

**GESTIÓN DEL SUELO DE ALICANTE, S.A.**



## 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 IVHSA o l'Institut), que comprèn el balanç a 31 de desembre de 1993, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria, corresponents a l'exercici anual acabat en la dita data i la formulació dels quals és responsabilitat del Consell d'Administració de l'IVHSA. La fiscalització s'ha realitzat d'acord amb les normes d'auditoria generalment acceptades que inclouen l'examen, mitjançant la realització de proves selectives, de l'evidència justificativa dels comptes anuals i l'avaluació de la seua presentació, dels principis comptables aplicats i les estimacions realitzades.

#### 1.2 Conclusió general

Els comptes anuals de l'IVHSA de l'exercici de 1993, que s'adjunten en l'annex d'aquest informe, mostren en els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de l'Institut a 31 de desembre de 1993 i dels resultats de les seues operacions i dels recursos obtinguts i aplicats durant l'exercici anual acabat en la dita data, i contenen la informació necessària i suficient per a la seua interpretació i comprensió adequades, d'acord amb els principis comptables generalment acceptats que hi són d'aplicació, que guarden uniformitat amb els aplicats en l'exercici anterior.

L'informe de gestió de l'exercici de 1993 que s'adjunta als comptes anuals conté les explicacions que els administradors de l'IVHSA consideren oportunes sobre la situació de l'Institut, l'evolució de la seua activitat i sobre altres assumptes, i no forma part integrant dels comptes anuals. Aquesta Sindicatura ha verificat que la informació comptable que conté el citat informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici de 1993.

### 2. COMPLIMENT 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'IVHSA de la legalitat vigent en la gestió dels fons públics durant l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 1993. L'examen s'ha realitzat d'acord amb les normes d'auditoria generalment acceptades, i s'han dut a cap les proves i aplicat els procediments d'auditoria considerats necessaris d'acord amb les circumstàncies. La verificació realitzada ha abastat els compliment dels aspectes rellevants establerts en:

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

—Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana,

## 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 1993, 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. La fiscalización se ha realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, que incluyen el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

#### 1.2 Conclusión general

Las cuentas anuales del IVVSA del ejercicio 1993, que se adjuntan en el anexo de este informe, muestran, en los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Instituto al 31 de diciembre de 1993 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, 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.

El informe de gestión del ejercicio 1993 que se adjunta a las cuentas anuales contiene las explicaciones que los Administradores del IVVSA consideran oportunas sobre la situación del Instituto, la evolución de su actividad y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Esta Sindicatura ha verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1993.

### 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 1993. El examen se ha realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, habiéndose llevado a cabo las pruebas y aplicado los procedimientos de auditoría considerados necesarios de acuerdo a las circunstancias. La verificación realizada ha abarcado el cumplimiento de los aspectos relevantes establecidos en:

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

—Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana.

text refós aprovat pel decret legislatiu de 26 de juny de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.

—Llei de la Generalitat Valenciana 7/1992, de 28 de desembre, de Pressuposts per a l'exercici de 1993.

—Llei de Societats Anònimes, text refós aprovat pel reial decret legislatiu, 1.564/1989, de 22 de desembre.

—Pla General de Comptabilitat, aprovat pel reial decret 1.643/1990, de 20 de desembre.

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

—Resolució de 18 de juny de 1991, de la IGGV, per la qual s'aprova la informació que han de retre les empreses públiques.

—Disposició transitòria segona del Reglament General de Contractació.

—Ordre de 29 de juny de 1992, de la Conselleria d'Economia i Hisenda per la qual es dicten normes per a l'elaboració dels pressuposts de la Generalitat Valenciana per a 1993.

—Acords del Consell d'Administració de l'IVHSA.

—Normes i procediments interns de contractació aprovats pels òrgans competents de l'Institut.

—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'IVHSA.

—Decret 112/1993, de 26 de juliol, del Govern Valencià, pel qual es modifica l'article 5.2 del decret 35/1988, de 21 de març.

—Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual s'atribueix a l'IVHSA la gestió i l'administració del patrimoni de promoció pública de l'habitatge que pertany a la Generalitat.

—Decret 158/1992, de 14 de setembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es declara l'àrea de rehabilitació urbana de la Ciutat Vella de València.

—Reial decret 1.932/1991, de 20 de desembre, sobre les mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge del Pla 1992-1995.

—Decret 55/1992, de 30 de març, del Govern Valencià, pel qual s'estableixen ajudes econòmiques directes per al finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge del Pla 1992-1995.

—Ordre de 22 de maig de 1992, del Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, sobre el desenvolupament i tramitació de les mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge.

## 2.2 Conclusió general

Com a resultat de la revisió efectuada i atès l'abast descrit, no s'han detectat incompliments rellevants per part de l'IVHSA amb la normativa citada en l'apartat anterior, si bé es posen de manifest en els successius apartats d'aquest informe els aspectes que haurien de ser objecte d'atenció i millora per part dels òrgans responsables de l'Institut.

## 3. ACTIVITAT DE L'IVHSA I LA SEUA ADEQUACIÓ ALS CRITERIS D'ECONOMIA, EFICIÈNCIA I EFICÀCIA

Les principals activitats de l'IVHSA s'enquadren en cinc programes d'actuació que van ser aprovats pel Consell

na, texto refundido aprobado por Decreto Legislativo de 26 de junio de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.

—Ley de la Generalitat Valenciana 7/1992, de 28 de diciembre, de Presupuestos para el ejercicio 1993.

—Ley de Sociedades Anónimas, texto refundido aprobado por R.D.L., 1564/1989, de 22 de diciembre.

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

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

—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.

—Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General de Contratación.

—Orden de 29 de junio de 1992, de la Conselleria de Economía y Hacienda, por la que se dictan normas para la elaboración de los Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 1993.

—Acuerdos del Consejo de Administración del IVVSA.

—Normas y procedimientos internos de contratación aprobados por los órganos competentes del Instituto.

—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.

—Decreto 112/1993, de 26 de julio, del Gobierno Valenciano, por el que se modifica el artículo 5.2 del Decreto 35/1988, de 21 de marzo.

—Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se atribuye al IVVSA la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de la vivienda perteneciente a la Generalitat.

—Decreto 158/1992, de 14 de septiembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se declara el área de Rehabilitación Urbana de la Ciutat Vella de Valencia.

—Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995.

—Decreto 55/1992, de 30 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se establecen ayudas económicas directas para la financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995.

—Orden de 22 de mayo de 1992, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.

## 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, si bien se ponen de manifiesto en los sucesivos apartados de este informe los aspectos que deberán ser objeto de atención y mejora por parte de los órganos responsables del Instituto.

## 3. ACTIVIDAD DEL IVVSA Y ADECUACIÓN DE LA MISMA A LOS CRITERIOS DE ECONOMÍA, EFICIENCIA Y EFICACIA

Las principales actividades del IVVSA se encuadran en cinco programas de actuación que fueron aprobados por el

d'Administració de l'Institut el 31 de juliol de 1991. Aquests programes són:

- Programa de promoció del sòl.
- Programa de promoció d'habitatges.
- Programa de rehabilitació del centre històric.
- Programa d'administració del patrimoni.
- Programa de gestió.

El programa de promoció del sòl té per objectiu intervenir en el mercat del sòl per a posar a disposició de cooperatives, patronats i altres ens o particulars, sòl urbanitzat per a la construcció d'habitatges. Aquest objectiu es materialitza en l'adquisició del sòl per compra directa o per expropiació, la intervenció en el planejament i la urbanització del sòl per a la seua posterior alienació.

A 31 de desembre de 1993 es trobaven obertes 17 promocions, una de les quals "Babel polígon Cros d'Alacant", s'ha iniciat durant l'exercici. Les actuacions més importants de l'exercici de 1993, s'han desenvolupat en aquesta última promoció i en el SUNP R-5 Universitat de Castelló (vegeu l'apartat 5.2.3.3)

Així mateix, el 17 de novembre de 1993 es va constituir una societat anònima d'economia mixta per al desenvolupament de diverses promocions del programa en l'àmbit de la ciutat de València (vegeu l'apartat 5.2.2).

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 2,5 voltes el salari mínim interprofessional, encara que puguen de manera residual, escometre's operacions de règim general. Totes les promocions que estan actualment en curs són de règim especial.

Aquest 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 estiguen disposats a la seua cessió gratuïta a l'IVHSA.

La promoció d'habitatges de "Protecció oficial en règim especial", es regeix pel que estableix el reial decret 224/89, de 3 de maig, modificat parcialment pel reial decret 1.932/91, de 20 de desembre, sobre mesures de finançament per a l'habitatge. Les característiques fonamentals d'aquest règim són:

- S'actua sobre sòl de cessió municipal.
- Va destinat a usuaris amb ingressos anuals inferiors a 2,5 voltes el salari mínim interprofessional.
- La cessió d'habitatges es realitzarà per venda.
- El preu màxim de venda dels habitatges serà una vegada el mòdul ponderat.

Segons els registres comptables de l'Institut, durant 1993 s'han iniciat 11 promocions a més de continuar amb altres promocions iniciades en exercicis anteriors (vegeu l'apartat 5.2.3.4).

Així mateix, durant 1993 s'ha començat amb la venda d'habitatges en règim especial i a 31 de desembre del dit any, es troben escriturats un total de 167 habitatges (vegeu l'apartat 5.4.5).

Quant al programa de rehabilitació del centre històric, fins a 1992 l'activitat de l'IVHSA, s'havia basat en actuacions puntuals d'intervenció lliure en el mercat de de l'habitatge de la ciutat de València a l'espera que les autoritats competents (Ajuntament de València i COPUT), acordaren els termes en què s'havia de dur a cap la intervenció en l'àmbit de la Ciutat Vella. El 16 de juny de 1992 es va signar un conveni entre la Generalitat Valenciana i l'Ajuntament de València per a la intervenció en el centre històric. Posteriorment, el 14 de setembre de 1992, el Govern Valen-

Consejo de Administración del Instituto el 31 de julio de 1991. Estos programas son:

- Programa de Promoción del Suelo
- Programa de Promoción de Viviendas
- Programa de Rehabilitación del Centro Histórico
- Programa de Administración del Patrimonio
- Programa de Gestión

El Programa de Promoción del Suelo tiene como objetivo intervenir en el mercado del suelo para poner a disposición de cooperativas, patronatos y otros entes o particulares, suelo urbanizado para construcción de viviendas. Este objetivo se materializa en la adquisición del suelo por compra directa o por expropiación, la intervención en el planeamiento y la urbanización del suelo para su posterior enajenación.

Al 31 de diciembre de 1993 se encontraban abiertas 17 promociones, una de las cuales, Babel Polígono Cros de Alicante, se ha iniciado durante el ejercicio. Las actuaciones más importantes del ejercicio 1993 se han desarrollado en esta última promoción y en el SUNP R-5 Universidad de Castellón (véase apartado 5.2.3.3).

Asimismo, el 17 de noviembre de 1993 se constituyó una sociedad anónima de economía mixta para el desarrollo de diversas promociones del Programa en el ámbito de la ciudad de Valencia (véase apartado 5.2.2).

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 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, aunque puedan, de modo residual, acometerse operaciones de régimen general. Todas las promociones que están actualmente en curso son de régimen especial.

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.

La promoción de viviendas de Protección Oficial en Régimen Especial se rige por lo establecido en el Real Decreto 224/89, de 3 de mayo, modificado parcialmente por el Real Decreto 1932/91, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación para la vivienda. Las características fundamentales de este régimen son:

- Se actúa sobre suelo de cesión municipal.
- Va destinado a usuarios con ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.
- La cesión de viviendas se realizará por venta.
- El precio máximo de venta de las viviendas será una vez el Módulo Ponderado.

Según los registros contables del Instituto, durante 1993 se han iniciado 11 promociones, además de continuarse con otras promociones iniciadas en ejercicios anteriores (véase apartado 5.2.3.4).

Asimismo, durante 1993 se ha comenzado con la venta de viviendas en régimen especial, encontrándose escrituradas a 31 de diciembre de dicho año un total de 167 viviendas (véase apartado 5.4.5).

En cuanto al Programa de Rehabilitación del Centro Histórico, hasta 1992 la actividad del IVVSA se había basado en actuaciones puntuales de intervención libre en el mercado de la vivienda en la ciudad de Valencia, a la espera de que las autoridades competentes (Ayuntamiento de Valencia y COPUT) acordaran los términos en que se debería llevar a cabo la intervención en el ámbito de Ciudad Vella. El 16 de junio de 1992 se firmó un Convenio entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia para la intervención en el Centro Histórico. Posteriormente, el 14 de septiembre

cià va aprovar el decret 158/92, pel qual es declarava l'àrea de rehabilitació urbana de la Ciutat Vella de València i que estableix les funcions de l'IVHSA, que són: adquisició del sòl, construcció i rehabilitació d'edificis i habitatges, intervencions en unitats d'actuació i reurbanització i adequació d'espais públics. Així mateix, l'Institut assumeix la realització de les tasques de gestió, col·laboració i suport material a l'actuació de l'oficina RIVA de la Ciutat Vella, creada per aquest mateix decret. El primer de desembre de 1992, l'IVHSA va signar un conveni marc amb la COPUT a fi de concretar els termes en què han de dur-se a terme les actuacions. Aquest conveni estableix una inversió de 6.264 M.P. per a un període de 6 anys.

L'annualitat pressupostària que estableix el dit conveni per a l'exercici de 1993, puja a 443,6 M.P., i l'Institut ha certificat a la COPUT un total de 430 M.P.

El programa d'administració del patrimoni abasta les funcions que el Consell de la Generalitat Valenciana mitjançant el decret 118/1988, de 29 de juliol, va encomanar a l'IVHSA respecte la gestió i administració del patrimoni de promoció pública de l'habitatge pertanyent a la Generalitat, la titularitat del qual no se li ha transmes.

Dins del patrimoni d'habitatges de la Generalitat Valenciana cal distingir:

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

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

—El règim d'accés diferit a la propietat, que és un règim mixte entre la compravenda i l'arrendament, pel qual l'adjudicatari, d'acord amb el contracte subscrit, paga una renda mensual durant un període de temps establert que al seu acabament li permet accedir a la propietat de l'habitatge.

El Patrimoni Públic d'Habitatges que administra l'Institut es caracteritza per la seua dimensió (aproximadament 30.000 habitatges) i la seua dispersió. L'objectiu genèric que es marca l'IVHSA és obtenir la màxima utilitat del parc mitjançant una administració eficaç. Amb aquesta finalitat, l'Institut ha dirigit la seua actuació al voltant dels següents objectius específics:

—Millorar els mecanismes de comunicació amb els grups d'habitatges, i apropar l'administració als veïns i les seues associacions.

—Conservació i manteniment del parc públic d'habitatges.

—Agilitar la gestió en els diversos procediments que abasta l'administració del parc públic.

El programa de gestió recull el conjunt d'actuacions que l'IVHSA desenvolupa a l'empara del decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana, que regula els convenis d'encàrrec de gestió entre la COPUT i l'Institut. L'objecte dels convenis d'encàrrec de gestió està constituït per:

—L'execució d'obres de primer establiment, reforma, reparació, conservació, manteniment i rehabilitació, referides a habitatges, locals, edificacions, instal·lacions i serveis complementaris, així com les obres d'urbanització i qualsevol altres accessòries o complementàries de les anteriors.

de 1992, el Gobierno Valenciano aprobó el Decreto 158/92, por el que se declara el área de Rehabilitación Urbana de la Ciutat Vella de Valencia, y que establece las funciones del IVVSA, que son: adquisición de suelo, construcción y rehabilitación de edificios y viviendas, intervenciones en unidades de actuación y reurbanización y adecuación de espacios públicos. Asimismo, el Instituto asume la realización de tareas de gestión, colaboración y apoyo material a la actuación de la Oficina RIVA Ciutat Vella, creada por este mismo Decreto. El 1 de diciembre de 1992 el IVVSA firmó un Convenio Marco con la COPUT con objeto de concretar los términos en que han de llevarse a cabo las actuaciones. Este Convenio establece una inversión de 6.264 millones de pesetas para un periodo de 6 años.

La anualidad presupuestaria que establece dicho Convenio para el ejercicio 1993 asciende a 443,6 millones de pesetas, habiendo certificado el Instituto a la COPUT un total de 430 millones.

Por el Programa de Administración del Patrimonio se abordan las funciones que el Consell de la Generalitat Valenciana, mediante el Decreto 118/1988, de 29 de julio, encomendó al IVVSA respecto a la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de la vivienda perteneciente a la Generalitat, cuya titularidad no se le ha transmitido.

