

INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.

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

- 1.1 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 1995, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y se adjuntan íntegramente en el Anexo de este Informe. Dichas cuentas fueron formuladas por los Administradores del IVVSA con fecha 28 de marzo de 1996 y aprobadas por la Junta General Universal de Accionistas con fecha 28 de junio de 1996. El trabajo de fiscalización se ha realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
- 1.2 Como consecuencia de una recomendación de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, se han modificado los criterios de contabilización de las subvenciones a la explotación recibidas de la Generalitat Valenciana. En ejercicios anteriores se contabilizaban como “Otros ingresos de explotación” en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias hasta cubrir el déficit de explotación. En este ejercicio solo se han imputado a ingresos las subvenciones de explotación recibidas relacionadas con la función de gestión del patrimonio de la Generalitat, (véase apartado 4.4.4 y 4.4.6).
- 1.3 Las cuentas anuales del IVVSA del ejercicio 1995, que se adjuntan en el Anexo de este Informe, muestran, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 1995, 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 adecuada de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que, excepto por el cambio descrito en el párrafo 1.2, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
- 1.4 El informe de gestión del ejercicio 1995 que se adjunta a las cuentas anuales contiene las explicaciones que los Administradores 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 1995.

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 1995. 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, texto refundido aprobado por Decreto Legislativo de 26 de junio de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.
- Ley de la Generalitat Valenciana 13/1994, de 31 de diciembre, de Presupuestos para el ejercicio 1995.
- 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.
- Orden de 28 de diciembre de 1994 por la que "se aprueban las Normas de adaptación del Plan General de contabilidad a las Empresas Inmobiliarias".
- 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.
- 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 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.
- Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995.
- Real Decreto 1668/1991, de 15 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial.
- 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.
- Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas.

2.2 Conclusión general

Como resultado de la revisión efectuada, y considerando el alcance descrito en el apartado anterior, no se han detectado incumplimientos relevantes de la normativa citada por parte del IVVSA durante el periodo objeto de examen, excepto en lo que respecta al artículo 8 de la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 1995 (véase apartado 4.4.2) ya que:

- no se han solicitado los informes exigidos, habiéndose producido modificaciones de categoría o nivel que implican una variación a las condiciones retributivas del personal.
- en 1995 se firmó el convenio colectivo para ese año, no habiendo solicitado de la Conselleria de Economía y Hacienda la correspondiente autorización de masa salarial, tal como establece el artículo 8, apartado 3 de la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 1995.

3. INFORMACIÓN GENERAL

3.1 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.

3.2 Actividad desarrollada en 1995

A continuación se resume la información relativa a la actividad desarrollada por la Sociedad obtenida de su Informe de Gestión en cada uno de sus cinco programas de actuación.

a) Programa de Promoción del Suelo

Al 31 de diciembre de 1995 se encontraban abiertas 16 promociones. Las actuaciones más importantes del ejercicio se han desarrollado en la promoción SUNP R-5 Universidad de Castellón, en la promoción APD-4 Área de Rabasa de Alicante y en la U.A. 17.3 Alacuas, La Sequieta.

b) Programa de Promoción de Viviendas

Durante 1995 se han iniciado 4 promociones, además de continuarse con otras promociones iniciadas en ejercicios anteriores.

c) Programa de Rehabilitación del Centro Histórico

La anualidad presupuestaria para el ejercicio 1995 que establece el Convenio entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia para la intervención en el Centro Histórico de 16 de junio de 1992, asciende a 840 millones de pesetas existiendo un remanente proveniente de las anualidades del 93 y 94 de 19 millones de pesetas. El Instituto ha certificado a la COPUT un total de 859 millones de pesetas, alcanzando un nivel de ejecución del 100%.

d) Programa de Administración del Patrimonio

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.

e) 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.

4. COMENTARIOS SOBRE LOS ASPECTOS MÁS IMPORTANTES DE LAS CUENTAS ANUALES

4.1 Análisis global del balance

El balance del IVVSA al cierre del ejercicio 1995, junto con las cifras correspondientes del ejercicio 1994, se muestra a continuación (en millones de pesetas):

ACTIVO	31-12-95	31-12-94	Variación
Inmovilizado	3.693	2.955	25,0%
<i>Gastos de establecimiento</i>	2	3	(33,3%)
<i>Inmovilizaciones inmateriales</i>	4	8	(50,0%)
<i>Inmovilizaciones materiales</i>	1.552	1.200	29,3%
<i>Inmovilizaciones financieras</i>	1.803	1.714	5,2%
<i>Deudores operaciones tráfico a largo plazo</i>	332	30	1.006,7%
Gastos a distribuir en varios ejercicios	65	-	-
Activo circulante	32.510	20.747	56,7%
<i>Existencias</i>	12.496	11.241	11,2%
<i>Deudores</i>	12.692	6.430	97,4%
<i>Inversiones financieras temporales</i>	4.088	2.757	48,3%
<i>Tesorería</i>	3.233	318	916,7%
<i>Ajustes por periodificación</i>	1	1	-
Total Activo	36.268	23.702	53,0%
PASIVO			
Fondos Propios	1.139	1.403	(18,8%)
<i>Capital suscrito</i>	1.403	1.403	-
<i>Pérdidas y ganancias (Pérdidas)</i>	(264)	-	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.566	1.478	6,0%
Acreedores a largo plazo	9.101	10.699	(14,9%)
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	8.871	10.469	(15,3%)
<i>Desemb. pendts. s/acciones no exigidos</i>	230	230	-
Acreedores a corto plazo	24.462	10.122	141,7%
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	12.198	1.652	638,4%
<i>Deudas con empr. del grupo y asociadas</i>	2.263	3.099	(27,0%)
<i>Acreedores comerciales</i>	8.541	4.309	98,2%
<i>Otras deudas no comerciales</i>	1.232	904	36,3%
<i>Provisiones para operac. de tráfico</i>	24	19	26,3%
<i>Ajustes por periodificación</i>	204	139	46,8%
Total Pasivo	36.268	23.702	53,0%

