de l'IVH en 1988 han estat orientats a completar i racionalitzar el coneixement i la gestió d'aquest patrimoni.

Es recomana que l'Institut establezca un sistema informàtic i comptable, perquè mensualment es puga conèixer la informació del total d'ingressos obtinguts, desglossada en els conceptes següents:

- Lloguers
- Pagament d'habitatges (amortització del principal i interessos)
- Altres conceptes

3.3 Convenis de gestió

D'acord amb el contingut del Decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es constitueix i s'estableix l'objecte social de l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., i el Decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana, on es regulen els convenis d'Encàrrec de Gestió amb la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, durant el segon semestre de 1988 es van signar un total de 13 convenis de gestió per un valor pressupostat de 4.153.653.673 PTA.

La COPUT mitjançant els convenis d'Encàrrec de Gestió encomana a l'IVH, la gestió de l'execució d'obres de qualsevol tipus referides a habitatges, locals i annexes, edificacions complementàries, obres d'urbanització, etc..., així com la redacció de projectes i direcció d'obres i la contractació dels serveis i subministraments necessaris per a l'execució de les obres.

En aquests convenis s'especifica l'objecte del contracte, el pressupost, el règim jurídic, el finançament, la contractació, les despeses de gestió, els terminis d'execució, la recepció i la liquidació de les obres i el termini de garantia.

En compensació pels serveis i responsabilitats que comporta efectuar el treball, l'IVH rep un 4% per despeses de gestió del pressupost definitiu del conveni, d'acord amb els arts. 2 i 6.2 del Decret 35/1988.

Els convenis de gestió inclouen el finançament dels projectes per part de la COPUT, contra certificacions d'obres, expressats amb uns percentatges i fites, d'acord amb l'art. 4.3 del Decret 35/1988.

Està previst que els convenis signats siguen finançats a càrrec del capítol VI de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, dins els Pressupostos de la Generalitat Valenciana, en els exercicis i pels imports següents, IVA inclòs:

| EXERCICI | Milers ptes. | % |
|----------|--------------|--------|
| 1988 | 755.903'1 | 18'20 |
| 1989 | 1.593.271'1 | 38'36 |
| 1990 | 1.738.014'9 | 41'84 |
| 1991 | 66.464'6 | 1'60 |
| TOTALS | 4.153.653'7 | 100'00 |

bre el Censo de Viviendas de Promoción Pública de la Generalitat de forma tal que al finalizar el proceso se conozca exactamente y se tenga adecuadamente documentada tanto la situación jurídica de cada vivienda en relación con el usuario actual, el estado físico de la vivienda, y todos aquellos datos de interés para la adecuada gestión del patrimonio.

Como resumen es de destacar el deficiente estado de la información y la limitada documentación sobre el Patrimonio de Viviendas de Promoción Pública que se recibió en el momento de asumir las competencias en la materia, por lo que gran parte de los esfuerzos realizados por el IVV en 1988 han ido orientados a completar y racionalizar el conocimiento y la gestión de ese patrimonio.

Se recomienda que el Instituto establezca un sistema informático y contable, de forma que mensualmente se pueda conocer la información del total de ingresos obtenidos desglosada en los conceptos siguientes:

- alquileres
- pago viviendas (amortización del principal e intereses)
- otros conceptos

3.3 Convenios de Gestión

En base al contenido del Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se constituye y se establece el objeto social del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., y el Decreto 35/1988 de 21 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se regulan los convenios de Encargo de Gestión con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, durante el segundo semestre de 1988 se firmaron un total de 13 Convenios de Gestión por un valor presupuestado de 4.153.653.673 pesetas.

La COPUT mediante los Convenios de Encargo de Gestión encomienda al IVV, la gestión de la ejecución de obras de cualquier tipo referidas a viviendas, locales y anejos, edificaciones complementarias, obras de urbanización, etc., así como la redacción de proyectos y dirección de obras, y la contratación de los servicios y suministros necesarios para la ejecución de las obras.

En dichos convenios se especifica el objeto del contrato, el presupuesto, el régimen jurídico, la financiación, la contratación, los gastos de gestión, los plazos de ejecución, la recepción y la liquidación de las obras y el plazo de garantía.

En compensación a los servicios y responsabilidades que conlleva el efectuar el trabajo, el IVV percibe un 4% por gastos de gestión del presupuesto definitivo del convenio, de acuerdo con los artículos 2º y 6º-2 del Decreto 35/88

Los convenios de gestión incluyen la financiación de los proyectos por parte de la COPUT, contra certificaciones de obras, expresados con unos porcentajes e hitos de acuerdo con el artículo 4º-3 del Decreto 35/88

Los convenios firmados está previsto que sean financiados con cargo al Capítulo VI de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, dentro de los Presupuestos de la Generalitat Valenciana, en los ejercicios y por los importes siguientes, incluyendo el IVA:

| EJERCICIO | Miles de pesetas | % |
|-----------|------------------|--------|
| 1988 | 755.903,1 | 18'20 |
| 1989 | 1.593.271,1 | 38'36 |
| 1990 | 1.738.014,9 | 41'84 |
| 1991 | 66.464,6 | 1'60 |
| TOTALES | 4.153.653,7 | 100'00 |

D'acord amb les fites previstes en els convenis signats s'han certificat dins l'exercici 544'8 milions de pessetes.