Dentro del patrimonio de viviendas de la Generalitat Valenciana hay que distinguir:

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

—El régimen de compraventa, que 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, que 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 periodo de tiempo establecido que, a su finalización, le permite acceder a la propiedad de la vivienda.

El Patrimonio Público de Viviendas que administra el Instituto se caracteriza por su dimensión (aproximadamente 30.000 viviendas) y su dispersión. El objetivo genérico que el IVVSA se marca es obtener la máxima utilidad del parque mediante una administración eficaz del mismo. Para ello, el Instituto ha dirigido su actuación en torno a los siguientes objetivos específicos:

—Mejorar los mecanismos de comunicación con los grupos de viviendas, acercando la administración a los vecinos y asociaciones de los mismos.

—Conservación y mantenimiento del parque público de viviendas.

—Agilizar la gestión en los diversos procedimientos que engloba la administración del parque público.

El Programa de Gestión 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:

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

—La redacció de projectes i direcció de les obres.

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

L'informe de gestió formulat pels administradors de l'IVHSA, la informació comptable del qual, tal com s'ha indicat en l'apartat 1.2, ha sigut verificada per aquesta Sindicatura, conté una descripció detallada dels programes de l'Institut i la seua execució fins el 31 de desembre de 1993.

Els aspectes més significatius relacionats amb l'execució durant 1993 dels programes de promoció del sòl, promoció d'habitatges i rehabilitació del centre històric, es tracten en els apartats 5.2.3 i 5.4.5 d'aquest informe, i els relacionats amb el programa de gestió i el d'administració del patrimoni, en altres apartats diversos. En els dits apartats s'indiquen aquells aspectes de control intern que haurien d'observar-se per a l'adequat registre de les operacions i, si s'escau, millorar la seua eficiència i eficàcia.

#### 4. INFORMACIÓ GENERAL

##### 4.1 Antecedents i objecte de l'IVHSA

L'IVHSA es va constituir per decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana. Està subjecte al control de la COPUT i el seu únic soci és la Generalitat Valenciana.

Constitueix el seu objecte social la rehabilitació i promoció d'habitatges, en especial els de protecció oficial, tant públic com privats; l'adquisició i alienació del sòl, la promoció, gestió i execució d'activitats urbanístiques en general així com totes aquelles activitats complementàries, accessòries i auxiliars calguen per a la seua realització.

##### 4.2 Bases de presentació dels comptes anuals

Els comptes anuals de l'exercici de 1993; examinats per aquesta Sindicatura, comprenen el balanç, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria, i s'adjunten íntegrament a l'annex d'aquest informe. Els dits comptes anuals van ser formulats pels administradors de l'IVHSA amb data 29 de març de 1994 i aprovats per la Junta General Universal d'Accionistes amb data 21 de juny de 1994.

Els comptes anuals han sigut elaborats a partir dels registres comptables de l'Institut, d'acord amb els principis, criteris i normes que contempla el Pla General de Contabilitat aprovat pel real decret 1.643/1990, de 20 de desembre, i es va presentar en el format normal previst en el dit pla, ja que l'Institut supera els límits dimensionals corresponents. Els comptes anuals presenten a efectes comparatius, amb cadascuna de les partides del balanç i del compte de pèrdues i beneficis, a més de les xifres de 1993 les corresponents a 1992, i amb això es dona compliment a allò que estableix la legislació comptable aplicable. Tal com es comenta en els apartats següents d'aquest informe, en l'exercici de 1993, l'Institut ha modificat els criteris de presentació dels interessos de préstecs qualificats i dels ingressos per gestió d'obres, havent-se reclassificat les xifres de 1992 que figuren en els comptes anuals de 1993 a fi de permetre la comparança de les partides afectades.

—La redacción de proyectos y dirección de las obras.

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

El informe de gestión formulado por los Administradores del IVVSA, cuya información contable, tal como se ha indicado en el apartado 1.2, ha sido verificada por esta Sindicatura, contiene una descripción detallada de los programas del Instituto y su ejecución hasta el 31 de diciembre de 1993.

Los aspectos más significativos relacionados con la ejecución durante 1993 de los Programas de Promoción de Suelo, Promoción de Viviendas y Rehabilitación del Centro Histórico se abordan en los apartados 5.2.3 y 5.4.5 de este informe y los relacionados con el Programa de Gestión y con el Programa de Administración del Patrimonio en otros apartados diversos. En dichos apartados se hace indicación de aquellos aspectos del control interno que deberán observarse para el adecuado registro de las operaciones y, en su caso, mejorar la eficiencia y eficacia de las mismas.

#### 4. INFORMACIÓN GENERAL

##### 4.1 Antecedentes y objeto del IVVSA

El IVVSA se constituyó por Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana. Está sujeta al control de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (COPUT) y su único socio es la Generalitat Valenciana.

Constituye su objeto social la rehabilitación y promoción de las viviendas, en especial de protección oficial, tanto públicas como privadas, la adquisición y enajenación del suelo, la promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas en general, así como cuantas actividades complementarias, accesorias y auxiliares sean precisas para la realización del mismo.

##### 4.2 Bases de presentación de las cuentas anuales

Las cuentas anuales del ejercicio 1993, examinadas por esta Sindicatura, 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 los Administradores del IVVSA con fecha 29 de marzo de 1994, y aprobadas por la Junta General Universal de Accionistas con fecha 21 de junio de 1994.

Las cuentas anuales han sido elaboradas a partir de los registros contables del Instituto de acuerdo con los principios, criterios y normas que contempla el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, presentándose en el formato normal previsto en dicho Plan por superar el Instituto los límites dimensionales correspondientes. Las cuentas anuales presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras de 1993 las correspondientes a 1992, dándose con ello cumplimiento a lo establecido en la legislación contable aplicable. Tal como se comenta en apartados siguientes de este informe, en el ejercicio 1993 el Instituto ha modificado los criterios de presentación de los intereses de préstamos cualificados y de los ingresos por gestión de obras, habiéndose reclassificado las cifras de 1992 que figuran en las cuentas anuales de 1993 con objeto de permitir la comparación de las partidas afectadas.

## 5. COMENTARIS SOBRE ELS ASPECTES MÉS IMPORTANTS DELS COMPTES ANUALS

### 5.1 Anàlisi global del balanç

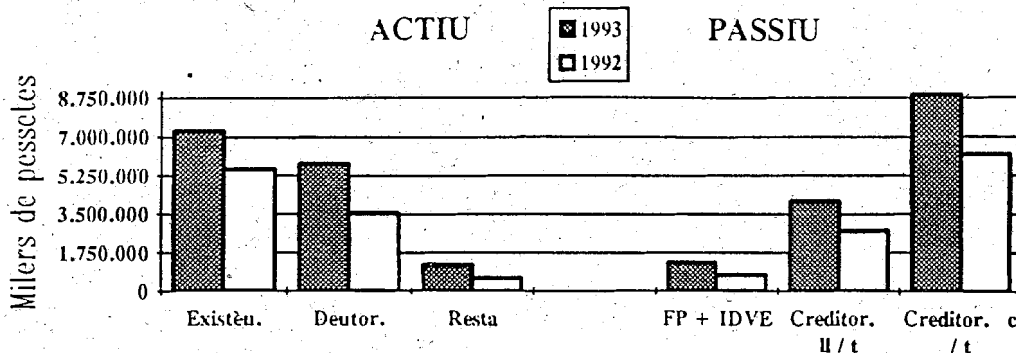
El balanç de l'IVHSA de l'exercici de 1993, juntament amb les xifres de l'exercici de 1992, es mostra tot seguit en milers de pessetes:

## 5. COMENTARIOS SOBRE LOS ASPECTOS MÉS IMPORTANTES DE LAS CUENTAS ANUALES

### 5.1 Análisis global del balance

El balance del IVVSA del ejercicio 1993, junto con las cifras del ejercicio 1992, se muestra a continuación (en miles de pesetas):

ACTIU	1993	1992	Variació %
Immobilitzat	913.886	372.283	145,5%
Despeses d'establiment	1.719	539	218,9%
Immobilitzacions immaterials	13.170	12.358	6,6%
Immobilitzacions materials	467.355	256.657	82,1%
Immobilitzacions financeres	401.642	102.729	291,0%
Deutors operacions tràfic	30.000	-	-
Actiu circulant	13.369.338	9.338.063	43,2%
Existències	7.275.868	5.565.176	30,7%
Deutors	5.786.989	3.534.339	63,7%
Inversions financeres temporals	53.507	48.118	11,2%
Tresoreria	250.103	188.496	32,7%
Ajusts per periodificació	2.871	1.934	48,4%
<b>Total actiu</b>	<b>14.283.224</b>	<b>9.710.346</b>	<b>47,1%</b>
PASSIU			
Fons propis	200.000	200.000	-
Capital subscrit	200.000	200.000	-
Ingressos per a distri. en diver. exerc.	1.119.237	543.126	106,1%
Creditors a llarg termini	4.090.254	2.747.967	48,8%
Deutes amb entitats de crèdit	3.860.754	2.747.967	40,5%
Desemb. pendts. s/accio. no exig.	229.500	-	-
Creditors a curt termini	8.873.733	6.219.253	42,7%
Deutes amb entitats de crèdit	1.987.664	654.471	203,7%
Deutes amb empr. del grup i assoc.	2.588.368	1.689.593	53,2%
Creditors comercials	3.384.811	3.033.975	11,6%
Altres deutes no comercials	699.195	661.412	5,7%
Provisions per a operac. de tràfic	33.893	-	-
Ajusts per periodificació	179.802	179.802	-
<b>Total passiu</b>	<b>14.283.224</b>	<b>9.710.346</b>	<b>47,1%</b>





## 5.2 Epígrafs més significatius del balanç

### 5.2.1 Immobilitzacions materials

La composició d'aquest epígraf del balanç a 31 de desembre de 1993 i el seu moviment durant el dit exercici es mostren tot seguit en milers de pessetes:

Immobilitzacions materials	Saldo 31-12-92	Adquisicions	Traspàs d'existèn.	Baixes	Saldo 31-12-93
Construccions	84.434	2.533	-	-	86.967
Mobiliari i estris	81.295	7.197	-	(567)	87.925
Equips procés informac.	95.286	9.357	-	-	104.643
Altres immobilitzat material	73.066	12.261	-	-	85.327
Immobilitzat en curs	-	-	220.863	-	220.863
<b>Total valors de cost</b>	<b>334.081</b>	<b>31.348</b>	<b>220.863</b>	<b>(567)</b>	<b>585.725</b>
Amortització acumulada	(77.424)	(41.135)	-	189	(118.370)
<b>Valor net</b>	<b>256.657</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>467.355</b>

Durant l'exercici de 1993, les adquisicions d'immobilitzat material han pujat a 31,3 M.P., de les quals un 39,1% corresponen a un altre immobilitzat material i un 29,8% a equips per a procés d'informació. Aquesta Sindicatura ha revisat un 68% de les altes de l'exercici d'aquest epígraf i ha comprovat que es troben adequadament formalitzades i comptabilitzades.

Així mateix, en aquest exercici s'ha produït el traspàs des de l'epígraf d'"Existències" de 8 promocions del centre històric de València, puix que es destinaran a lloguer quan conclouga la rehabilitació on es troben immerses. El cost d'aquestes promocions puja, a 31 de desembre de 1993, a 220.863 milers de pessetes.

### 5.2.2 Immobilitzacions financeres

La composició d'aquest epígraf del balanç a 31 de desembre de 1993 i el seu moviment durant el dit exercici es mostren seguidament en milers de pessetes:

Immobilitzacions financeres	Saldo 31-12-92	Addicions	Saldo 31-12-93
Participacions en empreses del grup	102.000	306.000	408.000
Dipòsits i fiances	1.556	4.862	6.418
Provisions	(827)	(11.949)	(12.776)
<b>TOTAL</b>	<b>102.729</b>	<b>298.913</b>	<b>401.642</b>

El capítol de "Participacions en empreses del grup", presenta un saldo a l'inici de l'exercici de 102.000 milers de pessetes. Aquest import es refereix a la participació en el capital de la societat d'economia mixta "Gestió del Sòl d'Alacant, S.A." (GSA, S.A.), la constitució de la qual va ser aprovada pel Govern Valencià segons l'acord de 16 de març de 1992, autoritzant una participació de l'IVVSA del 51% del capital de la dita societat i el percentatge restant per

## 5.2 Epígrafes más significativos del balance

### 5.2.1 Inmovilizaciones materiales

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 1993 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestran a continuación, en miles de pesetas:

Immobilitzacions materials	Saldo 31-12-92	Adquisicions	Traspàs d'existèn.	Baixes	Saldo 31-12-93
Construccions	84.434	2.533	-	-	86.967
Mobiliari i estris	81.295	7.197	-	(567)	87.925
Equips procés informac.	95.286	9.357	-	-	104.643
Altres immobilitzat material	73.066	12.261	-	-	85.327
Immobilitzat en curs	-	-	220.863	-	220.863
<b>Total valors de cost</b>	<b>334.081</b>	<b>31.348</b>	<b>220.863</b>	<b>(567)</b>	<b>585.725</b>
Amortització acumulada	(77.424)	(41.135)	-	189	(118.370)
<b>Valor net</b>	<b>256.657</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>467.355</b>

Durante el ejercicio 1993 las adquisiciones de inmovilizado material han ascendido a 31,3 millones de pesetas, de las que un 39,1% corresponden a otro inmovilizado material y un 29,8% a equipos para proceso de información. Esta Sindicatura ha revisado un 68% de las altas del ejercicio de este epígrafe, comprobándose que están adecuadamente formalizadas y contabilizadas.

Asimismo en este ejercicio se ha producido el traspaso desde el epígrafe de Existencias de 8 promociones del Centro Histórico de Valencia puesto que se destinarán a alquiler cuando concluya la rehabilitación en que se encuentran inmersas. El coste de estas promociones asciende, a 31 de diciembre de 1993, a 220.863 miles de pesetas.

### 5.2.2 Inmovilizaciones financieras

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 1993 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestran a continuación en miles de pesetas:

Immobilitzacions financeres	Saldo 31-12-92	Addicions	Saldo 31-12-93
Participacions en empreses del grup	102.000	306.000	408.000
Dipòsits i fiances	1.556	4.862	6.418
Provisions	(827)	(11.949)	(12.776)
<b>TOTAL</b>	<b>102.729</b>	<b>298.913</b>	<b>401.642</b>

El capítulo Participaciones en empresas del grupo presenta un saldo al inicio del ejercicio de 102.000 miles de pesetas. Este importe se refiere a la participación en el capital de la sociedad de economía mixta Gestión del Suelo de Alicante, S.A. (GSA, S.A.), cuya constitución fue aprobada por el Gobierno Valenciano según Acuerdo de 16 de marzo de 1992, autorizando una participación del IVVSA del 51% del capital de dicha sociedad y el restante porcen-

subscriure per la societat "Compañía Levantina de Edificaciones i Obras Públicas, S.A. (CLEOP, S.A.), i, si s'escau, per l'Ajuntament d'Alacant. L'objecte social de GSA, S.A. és la urbanització i preparació del sòl contingut en l'àmbit del PAU número 2 d'Alacant. El capital social de GSA, S.A. puja a 200 M.P., havent-ne subscrit i desemborsat l'IVHSA el 51%, 102 M.P.

Les adiccions de l'exercici, 306.000 milers de pessetes, es refereixen a la participació de l'Institut en una altra societat anònima d'economia mixta, anomenada "Nova Gestió Urbana, S.A." que va constituir el 17 de novembre de 1993 conjuntament amb l'empresa AUMSA, pertanyent a l'Ajuntament de València, i set promotores i constructors privades. L'objecte d'aquesta societat és la realització d'estudis urbanístics, activitats urbanitzadores i gestió i explotació de les obres i serveis resultants de la urbanització.

El capital social de "Nova Gestió Urbana, S.A.", és de 600 M.P., del qual l'IVHSA en té subscrit el 51%, 306 M.P., i a 31 de desembre de 1993, ha desemborsat el 25%, 76,5 M.P., la part pendent de desemborsar, 229,5 M.P. figura en l'epígraf del passiu del balanç "Creditors a llarg termini".

Les provisions d'aquest epígraf, 11.949 milers de pessetes, s'han dotat en funció de les pèrdues acumulades a 31 de desembre de 1993 de la societat GSA, S.A.

