

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

INSTITUT VALENCIÀ DE L'HABITATGE, S. A.

1. ADEQUACIÓ DE LA INFORMACIÓ FINANCERA ALS PRINCIPIS COMPTABLES APLICABLES

1.1 Abast i metodologia

Aquesta Sindicatura ha examinat els comptes anuals de l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A. (d'ara endavant, IVH o l'Institut), que comprenen el balanç a 31 de desembre de 1991, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria, corresponents a l'exercici anual terminat en la dita data, i la formulació dels quals és responsabilitat del consell d'administració de l'IVH. El treball s'ha basat en la revisió de l'informe d'auditoria independent contractat per la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, emès amb data 18 d'abril de 1992.

1.2 Emfasi

a) Els administradors de l'IVH presenten, a efectes comparatius, amb cada una de les partides del balanç i del compte de pèrdues i beneficis, a més de les xifres de l'exercici de 1991, les corresponents a l'exercici anterior, per tal de donar així compliment al que s'estableix en la legislació comptable aplicable.

b) Els imports que anualment consignen a l'IVH en la "Llei de pressuposts de la Generalitat Valenciana" no corresponen, en la seua totalitat, a la cobertura del dèficit d'explotació, sinó que també incorporen -d'acord amb el que es disposa en els articles 3 i 4 del decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual s'atribueix a l'Institut la gestió i administració del patrimoni de promoció pública de l'habitatge pertanyent a la Generalitat-, la compensació dels desemborsaments que efectua l'Institut per reparacions i altres serveis derivats de les tasques d'administració del dit patrimoni (denominats "suplits" per l'Institut). Per a l'exercici de 1991, les subvencions corrents consignades en la "Llei de pressuposts" pugen a 313'7 M.P., dels quals l'IVH ha rebut 235'3 M.P., l'aplicació dels quals es pot consultar en la nota 18 de la memòria de l'IVH.

1.3 Conclusió general

Els comptes anuals de l'IVH de l'exercici de 1991 mostren, en els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats a 31 de desembre de 1991, i contenen la informació necessària i suficient per a la seua interpretació i comprensió escaients, d'acord amb els principis comptables generalment acceptats que hi són d'aplicació, els quals guarden uniformitat amb els aplicats en l'exercici anterior.

INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.

1. ADECUACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS PRINCIPIOS CONTABLES DE APLICACIÓN

1.1 Alcance y metodología

Esta Sindicatura ha examinado las cuentas anuales del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. (en adelante IVVSA o el Instituto), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 1991, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad del Consejo de Administración del IVVSA. El trabajo se ha basado en la revisión del informe de auditoría independiente contratado por la Intervención General de la Generalitat Valenciana y emitido con fecha 18 de abril de 1992.

1.2 Énfasis

a) Los Administradores del IVVSA presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias además de las cifras del ejercicio 1991, las correspondientes al ejercicio anterior, para dar con ello cumplimiento a lo establecido en la legislación contable aplicable.

b) Los importes que anualmente son consignados al IVVSA en la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana no corresponden en su totalidad a la cobertura del déficit de explotación, sino que también incorporan, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3 y 4 del Decreto 118/88, de 29 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el cual se atribuye al Instituto la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de la vivienda perteneciente a la Generalitat, la compensación de los desembolsos que efectúa el Instituto por reparaciones y otros servicios derivados de las tareas de administración de dicho patrimonio (denominados "suplidos" por el Instituto). Para el ejercicio 1991 las subvenciones corrientes consignadas en la Ley de Presupuestos ascienden a 313,7 millones de pesetas, de los que el IVVSA ha recibido 235,3 millones de pesetas, cuya aplicación puede consultarse en la nota 18 de la memoria del IVVSA.

1.3 Conclusión general

Las cuentas anuales del IVVSA del ejercicio 1991 muestran, en los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados al 31 de diciembre de 1991, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados que le son de aplicación, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

2. ACOMPLIMENT DE LA LEGALITAT VIGENT EN LA GESTIÓ DELS FONDS PÚBLICS

2.1 Abast i metodologia

Aquesta Sindicatura ha examinat el compliment, per part de l'IVH, de la legalitat vigent en la gestió dels fons públics durant l'exercici anual terminat el 31 de desembre de 1991. L'examen ha consistit en la revisió de l'informe d'auditoria d'acompliment, de data 12 de maig de 1992, complementari del d'auditoria independent dels comptes anuals citat en l'apartat 1.1. De manera addicional, aquesta Sindicatura ha efectuat les proves i aplicat els procediments d'auditoria que ha considerat necessaris, d'acord amb l'abast que detallen en l'apartat 3 d'aquest informe. La verificació realitzada ha abastat el compliment dels aspectes rellevants, d'acord amb el criteri d'importància relativa, establerts en:

- Text refós de la "Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana", aprovat pel decret legislatiu de 26 de juny de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.

- Decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es constitueix l'IVH.

- Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana, que desenvolupa la disposició addicional cinquena de la "Llei de pressuposts de la Generalitat per a 1988", i que determina l'abast concret de la transmissió del patrimoni de promoció pública de l'habitatge a l'IVH.

- Ordre de 22 de novembre de 1988, conjunta de les Conselleries d'Economia i Hisenda i d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, que detalla el patrimoni de promoció pública de l'habitatge de la Generalitat Valenciana, la gestió i administració del qual s'atribueix a l'IVH.

- Decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es regulen els convenis d'encàrrec de gestió entre la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports i l'IVH.

- Disposició transitòria segona del "Reglament general de contractació de l'Estat".

- Text refós de la "Llei de societats anònimes", aprovat pel real decret legislatiu 1.564/1989, de 22 de desembre.

- "Pla general de comptabilitat", aprovat pel real decret 1.643/1990, de 20 de desembre.

- Resolució de 18 de juny de 1991 de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, per la qual s'aprova la informació que han de retre les empreses públiques.

- Decret 204/1990, de 26 de desembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre reintegrament de transferències corrents i de capital.

- Acords del consell d'administració de l'IVH.

2.2 Conclusió general

Com a resultat de la revisió efectuada, i considerant l'abast descrit, no s'han detectat incompliments rellevants, per part de l'IVH, de la normativa citada en l'apartat anterior.

2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD VIGENTE EN LA GESTIÓN DE LOS FONDOS PÚBLICOS

2.1 Alcance y metodología

Esta Sindicatura ha examinado el cumplimiento por parte del IVVSA de la legalidad vigente en la gestión de los fondos públicos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1991. El examen ha consistido en la revisión del informe de auditoría de cumplimiento de fecha 12 de mayo de 1992, complementario al de auditoría independiente de las cuentas anuales citado en el apartado 1.1. Adicionalmente, esta Sindicatura ha llevado a cabo las pruebas y aplicado los procedimientos de auditoría que se han considerado necesarios de acuerdo con el alcance que se detalla en el apartado 3 de este informe. La verificación realizada ha abarcado el cumplimiento de los aspectos relevantes, de acuerdo con el criterio de importancia relativa, establecidos en:

- Texto Refundido de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo de 26 de junio de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.

- Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se constituye el IVVSA.

- Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, que desarrolla la disposición adicional quinta de la Ley de Presupuestos de 1988 de la Generalitat y que determina el alcance concreto de la transmisión del patrimonio de promoción pública de la vivienda al IVVSA.

- Orden de 2 de noviembre de 1988, conjunta de las Consellerías de Economía y Hacienda y Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, que detalla el patrimonio de promoción pública de la vivienda de la Generalitat Valenciana, cuya gestión y administración se atribuye al IVVSA.

- Decreto 35/1988, de 21 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se regulan los Convenios de Encargo de Gestión entre la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y el IVVSA.

- Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General de Contratación del Estado.

- Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.

- Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre.

- Resolución de 18 de junio de 1991, de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueba la información a rendir por las empresas públicas.

- Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre reintegro de transferencias corrientes y de capital.

- Acuerdos del Consejo de Administración del IVVSA.

2.2 Conclusión general

Como resultado de la revisión efectuada, y considerando el alcance descrito, no se han detectado incumplimientos relevantes por parte del IVVSA con la normativa citada en el apartado anterior.

3. AVALUACIÓ SOBRE SI LA GESTIÓ DELS RECURSOS HUMANS, MATERIALS I DELS FONS PRESSUPOSTARIS S'HA DESENVOLUPAT DE FORMA ECONÒMICA I EFICIENT, I AVALUACIÓ DEL GRAU D'EFICÀCIA EN L'ASSOLIMENT DELS OBJECTIUS PREVISTES.

L'examen que ha realitzat aquesta Sindicatura s'ha centrat en els programes d'actuació de l'IVH de l'exercici de 1991, i ha abastat els aspectes següents:

- Elaboració dels programes d'actuació i aprovació per part dels òrgans competents de l'Institut.
- Objectius prevists per a l'exercici de 1991; descripció, desagregació i quantificació inicial.
- Anàlisi i avaluació de les activitats dissenyades i realitzades en el compliment dels objectius prevists.
- Anàlisi del grau de compliment, al final de 1991, dels objectius prevists inicialment.
- Revisió i anàlisi dels procediments de control intern implantats per l'IVH.
- Proves sobre mostres selectives, del compliment de la normativa legal i interna.
- Revisió de mostres d'expedients i actuacions més significatives.

La revisió s'ha fet amb l'objectiu d'avaluar el grau de compliment dels objectius prevists per l'IVH per a 1991; així com del compliment, en les seues actuacions, amb la normativa interna i legal d'aplicació.

Els apartats següents d'aquest informe consideren el treball realitzat per aquesta Sindicatura i els aspectes més importants que se'n deriven.

4. INFORMACIÓ GENERAL

4.1 Bases de presentació dels comptes anuals

Els comptes anuals de 1991 comprenen el balanç, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria, i s'adjunten íntegrament en l'annex d'aquest informe.

Els dits comptes anuals van ser formulats pel consell d'administració de l'IVH amb data 30 de març de 1992 i aprovats pel Consell de la Generalitat Valenciana, constituït en junta universal d'accionistes, amb data 22 de juny de 1992.

Els comptes anuals es presenten amb els criteris i el format previst en el text refós de la "Llei de societats anònimes" i en el "Pla general de comptabilitat".

4.2 Activitat de l'exercici

Les principals actuacions de l'IVH durant 1991, en l'àmbit del seu objecte social, es comenten en l'informe de gestió formulat pels administradors, d'acord amb el que es preveu en el text refós de la "Llei de societats anònimes", el qual s'adjunta als comptes anuals de 1991; en l'apartat següent d'aquest informe, abordem els aspectes més significatius dels programes d'actuació de 1991.

3. EVALUACIÓN SOBRE SI LA GESTIÓN DE LOS RECURSOS HUMANOS, MATERIALES Y DE LOS FONDOS PRESUPUESTARIOS SE HA DESARROLLADO DE FORMA ECONÓMICA Y EFICIENTE Y EVALUACIÓN DEL GRADO DE EFICACIA EN EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS

El examen que ha realizado esta Sindicatura se ha centrado en los Programas de Actuación del IVVSA del ejercicio 1991, abarcándose los siguientes aspectos:

- Elaboración de los Programas de Actuación y aprobación por los órganos competentes del Instituto.
- Objetivos previstos para el ejercicio 1991, descripción, desagregación y cuantificación inicial.
- Análisis y evaluación de las actividades diseñadas y realizadas en el cumplimiento de los objetivos previstos.
- Análisis del grado de cumplimiento al final de 1991 de los objetivos previstos inicialmente.
- Revisión y análisis de los procedimientos de control interno implantados por el IVVSA.
- Pruebas muestrales de cumplimiento de la normativa legal e interna.
- Revisión muestral de expedientes y actuaciones más significativas.

La revisión se ha llevado a cabo con los objetivos de evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos previstos por el IVVSA para 1991, así como el cumplimiento en sus actuaciones con la normativa interna y legal de aplicación.

Los apartados siguientes de este informe contemplan el trabajo realizado por esta Sindicatura y los aspectos importantes derivados del mismo.

4. INFORMACIÓN GENERAL

4.1 Bases de presentación de las cuentas anuales

Las cuentas anuales de 1991 comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria, y se adjuntan íntegramente en el Anexo de este informe.

Dichas cuentas anuales fueron formuladas por el Consejo de Administración del IVVSA con fecha 30 de marzo de 1992 y aprobadas por el Consell de la Generalitat Valenciana, constituïdo en Junta Universal de Accionistas, con fecha 22 de junio de 1992.

Las cuentas anuales se presentan con los criterios y formato previstos en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y en el Plan General de Contabilidad.

4.2 Actividad del ejercicio

Las principales actuaciones de IVVSA durante el ejercicio 1991, en el ámbito de su objeto social, se comentan en el informe de gestión formulado por los Administradores, de acuerdo con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y que se adjunta a las cuentas anuales de 1991, abordándose en el apartado siguiente del presente informe los aspectos más significativos de los programas de actuación de 1991.

5. REVISIÓ DELS PROGRAMES D'ACTUACIÓ DE L'EXERCICI DE 1991

5.1 Introducció

L'IVH es configura com un ens instrumental de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports (d'ara endavant, COPUT), per dur a terme la política d'habitatge de la Generalitat Valenciana.

Els objectius per a 1991, establerts pel consell d'administració en la sessió de 3 de desembre de 1990, tenen com a finalitat executar la dita política, i a aqueix efecte l'Institut dirigeix la seua activitat en dues direccions.

La primera està encaminada a la materialització del dret constitucional de tots els ciutadans d'accedir a un habitatge digne. Amb aqueixa finalitat, han elaborat el "Programa de promoció de sòl", que es dirigeix a l'obtenció d'aquest bé per tal d'abaratir tant les promocions pròpies de l'Institut, com les que puguen dur-se a terme per mitjà d'altres agents promotors d'habitatge social (promotors públics, cooperatives, promotors privats).

Al mateix temps, el "Programa de promoció d'habitatges" pretèn, mitjançant una actuació directa, posar habitatges a disposició de determinades capes socials.

Per mitjà del "Programa de rehabilitació de centres històrics", es pretèn aconseguir la recuperació arquitectònica i funcional de l'entorn urbà.

La segona de les direccions es materialitza en el "Programa d'administració del patrimoni de promoció pública", que persegueix un doble objectiu. D'una banda, elevar la consideració social d'aquesta classe d'habitatge: a aquest efecte, es fa menester compel·lir els adjudicataris dels dits habitatges al compliment de les seues obligacions, sense oblidar el dret, que tots ells tenen, de gaudir d'una millor qualitat de vida; amb aquesta finalitat, s'està incrementant la inversió en reparacions. I d'altra banda, redimensionar correctament el nombre d'habitatges que integren aquest patrimoni, per tal d'aconseguir-ne així una gestió més eficaç.

Per acabar amb aquest conjunt de programes, amb el "Programa de gestió" l'Institut continua la seua missió de portar a efecte la gestió de les obres encomanades per la COPUT per mitjà dels "Convenis d'encàrrec de gestió".

En els següents apartats d'aquest informe, s'inclou una descripció dels objectius i les característiques de cada programa, així com de les actuacions desenvolupades per l'IVH durant 1991, utilitzant i complementant la informació presentada per l'IVH en el seu informe de gestió de 1991. També s'hi inclouen comentaris sobre el grau de compliment dels objectius marcats, com a resultat de la revisió que aquesta Sindicatura ha realitzat de les activitats efectuades i del compliment dels procediments establerts per l'Institut per a la seua execució.

5.2 Informació comptable: epígraf d'existències

L'epígraf d'existències del balanç comprèn els solars i edificis per a la construcció o rehabilitació i posterior venda; la composició i el moviment de l'exercici de 1991, en milers de pessetes, en són els següents:

5. REVISIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN DEL EJERCICIO 1991

5.1 Introducción

El IVVSA se configura como un ente instrumental de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (en adelante COPUT) para llevar a cabo la política de vivienda de la Generalitat Valenciana.