Cuadro 1

4.2 Epígrafes más significativos del balance

4.2.1 Inmovilizaciones materiales

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 1995 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación, en millones de pesetas:

Inmovilizaciones materiales	Saldos 31-12-94	Altas	Bajas	Trasposos	Saldos 31-12-95
Construcciones	585	94	(11)	185	853
Mobiliario y enseres	100	7	(2)	-	105
Equipos proceso información	111	3	-	-	114
Otro inmovilizado material	90	2	-	-	92
Inmovilizado en curso	474	294	-	(185)	583
Total valores de coste	1.360	400	(13)	-	1.747
Amortización acumulada	(160)	(36)	1	-	(195)
Valor neto	1.200				1.552

Cuadro 2

Durante el ejercicio 1995 las adquisiciones de inmovilizado material han ascendido a 400 millones de pesetas, de las que un 23,5% corresponden a construcciones y un 73,5% a inmovilizado en curso. Las altas de inmovilizado en curso corresponde a la compra de inmuebles, para rehabilitar o no, para su posterior alquiler. Del total de altas se ha verificado el 57,7% comprobando su adecuada formalización y contabilización.

4.2.2 Inmovilizaciones financieras

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 1995 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación en millones de pesetas:

Inmovilizaciones financieras	Saldos 31-12-94	Altas	Bajas	Saldos 31-12-95
Participaciones en empresas del grupo	408	-	-	408
Créditos a empresas asociadas	1.316	100	(16)	1.400
Depósitos y fianzas	5	-	-	5
Provisiones	(15)	(10)	15	(10)
Total	1.714	90	(1)	1.803

Cuadro 3

El epígrafe **Participaciones en empresas del grupo**, con un saldo de 408 millones de pesetas corresponde a los siguientes conceptos:

- a) Participación por un importe de 102 millones de pesetas en el capital de la sociedad de economía mixta Gestión del Suelo de Alicante, S.A. (GSA, S.A.). 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.
- b) Participación por un importe de 306 millones de pesetas en el capital de la sociedad anónima de economía mixta Nova Gestió Urbana, S.A. 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, y ha desembolsado al 31 de diciembre de 1995, 76 millones de pesetas, figurando la parte pendiente de desembolsar, 230 millones de pesetas, en el epígrafe del pasivo del balance **Acreeedores a largo plazo**. La Junta General de Accionistas de esta Sociedad celebrada el 8 de enero de 1996, acordó su disolución, encontrándose actualmente en período de liquidación.

Las provisiones de este epígrafe, 10 millones de pesetas, se han dotado en función de las pérdidas al 31 de diciembre de 1995 de la sociedad Nova Gestió Urbana, S.A.

En el epígrafe **Créditos a empresas asociadas** se recoge un crédito otorgado al Patronato Provincial de la Vivienda de Alicante de 1.500 millones de pesetas el 20 de abril de 1994, para la gestión y ejecución del Plan de actuaciones de las "Mil viviendas" de Alicante. Este crédito devenga intereses a favor del Instituto al mismo tipo que el crédito que el Instituto tiene con la Caja Rural de Valencia para su financiación (véase apartado 4.2.11).

4.2.3 Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo

El detalle de los créditos comerciales a largo plazo, en millones de pesetas, es el siguiente al 31 de diciembre de 1995:

Clientes a largo plazo por ventas y prestaciones de servicios	336
Provisiones	(4)
Total	332

Cuadro 4

Del total de clientes a largo plazo, 293 millones de pesetas corresponden a los efectos comerciales descontados a largo plazo por la venta de los terrenos de la promoción del programa del suelo "U.A. 10 Aldaia" (véase apartado 4.2.5.2.a) y 4.2.11).

4.2.4 Gastos a distribuir en varios ejercicios.

Este epígrafe está compuesto por la cuenta "Gastos por intereses diferidos" que asciende a 65 millones de pesetas, y que corresponde a la activación de los gastos financieros producidos por el descuento de los pagarés a cobrar a la empresa corporación M-2, S.A. por la venta de los terrenos de la promoción del programa del suelo "U.A. 10 Aldaia" (véase apartado 4.2.5.2 a)).

La contrapartida de esta cuenta está en el epígrafe **Ingresos a distribuir en varios ejercicios** en la cuenta "Ingresos por intereses diferidos" (véase apartado 4.2.10).

4.2.5 Existencias

4.2.5.1 Composición y criterios de valoración

El epígrafe de **Existencias** es uno de los más significativos del activo del balance del IVVSA al 31 de diciembre de 1995 ya que representa un 34,5% del total del mismo. Su composición y movimiento durante 1995 se muestran a continuación, en millones de pesetas:

Conceptos	Saldos 31-12-94	Reclasif. iniciales	Aumentos	Trasposos	Correc. valorativas	Coste de ventas	Saldos 31-12-95
Edificios	76	126	-	-	-	-	202
Solares	1.018	(124)	588	(599)	-	(82)	801
Terrenos	4.090	264	296	(440)	(87)	(436)	3.687
Promociones en curso	5.510	(265)	3.813	202	(58)	(2.362)	6.840
Promociones terminadas	547	(1)	-	837	-	(417)	966
Total	11.241	-	4.697	-	(145)	(3.297)	12.496

Cuadro 5

Los edificios, solares y terrenos se valoran al coste de adquisición que incluye, además del importe de la compra de los terrenos, todos los gastos de construcción 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 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.