### 5.2.3 Existències

#### 5.2.3.1 Composició i criteris de valoració

A 31 de desembre de 1993, l'epígraf d'"Existències" és el més significatiu de l'actiu del balanç de l'IVHSA, ja que en representa un 50,9% del total. La seua composició i moviment durant 1993, es mostren tot seguit en milers de pessetes:

Conceptes	Saldos 31-12-92	Addicio.	Traspa. a immo.	Correc. valorat.	Baixes anul·lac.	Cost de vendes	Traspa. Prod. termin.	Saldos 31-12-93
Edificis	219.794	(1.555)	(113.892)	-	-	(28.566)	-	75.781
Solars	422.714	196.751	(68.935)	-	-	(72.921)	(20.088)	457.521
Terrenys	3.058.101	1.258.932	-	-	-	-	-	4.317.033
Prom. curs	1.864.567	2.151.744	(38.036)	(535.609)	(21.646)	(1.015.575)	(481.432)	1.924.013
Prom. acaba.	-	-	-	-	-	-	501.520	501.520
<b>TOTAL</b>	<b>5.565.176</b>	<b>3.605.872</b>	<b>(220.863)</b>	<b>(535.609)</b>	<b>(21.646)</b>	<b>(1.117.062)</b>	<b>-</b>	<b>7.275.868</b>

Els edificis, solars i terrenys es valoren al cost d'adquisició que inclou, a més de l'import de la compra, totes les despeses addicionals necessaris. Els solars cedits a l'IVHSA per a la promoció d'habitatges es carreguen a "Existències" pel seu valor venal, amb l'abonament a l'epígraf d'"Ingressos per distribuir en diversos exercicis" del passiu del balanç. El valor venal s'identifica com el valor catastral o l'assignat pels ajuntaments i recollit en l'escriptura de la cessió.

El compte "Edificis", es compon dels adquirits per a la seua rehabilitació en el centre històric de València,

taje a suscribir por la sociedad Compañía Levantina de Edificaciones y Obras Públicas, S.A. (CLEOP, S.A.) y, en su caso, por el Ayuntamiento de Alicante. El objeto social de GSA, S.A. es la urbanización y preparación del suelo contenido en el ámbito del PAU número 2 de Alicante. El capital social de GSA, S.A. asciende a 200 millones de pesetas, habiendo suscrito y desembolsado el IVVSA el 51% del mismo, 102 millones de pesetas.

Las adiciones del ejercicio, 306.000 miles de pesetas, se refieren a la participación del Instituto en otra sociedad anónima de economía mixta, denominada Nova Gestió Urbana, S.A., que constituyó el 17 de noviembre de 1993 conjuntamente con la empresa AUMSA, perteneciente al Ayuntamiento de Valencia, y siete promotoras y constructoras privadas. El objeto de esta sociedad es la realización de estudios urbanísticos, actividades urbanizadoras y gestión y explotación de las obras y servicios resultantes de la urbanización.

El capital social de Nova Gestió Urbana, S.A. es de 600 millones de pesetas, del cual el IVVSA tiene suscrito el 51% del mismo, 306 millones de pesetas, y ha desembolsado al 31 de diciembre de 1993 el 25%, 76,5 millones de pesetas, figurando la parte pendiente de desembolsar, 229,5 millones de pesetas, en el epígrafe del pasivo del balance Acreedores a largo plazo.

Las provisiones de este epígrafe, 11.949 miles de pesetas, se han dotado en función de las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 1993 de la sociedad GSA, S.A.

### 5.2.3 Existencias

#### 5.2.3.1 Composición y criterios de valoración

El epígrafe de Existencias es el más significativo del activo del balance del IVVSA al 31 de diciembre de 1993 ya que representa un 50,9% del total del mismo. Su composición y movimiento durante 1993 se muestran a continuación, en miles de pesetas:

Los edificios, solares y terrenos se valoran al coste de adquisición que incluye, además del importe de la compra, todos los gastos adicionales necesarios. Los solares cedidos al IVVSA para la promoción de viviendas se cargan a existencias por su valor venal, con abono al epígrafe de Ingresos a distribuir en varios ejercicios del pasivo del balance; el valor venal se identifica como el valor catastral o el asignado por los ayuntamientos y recogido en la escritura de cesión.

La cuenta de Edificios está compuesta por los adquiridos, para su rehabilitación, en el Centro Histórico de Valencia.

En el compte "Solars", figura el sòl urbanitzat sobre el qual estan construint-se els habitatges, mentre que el sòl en procés d'urbanització apareix comptabilitzat en el compte "Terrenys".

Les "Promocions en curs" es valoren pel seu cost de producció, que inclou tant els costos directament imputables com una part raonable dels costos indirectes.

Durant 1993, s'han produït addicions a l'epígraf d'"Existències" per un import total de 3.605.872 milers de pessetes; i baixes per un total d'1.895.180 milers de pessetes.

Les addicions corresponen principalment a adquisicions de terrenys (un 34,9% del total) i amb la construcció de les promocions en curs (un 59,7% del total). La composició per conceptes de cost d'aquestes últimes és la següent en milers de pessetes:

Promocions en curs	Addicions
Certificacions d'obra	1.287.612
Honoraris tècnics	182.909
Altres costos	603.877
Costs indirectes	77.346
<b>TOTAL</b>	<b>2.151.744</b>

Les certificacions d'obra són les emeses per les empreses adjudicatàries de les promocions que estan en curs de realització, i en l'epígraf "Provisions del compte de pèrdues i beneficis" figura el seu import (vegeu l'apartat 5.4.1).

Els honoraris tècnics corresponen als de direcció d'obra i redacció del projecte d'execució. Els honoraris pels projectes d'expropiació i d'urbanització s'incorporen al cost d'adquisició del sòl.

"Altres costos", recull fonamentalment els interessos dels préstecs hipotecaris que financien les promocions, a més d'altres conceptes com ara tributs locals, control de qualitat i assegurances.

Els "costs indirectes", imputats a les promocions pugen a 31 de desembre de 1993, a 170.214 milers de pessetes; dels quals 77.346 s'han activat durant 1993.

Quant a les baixes, 1.895.180 milers de pessetes, tenen la composició següent: 1.117.062 milers de pessetes (el 58,9%) pel cost de les promocions venudes; 535.609 milers de pessetes (el 28,3%), en concepte de correccions valoratives; 220.863 milers de pessetes (l'11,6%) per transpassos a l'epígraf "Immobilitzacions materials" (vegeu l'apartat 5.2.1); i 21.646 milers de pessetes (l'1,1%), en concepte d'anul·lacions.

Les correccions valoratives s'han practicat sobre aquelles promocions que tenen pèrdues estimades de caràcter irreversible. Aquesta Sindicatura ha revisat els càlculs dels estudis de viabilitat de 3 de les promocions d'aquestes característiques i la més important és la que es comenta en la lletra b) de l'apartat 5.2.3.4.

En el compte de "Pèrdues i beneficis" (capítols d'ingressos), es contempla una variació d'existències (augment) per un import de 560.966 milers de pessetes, que és la que ha tingut lloc en el capítol de "Promocions en curs". La variació produïda en els altres capítols (edificis, solars i terrenys), es comenta en l'apartat 5.4.1.

En la cuenta de Solares figura el suelo urbanizado sobre el que se están construyendo viviendas, mientras que el suelo en proceso de urbanización aparece contabilizado en la cuenta de Terrenos.

Las Promociones en curso se valoran por su coste de producción, que incluye tanto los costes directamente imputables como una parte razonable de los costes indirectos.

Durante 1993 se han producido adiciones al epígrafe de Existencias por un importe total de 3.605.872 miles de pesetas y bajas por un total de 1.895.180 miles de pesetas.

Las adiciones se corresponden principalmente con adquisiciones de terrenos (un 34,9% del total) y con la construcción de las promociones en curso (un 59,7% del total). La composición por conceptos de coste de estas últimas es como sigue, en miles de pesetas:

Las certificaciones de obra son las emitidas por las empresas adjudicatarias de las promociones que están en curso de realización, figurando su importe en el epígrafe de Aprovechamientos de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase apartado 5.4.1).

Los honorarios técnicos se corresponden con los de dirección de obra y redacción del proyecto de ejecución. Los honorarios por los proyectos de expropiación y de urbanización se incorporan al coste de adquisición del suelo.

Otros costes recoge fundamentalmente los intereses de los préstamos hipotecarios que financian las promociones, además de otros conceptos como tributos locales, control de calidad y seguros.

Los costes indirectos imputados a las promociones ascienden, a 31 de diciembre de 1993, a 170.214 miles de pesetas, de las que 77.346 se han activado durante 1993.

En cuanto a las bajas, 1.895.180 miles de pesetas, tienen la siguiente composición: 1.117.062 miles de pesetas (el 58,9%) por el coste de las promociones vendidas; 535.609 miles de pesetas (el 28,3%) en concepto de correcciones valorativas; 220.863 miles de pesetas (el 11,6%) por traspasos al epígrafe de Inmovilizaciones materiales (véase apartado 5.2.1); y 21.646 miles de pesetas (el 1,1%) en concepto de anulaciones.

Las correcciones valorativas se han practicado sobre aquellas promociones que arrojan pérdidas estimadas de carácter irreversible. Esta Sindicatura ha revisado los cálculos de los estudios de viabilidad de 3 de las promociones de estas características, siendo la más importante la que se comenta en la letra b) del apartado 5.2.3.4.

En la cuenta de pérdidas y ganancias (capítulos de ingresos) se contempla una variación de existencias (aumentos) por importe de 560.966 miles de pesetas, que es la que ha tenido lugar en el capítulo de Promociones en curso. La variación producida en los otros capítulos (edificios, solares y terrenos) se comenta en el apartado 5.4.1.

**5.2.3.2 Distribució territorial i per programes**

Les existències de l'IVHSA, es gestionen mitjançant tres dels cinc programes d'actuació de l'Institut, i el seu desglossament a 31 de desembre de 1993, és el següent en milers de pessetes:

**5.2.3.2 Distribución territorial y por programas**

Las existencias del IVVSA se gestionan mediante tres de los cinco Programas de Actuación del Instituto, siendo su desglose al 31 de diciembre de 1993 el siguiente, en miles de pesetas:

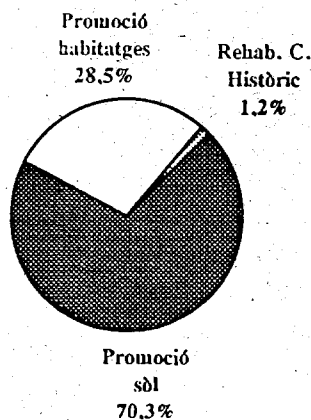
Existències	Promoció sòl	Promoció habitatges	Rehabilitació C. Històric	Total existències
Edificis	-	-	75.781	75.781
Solars	-	457.521	-	457.521
Terrenys	4.317.033	-	-	4.317.033
Promoció en curs	799.666	1.112.151	12.196	1.924.013
Promoció acabades	-	501.520	-	501.520
<b>Totals</b>	<b>5.116.699</b>	<b>2.071.192</b>	<b>87.977</b>	<b>7.275.868</b>
%	70,3%	28,5%	1,2%	100%

La distribució per províncies del saldo de les existències de cada programa es mostra en el quadre següent:

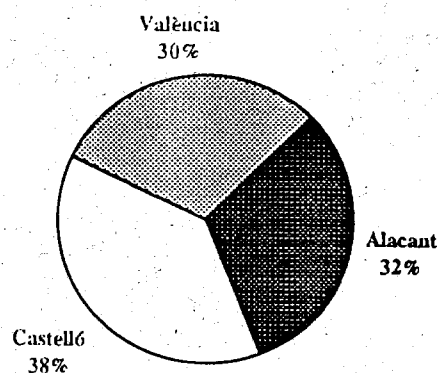
La distribución por provincias del saldo de las existencias de cada programa se muestra en el siguiente cuadro:

Província	Promoció sòl		Promoció habitatges		Rehabilitació Centre Històric		Total	
	Saldo 31-12-93	%	Saldo 31-12-93	%	Saldo 31-12-93	%	Saldo 31-12-93	%
Alacant	1.295.602	25%	1.018.378	49%	-	-	2.313.980	32%
Castelló	2.641.257	52%	127.788	6%	-	-	2.769.045	38%
València	1.179.839	23%	925.026	45%	87.978	100%	2.192.843	30%
<b>TOTAL</b>	<b>5.116.698</b>	<b>100%</b>	<b>2.071.192</b>	<b>100%</b>	<b>87.978</b>	<b>100%</b>	<b>7.275.868</b>	<b>100%</b>

**Existències per Programes**



**Existències per províncies**



El programa de promoció del sòl és el més important, ja que amb 5.116.699 milers de pessetes, dels quals 4.317.033 milers de pessetes (el 84,4%) es refereixen a terrenys, i abasta el 70,3% del cost total de les existències a 31 de desembre de 1993. El programa de promoció d'habitatges re-

El Programa de Promoción del Suelo es el más importante, pues con 5.116.699 miles de pesetas, de las que 4.317.033 miles de pesetas (el 84,4%) se refieren a terrenos, absorbe el 70,3% del coste total de las existencias al 31 de diciembre de 1993. El Programa de Promoción de Vi-

presenta el 28,5%, mentre que el programa de rehabilitació del centre històric només l'1,2%.

Quant a les províncies, el saldo d'existències té una distribució bastant uniforme. El 30% correspon a València, el 32% a Alacant i el 38% a Castelló.

Tal com s'ha indicat abans, les inversions realitzades durant 1993 han pujat a la quantitat de 3.605.872 milers de pessetes; el muntant total d'aquesta inversió ha tingut la distribució territorial que es mostra tot seguit:

Província	Promoció sòl		Promoció habitatges		Rehabilitació C. Històric		Total	
	Altes 1993	%	Altes 1993	%	Altes 1993	%	Altes 1993	%
Alacant	545.818	30%	1.252.872	71%	-	-	1.798.690	50%
Castelló	1.125.580	61%	128.906	7%	-	-	1.254.486	35%
València	159.992	9%	378.630	22%	14.074	100%	552.696	15%
<b>TOTAL</b>	<b>1.831.390</b>	<b>100%</b>	<b>1.760.408</b>	<b>100%</b>	<b>14.074</b>	<b>100%</b>	<b>3.605.872</b>	<b>100%</b>

Les inversions realitzades mitjançant el programa de promoció del sòl s'han centrat principalment en la província de Castelló (un 61%), mentre que les corresponents al programa de promoció d'habitatges, ho ha fet sobre la província d'Alacant (un 71%). Globalment, la província d'Alacant ha rebut el 50% de les inversions de 1993, la província de Castelló el 35% i la de València el 15% restant.

En l'àmbit de la fiscalització que sobre l'exercici de 1993 ha dut a terme aquesta Sindicatura, s'ha revisat una mostra de promocions les inversions de les quals durant 1993 sumen 2.335 M.P., cosa que comporta un 65% del total d'inversions del període.

### 5.2.3.3 Programa de Promoció del Sòl

Les promocions incloses en aquest programa són les que acumulen majors inversions amb un 70,3% del saldo d'Existències a 31 de desembre de 1993, i unes addicions durant el dit exercici per import d'1.813.390 milers de pessetes. Seguidament es detalla la composició per conceptes de cost de les principals promocions que formen aquest programa a 31 de desembre de 1993, en milers de pessetes:

Promoció Programa Promoció del Sòl	Adquisic. sòl	Certific. obra	Honorar. tècnics	Altres costs	Costs indirectes	Saldos 31-12-93
SUNP R-5 Unv. Castelló	2.213.305	-	60.835	367.117	-	2.641.257
U.A. 17.3 Alaquàs	437.013	27.395	9.358	65.034	10.771	549.571
Sant Vicent del Raspeig	405.923	-	32.696	70.841	25.380	534.840
U.A. 10 Aldaia	436.245	-	14.848	32.159	2.030	485.282
Babel Polígon Cros	312.570	-	2.151	-	-	314.721
Resta de promocions	511.976	-	25.115	47.507	6.429	591.027
<b>TOTAL PROGRAMA</b>	<b>4.317.032</b>	<b>27.395</b>	<b>145.003</b>	<b>582.658</b>	<b>44.610</b>	<b>5.116.698</b>

viendas absorbe el 28,5%, mientras que el Programa de Rehabilitación del Centro Histórico tan sólo absorbe el 1,2%.

A nivel de provincias el saldo de existencias tiene una distribución bastante uniforme, correspondiendo el 30% a Valencia, el 32% a Alicante y el 38% a Castellón.

Tal como se ha indicado anteriormente, las inversiones realizadas durante 1993 han ascendido a la cantidad de 3.605.872 miles de pesetas; el monto total de esta inversión ha tenido la distribución territorial que se muestra a continuación:

Las inversiones realizadas mediante el Programa de Promoción del Suelo se han centrado principalmente en la provincia de Castellón (un 61%), mientras que las correspondientes al Programa de Promoción de Viviendas lo han hecho sobre la provincia de Alicante (un 71%). A nivel global la provincia de Alicante ha recibido el 50% de las inversiones de 1993, la provincia de Castellón el 35% y la provincia de Valencia el 15% restante.