L'anualitat no consumida correspon a les certificacions de convenis signats fora del termini de presentació de certificacions.

El 19 de desembre de 1988 i després de l'aprovació del projecte d'obres, procediment de contractació, etc., s'adjudicaren 7 convenis de gestió per un import pressupostat de 3.318'4 milions de pessetes, els terminis d'execució dels quals són de 20 mesos per termini mitjà.

Un resum amb les xifres de l'activitat desenvolupada durant l'exercici 1988 pel que fa als convenis de gestió vindria expressat en el quadre següent:

| | Milers ptes. |
|---|--------------|
| . Convenis signats amb la COPUT | 4.153.653'7 |
| . Anualitat 1988 | 755.903'1 |
| . Certificat a la COPUT en 1988 | 544.843'7 |
| . Cobrat a la COPUT | 196.912'4 |
| . Pendent de cobrament a 31-12-88 | 347.931'3 |
| . Convenis adjudicats a contractistes el 19 de desembre de 1988 | 3.318.409'6 |
| . Certificacions d'obra rebuda | 0'0 |

4. COMENTARI A LES PRINCIPALS PARTIDES DEL BALANÇ

4.1 Immobilitzat material

El detall de l'immobilitzat material en el moment del tancament de l'exercici es recull en el quadre següent, en milers de pessetes:

| | Amort. Valor | | |
|--------------------------------|---------------------|------------|---------------|
| | adquis. acumul. net | | |
| Mobiliari i màquines d'oficina | 17.416 | 309 | 17.107 |
| Equip processos d'informació | 6.066 | 206 | 5.860 |
| Altres immobilitzat material | 245 | 7 | 238 |
| TOTAL | 23.727 | 522 | 23.205 |

En el moment del tancament de l'exercici hi havia compromisos de compra d'actiu fix per 893 milers de pessetes.

L'immobilitzat material es valora en el seu cost d'adquisició, calculant-se les amortitzacions pel mètode lineal i utilitzant coeficients adequats a la vida útil dels actius.

4.2 Immobilitzat immaterial

El detall a 31 de desembre, expressat en milers de pessetes, és el següent:

| | |
|--------------------------------|-----|
| Despeses de constitució | 291 |
| Despeses de primer establiment | 217 |
| Despeses amortitzables | 508 |

Són amortitzables linealment en un termini de 10 anys.

El saldo de "Dipòsits i fiances" recull les fiances constituïdes davant els diversos creditors a llarg i mitjà termini.

4.3 Realitzable

La composició d'aquest epígraf del balanç, a 31 de desembre de 1988, és la següent:

De acuerdo con los hitos previstos en los convenios firmados se han certificado dentro del ejercicio 544,8 millones de pesetas.

La anualidad no consumida corresponde a las certificaciones de convenios firmados fuera del plazo de presentación de certificaciones.

El 19 de diciembre de 1988 y tras la aprobación del proyecto de obras, procedimiento de contratación, etc, se adjudicaron 7 convenios de gestión por un importe presupuestado de 3.318,4 millones de pesetas, cuyos plazos de ejecución son de 20 meses por término medio.

Un resumen con las cifras de la actividad desarrollada durante el ejercicio 1988 respecto de los convenios de gestión sería el siguiente cuadro:

| | Miles de pesetas |
|---|------------------|
| . Convenios firmados con la COPUT | 4.153.653,7 |
| . Anualidad 1988 | 755.903,1 |
| . Certificado a la COPUT en 1988 | 544.843,7 |
| . Cobrado a la COPUT | 196.912,4 |
| . Pendiente de cobro al 31-12-88 | 347.931,3 |
| . Convenios adjudicados a contratistas el 19 de diciembre de 1988 | 3.318.409,6 |
| . Certificaciones de obra recibidas | 0,0 |

4. COMENTARIO A LAS PRINCIPALES PARTIDAS DEL BALANCE

4.1 Inmovilizado material

El detalle del inmovilizado material al cierre del ejercicio se recoge en el cuadro siguiente, en miles de pesetas:

| | Valor Amort. Valor | | |
|----------------------------------|--------------------|------------|---------------|
| | quis. acumul. neto | | |
| Mobiliario y máquinas de oficina | 17.416 | 309 | 17.107 |
| Equipo procesos de información | 6.066 | 206 | 5.860 |
| Otro inmovilizado material | 245 | 7 | 238 |
| TOTAL | 23.727 | 522 | 23.205 |

Al cierre del ejercicio había compromisos de compra de activo fijo por 893 miles de pesetas.

El inmovilizado material se valora a su coste de adquisición, calculándose las amortizaciones por el método lineal, utilizando coeficientes adecuados a la vida útil de los activos.

4.2 Inmovilizado inmaterial

El detalle al 31 diciembre, expresado en miles de pesetas, es el siguiente:

| | |
|----------------------------------|------------|
| Gastos de constitución | 291 |
| Gastos de primer establecimiento | 217 |
| GASTOS AMORTIZABLES | 508 |

Se amortizan linealmente en un plazo de 10 años.