Las reclasificaciones iniciales que aparecen en el cuadro 5, el IVVSA las ha incorporado a los saldos iniciales, cuya clasificación por cuentas difiere de las aprobadas al 31 de diciembre de 1994.

Los aumentos de existencias se corresponden principalmente con la construcción de las promociones en curso (un 81,2% del total). La composición por conceptos de coste de estos aumentos es como sigue, en millones de pesetas:

Promociones en curso	Adiciones
Certificaciones de obra	3.075
Honorarios técnicos	134
Otros costes	492
Costes indirectos	112
Total	3.813

Cuadro 6

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 **Aprovisionamientos** de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase apartado 4.4.1).

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, etc.

Las correcciones valorativas se han practicado sobre aquellas promociones que arrojan pérdidas estimadas de carácter irreversible.

En el ámbito de la fiscalización que sobre el ejercicio 1995 ha llevado a cabo esta Sindicatura, se ha revisado una muestra de inversiones en promociones durante el periodo, que totalizan 2.795 millones de pesetas, lo que supone un 59,5% del total inversiones del periodo, habiéndose comprobado su adecuado soporte y contabilización. En el apartado 4.2.5.2 se han comentado los aspectos más relevantes surgidos en la revisión.

4.2.5.2 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 1995 el siguiente, en millones de pesetas:

Existencias	Promoción suelo	Promoción viviendas	Rehabilitación centro histórico	Total existencias
Edificios	-	126	76	202
Solares	-	801	-	801
Terrenos	3.687	-	-	3.687
Promociones en curso	1.222	5.603	15	6.840
Promociones terminadas	367	599	-	966
Total	5.276	7.129	91	12.496
	42,2%	57,1%	0,7%	100,0%

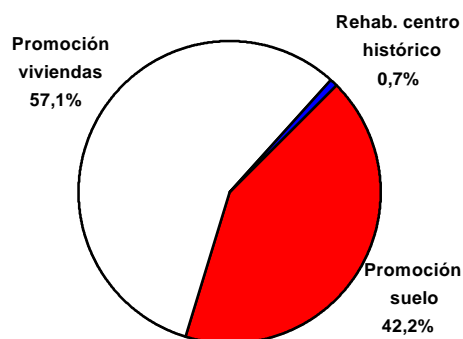
Cuadro 7

La distribución por provincias del saldo de las existencias de cada programa al 31 de diciembre de 1995 se muestra en el siguiente cuadro, en millones de pesetas:

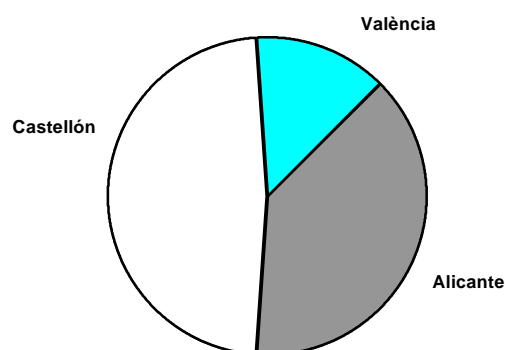
Provincia	Promoción suelo		Promoción viviendas		Rehabilitación centro histórico		Total	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Alicante	1.411	26,8%	3.431	48,1%	-	-	4.842	38,7%
Castellón	3.378	64,0%	2.562	36,0%	-	-	5.940	47,6%
Valencia	487	9,2%	1.136	15,9%	91	100,0%	1.714	13,7%
Total	5.276	100,0%	7.129	100,0%	91	100,0%	12.496	100,0%

Cuadro 8

Existencias por Programas



Existencias por provincias



a) Programa de Promoción del Suelo

Este Programa representa un 42,2% del saldo de Existencias a 31 de diciembre de 1995 y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 763 millones 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 1995, en millones de pesetas:

Promociones Programa Promoción del Suelo	Adquisic. suelo	Certific. obra	Honorar. técnicos	Otros costes	Costes indirectos	Coste de ventas	Saldos 31-12-95
SUNP R-5 Unv. Castellón	2.292	-	(46)	772	-	-	3.018
U.A. 17.3 Alacuás	437	246	6	139	71	(535)	364
San Vicente del Raspeig	439	-	-	147	25	(28)	583
R-5 PAU 1.1	268	84	-	1	5	-	358
A.P.D-23 P.G.O.U. Alicante	187	-	-	76	1	-	264
U.A. 10 Aldaia	448	-	3	32	2	(485)	-
Resto de promociones	667	24	15	44	32	(93)	689
Total programa	4.738	354	(22)	1.211	136	(1.141)	5.276

Cuadro 9

Esta Sindicatura ha analizado una muestra de promociones de este Programa con una cobertura del 62,6% 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.

En relación con el programa "U.A.10 Aldaia" puede comprobarse que la composición del saldo de esta promoción a 31 de diciembre de 1995 ha variado con respecto al ejercicio anterior, quedando el saldo a cero. En el Informe del ejercicio anterior ya se explicó toda la problemática de esta promoción, habiendo supuesto para el IVVSA una pérdida de 59 millones de pesetas y unos costes financieros de 85,7 millones de pesetas en el ejercicio 1995.

b) Programa de Promoción de Viviendas

Las promociones incluidas en este Programa son las que acumulan mayores inversiones realizadas durante 1995.

Este Programa representa un 57,1% del saldo de existencias del IVVSA a 31 de diciembre de 1995, y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 3.934 millones de pesetas, que representan un 83,8% de las inversiones efectuadas en existencias.