En el ámbito de la fiscalización que sobre el ejercicio 1993 ha llevado a cabo esta Sindicatura, se ha revisado una muestra de promociones cuyas inversiones durante el mismo totalizan 2.335 millones de pesetas, lo que supone un 65% del total inversiones del periodo.

### 5.2.3.3 Programa de Promoción del Suelo

Las promociones incluidas en este Programa son las que acumulan mayores inversiones, con un 70,3% del saldo de Existencias a 31 de diciembre de 1993 y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 1.813.390 miles de pesetas. A continuación se detalla la composición por conceptos de coste de las principales promociones que forman este Programa a 31 de diciembre de 1993, en miles de pesetas:

Aquesta Sindicatura ha analitzat una mostra de promocions d'aquest programa amb una cobertura del 81% de les inversions realitzades durant l'exercici objecte de la fiscalització. L'anàlisi ha consistit en la comprovació dels imports comptabilitzats amb la documentació que els dona suport. Tot seguit es comenten més detalladament els aspectes més importants de les promocions revisades per aquesta Sindicatura.

**a) Sòl urbanitzable no programat (SUNP) R-5 Universitat de Castelló**

La Generalitat Valenciana i l'Ajuntament de Castelló van subscriure el 4 d'abril de 1991 un conveni de promoció del sòl per a dur a cap la construcció de 3.000 habitatges en la ciutat de Castelló. El Consell d'Administració de l'IVHSA amb data 28 d'octubre de 1991, va aprovar l'adquisició dels terrenys. La inversió acumulada en aquesta promoció és la més elevada de l'Institut amb 2.641.257 milers de pessetes. La composició del saldo i el seu moviment durant 1993 es mostren seguidament en milers de pessetes:

SUNP R-5 Castelló	Saldos 31-12-92	Addicions	Saldos 31-12-93
Adquisició solar	1.422.869	790.436	2.213.305
Honoraris tècnics	26.353	34.482	60.835
Altres costs	66.456	300.661	367.117
<b>TOTAL PROMOCIÓ</b>	<b>1.515.678</b>	<b>1.125.579</b>	<b>2.641.257</b>

Durant 1993 s'han comprat un total de 204.193 m<sup>2</sup>, corresponents al 25,3% de la superfície per adquirir, amb un cost per a l'IVHSA de 644.994 milers de pessetes. La superfície total adquirida a 31 de desembre de 1993 arriba als 668.192 m<sup>2</sup>, representant el 82,7% de la superfície per adquirir.

El cost d'adquisició del sòl inclou també, entre altres conceptes, les indemnitzacions a propietaris per trasllats d'empreses, 74.967 milers de pessetes, així com els honoraris per treballs d'identificació de propietats, 57.941 milers de pessetes.

Els costs comptabilitzats com a honoraris tècnics corresponen als conceptes següents:

—Projecte d'urbanització. Contracte per un import de 33.381 milers de pessetes. A 31 de desembre, el contracte s'hi havia executat en un 70% per la presentació del projecte, havent-se meritat 16.690 milers de pessetes en 1993 i 6.676 en 1992.

—Proposta de traçat ferroviari. Contracte per import de 13.450 milers de pessetes, executat al 100% durant 1993.

—Control de qualitat i estudi geotècnic. Contracte per un import de 4.342 milers de pessetes. El treball s'ha executat al 100% durant 1993.

La rúbrica "Altres costs" està constituïda fonamentalment pels interessos meritats pel préstec bancari obtingut per a l'adquisició del sòl.

**b) U.A. 10 Aldaia**

La composició del saldo d'aquesta promoció a 31 de desembre de 1993 i la seua evolució durant l'exercici es mostra tot seguit en milers de pessetes:

Esta Sindicatura ha analizado una muestra de promociones de este Programa con una cobertura del 81% de las inversiones realizadas durante el ejercicio objeto de fiscalización. El análisis ha consistido en la comprobación de los importes contabilizados con la documentación soportante. A continuación se comentan de forma más detallada los aspectos más importantes de las promociones revisadas por esta Sindicatura.

**a) Suelo Urbanizable No Programado (SUNP) R-5 Universidad 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 la ciudad de Castellón. El Consejo de Administración del IVVSA aprobó con fecha 28 de octubre de 1991 la adquisición de los terrenos. La inversión acumulada en esta promoción es la más elevada del Instituto, con 2.641.257 miles de pesetas. La composición del saldo y su movimiento durante 1993 se muestran a continuación, en miles de pesetas:

Durante 1993 se ha comprado un total de 204.193 m<sup>2</sup>, correspondientes al 25,3% de la superficie a adquirir, con un coste para el IVVSA de 644.994 miles de pesetas. La superficie total adquirida a 31 de diciembre de 1993 alcanza los 668.192 m<sup>2</sup>, representando el 82,7% de la superficie a adquirir.

El coste de adquisición del suelo incluye también, entre otros conceptos, las indemnizaciones a propietarios por traslados de empresas, 74.967 miles de pesetas, así como honorarios por trabajos de identificación de propiedades, 57.941 miles de pesetas.

Los costes contabilizados como honorarios técnicos corresponden a los siguientes conceptos:

—Proyecto de urbanización. Contrato por un importe de 33.381 miles de pesetas. A 31 de diciembre el contrato se había ejecutado en un 70% por la presentación del proyecto, habiéndose devengado 16.690 miles de pesetas en 1993 y 6.676 en 1992.

—Propuesta de trazado ferroviario. Contrato por un importe de 13.450 miles de pesetas, ejecutado al 100% durante 1993.

—Control de calidad y estudio geotécnico. Contrato por un importe de 4.342 miles de pesetas. El trabajo se ha ejecutado al 100% durante 1993.

La rúbrica Otros costes está constituída fundamentalmente por los intereses devengados por el préstamo bancario obtenido para la adquisición del suelo.

**b) U.A. 10 Aldaia**

La composición del saldo de esta promoción a 31 de diciembre de 1993 y su evolución durante el ejercicio se muestra a continuación, en miles de pesetas:

U.A. 10 Aldaia	SalDOS 31-12-92	Addicions	SalDOS 31-12-93
Adquisició solar	426.332	9.913	436.245
Honoraris tècnics	3.057	11.791	14.848
Altres costos	15.301	16.858	32.159
Costs indirectes	2.030'	-	2.030
<b>TOTAL PROMOCIÓ</b>	<b>446.720</b>	<b>38.562</b>	<b>485.282</b>

A 31 de desembre de 1992, les compres de terrenys comptabilitzades en aquesta promoció pugen a 426.332 milers de pessetes. D'aquesta xifra, 391.093 milers de pessetes corresponen a adquisicions realitzades mitjançant un contracte signat en 1991 i escripturat el 28 de gener de 1992, a fi de construir 258 habitatges de promoció oficial. Com que l'IVHSA va estimar que s'hi havien produït determinats incompliments de les estipulacions del contracte per part del venedor, el seu Consell d'Administració, el 26 de novembre de 1992, va acordar la resolució de la compra. La disconformitat del venedor amb aquesta resolució ha donat lloc a la interposició de la demanda corresponent per part de l'IVHSA, demanda que es trobava pendent de resolució a la data de redacció d'aquest informe.

Les addicions de 1993 al cost d'adquisició del sòl, es refereixen bàsicament a les despeses de demolició de naus edificades sobre els terrenys.

La resolució de compra de terrenys motivà la rescisió del contracte amb els arquitectes per a la realització dels projectes de demolició, urbanització i edificació. La liquidació en 1993 dels treballs presentats ha comportat un total d'11.791 milers de pessetes, que figura en el concepte d'"Honoraris tècnics".

"Altres costos" inclou fonamentalment els interessos meritats pel préstec bancari d'aquesta promoció fins a la data de la seua cancel·lació.

#### c) Babel polígon Cros

Aquesta promoció s'ha iniciat en 1993 i les seues actuacions s'han limitat bàsicament a la compra del sòl, que va ser aprovada pel Consell d'Administració de l'IVHSA amb data 29 de març de 1993. La promoció es desenvoluparà sobre una parcel·la adquirida per compra directa a l'Ajuntament d'Alacant en el polígon Babel d'aquesta ciutat i està prevista la construcció de 203 habitatges de protecció oficial en règim especial. La composició del saldo de la promoció es mostra, en milers de pessetes, seguidament:

Babel Polígon Cros	SalDOS 31-12-93
Adquisició solar	312.570
Honoraris tècnics	2.151
<b>TOTAL PROMOCIÓ</b>	<b>314.721</b>

Durant 1993 s'ha comprat un total de 12.265 m<sup>2</sup> amb un cost de 312.194 milers de pessetes. El cost d'adquisició del sòl inclou també, entre altres conceptes, despeses de notaria i registres.

Las compras de terrenos contabilizadas en esta promoción ascienden a 426.332 miles de pesetas al 31 de diciembre de 1992. De la cifra anterior, 391.093 miles de pesetas corresponden a adquisiciones realizadas mediante un contrato firmado en 1991 y escriturado el 28 de enero de 1992, con el objeto de construir 258 viviendas de promoción oficial. Al estimarse por parte del IVVSA que se habían producido determinados incumplimientos de las estipulaciones contractuales por parte del vendedor, su Consejo de Administración acordó el 26 de noviembre de 1992 la resolución de la compra. La disconformidad del vendedor con esta resolución ha dado lugar a la interposición por el IVVSA de la demanda correspondiente, demanda que se encontraba pendiente de resolución a la fecha de redacción de este informe.

Las adiciones de 1993 al coste de adquisición del suelo se refieren básicamente a los gastos de demolición de naves edificadas sobre los terrenos.

La resolución de la compra de terrenos motivó la rescisión del contrato con los arquitectos para la realización de los proyectos de demolición, urbanización y edificación. La liquidación en 1993 de los trabajos presentados ha supuesto un total de 11.791 miles de pesetas que figura en el concepto de honorarios técnicos.

Otros costes incluye fundamentalmente los intereses devengados por el préstamo bancario de esta promoción hasta la fecha de su cancelación.

#### c) Babel Polígono Cros

Esta promoción se ha iniciado en 1993 y las actuaciones sobre la misma se han limitado básicamente a la compra del suelo, que fue aprobada por el Consejo de Administración del IVVSA con fecha 29 de marzo de 1993. La promoción se desarrollará sobre una parcela adquirida por compra directa al Ayuntamiento de Alicante en el Polígono de Babel de la ciudad de Alicante, estando prevista la construcción de 203 viviendas de protección oficial en régimen especial. La composición del saldo de la promoción se muestra a continuación, en miles de pesetas:

Durante 1993 se ha comprado un total de 12.265 m<sup>2</sup> con un coste de 312.194 miles de pesetas. El coste de adquisición del suelo incluye también, entre otros conceptos, gastos de notaría y registros.

### 5.2.3.4 Programa de promoció d'habitatges

Aquest programa representa un 28,5% del saldo d'existències de l'IVHSA a 31 de desembre de 1993.

El nombre total de promoció en règim especial obertes segons els registres comptables de l'IVHSA puja a 31. La fase de construcció s'ha iniciat en 21 promoció, de les quals 11 es troben acabades a 31 de desembre de 1993. El valor de les existències d'aquest programa inclou, a més de les 31 citades, 10 promoció en el centre històric de València. En el quadre següent es mostra el saldo a 31 de desembre de 1993, de les principals promoció que integren el programa i el seu moviment durant el dit exercici, en milers de pessetes:

Promoció	Saldos 31-12-92	Addicions	Baixes			Saldos 31-12-93
			Cost Vendes	Correcció valorativa	Altres baixes	
122 Habitatges Santa Pola	70.500	316.301	-	-	-	386.801
66 Habitatges Gandia	361.351	29.279	(784)	(3.276)	-	386.570
72 Habitat. Guadaséquies	4.782	134.335	-	-	-	139.117
16 Habitatges Ador	137.550	8.866	(1.486)	(30.789)	-	114.141
29 Habitatges Asp	190.551	15.365	(113.795)	(16.033)	-	76.088
54 Habitatges Alacant	208.122	197.925	(371.920)	(2.391)	-	31.736
147 Habitatges Alcoi	74.462	340.394	-	(402.401)	-	12.455
49 Habitatges Alacant	278.749	17.802	(290.620)	(161)	-	5.770
Resta de promoció	701.190	700.141	(300.877)	(80.557)	(101.383)	918.514
<b>TOTAL PROGRAMA</b>	<b>2.027.257</b>	<b>1.760.408</b>	<b>(1.079.482)</b>	<b>(535.608)</b>	<b>(101.383)</b>	<b>2.071.192</b>

El detall de les addicions d'aquest programa en l'exercici de 1993 per component de cost és el següent:

Inversió programa promoció habitatges	Milers de pessetes	%
Adquisició sòl	194.977	11%
Certificació obra	1.256.046	71%
Honoraris tècnics	107.923	6%
Altres despeses	134.886	8%
Despeses indirectes	66.576	4%
<b>TOTAL PROGRAMA</b>	<b>1.760.408</b>	<b>100%</b>

En aquest programa s'ha analitzat una mostra de promoció que representa el 49% de les inversions realitzades en 1993, així com el 72% del cost de vendes i el 84% de les correccions valoratives de l'exercici. L'anàlisi ha consistit en la verificació de mostres amb documentació que les suportaven, dels conceptes comptabilitzats i en la revisió dels processos d'adjudicació de les obres i les vendes.

Les vendes d'habitatges s'han iniciat en 1993. El seu detall i la seua anàlisi es mostra en l'apartat 5.4.5 d'aquest informe.

### 5.2.3.4 Programa de Promoción de Viviendas

Este Programa representa un 28,5% del saldo de existències del IVVSA a 31 de diciembre de 1993.

El número total de promoció en régimen especial abiertas según los registros contables del IVVSA asciende a 31; la fase de construcción se ha iniciado en 21 promoció, de las cuales 11 se encuentran finalizadas a 31 de diciembre de 1993. El valor de las existencias de este programa incluye, además de las 31 citadas, 10 promoció en el Centro Histórico de Valencia. En el cuadro siguiente se muestra el saldo a 31 de diciembre de 1993 de las principales promoció que integran el Programa y su movimiento durante dicho ejercicio, en miles de pesetas:

El detalle de las adiciones de este Programa en el ejercicio 1993 por componente de coste es el siguiente:

En este Programa se ha analizado una muestra de promoció que supone el 49% de las inversiones realizadas en 1993, así como el 72% del coste de ventas y el 84% de las correcciones valorativas del ejercicio. El análisis ha consistido en la verificación muestral, con documentación soportante, de los conceptos contabilizados y en la revisión de los procesos de adjudicación de las obras y de las ventas.

Las ventas de viviendas se han iniciado en 1993. Su detalle y análisis se muestra en el apartado 5.4.5 de este informe.



## a) 122 habitatges Santa Pola

Les inversions que conformen el saldo d'aquesta promoció a 31 de desembre de 1993, són les següents en milers de pessetes:

122 habitatges Santa Pola	Saldos 31-12-92	Addicions	Saldos 31-12-93
Adquisició sòl	28.360	-	28.360
Certificacions obra	-	295.214	295.214
Honoraris tècnics	15.766	9.501	25.267
Altres costs	26.374	268	26.642
Costs indirectes	-	11.318	11.318
<b>TOTAL PROMOCIÓ</b>	<b>70.500</b>	<b>316.301</b>	<b>386.801</b>

El cost del sòl recull bàsicament el valor venal d'un solar cedit per l'Ajuntament de Santa Pola per a l'execució d'aquesta promoció.

L'execució de les obres va ser adjudicada a una empresa externa pel Consell d'Administració del 19 de novembre de 1992 per un pressupost de 575.806 milers de pessetes. A 31 de desembre de 1993, el seu grau d'execució és del 46%.

En la revisió duta a cap sobre aquesta promoció s'ha observat que està pendent donar de baixa una certificació d'obra anul·lada, la qual cosa implica que el saldo d'aquesta promoció estiga sobrevalorat en la quantitat de 31.159 milers de pessetes, a 31 de desembre de 1993.

## b) 147 habitatges Alcoi

La composició del saldo d'aquesta promoció a 31 de desembre de 1993 i el seu moviment durant l'exercici, es mostra tot seguit:

147 habitatges Alcoi	Milers de pessetes
Saldo a 31-12-92	74.462
Addicions 1993:	340.394
Certificacions obra	319.634
Honoraris tècnics	4.732
Altres despeses	50
Costs indirectes	15.978
Correcció valorativa	(402.401)
<b>Saldo a 31-12-93</b>	<b>12.455</b>

Les obres van ser adjudicades pel Consell d'Administració de 21 de juliol de 1992 amb un pressupost d'1.162.670 milers de pessetes. A 31 de desembre de 1993, presenten un grau d'avançament del 27,5%.