El saldo de Depósitos y fianzas recoge las fianzas constituïdas ante diversos acreedores a plazo medio y largo.

4.3 Realizable

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 1988 es la siguiente:

| | Milers ptes. |
|---|-------------------|
| - Certificacions relatives a convenis de gestió amb la COPUT pendents de cobrament | 347.931 |
| - Liquidació pendent de cobrament pels efectes retroactius del Decret de la Generalitat | 118/88 259.869 |
| - Interessos per cobrar no vençuts | 4.876 |
| - Altres deutors | 4.501 |
| - Bestretes a proveïdors | 300 |
| - Pagaments avançats | 170 |
| TOTAL | 617.647 |

El saldo de les certificacions relatives als convenis de gestió amb la COPUT, reflecteix el deute pendent que aquesta manté amb l'IVH per aquests convenis, per a l'execució de projectes (vegeu el final de l'apartat 3.3).

Els 259'8 milions corresponen als ingressos derivats del cobrament de rebuts del patrimoni d'habitatges, des del primer de gener al 30 de juny de 1988, ja comentat àmpliament en l'apartat 3.2.

4.4 Caixa i bancs

Els saldos en comptes bancaris a 31 de desembre de 1988 són els següents, en milers de pessetes:

| Entitat | Saldo | Tipus interés | Disp. fons |
|-------------------------|----------------|------------------|---------------|
| 1. Caixa E. València | 31.844 | 8'5 % | A |
| 2. Caixa E. València | 7.987 | 0'1 % | A |
| 3. Caja Ahorros Mediter | 3.803 | 7'0 % | A |
| 4. Caixa E. València | 14.964 | 8'5 % | A |
| 5. Caixa E. València | 250.000 | 10'5 % | B |
| 6. Caixa P. València | 50.000 | 5'0 % | B |
| | 358.598 | | |

La disposició dels diversos comptes pot fer-se:

A. De forma solidària, el Director-Gerent fins a 500.000 PTA i, mancomunadament amb altres persones autoritzades, a partir d'aquesta quantitat.

B. Mancomunadament.

Els tres primers comptes són utilitzats per a la recaptació dels ingressos del Patrimoni de Promoció Pública, el quart recull les operacions generals de l'administració, i els dos últims són per a la col·locació dels excedents temporals de Tesoreria.

Atés el gran volum de rebuts mensuals emesos al cobrament, es recomana que a fi de mantenir un control intern eficaç, els tres comptes bancaris usats per a la recaptació d'ingressos es transformen en comptes d'utilització restringida i únicament puguem efectuar-se disposicions mitjançant transferència bancària al compte d'administració general de l'Institut. Totes les despeses, sense cap excepció, que haja d'atendre la Societat, es faran per mitjà de l'esmentat compte o comptes d'administració general. Segons ens han informat en l'Institut, a partir del primer de juny de 1989, s'ha adoptat la mesura de no efectuar pagaments per despeses en els citats comptes de recaptació.

Es recomana que mensualment es realitzen conciliacions de tots els comptes bancaris per persona independent de la funció de Tesoreria i comptabilització dels bancs, ja que, en la seua revisió a 31 de desembre de 1988, s'ha advertit l'existència de diverses partides per un total de

| | Miles ptas. |
|--|-------------------|
| - Certificaciones relativas a Convenios de Gestión con la COPUT pendientes de cobro | 347.931 |
| - Liquidación pendiente de cobro por los efectos retroactivos del Decreto 118/88 de la Generalitat | 118/88 259.869 |
| - Intereses a cobrar no vencidos | 4.876 |
| - Otros deudores | 4.501 |
| - Anticipos a proveedores | 300 |
| - Pagos anticipados | 170 |
| TOTAL | 617.647 |

El saldo de las certificaciones relativas a Convenios de Gestión con la COPUT, refleja la deuda pendiente que ésta mantiene con el IVV, por los convenios de gestión para la ejecución de proyectos, (ver final del apartado 3.3).

Los 259,8 millones corresponden a los ingresos derivados del cobro de recibos del patrimonio de viviendas, desde el 1 de enero al 30 de junio de 1988 ya comentado ampliamente en el

4.4 Caja y Bancos

Los saldos en cuentas bancarias al 31 de diciembre de 1988 son los siguientes, en miles de pesetas:

| Entidad | Saldo | Tipo interés | Disposición de fondos |
|------------------------|----------------|-----------------|--------------------------|
| 1 Caja A. Valencia | 31.844 | 8'5% | A |
| 2 Caja A. Valencia | 7.987 | 0'1% | A |
| 3 Caja A. Mediterráneo | 3.803 | 7'0% | A |
| 4 Caja A. Valencia | 14.964 | 8'5% | A |
| 5 Caja A. Valencia | 250.000 | 10'5% | B |
| 6 Caixa P. Valencia | 50.000 | 5'0% | B |
| | 358.598 | | |

La disposición de las distintas cuentas puede hacerse:

A De forma solidaria por el Director Gerente con límite de 500.000 pesetas y mancomunadamente con otras personas autorizadas, a partir de esa cantidad.

B Mancomunadamente.