El número total de promociones en régimen especial abiertas según los registros contables del IVVSA asciende a 45. La fase de construcción se ha iniciado en 34 promociones, de las cuales 25 se encuentran finalizadas a 31 de diciembre de 1995. El valor de las existencias de este programa incluye, además de las 45 citadas, 69

promociones en el Centro Histórico de Valencia. En el cuadro siguiente se muestra el saldo a 31 de diciembre de 1995 de las principales promociones que integran el Programa y su movimiento durante dicho ejercicio, en millones de pesetas:

Promoción	Saldos 31-12-94	Traspaso del progr. del Suelo	Adiciones	Bajas		Saldos 31-12-95
				Coste Ventas	Corrección valorativa	
192 vvdas.Alacuás I/II	922	224	220	(1.230)	-	136
243 vvdas.Alicante	692	-	521	-	-	1.213
147 vvdas.Alcoi	487	-	454	-	-	941
Alacuas II fase	89	224	797	-	-	1.110
68 vvdas.Altura	353	-	207	-	(11)	549
66 vvdas.Gandia	335	-	-	(19)	-	316
San Vicente Raspeig I.G.S.	-	-	562	-	-	562
78 vvdas. Elx	54	-	58	-	-	112
66 vvdas.Alcoi	201	-	321	-	-	522
34 vvas Dénia	44	-	171	-	-	215
40 vvdas S. Miguel Salinas	114	-	100	-	-	214
18 vvdas Xirivella	19	-	103	-	-	122
16 vvdas Xirivella	26	-	90	-	-	116
72 vvdas. Guadasequies	445	-	29	(461)	-	13
Resto de promociones	1.715	-	301	(1.015)	(13)	988
Total programa	5.496	448	3.934	(2.725)	(24)	7.129

Cuadro 10

En este Programa se ha analizado una muestra de promociones que supone el 59% de las inversiones realizadas en 1995, así como el 62% del coste de ventas y el 17% 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 iniciaron en 1993. Su detalle y análisis se muestra en el apartado 4.4.5 de este Informe.

La promoción de "147 viviendas Alcoi" que se están construyendo en el "Área de la Sang", presentaba a 31 de diciembre de 1995 un grado de ejecución del 99,6% cuando el plazo de ejecución de la obra según contrato debería estar finalizada el 9 de noviembre de 1994.

La promoción de "243 viviendas de Alicante", que se están construyendo en el Parque San Gabriel, presentaba a 31 de diciembre de 1995 un grado de avance del 52,6%, cuando el plazo de ejecución de la obra según el contrato es el 20 de enero de 1996. Este grado de ejecución es tan bajo debido a que la obra se paralizó por problemas con la

constructora en noviembre de 1995. Finalmente se ha llegado a un acuerdo y la obra se ha reanudado en marzo de 1996, no habiéndose fijado el plazo de finalización.

4.2.6 Deudores

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1995, 12.692 millones de pesetas, representa el 35,0% del total del activo del balance a dicha fecha. Está integrado por los siguientes conceptos:

Conceptos	Millones de pesetas
Empresas del grupo, deudores	10.361
Deudores varios	126
Personal	6
Administraciones Públicas	1.411
Clientes por ventas	788
Total	12.692

Cuadro 11

a) Empresas del grupo, deudores

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

Concepto	Millones de pesetas
Certificaciones de Convenios	6.663
<i>Certificaciones convenios COPUT</i>	6.112
<i>Certificaciones convenios VACICO</i>	551
Otros	12
Reparaciones Patrimonio G.V. pendientes de cobro	3.686
Total Empresas del Grupo, Deudores	10.361

Cuadro 12

El concepto de **Certificaciones de Convenios** de gestión es el más significativo del epígrafe de **Deudores** y su saldo representa el 18,4 % del activo total al 31 de diciembre de 1995. Está constituido 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 1996, abarcando dicha muestra un 22,3 % del saldo pendiente al 31 de diciembre de 1995.

Durante el ejercicio 1995 el IVVSA tiene encomendada la gestión de 141 convenios por un importe de 61.412 millones de pesetas.

Durante 1995 el IVVSA ha adjudicado 41 convenios (34 en 1994) por importe de 3.298 millones de pesetas, habiéndose revisado por esta Sindicatura una muestra de los mismos, comprobando 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 1995 de los convenios en ejecución suponen un total de 8.795 millones de pesetas. El total certificado por el Instituto ha sido de 7.557 millones de pesetas, lo que supone un 86 % (un 85% en 1994). Del importe certificado, el IVVSA ha cobrado durante 1995 la cantidad de 3.572 millones de pesetas, lo que supone un 47,3 % (un 43,3% en 1994).

La cuenta "Certificaciones convenios VACICO", representa el saldo deudor con la empresa "València Ciència y Comunicacions S.A." constituido por las facturas pendientes de cobro que el IVVSA repercute a VACICO en virtud del convenio de gestión firmado entre ambas el 26 de noviembre de 1992, para la realización del proyecto del conjunto denominado "Ciudad de las Ciencias". Los importes ejecutados y pendientes de facturación a VACICO se recogen en la cuenta "Seguimiento convenio VACICO".

