

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

INFORME DE FISCALITZACIÓ

INSTITUT VALENCIÀ DE L'HABITATGE, S.A. (Exercici de 1989)

1. NATURALESA I OBJECTE SOCIAL

L'"INSTITUT VALENCIÀ DE L'HABITATGE, S.A.", en endavant IVHSA o la Societat, fou constituït mitjançant el Decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana. L'IVHSA és una empresa pública subjecta al control de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports (COPUT). El seu objecte social de constitució es descriu en el decret esmentat abans.

El Consell de la Generalitat Valenciana, per mitjà del Decret 118/1988, de 29 de juliol, li encomana la gestió i administració del patrimoni de promoció pública de l'habitatge que pertany a la Generalitat, la titularitat del qual no es transmet; se'n detalla l'inventari en l'Ordre de 2 de novembre de 1988, emesa conjuntament per les Conselleries d'Economia i Hisenda i d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.

D'altra banda, mitjançant el Decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana, es regulen els convenis de gestió que es celebren entre la Generalitat Valenciana i la Societat en matèria d'execució d'obres, redacció de projectes, direcció d'obres i contractació de serveis i subministraments necessaris per al desenvolupament de les activitats encomanades a la Societat.

2. INFORMACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA

Els estats financers de l'IVHSA, objecte d'aquesta fiscalització, estan constituïts pel balanç de situació, el compte de pèrdues i beneficis, el quadre de finançament i les notes, i han estat preparats a partir dels registres de comptabilitat de la Societat a 31 de desembre de 1989, d'acord amb les normes de presentació i classificació establertes en el Pla General de Comptabilitat aprovat pel Decret 530/1973, de 22 de febrer, així com les dictades per la Intervenció General de la Generalitat Valenciana.

Els estats financers de l'IVHSA corresponents a l'exercici de 1989 foren aprovats pel Consell de la Generalitat Valenciana, constituït com a junta general d'accionistes, amb data 25 de juny de 1990.

A continuació s'inclouen, expressats en milers de pessetes, el balanç, el compte de pèrdues i beneficis i el quadre de finançament de l'IVHSA, corresponents a l'exercici de 1989.

3. ACTIVITAT DESENVOLUPADA EN L'EXERCICI

Les activitats principals de l'IVHSA durant l'exercici de 1989 obeeixen als programes d'actuació econòmica aprovats pel Consell d'Administració.

INFORME DE FISCALIZACIÓN

INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A. (Ejercicio 1989)

1. NATURALEZA Y OBJETO SOCIAL

El "INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.", en adelante IVVSA o la Sociedad, se constituyó por Decreto 61/1987 de 11 de mayo del Consell de la Generalitat Valenciana. El IVVSA es una empresa pública sujeta al control de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (C.O.P.U.T.). Su objeto social de constitución se describe en el Decreto anteriormente mencionado.

El Consell de la Generalitat Valenciana, mediante Decreto 118/88 de 29 de julio, le encomienda la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de la vivienda perteneciente a la Generalitat, cuya titularidad no se transmite, detallando su inventario la Orden de 2 de noviembre de 1988, emitida conjuntamente por las Consellerias de Economía y Hacienda y de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Por otro lado, mediante el Decreto 35/1988 de 21 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana se regulan los Convenios de Gestión que se celebren entre la Generalitat Valenciana y la Sociedad en materia de ejecución de obras, redacción de proyectos, dirección de obras y contratación de servicios y suministros necesarios para el desarrollo de las actividades encomendadas a la Sociedad.

2. INFORMACION ECONOMICO-FINANCIERA

Los estados financieros del IVVSA objeto de la presente fiscalización, están constituídos por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el cuadro de financiamiento y las notas, y han sido preparados a partir de los registros de contabilidad de la Sociedad al 31 de diciembre de 1989, de acuerdo con las normas de presentación y clasificación establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por Decreto 530/1973, de 22 de febrero, así como las dictadas por la Intervención General de la Generalitat Valenciana.

Los estados financieros del IVVSA correspondientes al ejercicio 1989 fueron aprobados por el Consell de la Generalitat Valenciana, constituido como Junta General de Accionistas con fecha 25 de junio de 1990.

A continuación se incluyen, expresados en miles de pesetas, el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y el cuadro de financiamiento del IVVSA correspondientes al ejercicio 1989.

3. ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO

Las actividades principales del IVVSA durante el ejercicio 1989 obedecen a los programas de actuación económica aprobados por el Consejo de Administración.

INSTITUT VALENCIA DE L'HABITATGE, S.A.
BALANÇ DE SITUACIO A 31 DE DESEMBRE DE 1989
(Expressat en milers de pessetes)

ACTIU

ACTIU FIX:	
·Immobilitzat material	72.778
·Amortització acumulada	(5.268)
·Immobilitzat financer	794
·Despeses amortitzables	<u>986</u>
TOTAL actiu fix	69.290
ACTIU CIRCULANT:	
·Existències	241.079
·Clients	142.939
·Deutors diversos	525.194
·Gen.Val., liquidació exercicis tancats	98.732
·Gen.Val., cobraments pendents liquidació	113.515
·Acomptes a proveïdors i creditors	7.274
·Entitats públiques deutores	43.142
·Tresoreria	<u>1.583.257</u>
TOTAL actiu circulant	2.755.132
AJUSTS PER PERIODIFICACIO:	<u>797</u>
TOTAL actiu	2.825.219
COMPTES D'ORDRE:	<u>14.127.531</u>
TOTAL ACTIU I COMPTES D'ORDRE	16.952.750

INSTITUT VALENCIA DE L'HABITATGE, S.A.
BALANÇ DE SITUACIO A 31 DE DESEMBRE DE 1989
(Expressat en milers de pessetes)

PASSIU

RECURSOS PROPIS:	
·Capital social	<u>200.000</u>
TOTAL recursos propis	200.000
PASSIU CIRCULANT:	
·Proveïdors	425.558
·Creditors diversos	551.037
·Efectes comercials per pagar	353.184
·Seguiment convenis gestió	944.917
·Entitats públiques creditores	11.981
·Comptes amb socis i administradors	306.965
·Fiances a curt termini	<u>21.633</u>
TOTAL passiu circulant	2.615.275
AJUSTS PER PERIODIFICACIO:	<u>9.944</u>
TOTAL passiu	2.825.819
COMPTES D'ORDRE:	<u>14.127.531</u>
TOTAL PASSIU I COMPTES D'ORDRE	16.952.750

INSTITUT VALENCIA DE L'HABITATGE, S.A.
COMpte DE PERDUES I BENEFICIS DE L'EXERCICI 1989
(Expressat en milers de pessetes)

INGRESSOS	
·Variació d'existències	241.079
·Ingressos per gestió d'obres	60.263
·Altres ingressos	262
·Altres ingressos financers	57.933
·Subvencions a l'explotació	<u>158.104</u>
TOTAL ingressos	517.641
DESPESES	
·Compres terrenys i solars	241.079
·Despeses de personal	173.436
·Despeses financeres	26.598
·Tributs	1.681
·Treballs, subminis. i serveis exteriors	50.511
·Despeses diverses	19.312
·Dotació amortització immobilitzat	<u>4.919</u>
TOTAL despeses	517.536
RESULTAT D'EXPLOTACIO:	105
RESULTATS EXTRAORDINARIS:	<u>(105)</u>
RESULTAT DE L'EXERCICI	---

INSTITUT VALENCIA DE L'HABITATGE, S.A.
 QUADRE DE FINANÇAMENT DE L'EXERCICI ANUAL FINALITZAT
 EL 31 DE DESEMBRE DE 1989
 (Expressat en milers de pessetes)

ELS RECURSOS FINANCERS S'HAN GENERAT PER:	
·Amortització de l'immobilitzat	<u>4.909</u>
TOTAL recursos generats	4.909
ELS RECURSOS FINANCERS S'HAN APLICAT A:	
·Compres d'immobilitzat	49.088
·Fiances i dipòsits	295
·Altres despeses amortitzables	<u>604</u>
TOTAL recursos aplicats	49.987
VARIACIO CAPITAL DE TREBALL	(45.078)
Representat per:	
·Augments (disminucions) actiu circulant:	
- Clients i altres comptes per cobrar amb la Generalitat Valenciana	531.026
- Organismes públics deutors	40.113
- Inversions financeres temporals	(250.000)
- Variació d'existències	241.079
- Acomptes a proveïdors i creditors	6.977
- Tresoreria	1.474.238
- Ajusts per periodificació	<u>(264.118)</u>
TOTAL augment actius circulants	1.779.315
·Augments (disminucions) passiu circulant:	
- Proveïdors i creditors diversos	1.325.723
- Comptes per a pagar amb la G.V.	493.485
- Organismes públics creditors	(26.270)
- Fiances rebudes	21.633
- Ajusts per periodificació	<u>9.822</u>
TOTAL augment passius circulants	1.824.393

No obstant això, l'IVHSA no ha elaborat un programad'actuació complet i detallat fins a l'exercici de 1990. Durant 1989, i també en 1988, els programes no erensuficientment concretats ni avaluats, tot i que cal considerar el caràcter de període inicial d'aquests dosexercicis, que, entre altres circumstàncies, ha significatla creació de nous programes d'actuació en el transcurs del'activitat. Les memòries de la Societat, dels exercicis de1988 i 1989, resumeixen els programes d'actuació aprovatsper als dits exercicis.