Las tres primeras cuentas son utilizadas para la recaudación de los ingresos del Patrimonio de Promoción Pública, la cuarta recoge las operaciones generales de la administración, y las dos últimas son para la colocación de los excedentes temporales de Tesoreria.

Se recomienda dado el elevado volumen de recibos mensuales emitidos al cobro que, con objeto de mantener un eficaz control interno, las tres cuentas bancarias utilizadas para la recaudación de ingresos se transformen en cuentas de utilización restringida y únicamente puedan efectuarse disposiciones mediante transferencia bancaria a la cuenta de administración general del Instituto. Todos los gastos, sin excepción, que deba atender la Sociedad se harán a través de la mencionada cuenta o cuentas de administración general. Según se nos ha informado en el Instituto, a partir del 1 de junio de 1989 se ha adoptado la medida de no efectuar pagos por gastos, en las indicadas cuentas de recaudación.

Se recomienda que mensualmente se realicen conciliaciones de todas las cuentas bancarias por persona independiente de la función de Tesorería y contabilización de bancos, ya que se ha advertido en la revisión de las mismas al 31 de diciembre de 1988, de la existencia de diversas parti-

15.758.227 PTA corresponents a rebuts cobrats en 1988, l'ingrés dels quals no es va comptabilitzar fins a 1989. Per aquest import s'hauria d'haver efectuat una reclassificació, incrementant el saldo de "Caixa i bancs" i el compte "Diversos creditors" per recursos econòmics sobrants de l'administració del patrimoni a què es refereix l'art. 6é. del Decret 118/1988 de la Generalitat.

El saldo en Caixa puja a 369.255 PTA.

4.5 Capital Social

El capital social correspon a 4.000 accions nominatives de 50.000 PTA de valor nominal, totalment desemborsades. La titularitat de totes les accions pertany a la Generalitat Valenciana.

4.6 Entitats públiques

El detall dels comptes per pagar a 31 de desembre de 1988 a la Hisenda Pública i a la Seguretat Social, puja, en milers de pessetes i pels conceptes que es relacionen, a:

| | Import |
|------------|--------|
| _IVA | 31.715 |
| _IRPF | 3.933 |
| _S. Social | 2.604 |
| | 38.252 |

4.7 Creditors diversos

La composició d'aquest epígraf del balanç a 31 de desembre de 1988, és el següent:

| | Milers ptes. |
|--|--------------|
| Cantitats Facturades a la COPUT per certific. de convenis de gestió pendents d'execució, compte "Seguiment de convenis" | 469.927 |
| Recursos econòm. sobrants de l'adminis. del patrimoni a què es refereix l'art. 6é. del Decret 118/88, de la Generalitat Valenciana | 288.832 |
| Altres creditors per tràfec | 3.694 |
| Pagaments diferits | 121 |
| TOTAL | 762.574 |

A 31 de desembre de 1988, cap contractista havia passat certificacions d'obra a l'IVH, S.A., i el saldo del compte "Seguiment de convenis", era l'import de les certificacions emeses a la COPUT pendents d'executar, sense incloure l'IVA ni el 4% de les despeses de gestió comptabilitzat en vendes.

Els 288'8 milions de pessetes recullen els recursos econòmics sobrants després del compliment de les obligacions derivades de la gestió i administració del Patrimoni de Promoció Pública de l'Habitatge. (Vegeu apartat 3.2).

4.8 Comptes d'ordre

La composició d'aquest epígraf del balanç a 31 de desembre de 1988 és el següent:

das por un total de 15.758.227 pesetas correspondiente a recibos cobrados en 1988 cuyo ingreso no se contabilizó hasta 1989. Por dicho importe se debería haber efectuado una reclassificación, incrementando el saldo de "Caja y Bancos" y la cuenta "Acreedores varios" por recursos económicos sobrantes de la administración del patrimonio a que se refiere el artículo sexto del Decreto 118/88 de la Generalitat.

El saldo en Caja asciende a 369.255 pesetas.

4.5 Capital Social

El capital social corresponde a 4.000 acciones nominativas de 50.000 pesetas de valor nominal, totalmente desemborsadas. La titularidad de todas las acciones pertenece a la Generalitat Valenciana.

4.6 Entidades Públicas

El detalle de las cuentas a pagar al 31 de diciembre de 1988 a la Hacienda Pública y a la Seguridad Social, asciende en miles de pesetas y por los conceptos que se detallan a:

| | Importe |
|-------------|---------|
| . IVA | 31.715 |
| . IRPF | 3.933 |
| . S. Social | 2.604 |
| | 38.252 |

4.7 Acreedores varios

La composición de este epígrafe del balance a 31 de diciembre de 1988 es el siguiente:

| | Miles ptas. |
|--|-------------|
| . Cantidades facturadas a la COPUT por certificac. de Convenios de Gestión pendientes de ejecución, cuenta "Seguimiento de Convenios" | 469.927 |
| . Recursos económ. sobrantes de la administración del patrimonio a que se refiere el art. 6º del Decreto 118/88 de la Generalitat Valenciana | 288.832 |
| . Otros acreedores por tráfico | 3.694 |
| . Pagos diferidos | 121 |
| TOTAL | 762.574 |

A 31 de diciembre de 1988, ningún contratista había pasado certificaciones de obra al IVV, S.A., siendo el saldo de la cuenta "Seguimiento de Convenios", el importe de las certificaciones emitidas a la COPUT pendientes de ejecutar, sin incluir el IVA, ni el 4% de gastos de gestión contabilizado en ventas.