Los objetivos para 1991, establecidos por el Consejo de Administración en su sesión de 3 de diciembre de 1990, tienen por finalidad ejecutar dicha política, para lo que el Instituto dirige su actividad en dos direcciones.

La primera está encaminada a la materialización del derecho constitucional de acceso por todos los ciudadanos a una vivienda digna. Para ello ha elaborado el Programa de Promoción de Suelo, que se dirige a la obtención de este bien para abaratar tanto las promociones propias del Instituto, como las que puedan llevarse a cabo por medio de otros agentes promotores de vivienda social (promotores públicos, cooperativas, promotores privados).

Al mismo tiempo, el Programa de Promoción de Viviendas pretende, a través de una actuación directa, poner viviendas a disposición de determinadas capas sociales.

A través del Programa de Rehabilitación de Centros Históricos se pretende alcanzar la recuperación arquitectónica y funcional del entorno urbano.

La segunda de las direcciones se materializa en el Programa de Administración del Patrimonio de Promoción Pública, que persigue un doble objetivo. Por una parte, elevar la consideración social hacia esta clase de vivienda, para lo que se hace preciso compeler a los adjudicatarios de las mismas al cumplimiento de sus obligaciones, sin olvidar el derecho que todos ellos tienen a gozar de una mejor calidad de vida, para lo que se está incrementando la inversión en reparaciones. Y por otra parte, redimensionar correctamente el número de viviendas que integran este patrimonio para conseguir así una más eficaz gestión del mismo.

Para terminar con este conjunto de Programas, mediante el Programa de Gestión el Instituto continúa con su misión de llevar a cabo la gestión de las obras encomendadas por la COPUT a través de los Convenios de Encargo de Gestión.

En los siguientes apartados de este informe se incluye una descripción de los objetivos y características de cada programa, así como de las actuaciones desarrolladas por el IVVSA durante 1991, utilizando y complementando la información presentada por el IVVSA en su informe de gestión de 1991. Asimismo, se incluyen comentarios sobre el grado de cumplimiento de los objetivos marcados, como resultado de la revisión que esta Sindicatura ha realizado de las actividades efectuadas y del cumplimiento de los procedimientos establecidos por el Instituto para su ejecución.

5.2 Información contable: epígrafe de existencias

El epígrafe de existencias del balance comprende los solares y edificios para la construcción o rehabilitación y posterior venta, siendo su composición y movimiento del ejercicio 1991 los siguientes, en miles de pesetas:

Comptes	Saldo 31-12-90	Incorporacions 1991	Saldo 31-12-91
Edificis	283.277	23.392	306.669
Solars	233.539	49.979	283.518
Terrenys	311.683	843.621	1.155.304
Promocions en curs	8.700	381.829	390.529
TOTAL	837.199	1.298.821	2.136.020

a) *Edificis*

Estan valorats al cost d'adquisició, que inclou, a més de l'import de la compra, totes aquelles despeses addicionals com la notaria, el registre, etc. La composició del saldo és com segueix:

a) *Edificios*

Están valorados al coste de adquisición que incluye, además del importe de la compra, todos aquellos gastos adicionales tales como notaría, registro, etc. La composición del saldo es como sigue:

Localització edifici	Cost (milers de pessetes)
Carnissers, 14	61.686
Roger de Flor, 16	40.482
Roger de Flor, 13	30.339
Carnissers, 8	18.049
Cavallers, 42	15.407
Carnissers, 12	14.228
Carnissers, 10	11.075
D'altres	11.774
<u>Edificis en ruïna:</u>	
Àngel Custodi, 3 i 5	27.575
Vinatea, 16-18	15.756
Recared, 26	15.936
Lope de Rueda, 14	11.039
D'altres	4.319
<u>Adquisicions de 1991:</u>	
Maldonado, 9 i Beata, 12	12.061
Balmes, 35	4.734
de Dalt, 48	3.300
D'altres	8.909
TOTAL	306.669

La totalitat d'edificis de la relació anterior estan situats en el centre històric de la ciutat de València, i la seua adquisició es va iniciar en l'exercici de 1989. Malgrat que durant 1991 no s'hi han promogut actuacions, perquè la majoria d'aquests immobles estan inclosos en unitats d'actuació la gestió dels quals depèn de l'aprovació definitiva dels plans urbanístics per part de l'Ajuntament de València, és a

La totalidad de edificios de la relación anterior están situados en el Centro Histórico de la ciudad de Valencia y su adquisición se inició en el ejercicio 1989. Si bien durante 1991 no se han promovido actuaciones sobre los mismos, ya que la mayoría de estos inmuebles están incluidos en Unidades de Actuación cuya gestión depende de la aprobación definitiva de los planes urbanísticos por parte del Ayuntamiento.

partir de 1992 quan s'inicien actuacions concretes que comentarem en l'apartat 5.5

b) *Solars*

Dins aquest compte, es distingeixen els solars adquirits directament per l'IVH (96.073 milers de pessetes), i els solars cedits pels ajuntaments (187.445 milers de pessetes). Els primers, que estan situats en el centre històric de València, estan valorats al cost d'adquisició, que inclou, a més de la compra, les despeses addicionals necessàries. Els solars cedits pels ajuntaments per a la promoció d'habitatges en règim especial (vegeu l'apartat 5.4) figuren valorats d'acord amb el valor venal, que a aquest efecte s'identifica amb el valor cadastral o amb l'assignat per l'ajuntament recollit en escriptura pública.

c) *Terrenys*

Els terrenys comptabilitzats en aquest compte s'engloben dins les operacions considerades en el "Programa de promoció de sòl" (vegeu l'apartat 5.3); el seu detall és el següent:

to de Valencia, es a partir de 1992 cuando se inician actuaciones concretas que se comentan en el apartado 5.5.

b) *Solares*

Dentro de esta cuenta se distinguen los solares adquiridos directamente por el IVVSA (96.073 miles de pesetas), y los solares cedidos por los ayuntamientos (187.445 miles de pesetas). Los primeros, que están situados en el Centro Histórico de Valencia, están valorados al coste de adquisición que incluye, además del importe de la compra, los gastos adicionales necesarios. Los solares cedidos por los ayuntamientos para la promoción de viviendas en Régimen Especial (véase apartado 5.4) figuran valorados de acuerdo con el valor venal, que a estos efectos se identifica con el valor catastral o el asignado por el ayuntamiento recogido en escritura pública.

c) *Terrenos*

Los terrenos contabilizados en esta cuenta se engloban dentro de las operaciones contempladas en el Programa de Promoción del Suelo (véase apartado 5.3) siendo su detalle el siguiente:

Localització terreny	Cost (milers de pessetes)
<u>Adquirits directament per l'IVH:</u>	
- Sant Vicent del Raspeig	400.815
- Alacant APD23	173.155
- Alcoi-la Riba	63.681
- Aldaja	415.593
- Sagunt	81.400
	1.134.644
<u>Per expropiació:</u>	
- Benicalap	4.677
- Patraix	4.530
- Castelló R-5	623
- Guadaséquies	10.830
	20.660
TOTAL	1.155.304

d) *Promocions en curs*

En aquest compte, es recull el cost de les promocions, que inclou el de construcció (certificacions d'obra) i tots aquells necessaris, com ara els honoraris facultatius, llicències i tributs, etc. La composició, en funció dels programes, n'és la següent:

	Milers de pessetes
Promoció de sòl	48.447
Promoció d'habitatges	300.479
Rehabilitació centre històric	41.603
TOTAL	390.529

d) *Promociones en curso*

En esta cuenta se recoge el coste de las promociones que incluye el de construcción (certificaciones de obra) y todos aquéllos necesarios como honorarios facultativos, licencias y tributos, etc. La composición en función de los programas es la siguiente:

	Miles de pesetas
Promoción del Suelo	48.447
Promoción de Viviendas	300.479
Rehabilitación Centro Histórico	41.603
TOTAL	390.529

5.3 Programa de promoció de sòl

5.3.1 Introducció

Aquest programa considera la participació de la Generalitat Valenciana, per mitjà de la COPUT i de l'Institut mateix, en el mercat del sòl, adquirint terrenys que, una vegada ordenats i urbanitzats, puguen ser o bé edificats directament per l'Administració (promoció pública i promocions en règim especial), o bé posats a disposició de cooperatives, patronats i d'altres ens o particulars (per a la construcció d'habitatges de protecció oficial i habitatges a preu taxat).

Durant l'any 1990, l'activitat de l'IVH, dins aquest programa, va consistir en la definició de les actuacions i en la selecció de les àrees d'intervenció; s'hi va optar per concentrar les intervencions en les capitals de província i els municipis de major població de la Comunitat Valenciana.

Les actuacions dutes a terme per l'IVH durant 1991 han consistit a posar en marxa les directrius recollides en els acords del consell d'administració de 24 de maig i de 3 de desembre de 1990, pels quals es dona prioritat a l'adquisició, per compra directa, de determinats terrenys inclosos en tres zones previstes en el programa: Sant Vicent del Raspeig, Castelló i Alcoi.

Les operacions programades durant 1990 han sofrit determinades modificacions, que han consistit en la inclusió de nous àmbits d'intervenció, la desestimació d'uns altres i, fins i tot, la posició d'alguns, en funció de circumstàncies variades.

Els procediments usats per l'IVH per a dur a terme aquestes operacions es poden concretar en dos: operacions per compra directa i operacions per expropiació (convenis amb ajuntaments).

5.3.2 Operacions per compra directa

Segons que hem indicat abans, el consell d'administració va fixar, com a prioritàries, les actuacions següents:

- Sant Vicent del Raspeig.
- La Riba-Alcoi.
- Castelló, unitats d'actuació 4 i 5.

Durant 1991 hi ha hagut modificacions pel que fa a les àrees d'actuació a l'empara d'aquest programa:

- a) Desestimació de les unitats d'actuació 4 i 5 de Castelló, perquè no es consideraven viables.
- b) Incorporació de noves actuacions, segons el detall següent:

Àrea d'actuació	Data autorització
Alacant APD-23	31/07/91
Aldaia U.A. núm. 10	28/10/91
Alaquàs U.A. núm. 17.3	28/10/91
Sagunt	28/10/91
Alacant PAU, 2	10/12/91

Les dades més importants que conté l'informe de gestió, quant a aquestes unitats d'actuació programades, són les següents:

5.3 Programa de Promoción del Suelo

5.3.1 Introducción

Este Programa contempla la participación de la Generalitat Valenciana, a través de la COPUT y del propio Instituto, en el mercado del suelo, adquiriendo terrenos que, una vez ordenados y urbanizados, puedan ser o edificados directamente por la Administración (promoción pública y promociones en régimen especial) o puestos a disposición de cooperativas, patronatos y otros entes o particulares (para la construcción de viviendas de protección oficial y viviendas a precio tasado).

Durante el año 1990 la actividad del IVVSA dentro de este programa consistió en la definición de las actuaciones y en la selección de las áreas de intervención, optándose por concentrar las intervenciones en las capitales de provincia y municipios de mayor población de la Comunidad Valenciana.

Las actuaciones llevadas a cabo por el IVVSA durante 1991 han consistido en poner en marcha las directrices recogidas en los acuerdos del Consejo de Administración de 24 de mayo y de 3 de diciembre de 1990, por los que se da prioridad a la adquisición, por compra directa, de determinados terrenos incluidos en tres de las zonas previstas en el programa: San Vicente del Raspeig, Castellón y Alcoi.

Las operaciones programadas durante 1990 han sufrido determinadas modificaciones, que han consistido en la inclusión de nuevos ámbitos de intervención, desestimación de otros, e incluso reposición de algunos, en función de variadas circunstancias.

Los procedimientos utilizados por el IVVSA para llevar a cabo estas operaciones se pueden concretar en dos: operaciones por compra directa y operaciones por expropiación (Convenios con Ayuntamientos).

5.3.2 Operaciones por compra directa

Según se ha indicado anteriormente, fueron fijadas como prioritarias por el Consejo de Administración las siguientes actuaciones:

- San Vicente del Raspeig.
- La Riba-Alcoi.
- Castellón, Unidades de Actuación 4 y 5.

Durante 1991 han tenido lugar modificaciones en cuanto a las áreas de actuación al amparo de este programa:

- a) Desestimación de las Unidades de Actuación 4 y 5 de Castellón por no considerarse viables.
- b) Incorporación de nuevas actuaciones, según el siguiente detalle:

Area de actuación	Fecha autorización
Alicante APD-23	31/07/91
Aldaya U.A. nº10	28/10/91
Alacuás U.A. nº 17.3	28/10/91
Sagunto	28/10/91
Alicante PAU, 2	10/12/91

Los datos más importantes que contiene el Informe de Gestión respecto a estas unidades de actuación programadas son los siguientes:

Àrea d'actuació	Superfície adquirida (m ²)	Preu (milers pessetes)	Superfície pendent adquisició (m ²)	Nombre habitatges per a construir
Sant Vicent del Raspeig	56.311	400.600	0	499
Alacant APD-23	9.225	172.900	2.598	221
La Riba-Alcoi	6.904	63.600	7.134	123
Aldaia-U.A.-10	38.481	415.600	0	258
Alaquàs-U.A.-17.3	59.191	436.600	0	414
Sagunt	9.939	81.400	0	115
TOTAL	180.051	1.570.700	9.732	1.630

En la lectura de la informació del quadre anterior, s'ha de tenir en compte que hi vénen incloses, a més de les compres de terrenys efectuades fins al 31 de desembre de 1991, aquelles compres que, realitzades durant els primers mesos de 1992, han sigut imputades a l'efecte de l'informe de gestió. De la xifra anterior, 1.570.700 milers de pessetes, les compres realitzades fins al 31 de desembre de 1991 -segons els registres comptables- s'eleven a 1.134.644 milers de pessetes (vegeu l'apartat 5.2.c), de les quals 311.683 milers de pessetes es van efectuar en 1990.

Aquesta Sindicatura ha fet un seguiment dels dos expedients analitzats en l'informe de l'exercici de 1990: Sant Vicent del Raspeig i la Riba-Alcoi. També hem analitzat els expedients referents a la unitat d'actuació número 17.3 d'Alaquàs i a la unitat d'actuació d'Alacant PAU-2; operacions que tenen totes dues l'origen en 1991, però que comencen a desenvolupar-se en 1992.

a) *Unitat d'actuació de Sant Vicent del Raspeig*

Aquesta operació, segons que s'indicava en l'informe de 1990, abasta una superfície total de 56.554 m², dividida en tretze parcel·les, segons la composició següent:

Titularitat de les parcel·les	Superfície (m ²)
De titularitat privada	51.210
De titularitat pública	5.344
TOTAL	56.554

Segons que s'indicava en l'informe de l'exercici de 1990, de la superfície de titularitat privada estava pendent d'adquisició una parcel·la de 243 m². Aquesta parcel·la, l'han comprada mitjançant un contracte privat de data 10 de març de 1992 a un preu de 10.000 PTA/m².

La superfície de titularitat pública pertany a l'Ajuntament de Sant Vicent del Raspeig i, tal com es comentava en l'informe de l'exercici de 1990, continua pendent de formalització el conveni pel qual l'Ajuntament ha de cedir a l'Institut els drets d'edificabilitat; l'operació s'ha paralytitzat fins a la firma del conveni.

b) *Pla ARA Alcoi-la Riba*

En 1990 l'estat d'adquisicions d'aquesta operació, segons que es mostrava en l'informe de la Sindicatura de Comptes del dit exercici, era el següent:

En la lectura de la informació del cuadro anterior, se ha de tener en cuenta que vienen incluidas, además de las compras de terrenos realizadas hasta el 31 de diciembre de 1991, aquellas compras que realizadas durante los primeros meses de 1992, han sido imputadas a efectos del Informe de Gestión. De la cifra anterior, 1.570.700 miles de pesetas, las compras realizadas hasta el 31 de diciembre de 1991, según los registros contables, ascienden a 1.134.644 miles de pesetas (véase apartado 5.2, c)), de las que 311.683 miles de pesetas se efectuaron en 1990.