L'Institut ha estimat que amb aquesta promoció s'incurirà en unes pèrdues totals de 427.874 milers de pessetes, dels quals, 402.401, es consideren de caràcter irreversible i

## a) 122 viviendas Santa Pola

Las inversiones que componen el saldo de esta promoción a 31 de diciembre de 1993 son las siguientes, en miles de pesetas:

122 viviendas Santa Pola	Saldos 31-12-92	Addiciones	Saldos 31-12-93
Adquisición suelo	28.360	-	28.360
Certificaciones obra	-	295.214	295.214
Honorarios técnicos	15.766	9.501	25.267
Otros costos	26.374	268	26.642
Costos indirectos	-	11.318	11.318
<b>TOTAL PROMOCIÓN</b>	<b>70.500</b>	<b>316.301</b>	<b>386.801</b>

El coste del suelo recoge básicamente el valor venal de un solar cedido por el Ayuntamiento de Santa Pola para la ejecución de esta promoción.

La ejecución de las obras fue adjudicada a una empresa externa por el Consejo de Administración de 19 de noviembre de 1992 por un presupuesto de 575.806 miles de pesetas. Al 31 de diciembre de 1993 el grado de ejecución de las mismas es del 46%.

En la revisión llevada a cabo sobre esta promoción se ha observado que está pendiente dar de baja una certificación de obra anulada, lo cual supone que el saldo de esta promoción esté sobrevalorado en la cantidad de 31.159 miles de pesetas al 31 de diciembre de 1993.

## b) 147 viviendas Alcoi

La composición del saldo de esta promoción a 31 de diciembre de 1993 y su movimiento durante el ejercicio se muestran a continuación:

147 viviendas Alcoi	Miles de pesetas
Saldo a 31-12-92	74.462
Adiciones 1993:	340.394
Certificaciones obra	319.634
Honorarios técnicos	4.732
Otras despesas	50
Costos indirectos	15.978
Corrección valorativa	(402.401)
<b>Saldo a 31-12-93</b>	<b>12.455</b>

Las obras fueron adjudicadas por el Consejo de Administración de 21 de julio de 1992 con un presupuesto de 1.162.670 miles de pesetas. A 31 de diciembre de 1993 presentan un grado de avance del 27,5%.

El Instituto ha estimado que por esta promoción se va a incurrir en unas pérdidas totales por importe de 427.874 miles de pesetas, de las cuales 402.401 se consideran de ca-

per tant redueixen el saldo de la promoció, i 25.473 milers de pessetes es consideren de caràcter reversible, per a les quals s'ha dotat la provisió corresponent.

#### c) 54 habitatges Alacant

La composició del saldo d'aquesta promoció a 31 de desembre de 1993 i el seu moviment durant l'exercici es mostren tot seguit:

54 habitatges Alacant	Milers de pessetes
Saldo a 31-12-92	208.122
Addicions 1993:	197.925
Certificacions obra	178.508
Honoraris tècnics	7.368
Altres despeses	6.593
Costs indirectes	5.456
Cost de vendes	(371.920)
Correcció valorativa	(2.391)
<b>Saldo a 31-12-93</b>	<b>31.736</b>

rácter irreversible y por tanto reducen el saldo de la promoción, y 25.473 milés de pesetas se consideran de carácter reversible para las cuales se ha dotado la correspondiente provisión.

#### c) 54 viviendas Alicante

La composición del saldo de esta promoción a 31 de diciembre de 1993 y su movimiento durante el ejercicio se muestran a continuación:

A 31 de desembre de 1993 aquesta promoció estava totalment executada, i s'han venut 53 dels 54 habitatges que la integren.

La correcció valorativa per un import de 2.391 milers de pessetes que figura en el quadre anterior, correspon a les pèrdues estimades en aquesta promoció.

#### 5.2.3.5 Programa de rehabilitació del centre històric

A 31 de desembre de 1993, el saldo de les promocions incloses en aquest programa puja a 87.978 milers de pessetes, cosa que representa l'1,2% de les existències de l'Institut. Les inversions realitzades durant 1993 sumen un import de 14.073 milers de pessetes.

Durant 1993, s'ha venut una promoció per 40 M.P., el cost de la qual pujava a 37,6 M.P. (vegeu l'apartat 5.4.5).

#### 5.2.4 Deutors

El saldo d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1993, 5.786.989 milers de pessetes, representa el 40,5% del total de l'actiu del balanç a la dita data. Està integrat pels capítols següents:

Deutors	Milers de pessetes
Empreses del grup, deutors	3.419.526
Deutors diversos	104.007
Personal	4.044
Administracions Públiques	2.228.759
Clientís per vendes	30.653
<b>TOTAL</b>	<b>5.786.989</b>

Al 31 de diciembre de 1993 esta promoción estaba totalmente ejecutada, habiéndose vendido 53 de las 54 viviendas que la integran.

La corrección valorativa por importe de 2.391 milés de pesetas que figura en el cuadro anterior se corresponde con las pérdidas estimadas en esta promoción.

#### 5.2.3.5 Programa de Rehabilitación del Centro Histórico

El saldo a 31 de diciembre de 1993 de las promociones incluidas en este Programa asciende a 87.978 milés de pesetas, lo que representa el 1,2% de las existencias del Instituto. Las inversiones realizadas durante 1993 suponen un importe de 14.073 milés de pesetas.

Durante 1993 se ha vendido una promoción por 40 millones de pesetas cuyo coste ascendía a 37,6 millones de pesetas (véase apartado 5.4.5).

#### 5.2.4 Deudores

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1993, 5.786.989 milés de pesetas, representa el 40,5% del total del activo del balance a dicha fecha. Está integrado por los siguientes capítulos:

a) *Empreses del grup, deutors*

En aquest capítol es presenten els saldos que ha de cobrar la COPUT, d'acord amb el detall següent:

COPUT	Milers de pessetes
Deutor per convenis de gestió	3.344.171
Deutor per conveni de pluges	75.355
<b>TOTAL</b>	<b>3.419.526</b>

El compte "Convenis de gestió" és el més significatiu de l'epígraf de "Deutors", i el seu saldo representa el 23,4% de l'actiu total a 31 de desembre de 1993. Està constituït per factures que l'IVHSA repercuteix a la COPUT en execució dels convenis de gestió subscrits en virtut del decret 35/1988. Aquestes factures comprenen l'import certificat pels adjudicataris de les obres més un 4% en concepte de comissió per la gestió de l'Institut. Aquesta Sindicatura ha verificat amb la documentació de suport, el cobrament d'una mostra de les dites certificacions durant els primers mesos de 1994; aquesta mostra abasta un 23% del saldo pendent a 31 de desembre de 1993.

Des de l'exercici de 1988 l'IVHSA i la COPUT han subscrit un total de 110 convenis d'encàrrec de gestió per un total de 53.681 M.P. La distribució territorial, agrupada per províncies, de les inversions previstes és:

Província	Milions de pessetes	% sobre total
Alacant	22.634	42,2%
Castelló	4.437	8,3%
València	26.166	48,7%
Conveni comú	444	0,8%
<b>TOTAL</b>	<b>53.681</b>	<b>100,0%</b>

Durant l'exercici de 1993, l'IVHSA i la COPUT han subscrit un total de 35 convenis per un import global de 20.986,5 M.P. (durant 1992 van ser 17 convenis per un import total de 12.260,5 M.P.). D'aquest convenis, 7 superen els 1.000 M.P. de pressupost i representen el 52,3% del pressupost total subscrit en el citat exercici. El detall dels convenis subscrits durant 1993, és el següent:

a) *Empresas del grupo, deudores*

En este capítulo se presentan los saldos a cobrar de la COPUT de acuerdo con el siguiente detalle:

La cuenta Convenios de gestión es la más significativa del epígrafe de Deudores y su saldo representa el 23,4% del activo total al 31 de diciembre de 1993. Está constituida por las facturas que el IVVSA repercute a la COPUT en ejecución de los convenios de gestión suscritos en virtud del Decreto 35/1988, comprendiendo dichas facturas el importe certificado por los adjudicatarios de las obras más un 4% en concepto de comisión por la gestión del Instituto. Esta Sindicatura ha verificado con documentación soportante el cobro de una muestra de dichas certificaciones durante los primeros meses de 1994, abarcando dicha muestra un 23% del saldo pendiente al 31 de diciembre de 1993.

Desde el ejercicio 1988 se han suscrito entre el IVVSA y la COPUT un total de 110 convenios de encargo de gestión por un total de 53.681 millones de pesetas, siendo la distribución territorial de las inversiones previstas, agrupada por provincias, la siguiente:

Durante el ejercicio 1993 se han suscrito entre el IVVSA y la COPUT un total de 35 convenios por un importe global de 20.986,5 millones de pesetas (durante 1992 fueron 17 convenios por un importe total de 12.260,5 millones de pesetas). De estos convenios, 7 superan los 1.000 millones de pesetas de presupuesto y representan el 52,3% del presupuesto total suscrito en el ejercicio citado. El detalle de los convenios suscritos durante 1993 es el siguiente:

Número expedient	Descripció del conveni	Pressupost (M. P.)	Data signatura
V-93/850	Urbanització 2 àrees estructurals a València	2.471,0	31-08-93
V-93/550	Urbanització Avd. del Mediterrani	286,3	"
V-93/540	Urbanització Verge del Carme	561,2	"
V-93/545	Edificació guarderia en el Grup Verge del Carme	48,9	"
V-93/560	Urbanització carrer Baler a València	1.365,0	"
V-93/570	Urbanització Grup Ramón Laporta a València	1.256,5	"
V-93/575	Urbanització Passeig de Neptú a València	464,7	"
V-93/590	Urbanització 1 de Natzaret a València	898,7	"
V-93/595	Urbanització 2 de Natzaret a València	945,7	"
V-93/600	Execució de 60 habitatges a "Casertes de paper"	585,7	"
V-93/605	Execució de 30 habitatges en autocine	336,3	"
A-93/030	Urbanització de l'àrea La Pau a Alacant	1.733,5	"
A-90/510-1	Complem. nº 1 d'urbanitz. c/àrea Buidaoli a Alcoi	64,9	"
A-90/500-1	Complem. nº 1 urbanitz. 1 fase àrea Portal de Riquer	55,7	"
A-88/830-2	Complem. 2 d'urbanitz. de l'àrea de Cantagallet	196,3	"
A-88/820-3	Complem. 3 de rehabili. de l'àrea del viaducte	797,9	"
A-93/050	Construc. del col·lector Alonso Cano a Alacant	121,0	"
A-93/060	Urbanització del barri de Santa Creu a Alacant	257,9	"
A-93/070	Urbanitz. de l'Avda. Marqués de Campo a Dénia	320,3	"
A-93/510	Reurbanització II de Buidaoli a Alcoi	423,1	"
A-93/520	Urbanitz. fase IV-A Cont. Laderas àrea P. Riquer	328,2	"
A-93/590	Amobl. cuines Grup de 136 habitatges a Elda	104,9	"
CS-92/810	Urbanitz. de la Plç. de los Dolores a Benicasim	48,2	"
CS-93/001	Construcció del Pont de Passeig de Morella	1.244,1	"
CS-93/002	Aparcam. i guard. i 1ª f. Urb. P. Alameda, Morella	414,3	"
CS-93/510	Urbanitz. Plç. Constitució a Benicasim	92,8	"
V-92/840	Urbanitz. i Edif. 1ª fase a Bocairant	133,3	"
V-92/820-1	Complem. nº 1 urbanitz. de l'Avd. Antonio Almela	54,7	"
V-93/510	Urbanització Grup Salas Pombo a València	738,9	"
V-93/530	Repar. aluminosi en Grup Verge del Carme	587,9	"
V-93/520	Urbanització de Grup Girón a València	199,5	"
CS-92/800	Urbanització parc Rafalafena a Castelló	922,6	29-11-1993
A-93/530	Rehabilitació de l'àrea de la Sang a Alcoi	1.067,9	10-12-1993
V-93/860	Nou traçat de la Pista del Saler a València	1.840,8	21-12-1993
V-86/140-1	Comp. 1 terminació de 30 habitatges a Pedralba	17,8	"
<b>TOTAL PRESSUPOST</b>		<b>20.986,5</b>	

En la fase d'adjudicació de convenis durant 1993, l'IVH-SA ha adjudicat els 6 següents:

En la fase de adjudicació de convenios, durante 1993 el IVVSA ha adjudicado los 6 siguientes:

Nº expedient	Descripció conveni	Pressupost (M. P.)	Data signatura
A-91/550	Edificació 19 habitatges a Buidaoli, Alcoi	148,7	08-02-1993
CS-92/000	Urbanització integral Morella	134,6	16-02-1993
A-92/830	Actuacions nucli urbà d'Alacant	316,3	13-04-1993
V-90/480	Urbanització sòl Guadaséquies	191,7	26-05-1993
A-93/050	Construc. del Col·lector Alonso Cano a Alacant	63,3	26-10-1993
A-93/060	Urbanització del barri Santa Creu a Alacant	140,6	"
<b>TOTAL PRESSUPOST</b>		<b>995,2</b>	

Quant a la revisió efectuada per aquesta Sindicatura sobre una mostra dels convenis adjudicats, s'ha comprovat l'existència dels corresponents projectes tècnics aprovats per la COPUT i la seua publicitat en els supòsits exigits pel plec de bases. S'ha comprovat que l'adjudicació de les obres ha sigut efectuada per l'òrgan competent de l'Institut i que s'ha formalitzat el corresponent contracte entre l'IVHSA i l'empresa adjudicatària de les obres. Els contractes revisats recullen els aspectes bàsics acollits en els respectius convenis subscrits amb la COPUT i incorporen clàusules de garantia per garantir la correcta execució i acabament de les obres.

Les anualitats disponibles per a l'exercici de 1993 dels convenis en execució representen un total de 4.978,4 M.P. El total certificat per l'Institut ha sigut de 4.749,7 M.P., que representa un 95% (un 72% en 1992). De l'import certificat, l'IVHSA ha cobrat durant 1993 la quantitat de 1.380,2 M.P., cosa que comporta un 29,1% (un 26,3% en 1992).

El compte "Conveni de pluges", recull el saldo pendent de cobrament amb la COPUT en relació amb el conveni subscrit el 7 de novembre de 1989, l'objecte del qual va ser la reparació de danys patits pel patrimoni a conseqüència de les pluges produïdes, sense que en aquests cas s'integre el meritatge de comissió per la gestió de l'IVHSA.

#### b) Deutors diversos

El saldo d'aquest capítol a 31 de desembre de 1993 està integrat principalment per provisions de fons efectuades a notaries i pagaments realitzats per comptes dels adjudicatàries de les obres.

#### c) Administracions públiques

A 31 de desembre de 1993, aquest capítol té la composició següent:

Administracions públiques	Milers de pessetes
Hisenda Pública, deutora per devolució d'imposts	47.291
Hisenda Pública, deutora per IVA	193.090
M.O.P.T.	172.218
Generalitat Valenciana, subvencions pendents	1.816.160
<b>TOTAL</b>	<b>2.228.759</b>

El saldo en el compte "Hisenda Pública, deutora per devolució d'imposts", es compon de les liquidacions de l'impost sobre societats de l'exercici de 1992, 26.482 milers de pessetes, més les retencions de l'exercici de 1993, per import de 20.809 milers de pessetes.

El compte "Hisenda Pública, deutora per l'IVA", representa el saldo que s'ha de compensar després de la liquidació del quart trimestre de 1993.

El compte "M.O.P.T." recull l'interès subvencionat pel dit ministeri sobre els préstecs hipotecaris, pendent de cobrament a 31 de desembre de 1993.

En relació amb el compte "Generalitat Valenciana, subvencions pendents" s'indica que en comptes anuals de 1992 figurava dins del capítol "Empreses del grup deutors", i

Respecto a la revisión efectuada por esta Sindicatura sobre una muestra de los convenios adjudicados, se ha comprobado la existencia de los correspondientes proyectos técnicos aprobados por la COPUT y la publicidad de los mismos en los supuestos exigidos por el pliego de bases. Se ha comprobado que la adjudicación de las obras ha sido efectuada por el órgano competente del Instituto, y que se ha formalizado el correspondiente contrato entre el IVVSA y la empresa adjudicataria de las obras. Los contratos revisados recogen los aspectos básicos contemplados en los respectivos convenios suscritos con la COPUT, e incorporan cláusulas de garantía para garantizar la correcta ejecución y finalización de las obras.

Las anualidades disponibles para el ejercicio 1993 de los convenios en ejecución suponen un total de 4.978,4 millones de pesetas. El total certificado por el Instituto ha sido de 4.749,7 millones de pesetas, lo que supone un 95% (un 72% en 1992). Del importe certificado el IVVSA ha cobrado durante 1993 la cantidad de 1.380,2 millones de pesetas, lo que supone un 29,1% (un 26,3% en 1992).