Tot seguit es comenta, de manera breu, el contingut delsdistints programes de l'exercici de 1989

a) Programa de promoció pública d'habitatges

Aquest programa es desenvolupa per mitjà de convenis degestió entre la COPUT i l'IVHSA. Durant l'exercici de 1989,subscrigueren tretze convenis, per un import total de 4.212milions de pessetes: se n'adjudicaren vuit en el dite-xercici, i els altres cinc, en 1989. En l'exercici de1989, hom ha subscrit catorze convenis més, per un import de3.529 milions de pessetes, vuit dels quals s'han adjudicatdurant l'exercici. Vegeu el detall dels dits convenis enl'apartat 4.10.

Aquest programa, l'han executat durant 1989 amb un raonablenivell d'acompliment, almenys pel nombre d'expedientsformalitzats. A 31 de desembre de 1989, queden pendentsd'adjudicar convenis per un import aproximat de 2.066milions de pessetes, 1.500 dels quals corresponen al conveninúm. 16, referent a la urbanització del bulevard sud deValència. Aquest conveni està subjecte al fet quel'Ajuntament de València efectue les expropiacionsnecessàries per a traure a concurs l'adjudicació i iniciarl'obra. D'altra banda, el projecte referent a aquestconveni ha estat objecte de revisió posterior, aconseqüència de la qual s'estima que el cost definitiu seràde 3.600 milions de pessetes.

b) Programa d'oferta i adquisició de sòl

Aquest programa, aprovat el mes de juliol de 1989, no hatingut objectius concrets i mesurables. En l'exercici de1989, l'IVHSA s'ha centrat principalment en eldesenvolupament de l'infraestructura i d'estudis tècnictendents a assentar les bases per a les actuacions futures.Dins dels objectius generals d'aquest programa, l'IVHSA harealitzat alienacions, per compte de la GeneralitatValenciana, de béns pertanyents al Patrimoni de PromocióPública de l'Habitatge (vegeu l'apartat 4.14).

c) Programa de rehabilitació de centres històrics

En la reunió del Consell d'Administració del 21 de març de 1989, es va posar de manifest la necessitat d'actuar sobre diversos centres històrics, com ara els de València, Xàtiva, Alcoi, Sogorb i d'altres.

Durant 1989, s'han adquirit catorze immobles a València, amb una superfície total de 3.526 m² i una superfície edificablede 13.856 m². La comptabilització d'aquests immobles esrecull en el capítol d'"Existències" (vegeu l'apartat 4.3).Aquest pla, seguirà desenvolupant-se durant l'exercici de1990, i ja han iniciat els tràmits d'adquisició d'altres 27 immobles, que significaran una superfície edificabled'aproximadament 18.290 m².L'esforç desenvolupat en el nucli antic de València contrasta amb la lentitud de les actuacions a la resta deles ciutats incloses en el programa, sobre les quals encarano s'han materialitzat les gestions desenvolupades.

d) Programa de promoció d'habitatges de règim especial

El IVVSA, no obstante, no ha elaborado un programa de actuación completo y detallado hasta el ejercicio 1990. Durante 1989, también en 1988, los programas no estaban suficientemente concretados ni evaluados, si bien es necesario considerar el carácter del período inicial de estos dos ejercicios que, entre otras circunstancias, ha supuesto la creación de nuevos programas de actuación en el transcurso de la actividad. Las memorias de la Sociedad de los ejercicios 1988 y 1989 resumen los programas de actuación aprobados para dichos ejercicios.

A continuación se comenta brevemente el contenido de los distintos programas del ejercicio 1989:

a) Programa de promoción pública de viviendas

Este programa se desarrolla a través de Convenios de Gestión entre la C.O.P.U.T. y el IVVSA. Durante el ejercicio 1988 se suscribieron trece convenios, por un importe total de 4.212 millones de pesetas, adjudicándose ocho en dicho ejercicio y los otros cinco en 1989. En el ejercicio 1989 se han suscrito catorce convenios más, por un importe de 3.529 millones de pesetas, de los que ocho se han adjudicado durante el ejercicio. Véase detalle de dichos convenios en el apartado 4.10.

Este programa se ha ejecutado durante 1989 con un razonable nivel de cumplimiento, al menos por el número de expedientes cumplimentados. Al 31 de diciembre de 1989 quedan pendientes de adjudicar convenios por un importe aproximado de 2.066 millones de pesetas, de los que 1.500 millones de pesetas corresponden al convenio número 16 referente a la urbanización del bulevard sur de Valencia. Este convenio está sujeto a que el Ayuntamiento de Valencia efectúe las expropiaciones necesarias para sacar a concurso la adjudicación e iniciar la obra. Por otra parte, el proyecto referente a este convenio ha sido objeto de revisión posterior, a consecuencia de la cual se estima que el coste definitivo será de 3.600 millones de pesetas.

b) Programa de oferta y adquisición de suelo

Este programa, aprobado en el mes de julio de 1989, no ha tenido objetivos concretos y medibles. En el ejercicio 1989 el IVVSA se ha centrado principalmente en el desarrollo de la infraestructura y estudios técnicos tendentes a sentar las bases para las actuaciones futuras.

Dentro de los objetivos generales de este programa, el IVVSA ha realizado enajenaciones por cuenta de la Generalitat Valenciana de bienes pertenecientes al Patrimonio de Promoción Pública de la Vivienda (véase apartado 4.14).

c) Programa de rehabilitación de centros históricos

En reunión del Consejo de Administración de 21 de marzo de 1989 se puso de manifiesto la necesidad de actuar sobre diversos centro históricos, como los de Valencia, Xàtiva, Alcoi, Segorbe y otros.

Durante 1989 se han adquirido 14 inmuebles en Valencia con una superficie total de 3.526 m² y una superficie edificable de 13.856 m². La contabilización de estos inmuebles se recoge en el capítulo de "Existencias" (véase apartado 4.3). Este plan se va a seguir desarrollando durante el ejercicio 1990, habiéndose iniciado trámites de adquisición de otros 27 inmuebles que suponen una superficie edificable de aproximadamente 18.290 m².

El esfuerzo desarrollado en el casco antiguo de Valencia contrasta con la lentitud de las actuaciones en el resto de ciudades incluidas en el programa, sobre las que todavía no se han materializado las gestiones desarrolladas.

d) Programa de promoción de viviendas de régimen especial

Destinat a la construcció i promoció d'habitatges dirigits agrups de població els ingressos familiars dels quals són dues vegades el salari mínim interprofessional, i amb unpreu taxat.

Aquest programa l'han escomé en l'últim trimestre de 1989 ino se n'ha realitzat cap promoció dins de l'exercici. Totes les actuacions previstes s'han iniciat en l'exercici de 1990.

e) Programa d'administració del patrimoni immobiliari

Segons que es posa de manifest en l'apartat 1, el Consell de la Generalitat Valenciana encomana a l'IVVSA la gestió i administració del patrimoni de promoció pública d'habitatges que pertany a la Generalitat.

Aquest programa, per al bienni 1988/1989, està integrat per set subprogrames:

- Programa d'atenció al públic, registre i arxiu d'adjudicatari;
- Programa d'adjudicació d'immobles;
- Programa de redimensionament del parc immobiliari;
- Programa de gestió de modificacions patrimonials (gestió del patrimoni);
- Programa de conservació i inspecció d'habitatges;
- Programa de cens d'habitatges;
- Programa de facturació i cobraments del patrimoni immobiliari (informatització).

Dels anteriors subprogrames, en destaca l'últim per la seua importància, relatiu a la informatització dels processos de facturació i cobrament.

Els objectius fixats per a l'exercici de 1989 estaven basats, o depenien en gran part, de l'acompliment del conveni signat el 27 de setembre de 1988 entre l'IVVSA i el Consell General de Cambres de la Propietat Urbana de la Comunitat Valenciana. La vigència d'aquest conveni va ser fixada en un any, amb una pròrroga anual automàtica, tret del cas de denúncia expressa d'alguna de les parts. Els objectius del conveni es poden resumir com segueix:

1) La gestió de cobrament dels crèdits a favor de la Generalitat Valenciana, derivats de la cessió, sota qualsevol règim (arrendament o compra-venta), de:

- habitatges,
- locals comercials,
- terrenys,
- altres edificacions.

2) L'elaboració de la facturació, que comprén:

- emissió de contractes,
- emissió de rebuts,
- creació de bancs de dades.

La gestió real realitzada per les Cambres ha estat exclusivament la del cobrament dels rebuts d'habitatges i locals comercials, sense haver realitzat cap tipus de funcions complementàries, que havien estat fixades i delimitades en el conveni, com ara:

- atenció i assessorament jurídic dels adjudicatari d'habitatges de protecció oficial;
- prestació de serveis d'arbitratge i conciliació;
- atenció i assessorament tècnic als adjudicatari;
- assessorament a l'IVVSA en matèria de legislació d'habitatges de protecció oficial, arrendaments i propietat horitzontal;
- gestió davant les oficines i registres públics;
- elaboració d'estudis.