La cuenta de "Reparaciones patrimonio Generalitat Valenciana pendientes de cobro" corresponde al saldo a cobrar por el coste de los servicios por gestión y administración del patrimonio inmobiliario de la Generalitat Valenciana en los que ha incurrido el Instituto. Durante el ejercicio de 1995 los gastos de reparaciones y conservación han sido superiores a las transferencias de capital previstas en los Presupuestos de la Generalidad Valenciana por importe de 3.134,5 millones de pesetas. Debido a esto, el Gobierno Valenciano en un Acuerdo de 4 de julio de 1996, amplía las consignaciones del Capítulo VI "Inversiones reales", con objeto de reconocer en su totalidad la situación acreedora del IVVSA para con la Generalitat Valenciana, derivada de su actividad como administrador del patrimonio correspondiente a 1995.

b) Administraciones Públicas

Este capítulo tiene la siguiente composición al 31 de diciembre de 1995:

Cuentas	Millones de pesetas
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	91
Hacienda Pública, deudora por IVA	34
M.O.P.T.M.A.	157
Generalitat Valenciana, subvenciones pendientes cobro	1.126
<i>Al comprador</i>	691
<i>De capital</i>	185
<i>Al promotor</i>	243
<i>Otras</i>	7
Otras Administraciones	3
Total	1.411

Cuadro 13

El saldo de la cuenta "Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos" está compuesto por las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 1994, 40 millones de pesetas, más las retenciones del ejercicio 1995, por importe de 51 millones de pesetas.

La cuenta "Hacienda Pública, deudora por IVA" representa el saldo a devolver tras la liquidación de diciembre de 1995.

La cuenta "M.O.P.T.M.A." recoge el interés subvencionado por dicho Ministerio sobre los préstamos hipotecarios, pendiente de cobro a 31 de diciembre de 1995.

En la cuenta "Generalitat Valenciana, subvenciones pendientes de cobro", figuran las de capital por rehabilitación, al promotor (ambas con contrapartida en **Ingresos a distribuir en varios ejercicios**, cuyo detalle se presenta en el apartado 4.2.10), y subvenciones al comprador.

c) Clientes por ventas

Esta cuenta recoge los importes pendientes de cobro a 31 de diciembre de 1995 derivados de ventas realizadas por el Instituto en su actividad de promoción propia de viviendas y suelo, por un importe de 788 millones de pesetas, de las cuales 373 millones de pesetas, corresponden a efectos comerciales en cartera, estando 147 millones de pesetas descontadas a 31 de diciembre de 1995. De estos efectos comerciales 33 millones de pesetas deberían reclasificarse a largo plazo.

4.2.7 Inversiones financieras temporales

Este epígrafe presenta el siguiente movimiento durante el ejercicio 1995, en millones de pesetas:

Cuentas	Saldos 31-12-94	Aumentos	Disminuciones	Saldos 31-12-95
Valores de renta fija	2.674	36.808	(36.580)	2.902
Créditos	43	-	-	43
Créditos a empresas asociadas	-	118	-	118
Imposiciones a corto plazo	-	2.505	(1.500)	1.005
Intereses en cuentas corrientes	40	36	(56)	20
Total	2.757	39.467	(38.136)	4.088

Cuadro 14

La cuenta de "Valores de renta fija" recoge la inversión en Letras del Tesoro a un tipo de interés del 8,75% y vencimiento en enero de 1996.

La cuenta de "Créditos" está constituida por un préstamo de 43 millones 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 Valenciana las ayudas oportunas.

La cuenta de "Imposiciones a corto plazo", recoge la imposición de un depósito especial hipotecario a 120 días con un tipo de interés del 8,60% con vencimiento el 7 de abril de 1996.

La cuenta de "Intereses en cuentas corrientes" recoge la periodificación de los intereses devengados, con vencimiento en el ejercicio 1996.

4.2.8 Tesorería

Al 31 de diciembre de 1995 la tesorería del IVVSA está integrada por 1 millón de pesetas de efectivo en la caja del Instituto y 3.232 millones de pesetas en 43 cuentas corrientes bancarias de libre disposición con tipos de interés variables en función de los tramos fijados.

4.2.9 Capital suscrito

El capital social está representado por 28.060 acciones nominativas de 50.000 pesetas de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La titularidad de dichas acciones corresponde a la Generalitat Valenciana.

4.2.10 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 1995 (en millones de pesetas):

Conceptos	Saldos 31-12-94	Aumentos	Trasposos a ingresos	Saldos 31-12-95
Subvenciones oficiales de capital	240	112	-	352
Otros ingresos de promociones	14	2	(1)	15
Donación parcelas a revertir	289	18	(84)	223
Subvenciones al promotor	221	203	(214)	210
Subvenciones G.V. compra terrenos	195	-	(90)	105
MOPTMA préstamo cualificado	519	162	(96)	585
Ingresos por intereses diferidos	-	76	-	76
Total	1.478	573	(485)	1.566

Cuadro 15

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 73% de los aumentos 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 de las promociones para las que los ingresos asociados han sido traspasados a resultados se recoge en el apartado 4.4.5.

La cuenta "Subvenciones oficiales de capital" recoge las ayudas recibidas para rehabilitación y adquisición de viviendas en el Casco Histórico de Valencia. Al 31 de diciembre de 1995 se encontraba pendiente de cobro un importe de 185 millones de pesetas (véase apartado 4.2.6.b)).

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 el valor escriturado de 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. Al 31 de diciembre de 1995 se encontraba pendiente de cobro un importe de 243 millones de pesetas (véase apartado 4.2.6.b)).

La cuenta "MOPTMA 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 (véase apartado 4.2.6.b)).

La cuenta “Ingresos por intereses diferidos”, está compuesta en su mayor parte por 65 millones de pesetas como contrapartida del epígrafe **Gastos a distribuir en varios ejercicios** (véase apartado 4.2.4).