Esta Sindicatura ha realizado un seguimiento de los dos expedientes analizados en el informe del ejercicio 1990: San Vicente del Raspeig y La Riba-Alcoi. Asimismo, se han analizado los expedientes referentes a la Unidad de Actuación nº 17.3 de Alacuás, y a la Unidad de Actuación Alicante PAU-2, operaciones ambas con origen en 1991, pero que comienzan a desarrollarse en 1992.

a) *Unidad de Actuación San Vicente del Raspeig*

Esta operación, según se indicaba en el informe de 1990, abarca una superficie total de 56.554 m², dividida en 13 parcelas, según la siguiente composición:

Titularidad de las parcelas	Superficie (m ²)
De titularidad privada	51.210
De titularidad pública	5.344
TOTAL	56.554

Según se indicaba en el informe del ejercicio 1990, de la superficie de titularidad privada estaba pendiente de adquisición una parcela de 243 m². Esta parcela ha sido comprada mediante contrato privado de fecha 10 de marzo de 1992 a un precio de 10.000 pts./m².

La superficie de titularidad pública pertenece al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, y tal como se comentaba en el informe del ejercicio 1990, sigue pendiente de formalizarse el convenio por el que el Ayuntamiento ceda al Instituto los derechos de edificabilidad, habiéndose paralytizado la operación hasta la firma del mismo.

b) *Plan ARA Alcoi-La Riba*

En 1990 el estado de adquisiciones de esta operación, según se mostrava en el informe de la Sindicatura de Cuentas de dicho ejercicio, era el siguiente:

Superfície m ²	% sobre el total de superfície	Situació	Preu (milers pessetes)
5.537,5	40,1%	Adquirit	63.681
5.384	39,0%	Pendent (1)	---
1.462	10,6%	Pendent (2)	---
1.424	10,3%	Sòl públic (3)	---
13.807,5	100%		

Quant al terreny assenyalat amb (1), hom no ha acabat d'acordar el preu amb els propietaris; raó per la qual l'Institut pensa que caldrà recórrer a l'expropiació.

El terreny assenyalat amb (2) comprèn dues parcel·les que són propietat del Banco Hispano Americano, i una tercera que pertany a una comunitat de treballadors. Com que en aquests casos tampoc no hi ha acord sobre el preu, l'IVH estima que l'única solució serà l'expropiació.

El sòl públic assenyalat amb (3) pertany a l'Ajuntament d'Alcoi i encara està pendent de ser concretada la forma en què l'Institut accedirà als dits terrenys, per la via del conveni de cessió o de l'adquisició.

A causa de les circumstàncies comentades, l'operació la Riba-Alcoi pot demorar-se per un període de temps no determinat.

c) *Unitat d'actuació número 17.3, polígon "La sequieta", Alacúas*

Aquesta operació abasta una superfície total de 59.191 m², el propietari anterior de la qual era la Societat Estatal de Gestió per a la Rehabilitació i Construcció d'Habitatges, S.A. (SGV), dependent del Ministeri d'Economia i Hisenda.

L'IVH va prendre, com a base per a realitzar l'estudi previ de viabilitat de l'operació, l'informe econòmic efectuat per SGV, resum de les despeses incorregudes per la dita societat fins al moment en què es decideix negociar-ne la venda a l'IVH. Basant-se en l'informe esmentat, l'IVH estima que el preu que caldria pagar seria de 436'6 M.P., equivalents a 7.375 PTA/m².

El consell d'administració de l'IVH, en la reunió del 28 d'octubre de 1991, apodera el gerent de l'Institut per a l'adquisició d'aquests terrenys, per un import total de 475 M.P., considerant un 10% de marge de maniobra respecte al cost total determinat en l'informe citat anteriorment.

Amb data 10 d'abril de 1992 es firma l'escriptura de compra-venda per un preu definitiu de 436'6 M.P.

d) *Unitat d'actuació Alacant PAU 2*

El consell d'administració, en data 10 de desembre de 1991, considera la possible constitució d'una societat anònima mixta per a l'adquisició i execució dels terrenys pertanyents al PAU 2 d'Alacant; s'hi argumenta que aquesta solució presenta l'avantatge d'evitar el sistema d'expropiació i d'avançar, així, l'adquisició dels terrenys en un any. Així mateix, es considera recomanable la participació del capital privat, compartint amb el capital públic els possibles resultats, positius i negatius, de la dita operació.

Con respecto al terreno señalado con (1) no se ha terminado de acordar el precio con los propietarios, por lo que el Instituto piensa que deberá recurrirse a la expropiación.

El terreno señalado con (2) comprende dos parcelas que son propiedad del Banco Hispano Americano, y una tercera que pertenece a una comunidad de trabajadores. Debido a que no existe en estos casos tampoco un acuerdo sobre el precio, el IVVSA estima que la única solución será la expropiación.

El suelo público señalado con (3) pertenece al Ayuntamiento de Alcoi, estando todavía pendiente de concretarse la forma en que el Instituto accederá a dichos terrenos, vía convenio de cesión o vía adquisición.

Debido a las circunstancias comentadas, la operación La Riba-Alcoi puede demorarse en un plazo de tiempo no determinado.

c) *Unidad de Actuación nº 17.3 Polígono "La Sequieta" Alacúas*

Esta operación abarca una superficie total de 59.191 m², cuyo propietario anterior era la Sociedad Estatal de Gestión para la Rehabilitación y Construcción de Viviendas, S.A. (SGV), dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda.

El IVVSA tomó como base para realizar el estudio previo de viabilidad de la operación, el informe económico efectuado por SGV, resumen de los gastos incurridos por dicha sociedad hasta el momento en que se decide negociar la venta al IVVSA. Sobre la base del mencionado informe, el IVVSA estima que el precio a pagar sería de 436,6 millones de pesetas, equivalentes a 7.375 pesetas/m².

El Consejo de Administración del IVVSA, en la reunión de 28 de octubre de 1991, apodera al Gerente del Instituto para la adquisición de estos terrenos por un importe total de 475 millones de pesetas, considerándose un 10% de margen de maniobra con respecto al coste determinado en el informe anteriormente citado.

Con fecha 10 de abril de 1992 se firma la escritura de compra-venda por un precio definitivo de 436,6 millones de pesetas.

d) *Unidad de Actuación Alicante PAU 2*

En el Consejo de Administración de fecha 10 de diciembre de 1991 se contempla la posible constitución de una sociedad anónima mixta, para la adquisición y ejecución de los terrenos pertenecientes al PAU 2 de Alicante, argumentándose que esta solución presenta como ventaja evitar el sistema de expropiación, adelantándose de este modo la adquisición de los terrenos en un año. Asimismo, se considera recomendable la participación del capital privado, compartiendo con el capital público los posibles resultados, positivos y negativos, de dicha operación.

Per acord del Govern Valencià de 16 de març de 1992, s'autoritza l'IVH per a la constitució d'una societat d'economia mixta denominada Gestió del Sòl d'Alacant, S.A. Amb data 8 de maig de 1992, l'IVH i CLEOP, S.A. constitueixen, mitjançant escriptura pública, l'esmentada societat amb un capital social de 200 M.P.; la participació de l'Institut és d'un 51%.

e) *Finançament qualificat*

En el consell d'administració de data 10 de desembre de 1991, s'informa que, per les necessitats sorgides en el desenvolupament del programa d'inversions "Sòl urbà 92", i amb la finalitat d'acollir-se al finançament qualificat d'actuacions protegibles en matèria de sòl amb destinació preferent a habitatges de protecció oficial, regulat pel reial decret 1.668/1991, de 15 de novembre, s'autoritza la sol·licitud de les següents quantitats per mitjà dels préstecs regulats en el decret citat, per a l'adquisició i urbanització dels terrenys següents:

Por Acuerdo del Gobierno Valenciano de 16 de marzo de 1992, se autoriza al IVVSA para la constitución de una sociedad de economía mixta denominada Gestión del Suelo de Alicante, S.A. Con fecha 8 de mayo de 1992 el IVVSA y CLEOP, S.A. constituyen mediante escritura pública la mencionada sociedad con un capital social de 200 millones de pesetas, siendo la participación del Instituto de un 51%.

e) *Financiación cualificada*

En el Consejo de Administración de fecha 10 de diciembre de 1991 se informa de que por las necesidades surgidas en el desarrollo del Programa de Inversiones "Suelo Urbano 92", y con la finalidad de acogerse a la financiación cualificada de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial, regulada por Real Decreto 1668/91, de 15 de noviembre, se autoriza la solicitud de las siguientes cantidades a través de los préstamos regulados en el citado Decreto, para la adquisición y urbanización de los siguientes terrenos:

Àrea d'actuació	Pressupost protegible (en milers de pessetes)		
	Sòl	Urbanització	Total
Alacant APD-23	281.269	20.762	302.031
Alaquàs U.A. núm. 17.3	436.581	247.000	683.581
Aldaia U.A. núm. 10	415.595	158.544	574.139
Sagunt	81.400	37.239	118.639
St. Vicent del Raspeig	403.033	198.812	601.845
TOTAL	1.617.878	662.357	2.280.235

No s'hi inclou l'operació denominada la Riba-Alcoi, ja que, en un principi, l'IVH preveu realitzar aquesta promoció en règim de renda lliure, supòsit que no quedaria acollit al reial decret 1.668/1991.

Amb data 28 de juliol de 1992, el Banco Hipotecario de España concedeix els préstecs sol·licitats per l'IVH i les preceptives escriptures es fan amb les característiques següents:

No se incluye la operación denominada La Riba-Alcoi, ya que en un principio el IVVSA contempla realizar esta promoción en régimen de renta libre, supuesto que no quedaría acogido al R.D. 1668/91.

Con fecha 28 de julio de 1992 el Banco Hipotecario de España concede los préstamos solicitados por el IVVSA, realizándose las respectivas escrituras con las siguientes características:

Àrea d'actuació	Capital (milers pessetes)	Tipus interès	Termini amortització
Alacant APD-23	225.000	13%	31-12-95
Alaquàs U.A. núm. 17.3	683.000	13%	31-12-95
Aldaia U.A. núm. 10	405.000	13%	31-12-95
Sagunt	118.630	13%	31-12-95
St. Vicent del Raspeig	539.113	13%	31-12-95
TOTAL	1.970.743		

Segons que consta en les escriptures, la finalitat d'aquests préstecs és destinar-ne l'import a l'adquisició i urbanització del sòl de les dites unitats d'actuació, i construir-hi habitatges de protecció oficial dins els terminis prevists en el reial decret 1.668/1991.

Según consta en las escrituras, la finalidad de estos préstamos es destinar su importe a la adquisición y urbanización del suelo de dichas unidades de actuación, y construir sobre ellos Viviendas de Protección Oficial dentro de los plazos previstos en el R.D. 1668/91.

Els dits préstecs van ser garantits amb l'aval de la Generalitat Valenciana, mitjançant el decret 106/1992, de 6 de juliol, per import de 1.970'7 M.P.

5.3.3 Operacions per expropiació

La programació de l'Institut en aquest camp estava centrada en actuacions de gestió de sòl urbanitzable programat i no programat en els municipis d'Alacant, Castelló, Elx i València, amb les corporacions dels quals la COPUT va subscriure, durant 1991, convenis de col.laboració per a la gestió i actuació dels dits tipus de sòl.

De les actuacions abordades durant 1991, es poden destacar la de Patraix, a València, i la convinguda a Castelló, denominada R-5 "Riu Sec".

Patraix (València)

Pe'l que fa a aquesta operació, hom ha redactat el projecte d'expropiació, i les labors de l'Institut s'han centrat a redactar i revisar el dit projecte, en el qual figura una superfície aproximada d'expropiació de 445.000 m². A la data de redacció d'aquest informe, encara no s'ha iniciat el procediment d'expropiació per la via de notificació als expropiats.

R-5 "Riu Sec", Castelló

La Generalitat Valenciana i l'Ajuntament de Castelló van subscriure, el 4 d'abril de 1991, un conveni de promoció de sòl per a dur a terme la construcció de 3.000 habitatges a Castelló de la Plana, en la zona on s'ubicaria la Universitat Jaume I. En el dit conveni s'estipula que la Generalitat Valenciana, per mitjà de l'IVH, redactarà i aprovarà el projecte d'expropiació corresponent al dit sòl i que en portarà a efecte la gestió, tot abonant, consegüentment, el preu just que corresponga als 800.800 m² que s'han d'expropiar i el de les edificacions, plantacions, obres i instal.lacions que es troben en el dit terreny.

L'IVH va redactar un informe de valoració a efectes expropiatoris d'aquests terrenys. El dit informe tracta d'aglutinar els valors de mercat i la viabilitat de l'operació i comparar-los amb els valors obtinguts per l'aplicació de la llei 8/1990, de 25 de juliol, sobre règim del sòl i valoració urbanística.

Per a l'anàlisi dels valors del mercat, es van tenir en compte les compra-ventes realitzades en operacions anàlogues, així com l'estructura social de la propietat. Segons l'informe de viabilitat econòmica, els preus oscil.larien entre 3.375 PTA/m² i 3.453 PTA/m².

Al seu torn, l'IVH, en aplicació de la llei 8/1990, obté, a efectes d'expropiació, un valor unitari per metre quadrat entre 900 PTA i 1.800 PTA.

Segons els informes rebuts pels agents immobiliaris de l'Institut a Castelló, un preu d'adquisició equiparable a valors de mercat permetria obtenir per compra-venta, abans de finalitzar 1992, el 70% de la superfície de l'àrea i caldria iniciar l'expedient d'expropiació per a l'adquisició del terreny restant.

Després de l'anàlisi d'aquesta informació, el consell d'administració aprova, amb data 8 d'octubre de 1991, l'adquisició condicionada al fet que el preu de compra fos igual o inferior a 3.000 PTA/m².

Amb data 28 de febrer de 1992, s'escriptura un total de 426.458 m² per un import global d'1.290.142 milers de

Dichos préstamos fueron garantizados mediante aval de la Generalitat Valenciana, mediante el Decreto 106/1992, de 6 de julio, por importe de 1.970,7 millones de pesetas.

5.3.3 Operaciones por expropiación

La programación del Instituto en este campo estaba centrada en actuaciones de gestión de suelo urbanizable programado y no programado en los Municipios de Alicante, Castellón, Elche y Valencia, con cuyos Ayuntamientos la COPUT suscribió durante 1990 Convenios de colaboración para la gestión y actuación de dichos tipos de suelo.

De las actuaciones abordadas durante 1991 caben destacarse la de Patraix en Valencia y la convenida en Castellón denominada R-5 "Riu Sec".

Patraix (Valencia)

Con respecto a esta operación ha sido redactado el proyecto de expropiación, habiéndose centrado las labores del Instituto en redactar y revisar dicho proyecto, en el que figura una superficie aproximada a expropiar de 445.000 m². A la fecha de redacción de este informe aún no se ha iniciado el procedimiento de expropiación vía notificación a los expropiados.

R-5 "Riu Sec", Castellón

La Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Castellón suscribieron el 4 de abril de 1991 un Convenio de promoción de suelo para llevar a cabo la construcción de 3.000 viviendas en Castellón de La Plana, en la zona donde se ubicaría la Universidad Jaime I. En dicho Convenio se estipula que la Generalitat Valenciana, a través del IVVSA, redactará y aprobará el proyecto de expropiación correspondiente a dicho suelo, llevando a cabo la gestión del mismo, y en consecuencia abonando el justiprecio que corresponda a los 800.800 m² a expropiar, y el de las edificaciones, plantaciones, obras e instalaciones que se encuentren en dicho terreno.

El IVVSA redactó un informe de valoración a efectos expropiatorios de estos terrenos. Dicho informe trata de aglutinar los valores de mercado y viabilidad de la operación, y compararlos con los valores obtenidos por la aplicación de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Régimen del Suelo y Valoración Urbanística.