La cuenta Convenio de lluvias recoge el saldo pendiente de cobro con la COPUT en relación con el convenio suscrito el 7 de noviembre de 1989, cuyo objeto fue la reparación de los daños sufridos por el patrimonio a consecuencia de las lluvias producidas, no contemplándose en este caso el devengo de comisión por la gestión del IVVSA.

#### b) Deudores varios

El saldo de este capítulo al 31 de diciembre de 1993 está integrado principalmente por provisiones de fondos efectuadas a notarías y pagos realizados por cuenta de adjudicatarios de las obras.

#### c) Administraciones Públicas

Este capítulo tiene la siguiente composición al 31 de diciembre de 1993:

El saldo de la cuenta Hacienda Pública, deutora por devolució de impuestos está compuesto por las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 1992, 26.482 miles de pesetas, más las retenciones del ejercicio 1993, por importe de 20.809 miles de pesetas.

La cuenta Hacienda Pública, deutora por IVA representa el saldo a compensar tras la liquidación del cuarto trimestre de 1993.

La cuenta M.O.P.T. recoge el interés subvencionado por dicho Ministerio sobre los préstamos hipotecarios, pendiente de cobro a 31 de diciembre de 1993.

En relación con la cuenta Generalitat Valenciana, subvenciones pendientes se significa que en las cuentas anuales de 1992 figuraba dentro del capítulo Empresas del gru-

s'ha inclòs apropiadament en els comptes anuals de 1993, dins del capítol d'"Administracions públiques". El saldo a 31 de desembre de 1993, 1.816.160 milers de pessetes, inclou com a conceptes més significatius, les subvencions pendents de cobrament d'interès entre les d'exploració, 376.917 milers de pessetes, i les de capital, 876.714 milers de pessetes.

#### **d) Clients per vendes**

Aquest compte recull els imports pendents de cobrament a 31 de desembre de 1993, derivats de les vendes realitzades per l'Institut en la seua activitat de promoció pròpia d'habitatges.

#### **5.2.5 Inversions financeres temporals**

El saldo d'aquest epígraf està constituït principalment per un préstec de 43.037 milers de pessetes atorgat a l'Ajuntament de Paterna en virtut d'un conveni per a l'erradicació de l'habitatge precari. Aquests préstec no merita interès i es diu que el seu reemborsament s'efectuarà en el termini de dos mesos des de que el dit ajuntament reba de la Generalitat les oportunes ajudes.

#### **5.2.6 Tresoreria**

A 31 de desembre de 1993, la Tresoreria de l'IVHSA està integrada per 1.462 milers de pessetes d'efectiu en la caixa de l'Institut i 248.641 milers de pessetes en dinou comptes corrents bancaris amb tipus d'interès variables en funció dels trams fixats.

#### **5.2.7 Capital subscrit**

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

El Consell d'Administració de l'Institut va acordar el 26 de novembre de 1992 un augment del capital en 1.200 M.P., mitjançant l'emissió de 24.000 noves accions de la mateixa classe i sèrie que les ja existents i amb els mateixos drets que les anteriors. A la data de redacció d'aquest informe, l'ampliació de capital està pendent d'executar-se, encara que segons l'informe aprovat en la reunió del Consell d'Administració de 30 de novembre de 1993, s'espera la materialització de la dita ampliació durant 1994.

#### **5.2.8 Ingressos per distribuir en diversos exercicis**

Es presenta seguidament el desglossament d'aquest epígraf del balanç, així com el moviment experimentat durant l'exercici de 1993 en milers de pessetes:

po deudoras, habiéndose incluido apropiadamente en las cuentas anuales de 1993 dentro del capítulo Administraciones Públicas. El saldo al 31 de diciembre de 1993, 1.816.160 miles de pesetas, incluye como conceptos más significativos las subvenciones pendientes de cobro distinguiendo entre las de explotación, 376.917 miles de pesetas, y las de capital, 876.714 miles de pesetas.

#### **d) Clientes por ventas**

Esta cuenta recoge los importes pendientes de cobro a 31 de diciembre de 1993 derivados de ventas realizadas por el Instituto en su actividad de promoción propia de viviendas.

#### **5.2.5 Inversiones financieras temporales**

El saldo de este epígrafe está constituido principalmente por un préstamo de 43.037 miles de pesetas otorgado al Ayuntamiento de Paterna en virtud de un convenio para la erradicación de vivienda precaria. Este préstamo no devenga interés y se contempla que su reembolso se efectuará en el plazo de dos meses desde que dicho Ayuntamiento reciba de la Generalitat las ayudas oportunas.

#### **5.2.6 Tesorería**

Al 31 de diciembre de 1993 la tesorería del IVVSA está integrada por 1.462 miles de pesetas de efectivo en la caja del Instituto y 248.641 miles de pesetas en diecinueve cuentas corrientes bancarias con tipos de interés variables en función de los tramos fijados.

#### **5.2.7 Capital suscrito**

El capital social del IVVSA está representado por 4.000 acciones nominativas de 50.000 pesetas de valor nominal cada una, totalmente subscritas y desemborsadas por la Generalitat Valenciana.

El Consejo de Administración del Instituto acordó el 26 de noviembre de 1992 un aumento del capital en 1.200 millones de pesetas, mediante la emisión de 24.000 nuevas acciones de la misma clase y serie que las ya existentes y con los mismos derechos de las anteriores. A la fecha de redactarse este informe la ampliación de capital está pendiente de ejecutarse, aunque según informe aprobado en la reunión del Consejo de Administración de 30 de noviembre de 1993, se espera la materialización de dicha ampliación durante 1994.

#### **5.2.8 Ingresos a distribuir en varios ejercicios**

Se presenta a continuación el desglose de este epígrafe del balance así como el movimiento experimentado durante el ejercicio 1993 (en miles de pesetas):

Ingressos a distribuir en diversos exercicis	Saldos 31-12-92	Addicions	Traspasos a ingressos	Saldos 31-12-93
Subvencions oficials de capital	-	206.197	-	206.197
Altres ingressos de promocions	-	62.358	(24.939)	37.419
Donació parcel·les a revertir	170.061	164.411	(72.295)	262.177
Subvencions al promotor	110.740	102.169	(79.779)	133.130
* Subvencions G.V. compra terrenys	194.440	-	-	194.440
Altres subvencions	1.573	-	(1.510)	63
MOPT préstec qualificat	66.312	230.926	(11.427)	285.811
<b>TOTAL</b>	<b>543.126</b>	<b>766.061</b>	<b>(189.950)</b>	<b>1.119.237</b>

La imputació a "Resultats" dels imports comptabilitzats en aquest epígraf, es realitza a mesura que es produeixen les vendes de les promocions corresponents. Aquesta Sindicatura ha revisat un 87% de les addicions de l'exercici, així com l'adequació del criteri seguit per l'Institut per al transpàs a "Resultats" dels imports registrats en aquest epígraf. El detall per promocions dels ingressos transpassats a "Resultats" es recull en l'apartat 5.4.5.

El compte "Subvencions oficials de capital", recull les ajudes rebudes per a rehabilitació i adquisició d'habitatges en el centre històric de València, i es troben pendents de cobrament a 31 de desembre de 1993 (vegeu l'apartat 5.2.4).

El saldo "Altres ingressos de promocions", està format per les despeses suportades per l'Institut que repercuteixen en les empreses adjudicatàries de les promocions.

El compte "Donació de parcel·les per revertir", recull les parcel·les donades pels ajuntaments perquè s'hi executen habitatges en règim especial.

"Subvencions al promotor", recull les subvencions previstes en el decret 75/1989, de 15 de maig del Consell de la Generalitat Valenciana. L'import total de les subvencions de 1993, 102.169 milers de pessetes, es trobava pendent de cobrament a 31 de desembre (vegeu l'apartat 5.2.4).

El compte "MOPT, préstec qualificat", inclou el subsidi d'interessos que determina el real decret 1.932/1991, de 20 de desembre, pel qual s'estableixen ajudes en matèria d'habitatge dins del pla 1992-95.

### 5.2.9 Deutes amb entitats de crèdit

A 31 de desembre de 1993, pugen a 5.848,4 M.P., cosa que representa el 41% del total passiu del balanç a la dita data. De la quantitat indicada, 3.860,7 M.P. tenen un venciment a llarg termini i 1.987,7 M.P., tenen venciment a curt termini.

#### a) Préstecs a llarg termini

Són préstecs qualificats a l'ampara de la legislació d'habitatges de protecció oficial, i la seua finalitat és finançar l'adquisició del sòl per a la seua urbanització, on la garantia es fa mitjançant l'aval de la Generalitat Valenciana; o bé finançar la construcció d'habitatges on la garantia és hipotecària.

A 31 de desembre de 1993 estan subscrits un total de 19 préstecs, 6 per a l'adquisició del sòl i 13 per a la construc-

La imputación a resultados de los importes contabilizados en este epígrafe se realiza a medida que se producen las ventas de las promociones correspondientes. Esta Sindicatura ha revisado un 87% de las adiciones del ejercicio, así como la adecuación del criterio seguido por el Instituto para el traspaso a resultados de los importes registrados en este epígrafe. El detalle por promociones de los ingresos traspasados a resultados se recoge en el apartado 5.4.5.

La cuenta Subvenciones oficiales de capital recoge las ayudas recibidas para rehabilitación y adquisición de viviendas en el Casco Histórico de Valencia, y se encontraban pendientes de cobro a 31 de diciembre de 1993 (véase apartado 5.2.4).

El saldo de Otros ingresos de promociones se compone de gastos soportados por el Instituto que se repercuten a las empresas adjudicatarias de las promociones.

La cuenta Donación parcelas a revertir recoge las parcelas donadas por los Ayuntamientos para que sobre las mismas se ejecuten viviendas en régimen especial.

Subvenciones al promotor recoge las subvenciones previstas en el Decreto 75/1989 de 15 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana. El importe total de las subvenciones de 1993, 102.169 miles de pesetas, se encontraba pendiente de cobro al 31 de diciembre (véase apartado 5.2.4).

La cuenta MOPT préstamo cualificado incluye la subsidiación de intereses que determina el Real Decreto 1932/1991 de 20 de diciembre por el que se establecen ayudas en materia de vivienda dentro del plan 1992-95.

### 5.2.9 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 1993 ascienden a 5.848,4 millones de pesetas, lo que representa el 41% del total pasivo del balance a dicha fecha. De la cantidad indicada, 3.860,7 millones de pesetas tienen vencimiento a largo plazo y 1.987,7 millones de pesetas tienen vencimiento a corto plazo.

#### a) Préstamos a largo plazo

Son préstamos cualificados al amparo de la legislación de viviendas de protección oficial, y su destino es financiar la adquisición de suelo para su urbanización, en cuyo caso la garantía es mediante aval de la Generalitat Valenciana, o bien financiar la construcción de viviendas, en cuyo caso la garantía es hipotecaria.

Al 31 de diciembre de 1993 están suscritos un total de 19 préstamos, 6 para adquisición de suelo y 13 para cons-

ció d'habitatges amb un capital disposat per un import total de 3.860,8 M.P. i terminis d'amortització entre 3,5 anys, 5 anys i 23 anys, segons els casos. El tipus d'interès d'aquests préstecs oscil·la entre el 12% i el 13%, i estan subsidiats en percentatges compresos entre 5,71% i el 8,06%.

Els interessos que han meritat aquests préstecs durant 1993, han pujat a 504,7 M.P., dels quals 499,4 s'han incorporat al valor de les existències. La quantitat de 234,1 M.P. ha sigut subsidiada pel MOPT, i en el compte "Subsidi MOPT". figuren 230,9 M.P. (vegeu l'apartat 5.2.8) per a la seua imputació a ingressos en l'exercici en què es realitzen les vendes dels habitatges. L'import restant, 3,2 M.P. s'ha imputat a ingressos de 1993 per haver-se meritat amb posterioritat a la finalització de les promocions.

De la xifra d'interessos indicada, està pendent de venciment a 31 de desembre de 1993, la quantitat de 150,5 M.P. (vegeu el següent apartat c)).

El saldo del capítol "Deutes amb entitats de crèdit", està minvat pels saldos deutors de dos préstecs hipotecaris per un import total de 57,7 M.P. Una presentació més adequada hauria requerit reclassificar els dits saldos deutors en l'actiu del balanç.

**b) Préstecs a curt termini**

El saldo a 31 de desembre de 1993, 1.818,6 M.P., correspon al capital disposat en cinc pòlisses de crèdit amb un límit global de 2.500 M.P. Aquestes pòlisses, amb venciment en 1994, tenen per objecte cobrir desfasaments en tesoreria i compten amb l'aval de la Generalitat Valenciana. Els interessos meritats durant 1993, calculats al MIBOR + 0,25%, han pujat a 76,9 M.P.

**c) Deute a curt termini per interessos**

Els interessos meritats a 31 de desembre de 1993, pendents de venciment, puguen a 169,1 M.P., que corresponen als 150,5 M.P. pels préstecs a llarg termini més 18,6 M.P. pèr les pòlisses de crèdit a curt termini.

**5.2.10 Deutes amb empreses del grup (a curt termini)**

El desglossament a 31 de desembre de 1993, és:

Deutes amb empreses del grup	Milers de pessetes
Generalitat Valenciana, seguiment convenis	2.481.948
Generalitat Valenciana, cobraments de patrimoni	79.285
Administracions públiques, creditor per diversos conceptes	27.135
<b>TOTAL</b>	<b>2.588.368</b>

El compte "Generalitat Valenciana, seguiment convenis", reflecteix la diferència entre l'import de les certificacions emeses per l'IVHSA a la COPUT i l'import de les rebudes de les empreses adjudicatàries dels diversos convenis

trucción de viviendas, con un capital dispuesto por importe total de 3.860,8 millones de pesetas y plazos de amortización entre 3,5 años, 5 años y 23 años, según los casos. El tipo de interés de estos préstamos oscila entre el 12% y el 13%, estando subsidiados en porcentajes comprendidos entre el 5,71% y el 8,06%.

Los intereses que han devengado estos préstamos durante 1993 han ascendido a 504,7 millones de pesetas, de los que 499,4 se han incorporado al valor de las existencias. Ha sido subsidiada por el Ministerio de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte (MOPT) la cantidad de 234,1 millones de pesetas, figurando en la cuenta Subsidiación MOPT 230,9 millones de pesetas (véase apartado 5.2.8) para su imputación a ingresos en los ejercicios que se realicen las ventas de las viviendas. El importe restante, 3,2 millones, se ha imputado a ingresos de 1993 por haberse devengado con posterioridad a la finalización de las promociones.

De la cifra de intereses indicada está pendiente de vencimiento al 31 de diciembre de 1993 la cantidad de 150,5 millones de pesetas (véase el siguiente apartado c)).

El saldo del capítulo Deudas con entidades de crédito está minorado por los saldos deudores de dos préstamos hipotecarios por un importe total de 57,7 millones de pesetas. Una presentación más adecuada hubiera requerido reclasificar dichos saldos deudores al activo del balance.

**b) Préstamos a corto plazo**

El saldo al 31 de diciembre de 1993, 1.818,6 millones de pesetas, se corresponde con el capital dispuesto de cinco pólizas de crédito con un límite global de 2.500 millones de pesetas. Estas pólizas, con vencimiento en 1994, tienen por objeto cubrir desfases en tesorería y cuentan con aval de la Generalitat Valenciana. Los intereses devengados durante 1993, calculados al MIBOR + 0,25%, han ascendido a 76,9 millones de pesetas.

**c) Deuda a corto plazo por intereses**

Los intereses devengados al 31 de diciembre de 1993 pendientes de vencimiento ascienden a 169,1 millones de pesetas, que se corresponden con 150,5 millones de pesetas por los préstamos a largo plazo más 18,6 millones de pesetas por las pólizas de crédito a corto plazo.

**5.2.10 Deudas con empresas del grupo (a corto plazo)**

El desglose al 31 de diciembre de 1993 es como sigue:

La cuenta Generalitat Valenciana, Seguimiento Convenios refleja la diferencia entre el importe de las certificaciones emitidas por el IVVSA a la COPUT y el importe de las recibidas de las empresas adjudicatarias de los diversos convenios de



de gestió. Hi ha un compte per a cada conveni, i el saldo abans indicat està constituït de la forma següent:

	Milions de pessetes
Convenis amb signe creditor	3.017,8
Convenis amb signe deutor	(535,9)
<b>Saldo net (creditor)</b>	<b>2.481,9</b>

Una presentació més adequada d'aquest compte hauria requerit reclassificar els saldos deutors a l'actiu del balanç.