4.2.11 Deudas con entidades de crédito

Las deudas totales con entidades de crédito al 31 de diciembre de 1995 ascienden a 21.069 millones de pesetas, lo que representa el 58,1 % del total pasivo del balance a dicha fecha con un incremento respecto al saldo del ejercicio anterior de 8.948 millones (el 73,8 %). De la cantidad indicada, 8.871 millones de pesetas tienen vencimiento a largo plazo y 12.198 millones de pesetas tienen vencimiento a corto plazo, siendo su detalle el siguiente:

Conceptos	Corto plazo	Largo plazo
Préstamos y créditos	4.703	8.578
<i>Promoción de Viviendas</i>	2.484	603
<i>Rehabilitación C.H.</i>	-	75
<i>Promoción suelo</i>	2.219	6.469
<i>Patronato Pr. V. Alicante</i>	-	1.431
Efectos corp. M-2, S.A.	146	293
Pólizas de crédito	6.959	-
Intereses devengados	390	-
Total	12.198	8.871

Cuadro 16

La deuda a 31 de diciembre de 1995, por **Préstamos y créditos**, asciende a un total de 13.281 millones de pesetas. De esta deuda, 2.114 millones de pesetas son préstamos con garantía hipotecaria y 11.167 millones de pesetas están avalados por la Generalitat Valenciana.

Los créditos destinados a la promoción de viviendas, rehabilitación del centro histórico y promoción del suelo son préstamos cualificados al amparo de la legislación de viviendas de protección oficial, y con unos tipos de interés que oscilan entre 9,5% y 13%, están subsidiados por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente (MOPTMA) en porcentajes comprendidos entre el 4,59% y el 7,82%. Los préstamos destinados a la promoción de viviendas se amortizan por subrogación de los adquirentes de las viviendas.

El crédito cuyo destino es el Patronato Provincial de la Vivienda de Alicante, tiene por objeto atender necesidades de tesorería derivadas del encargo de gestión del plan de actuaciones de la barriada "Mil viviendas" de Alicante realizado por el citado Patronato. El saldo dispuesto al 31 de diciembre de 1995 en esta póliza de crédito (1.431 millones de pesetas), junto con el importe de los intereses devengados y no vencidos en dicha

fecha (12 millones de pesetas), figuran a su vez en el epígrafe de **Inmovilizado financiero** del balance, como cuenta a cobrar al Patronato (véase apartado 4.2.2).

Los intereses devengados durante 1995 por la totalidad de los préstamos y créditos en vigor durante el ejercicio han ascendido a 1.488 millones de pesetas, de los cuales se han incorporado al valor de las existencias 492 millones de pesetas (véase apartado 4.4.1). El importe subsidiado por el MOPTMA se eleva a 643 millones de pesetas, habiéndose diferido para su imputación a ingresos de los ejercicios siguientes en que se realicen las ventas, un importe de 162 millones de pesetas, correspondiente a los préstamos para promociones de viviendas en fase de construcción (ver apartado 4.2.10).

La deuda a 31 de diciembre de 1995, por Efectos corporación M-2, S.A., corresponde a la deuda por los efectos descontados a dicha Sociedad por la venta de los terrenos de la promoción del suelo "U.A. 10 Aldaia" (véase apartado 4.2.5.2.a))

La deuda a 31 de diciembre de 1995, por **Pólizas de crédito** incluye el capital dispuesto de ocho pólizas de crédito con un límite global de 8.000 millones de pesetas. Estas pólizas, con vencimiento en 1996, tienen por objeto cubrir desfases en tesorería y una de ellas cuenta con aval de la Generalitat Valenciana. Los intereses devengados durante 1995, han ascendido a 337 millones de pesetas. El tipo de interés de estos créditos consiste en el MIBOR incrementado en un margen oscilante entre el 0,1% y el 0,15%, según el crédito.

El concepto **Intereses devengados** corresponde a los pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 1995, que se corresponden con 314 millones de pesetas por los préstamos a largo plazo más 76 millones de pesetas por las pólizas de crédito a corto plazo.

4.2.12 Deudas con empresas del grupo

El desglose al 31 de diciembre de 1995 es como sigue:

Deudas con empresas del grupo	Millones de pesetas
Generalitat Valenciana, Seguimiento Convenios	2.033
Generalitat Valenciana, cobros de patrimonio	193
Subvenciones de explotación a reintegrar	37
Total	2.263

Cuadro 17

El epígrafe **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 gestión, en función de la ejecución de las obras.

El capítulo **Generalitat Valenciana cobros patrimonio** refleja los saldos a liquidar con la Generalitat Valenciana por la recaudación de los rendimientos económicos derivados del Patrimonio de Promoción Pública de Viviendas de la Generalitat Valenciana, y los correspondientes a los Patronatos para la mejora de la vivienda rural.

4.2.13 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 IVVSA. Su desglose es como sigue al 31 de diciembre de 1995:

Conceptos	Millones de pesetas
Deudas por compras o prestaciones de servicios	7.447
<i>Por convenios de gestión y promoción propia</i>	5.443
<i>Acreedores diversos</i>	2.004
Deudas representadas por efectos a pagar	508
Anticipos recibidos por pedidos	586
Total	8.541

Cuadro 18

La cuenta "Anticipos recibidos por pedidos" se compone de los importes recibidos a cuenta de clientes por ventas de viviendas pendientes de terminar a 31 de diciembre de 1995.