Com que aquest conveni no ha arribat a bon fi, l'IVVSA ha assumit des de finals de 1989 les tasques de gestió, facturació i informatització.

Destinado a la construcción y promoción de viviendas dirigidas a grupos de población cuyos ingresos familiares son dos veces el salario mínimo interprofesional y cuyo precio es tasado.

Este programa ha sido acometido en el último trimestre de 1989, no habiéndose realizado ninguna promoción dentro del ejercicio. Todas las actuaciones previstas se han iniciado en el ejercicio 1990.

e) Programa de administración del patrimonio inmobiliario

Según se pone de manifiesto en el apartado 1, el Consell de la Generalitat Valenciana encomienda al IVVSA la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de viviendas perteneciente a la Generalitat.

Este programa, para el bienio 1988/1989, está integrado por siete subprogramas:

- Programa de atención al público, registro y archivo de adjudicatarios
- Programa de adjudicación de inmuebles
- Programa de redimensionamiento del parque inmobiliario
- Programa de gestión de modificaciones patrimoniales (gestión del patrimonio)
- Programa de conservación e inspección de viviendas
- Programa de censo de viviendas
- Programa de facturación y cobros del patrimonio inmobiliario (informatización)

De los anteriores subprogramas destaca por su importancia el último de ellos, relativo a la informatización de los procesos de facturación y cobro.

Los objetivos fijados para el ejercicio 1989 estaban basados, o dependían en gran parte, del cumplimiento del convenio firmado el 27 de septiembre de 1988 entre el IVVSA y el Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana de la Comunidad Valenciana. La vigencia de este convenio se fijó en un año con prórroga anual automática, salvo denuncia expresa de alguna de las partes. Los objetivos del convenio pueden resumirse como sigue:

1) La gestión de cobro de los créditos a favor de la Generalitat Valenciana, derivados de la cesión, bajo cualquier régimen (arrendamiento o compra-venta) de:

- viviendas
- locales comerciales
- terrenos
- demás edificaciones

2) La elaboración de la facturación, que comprende:

- emisión de contratos
- emisión de recibos
- creación de bancos de datos

La gestión real realizada por las Cámaras ha sido exclusivamente la del cobro de los recibos de viviendas y locales comerciales, sin haber realizado ningún tipo de funciones complementarias que habían sido fijadas y delimitadas en el convenio como son:

- atención y asesoramiento jurídico de los adjudicatarios de viviendas de protección oficial
- prestación de servicio de arbitraje y conciliación
- atención y asesoramiento técnico a los adjudicatarios
- asesoramiento al IVVSA en materia de legislación de viviendas de protección oficial, arrendamientos y propiedad horizontal
- gestión ante las oficinas y registros públicos
- elaboración de estudios

Debido a que este convenio no ha llegado a buen fin, el IVVSA ha asumido desde finales de 1989 las tareas de gestión, facturación e informatización.

La base de dades per a la facturació parteix d'un primer inventari físic de rebuts realitzat en l'exercici de 1988 per assessors independents externs, els quals certificaren el nombre i import de rebuts transferits per l'antic gestor a la COPUT, així com de l'inventari d'habitatges, terrenys, etc., detallats en l'Ordre de 2 de novembre de 1988 mencionada en l'apartat 1 d'aquest informe.

Aquesta base de dades és revisada i actualitzada de manera constant, tant per mitjà d'actuacions puntuals realitzades per l'IVHSA, encaminades a comprovar la veracitat de les dades incloses en els rebuts, com de la realització d'un inventari exhaustiu del patrimoni immobiliari encomanat a una empresa especialitzada en aquest camp, en el marc d'un conveni de gestió subscrit prèviament entre l'IVHSA i la COPUT.

Durant gran part de l'exercici de 1989, els cobraments de rebuts, els van efectuar pels procediments següents:

- En finestretes de les Cambres de Comerç de la Comunitat Valenciana;
- Per bancs, bé per domiciliació dels rebuts o bé per ingrés directe dels pagadors,
- Per la COPUT (113 milions de pessetes).

En octubre de 1989, suprimiren el cobrament per finestreta de la Cambra de València i, en febrer de 1990, el de la resta de les Cambres.

L'evolució de la facturació i del cobrament dels rebuts, es mostra en l'apartat 4.10.

Dins d'aquest programa, també hi havia previst iniciar en l'exercici de 1989 l'aplicació de diversos procediments legals de recaptació per via executiva i de desnonaments, sense fixar-ne un nombre concret, atesa la complexitat del cas en el seu aspecte social; a finals de l'exercici s'havien aconseguit un cert nombre de desallotjaments i de recuperacions d'habitatges, arran de les inspeccions realitzades. Fins al primer trimestre de 1990, no han començat amb els requeriments de desnonament, per falta de pagament, d'un total de 87 habitatges. D'altra banda, els convenis reguladors del deute patrimonial (ajornament de deute) han estat un primer pas molt important per a regularitzar la situació d'impagament de molts adjudicataris que han reconegut el seu deute anterior i començat el pagament dels rebuts corresponents, tant antics com actuals.

4. COMENTARIS A LES PRINCIPALS PARTIDES DEL BALANÇ

4.1 Immobilitzat material

La composició d'aquest capítol del balanç de situació, a 31 de desembre de 1989, és la següent en milers de pessetes:

L'immobilitzat material es troba valorat al cost d'adquisició, una vegada deduïda l'amortització corresponent, calculada en forma lineal d'acord amb els seus anys de vida útil estimada.

Els percentatges d'amortització aplicats han estat els següents:

•Mobiliari i estris	6% al 15%
•Equips procés informàtic	6% al 15%
•Altres immobilitzats materials	16% i 8%

La dotació a l'amortització d'aquest exercici ha ascendit a 4.783 milers de pessetes.

La base de datos para la facturación parte de un primer inventario físico de recibos realizado en el ejercicio 1988 por asesores independientes externos, que certificaron el número e importe de recibos transferidos por el antiguo gestor a la C.O.P.U.T., así como del inventario de viviendas, terrenos, etc., detallados en la Orden de 2 de noviembre de 1988 mencionada en el apartado 1 de este informe.

Esta base de datos está siendo revisada y actualizada constantemente, tanto a través de actuaciones puntuales realizadas por el IVVSA, encaminadas a comprobar la veracidad de los datos incluidos en los recibos, como de la realización de un inventario exhaustivo del patrimonio inmobiliario encomendado a una empresa especializada en este campo, en el marco de un convenio de gestión suscrito previamente entre el IVVSA y la C.O.P.U.T.

Durante gran parte del ejercicio 1989 los cobros de recibos se efectuaron por los siguientes procedimientos:

- En ventanillas de las Cámaras de Comercio de la Comunidad Valenciana.
- Por bancos, bien por domiciliación de los recibos o por ingreso directo de los pagadores.
- Por la C.O.P.U.T (113 millones de pesetas).

En octubre de 1989 se suprimió el cobro por ventanilla de la Cámara de Valencia, y en febrero de 1990 del resto de Cámaras.

La evolución de la facturación y cobro de los recibos se muestra en el apartado 4.10.

Dentro de este programa, también estaba previsto iniciar en el ejercicio 1989 la aplicación de diversos procedimientos legales de recaudación por vía ejecutiva y desahucios, sin fijar un número concreto dada la complejidad del caso en su aspecto social, habiéndose conseguido a finales del ejercicio un cierto número de desalojos y recuperación de viviendas a raíz de las inspecciones realizadas. Hasta el primer trimestre de 1990 no se han comenzado con los requerimientos de desahucio por falta de pago de un total de 87 viviendas. Por otra parte, los convenios reguladores de la deuda patrimonial (aplazamiento de deuda) han sido un primer paso muy importante para regularizar la situación de impago de muchos adjudicatarios que han reconocido su deuda anterior y comenzado el pago de los recibos correspondientes, tanto antiguos como actuales.

4. COMENTARIOS A LAS PRINCIPALES PARTIDAS DEL BALANCE

4.1 Inmovilizado material

La composición de este capítulo del balance de situación al 31 de diciembre de 1989 es la siguiente, en miles de pesetas:

El inmovilizado material se encuentra valorado al coste de adquisición, deducida la correspondiente amortización, calculada en forma lineal de acuerdo con los años de vida útil estimada del mismo.

Los porcentajes de amortización aplicados han sido los siguientes:

Mobiliario y enseres	6% al 15%
Equipos proceso informático	6% al 15%
Otro inmovilizado material	6% y 8%

La dotación a la amortización del presente ejercicio ha ascendido a 4.783 miles de pesetas.