Los 288,8 millones de pesetas recogen los recursos económicos sobrantes tras el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de la vivienda, (ver

4.8 Cuentas de Orden

La composición de este epígrafe del balance a 31 de diciembre de 1988, es el siguiente:

| | Milers ptes. |
|----------------------------|------------------|
| _ Convenis per executar | 4.153.126 |
| _ Certificacions lliurades | 544.844 |
| _ Avals | 76.888 |
| _ Rebuts al cobrament | 1.489.232 |
| _ Rebuts cedits | 1.489.232 |
| _ Contractes de "leasing" | 994 |
| TOTAL | 7.754.316 |

El compte "Convenis per executar", indica el valor total dels convenis signats entre la COPUT i l'IVH pendents d'executar, reflectint també totes les alteracions per baixes d'adjudicació, modificats i anul·lacions de convenis. Si el saldo d'aquest compte era zero, indicaria que l'obra havia estat acabada i lliurada.

El total de convenis que apareix comptabilitzat en comptes d'ordre, difereix en 527.691 PTA dels signats per la COPUT a 31 de desembre de 1988 (comentats en l'apartat 3.3). Aquesta diferència correspon a la baixa adjudicació d'un dels convenis que es recull en els comptes d'ordre.

El detall dels convenis signats és el següent:

| Convenis de gestió | Milers ptes. |
|---|------------------|
| A-86/560 69 Habitatges (Alacant) | 224.743 |
| A-87/000 Raval vell (Alcoi) | 836.543 |
| A-88/810 Parc de l'Arsenal (Alcoi) | 603.284 |
| A-88/820 Rehabilitació viaducte (Alcoi) | 393.960 |
| A-88/830 Jard. Cantagallet (Alcoi) | 659.750 |
| A-88/840 Rehab. àrea Batoi (Alcoi) | 612.992 |
| V-86/170 11 habitatges (Sagunt) | 63.216 |
| V-86/580 79 habitatges (Benaguacil) | 148.665 |
| CS-87/010 Rehab. 16 habitatges (Castelló) | 76.401 |
| A-88/006 Rehab. Barri antic (Orihuela) | 33.197 |
| A-88/007 Cens d'habitatges promoció pública | 38.000 |
| V-88/300 Rehab. edifici C/En Bou (València) | 321.646 |
| V-86/220 Direcció 20 habitatges (Marines) | 140.729 |
| | 4.153.126 |

El compte "Certificacions lliurades", indica el valor total de les certificacions d'obres que van presentant-se a la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports. Si el seu saldo era zero, indicaria que les obres han estat totalment certificades, acabades i lliurades.

Els avals reflectits en els comptes d'ordre corresponen als avals bancaris dipositats per cada contractista per les obres que s'han de realitzar.

Els comptes de "Rebuts de cobrament" i "Rebuts cedits", recullen el total de rebuts emesos pendents de cobrament i cedits a les Caixes d'Estalvis, Cambres de la Propietat, etc., per al seu cobrament.

Aquests dos comptes estan infravalorats en 67'2 milions de pesetes que corresponen a la facturació dels rebuts de desembre de 1988, que es comptabilitzaren en gener de 1989.

5. COMENTARIS AL COMPTE DE PERDUES I BENEFICIS

5.1 Comptes d'ingressos

Els comptes d'ingressos que componen el compte de "Pèrdues i beneficis" de l'IVH, corresponen a tres conceptes:

- a) "Ingressos per gestió d'obres", que corresponen al 4%

| | Miles pesetas |
|-----------------------------|------------------|
| - Convenios a ejecutar | 4.153.126 |
| - Certificaciones expedidas | 544.844 |
| - Aavales | 76.888 |
| - Recibos al cobro | 1.489.232 |
| - Recibos cedidos | 1.489.232 |
| - Contratos de leasing | 994 |
| TOTAL | 7.754.316 |

La cuenta "Convenios a ejecutar", indica el valor total de los convenios firmados entre la COPUT y el IVV pendientes de ejecutar, reflejando también todas las alteraciones por bajas de adjudicación, modificados y anulaciones de convenios. Si el saldo de dicha cuenta fuera cero, indicaría que la obra ha sido terminada y entregada.

El total de convenios que aparece contabilizado en cuentas de orden, difiere en 527.691 pesetas de los firmados por la COPUT a 31 de diciembre de 1988, (comentados en el apartado 3.3). Esta diferencia corresponde a la baja de adjudicación de uno de los convenios que se recoge en las cuentas de orden.