Para el análisis de los valores de mercado se tuvieron en cuenta las compraventas realizadas en operaciones análogas, así como la estructura social de la propiedad. Según el Informe de Viabilidad Económica los precios oscilarían entre 3.375 ptas./m² y 3.453 ptas./m².

Por su parte, en aplicación de la Ley 8/90 el IVVSA obtiene a efectos expropiatorios un valor unitario por metro cuadrado entre 900 y 1.800 pesetas.

Según informes recibidos por los agentes inmobiliarios del Instituto en Castellón, un precio de adquisición equiparable a valores de mercado permitiría obtener por compra-venta antes de finales de 1992 el 70% de la superficie del área, debiéndose iniciar expediente de expropiación para la adquisición del terreno restante.

Tras el análisis de esta información, el Consejo de Administración aprueba con fecha 28 de octubre de 1991 la adquisición condicionada a que el precio de compra fuera igual o inferior a 3.000 ptas./m².

Con fecha 28 de febrero de 1992 se escritura un total de 426.458 m² por un importe global de 1.290.142 miles de

pesetes, incloent en aquest valor 10.768 milers de pessetes corresponents al valor de les construccions incloses en alguns dels terrenys adquirits. Aquestes compres signifiquen el 53% de l'operació i totes s'han fet a 3.000 PTA/m²

5.3.4 Execució dels objectius previstos en aquest programa

Els objectius del "Programa de promoció del sòl" van quedar establerts en la sessió del consell d'administració de l'Institut de 3 de desembre de 1990. Per a un pla que abastaria el trienni 1991 a 1993, es consideraven previsions d'adquisició de terrenys necessaris per a la construcció de 12.074 habitatges, amb un cost total estimat de 17.811'4 M.P. Per a l'exercici de 1991, hi havia prevista una anualitat de 9.467'8 M.P., dels quals 3.787'1 M.P. correspondrien al cost que havia d'assumir l'IVH.

Segons que hem descrit en l'apartat 5.3.2, durant 1991 hi ha hagut canvis en l'estratègia del programa: s'hi han desestimat unes operacions i se n'han considerades unes altres de noves. L'eficàcia general del programa estarà condicionada, en algunes unitats d'actuació, a la resolució de les qüestions comentades en l'apartat 5.3.2 i al desenvolupament de les altres unitats que estan concretant-se durant 1992.

5.4 Programa de promoció d'habitatges

5.4.1 Introducció

El "Programa de promoció d'habitatges" té per objecte facilitar l'accés a un habitatge digne al sector de població amb ingressos familiars ponderats inferiors a dues vegades el salari mínim interprofessional; malgrat que puguen, de manera residual, escometre's operacions de règim general.

El programa s'orienta prioritàriament als municipis de la Comunitat Valenciana, majors de 15.000 habitants, que disposen de sòl urbanitzat apte per a la construcció residencial i que estiguen disposats a la cessió gratuïta d'aquell a l'IVH.

El "Programa de promoció d'habitatges" considera dos tipus de promoció:

a) Promoció d'habitatges de protecció oficial en règim especial.

Les característiques fonamentals d'aquest règim, segons el real decret 224/1989, de 3 de maig, són:

- S'actua sobre sòl de cessió municipal.
- Va destinat a usuaris amb ingressos anuals inferiors a dues vegades el salari mínim interprofessional.
- El preu de venda dels habitatges oscil·la entre 0'85 i 0'98 voltes el mòdul ponderat.

El real decret 1.932/1991, de 20 de desembre, sobre mesures de finançament per a l'habitatge, modifica una sèrie de conceptes, entre els quals destaquen, per la seua importància: el preu màxim de venda, que passa de 0'85/mòdul a 1/mòdul; i els ingressos màxims de l'adquiridor, que, calculats sobre la base imposable, passen de 2 a 2'5 voltes el salari mínim interprofessional.

b) Promoció d'habitatges de protecció oficial en règim general.

Les característiques fonamentals d'aquest règim, segons el real decret 224/1989, són:

pesetas, incluyéndose en este valor 10.768 miles de pesetas correspondientes al valor de las construcciones incluidas en algunos de los terrenos adquiridos. Estas compras suponen el 53% de la operación habiéndose realizado todas ellas a 3.000 ptas./m².

5.3.4 Ejecución de los objetivos previstos en este programa

Los objetivos del Programa de Promoción del Suelo quedaron establecidos en la sesión del Consejo de Administración del Instituto de 3 de diciembre de 1990. Para un plan que abarcaría el trienio 1991 a 1993, se contemplaban previsions de adquisición de terrenos necesarios para la construcción de 12.074 viviendas con un coste total estimado de 17.811,4 millones de pesetas. Para el ejercicio 1991 estaba prevista una anualidad de 9.467,8 millones de pesetas de los que 3.787,1 millones corresponderían al coste a asumir por el IVVSA.

Según se ha descrito en el apartado 5.3.2, durante 1991 han tenido lugar cambios en la estrategia del programa, desestimándose unas operaciones y contemplándose otras nuevas. La eficacia general del programa va a estar condicionada en algunas unidades de actuación a la resolución de las cuestiones comentadas en el apartado 5.3.2 y al desarrollo de las otras unidades que se están concretando durante 1992.

5.4 Programa de Promoción de Viviendas

5.4.1 Introducció

El Programa de Promoción de Viviendas tiene por objeto facilitar el acceso a una vivienda digna al sector de población con ingresos familiares ponderados inferiores a dos veces el salario mínimo interprofesional, aunque puedan, de modo residual, acometerse operaciones de régimen general.

El Programa se orienta prioritariamente a los municipios de la Comunidad Valenciana, mayores de 15.000 habitantes, que dispongan de suelo urbanizado apto para la construcción residencial y estén dispuestos a la cesión gratuita del mismo al IVVSA.

El Programa de Promoción de Viviendas contempla dos tipos de promociones:

a) Promoción de viviendas de Protección Oficial en Régimen Especial.

Las características fundamentales de este régimen según el Real Decreto 224/89, de 3 de mayo, son:

- Se actúa sobre suelo de cesión municipal.
- Va destinado a usuarios con ingresos anuales inferiores a 2 veces el salario mínimo interprofesional.
- La cesión de viviendas se realizará por adjudicación.
- El precio de venta de las viviendas oscila entre el 0,85 y 0,98 veces el Módulo Ponderado.

El Real Decreto 1932/1991 de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación para la vivienda, modifica una serie de conceptos entre los que destacan por su importancia: el precio máximo de venta, que pasa de 0,85 Módulo a 1 Módulo, y los ingresos máximos del adquirente que, calculados sobre la base imponible, pasan de 2 a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

b) Promoción de viviendas de Protección Oficial en Régimen General.

Las características fundamentales de este régimen según el Real Decreto 224/89 son:

- S'actua sobre sòl adquirit per compra-venda o per cessió municipal.

- Va destinat a usuaris amb ingressos anuals ponderats inferiors a cinc voltes el salari mínim interprofessional.

- La cessió d'habitatges es farà per venda directa.

- El preu de venda dels habitatges ha de ser inferior a 1,2 voltes el mòdul ponderat.

També afecta aquest règim el reial decret 1.932/1991: els ingressos màxims de l'adquiridor, calculats sobre la base imposable, passen de 5 a 5,5 voltes el salari mínim interprofessional.

El procediment de gestió de cada operació és similar en tots dos tipus d'actuacions; llevat d'allò relatiu a l'accés al sòl quan pertoque la compra directa. El procés que generen les operacions és el següent:

1. Anàlisi i estudi de viabilitat.

2. Adquisició de sòl:

2.1 Aprovació de la cessió pel ple de l'ajuntament.

2.2 Firma del conveni amb l'ajuntament.

2.3 Escripura de cessió del sòl i inscripció en el Registre.

3. Promoció:

3.1 Redacció de projectes.

3.2 Obtenció de la qualificació provisional.

3.3 Obtenció de llicència d'obres.

3.4 Atorgament de l'escriptura de declaració d'obra nova i divisió en propietat horitzontal, i inscripció en el Registre.

3.5 Concessió del préstec hipotecari.

4. Construcció:

4.1 Contractació obra.

4.2 Inici obra.

4.3 Final obra

4.4 Qualificació definitiva

5. Vendes:

5.1 Adjudicació o venda d'habitatges.

5.2 Escripures de venda dels habitatges, subrogació dels préstecs hipotecaris i lliurament de les claus.

5.4.2 Promoció d'habitatges de protecció oficial en règim especial

L'IVH ha efectuat estudis de viabilitat per a la promoció de 1.568 habitatges en aquest règim, que s'han d'ubicar en les poblacions següents:

POBLACIO	Nombre habitatges
Altea	37
Aspe	29
Santa Pola	80
Alacant	103
Alcoi	53
Rojales	33
Dénia	65
Ibi	28
Elx	120
Bañeres	36
TOTAL Alacant	584
Onda	11
Vila-real	42
Burriana	30
Vilafamés	22
Castelló	438
TOTAL Castelló	543

- Se actúa sobre suelo adquirido por compraventa o por cesión municipal.

- Va destinado a usuarios con ingresos anuales ponderados inferiores a 5 veces el salario mínimo interprofesional.

- La cesión de viviendas se realizará por venta directa.

- El precio de venta de las viviendas debe ser inferior a 1,2 veces el Módulo Ponderado.

También afecta a este régimen el R.D. 1932/1991: los ingresos máximos del adquirente, calculados sobre la base imponible, pasan de 5 a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

El procedimiento de gestión de cada operación es similar en ambos tipos de actuaciones, salvo en lo relativo al acceso del suelo cuando procede la compra directa. El proceso que generan las operaciones es el siguiente:

1. Análisis y estudio de viabilidad.

2. Adquisición de suelo:

2.1 Aprobación de la cesión por el Pleno del Ayuntamiento.

2.2 Firma de convenio con el Ayuntamiento.

2.3 Escritura de cesión de suelo, e inscripción registral de la misma.

3. Promoción:

3.1 Redacción de Proyectos.

3.2 Obtención de la calificación provisional.

3.3 Obtención de la licencia de obras.

3.4 Otorgamiento de la Escritura de Declaración de Obra Nueva y División en Propiedad Horizontal e inscripción registral.

3.5 Concesión Préstamo Hipotecario.

4. Construcción:

4.1 Contratación obra.

4.2 Inicio obra.

4.3 Final obra.

4.4 Calificación Definitiva.

5. Ventas:

5.1 Adjudicación o venta de viviendas.

5.2 Escrituras de venta de las viviendas, subrogación de los préstamos hipotecarios y entrega de llaves.

5.4.2 Promoción de viviendas de Protección Oficial en Régimen Especial

El IVVSA ha efectuado estudios de viabilidad para la promoción de 1.568 viviendas en este régimen, a ubicar en las siguientes poblaciones:

POBLACION	Nº Viviendas
Altea	37
Aspe	29
Santa Pola	80
Alicante	103
Alcoi	53
Rojales	33
Denia	65
Ibi	28
Elx	120
Bañeres	36
TOTAL ALICANTE	584
Onda	11
Vila-Real	42
Burriana	30
Vilafamés	22
Castellón4	38
TOTAL CASTELLON	543

Ador	20
Gandia	80
València	93
Guadaséquies	86
Utiel	23
Moncada	12
Manises	24
Torrent	24
Xirivella	79
TOTAL València	441
TOTAL Comunitat	1.568

Ador	20
Gandía	80
Valencia	93
Guadasequies	86
Utiel	23
Moncada	12
Manises	24
Torrent	24
Xirivella	79
TOTAL VALENCIA	441
TOTAL COMUNIDAD	1.568

En l'informe de gestió, es considera un nombre d'habitatges de 1.676, que no és correcte a 31 de desembre de 1991 perquè no han sigut depurades certes dades; els correctes són els indicats en el quadre anterior.

Al final de 1991, l'IVH havia obtingut, mitjançant cessió gratuïta dels ajuntaments afectats, disset parcel·les de sòl urbà per a la construcció de 457 habitatges que s'han de desenvolupar en onze municipis.

En l'apartat de promoció, l'Institut ha obtingut la cèdula de qualificació provisional d'habitatge de protecció oficial per a disset promocions, que signifiquen un total de 504 habitatges.

Així mateix, es disposa de finançament qualificat, mitjançant préstecs hipotecaris concedits pel Banco Hipotecario de España, en vuit promocions, per una quantia total de 847.560 milers de pessetes per a 237 habitatges.

Durant 1991, han sigut adjudicades i contractades onze promocions amb un pressupòst global de contracta de 1.491 M.P., per a la construcció de 280 habitatges. L'inici de les obres tingué lloc durant els mesos de setembre a novembre de 1991; llevat dels 54 habitatges d'Alacant, que van començar en gener de 1992.

A continuació, es mostra un detall de les 11 obres adjudicades:

En el informe de gestión se contempla un número de viviendas de 1.676 que no es correcto a 31 de diciembre de 1991 por no haber sido depurados ciertos datos, siendo los correctos los indicados en el cuadro anterior.

Al final de 1991 el IVVSA había obtenido, mediante cesión gratuita de los Ayuntamientos afectados, 17 parcelas de suelo urbano para la construcción de 457 viviendas a desarrollar en 11 municipios.

En el apartado de promoción, el Instituto ha obtenido la Cédula de Calificación Provisional de Vivienda de Protección Oficial para 17 promociones que suponen un total de 504 viviendas.

Asimismo se dispone de Financiación Cualificada mediante Préstamos Hipotecarios concedidas por el Banco Hipotecario de España en 8 promociones por una cuantía total de 847.560 miles de pesetas para 237 viviendas.

Durante 1991 han sido adjudicadas y contratadas 11 promociones con un presupuesto global de contrata de 1.491 millones de pesetas para la construcción de 280 viviendas. El inicio de las obras tuvo lugar durante los meses de septiembre a noviembre de 1991 excepto las 54 viviendas de Alicante que se iniciaron en enero de 1992.

A continuación se muestra un detalle de las 11 obras adjudicadas:

Població	Nombre habitatges	Import (milers pessetes)
Altea	17	74.736
Altea	20	96.863
Aspe	29	155.132
Gandia	8	51.734
Gandia	6	41.903
Ador	16	104.733
Ador	4	27.050
Onda	11	62.862
Gandia	66	310.849
Alacant	49	230.553
Alacant	54	334.565
TOTAL	280	1.490.980

L'examen efectuat per aquesta Sindicatura ha consistit en la revisió de diversos expedients de promocions que es trobaven en fase d'estudi, tramitació o construcció, amb

El examen efectuado por esta Sindicatura ha consistido en la revisión de diversos expedientes de promociones que se encontraban en fase de estudio, tramitación o construc-

una cobertura del 30% del conjunt d'habitatges de les distintes fases.

A conseqüència d'aqueixa revisió, s'han observat certs aspectes dèbils en el control intern; els més significatius en són els següents:

- L'IVH no disposa de normativa escrita que establezca els procediments que s'han d'aplicar en cada fase d'aquest programa.

- Els inventaris i registres de les promocions pròpies de l'IVH, amb les fases corresponents, contenen errors, ja que no són supervisats periòdicament.

- La gerència de l'Institut no formalitza documentalment l'aprovació de la promoció, ni tampoc la sol·licitud, per part de l'IVH als respectius ajuntaments, de la cessió del sòl.

- Els estudis preparats per l'Institut, per a determinar la viabilitat de les promocions, estan subjectes a una contínua actualització, d'acord amb:

- La major i més precisa informació sobre els costos reals.

- Modificació de la legislació en matèria d'habitatge, que varia els preus màxims de venda.

Aquests canvis, que en la major part de les promocions alteren de manera important les previsions inicials que van servir de base per a l'aprovació de les promocions, no consta que siguin sotmesos a una nova aprovació per l'òrgan competent.