<u>Cost</u>	<u>Saldo</u> <u>31-12-88</u>	<u>Addicions</u>	<u>Retirs</u>	<u>Traspassos</u>	<u>Saldo</u> <u>31-12-89</u>
· Mobiliari i estris	17.416	16.056	(553)	--	32.919
· Equips procés informació	6.066	19.127	(399)	--	24.794
· Altre immobilitzat material	<u>245</u>	<u>14.820</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>15.065</u>
	23.727	50.003	(952)	--	72.778
<u>Amortització acumulada</u>					
· Mobiliari i estris	(309)	(2.419)	28	(7)	(2.707)
· Equip procés informació	(206)	(1.931)	9	--	(2.128)
· Altre immobilitzat material	<u>(7)</u>	<u>(433)</u>	<u>--</u>	<u>7</u>	<u>(433)</u>
	(522)	(4.783)	37	--	(5.268)
VALOR NET	<u>23.205</u>	<u>45.220</u>	<u>(915)</u>	<u>--</u>	<u>67.510</u>

Les quotes satisfetes per contractes de "leasing" són comptabilitzades com a despeses de l'exercici, i en comptes d'ordre es registren les quotes pendents de pagament dels dits contractes.

Al tancament de l'exercici, existien compromisos de compra d'immobilitzat per aproximadament 27.024 milers de pessetes.

4.2 Despeses amortitzables

Les despeses amortitzables es troben comptabilitzades pel seu valor net comptable. Els conceptes inclosos en aquesta rúbrica obeeixen a despeses de constitució i de primer establiment.

Durant aquest exercici, hom ha modificat el criteri d'amortització i s'ha passat del 10% en 1988 al 20% en 1989, a fi d'adaptar-lo a la nova normativa mercantil vigent, encara que aquesta variació no és material ni afecta de manera significativa els estats financers.

4.3 Existències

La composició d'aquest epígraf del balanç de situació, a 31 de desembre de 1989, és la següent:

	Milers ptes.
•Edificis	197.613
•Terrenys i solar s	43.466
	241.079

La Societat, en compliment de l'acord adoptat pel Consell d'Administració de 26 de juliol de 1989, ha adquirit en l'exercici de 1989 diversos edificis i solars en el nucli antic de la ciutat de València, amb la finalitat de desenvolupar, a títol propi, activitats de promoció immobiliària en exercicis futurs.

Tant els solars com els edificis, que en gran part són per a l'enderrocament i posterior reconstrucció o rehabilitació, es troben valorats al cost d'adquisició. El cost dels edificis inclou el dels solars sobre els quals estan ubicats.

4.4 Clients

Aquest compte recull les certificacions emeses a la C.O.P.U.T., pendents de cobrament a 31 de desembre de 1989, pels convenis de gestió subscrits en virtut del Decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana.

4.5 Deutors diversos

El detall, a 31 de desembre de 1989, és com segueix:

	Milers ptes.
•Gen. Val., "Conveni pluges"	520.048
•Altres deutors	5.146
	525.194

Las cuotas satisfechas por contratos de leasing se contabilizan como gastos del ejercicio, registrándose en cuentas de orden las cuotas pendientes de pago de dichos contratos.

Al cierre del ejercicio existían compromisos de compra de inmovilizado por aproximadamente 27.024 miles de pesetas.

4.2 Gastos amortizables

Los gastos amortizables se encuentran contabilizados por su valor neto contable. Los conceptos incluidos en esta rúbrica obedecen a gastos de constitución y de primer establecimiento.

Durante el presente ejercicio se ha modificado el criterio de amortización, pasando del 10% en 1988 al 20% en 1989, con el fin de adaptarlo a la nueva normativa mercantil vigente, si bien esta variación no es material ni afecta de forma significativa a los estados financieros.

4.3 Existencias

La composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 1989 es la siguiente:

	Miles de pesetas
Edificios	197.613
Terrenos y solares	43.466
	241.079

La Sociedad, en cumplimiento del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de 26 de julio de 1989, ha adquirido en el ejercicio 1989 diversos edificios y solares en el casco antiguo de la ciudad de Valencia, con el fin de desarrollar, a título propio, actividades de promoción inmobiliaria en futuros ejercicios.

Tanto los solares como los edificios, que en su mayor parte son para derribo y posterior reconstrucción o rehabilitación, se encuentran valorados al coste de adquisición. El coste de los edificios incluye el de los solares sobre los que están ubicados.

4.4 Clientes

Esta cuenta recoge las certificaciones emitidas a la C.O.P.U.T., pendientes de cobro al 31 de diciembre de 1989, por los convenios de gestión suscritos en virtud del Decreto 35/1988, de 21 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana.

4.5 Deudores diversos

El detalle al 31 de diciembre de 1989 es como sigue:

	Miles de pesetas
Generalitat Valenciana, convenio lluvias	520.048
Otros deudores	5.146
	525.194

El compte amb la Generalitat Valenciana reflecteix les certificacions emeses per l'IVHSA, per virtut del conveni subscrit entre el president del Consell d'Administració i el president de la Generalitat Valenciana el 7 de novembre de 1989, per a atenuar els danys soferts pel patrimoni residencial de la Generalitat Valenciana a conseqüència de les pluges torrencials dels dies 5 i 6 de setembre de 1989.

L'import del conveni és de 1.762 milions de pessetes, repartit en dues anualitats:

	Milions ptes.
•anualitat 1989	786
•anualitat 1990	976
	1.762

Les obres d'aquest conveni foren adjudicades directament, atés el seu caràcter d'urgència.

Amb data 28 de febrer de 1990 i d'acord amb un informe tècnic, s'amplia la dotació econòmica del conveni en un import de 384 milions de pessetes.

L'IVHSA no percep el 4% d'ingrés de gestió per la realització d'aquest conveni.

4.6 Generalitat Valenciana, liquidació exercicis tancats

Aquest compte recull les subvencions pendents de cobrament dels anys 1988 i 1989, amb el detall següent:

	Milers ptes.
•Any 1988	39.812
•Any 1989 (V. apartat 5.3)	58.920
	98.732

La subvenció pendent de l'any 1988, 39.812 milers de pessetes, s'ha rebut en l'exercici de 1990.

4.7 Generalitat Valenciana, cobraments pendents de liquidació

Aquest compte comprén rendiments del patrimoni recaptats per la COPUT durant l'exercici de 1989, que han estat abonats a l'IVHSA en febrer de 1990; per aquesta raó, a 31 de desembre de 1989 es trobaven pendents de liquidació i inclosos en la rúbrica del passiu "Comptes amb socis i administradors". Aquests cobraments obeeixen a les recaptacions efectuades per la COPUT, fonamentalment per aportacions inicials per al lliurament d'habitatges en règim de compra-venda, simultàniament a l'inici de l'activitat de l'IVHSA.

4.8 Entitats públiques deutores

La composició d'aquesta rúbrica del balanç de situació, a 31 de desembre de 1989, és la següent:

	Milers ptes.
•Hisenda pública, per retencions de capital	7.989
•Hisenda pública, deutora per IVA	32.148
•Hisenda pública, per Impost Societats 1988	3.005
	43.142

La cuenta con Generalitat Valenciana refleja las certificaciones emitidas por el IVVSA, en virtud del convenio suscrito entre el Presidente del Consejo de Administración y el Presidente de la Generalitat Valenciana el 7 de noviembre de 1989, para paliar los daños sufridos por el patrimonio residencial de la Generalitat Valenciana como consecuencia de las lluvias torrenciales de los días 5 y 6 de septiembre de 1989.

El importe del convenio es de 1.762 millones de pesetas, repartido en dos anualidades:

	Millones de pesetas
anualidad 1989	786
anualidad 1990	976
	1.762

Las obras de este convenio fueron adjudicadas directamente dado el carácter de urgencia de las mismas.

Con fecha 28 de febrero de 1990, y de acuerdo a un informe técnico, se amplía la dotación económica del Convenio en un importe de 384 millones de pesetas.

El IVVSA no percibe el 4% de ingreso de gestión por la realización de este convenio.

4.6 Generalitat Valenciana, liquidación ejercicios cerrados

Esta cuenta recoge las subvenciones pendientes de cobro de los años 1988 y 1989, con el siguiente detalle:

	Miles de pesetas
Año 1988	39.812
Año 1989 (véase apartado 5.3)	58.920
	98.732

La subvención pendiente del año 1988, 39.812 miles de pesetas, se ha recibido en el ejercicio 1990.

4.7 Generalitat Valenciana, cobros pendientes de liquidación

Esta cuenta comprende rendimientos del patrimonio recaudados por la C.O.P.U.T. durante el ejercicio 1989, que han sido abonados al IVVSA en febrero de 1990, por lo que al 31 de diciembre de 1989 se encontraban pendientes de liquidación e incluidos en la rúbrica del pasivo "Cuentas con socios y administradores". Estos cobros obedecen a las recaudaciones efectuadas por la C.O.P.U.T. fundamentalmente por aportaciones iniciales para la entrega de viviendas en régimen de compraventa, simultáneamente al inicio de la actividad del IVVSA.