El detalle de los convenios firmados es el siguiente:

| CONVENIOS DE GESTION | Miles pesetas |
|---|------------------|
| A -86/560 69VVDAS. EN ALICANTE | 224.743 |
| A -87/000 RAVAL VELL (ALCOY) | 836.543 |
| A -88/810 PARC DEL ARSENAL (ALCOY) | 603.284 |
| A -88/820 REHAB. VIADUCTE (ALCOY) | 393.960 |
| A -88/830 JARD. CANTAGALLET (ALCOY) | 659.750 |
| A -88/840 RAHAB. AREA BATOT (ALCOY) | 612.992 |
| V -86/170 11 VVDAS. EN SAGUNTO (V) | 63.216 |
| V -86/580 79 VVDAS. EN BENAGUACIL (V) | 148.665 |
| CS- 87/580 REHAB. 16 VDAS. EN CASTELLON | 76.401 |
| A - 88/006 RE. CASCO ANTIGUO ORIHUELA | 33.197 |
| A -88/007 CENSO DE VDAS. PROM. PUBLICA | 38.000 |
| V -88/300 REHAB. EDIF.C/. EN BOU (V) | 321.646 |
| V -86/220 DIRECCION 20 VVDAS. MARINES | 140.729 |
| | 4.153.126 |

La cuenta "Certificaciones expedidas", indica el valor total de las certificaciones de obras que se van presentando a la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Si su saldo fuera cero, indicaría que las obras han sido totalmente certificadas, terminadas y entregadas.

Los avals reflejados en las cuentas de orden, corresponden a los avals bancarios depositados por cada contractista, por las obras a realizar.

Las cuentas de "Recibos al cobro" y "Recibos cedidos", recoge el total de recibos emitidos pendientes de cobro y cedidos a Cajas de Ahorros, Cámaras de la Propiedad, etc., para su cobro.

Estas dos cuentas están infravaloradas en 67,2 millones de pesetas que corresponden a la facturación de los recibos de diciembre de 1988, que se contabilizaron en enero del 1989.

5. COMENTARIOS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

5.1 Cuentas de ingresos

Las cuentas de ingresos que componen la cuenta de Pérdidas y Ganancias del IVV, corresponden a 3 conceptos:

- a) "Ingresos por gestión de obras", que corresponden al

de les despeses de gestió facturades per la COPUT sobre l'execució de l'obra i el saldo dels quals puja a 18'8 milions de pessetes.

b) "Ingressos financers", derivats dels interessos dels comptes bancaris el seu import puja a 19'9 milions de pessetes.

c) "Subvencions oficials", que puguen a 39'8 milions de pessetes i recullen la subvenció d'explotació aplicada segons l'art. 4t. del Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana, i que va ser aprovada pel Consell en la seua sessió el 16 d'agost de 1989.

5.2 Comptes de despeses

Dels grups de despeses que componen el compte de pèrdues i beneficis, els més significatius corresponen a "Despeses de personal", "Treballs, subministraments i serveis exteriors" i "Despeses diverses". En comprovar l'adequada valoració de les despeses de personal, s'ha observat que estan infravalorats en 2'7 milions de pessetes, a causa de:

- que la quantitat per Seguretat Social pendent de pagament que apareix en el passiu del balanç, no es correspon amb la liquidació de desembre de 1988, ja que aquest import està sobrevalorat en 600 milers de pessetes per haver-se efectuat un assentament de rectificació de signe contrari de com havia de ser i que ha ocasionat que el compte de despeses "Seguretat Social a càrrec de l'empresa" està també sobrevalorat per aquest import. Durant 1989 s'ha rectificat la previsió.

- que a 31 de desembre de 1988, la Societat no ha periodificat les vacances, la paga de beneficis i la paga extra de juny, meritades en 1988. El fet de no haver efectuat aquestes periodificacions fa que el compte de despeses "Sous i salaris" estiga infravalorat en 3'3 milions de pessetes aproximadament. Aquesta quantitat no ha estat reflectida com a despesa en 1988.

També s'ha verificat la comptabilització i periodificació dels comptes "Treballs, subministraments i serveis exteriors" i "Despeses diverses" i s'ha arribat a la conclusió que estan infravalorats en 5'7 i 1'1 milions de pessetes respectivament, per despeses meritades en l'any 1988 i que l'Institut ha comptabilitzat en 1989. A aquest respecte, caldria efectuar una periodificació de despeses per un total de 6'8 milions de pessetes.

6. CONCLUSIONS I RECOMANACIONS

6.1 Conclusions

a) Com s'ha indicat en els apartats anteriors, en aquest primer any de gestió de l'Institut, ha tingut una importància fonamental l'estat lamentable de la informació i la limitada documentació sobre el Patrimoni dels Habitatges de Promoció Pública que es va rebre en el moment d'assumir les competències en la matèria, per la qual cosa, l'IVH ha hagut de dedicar una quantitat important de recursos a completar i sistematitzar la informació i documentació esmentada i racionalitzar els procediments de gestió del patrimoni.

b) El nivell de morositat dels rebuts emesos en els anys anteriors i enguany és elevadíssim i, a 31 de desembre de 1988, puguen a 1.556 milions de pessetes els rebuts pen-

4% de gastos de gestión facturados a la COPUT sobre la ejecución de la obra, y cuyo saldo asciende a 18,8 millones de pesetas.

b) "Ingresos financieros", derivados de los intereses de las cuentas bancarias, siendo el importe 19,9 millones de pesetas.

c) "Subvenciones oficiales", que ascienden a 39,8 millones de pesetas, y que recoge la subvención de explotación aplicada según el artículo 4º del Decreto 118/88 de 29 de julio del Consell de la Generalitat Valenciana, y aprobada por el Consell en su sesión celebrada el 16 de agosto de 1989.