- En els expedients d'algunes promocions, no s'inclou l'informe de viabilitat.

5.4.3 Promoció d'habitatges de protecció oficial en règim general

A 31 de desembre de 1991, l'IVH havia efectuat estudis de viabilitat per a la promoció de 123 habitatges en les poblacions següents:

Província	Població	Nombre habitatges	%
Alacant	Santa Pola	42	34'1%
Alacant	Alcoi	81	65'9%
TOTAL Comunitat *		123	100%

L'IVH ha obtingut, mitjançant cessió gratuïta, la parcel·la per a la construcció dels habitatges a Santa Pola.

Per a aquesta promoció, s'ha obtingut la cèdula de qualificació provisional d'habitatge de protecció oficial i la llicència d'obres, que es troben en fase d'adjudicació.

L'altra promoció, 81 habitatges d'Alcoi, es troba en fase d'estudi de viabilitat.

5.4.4 Execució dels objectius prevists en aquest programa

Els objectius per a 1991, aprovats pel consell d'administració en la seua sessió del 3 de desembre de 1990, preveia una inversió acumulada, a 31 de desembre de 1991, de 2.451 M.P. per a la promoció d'un nombre de 1.200 habitatges.

La inversió, a 31 de desembre de 1991, ha sigut, però, de 300'5 M.P. en les promocions en curs; cosa que representa un 12% de compliment d'aquest objectiu.

ció, con una cobertura del 30% del conjunto de viviendas de las distintas fases.

A consecuencia de esta revisión se han observado ciertos aspectos débiles en el control interno, siendo los más significativos los siguientes:

- El IVVSA no dispone de normativa escrita que establezca los procedimientos a aplicar en cada fase de este programa.

- Los inventarios y registros de las promociones propias del IVVSA con sus correspondientes fases contienen errores ya que no son supervisados periódicamente.

- No se formaliza documentalmente la aprobación de la promoción por la Gerencia del Instituto, ni tampoco la solicitud por el IVVSA a los respectivos Ayuntamientos de la cesión del suelo.

- Los estudios preparados por el Instituto para determinar la viabilidad de las promociones están sujetos a una continua actualización de acuerdo con:

- La mayor y más precisa información sobre los costes reales.

- Modificación de la legislación en materia de vivienda que varía los precios máximos de venta.

Estos cambios, que en la mayor parte de las promociones alteran de una manera importante las previsions iniciales que sirvieron de base para la aprobación de las promociones, no consta que se sometan a nueva aprobación por el órgano competente.

- En los expedientes de algunas promociones no se incluye el informe de viabilidad.

5.4.3 Promoción de Viviendas de Protección Oficial en Régimen General

A 31 de diciembre de 1991 el IVVSA había efectuado estudios de viabilidad para la promoción de 123 viviendas en las siguientes poblaciones:

El IVVSA ha obtenido mediante cesión gratuita la parcela para la construcción de las viviendas en Santa Pola.

Respecto a esta promoción, se ha obtenido la Cédula de Calificación Provisional de Vivienda de Protección Oficial y licencia de obras, encontrándose en fase de adjudicación.

La otra promoción, 81 viviendas de Alcoi, se encuentra en fase de estudio de viabilidad.

5.4.4 Ejecución de los objetivos previstos en este programa

Los objetivos para 1991, aprobados por el Consejo de Administración en su sesión del 3 de diciembre de 1990, preveían una inversión acumulada al 31 de diciembre de 1991 de 2.541 millones de pesetas para la promoción de un número de 1.200 viviendas.

La inversión al 31 de diciembre de 1991 ha sido, sin embargo, de 300,5 millones de pesetas en las promociones en curso, lo que representa un 12% de cumplimiento de este objetivo.

Els problemes fonamentals amb què l'IVH s'ha trobat per a la consecució dels seus objectius, són:

- Escassa cessió de sòl per part dels ajuntaments.
- Un termini més llarg del previst des que es decideix portar a efecte la cessió del terreny fins que definitivament passa a ser propietat de l'IVH.

5.5 "Programa de rehabilitació del centre històric"

5.5.1 Introducció

L'objectiu d'aquest programa és la rehabilitació del centre històric de València (Ciutat Vella); s'hi distingeixen quatre línies d'intervenció:

- Operacions englobades en unitats d'actuació.
- Promoció d'habitatges en règim general a Ciutat Vella.
- Operacions d'adquisició d'immobles en el mercat.
- Conservació del patrimoni de l'IVH a Ciutat Vella.

Tot seguit comentem les característiques més importants de cada una d'aquestes quatre línies d'intervenció.

5.5.2 Operacions englobades en unitats d'actuació

Com a continuació de les activitats iniciades en 1990, durant 1991 s'ha estudiat el nou planejament especial de Ciutat Vella, fins a complementar el conjunt dels barris del Carme, Velluters, Seu-Xerea i Universitat-Sant Francesc.

Dins aquest marc global, s'han localitzat fins a vint unitats d'actuació en les quals l'IVH podria intervenir. En aquestes, s'actuarà pel sistema d'expropiació, que es pretèn dur a terme de manera que s'eviten els perjudicis econòmics a l'expropiat, triplicant el preu d'expropiació que s'indica per al sòl en els PERIS i assegurant l'allotjament provisional dels residents afectats i el seu retorn a un habitatge de protecció pública.

L'assignació d'habitatges es farà d'acord amb els següents criteris importants:

Los problemas fundamentales con los que el IVVSA se ha encontrado para la consecución de sus objetivos son:

- Escasa cesión de suelo por parte de los Ayuntamientos.
- Un plazo más largo de lo previsto desde que se decide llevar a cabo la cesión del terreno hasta que definitivamente pasa a ser propiedad del IVVSA.

5.5 Programa de Rehabilitación del Centro Histórico

5.5.1 Introducción

El objetivo de este programa es la rehabilitación del centro histórico de Valencia (Ciutat Vella), distinguiéndose cuatro líneas de intervención:

- Operaciones englobadas en Unidades de Actuación.
- Promoción de viviendas en Régimen General en Ciutat Vella.
- Operaciones de adquisición de inmuebles en el mercado.
- Conservación del Patrimonio del IVVSA en Ciutat Vella.

A continuación se comentan las características más importantes de cada una de estas líneas de intervención.

5.5.2 Operaciones englobadas en Unidades de Actuación

Como continuación de las actividades iniciadas en 1990, durante 1991 se ha estudiado el nuevo Planeamiento Especial en Ciutat Vella, hasta complementar el conjunto de los Barrios del Carmen, Velluters, Seu-Xerea y Universitat-San Francesc.

Dentro de este marco global se han localizado hasta 20 Unidades de Actuación en las que el IVVSA podría intervenir. Sobre éstas se actuará por el sistema de expropiación, que pretende llevarse a cabo de modo que se eviten perjuicios económicos al expropiado, triplicando el precio de expropiación que se indica para el suelo en los PERIS y asegurando el alojamiento provisional de los residentes afectados y su retorno a una vivienda de protección pública.

La asignación de viviendas se realizará de acuerdo con los siguientes criterios importantes:

Barri	Unitats d'actuació			Total
	Riu 1 Carme	Riu 2 Carme	U.A.10 Velluters	
Nombre habitatges règim especial	51	12	174	237
Nombre habitatges règim general	13	3	44	60
Nombre habitatges renda lliure	65	52	16	133
TOTAL habitatges	129	67	234	430
m ² comercials	4.477	2.201	5.829	12.507
Nombre places garatge	593	300	595	1.488
Inversió prevista	3.096	1.486	3.318	7.900
Ingressos prevists	3.064	1.697	2.492	7.253
Resultat previst	(32)	211	(826)	(647)

- Un 80% per a habitatges en règim especial, i el 20% restant per a habitatges en règim general; malgrat que aquesta distribució és estimativa mentre que no es conega la situació real dels residents.

- Als residents que no complequen les condicions que s'exigeixen per a l'obtenció d'un habitatge en règim especial, els donaran l'opció a un habitatge en règim general. Si després d'aquest repartiment quedàs superfície per assignar, aquesta seria destinada a habitatges de renda lliure.

Durant l'any 1991, hom ha seleccionat, entre totes les unitats d'actuació, aquelles que més s'adapten a la política de regeneració d'àrees degradades.

Amb data 16 de juny de 1992, es signa un conveni entre la Generalitat Valenciana i l'Ajuntament de València per a la intervenció en el centre històric, condició fonamental per a iniciar les activitats en les diverses unitats d'actuació seleccionades.

Atesa la transcendència d'aquest conveni, en resumim tot seguit els aspectes més significatius:

Conveni entre la Generalitat Valenciana i l'Ajuntament de València per a la intervenció en el centre històric de València

L'exposició de motius d'aquest conveni assenyala que, malgrat que la ciutat i cada un dels barris que la componen és competència i responsabilitat exclusiva de l'Ajuntament, la rehabilitació del centre històric requereix la intervenció de la Generalitat Valenciana. Els objectius principals de la rehabilitació són, entre altres, els següents:

Objectius socials

- Millora de la qualitat de vida dels habitants de Ciutat Vella.
- Ser instrument de repartiment de la riquesa, creant serveis i dotacions.

Objectius urbanístics

- Integració dels barris que componen Ciutat Vella entre si i amb la resta de la ciutat.
- Millora de les condicions d'accessibilitat a Ciutat Vella.
- Millora dels espais públics i de l'equipament urbà.

Objectius arquitectònics

- Creació de nous nuclis d'activitat que estructuraren els distints barris que componen Ciutat Vella.
- Conservació i restauració del patrimoni monumental.
- Foment de la iniciativa privada en matèria de rehabilitació i edificació d'habitatges comercials.

Les unitats d'actuació que es recullen en aquest conveni i el cost del finançament previst, són els següents:

El finançament previst es distribuirà en anualitats, que comprenen els exercicis de 1992 a 1997.

- Un 80% para viviendas en Régimen Especial y el 20% restante para viviendas en Régimen General, aunque esta distribución es estimativa en tanto no se conozca la situación real de los residentes.

- A los residentes que no cumplan las condiciones que se exigen para la obtención de una vivienda en Régimen Especial se les dará opción a una vivienda en Régimen General. Si después de este reparto quedara superficie por asignar, se destinará a viviendas de renta libre.

Durante el año 1991 se ha seleccionado entre todas las Unidades de Actuación aquellas que más se adaptan a la política de regeneración de áreas degradadas.

Con fecha 16 de junio de 1992 se firma un convenio entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia para la intervención en el Centro Histórico, condición fundamental para iniciar las actividades en las diversas Unidades de Actuación seleccionadas.

Dada la trascendencia de este convenio, se resumen a continuación los aspectos más significativos del mismo.

Convenio entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia para la intervención en el centro histórico de Valencia.

La exposición de motivos de este Convenio señala que aunque la ciudad y cada uno de los barrios que la componen es competencia y responsabilidad exclusiva del Ayuntamiento, la Rehabilitación del Centro Histórico requiere la intervención de la Generalitat Valenciana. Los objetivos prioritarios de la Rehabilitación son, entre otros, los siguientes:

Objetivos sociales:

- Mejora de la calidad de vida de los habitantes de Ciutat Vella.
- Ser instrumento de reparto de riqueza, creando servicios y dotaciones.

Objetivos urbanísticos:

- Integración de los Barrios que componen Ciutat Vella entre sí y con el resto de la ciudad.
- Mejora de las condiciones de accesibilidad a Ciutat Vella.
- Mejora de los espacios públicos y del equipamiento urbano.

Objetivos arquitectónicos:

- Creación de nuevos núcleos de actividad que estructuraren los distintos Barrios que componen Ciutat Vella.
- Conservación y restauración del Patrimonio Monumental.
- Fomento de la iniciativa privada en materia de rehabilitación y edificación de viviendas y comerciales.

Las Unidades de Actuación que se recogen en este Convenio, y el coste de la financiación prevista son los siguientes:

La financiación prevista se distribuirá en anualidades que comprenden los ejercicios 1992 hasta 1997.

Unitats d'actuació	Barri del Carme	Barri de Velluters	Finançament previst (milions pessetes)
Per la Generalitat	5,6,7,21,22	4,10,11,12,13	23.787
Per l'Ajuntament	1A, 2, 6, 7	1B,3	8.904
TOTAL			32.691

L'Ajuntament de València adoptarà mesures específiques per agilitar la tramitació dels expedients relatius a les intervencions en l'àmbit de Ciutat Vella i concedirà les llicències d'obres per a edificació i rehabilitació en un termini màxim de dos mesos.

5.5.3 Promoció d'habitatges en règim general a Ciutat Vella

La promoció d'habitatges es desenvoluparà en les propietats de l'IVH en el centre històric de València. La major part se'n refereix a la construcció de nous habitatges; malgrat que també s'hi consideren alguns projectes de rehabilitació.

A la data de redacció d'aquest informe, l'estat de tramitació de les cinc promocions en curs era el següent:

- Ripalda, 16

La llicència d'obres ha sigut desestimada perquè el projecte no s'ajusta a les exigències urbanístiques. L'obtenció n'està pendent de negociació.

- Na Jordana, 25

La sol·licitud de llicència d'obres ha sigut informada favorablement.

- Corona, 4 i Bisbesa, 5

Totes dues promocions han quedat incloses en les seues respectives unitats d'actuació; la seua execució està lligada al desenvolupament de les dites unitats.

- Àngel Custodi, 3 i 5

El 16 de juliol de 1992 s'obté la qualificació provisional d'habitatge de protecció oficial per a la construcció de dotze habitatges.

5.5.4 Operacions d'adquisició d'immobles en el mercat

Per dur a terme aquest tipus d'operacions, hom inspecciona físicament el centre històric, a fi de localitzar els edificis que presenten una imatge d'abandonament i ruïna. Amb això es persegueixen els objectius següents:

- Que hi haja almenys dos o tres edificis d'aquestes característiques junts, per tal d'aconseguir amb la rehabilitació millors pisos, ja que, per regla general, els existents solen ser de dimensions reduïdes.

- Que estiguen abandonats, a fi d'evitar els problemes de desallotjament i les indemnitzacions.

- Que el preu sol·licitat pels titulars siga assequible.

L'objecte final de les adquisicions d'aquesta mena és de construir habitatges a un preu de venda raonable, que s'ajuste -en tant com siga possible- al preu dels habitatges de protecció oficial.

La tendència de l'IVH durant l'exercici de 1991 ha sigut de disminuir aquest tipus d'operacions, perquè considerava més viable el procediment d'intervenció per la via de les unitats d'actuació. La dita tendència queda constatada en el descens de les compres en anys successius, tal com mostra el quadre següent:

Any adquisició	Superfície solar (m ²)	Import (milers pessetes)	Superfície edificable (m ²)
1989	3.526	260.641	13.856
1990	1.267	101.155	4.938
1991	747	29.004	1.973
TOTAL	5.540	390.800	20.767

El Ayuntamiento de Valencia adoptará medidas específicas para agilizar la tramitación de los expedientes relativos a las intervenciones en el ámbito de Ciutat Vella, concediendo las licencias de obras para edificación y rehabilitación en un plazo máximo de 2 meses.

5.5.3 Promoción de viviendas en Régimen General en Ciutat Vella

La promoción de viviendas se desarrolla en las propiedades del IVVSA en el centro histórico de Valencia, refiriéndose en su mayoría a la construcción de nuevas viviendas aunque también se contemplan algunos proyectos de rehabilitación.

A la fecha de redacción de este informe el estado de tramitación de las cinco promociones en curso era el siguiente:

- Ripalda, 16:

La licencia de obras ha sido desestimada por no ajustarse el proyecto a las exigencias urbanísticas. Está pendiente de negociarse su obtención.

- Na Jordana, 25:

La solicitud de licencia de obras ha sido informada favorablemente.

- Corona 4 y Bisbesa 5:

Ambas promociones han quedado incluidas en sus respectivas Unidades de Actuación, estando ligada su ejecución al desarrollo de las mismas.