4.8 Entidades Públicas deudoras

La composición de esta rúbrica del balance de situación al 31 de diciembre de 1989 es la siguiente:

	Miles de pesetas
Hacienda pública, por retenciones de capital	7.989
Hacienda pública, deudora por I.V.A.	32.148
Hacienda pública, por impuesto sociedades 1988	3.005
	43.142

4.9 Tresoreria

El detall, a 31 de desembre de 1989, d'aquest epígraf del balanç de situació és com segueix:

	Milers ptes.
•Caixa	473
•Bancs, comptes corrents	1.582.784
	1.583.257

Els saldos mantinguts en bancs tenen el detall següent a 31 de desembre de 1989:

	Milers ptes.
a) Comptes destinats a l'activitat pròpia de la Societat:	
- Banco Hipotecario	250.000
- Caixa d'Estalvis de València	1.164.831
- Caixa d'Estalvis Provincial de València	6.146
b) Comptes de recaptació del rendiment del patrimoni de la Generalitat Valenciana:	
- Caixa d'Estalvis de València-Fiances	1.986
- Caixa d'Estalvis de València	100.759
- Caixa d'Estalvis del Mediterrani	59.062
	1.582.784

Els tipus de remuneració d'aquests comptes oscil·len entre el 7% i el 12% anual.

4.10 Comptes d'ordre

El detall, a 31 de desembre de 1989, és el següent:

	Milers ptes.
•Convenis per executar	7.741.935
•Certificacions expedides	2.282.818
•Avals i garanties rebudes	237.475
•Rebuts al cobrament de patrimoni	1.932.624
•Rebuts cedits C.G.C.P.U.	1.932.624
•Contractes de "leasing"	55
	14.127.531

En el compte "Convenis per executar", es reflecteixen els imports dels convenis de gestió, tant en la seua fase inicial com en la seua fase definitiva, subscrits entre l'IVHSA i la COPUT durant els exercicis de 1988 i 1989. El detall dels convenis subscrits en 1989 es mostra a continuació; els imports estan en milers de pessetes:

El compte "Certificacions expedides" indica el valor total de les expedides a la COPUT, ja que cap de les obres no ha estat concloua.

Tots dos comptes, "Convenis per executar" i "Certificacions expedides", s'anul·len a mesura que les obres són acabades i certificades.

4.9 Tesorería

El detalle al 31 de diciembre de 1989 de este epígrafe del balance de situación es como sigue:

	Miles de pesetas
Caja	473
Bancos, cuentas corrientes	1.582.784
	1.583.257

Los saldos mantenidos en bancos tienen el siguiente detalle al 31 de diciembre de 1989:

	Miles de pesetas
a) Cuentas destinadas a la actividad propia de la Sociedad:	
Banco Hipotecario	250.000
Caja de Ahorros de Valencia	1.164.831
Caixa d'Estalvis Provincial de Valencia	6.146
b) Cuentas de recaudación del rendimiento del patrimonio de la Generalitat Valenciana:	
Caja de Ahorros de Valencia-Fianzas	1.986
Caja de Ahorros de Valencia	100.759
Caja de Ahorros del Mediterráneo	59.062
	1.582.784

Los tipos de remuneración de estas cuentas oscilan entre el 7% y el 12% anual.

4.10 Cuentas de orden

El detalle al 31 de diciembre de 1989 es el siguiente:

	Miles de pesetas
Convenios a ejecutar	7.741.935
Certificaciones expedidas	2.282.818
Avales y garantías recibidas	237.475
Recibos al cobro de patrimonio	1.932.624
Recibos cedidos C.G.C.P.U.	1.932.624
Contratos de leasing	55
	14.127.531

En la cuenta "Convenios a ejecutar" se reflejan los importes de los convenios de gestión, tanto en su fase inicial como en su fase definitiva, suscritos entre al IVVSA y la C.O.P.U.T. durante los ejercicios 1988 y 1989. El detalle de los convenios suscritos en 1989 se muestra a continuación, estando los importes en miles de pesetas:

La cuenta "Certificaciones expedidas" indica el valor total de las expedidas a la C.O.P.U.T., ya que ninguna de las obras ha sido concluida.

Ambas cuentas, "Convenios a ejecutar" y "Certificaciones expedidas" se van anulando a medida que las obras son terminadas y certificadas.

Núm.	Descripció	Pressupost	
		conveni	Adjudicació
14	·Rehabilit. urbana viaducte	211.974	Ferrovial
15	·Subs. coberta 10 VPO Rafel- bunyol	10.176	pendent
16	·Urb. corredor sud València	1.500.000	pendent
17	·Condicion. xarxa aigua grup J. Sales	22.882	Co, Hernández
18	·40 habitatges Castalla	205.347	pendent
19	·Rehabilit. grups VPO Batoi	195.076	Cubiert. MZOV
20	·Reurb. raval Vell Alcoi	149.983	Cubiert. MZOV
21	·Obres Tavernes Blanques	22.530	Teodoro Yebes
22	·Rehab. 613 habits. accés Ademuz	158.552	pendent
23	·Edific. Polígon Caramanchel	364.554	Cubiert. MZOV
24	·Infraestructura nou Gavarda	397.941	Focsa
25	·Infraestructura nou Beneixida	132.020	Focsa
26	·20 habitatges Castelló	135.696	pendent
27	·Ampliació seu COPUT	<u>22.761</u>	pendent
	TOTAL subscript en 1989	3.529.492	
	TOTAL subscript en 1988	<u>4.212.443</u>	
	TOTAL	7.741.935	

El compte "Avals i garanties rebudes" reflecteix les garanties rebudes de les distintes empreses adjudicatàries dels convenis de gestió, conformement a la normativa aplicable.

El saldo del compte "Rebuts al cobrament de patrimoni" reflecteix l'import estimat dels rebuts emesos per la gestió del patrimoni immobiliari de la Generalitat Valenciana i que es troben pendents de cobrament a 31 de desembre de 1989. Aqueix import està subjecte a revisió mentre que no es porte a efecte un arqueig de tots els rebuts pendents de cobrament.

Gran part d'aquests rebuts estan cedits al Consell General de Cambres de la Propietat Urbana, per a la seua gestió de cobrament; aquesta cessió es reflecteix en el compte "Rebuts cedits C.G.C.P.U.". El saldo d'aquest compte, tanmateix, no està actualitzat a 31 de desembre de 1989, ja que l'import cedit a les diferents Cambres era de 1.139 milions de pessetes, segons el detall següent:

	Import milions	Nombre ptes. rebuts
•C.P.U. València	95'5	43.635
•C.P.U. Castelló	116'6	20.614
•C.P.U. Elx	489'1	80.662
•C.P.U. Alcoi	100'1	24.688
•C.P.U. Alacant	337'7	82.762
	1.139'0	252.361

L'evolució de la facturació i cobrament dels rebuts del patrimoni immobiliari de promoció pública ha estat la següent:

	Milions ptes.
•Import pent. cobr. fins al 30-06-1988	1.188'1
•Facturació juliol a desembre 1988 (realitzada per C.P.U. València, segons conveni subscrit)	436'9
•Cobraments exercici 1988	(68'5)
•Import pent. cobr. a 31-12-88	1.556'5
•Facturació 1989	822'4
- C.P.U. València	614'4
- Mitjans propis (4t. trimestre 1989)	208'0
•Cobraments exercici 1989	(446'3)
•Import pent. cobr. a 31-12-89	1.932'6

Existeixen cobraments efectuats per l'IVHSA reflectits en comptes de balanç (vegeu l'apartat 4.14), que no tenen reflex en comptes d'ordre perquè no n'existeix una facturació prèvia.

L'import cobrat, a 31 de desembre de 1989, dels rebuts pendents de cobrament fins al 30 de juny de 1988 puja a 159 milions de pessetes, aproximadament.

La cuenta "Avaless y garantías recibidas" refleja las garantías recibidas de las distintas empresas adjudicatarias de los convenios de gestión, de acuerdo con la normativa aplicable.

El saldo de la cuenta "Recibos al cobro de patrimonio" refleja el importe estimado de los recibos emitidos por la gestión del patrimonio inmobiliario de la Generalitat Valenciana, y que se encuentran pendientes de cobro al 31 de diciembre de 1989. Dicho importe está sujeto a revisión, en tanto no se lleve a cabo un arqueio de todos los recibos pendientes de cobro.

Gran parte de estos recibos están cedidos al Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana, para su gestión de cobro, reflejándose esta cesión en la cuenta "Recibos cedidos C.G.C.P.U.". El saldo de esta cuenta, sin embargo, no está actualizado al 31 de diciembre de 1989, ya que el importe cedido a las diferentes Cámaras era de 1.139 millones de pesetas, según el siguiente detalle:

	Importe millones pesetas	Núm. recibos
C.P.U. Valencia	95,5	43.635
C.P.U. Castellón	116,6	20.614
C.P.U. Elche	489,1	80.662
C.P.U. Alcoy	100,1	24.688
C.P.U. Alicante	337,7	82.762
	1.139,0	252,361

La evolución de la facturación y cobro de los recibos del patrimonio inmobiliario de promoción pública ha sido la siguiente:

	Millones de pesetas
Importe pdte. de cobro hasta el 30 de junio de 1988	1.188,1
Facturación julio a diciembre 1988 (realizada por la Cámara de la Propiedad Urbana de Valencia, según convenio suscrito)	436,9
Cobros ejercicio 1988	(68,5)
Importe pdte. de cobro al 31 de diciembre de 1988	1.556,5
Facturación 1989	822,4
Cámara Propiedad Urbana Valencia	614,4
Medios propios (4º trimestre 1989)	208,0
Cobros ejercicio 1989	(446,3)
Importe pdte. de cobro al 31 de diciembre de 1989	1.932,6

Existen cobros efectuados por el IVVSA reflejados en cuentas de balance (véase apartado 4.14), que no tienen reflejo en cuentas de orden por no existir una facturación previa.