El compte "Generalitat Valenciana, cobraments patrimoni" reflecteix el saldo que s'ha de liquidar amb la Generalitat Valenciana per la recaptació dels rendiments econòmics derivats del patrimoni de promoció pública d'habitatges de la Generalitat.

El compte "Administracions públiques, creditor per diversos conceptes", recull el saldo amb l'Ajuntament de Paterna per la liquidació de diversos conceptes, referits a habitatges inclosos en el patrimoni de promoció pública de la Generalitat.

#### 5.2.11 Creditors comercials

En aquest epígraf es recullen fonamentalment, els deutes de l'Institut amb les empreses adjudicatàries de les obres, tant les que es realitzen per encàrrecs de gestió com les corresponents a promocions pròpies de l'IVHSA. El seu desglossament, a 31 de desembre de 1993, és:

Creditors comercials	Milers de pessetes
Deutes per compres o prestacions de serveis	
Per convenis de gestió	1.616.797
Per promoció pròpia	1.169.837
Creditors diversos	236.588
Deutes representats per efectes a pagar	290.994
Acomptes rebuts per comandes	70.595
<b>TOTAL</b>	<b>3.384.811</b>

A fi d'obtenir confirmació directa per part dels creditors, s'ha aplicat el procediment d'enviar circulars a una mostra, els saldos dels quals representen el 53% dels imports indicats abans, i s'han obtingut resultats satisfactoris en un 35% de la mostra seleccionada i verificat per procediments alternatius el 65% restant.

El compte "Acomptes rebuts per comandes", es compon dels imports rebuts a compte de clients, per vendes d'habitatges pendents d'escripturar a 31 de desembre de 1993.

#### 5.2.12 Altres deutes no comercials

Els capítols que integren aquest epígraf del passiu del balanç a 31 de desembre de 1993, són els següents:

gestión. Existe una cuenta para cada convenio, estando constituido el saldo arriba indicado de la siguiente forma:

Una presentación más adecuada de esta cuenta hubiera requerido reclasificar los saldos deudores al activo del balance.

La cuenta Generalitat Valenciana cobros patrimonio refleja el saldo a liquidar con la Generalitat Valenciana por la recaudación de los rendimientos económicos derivados del Patrimonio de Promoción Pública de Viviendas de la Generalitat.

La Cuenta Administraciones Públicas, acreedor por diversos conceptos recoge el saldo con el Ayuntamiento de Paterna por la liquidación de diversos conceptos referidos a las viviendas incluidas en el Patrimonio de Promoción Pública de la Generalitat.

#### 5.2.11 Acreedores comerciales

En este epígrafe se recogen, fundamentalmente, las deudas del Instituto con las empresas adjudicatarias de las obras, tanto las que se realizan por encargos de gestión como las correspondientes a promociones propias del IVV-SA. Su desglose es como sigue al 31 de diciembre de 1993:

Con objeto de obtener confirmación directa por parte de los acreedores, se ha aplicado el procedimiento de circularización a una muestra de ellos cuyos saldos suponen un 53% del importe arriba indicado, habiéndose obtenido resultados satisfactorios en un 35% de la muestra seleccionada y verificado por procedimientos alternativos el 65% restante.

La cuenta Anticipos recibidos por pedidos se compone de los importes recibidos a cuenta de clientes por ventas de viviendas pendientes de escriturar a 31 de diciembre de 1993.

#### 5.2.12 Otras deudas no comerciales

Los capítulos que integran este epígrafe del pasivo del balance al 31 de diciembre de 1993 son los siguientes:

Altres deutes no comercials	Milers de pessetes
Administracions públiques	55.063
Altres deutes	17.783
Remuneracions pendents de pagament	328
Fiances i dipòsits a c/t	626.021
<b>TOTAL</b>	<b>699.195</b>

El capítol d'"Administracions públiques" està integrat fonamentalment per les liquidacions de l'últim període de 1993 corresponents a l'IRPF i a la Seguretat Social, ingressades ambdues en gener de 1994.

El compte "Fiances i dipòsits a curt termini", recull l'import de les retencions practicades per l'IVHSA en les certificacions d'obra.

### 5.3 Anàlisi global del compte de pèrdues i beneficis

El compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 1993, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1992, es mostra tot seguit en milers de pessetes:

El capítulo de Administraciones Públicas está integrado fundamentalmente por las liquidaciones del último periodo de 1993 correspondientes al IRPF y a la Seguridad Social, ingresadas ambas en enero de 1994.

La cuenta Fianzas y depósitos a corto plazo recoge el importe de las retenciones practicadas por el IVVSA en las certificaciones de obra.

### 5.3 Análisis global de la cuenta de pérdidas y ganancias

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1993, junto con las cifras correspondientes al ejercicio 1992, se muestra a continuación (en miles de pesetas):

DESPESES	31-12-93	31-12-92	INGRESSOS	31-12-93	31-12-92
Aprovisionaments	2.098.468	1.285.173	Import net xifra de negocis	1.469.230	136.552
Despeses de personal	579.429	444.696	Augment d'existències	560.966	1.474.038
Dotació amortització immobilitzat	47.897	38.492	Treb. efec. empresa per al seu immob.	220.863	-
Variació provisions de tràfic	33.896	-	Altres ingressos d'explotació	997.228	384.500
Altres despeses d'explotació	496.986	341.763			
<b>Beneficis d'explotació</b>	-	-	<b>Pèrdues d'explotació</b>	<b>8.389</b>	<b>115.034</b>
Despeses financeres i assimilades	76.926	14.617	Ingressos altres valors negociables	-	31.892
			Altres interessos i ingr. assimilats	88.411	92.876
<b>Resultats financers positius</b>	<b>11.485</b>	<b>110.151</b>	<b>Resultats financers negatius</b>	-	-
<b>Benef. activitats ordinàries</b>	<b>3.096</b>	-	<b>Pèrdues activitats ordinàries</b>	-	<b>4.883</b>
Variació provisions immobilitzat	11.949	-	Bº alienació immobilitzat	-	11
Pèrdues proced. de l'immobilitzat	248	1.560	Ingressos extraordinaris	105	1.530
Despeses extraordinàries	2	66	Ingressos i bº altres exercicis	12.485	5.580
Despeses i pèrdues altres exercicis	3.487	612			
<b>Resultats extraordinaris positius</b>	-	<b>4.883</b>	<b>Resultats extraordinaris negatius</b>	<b>3.096</b>	-
<b>Resultat de l'exercici</b>	-	-	<b>Resultat de l'exercici</b>	-	-

Els components del resultat són de forma resumida, els següents:

Los componentes del resultado son, de forma resumida, los siguientes:

	1993		1992	
	Benefici	Pèrdua	Benefici	Pèrdua
Explotació	-	8.389	-	115.034
Financers	11.485	-	110.151	-
Extraordinaris	-	3.096	4.883	-
<b>Resultat exercici</b>	-	-	-	-

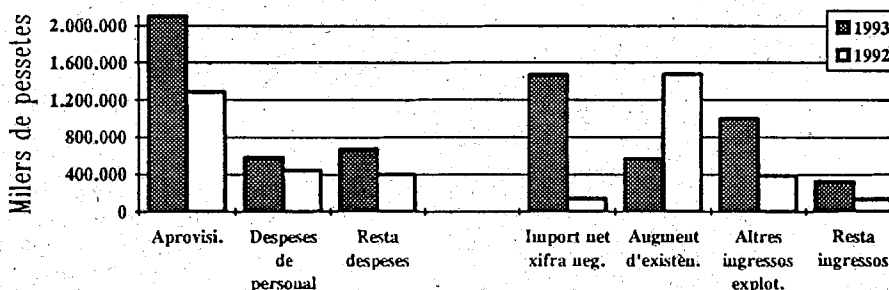
Les diferents partides de despeses i ingressos han tingut les següents variacions entre els exercicis de 1993 i 1992:

Las diferentes partidas de gastos e ingresos han tenido las siguientes variaciones entre los ejercicios 1993 y 1992:

	Milers de pessetes		Variació en %	% sobre total	
	1993	1992		1993	1992
<b>Despeses d'exploració:</b>					
Aprovisionaments	2.098.468	1.285.173	63,3%	62,7%	60,4%
Despeses de personal	579.429	444.696	30,3%	17,3%	20,9%
Dotacions amortització immobilitzat	47.897	38.492	24,4%	1,4%	1,8%
Variació de les provisions de tràfic	33.896	-	-	1,0%	-
Altres despeses d'exploració	496.986	341.763	45,4%	14,8%	16,1%
Despeses financeres i assimilades	76.926	14.617	426,3%	2,3%	0,7%
Despeses extraordinàries	15.686	2.238	600,9%	0,5%	0,1%
<b>Total despeses</b>	<b>3.349.288</b>	<b>2.126.979</b>	<b>57,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Ingressos d'exploració:</b>					
Import net xifra de negoci	1.469.230	136.552	976,0%	43,9%	6,4%
Augment d'existències	560.966	1.474.038	(61,9%)	16,7%	69,3%
Treballs efect. empresa per al seu immo.	220.863	-	-	6,6%	-
Altres ingressos d'exploració	997.228	384.500	159,3%	29,8%	18,1%
Ingressos financers	88.411	124.768	(29,1%)	2,6%	5,9%
Ingressos extraordinaris	12.590	7.121	76,8%	0,4%	0,3%
<b>Total ingressos</b>	<b>3.349.288</b>	<b>2.126.979</b>	<b>57,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

**DESPESES**

**INGRESSOS**



#### 5.4 Epígrafs més significatius del compte de pèrdues i beneficis

##### 5.4.1 Provisions

Aquest epígraf, el saldo del qual puja a 2.098.468 milers de pessetes i representa un 62,7% de les despeses de l'Institut, presenta la composició següent:

Provisions	1993	1992	Variació %
Consum de matèries primes	304.400	-	-
Certificacions d'obra	1.287.612	1.142.442	12,7 %
Interessos préstec qualificat	506.456	142.731	254,8 %
<b>TOTAL</b>	<b>2.098.468</b>	<b>1.285.173</b>	<b>63,3 %</b>

El saldo d'aquests conceptes s'incorpora al valor de les existències finals. L'increment respecte a 1992 es deu, d'una banda al consum o aplicació a l'activitat productiva com ara matèries primes d'edificis, solars i terrenys, com a conseqüència de l'excès que han representat les compres de l'exercici d'aquest tipus de béns, 1.454.126 milers de pessetes, sobre la seua variació d'existències (augment), 1.149.726; i de l'altra, al major import dels interessos activats en l'exercici, derivats de l'augment de les disposicions dels préstecs hipotecaris. L'augment de les existències de les promocions en curs, 560.966 milers de pessetes, figura en l'epígraf corresponent a ingressos del compte de pèrdues i beneficis.

Els interessos de préstecs qualificats comprenen a més de la quantitat de 499.357 milers de pessetes indicada en l'apartat 5.2.9, la quantitat de 7.099 milers de pessetes per altres despeses financeres.

En els comptes anuals de 1993, s'han inclòs els interessos meritats pels préstecs hipotecaris en l'epígraf de "Provisions", mentre que fins l'exercici de 1992 eren classificats en l'epígraf de "Despeses financeres"; aquesta Sindicatura opina que la presentació més adequada és la que s'aplicava en els exercicis anteriors.

El consum de matèries primes es compon de compres d'edificis, solars i terrenys i de la variació d'existències d'aquest tipus de béns. D'acord amb el PGC, aquesta informació hauria d'haver-se inclòs en la memòria de l'Institut.

#### 5.4. Despeses de personal

És el segon epígraf en ordre d'importància de les despeses de l'IVHSA, i representa el 17,3% del total (el 20,9% en 1992). La seua composició en 1993 i variacions respecte a 1992 es mostra tot seguit en milers de pessetes:

Despeses de personal	1993	1992	Variació %
Sous i salaris	459.810	324.151	35,7 %
Indemnitzacions	2.103	25.422	(91,7 %)
Altres despeses socials	2.753	-	-
Càrregues socials	134.763	95.123	41,7 %
<b>TOTAL</b>	<b>579.429</b>	<b>444.696</b>	<b>30,3 %</b>

#### 5.4 Epígrafes más significativos de la cuenta de pérdidas y ganancias

##### 5.4.1 Aprovisionamientos

Este epígrafe, cuyo saldo asciende a 2.098.468 miles de pesetas y representa un 62,7% de los gastos del Instituto, presenta la siguiente composición:

El saldo de estos conceptos se incorpora al valor de las existencias finales. El incremento respecto a 1992 se debe, por una parte, al consumo o aplicación a la actividad productiva como materias primas de edificios, solares y terrenos, como consecuencia del exceso que han representado las compras del ejercicio de este tipo de bienes, 1.454.126 miles de pesetas, sobre la variación de existencias (aumentos) de los mismos, 1.149.726; y, por otra, al mayor importe de los intereses activados en el ejercicio, derivados del aumento de las disposiciones de los préstamos hipotecarios. El aumento de las existencias de las promociones en curso, 560.966 miles de pesetas, figura en el epígrafe correspondiente de los ingresos de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los intereses de préstamos cualificados comprenden, además de la cantidad de 499.357 miles de pesetas indicada en el apartado 5.2.9, la cantidad de 7.099 miles de pesetas por otros gastos financieros.

En las cuentas anuales de 1993 se han incluido los intereses devengados por los préstamos hipotecarios en el epígrafe de Aprovisionamientos, mientras que hasta el ejercicio 1992 eran clasificados en el epígrafe de Gastos financieros, siendo de la opinión esta Sindicatura que la presentación más adecuada es la que se aplicaba en los ejercicios anteriores.

El consumo de materias primas se compone de las compras de edificios, solares y terrenos y de la variación de existencias de este tipo de bienes. De acuerdo con el PGC, esta información debería haberse incluido en la memoria del Instituto.

#### 5.4.2 Gastos de personal

Es el segundo epígrafe en orden de importancia de los gastos del IVVSA, representando el 17,3% del total (el 20,9% en 1992). Su composición en 1993 y variaciones respecto a 1992 se muestran a continuación, en miles de pesetas:

L'increment salarial aplicat al personal de l'IVHSA durant 1993 ha sigut de l'1,89% respecte a les retribucions de 1992. L'augment fins el 35,7% es deu per una banda a l'increment de la plantilla mitjana en un 43,2%, i de l'altra a les reclassificació de llocs de treball produïdes durant l'exercici. No s'han sol·licitat els informes que estableix l'article 8 de la "Llei de pressuposts de 1993" en relació amb les modificacions de les condicions retributives del personal.

La plantilla mitjana de l'Institut ha tingut l'evolució següent:

Càterories	Nombre mitjà treballadors		Variació en %
	1993	1992	
Direcció i comandament	55	43	27,9%
Oficials i administratius	7	11	(36,4%)
Auxiliars i altres	107	64	67,2%
<b>TOTAL</b>	<b>169</b>	<b>118</b>	<b>43,2%</b>

A 31 de desembre de 1993, la plantilla de l'Institut era la següent: contractats fixos, 132; contractats temporals, 36; contractats interins, 1; comissió de serveis, 1; llocs vacants, 15.

#### 5.4.3 Variació provisions de tràfic

El seu saldo a 31 de desembre de 1993, que puja a 33.896 milers de pessetes, vé referit a les pèrdues de caràcter reversible estimades per l'Institut en les promocions en curs.

#### 5.4.4 Altres despeses d'explotació

Aquest epígraf representa el 14,8% del total de despeses de 1993. La seua composició és la següent en milers de pessetes:

El incremento salarial aplicado al personal del IVVSA durante 1993 ha sido del 1,89% respecto a las retribuciones de 1992. El aumento hasta el 35,7% se debe por una parte al incremento de la plantilla media en un 43,2%, y por otra parte a las reclasificaciones de puestos de trabajo producidas durante el ejercicio. No se han solicitado los informes que establece el artículo 8 de la Ley de Presupuestos de 1993 en relación con las modificaciones de las condiciones retributivas del personal.

La plantilla media del Instituto ha tenido la siguiente evolución:

Al 31 de diciembre de 1993 la plantilla del Instituto era la siguiente: contratados fijos, 132; contratados temporales, 36; contratados interinos, 1; comisión de servicios, 1; puestos vacantes, 15.

#### 5.4.3 Variación provisiones de tráfico

Su saldo a 31 de diciembre de 1993, que asciende a 33.896 miles de pesetas, viene referido a las pérdidas de carácter reversible estimadas por el Instituto en las promociones en curso.