5.2 Cuentas de Gastos

De los grupos de gastos que componen la cuenta de pérdidas y ganancias, las más significativas corresponden a Gastos de personal, Trabajos, suministros y servicios exteriores y Gastos diversos. Al comprobar la adecuada valoración de los gastos de personal, se ha encontrado que están infravalorados en 2,7 millones de pesetas, debido a:

- que la cantidad por Seguridad Social pendiente de pago que aparece en el pasivo del balance no se corresponde con la liquidación de diciembre de 1988, pues dicho importe está sobrevalorado en 600 miles de pesetas, ya que se efectuó un asiento de rectificación de signo contrario al que debía ser, con lo que la cuenta de gastos "Seguridad Social a cargo de la empresa" está también sobrevalorada por dicho importe. Durante 1989 se ha rectificado la previsión.

- que la Sociedad no ha periodificado a 31 de diciembre de 1988 las vacaciones, la paga de beneficios y la paga extra de junio devengadas en 1988. El no haber efectuado dichas periodificaciones hace que la cuenta de gastos "Sueldos y salarios" esté infravalorada en aproximadamente 3,3 millones de pesetas, no reflejándose dicha cantidad como gasto en 1988.

Se ha verificado también la correcta contabilización y periodificación de las cuentas "Trabajos, suministros y servicios exteriores" y "Gastos diversos", llegando a la conclusión que están infravaloradas en 5,7 millones y 1,1 millones respectivamente, por gastos devengados en el año 1988 y que el Instituto ha contabilizado en 1989, con lo que habría que efectuar una periodificación de gastos por un total de 6,8 millones de pesetas. ^pagina

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Conclusiones

a) Como ha quedado de manifiesto en apartados precedentes ha tenido una importancia fundamental en este primer año de gestión del Instituto, el lamentable estado de la información y la limitada documentación sobre el Patrimonio de Viviendas de Promoción Pública que se recibió en el momento de asumir las competencias en la materia, por lo que el IVV ha tenido que dedicar una importante cantidad de recursos a completar y sistematizar la información y documentación mencionada y a racionalizar los procedimientos de gestión del patrimonio.

b) El nivel de morosidad de los recibos emitidos en el año corriente y de años anteriores es elevadísimo, ascendiendo al 31 de diciembre de 1988 los recibos pendientes

dents de cobrament. D'aquests rebuts, i sobre la base de l'evolució històrica dels cobraments, una bona part poden considerar-se com a definitivament incobrables, sense perjudici, lògicament, que l'Institut exhauresca totes les vies administratives i judicials tendents al cobrament dels debits pendents, vies que anteriorment no s'hi havien exercit.

c) S'ha detectat que les despeses de personal estan infravalorades en 27 milions de pessetes, així com altres conceptes que també ho estan per un import aproximat de 6'8 milions de pessetes, és a dir, les despeses reals de l'exercici, que, d'acord amb el principi de la meritació, han estat de 9'5 milions més de les comptabilitzades.

d) Atés el sistema establert respecte del patrimoni d'habitatges de promoció pública, en virtut del qual la seua titularitat correspon a la Generalitat i la gestió, a l'IVH, s'origina la circumstància que els ingressos recaptats per l'Institut -per compte de la Generalitat i que romanen en comptes bancaris d'aquell- no han estat registrats com a ingressos en la comptabilitat de la Generalitat en 1988, ni tampoc els rebuts emesos pendents de cobrament.

6.2 Recomanacions

a) Es recomana que, a fi de mantenir un major control sobre la recaptació corresponent al patrimoni immobiliari, s'implante gradualment, amb caràcter general, el sistema de cobrament per domiciliació bancària.

b) Es recomana que, per tal de mantenir un control intern eficaç, els tres comptes bancaris utilitzats per a la recaptació dels ingressos es transformen en comptes d'utilització restringida i únicament puguem efectuar-se disposicions mitjançant transferència bancària al compte d'administració general de l'Institut. Sense cap excepció, totes les despeses que haja d'atendre la Societat, es faran per mitjà del citat compte o comptes d'administració general. Segons s'ens ha informat, l'Institut ha adoptat aquesta recomanació el primer de juny de 1989.

c) Es recomana que mensualment s'hi realitzen conciliacions de tots els comptes bancaris per persona independent, de la funció de Tresoreria i comptabilització de bancs, ja que s'hi ha observat en la revisió d'aquests comptes, a 31 de desembre de 1988, l'existència de diverses partides per un total de 15.758.227 PTA corresponents als rebuts cobrats en 1988, l'ingrés dels quals no es va comptabilitzar fins el 1989. Per aquest mateix import s'hauria d'efectuar una reclassificació, tot incrementant el saldo de "Caixa i bancs" i el compte "Creditors diversos", per recursos econòmics sobrants de l'administració del patrimoni al qual fa referència l'art. 6é. del Decret 118/1988 de la Generalitat.