4.2.14 Otras deudas no comerciales

Los conceptos que integran este epígrafe del pasivo del balance al 31 de diciembre de 1995 son los siguientes:

Conceptos	Millones de pesetas
Administraciones Públicas	80
Otras deudas	187
Fianzas y depósitos a c/p	965
Total	1.232

Cuadro 19

El concepto de **Administraciones Públicas** está integrado fundamentalmente por las liquidaciones del último periodo de 1995 correspondientes al IRPF y a la Seguridad Social, ingresadas ambas en enero de 1996, y una deuda a pagar al Ayuntamiento de Paterna por 27 millones de pesetas por la liquidación de diversos conceptos referidos a

las viviendas incluidas en el Patrimonio de Promoción Pública de la Generalitat Valenciana.

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

4.3 Análisis global de la cuenta de pérdidas y ganancias

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1995, junto con las cifras correspondientes al ejercicio 1994, se muestra a continuación (en millones de pesetas):

GASTOS	1995	1994	INGRESOS	1995	1994
Aprovisionamientos	4.400	4.228	Importe neto cifra de negocios	3.849	1.402
Gastos de personal	745	630	Aumento de existencias	2.016	3.631
Dotación amortización inmovilizado	40	50	Trabjs. efect. empresa para su inmovil.	22	-
Variación provisiones de tráfico	4	(25)	Otros ingresos de explotación	1.460	673
Otros gastos de explotación	568	600			
Beneficios de explotación	1.590	223	Pérdidas de explotación	-	-
Gastos financieros y asimilados	1.847	469	Ingresos otros valores negociables	430	3
			Otros intereses e ingr. asimilados	102	194
Resultados financieros positivos	-	-	Resultados financieros negativos	1.315	272
Benef. actividades ordinarias	275	-	Pérdidas actividades ordinarias	-	49
Variación provisiones inmovilizado	(5)	2	Beneficios enajenación inmovilizado	1	2
Gastos y pérdidas otros ejercicios	555	6	Ingresos extraordinarios	4	55
			Ingresos y bº otros ejercicios	6	
Resultados extraordinarios positivos	-	49	Resultados extraordinarios negativos	539	-
Resultado del ejercicio (beneficio)	-	-	Resultado del ejercicio (pérdida)	264	-

Cuadro 20

4.4 Epígrafes más significativos de la cuenta de pérdidas y ganancias

4.4.1 Aprovisionamientos

Este epígrafe, cuyo saldo asciende a 4.400 millones de pesetas y representa un 54,0% de los gastos del Instituto, presenta la siguiente composición:

Aprovisionamientos	1995	1994	Variación %
Consumo de materias primas	1.331	57	2.235,09%
Certificaciones de obra	3.069	3.583	(14,35%)
Intereses préstamo cualificado	-	588	-
Total	4.400	4.228	4,07%

Cuadro 21

El saldo de estos conceptos se incorpora al valor de las existencias finales. El consumo de materias primas se obtiene sumando a la compra de terrenos y solares que asciende a 902 millones de pesetas, la variación de materias primas cuyo valor asciende a 761 millones de pesetas, menos las devoluciones de compras que ascienden a 332 millones de pesetas.

El aumento de las existencias de las promociones en curso y productos terminados, 2.016 millones de pesetas, figura en el epígrafe correspondiente de los ingresos de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Tanto el consumo de materias primas como el aumento de existencias de las promociones en curso y productos terminados, están sobrevalorados en 266 millones de pesetas, debido a que el IVVSA ha incorporado las reclasificaciones internas efectuadas en el ejercicio 1995 en los saldos iniciales al 1 de enero de 1995 (véase apartado 4.2.5.1), sin afectar al resultado de explotación.

En las cuentas anuales de 1995 no se han incluido los intereses devengados por los préstamos hipotecarios que han ascendido a 492 millones de pesetas en el epígrafe de **Aprovisionamientos** (a diferencia de años anteriores), sino en el de **Gastos financieros y asimilados**. Estos intereses forman parte del valor de las existencias finales.

4.4.2 Gastos de personal

Es el segundo epígrafe en orden de importancia de los gastos del IVVSA (sin tener en cuenta los gastos financieros), representando el 9,1% del total (el 10,6% en 1994). Su composición en 1995 y variaciones respecto a 1994 se muestran a continuación, en millones de pesetas:

Gastos de personal	1995	1994	Variación
Sueldos y salarios	552	478	15,48%
Indemnizaciones	24	-	-
Otros gastos sociales	2	5	(60,00%)
Cargas sociales	167	147	13,61%
Total	745	630	18,25%

Cuadro 22

Durante el ejercicio se ha aplicado al personal del IVVSA el incremento retributivo que dicta la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 1995. La variación del gasto de personal se debe exclusivamente a 89 reclasificaciones de ascensos de categoría, no habiéndose solicitado los informes que establece el artículo 8 de la Ley de Presupuestos de 1995 en relación con las modificaciones habidas en los ascensos de categoría o nivel, que implican una variación de las condiciones retributivas del personal.

En 1995 se firmó el convenio colectivo para ese año, no habiendo solicitado de la Conselleria de Economía y Hacienda la correspondiente autorización de masa salarial, tal como establece el artículo 8, apartado 3 de la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 1995.

La plantilla media del Instituto ha tenido la siguiente evolución:

Categorías	Nº medio empleados		Variación
	1995	1994	
Dirección y jefatura	56	57	(1,8%)
Oficiales y administrativos	112	6	1.766,7%
Auxiliares y otros	17	113	(85,0%)
Total	185	176	5,1%

Cuadro 23

Al 31 de diciembre de 1995 la plantilla del Instituto era de 186 contratados fijos.