#### 5.4.4 Otros gastos de explotación

Este epígrafe representa el 14,8% del total de gastos de 1993. Su composición es la siguiente en miles de pesetas:

Altres despeses d'explotació	1993	1992	Variació %
Serveis exteriors:			
Arrendaments	11.828	12.364	(4,3%)
Reparació i conservació	9.472	11.111	(14,8%)
Serveis professionals indep.	197.600	161.061	22,7%
Primes d'assegurances	1.349	1.480	(8,9%)
Serveis bancaris	13.506	13.062	3,4%
Publicitat i propaganda	29.801	3.740	696,8%
Subministraments	19.129	13.056	46,5%
Altres serveis	131.678	115.965	13,5%
Tributs	82.623	9.924	732,6%
<b>TOTAL</b>	<b>496.986</b>	<b>341.763</b>	<b>45,4%</b>

El compte "Serveis professionals independents" es compon fonamentalment d'honoraris a arquitectes per la redacció de projectes d'urbanització i d'execució i per direcció d'obra.

El saldo del compte "Altres serveis", recull conceptes molts diversos entre els que destaquen les despeses de vigilància per import de 30,2 M.P. i les despeses per control de qualitat i estudi geotècnic per import de 21,8 M.P.

Aquesta Sindicatura ha revisat una mostra que ha representat el 38% de l'import d'aquest epígraf. S'ha comprovat la seua adequada formalització i comptabilització.

#### 5.4.5 Import net de la xifra de negocis

La xifra de negocis puja a 1.469.230 milers de pessetes en 1993 i representa el 43,9% dels ingressos de l'Institut en el dit exercici. La seua composició i variació respecte a 1992 és la següent en milers de pessetes:

Xifra de negocis	1993	1992	Variació %
Vendes	1.099.495	-	-
Prestació de serveis	369.735	136.552	170,8 %
<b>TOTAL</b>	<b>1.469.230</b>	<b>136.552</b>	<b>975,9%</b>

#### a) Vendes

La xifra de "Vendes" implica un 74,8% de l'import net de la xifra de negocis de l'exercici de 1993, primer exercici on s'han formalitzat escriptures de compravenda d'habitatges. La venda d'habitatges es regeix per la normativa que s'ha detallat en l'apartat 2.1 d'aquest informe, i el seu preu està regulat pel "Pla d'Habitatges 92-95". Aquesta normativa necessita els següents requisits per aconseguir la condició d'adquiridor d'habitatges:

—Que els ingressos ponderats dels destinataris no excedesquen en 2,5 voltes el salari mínim interprofessional per a les actuacions de règim especial.

—No ser titulars del domini d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge de protecció oficial ni sobre un habitatge lliure en la mateixa localitat, quan el valor del mercat del dit habitatge lliure sobrepassi el 20% del preu de l'habitatge objecte de l'actuació protegible.

—Que els habitatges adquirits es destinen a residència habitual i permanent i siguin ocupades en els tres mesos següents del lliurament.

—Que els habitatges tinguen una superfície útil màxima de 90 m<sup>2</sup>.

La fiscalització realitzada ha arribat al 29% de les vendes escripturades, i es comprova la seua correcta comptabilització.

Així mateix, s'ha revisat que en una mostra de quatre expedients corresponents a quatre compravendes d'habitatges, s'inclouïa la documentació necessària per a provar el compliment dels requisits anteriors.

En el quadre següent es desglossen en milers de pessetes, les vendes realitzades en cada promoció i el resultat obtingut mitjançant la seua comparança amb el cost de les unitats venudes:

La cuenta Servicios profesionales independientes se compone, fundamentalmente, de honorarios a arquitectos por redacción de proyectos de urbanización y de ejecución y por dirección de obra.

El saldo de la cuenta Otros servicios recoge conceptos muy diversos, entre los que destacan los gastos de vigilancia por importe de 30,2 millones de pesetas y los gastos por control de calidad y estudio geotécnico por importe de 21,8 millones de pesetas.

Esta Sindicatura ha revisado una muestra que ha supuesto el 38% del importe de este epígrafe, comprobándose su adecuada formalización y contabilización.

#### 5.4.5 Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios asciende a 1.469.230 miles de pesetas en 1993 y representa el 43,9% de los ingresos del Instituto en dicho ejercicio. Su composición y variación respecto a 1992 es la siguiente, en miles de pesetas:

#### a) Ventas

La cifra de ventas supone el 74,8% del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1993, primer ejercicio en el que se han formalizado escrituras de compraventa de viviendas. La venta de viviendas se rige por la normativa que se ha detallado en el apartado 2.1 de este informe, estando el precio de las mismas regulado por el Plan de Viviendas 92-95. Esta normativa requiere los siguientes requisitos para alcanzar la condición de adquirente de viviendas:

—Que los ingresos ponderados de los destinatarios no excedan en 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, para las actuaciones en régimen especial.

—No ser titulares del dominio de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección oficial ni sobre una vivienda libre en la misma localidad, cuando el valor de mercado de dicha vivienda libre exceda del 20% del precio de la vivienda objeto de la actuación protegible.

—Que las viviendas adquiridas se destinen a residencia habitual y permanente y sean ocupadas en los tres meses siguientes a su entrega.

—Que las viviendas tengan una superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup>.

La fiscalización realizada ha alcanzado el 29% de las ventas escripturadas, comprobándose la correcta contabilización de las mismas.

Asimismo se ha revisado que en una muestra de cuatro expedientes correspondientes a otras tantas compraventas de viviendas, se incluía la documentación necesaria para probar el cumplimiento de los requisitos anteriores.

En el cuadro siguiente se desglosa, en miles de pesetas, las ventas realizadas en cada promoción y el resultado obtenido en las mismas, mediante su comparación con el coste de las unidades vendidas:

Promoció	Vendes	Altres ingress.	Cost vendes	Resultat
RE-02G/90 17 habitatges Altea	84.795	14.966	101.440	(1.679)
RE-02H/90 20 habitatges Altea	103.687	17.448	121.435	(300)
RE-03/90 29 habitatges Asp	109.552	25.021	113.795	20.778
RE-05/90 6 habitatges Gandia	755	66	802	19
RE-06A/90 16 habitatges Ador	1.029	255	1.486	(202)
RE-07/90 11 habitatges Onda	66.088	15.571	77.201	4.458
RE-11/90 66 habitatges Gandia	574	-	784	(210)
RE-19/90 54 habitatges Alacant	398.957	54.653	371.921	81.689
RE-20/90 49 habitatges Alacant	294.058	61.970	290.621	65.407
C/ Roger de Flor, 13	40.000	-	37.577	2.423
<b>TOTAL</b>	<b>1.099.495</b>	<b>189.950</b>	<b>1.117.062</b>	<b>172.383</b>

En el quadre següent es mostra la distribució de les unitats venudes i pel percentatge d'execució de les vendes de les 10 promocions del programa d'habitatges acabades el 31 de desembre de 1993:

En el cuadro siguiente se muestra la distribución de las unidades vendidas y el porcentaje de ejecución de las ventas de las 10 promociones del programa de viviendas terminadas al 31 de diciembre de 1993:

Promocions acabades	Cert. acab. obra	Total habitatges	Habitatges venuts	% Vendes
RE-02G/90 17 habitatges Altea	08-11-92	17	17	100%
RE-02H/90 20 habitatges Altea	08-11-92	20	20	100%
RE-03/90 29 habitatges Asp	15-02-93	29	17	59%
RE-20/90 49 habitatges Alacant	05-08-93	54	53	98%
RE-19/90 54 habitatges Alacant	30-03-93	49	49	100%
RE-05/90 6 habitatges Gandia	26-10-93	6	-	-
RE-06A/90 16 habitatges Ador	08-11-93	16	-	-
RE-06B/90 4 habitatges Ador	08-11-93	4	-	-
RE-07/90 11 habitatges Onda	12-11-93	11	11	100%
RE-11/90 66 habitatges Gandia	16-11-93	66	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>272</b>	<b>167</b>	<b>61.4%</b>

#### b) Prestació de serveis

Els ingressos per prestació de serveis representen el 25,2% de la xifra de negocis de l'exercici de 1993 i estan constituïts pels conceptes següents:

#### b) Prestación de servicios

Los ingresos por prestación de servicios suponen el 25,2% de la cifra de negocios del ejercicio 1993 y están constituidos por los siguientes conceptos:

Prestació de serveis	1993	1992	Variació %
Ingressos per gestió d'obres	173.587	120.206	44,4%
Ingressos per assistència tècnica	196.148	16.346	1.100,0%
<b>TOTAL</b>	<b>369.735</b>	<b>136.552</b>	<b>170,8%</b>

Els ingressos per gestió d'obres estan referits a la comissió del 4% sobre les certificacions emeses per l'IVHSA en concepte de despeses de gestió, d'acord amb el decret 35/1988. L'import certificat, base d'aquesta comissió, puja a 4.339.675 milers de pessetes en 1993. L'IVHSA, seguint les recomanacions emeses per aquesta Sindicatura en l'informe de 1992, ha presentat apropiadament aquests ingressos en l'epígraf de "Xifra de negocis", en compte de l'epígraf d'"Altres ingressos d'explotació", havent reclassificat les xifres de 1992 en els comptes anuals de 1993 a fi de facilitar la seua comparació.

Els ingressos per assistència tècnica corresponen a la retribució per la gestió del pla RIVA, segons conveni amb la COPUT de data 1 de desembre de 1992.

#### 5.4.6. *Altres ingressos d'explotació*

Els ingressos que integren aquest epígraf puguen a 997.228 milers de pessetes i representen un 29,8 % del total en 1993 (un 18,1% en 1992). Els seus components més significatius són les subvencions de capital transferides, 189.950 milers de pessetes (vegeu l'apartat 5.2.8) i les subvencions corrents de la Generalitat Valenciana, 789.780 milers de pessetes.

Les subvencions de capital s'han transferit als ingressos de l'exercici en proporció a les vendes efectuades durant 1993, si bé es considera que una presentació més adequada de l'import d'aquest compte hauria sigut en l'epígraf relatiu als "Resultats extraordinaris".

#### 5.5 Memòria

La memòria de l'exercici de 1993 formulada pels administradors de l'IVHSA conté, d'acord amb la verificació realitzada per aquesta Sindicatura, les especificacions mínimes necessàries que regula la "Llei de societats anònimes" i el "Pla general de comptabilitat".

### 6. SITUACIÓ FISCAL

D'acord amb la legislació vigent, els impostos no poden considerar-se definitivament liquidats fins que les declaracions presentades hagen sigut inspeccionades per les autoritats fiscals o haja transcorregut el termini de prescripció de cinc anys. A 31 de desembre de 1993, l'IVHSA té pendent d'inspecció per part de les autoritats tributàries, tots els impostos principals aplicables (IS, IVA i IRPF) des de l'exercici de 1988.

En relació amb l'activitat de gestió i administració del patrimoni de la Generalitat Valenciana, podrien existir passius addicionals en concepte d'IVA, ja que durant el període comprès entre els exercicis de 1988 a 1990 no se li donà a aquesta activitat el tractament de prestació de serveis subjecta al dit impost que sí s'ha efectuat a partir de l'exercici de 1991. Els comptes anuals no consideren una provisió per a cobrir la possible contingència citada, ja que els administradors de l'Institut van considerar que no seria significativa.

### 7. RECOMANACIONS

a) Durant l'exercici 1993 l'IVHSA ha solventat els següents aspectes que van ser objecte de recomanació per part d'aquesta Sindicatura en l'informe de 1992:

Los ingresos por gestión de obras están referidos a la comisión del 4% sobre las certificaciones emitidas por el IVVSA en concepto de gastos de gestión, de acuerdo con el Decreto 35/1988. El importe certificado, base de esta comisión, asciende a 4.339.675 miles de pesetas en 1993. El IVVSA, siguiendo las recomendaciones emitidas por esta Sindicatura en el informe de 1992, ha presentado apropiadamente estos ingresos en el epígrafe de cifra de negocios en lugar del epígrafe de otros ingresos de explotación, habiendo reclassificado las cifras de 1992 en las cuentas anuales de 1993 con objeto de facilitar su comparación.

Los ingresos por asistencia técnica se corresponden con la retribución por la gestión del Plan RIVA, según convenio con la COPUT de fecha 1 de diciembre de 1992.

#### 5.4.6 *Otros ingresos de explotación*

Los ingresos que integran este epígrafe ascienden a 997.228 miles de pesetas y representan un 29,8% del total en 1993 (un 18,1% en 1992). Sus componentes más significativos son las subvenciones de capital transferidas, 189.950 miles de pesetas (véase apartado 5.2.8) y las subvenciones corrientes de la Generalitat Valenciana, 789.780 miles de pesetas.

Las subvenciones de capital se han transferido a los ingresos del ejercicio en proporción a las ventas efectuadas durante 1993, si bien se considera que una presentación más adecuada del importe de esta cuenta hubiera sido en el epígrafe relativo a los resultados extraordinarios.

#### 5.5 Memoria

La memoria del ejercicio 1993 formulada por los Administradores del IVVSA contiene, de acuerdo con la verificación realizada por esta Sindicatura, las especificaciones mínimas necesarias que contemplan la Ley de Sociedades Anónimas y el Plan General de Contabilidad.

### 6. SITUACIÓN FISCAL

De acuerdo con la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cinco años. Al 31 de diciembre de 1993 el IVVSA tiene pendiente de inspección por las autoridades tributarias todos los impuestos principales que le son de aplicación (IS, IVA, e IRPF) desde el ejercicio 1988.

En relación con la actividad de gestión y administración del patrimonio de la Generalitat Valenciana, pudieran existir pasivos adicionales en concepto de IVA ya que durante el periodo comprendido entre los ejercicios 1988 a 1990 no se dió a esta actividad el tratamiento de prestación de servicios sujeta a dicho impuesto, que sí se ha efectuado a partir del ejercicio 1991. Las cuentas anuales no contemplan una provisión para cubrir la posible contingencia citada por considerar los Administradores del Instituto que la misma no sería significativa.

### 7. RECOMENDACIONES

a) Durante el ejercicio 1993 el IVVSA ha solventado los siguientes aspectos que fueron objeto de recomendación por parte de esta Sindicatura en el informe de 1992:



a.1) La classificació del saldo deutor amb la Generalitat Valenciana pel concepte de subvencions pendents de cobrament dins del capítol d'"Administracions públiques".

a.2) La comptabilització dels ingressos generats per l'Institut en el desenvolupament de les seues activitats dins de l'epígraf d'"Import net de la xifra de negocis", en comptes del d'"Altres ingressos d'explotació".

a.3) Els controls necessaris per a les oportunes regularitzacions comptables de les promocions que no s'executaran.

b) Es considera oportú mantenir les següents recomanacions proposades en l'informe de 1992:

b.1) Segregar al tancament de cada exercici els saldos deutors i creditors que integren el compte "Generalitat Valenciana, seguiment convenis", perquè la seua presentació figure pel seu import total en l'actiu i en el passiu del balanç.

b.2) Incloure en la memòria anual el desglossament corresponent al consum d'edificis, solars i terrenys.

b.3) En l'àrea de personal, observar els requisits formals prevists en les lleis anuals de pressuposts.

c) Les següents recomanacions sobre altres aspectes que s'han posat de manifest en la fiscalització de 1993:

c.1) La presentació en l'epígraf corresponent de l'actiu del balanç dels saldos deutors dels deutes amb entitats de crèdit.

c.2) Presentar els interessos dels préstecs hipotecaris dins de l'epígraf de "Despeses financeres i assimilats", en comptes de en "Provisions".

a.1) La clasificación del saldo deutor con la Generalitat Valenciana por el concepto de subvenciones pendientes de cobro dentro del capítulo de Administraciones Públicas.

a.2) La contabilización de los ingresos generados por el Instituto en el desarrollo de sus actividades dentro del epígrafe de Importe neto de la cifra de negocios, en lugar de en el de Otros ingresos de explotación.

a.3) Los controles necesarios para las oportunas regularizaciones contables de las promociones que no van a ejecutarse.

b) Se considera oportuno mantener las siguientes recomendaciones propuestas en el informe de 1992:

b.1) Segregar al cierre de cada ejercicio los saldos deudores y acreedores que integran la cuenta Generalitat Valenciana, seguimiento convenios, para que la presentación de los mismos figure por su importe total en el activo y en el pasivo del balance.

b.2) Incluir en la memoria anual el desglose correspondiente al consumo de edificios, solares y terrenos.

b.3) En el área de personal, observar los requisitos formales previstos en las leyes anuales de presupuestos.

c) Las siguientes son recomendaciones sobre otros aspectos que se han puesto de manifiesto en la fiscalización de 1993:

c.1) La presentación en el epígrafe correspondiente del activo del balance de los saldos deudores de las deudas con entidades de crédito.

c.2) Presentar los intereses de los préstamos hipotecarios dentro del epígrafe de Gastos financieros y asimilados, en lugar de en Aprovisionamientos.