El importe cobrado al 31 de diciembre de 1989 de los recibos pendientes de cobro hasta 30 de junio de 1988 asciende a 159 millones de pesetas aproximadamente.

4.11 Capital social

El capital social està representat per 4.000 accions nominatives de 50.000 PTA de valor nominal cada una, totalment subscrietes i desemborsades per la Generalitat Valenciana.

4.12 Comptes per pagar amb la Generalitat Valenciana i altres

Els comptes que ha de pagar l'IVHSA reflecteixen, en la seua major part, els imports derivats de l'activitat amb la Generalitat Valenciana i els distints adjudicatariis de les obres realitzades per virtut dels convenis de gestió. El detall n'és el següent:

	Milers ptes.
• Proveïdors, per execució d'obres	425.558
• Creditors diversos	551.037
- Per "Conveni de pluges"	500.106
- Altres 50.931	
• Efectes comercials per pagar	353.184
• Seguiment convenis de gestió	944.917
	2.274.696

Els comptes "Proveïdors", "Creditors diversos" i "Efectes comercials per pagar" recullen els imports pendents de pagament derivats de l'activitat de l'IVHSA per virtut dels distints convenis de gestió subscrits.

El compte "Seguiment convenis gestió" reflecteix el saldo entre les certificacions emeses per l'IVHSA a la COPUT, i les rebudes de les distintes empreses adjudicatàries dels diversos convenis de gestió, en funció de l'execució de les obres.

El moviment d'aquest compte durant l'exercici de 1989 ha estat el següent:

	Milers ptes.
• Saldo a 01-01-89	469.927
• Certificacions a la COPUT	2.094.110
- Convenis D.35/88	1.506.575
- Conveni de pluges	520.047
- Altres 67.488	
• Certificacions d'adjudicatariis	(1.619.120)
• Saldo a 31-12-89	944.917

4.13 Entitats públiques creditoras

La composició d'aquest epígraf del balanç de situació, a 31 de desembre de 1989, és com segueix:

	Milers ptes.
• Hisenda pública per IRPF	7.963
• Organismes de la Seguretat Social	4.018
	11.981

4.11 Capital social

El Capital social està representado por 4.000 acciones nominativas de 50.000 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desemborsadas por la Generalitat Valenciana.

4.12 Cuentas a pagar con Generalitat Valenciana y otros

Las cuentas a pagar del IVVSA reflejan en su mayoría los importes derivados de la actividad con la Generalitat Valenciana y los distintos adjudicatarios de las obras realizadas en virtud de los convenios de gestión. El detalle es el siguiente:

	Miles de pesetas
Proveedores, por ejecución de obra	425.558
Acreedores diversos	551.037
Por "Convenio de lluvias"	500.106
Otros	50.931
Efectos comerciales a pagar	353.184
Seguimiento convenios gestión	944.917
	2.274.696

Las cuentas "Proveedores", "Acreedores diversos" y "Efectos comerciales a pagar", recogen los importes pendientes de pago derivados de la actividad del IVVSA en virtud de los distintos convenios de gestión suscritos.

La cuenta "Seguimiento convenios gestión" refleja el saldo entre las certificaciones emitidas por el IVVSA a la C.O.P.U.T y las recibidas de las distintas empresas adjudicatarias de los diversos convenios de gestión, en función de la ejecución de las obras.

El movimiento de esta cuenta durante el ejercicio 1989 ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas
Saldo al 1-1-89	469.927
Certificaciones a la C.O.P.U.T	2.094.110
Convenios D.35/88	1.506.575
Convenio de lluvias	520.047
Otras	67.488
Certificaciones de adjudicatarios	(1.619.120)
Saldo al 31-12-89	944.917

4.13 Entidades Públicas acreedoras

La composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 1989, es como sigue:

	Miles de pesetas
Hacienda Pública por I.R.P.F.	7.963
Organismos de la Seguridad Social	4.018
	11.981

4.14 Comptes amb socis i administradors

Aquesta rúbrica del balanç de situació recull els saldos pendents de liquidar a la Generalitat Valenciana per recaptacions dels rendiments econòmics derivats del patrimoni immobiliari de promoció pública d'habitatges propietat de la Generalitat Valenciana, efectuades per l'IVHSA durant l'exercici de 1989.

El moviment durant l'exercici de 1989 ha estat el següent:

Milers ptes.	
•Recaptació efectuada	671.143
- per COPUT	113.515
- per IVHSA	557.628
•Rendicions a compte	(364.178)
	306.965

Els conceptes de recaptació són els següents:

Milers ptes.	
•Facturats prèviament:	
- Cobraments per accés diferit, compra- venda i arrendament d'habitatges	432.755
•No facturats:	
- Aportacions inicials en règim de compra-venda	48.723
- Amortitzacions anticipades d'habitatges en règim de compra- venda i accés diferit	23.316
- Altres conceptes	166.349
.Vendes de terrenys de la Generalitat per cessió directa	9.541
.IVA interessos habitatges	70.580
.Contribució territorial	19.729
.Ingressos financers	28.084
.Partides conciliatòries amb bancs	34.449
.Altres menors	3.966
	671.143

En l'exercici de 1989 l'IVHSA ha iniciat, per compte de la Generalitat Valenciana, un procés d'alienacions, mitjançant concurs o subhasta pública, de béns immobles pertanyents al Patrimoni de Promoció Pública de l'Habitatge. L'import de licitació d'aquest patrimoni, integrat per locals comercials i parcel·les, s'eleva a 2.405 milions de pessetes. A 31 de desembre de 1989, hom havia efectuat adjudicacions per import de 2.297 milions de pessetes, malgrat que estaven pendents de formalització els corresponents contractes de compra-venda. Els únics cobraments realitzats per l'IVHSA en 1989, en relació amb aquestes alienacions, són les fiances dipositades pels licitadors. L'IVHSA no rep cap de contraprestació per la gestió d'aquestes alienacions.

En relació amb un d'aquests expedients d'alienació, que es refereix al concurs públic de venda de les parcel·les corresponents a l'accés sud del polígon industrial de Paterna, es segueixen diligències penals prèvies en la Sala Civil i Penal del Tribunal Superior de Justícia de València, en in-

4.14 Cuentas con socios y administradores

Esta rúbrica del balance de situación recoge los saldos pendientes de liquidar a la Generalitat Valenciana, por recaudaciones de los rendimientos económicos derivados del patrimonio inmobiliario de promoción pública de viviendas propiedad de la Generalitat Valenciana, efectuadas por el IVVSA durante el ejercicio 1989.

El movimiento durante el ejercicio 1989 ha sido el siguiente:

Miles de pesetas	
Recaudación efectuada	671.143
Por C.O.P.U.T	113.515
Por IVVSA	557.628
Rendiciones a cuenta	(364.178)
	306.965

Los conceptos de recaudación son los siguientes:

Miles de pesetas	
Facturados previamente:	
Cobros por acceso diferido, compra- venda y arrendamiento de viviendas	432.755
No facturados:	
Aportaciones iniciales en régimen de compraventa	48.723
Amortizaciones anticipadas de vivien- das en régimen de compraventa y ac- ceso diferido	23.316
Otros conceptos	166.349
Ventas de terrenos de la Generali- tat por cesión directa	9.541
IVA intereses viviendas	70.580
Contribución territorial	19.729
Ingresos financieros	28.084
Partidas conciliatorias con Bancos	34.449
Otros menores	3.966
	671.143

En el ejercicio 1989 el IVVSA ha iniciado, por cuenta de la Generalitat Valenciana, un proceso de enajenaciones, mediante concurso o subasta pública, de bienes inmuebles pertenecientes al Patrimonio de Promoción Pública de la Vivienda. El importe de licitación de este patrimonio, integrado por locales comerciales y parcelas, asciende a 2.405 millones de pesetas. Al 31 de diciembre de 1989 se habían efectuado adjudicaciones por importe de 2.297 millones de pesetas, aunque estaban pendientes de formalizarse los correspondientes contratos de compraventa. Los únicos cobros realizados por el IVVSA en 1989 en relación a estas enajenaciones son las fianzas depositadas por los licitadores. El IVVSA no recibe contraprestación alguna por la gestión de estas enajenaciones.

En relación con uno de estos expedientes de enajenación, que se refiere al concurso público de venta de las parcelas correspondientes al acceso sur del polígono industrial de Paterna, se siguen Diligencias Penales Previas en la

vestigacions de presumptes irregularitats comeses presumptament pels anteriors president i gerent de l'IVHSA i per altres persones alienes a la Societat. Aqueix expedient, que fou declarat desert, tenia un preu de licitació de 337'9 milions de pessetes.