- Angel Custodi, 3 y 5:

El 16 de julio de 1992 se obtiene la calificación provisional de VPO para la construcción de 12 viviendas.

5.5.4 Operaciones de adquisición de inmuebles en el mercado

Para llevar a cabo este tipo de operaciones, se inspecciona físicamente el centro histórico para localizar los edificios que presentan una imagen de abandono y ruina. Con esta labor se persiguen los siguientes objetivos:

- Que haya por lo menos dos o tres edificios de estas características juntos, para que con la rehabilitación se consigan mejores pisos, ya que por lo general los existentes suelen ser de reducidas dimensiones.

- Que se encuentren abandonados para evitar problemas de desalojos e indemnizaciones.

- Que el precio solicitado por los titulares sea assequible.

El objeto final de las adquisiciones de este tipo es construir viviendas a un precio de venta razonable, ajustándose en la medida de lo posible al precio de las viviendas de protección oficial.

La tendencia del IVVSA durante el ejercicio 1991 ha sido disminuir este tipo de operaciones, por considerar más viable el procedimiento de intervención vía Unidades de Actuación. Dicha tendencia queda constatada en el descenso de compras en años sucesivos, tal como recoge el cuadro siguiente:

Els immobles adquirits en 1991 han sigut els següents:

Los inmuebles adquiridos en 1991 han sido los siguientes:

Situació immoble	Superfície solar (m ²)	Import (milers pessetes)	Superfície edificable (m ²)
1) Maldonado, 9 Beata, 12	273	12.061	1.325.
2) Recared, 21	142	4.484	zona verda
3) Bany, 24	140	2.814	zona verda
4) de Dalt, 48	77	3.300	348
5) Balmes, 35	75	4.734	300
6) Angelicot, 11	40	1.611	zona verda
6 Immobles	747	29.004	1.973

Aquesta Sindicatura ha seleccionat, per a la revisió, els expedients d'adquisició dels edificis que figuren en primer i cinquè lloc, de la relació anterior.

Maladonado, 9 i Beata, 12

- No hem pogut verificar, perquè no figura en l'expedient, l'informe econòmic-urbanístic que analitza i estudia la viabilitat de l'operació, ni la proposta d'adquisició, per la qual se n'aprova la compra.

- L'informe jurídic, que analitza la viabilitat legal de l'operació, va ser emès amb data 9 d'abril de 1991.

- L'escriptura de compra-venda és de data 26 de setembre de 1991 i considera un preu total de la transmissió de 12.000 milers de pessetes. A l'edifici situat en el carrer Beata, 12 correspon un valor de 3.000 milers de pessetes, i a l'edifici del carrer Maldonado, 9, un valor de 9.000 milers de pessetes.

Balmes, 35

- L'informe econòmic-urbanístic, de data 3 de setembre de 1990, proposa un preu d'adquisició de 4.165 milers de pessetes; cosa que representa un preu unitari de 55.533 PTA/m².

- L'informe jurídic, que analitza la viabilitat legal de l'operació, va ser emès amb data 18 d'octubre de 1990.

- La proposta d'adquisició, presentada pel director de promoció i gestió i el secretari general, va ser aprovada pel gerent amb data 8 d'octubre de 1990.

- L'escriptura de compra-venda es va formalitzar amb data 24 d'abril de 1991, i considera un preu total de 4.165 milers de pessetes.

5.5.5 Conservació del patrimoni de l'IVH a Ciutat Vella

L'activitat d'aquesta àrea es centra en les tasques que afecten el patrimoni de l'Institut en el centre històric de València; de maneja particular, les relacionades amb el seu seguiment i conservació, entre les quals podem esmentar:

- Preservar les condicions físiques escaients d'immobles i solars propietat de l'IVH, que assegurin la conservació del patrimoni i garanteixen la seguretat de les construccions i persones.

- Reparacions en general.
- Tancat i tapiat de forats.

Esta Sindicatura ha seleccionado para revisión los expedientes de adquisición de los edificios que figuran en primer y quinto lugar de la anterior relación.

Maldonado, 9 y Beata, 12

- No se ha podido verificar, por no figurar en el expediente, el Informe económico-urbanístico, que analiza y estudia la viabilidad de la operación, y la Propuesta de Adquisición, por la que se aprueba la compra.

- El Informe jurídico, que analiza la viabilidad legal de la operación, fue emitido con fecha 9 de abril de 1991.

- La escritura de compraventa es de fecha 26 de septiembre de 1991, contemplado un precio total de la transmisión de 12.000 miles de pesetas, correspondiendo al edificio sito en la calle Beata, 12, un valor de 3.000 miles de pesetas y al edificio de la calle Maldonado, 9, un valor de 9.000 miles de pesetas.

Balmes, 35

- El Informe económico-urbanístico, de fecha 3 de septiembre de 1990, propone un precio de adquisición de 4.165 miles de pesetas, lo que supone un precio unitario de 55.533 pts./m².

- El Informe jurídico, que analiza la viabilidad legal de la operación, fue emitido con fecha 18 de octubre de 1990.

- La Propuesta de Adquisición, presentada por el Director de Promoción y Gestión y el Secretario General, fue aprobada por el Gerente con fecha 8 de octubre de 1990.

- La escritura de compraventa se formalizó con fecha 24 de abril de 1991, contemplando un precio total de 4.165 miles de pesetas.

5.5.5 Conservación del Patrimonio del IVVSA en Ciutat Vella

La actividad de este área se centra en las tareas que afectan al Patrimonio del Instituto en el Centro Histórico de Valencia, particularmente a las relacionadas con su seguimiento y conservación, entre las que cabe mencionar:

- Preservar las condiciones físicas adecuadas de inmuebles y solares propiedad del IVVSA, que aseguren la conservación del patrimonio y la seguridad de las construcciones y personas.
- Reparaciones en general.
- Vallado y tapiado de huecos.

- Validació de factures de despeses de manteniment.
- Assegurances (incendis i responsabilitat civil).
- Demolicions.

En aquest darrer apartat, es poden mencionar expressament els enderrocaments d'immobles propietat de l'Institut sobre els quals pesa la declaració de ruïna imminent. En aquests casos, es consideren les fases següents:

- a) Elaboració d'un informe tècnic sobre les deficiències físiques de l'edifici.
- b) Sol·licitud d'ofertes per a efectuar-ne l'enderrocament.
- c) Estudi comparatiu d'ofertes.
- d) Contractació de l'empresa seleccionada.
- e) Realització de l'enderrocament.
- f) Recepció de l'obra.

Les demolicions iniciades o acabades durant 1991 han sigut les següents:

- Validación de facturas de gastos de mantenimiento.
- Seguros (incendios y responsabilidad civil).
- Demoliciones,...

En este último apartado cabe mencionar expresamente los derribos de inmuebles propiedad del Instituto sobre los que pesa una declaración de ruina inminente. En estos casos se contemplan las siguientes fases:

- a) Elaboración de un informe técnico sobre las deficiencias físicas del edificio.
- b) Solicitud de ofertas para efectuar el derribo.
- c) Estudio comparativo de ofertas.
- d) Contratación de la empresa seleccionada.
- e) Realización del derribo.
- f) Recepción de la obra.

Las demoliciones iniciadas o terminadas durante 1991 han sido las siguientes:

Carrer	Data contracte	Pressupost (milers pessetes)
Lope de Rueda, 14	15/07/91	1.914
Maldonado, 9	21/11/91	3.227
TOTAL		5.141

5.5.6 Execució dels objectius prevists en aquest programa

En la sessió del consell d'administració celebrada el 3 de desembre de 1990, es van establir els objectius d'aquest programa.

- a) *Quant a les unitats d'actuació*

La inversió en unitats d'actuació per a l'any 1991 es preveia amb els imports següents:

5.5.6 Ejecución de los objetivos previstos en este programa

En la sesión del Consejo de Administración celebrada el 3 de diciembre de 1990 se establecieron los objetivos de este programa.

- a) *Respecto a Unidades de Actuación*

La inversión en Unidades de Actuación para el año 1991 se preveían en los siguientes importes:

Unitats d'actuació	Milers de pessetes	
	Inversió prevista	Participació de l'IVH (50%)
Barri del Carme:		
U.A. Ronda	90,5	45,25
U.A. Riu 1	375	187,5
U.A. Riu 2	218,5	109,25
U.A. c/ St. Miquel	186	93
TOTAL barri del Carme	870	435
Barri Velluters:		
U.A. 7	105	52,5
U.A. 8	40	20
U.A. 9	65	32,5
U.A. 10	125	62,5
U.A. 11	13	6,5
TOTAL barri Velluters	348	174
TOTAL	1.218	609

A causa que el conveni entre la Generalitat Valenciana i l'Ajuntament de València no tingué lloc fins al 16 de juny de 1992 (vegeu l'apartat 5.5.2), no s'han efectuat inversions en les àrees d'actuació durant l'exercici de 1991.

b) *Quant a la promoció d'habitatges*

Estan en curs cinc promocions, encara que en les fases inicials de tramitació de llicències.

c) *Quant a l'adquisició d'immobles en el mercat*

Per a l'any 1991, es preveien compres per import de 310 M.P.; s'han efectuat compres per un total de 29 M.P., que representen un 9'3% del previst.

La desviació produïda respecte dels objectius es deu al fet que es considera més viable la intervenció per la via de les unitats d'actuació; s'ha concentrat majoritàriament l'actuació del programa en aquestes últimes, en contra de les adquisicions d'edificis aïllats.

5.6 Programa d'administració del patrimoni de promoció pública

5.6.1 Introducció

El Consell de la Generalitat Valenciana, mitjançant el decret 118/1988, de 29 de juliol, va encomanar a l'IVH la gestió i administració del patrimoni de promoció pública de l'habitatge pertanyent a la Generalitat, sense transmetre-li'n la titularitat; l'ordre de 2 de novembre de 1988 (emesa conjuntament per les Conselleries d'Economia i Hisenda i d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports) detalla l'inventari dels dits béns. Segons els registres de l'IVH, a 31 de desembre de 1991 l'inventari té la composició següent, desglossada segons el règim de cessió:

Règim	Nombre d'habitatges			Total
	Alacant	Castelló	València	
Arrendament	2.261	349	3.319	5.929
Accés diferit	1.884	113	2.904	4.901
Compra-venda	2.297	709	5.375	8.381
TOTAL	6.442	1.171	11.598	19.211

El règim d'arrendament comprèn els habitatges que, per virtut de contractes de lloguer, es lliuren als adjudicataris per un període de temps concret i, en contraprestació, aquests abonem la renda establerta en els contractes.

El règim de compra-venda agrupa aquells habitatges venuts, el pagament dels quals està sent efectuat pels adjudicataris mitjançant l'abonament periòdic de les quotes d'amortització fixades en els contractes de compra-venda.

El règim d'accés diferit a la propietat és un règim mixt entre la compra-venda i l'arrendament, mitjançant el qual l'adjudicatari, d'acord amb el contracte subscrit, abona una renda mensual durant un període de temps establert, i que, en acabar, li permet accedir a la propietat de l'habitatge.

Debido a que el Convenio entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia no tuvo lugar hasta el 16 de junio de 1992 (véase apartado 5.5.2), no se han efectuado inversiones en las Areas de Actuación durante el ejercicio 1991.

b) *Respecto a promoción de viviendas*

Están en curso cinco promociones aunque en las fases iniciales de tramitación de licencias.

c) *Respecto a la adquisición de inmuebles en el mercado*

Para el año 1991 se preveían compras por importe de 310 millones de pesetas, habiéndose efectuado compras por un total de 29 millones de pesetas, lo que supone un 9,3% de lo previsto.

La desviación producida con respecto a los objetivos se debe a que se considera más viable la intervención vía Unidades de Actuación, concentrándose mayoritariamente la actuación de este programa en las mismas en contra de las adquisiciones de edificios aislados.

5.6 Programa de Administración del Patrimonio de Promoción Pública

5.6.1 Introducció

El Consell de la Generalitat Valenciana, mediante el Decreto 118/1988, de 29 de julio, encomendó al IVVSA la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de la vivienda perteneciente a la Generalitat, cuya titularidad no se le ha transmitido, detallando la Orden de 2 de noviembre de 1988 (emitida conjuntamente por las Consellerias de Economía y Hacienda y de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes) el inventario de dichos bienes. Según registros del IVVSA, al 31 de diciembre de 1991, el inventario tiene la siguiente composición, desglosada según el régimen de cesión:

El régimen de arrendamiento comprende las viviendas que, en virtud de contratos de alquiler, se entregan a los adjudicatarios por un período de tiempo concreto, y, en contraprestación, éstos abonam la renta establecida en los contratos.

El régimen de compraventa agrupa aquellas viviendas vendidas, cuyo pago está siendo efectuado por los adjudicatarios mediante el abono periódico de las cuotas de amortización fijadas en los contratos de compraventa.

El régimen de acceso diferido a la propiedad es un régimen mixto entre la compraventa y el arrendamiento, por el cual el adjudicatario, de acuerdo con el contrato suscrito, abona una renta mensual durante un período de tiempo establecido que, a su finalización, le permite acceder a la propiedad de la vivienda.

L'IVH, com a administrador d'aquest patrimoni, desenvolupa les funcions que detalla en el seu informe de gestió de 1991.

El programa d'administració del patrimoni de promoció pública per al bienni 1990-1991, comprèn un conjunt d'onze subprogrames, que pretenen aconseguir un millor coneixement del parc immobiliari, millorar-ne la gestió i resoldre els problemes de convivència existents en determinats grups. Dels dits subprogrames, en destaquem per la seua importància els dos que comentem tot seguit:

5.6.2 Programa d'inspecció del cens d'adjudicatari i inventari del patrimoni

L'objectiu d'aquest programa és de realitzar les accions necessàries per a solucionar les deficiències que presentava l'inventari inicial.

El treball realitzat per l'IVH en 1991 ha significat la continuïtat de les activitats començades en 1990.

A 31 de desembre de 1991, es troba pendent d'acabament el tractament de les dades de la província de València. Una vegada finalitzat aquest, començaran amb les dades de Castelló i Alacant.

5.6.3 Programa de requeriment de pagament i gestions per al cobrament del deute pendent

Aquest programa respon a la necessitat d'implantar procediments que permeten el cobrament del deute pendent, una vegada que el "Programa d'ajornament del deute" -que pretenia el reconeixement del deute per part de l'adjudicatari legal de l'habitatge i la firma d'un conveni que estipulava la forma de pagament de les quantitats pendents- no va tenir l'èxit desitjat.

Els procediments que aquest nou programa considera són:

- El lliurament a l'adjudicatari d'una carta de requeriment de pagament del total degut, amb un termini de deu dies per a efectuar-lo.
- Cobrament d'aquells que paguen voluntàriament.
- Desnonament per falta de pagament (habitatges en arrendament), o revocació de contracte (habitatges en compra-venda).
- Desallotjament, amb manament judicial, dels ocupants il·legals i dels adjudicatari als quals han revocat el contracte.
- Reparació i posterior adjudicació dels habitatges recuperats.

Durant 1991 s'han signat 986 actes de reconeixement de deute, d'un total de 3.302 que es van estimar com a objectiu; cosa que representa un 30% aproximadament en l'acompliment de l'objectiu establert. Les actes signades es distribueixen de la manera següent:

El IVVSA, como administrador de este patrimonio, desarrolla las funciones que detalla en su informe de gestión de 1991.

El Programa de Administración del Patrimonio de Promoción Pública, para el bienio 1990/91, comprende un conjunto de once subprogramas, que pretenden conseguir un mejor conocimiento del parque inmobiliario, mejorar la gestión, y resolver los problemas de convivencia existentes en determinados grupos. De dichos subprogramas destacan por su importancia los dos que se comentan a continuación:

5.6.2 Programa de inspección del censo de adjudicatarios e inventario del patrimonio

El objetivo de este programa es realizar las actuaciones necesarias para solventar las deficiencias que presentaba el inventario inicial.