4.4.3 Otros gastos de explotación

Este epígrafe representa el 7,0% del importe total de gastos del ejercicio 1995. Su composición es la siguiente, en millones de pesetas:

Otros gastos de explotación	1995	1994	Variación
Servicios exteriores			
Arrendamientos	1	1	-
Reparación y conservación	7	9	(22,22%)
Servicios profesionales indep.	257	249	3,21%
Primas de seguros	5	2	150,00%
Servicios bancarios	18	17	5,88%
Publicidad y propaganda	36	12	200,00%
Suministros	20	24	(16,66%)
Otros servicios	173	190	(8,95%)
Tributos	51	96	(46,88%)
Total	568	600	(5,33%)

Cuadro 24

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 34 millones de pesetas y los gastos por control de calidad y estudio geotécnico por importe de 21 millones de pesetas.

Esta Sindicatura ha revisado una muestra que ha supuesto el 19% del importe de este epígrafe, comprobándose su adecuado soporte y contabilización.

4.4.4 Gastos y pérdidas de otros ejercicios

El Instituto en los ejercicios 1993 y 1994 había contabilizado como derecho a cobrar a la Generalitat Valenciana el importe de las subvenciones de explotación niveladoras de los resultados de esos ejercicios. En 1995 siguiendo recomendaciones de la Intervención General de la Generalitat Valenciana ha regularizado con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias dichos saldos deudores por importe de 546 millones de pesetas, ya que no estaban reconocidos en los presupuestos de la Generalitat Valenciana.

4.4.5 Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios asciende a 3.849 millones de pesetas en el ejercicio 1995 y representa el 48,8% de los ingresos del Instituto en dicho ejercicio. Su composición y variación respecto al ejercicio 1994 es la siguiente, en millones de pesetas:

Cifra de negocios	1995	1994	Variación
Ventas	3.387	1.019	232,4%
Prestación de servicios	462	383	20,6%
Total	3.849	1.402	174,5%

Cuadro 25

a) Ventas

La cifra de ventas, que asciende a 3.387 millones de pesetas, se corresponden con la venta de viviendas 3.280 millones de pesetas y por venta de solares el resto. Esta cifra supone el 88,0% del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1995, siendo éste el segundo ejercicio en el que se han formalizado escrituras de compraventa de viviendas. El precio de venta de viviendas está regulado por el Plan 1992-1995. Esta normativa establece los requisitos específicos para que un ciudadano obtenga la condición de adquiriente de viviendas.

La fiscalización realizada ha alcanzado el 4,5% de las ventas escrituradas, comprobándose la correcta contabilización y soporte documental de las mismas.

En el cuadro siguiente se desglosa, en millones 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:

Promoción	Ventas	Otros ingresos	Coste ventas	Resultado
RE-22/90 72 viv. Guadasequies	458	48	(461)	45
RE-03/92 15 viv. Elche	145	26	(107)	64
RE-04/92 40 viv. Elche	348	70	(283)	135
RE-02/92 32 viv. Ibi	209	34	(157)	86
RE-01/92 192 viv. Alacuas	1.642	257	(1.230)	669
RE-01/90 23 viv. Utiel	159	26	(174)	11
RE-02/93 16 viv. Xeresa	101	14	(99)	16
Otras promociones	218	35	(214)	39
Total	3.280	510	(2.725)	1.065

Cuadro 26

A 31 de diciembre de 1995 hay 25 promociones del programa de viviendas terminadas, 14 de las cuales están vendidas al 100%.

El porcentaje de unidades vendidas sobre el total de viviendas terminadas es del 76%.

b) Prestación de servicios

Los ingresos por prestación de servicios suponen el 12,0% de la cifra de negocios del ejercicio 1995 y su desglose en millones de pesetas es el siguiente:

Conceptos	1995	1994	Variación
Ingresos por gestión de obras	233	186	25,27%
Ingresos por asistencia técnica	229	197	16,24%
Total	462	383	20,63%

Cuadro 27

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 5.826 millones de pesetas en 1995.

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.

4.4.6 Otros ingresos de explotación

Los ingresos que integran este epígrafe ascienden a 1.460 millones de pesetas y representan un 18,5% del total en 1995 (un 11,3% en 1994). Sus componentes más significativos son las subvenciones de capital transferidas, 485 millones de pesetas (véase apartado 4.2.10), las subvenciones corrientes de la Generalitat Valenciana, 480 millones de pesetas y la subsidiación de intereses que asciende a 457 millones de pesetas.

El criterio de imputación de las subvenciones de explotación a ingresos, ha variado con respecto a 1994. En el ejercicio anterior se imputaban a ingresos la totalidad de las subvenciones hasta cubrir el déficit de explotación. En este ejercicio solo se han imputado a ingresos las subvenciones de explotación recibidas relacionadas con la función de gestión del patrimonio de la Generalitat.

5. SITUACIÓN FISCAL

De acuerdo con la revisión efectuada, la Entidad se encuentra al día en la presentación y liquidación de los principales impuestos a los que está sujeta. No obstante, y 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.

6. RECOMENDACIONES

Además de las menciones hechas en los apartados 1 y 2 del presente Informe, como resultado del trabajo de fiscalización realizado procede efectuar las recomendaciones que se señalan a continuación:

- a) Durante el ejercicio 1995 la Sociedad ha solventado el siguiente aspecto que fue objeto de recomendación por parte de esta Sindicatura en el Informe de 1994:
 - a.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) Las siguientes son recomendaciones sobre otros aspectos que se han pu esto de manifiesto en la fiscalización de 1995:
 - b.1) La Sociedad no debería de haber incorporado a los saldos iniciales de las cuentas de existencias las reclasificaciones efectuadas durante el ejercicio.

 - b.2) Adecuar la actividad relativa a la gestión y administración del patrimonio inmobiliario de la Generalitat Valenciana a las cantidades fijadas en la Ley de Presupuesto de la Generalitat Valenciana.