A la data d'aquest informe, no s'ha dictat cap escrit d'acusació contra persones determinades, ni s'ha establert o no l'existència de possibles responsabilitats civils que poguessen afectar subsidiàriament l'IVHSA.

De la conclusió de les dites diligències, la direcció de l'IVHSA considera que és molt remota la possibilitat d'existència de responsabilitats civils a càrrec de l'IVHSA i, en qualsevol cas, l'efecte econòmic sobre la Societat seria irrellevant.

4.15 Ajusts per periodificació de passiu

A 31 de desembre de 1989, el seu contingut es reflexa exclusivament en el compte "Pagaments diferits", per import de 9.944 milers de pessetes, on es recullen fonamentalment les periodificacions de les distintes retribucions de personal meritades en l'exercici, segons aplicació del conveni col·lectiu del sector.

5. COMENTARIS A LES PRINCIPALS PARTIDES DEL COMPTE DE PERDUES I BENEFICIS

5.1 Ingressos per gestió d'obres

Aquesta rúbrica del compte de pèrdues i beneficis, amb un saldo de 60.263 milers de pessetes en 1989, recull la comissió del 4% sobre les certificacions emeses durant 1989 per l'IVHSA, en concepte de despeses de gestió, d'acord amb allò regulat pel Decret 35/1988. L'import certificat, base d'aquesta comissió, s'eleva a 1.506.575 milers de pessetes.

5.2 Altres ingressos financers

El compte "Altres ingressos financers" reflecteix el rendiment obtingut dels saldos bancaris al llarg de l'exercici 1989.

5.3 Subvencions a l'explotació

La subvenció a l'explotació reconeguda en l'exercici de 1989 es determina com segueix:

	Milers ptes.
•Despeses derivades de l'activitat pròpia de l'IVHSA	517.536
•Resultats extraordinaris	105
•Ingressos	(118.458)
•Variació d'existències	(241.079)
•Subvenció per a cobrir el dèficit d'explotació	158.104

El total de subvencions necessàries per a l'exercici de 1989 és el següent:

Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Valencia en investigación de presuntas irregularidades cometidas presuntamente por los anteriores Presidente y Gerente del IVVSA y otras personas ajenas a la Sociedad. Dicho expediente, que fue declarado desierto, tenía un precio de licitación de 337,9 millones de pesetas.

A la fecha de este informe no se ha dictado escrito de acusación contra personas determinadas, ni se ha establecido o no la existencia de posibles responsabilidades civiles que pudieran afectar subsidiariamente al IVVSA.

De la conclusión de dichas Diligencias, la Dirección del IVVSA considera que es muy remota la posibilidad de existencia de responsabilidades civiles a cargo del IVVSA, y en cualquier caso el efecto económico sobre la Sociedad sería irrelevante.

4.15 Ajustes por periodificación de Pasivo

Al 31 de diciembre de 1989 su contenido se refleja exclusivamente en la cuenta "Pagos diferidos", por importe de 9.944 miles de pesetas, donde se recogen fundamentalmente las periodificaciones de las distintas retribuciones de personal devengadas en el ejercicio, según aplicación del convenio colectivo del sector.

5. COMENTARIOS A LAS PRINCIPALES PARTIDAS DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS.

5.1 Ingresos por gestión de obras

Esta rúbrica de la cuenta de pérdidas y ganancias, con un saldo de 60.263 miles de pesetas en 1989, recoge la comisión del 4% sobre las certificaciones emitidas durante 1989 por el IVVSA, en concepto de gastos de gestión, de acuerdo con lo regulado mediante el Decreto 35/1988. El importe certificado, base de esta comisión, asciende a 1.506.575 miles de pesetas.

5.2 Otros ingresos financieros

La cuenta "Otros ingresos financieros" refleja el rendimiento obtenido de los saldos bancarios a lo largo del ejercicio 1989.

5.3 Subvenciones a la explotación

La subvención a la explotación reconocida en el ejercicio 1989 se determina como sigue:

	Miles de pesetas
Gastos derivados de la actividad propia del IVVSA	517.536
Resultados extraordinarios	105
Ingresos	(118.458)
Variación de existencias	(241.079)
Subvención para cubrir el dèficit de explotación	158.104

El total de subvenciones necesarias para el ejercicio 1989 es el siguiente:

	Milers ptes.
•Per les despeses imputables directament al patrimoni de la Generalitat Valenciana (suplits)	104.549
•Subvenció necessària per a cobrir el dèficit d'explotació	158.104
TOTAL subvenció necessària	262.653

L'IVHSA té assignada, per la Llei de Pressuposts de la Generalitat Valenciana 12/1988, de 30 de desembre, una subvenció d'explotació per a l'exercici de 1989 de 255.427 milers de pessetes. Per tant, la subvenció d'explotació necessita ser ampliada en 7.226 milers de pessetes, fins completar els 262.653 milers de pessetes necessaris per a cobrir els dos conceptes assenyalats anteriorment. Durant l'exercici de 1989, l'IVHSA ha rebut a compte un import de 203.733 milers de pessetes, i la part pendent de cobrament, 58.920 milers de pessetes, està comptabilitzada en el compte

"Generalitat Valenciana, liquidació exercicis tancats" (vegeu l'apartat 4.6). Les despeses imputables al Patrimoni de la Generalitat deriven de reparacions, conservació i altres serveis en els diversos grups d'habitatges propietat de la Generalitat.

5.4 Despeses de personal

A 31 de desembre de 1989, la plantilla de l'IVHSA estava formada per 54 persones, en comptes de les 27 que la componien a la mateixa data de l'any 1988. De les 54 persones esmentades, 41 en tenen contracte temporal i 13 en són fixes.

El personal està subjecte al conveni col·lectiu del sector de construcció i obres públiques Aquest conveni no cobreix totes les àrees d'activitat de l'IVHSA, puix que l'administració i gestió del patrimoni no és una activitat sectorial catalogada en el dit conveni.

Els criteris per a la selecció, admissió i contractació dels alts càrrecs i altre personal de l'IVHSA, així com els nivells retributius, foren establerts pel Consell d'Administració de la Societat en la seua reunió de data 14 de març de 1988.

5.5 Treballs, subministraments i serveis exteriors

La composició d'aquest epígraf del compte de pèrdues i beneficis de 1989 és la següent:

	Milers pessetes
•Arrendaments	5.338
•Reparacions i conservació	711
•Subministraments	732
•Treballs altres empreses	40.865
- Serveis externs contractats relacionats amb la gestió del patrimoni de la Generalitat Valenciana	24.217
- Altres serveis professionals	16.648
•Primes d'assegurances	23
•Altres serveis auxiliars	2.842
	50.511

	Miles de pesetas
Por los gastos imputables directamente al Patrimonio de la Generalitat Valenciana (suplidos)	104.549
Subvención necesaria para cubrir el déficit de explotación	158.104
Total subvención necesaria	262.653

El IVVSA tiene asignado, por la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana 12/88 de 30 de diciembre, una subvención de explotación para el ejercicio 1989 de 255.427 miles de pesetas. Por lo tanto, la subvención de explotación necesita ser ampliada en 7.226 miles de pesetas, hasta completar los 262.653 miles de pesetas necesarios para cubrir los dos conceptos señalados anteriormente. Durante el ejercicio 1989 el IVVSA ha recibido a cuenta un importe de 203.733 miles de pesetas, estando contabilizada la parte pendiente de cobro, 58.920 miles de pesetas, en la cuenta "Generalitat Valenciana, liquidación ejercicios cerrados" (véase apartado 4.6).

Los gastos imputables al Patrimonio de la Generalitat se derivan de reparaciones, conservación, y otros servicios en los diversos grupos de viviendas propiedad de la Generalitat.

5.4 Gastos de personal

Al 31 de diciembre de 1989 la plantilla del IVVSA está formada por 54 personas, frente a las 27 que la componían a la misma fecha del año 1988. De las 54 personas mencionadas, 41 tienen contrato temporal y 13 son fijas.

El personal está sujeto al Convenio Colectivo del sector de Construcción y Obras Públicas. Este convenio no cubre todas las áreas de actividad del IVVSA, dado que la de administración y gestión del Patrimonio no es una actividad sectorial catalogada en el mismo.

Los criterios para la selección, admisión y contratación de los altos cargos y demás personal del IVVSA, así como los niveles retributivos, fueron establecidos por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de fecha 14 de marzo de 1988.

5.5 Trabajos, suministros y servicios exteriores

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de 1989 es la siguiente:

	Miles de pesetas
Arrendamientos	5.338
Reparaciones y conservación	711
Suministros	732
Trabajos otras empresas	40.865
Servicios externos contratados relacionados con la gestión del patrimonio de la Generalitat Valenciana	24.217
Otros servicios profesionales	16.648
Primas de seguros	23
Otros servicios auxiliares	2.842
	50.511

El compte "Arrendaments" recull els lloguers satisfets per l'IVHSA dels immobles on desenvolupa la seua activitat administrativa i manté el seu domicili social.