El trabajo realizado en 1991 por el IVVSA ha supuesto una continuidad de las actividades comenzadas en 1990.

A 31 de diciembre de 1991 se encuentra pendiente de terminar el tratamiento de datos de la provincia de Valencia. Una vez finalizado éste, se empezará con los datos de Castellón y Alicante.

5.6.3 Programa de requerimiento de pago y gestiones para el cobro de la deuda pendiente

Este programa responde a la necesidad de implantar procedimientos que permitan el cobro de la deuda pendiente, una vez que el Programa de Aplazamiento de Deuda, que pretendía el reconocimiento de la deuda por parte del adjudicatario legal de la vivienda, y la firma de un convenio estipulando la forma de pago de las cantidades pendientes, no tuvo el éxito deseado.

Los procedimientos que este nuevo programa considera son:

- La entrega al adjudicatario de una carta de requerimiento de pago del total adeudado, con un plazo de 10 días para efectuarlo.
- Cobro de los que pagan voluntariamente.
- Desahucio por falta de pago (viviendas en arrendamiento) o resolución de contrato (viviendas en compraventa).
- Desalojo, con mandamiento judicial, de los ocupantes ilegales y de los adjudicatarios a los que se les resuelve el contrato.
- Reparación y posterior adjudicación de las viviendas recuperadas.

Durante 1991 se han firmado 986 Actas de Reconocimiento de Deuda, de un total de 3.302 que se estimó como objetivo, lo que representa un 30% aproximadamente en el cumplimiento del objetivo establecido. Las actas firmadas se distribuyen de la siguiente forma:

Província	Nombre d'actes	Import del deute (milers pessetes)
Alacant	5	467
Castelló	36	10.111
València	945	158.723
TOTAL	986	169.301

5.7 Programa de gestió

5.7.1 Introducció

Aquest programa recull el conjunt d'actuacions que l'IVH desenvolupa a l'empara del decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana, el qual regula els convenis d'encàrrec de gestió entre la COPUT i l'Institut.

L'objecte dels convenis d'encàrrec de gestió està constituït per:

a) L'execució d'obres de primer establiment, reforma, reparació, conservació, manteniment i rehabilitació, referits a habitatges, locals i annexos, edificacions, instal·lacions i serveis complementaris; així com les obres d'urbanització i qualssevol altres obres i subministraments accessoris o complementaris dels anteriors.

b) La redacció dels projectes i la direcció de les obres.

c) La contractació dels serveis i subministraments necessaris per a l'execució de les obres.

5.7.2 Activitats en execució d'aquest programa

A 31 de desembre de 1991, el nombre de convenis d'encàrrec de gestió subscrits amb la COPUT era de 58, per un import de 20.870 M.P. D'aquests convenis, 50 en van ser subscrits en exercicis anteriors a 1991 i 8, en 1991; la seua gestió i execució es projecta en diverses anualitats fins a l'exercici de 1994. A continuació, incloem un detall d'aquests darrers, en milers de pessetes:

5.7 Programa de Gestión

5.7.1 Introducción

Este programa recoge el conjunto de actuaciones que el IVVSA desarrolla al amparo del Decreto 35/1988, de 21 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, que regula los convenios de encargo de gestión entre la COPUT y el Instituto.

El objeto de los convenios de encargo de gestión está constituido por:

a) La ejecución de obras de primer establecimiento, reforma, reparación, conservación, mantenimiento y rehabilitación, referidas a viviendas, locales y anejos, edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, así como las obras de urbanización, y cualesquiera otras obras y suministros accesorios o complementarios de las anteriores.

b) La redacción de proyectos y dirección de las obras.

c) La contratación de los servicios y suministros necesarios para la ejecución de las obras.

5.7.2 Actividades en ejecución de este programa

A 31 de diciembre de 1991 el número de convenios de encargo de gestión suscritos con la COPUT era de 58, por un importe de 20.870 millones de pesetas. De estos convenios, 50 se suscribieron en ejercicios anteriores a 1991, y 8 se han suscrito en 1991, proyectándose su gestión y ejecución en diversas anualidades hasta el ejercicio 1994. A continuación se incluye un detalle de estos últimos, en miles de pesetas:

Convenis subscrits durant 1991			
Núm.	Expedient	Descripció	Pressupost conveni
1	CS-91/260	Renovació urbana Cortes Arenoso	183.771
2	V-91/300	Redacció i direcció Ciutat de les Ciències	921.720
3	A-91/006	Pla de seguiment revitalització urbana - Alcoi	60.000
4	V-91/800	Reparació grup Antonio Rueda - València	60.578
5	A-91/520	Rehabilitació del Portal de Riquer - Alcoi	258.541
6	A-91/570	Urbanització àrea de la Sang - Alcoi	953.335
7	A-91/800	Reparació del grup sant Blai, 96 habitatges	198.965
8	V-89/350-1	Complementari núm. 1, infraestruc. prim.-Gavarda	244.842
TOTAL			2.881.752

En els convenis subscrits durant els exercicis de 1988, 1989, i 1990, s'han registrat una sèrie de modificacions en les dotacions inicials, a conseqüència de les baixes en les adjudicacions de tretze obres. També s'han registrat modificacions en el pressupost de deu convenis, a causa de la redacció de projectes modificats respecte dels originals, nou dels quals han significat un augment en les dotacions i un n'ha comportat una baixa de la dotació. El detall d'aquestes modificacions, el mostrem tot seguit:

En los convenios suscritos durante los ejercicios 1988, 1989 y 1990 se han registrado una serie de modificaciones en las dotaciones iniciales como consecuencia de las bajas en las adjudicaciones de 13 obras. Asimismo, se han registrado modificaciones en el presupuesto de 10 convenios debido a la redacción de proyectos modificados respecto de los originales, 9 de los cuales han supuesto aumento en dotaciones y uno de ellos ha supuesto una baja de ésta. El detalle de estas modificaciones se muestra a continuación:

Modificacions en convenis subscrits en 1988, 1989 i 1990	Milers de pessetes
Dotacions inicials	17.988.194
<u>Baixes per adjudicació:</u>	
- Terminació 79 habitatges a Benaguasil	(528)
- Rehabilitació dos edificis c/ en Bou	(2.963)
- Obres 120 habitatges Tavernes Blanques	(2.866)
- Condicionament xarxa aigua grup J. Sales Borràs	(2.083)
- Urbanització àrees ciutat de València-Bulevar Sud	(327.519)
- Edificació de 40 habitatges a Castalla	(6.123)
- Terminació 30 habitatges a Pedralba	(2.773)
- Edificació de 27 habitatges a Algemesí	(3.831)
- Rehabilitació barri de Buidaoli a Alcoi	(49.945)
- Infraestructura primària 2ª fase Gavarda	(34.307)
- Infraestructura primària 2ª fase Beneixida	(33.905)
- Projecte laboratori control de qualitat	(22.484)
- Edificació 27 habitatges a Alzira	(14.633)
TOTAL	(503.960)
<u>Modificació en dotacions:</u>	
- Terminació de 69 habitatges a Alacant	61.188
- Edificació de 16 habitatges a Castelló	1.092
- Edificació 40 habitatges a Castalla	27.645
- Urbanització Portal de Riquer a Alcoi	63.425
- Rehabilitació grup 613 habitatges accés Ademúz	(18.413)
- Infraestructura primària Beneixida	14.806
- Terminació de 20 habitatges a Marines	24.797
- Edificació d'11 habitatges a Sagunt	11.790
- Infraestructura primària Gavarda	28.471
- Infraestructura primària 2ª fase Gavarda	42.915
TOTAL	257.716
Dotacions finals	17.741.950

Les modificacions considerades situen la xifra de dotacions finals per convenis subscrits en l'import de 20.623.702 milers de pessetes a 31 de desembre de 1991, segons la composició següent:

	Milers pessetes
Convenis signats en 1988, 1989 i 1990	17.741.950
Convenis signats en 1991	2.881.752
TOTAL	20.623.702

Las modificaciones consideradas sitúan la cifra de dotaciones finales por convenios suscritos en el importe de 20.623.702 miles de pesetas, al 31 de diciembre de 1991, según la siguiente composición:

	Miles de pesetas
Convenios firmados en 1988, 1989 y 1990	17.741.950
Convenios firmados en 1991	2.881.752
TOTAL	20.623.702

La distribució territorial de les inversions previstes, agrupades per províncies, és la següent:

La distribución territorial de las inversiones previstas, agrupadas por provincias, es la siguiente:

	Milions pessetes	% sobre total
Alacant	13.595	66 %
Castelló	397	2 %
València	6.632	32 %
Total Comunitat	20.624	100 %

De les inversions desenvolupades en execució dels convenis de gestió per a la província d'Alacant, 11.760 M.P. es destinen a actuacions que s'han de desenvolupar a la ciutat d'Alcoi; xifra que constitueix el 87% de l'import de la província i el 57% del total dels convenis subscrits a 31 de desembre de 1991 amb la COPUT.

De las inversiones desarrolladas en ejecución de los convenios de gestión para la provincia de Alicante, 11.760 millones de pesetas se destinan a actuaciones a desarrollar en la ciudad de Alcoi, cifra que supone el 87% del importe de la provincia y el 57% del total de los convenios suscritos a 31 de diciembre de 1991 con la COPUT.

a) *Convenis signats en 1989*

a) *Convenios firmados en 1989*

En 1989 es van signar catorze convenis, nou dels quals van ser adjudicats en el dit exercici i els cinc restants en van quedar pendents per a 1990. D'aquests cinc, dos en foren adjudicats durant l'exercici de 1990, i un n'ha sigut adjudicat en l'exercici de 1991 per un import de 1.172.481 milers de pessetes; queden pendents d'adjudicació els convenis següents:

En 1989 se firmaron 14 convenios de los que nueve fueron adjudicados en dicho ejercicio, quedando pendientes para 1990 los cinco restantes. De estos cinco, dos fueron adjudicados durante el ejercicio 1990, y uno ha sido adjudicado en el ejercicio 1991 por un importe de 1.172.481 miles de pesetas, quedando pendientes de adjudicación los siguientes convenios:

Convenis de 1989 pendents d'adjudicació		Milers de pessetes
Expedient	Descripció	Pressupost
V-88/300	Ampliació de la seu de la COPUT	22.761
V-89/830	Rehabilitació de grup de 613 habitatges en accés d'Ademuz	158.553
TOTAL		181.314

El primer conveni, d'ampliació de la seu de la COPUT, està pendent d'anul·lació perquè la dita conselleria no s'ha interessat finalment en l'execució d'aquest projecte. L'IVH va sol·licitar, amb data 10 d'abril de 1991, la rescissió del conveni citat.

El primer convenio, de ampliación de la sede de la COPUT, está pendiente de anularse debido a que dicha Consejería no se ha interesado finalmente en la ejecución de este proyecto. El IVVSA solicitó con fecha 10 de abril de 1991 la rescisión del citado convenio.

El segon conveni ha sigut modificat el 13 de setembre de 1991, variant les directrius, el pressupost i el termini d'execució del conveni inicial. Aquesta modificació ha sigut fruit de les inspeccions realitzades pel Servei d'Administració del Patrimoni de l'IVH, juntament amb quatre laboratoris de control de qualitat homologats. En les inspeccions, es pogué comprovar que les obres objecte del conveni inicial no eren necessàries; era convenient, però, rehabilitar certs blocs -ja que havien sigut assaltats vandàlicament- i realitzar les obres necessàries per a adaptar locals per al desenvolupament d'activitats d'assistència social. Aquest nou projecte té un pressupost total de 140.140 milers de pessetes i significa una modificació a la baixa de 18.413 milers de pessetes. A 31 de desembre de 1991 es trobava pendent d'adjudicació.

El segundo convenio ha sido modificado el 13 de septiembre de 1991, variando las directrices, el presupuesto y el plazo de ejecución del convenio inicial. Esta modificación ha sido fruto de las inspecciones realizadas por el Servicio de Administración del Patrimonio del IVVSA junto con cuatro laboratorios de Control de Calidad homologados, en las que se pudo comprobar que las obras objeto del convenio inicial no eran necesarias, pero que sin embargo era conveniente rehabilitar ciertos bloques por haber sido asaltados vandálicamente, así como realizar las obras necesarias para adaptar locales para desarrollar actividades de asistencia social. Este nuevo proyecto tiene un presupuesto total de 140.140 miles de pesetas, suponiendo una modificación a la baja de 18.413 miles de pesetas. A 31 de diciembre de 1991 se encontraba pendiente de adjudicación.

b) *Convenis signats en 1990*

b) *Convenios firmados en 1990*

En 1990 es van signar 23 convenis, vuit dels quals foren adjudicats en el dit exercici i els quinze restants en van

En 1990 se firmaron 23 convenios de los que ocho fueron adjudicados en dicho ejercicio, quedando pendientes para

quedar pendents per a 1991. D'aquests quinze, onze n'han sigut adjudicats durant l'exercici de 1991, per un import de 2.719.867 milers de pessetes, i queden pendents d'adjudicació els següents quatre convenis:

1991 los 15 restantes. De estos 15, 11 han sido adjudicados durante el ejercicio 1991 por un importe de 2.719.867 miles de pesetas, quedando pendientes de adjudicación los siguientes 4 convenios:

Convenis de 1990 pendents d'adjudicació		Milers de pessetes
Exppedient	Descripció	Pressupost
V-86/150	Edificació i rehabilitació 13 habitatges a Xàtiva	88.944
V-84/050	Edificació 14 habitatges a Alginet	144.734
A-90/820	Sòl de l'operació ARA	457.050
V-90/220	Pla integral eradicació habitatges precaris	297.000
TOTAL		987.728

El primer conveni va quedar desert en concurs d'obra; està pendent d'aprovació, per part de la COPUT, un increment del pressupost del dit conveni per a promoure un nou concurs.

El segon conveni està pendent d'anul·lació, ja que es va rebre de l'Ajuntament d'Alginet la renúncia a la construcció dels citats habitatges, argumentant la no existència de demanda en l'actualitat. L'IVH va sol·licitar, amb data 10 d'abril de 1991, la rescissió del conveni citat.

El tercer conveni no requereix adjudicació, perquè el seu objecte és que l'IVH efectue les gestions necessàries per a facilitar a la COPUT l'adquisició dels immobles en les àrees del Portal de Riquer, Buidaoli, i la Beniata d'Alcoi, compreses en l'operació ARA; aquest encàrrec està motivat per la màxima urgència en l'adquisició dels terrenys necessaris per a l'execució dels projectes de l'operació citada. A 31 de desembre de 1991, s'havien adquirit immobles, mitjançant escriptura pública, per valor de 60.369 milers de pessetes i s'havien acordat compres per valor de 17.850 milers de pessetes, tots dos imports sense incloure-hi despeses de gestió ni IVA.

El quart dels convenis, el pla d'eradicació d'habitatges precaris de la Comunitat Valenciana, té per objecte l'elaboració d'un cens d'habitatges precaris, la realització dels plans municipals d'eradicació d'aquesta mena d'habitatges i l'adquisició i instal·lació d'allotjaments. A la data de realització d'aquest informe, està pendent de ser renovat amb un nou conveni, que significarà la modificació parcial del seu objecte. L'origen d'aquesta modificació es deu a l'ordre de primer d'octubre de 1990, conjunta de la COPUT i la Conselleria de Treball i Seguretat Social, per la qual es convocaven ajudes per a l'eradicació de l'habitatge precari. Amb aquesta ordre, es cobria una part de l'objecte del conveni de gestió.

c) *Convenis signats en 1991*

Dels vuit convenis subscrits durant 1991, se n'han adjudicats dos, per un import de 304.842 milers de pessetes, que mostrarem a continuació.

d) *Resum d'adjudicacions durant l'exercici de 1991*

A continuació detallarem els convenis adjudicats durant l'exercici de 1991, ordenats per l'exercici en què es van signar amb la COPUT:

El primer convenio quedó desierto en concurso de obra, estando pendiente de aprobación por parte de la COPUT un incremento del presupuesto de dicho convenio para promover un nuevo concurso.