d) Es recomana que s'efectuen per zones o per Cambres Urbanes de la Propietat, arqueigs periòdics de rebuts de forma aleatòria i sense preavís, per tal d'assegurar que tots els rebuts cobrats han estat ingressats immediatament després de ser cobrats, ja que, a 31 de desembre de 1988, l'Institut no tenia constància fefaent que els cobraments realitzats haguessen estat ingressats en els comptes bancaris, puix que no s'ha efectuat un inventari de rebuts conciliat amb les dades comptables.

e) Es recomana que l'Institut establezca un sistema informàtic i comptable de forma que mensualment es puga conèixer la informació del total d'ingressos obtinguts desglossada en els conceptes següents:

de cobro a 1.556 millones de pesetas, de los cuales y sobre la base de la evolución histórica de los cobros, una buena parte de ellos puede considerarse como definitivamente incobrables, sin perjuicio, por supuesto, de que por parte del Instituto se agoten todas las vías administrativas y judiciales tendentes al cobro de los débitos pendientes, vías que anteriormente no se habían ejercido.

c) Se ha detectado que los Gastos de personal están infravalorados en 2,7 millones de pesetas y otros conceptos también lo están por un importe de aproximadamente 6,8 millones de pesetas, es decir, los gastos del ejercicio realmente, y de acuerdo con el principio del devengo, han sido 9,5 millones superiores a los contabilizados.

d) Dado el sistema establecido respecto del patrimonio de viviendas de Promoción Pública, en cuya virtud la titularidad del mismo corresponde a la Generalitat y la gestión al IVV, se origina la circunstancia de que los ingresos recaudados por el Instituto, por cuenta de la Generalitat y que permanecen en cuentas bancarias de aquél, no han sido registrados como ingresos en la contabilidad de la Generalitat en 1988, ni tampoco los recibos emitidos pendientes de cobro.

6.2 Recomendaciones

a) Se recomienda que con objeto de mantener un mayor control sobre la recaudación correspondiente al patrimonio inmobiliario se implante gradualmente con carácter general el sistema de cobro mediante domiciliación bancaria.

b) Se recomienda que con objeto de mantener un eficaz control interno, las tres cuentas bancarias utilizadas para la recaudación de ingresos se transformen en cuentas de utilización restringida y únicamente puedan efectuarse disposiciones mediante transferencia bancaria a la cuenta de administración general del Instituto. Todos los gastos, sin excepción, que deba atender la Sociedad se harán a través de la mencionada cuenta o cuentas de administración general. Según se nos ha informado, el Instituto ha adoptado esta recomendación el 1 de junio de 1989.

c) Se recomienda que mensualmente se realicen conciliaciones de todas las cuentas bancarias por persona independiente de la función de Tesorería y contabilización de bancos, ya que se ha advertido, en la revisión de las mismas al 31 de diciembre de 1988, la existencia de diversas partidas por un total de 15.758.227 pesetas correspondiente a recibos cobrados en 1988 cuyo ingreso no se contabilizó hasta 1989. Por dicho importe se debería efectuar una reclassificación, incrementando el saldo de "Caja y Bancos" y la cuenta "Acreedores varios" por recursos económicos sobrantes de la administración del patrimonio a que se refiere el artículo sexto del Decreto 118/88 de la Generalitat.

d) Se recomienda que se efectúe por zonas, o por Cámaras Urbanas de la Propiedad, arqueos periódicos de recibos de forma aleatoria y sin preaviso, para asegurar que todos los recibos cobrados han sido ingresados inmediatamente después de ser cobrados, ya que, al 31 de diciembre de 1988 el Instituto no tenía constancia fehaciente de que los cobros efectuados hubieran sido ingresados en las cuentas bancarias, pues no se ha efectuado un inventario de recibos conciliado con los datos contables.

e) Se recomienda que el Instituto establezca un sistema informático y contable, de forma que mensualmente se pueda conocer la información del total de ingresos obtenidos desglosada en los conceptos siguientes:

-- Lloguers
- Pagament d'habitatges (amortització del principal i interessos)

- Altres conceptes

f) El Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana, que determina l'abast concret de la transmissió del patrimoni de promoció pública de l'habitatge a l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A., opta perquè la Generalitat Valenciana en mantinga la titularitat, conferint a l'Institut exclusivament facultats de gestió i administració, que exercirà en nom i representació de la Generalitat, per tant, convindria precisar mitjançant els instruments normatius adients, la incidència d'aquest Decret en relació amb l'art. 53 de la Llei d'Hisenda, que regula l'exercici de la funció interventora interna respecte d'actes, documents i expedients de la Generalitat.

- alquileres

- pago viviendas (amortización del principal e intereses)

- otros conceptos

f) El Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, que determina el alcance concreto de la transmisión del patrimonio de promoción pública de la vivienda al Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., opta porque la Generalitat Valenciana mantenga la titularidad del mismo, confiriendo al Instituto exclusivamente facultades de gestión y administración, que ejercerá en nombre y representación de la Generalitat. Por tanto, convendría precisar mediante los oportunos instrumentos normativos, la incidencia de este Decreto, en relación con el artículo 53 de la Ley de Hacienda que regula el ejercicio de la función interventora interna respecto de los actos, documentos y expedientes de la Generalitat.