6. SITUACIÓ FISCAL

L'IVHSA es troba sotmés a les lleis fiscals generals referides als impostos que hi són d'aplicació en el desplegament de les seues activitats. D'acord amb les normes vigents en aquesta matèria, les liquidacions efectuades pels distints impostos no adquireixen caràcter definitiu fins que són revisades per les autoritats fiscals o transcorre el termini de prescripció de cinc anys.

Es troben oberts a la inspecció els exercicis de 1987 a 1989, per als principals impostos a què es troba subjecta la Societat.

Quant a l'Impost sobre el Valor Afegit, podrien existir contingències fiscals pel tipus impositiu de l'impost suportat en els convenis que tenen per objecte la construcció d'habitatges, atesa la figura d'intermediari que adopta l'IVHSA en els dits convenis, en aplicació d'allò que es desprèn de l'article 57.3 del Reglament de l'Impost sobre el Valor Afegit.

Quant a l'activitat que realitza l'IVHSA, regulada pel Reial Decret 118/1988, de gestió i administració del patrimoni de la Generalitat Valenciana, podrien existir contingències fiscals derivades d'una prestació de serveis subjecta al dit impost.

En opinió de la direcció de l'IVHSA, la materialització d'aquestes possibles contingències no afectaria de forma significativa els estats financers de l'exercici terminat el 31 de desembre de 1989.

7. CONCLUSIONS I RECOMANACIONS

a) Segons que es posa de manifest en l'apartat 3, durant l'exercici de 1989, i també en el de 1988, els programes d'actuació de l'IVHSA no estaven suficientment concretats ni avaluats. Ha estat en 1990 quan la Societat ha començat a elaborar una programació amb aquestes característiques.

A causa de la importància que té, com a instrument de gestió i de control intern, la programació per objectius i pressuposts, es recomana que l'IVHSA reflectesca explícitament en un únic document els programes aprovats així com els objectius i pressuposts. Cal establir, igualment, un sistema pràctic de seguiment i control de l'avanç dels objectius al llarg de l'exercici, i emetre'n els corresponents informes a la Direcció General per a la seua presentació al Consell d'Administració. En aquest sentit, es recomana la implantació d'un sistema de costs per programes i l'assignació de recursos específics per al desenvolupament de cada un d'aquells, disposant així d'un instrument d'anàlisi del grau d'eficiència i eficàcia, així com d'informació rellevant per a la presa de decisions.

b) En l'àmbit d'actuació del programa d'administració del patrimoni immobiliari (vegeu l'apartat 3.e), l'IVHSA ha escollit amb mitjans propis les funcions de gestió, facturació, informatització i cobrament dels rebuts. La base de dades disponible està essent actualitzada i revisada per l'IVHSA, amb l'ajuda d'una firma externa independent. La conclusió d'aquest treball, l'arqueo físic de rebuts inclusivament, pot alterar la xifra de "Rebuts al cobrament de pa-

La cuenta "Arrendamientos" recoge los alquileres satisfechos por el IVVSA de los inmuebles donde desarrolla su actividad administrativa y mantiene su domicilio social.

6. SITUACIÓN FISCAL

El IVVSA se encuentra sometido a las leyes fiscales generales referidas a los impuestos que le son de aplicación en el desarrollo de sus actividades. De acuerdo con las normas vigentes en esta materia, las liquidaciones efectuadas por los distintos impuestos no adquieren carácter definitivo hasta que son revisadas por las autoridades fiscales o transcorre el plazo de prescripción de cinco años.

Se encuentran abiertos a la inspección los ejercicios de 1987 a 1989 para los principales impuestos a los que se halla sujeta la Sociedad.

Respecto al Impuesto sobre el Valor Añadido pudieran existir contingencias fiscales por el tipo impositivo del impuesto soportado en los convenios que tienen por objeto la construcción de viviendas, dada la figura de intermediación que adopta el IVVSA en dichos convenios, en aplicación de lo que se desprende del artículo 57.3 del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido.

En cuanto a la actividad que realiza el IVVSA, regulada por el Real Decreto 118/1988, de gestión y administración del patrimonio de la Generalitat Valenciana, pudieran existir contingencias fiscales derivadas de una prestación de servicios sujeta a dicho impuesto.

En opinión de la Dirección del IVVSA, la materialización de estas posibles contingencias no afectaría de forma significativa a los estados financieros del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1989.

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

a) Según se pone de manifiesto en el apartado 3, durante el ejercicio 1989, y también en 1988, los programas de actuación del IVVSA no estaban suficientemente concretados ni evaluados. Ha sido en 1990 cuando la Sociedad ha comenzado a elaborar una programación con estas características.

Debido a la importancia que tiene, como instrumento de gestión y de control interno, la programación por objetivos y presupuestos, se recomienda que el IVVSA refleje explícitamente en un único documento los programas aprobados, así como los objetivos y presupuestos. Debe establecerse, igualmente, un sistema práctico de seguimiento y control del avance de los objetivos a lo largo del ejercicio, emitiéndose los correspondientes informes a la Dirección General para su presentación al Consejo de Administración. En este sentido, se recomienda la implantación de un sistema de costes por programas y la asignación de recursos específicos para el desarrollo de cada uno de ellos, disponiéndose de este modo de un instrumento de análisis del grado de eficiencia y eficacia, así como de información relevante para la toma de decisiones.

b) En el ámbito de actuación del programa de administración del patrimonio inmobiliario (véase apartado 3 e), el IVVSA ha acometido con medios propios las funciones de gestión, facturación, informatización y cobro de los recibos. La base de datos disponible está siendo actualizada y revisada por el IVVSA, con la ayuda de una firma externa independiente. La conclusión de este trabajo, incluido el arqueo físico de recibos, puede alterar la cifra de

trimoni" (vegeu l'apartat 4.10), i permetrà contrastar l'exactitud dels cobraments que es realitzen o que calga realitzar.

Des de finals de l'exercici de 1989, l'IVHSA ha procedit, o n'està en vies, a implantar les recomanacions formulades per aquesta Sindicatura en l'informe de fiscalització de 1988, com ara la domiciliació bancària dels rebuts, la utilització restringida dels comptes bancaris d'ingressos, i les conciliacions bancàries periòdiques.

c) Durant l'exercici de 1989, s'han assentat les bases (les actuacions de les quals s'han iniciat en 1990) per a la recuperació d'habitatges per falta de pagament, i la firma de convenis reguladors de deutes (vegeu l'apartat 3.e).

d) L'IVHSA realitza des de l'exercici de 1989 certes gestions per compte de la Generalitat Valenciana, com ara el "Conveni de pluges" (apartat 4.5) i alienacions de locals i solars (apartat 4.14), sense rebre cap de contraprestació.

e) Les subvencions a l'explotació que la Generalitat Valenciana concedeix a l'IVHSA, conformement a la Llei de Pressuposts anual, no corresponen solament a la cobertura d'un dèficit d'explotació, sinó que també representen el pagament de certes despeses derivades de la gestió del patrimoni de la Generalitat, i la compensació dels desemborsaments que l'IVHSA efectua per reparacions i altres serveis propis de l'administració. Aquest últim concepte ha ascendit durant l'exercici de 1989 a la quantitat de 104.549 milers de pessetes (vegeu l'apartat 5.3).

f) Podrien sorgir certes contingències fiscals, per les circumstàncies exposades en l'apartat 6, encara que s'estima que la seua materialització no seria per imports significatius.

"Recibos al cobro de patrimonio" (véase apartado 4.10), y permitirá contrastar la exactitud de los cobros que se realizan, o deban realizarse.

Desde finales del ejercicio 1989, el IVVSA ha procedido, o está en vías de ello, a implantar las recomendaciones formuladas por esta Sindicatura en el informe de fiscalización de 1988, como son la domiciliación bancaria de los recibos, la utilización restringida de las cuentas bancarias de ingresos, y las conciliaciones bancarias periódicas.

c) Durante el ejercicio 1989 se han sentado las bases, cuyas actuaciones se inician en 1990, para la recuperación de viviendas por falta de pago y la firma de convenios reguladores de deudas (véase apartado 3 e).

d) El IVVSA está realizando desde el ejercicio 1989 ciertas gestiones por cuenta de la Generalitat Valenciana, como son el "Convenio de lluvias" (apartado 4.5) y enajenaciones de locales y solares (apartado 4.14), sin recibir contraprestación alguna.

e) Las subvenciones a la explotación que la Generalitat Valenciana concede al IVVSA, de conformidad con la Ley de Presupuestos anual, no corresponden solamente a la cobertura de un déficit de explotación, sino que también representan el pago de ciertos gastos derivados de la gestión del patrimonio de la Generalitat, y la compensación de los desembolsos que el IVVSA efectúa por reparaciones y otros servicios propios de la administración. Este último concepto ha ascendido durante el ejercicio 1989 a la cantidad de 104.549 miles de pesetas (véase apartado 5.3).

f) Podrían surgir ciertas contingencias fiscales, por las circunstancias expuestas en el apartado 6, aunque se estima que su materialización no sería por importes significativos.