El segundo convenio está pendiente de anularse debido a que se recibió del Ayuntamiento de Alginet la renuncia de la construcción de las citadas viviendas argumentando la no existencia de demanda en la actualidad. El IVVSA solicitó con fecha 10 de abril de 1991 la rescisión del citado convenio.

El tercer convenio no requiere adjudicación, dado que el objeto del mismo es que el IVVSA efectúe las gestiones necesarias para facilitar a la COPUT la adquisición de los inmuebles en las áreas de Portal de Riquer, Buidaoli y La Beniata de Alcoi, comprendidas en la operación ARA, motivado este encargo por la máxima urgencia en la adquisición de los terrenos necesarios para la ejecución de los proyectos de la citada operación. A 31 de diciembre de 1991 se habían adquirido inmuebles mediante escritura pública por valor de 60.369 miles de pesetas y se habían acordado compras por valor de 17.850 miles de pesetas, ambos importes sin incluir gastos de gestión ni el IVA.

El cuarto de los convenios, el Plan de erradicación de viviendas precarias de la Comunidad Valenciana, tiene por objeto la elaboración de un censo de vivienda precaria, la realización de los planes municipales de erradicación de este tipo de viviendas y la adquisición e instalación de alojamientos. A la fecha de realizar este trabajo está pendiente de renovarse con un nuevo convenio que supondrá la modificación parcial de su objeto. El origen de esta modificación se debe a la orden de 1 de octubre de 1990 conjunta de la COPUT y la Conselleria de Trabajo y Seguridad Social, por la que se convocaban ayudas para la erradicación de la vivienda precaria. Con esta orden se cubría parte del objeto del convenio de gestión.

c) *Convenios firmados en 1991*

De los 8 convenios suscritos durante 1991 se han adjudicado dos, por un importe de 304.842 miles de pesetas, que se mostrarán a continuación.

d) *Resumen de adjudicaciones durante el ejercicio 1991*

A continuación se detallan los convenios adjudicados durante el ejercicio 1991, ordenados por el ejercicio en el que se firmaron con la COPUT:

Conveni	Milers de pessetes
<u>Signats en 1989:</u>	
Urbanitz. Bulevar-Sud ciutat de València	1.172.481
<u>Signats en 1990:</u>	
Terminació 30 habitatges a Pedralba	278.802
Edificació 27 habitatges a Algemesí	195.391
Normalització grup V-37 Malva-rosa	139.930
Urbanització Portal Riquer	293.152
Rehabilitació Barri Buidaoli	215.741
Infrast. primària 2ª fase Gavarda	250.291
Infrast. primària 2ª fase Beneixida	158.294
Projecte laboratori de qualitat	392.229
Edif. 36 habitatges a l'Alcúdia de Crespins	266.477
Edif. 27 habitatges a Alzira	193.560
Compl. 1r. sanejam. i rehab. àrea Batoi	336.000
<u>Signats en 1991:</u>	
Complem. 1r. Infrast. primària a Gavarda	244.842
Pla de seguiment revital. urbana d'Alcoi	60.000
TOTAL	4.197.190

e) *Certificacions de l'exercici*

Dels convenis en execució, per a l'exercici de 1991 les anualitats ascendien a un total de 6.360 M.P., que comprenen 6.148 M.P. corresponents a l'exercici de 1991, i 212 M.P. d'anualitats pendents de l'exercici de 1990. Durant 1991 s'han efectuat certificacions per un import total de 5.784 M.P.; cosa que representa un grau d'execució del 90,1%, lleugerament inferior al de l'exercici de 1990, que va ser del 97,6%.

Dels 5.784 M.P. certificats durant 1991, l'IVH ha cobrat 3.874 M.P.; és a dir, un 67%.

5.7.3 *Aspectes de la revisió efectuada*

L'examen efectuat per aquesta Sindicatura ha consistit en la revisió de diversos convenis de gestió adjudicats en 1991 i dels corresponents expedients de contractació, amb una cobertura del 43% sobre el total d'adjudicacions efectuades en el dit exercici. De manera addicional, hem fet un seguiment de la revisió iniciada en l'exercici anterior sobre el conveni de rehabilitació urbana d'Alcoi, Raval Vell (complementari segon).

Hem comprovat que la redacció del projecte, la contractació i l'execució s'ajusten al que s'estableix en els respectius convenis de gestió, així com a allò que es preceptua en el plec de bases de contractació d'obres aprovat pel consell d'administració de l'Institut. Hem comprovat l'existència dels corresponents projectes tècnics aprovats per la CO-

e) *Certificaciones del ejercicio*

De los convenios en ejecución, para el ejercicio 1991 las anualidades ascenderían a un total de 6.360 millones de pesetas, que comprenden 6.148 millones de pesetas correspondientes al ejercicio 1991 y 212 millones de pesetas de anualidades pendientes del ejercicio 1990. Durante 1991 se han efectuado certificaciones por importe total de 5.784 millones de pesetas, lo que supone un grado de ejecución del 90,1%, ligeramente inferior al del ejercicio 1990 que fue del 97,6%.

De los 5.784 millones de pesetas certificados durante 1991, el IVVSA ha cobrado 3.874 millones de pesetas, es decir, un 67%.

5.7.3 *Aspectos de la revisión efectuada*

El examen efectuado por esta Sindicatura ha consistido en la revisión de diversos convenios de gestión adjudicados en 1991 y de los correspondientes expedientes de contratación, con una cobertura del 43% sobre el total de adjudicaciones efectuadas en dicho ejercicio. Adicionalmente, se ha realizado un seguimiento de la revisión iniciada en el ejercicio anterior sobre el convenio de Rehabilitación Urbana de Alcoi Raval Vell (complementario 2º).

Se ha comprobado que la redacción del proyecto, la contratación y ejecución, se ajusta a lo establecido en los respectivos convenios de gestión, así como a lo preceptuado en el Pliego de Bases de contratación de obras aprobado por el Consejo de Administración del Instituto. Se ha comprobado la existencia de los correspondientes proyectos

PUT, i de la seua publicitat en els supòsits exigits pel plec de bases. Així mateix, s'ha comprovat documentalment l'adjudicació provisional de les obres feta pel consell d'administració de l'Institut, i l'aprovació d'aquesta adjudicació per part del Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.

Hem verificat l'existència del corresponent contracte entre l'IVH i l'empresa adjudicatària de les obres. Els contractes recullen tots els aspectes bàsics considerats en els respectius convenis subscrits amb la COPUT, i incorporen clàusules de garantia suficients per a garantir la correcta execució i finalització de les obres.

5.7.4 Execució dels objectius prevists en aquest programa

El consell d'administració de l'IVH, en la sessió del 3 de desembre de 1990, va establir un conjunt d'actuacions, que s'havien de desenvolupar a l'empara d'aquest programa; malgrat que les dites actuacions no estan adequadament descrites i quantificades, cosa que en dificulta l'avaluació en termes d'eficàcia.

En l'apartat 5.6.2, hem descrit l'evolució d'aquest programa durant 1991, destacant aspectes com:

- Desigual distribució territorial de la inversió derivada d'aquests convenis, la qual està especialment concentrada en la província d'Alacant i, dins aquesta, a la ciutat d'Alcoi.

- A 31 de desembre de 1991, hi ha sis convenis l'origen dels quals es situa en 1989 i 1990, amb un pressupost global de 712 M.P. de pessetes, pedents d'adjudicació o resolució.

- Les certificacions de l'exercici de 1991 han representat un 90,1% de les anualitats corresponents.

6. RECOMANACIONS

a) En l'apartat 1 d'aquest informe, s'expressa que els comptes anuals de l'IVH de l'exercici de 1991, integrats pel balanç, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria, mostren, en els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni, la situació financera i els resultats obtinguts, d'acord amb els principis comptables aplicables. L'informe de gestió, que s'adjunta als comptes anuals, conté una descripció detallada de les principals activitats i actuacions de l'IVH i es constitueix en un document valuós en relació a la transparència informativa necessària i exigible a tota empresa pública. Segons que hem indicat en apartats anteriors d'aquest informe, l'examen practicat per la Sindicatura de Comptes s'ha basat de manera significativa en la informació del dit document; malgrat que en ocasions les dades consignades, no les hem trobades suportades o justificades amb documentació clara o suficient. D'altra banda, la informació econòmica no distingeix en alguns casos els exercicis als quals s'ha de considerar la seua imputació (vegeu l'apartat 5.3.2), cosa que pot originar interpretacions errònies en la lectura d'un informe que tracta bàsicament sobre l'activitat realitzada en un exercici determinat.

Es recomana que els responsables de l'IVH prenguen les mesures necessàries per a coordinar adequadament la informació preparada per cada una de les àrees de l'Institut i, mitjançant la supervisió escaient, que contrasten les dades i xifres amb els registres comptables i pressupostaris.

técnicos aprobados por la COPUT, y de la publicidad de los mismos en los supuestos exigidos por el Pliego de Bases. Asimismo, se ha comprobado documentalmente la adjudicación provisional de las obras efectuada por el Consejo de Administración del Instituto, y la aprobación de esta adjudicación realizada por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Se ha verificado la existencia del correspondiente contrato entre el IVVSA y la empresa adjudicataria de las obras. Los contratos recogen todos los aspectos básicos contemplados en los respectivos convenios suscritos con la COPUT, e incorporan cláusulas de garantía suficientes para garantizar la correcta ejecución y finalización de las obras.

5.7.4 Ejecución de los objetivos previstos en este programa

El Consejo de Administración del IVVSA, en su sesión del 3 de diciembre de 1990, estableció un conjunto de actuaciones a desarrollar al amparo de este programa, aunque dichas actuaciones no están adecuadamente descritas y cuantificadas, lo que dificulta la evaluación en términos de eficacia.

En el apartado 5.6.2 se ha descrito la evolución durante 1991 de este programa, destacándose aspectos como:

- Desigual distribución territorial de la inversión derivada de estos convenios, estando especialmente concentrada en la provincia de Alicante y dentro de ella la ciudad de Alcoi.

- Al 31 de diciembre de 1991 existen seis convenios cuyo origen se sitúa en 1989 y 1990, con un presupuesto global de 712 millones de pesetas, pendientes de adjudicación o resolución.

- Las certificaciones del ejercicio 1991 han representado un 90,1% de las anualidades correspondientes.

6. RECOMENDACIONES

a) En el apartado 1 de este informe se expresa que las cuentas anuales del IVVSA del ejercicio 1991, integradas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria, muestran en los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados obtenidos de acuerdo con los principios contables de aplicación. El informe de gestión, que se adjunta a las cuentas anuales, contiene una descripción detallada de las principales actividades y actuaciones del IVVSA, constituyéndose en un documento valioso en relación a la transparencia informativa necesaria y exigible a toda empresa pública. Según se ha indicado en apartados anteriores de este informe, el examen realizado por la Sindicatura de Cuentas se ha basado de forma significativa en la información de dicho documento, aunque en ocasiones los datos consignados no se han encontrado soportados o justificados con documentación clara o suficiente. Por otra parte, la información económica no distingue en algunos casos los ejercicios a los que se ha de considerar su imputación (véase apartado 5.3.2) lo que puede originar interpretaciones erróneas en la lectura de un informe que versa básicamente sobre la actividad realizada en un ejercicio determinado.

Se recomienda que por parte de los responsables del IVVSA se tomen las medidas necesarias para coordinar adecuadamente la información preparada por cada una de las Áreas del Instituto, y, mediante la supervisión adecuada, contrastar los datos y cifras con los registros contables y presupuestarios.

b) Segons que hem comentat en apartats anteriors d'aquest informe, en alguns casos tenen lloc circumstàncies que produeixen modificacions en les estratègies d'actuació dels programes d'actuació, amb el consegüent impacte en els objectius programats inicialment i aprovats pel consell d'administració de l'IVH. Es recomana que els òrgans responsables prenguen les mesures necessàries per a actualitzar puntualment les característiques fonamentals dels programes d'actuació; documentant les noves vies d'actuació i els objectius prevists quan les circumstàncies així ho requereixen, de cara a facilitar-ne l'adequat seguiment, control i avaluació.

c) L'execució del pla ARA Alcoi-la Riba pot demorar-se en un termini de temps no determinat, per les circumstàncies que hem descrit en l'apartat 5.3.2, les quals continuaven en el mateix estat des que aquesta Sindicatura en va emetre l'informe corresponent a l'exercici de 1990; és especialment important el fet que, per a assolir els objectius prevists (promoció d'habitatges de renda lliure) la solució per a l'Institut siga l'adquisició del sòl pendent per la via de l'expropiació. Es recomana que, en el termini de temps més curt possible, es clarifiquen les circumstàncies comentades, de cara a executar aquest programa tal com es va dissenyar inicialment o amb les modificacions necessàries.

d) Es recomana de prendre les mesures necessàries per a solucionar els aspectes dèbils de control intern descrits en l'apartat 5.4.2 de l'informe, en relació al "Programa de promoció d'habitatges".

e) Tal com s'indica en l'apartat 5.4.4, el "Programa de promoció d'habitatges" està sent condicionat per certes circumstàncies que ocasionen un retard en la seua execució; és recomanable que l'Institut plasme, en un informe, les conseqüències actuals i futures, així com les possibles alternatives que calga considerar.

f) Quant al "Programa de gestió", hem observat que estan pendents d'adjudicació o resolució certs convenis amb origen en els exercicis de 1989 i 1990; en aquest punt, es recomana d'adoptar les decisions convenientes per a evitar que s'allarguen durant més temps aquestes situacions, i dirigir els recursos de l'Institut a activitats realitzables.

b) Según se ha comentado en apartados anteriores de este informe, en algunos casos tienen lugar circunstancias que producen modificaciones a las estrategias de actuación de los Programas de Actuación, con el consiguiente impacto en los objetivos programados inicialmente y aprobados por el Consejo de Administración del IVVSA. Se recomienda que por los órganos responsables se tomen las medidas necesarias para actualizar puntualmente las características fundamentales de los programas de actuación, documentándose las nuevas vías de actuación y objetivos previstos cuando las circunstancias lo requieran, en orden a facilitar el adecuado seguimiento, control y evaluación de los mismos.

c) La ejecución del Plan ARA Alcoi-La Riba puede demorarse en un plazo no determinado por las circunstancias que se han descrito en el apartado 5.3.2, que continuaban en el mismo estado desde que esta Sindicatura emitió el informe correspondiente al ejercicio 1990, siendo especialmente importante el hecho de que para alcanzar los objetivos previstos, promoción de viviendas de renta libre, la solución para el Instituto sea la adquisición del suelo pendiente por la vía de la expropiación. Se recomienda que en el plazo de tiempo más corto posible se clarifiquen las circunstancias comentadas en orden a ejecutar este programa tal como se diseñó inicialmente o con las modificaciones necesarias.

d) Se recomienda que se tomen las medidas necesarias para solventar los aspectos débiles de control interno descritos en el apartado 5.4.2 del informe, en relación al Programa de Promoción de Viviendas.

e) Según se indica en el apartado 5.4.4, el Programa de Promoción de Viviendas está siendo condicionado por ciertas circunstancias que ocasionan un retraso en la ejecución del mismo, siendo recomendable que por parte del Instituto se plasmen en un informe las consecuencias actuales y futuras así como las posibles alternativas a considerar.

f) En relación al Programa de Gestión, se ha observado que están pendientes de adjudicación o resolución ciertos convenios con origen en los ejercicios 1989 y 1990, recomendándose en este punto que se adopten las decisiones convenientes para evitar que se prolonguen durante más tiempo estas situaciones y dirigir los recursos del Instituto a actividades realizables.