

**INSTITUT VALENCIÀ DE L'HABITATGE, S. A.**

**1. ADEQUACIÓ DE LA INFORMACIÓ FINANCERA ALS PRINCIPIS COMPTABLES APLICABLES**

- 1.1 Aquesta Sindicatura ha examinat els comptes anuals de l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A. (d'ara endavant IVHSA o l'Institut), que comprenen el balanç a 31 de desembre de 1995, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria corresponents a l'exercici anual acabat en la dita data i s'adjunten íntegrament en l'annex d'aquest informe. Els dits comptes anuals van ser formulats pels administradors de l'IVHSA amb data 28 de març de 1996 i aprovats per la Junta General d'Accionistes amb data 28 de juny de 1996. El treball de fiscalització s'ha realitzat d'acord amb les normes d'auditoria generalment acceptades, les quals requereixen 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 de les estimacions realitzades.
- 1.2 Com a conseqüència d'una recomanació de la IGGV s'han modificat els criteris de comptabilització de les subvencions a l'explotació rebudes de la Generalitat Valenciana. En exercicis anteriors es comptabilitzaven com a "Altres ingressos d'explotació" en el compte de pèrdues i beneficis fins a cobrir el dèficit d'explotació. En aquest exercici només s'ha imputat a ingressos les subvencions d'explotació rebudes relacionades amb la funció de gestió del patrimoni de la Generalitat. (vegeu l'apartat 4.4.4 i 4.4.6).
- 1.3 Els comptes anuals de l'IVHSA de l'exercici de 1995, que s'adjunten a l'annex d'aquest informe, mostren, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i la situació financera a 31 de desembre de 1995, i dels resultats de les seues operacions durant l'exercici anual acabat en la dita data, i contenen la informació necessària i suficient per a la seua interpretació i comprensió adequada segons els principis i normes comptables generalment acceptats que, tret del canvi descrit en el paràgraf 1.2 anterior, guarden uniformitat amb els aplicats en l'exercici anterior.
- 1.4 L'informe de gestió de l'exercici de 1995, que s'adjunta als comptes anuals, conté les explicacions que els administradors 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 1995.

## **2. COMPLIMENT DE LA LEGALITAT VIGENT EN LA GESTIÓ DELS FONTS 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 acabat el 31 de desembre de 1995. 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 el 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, text refós aprovat per decret legislatiu de 26 de juny de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.
- Llei de la Generalitat Valenciana 13/1994, de 31 de desembre, de Pressuposts per a l'exercici de 1995.
- 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.
- Ordre de 28 de desembre de 1994 per la qual s'aproven "les normes d'adaptació del Pla General de Comptabilitat a les empreses immobiliàries"
- Decret 204/1990, de 26 de desembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre reintegrament de transferències corrents i de capital.
- Resolució de 18 de juny de 1991 de la Intervenció General de la Generalitat Valenciana, per la qual s'aprova la informació que han de retre les empreses públiques.
- Decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es regulen els convenis d'encàrrec de gestió entre la COPUT i l'IVHSA.
- Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana pel qual s'atribueix a l'IVHSA la gestió i administració del patrimoni de promoció pública de l'habitatge pertanyent a la Generalitat.
- Reial decret 1.932/1991, de 20 de desembre, sobre les mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria de sòl destinades preferentment a habitatges de protecció oficial.
- 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.
- Llei 13/1995, de 18 de maig, de Contractes de les Administracions Públiques.

## **2.2 Conclusió general**

Com a resultat de la revisió efectuada i amb l'abast descrit en l'apartat anterior, no s'han detectat incompliments rellevants per part de l'IVHSA amb la normativa citada durant el període objecte d'examen, llevat del que respecta a l'art. 8 de la Llei de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a 1995 (vegeu l'apartat 4.4.2), ja que:

- No s'han sol·licitat els informes exigits, havent-se produït modificacions de categoria o nivell que impliquen una variació a les condicions retributives del personal.
- En 1995 es va signar el conveni col·lectiu per al dit any i no s'hi va sol·licitar a la Conselleria d'Economia i Hisenda la corresponent autorització de massa salarial, tal com estableix l'art. 8 apartat 3 de la Llei de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a 1995.

### **3. INFORMACIÓ GENERAL**

#### **3.1 Antecedents i objecte de l'IVHSA**

L'IVHSA es constitueix pel 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.

El seu objecte social el constitueix la rehabilitació i promoció dels habitatges, en especial de protecció oficial, tant públics 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 que calguen per a la seua finalitat.

#### **3.2 Activitat desenvolupada en 1995**

Tot seguit es resumeix la informació relativa a l'activitat desenvolupada per l'Institut obtinguda del seu informe de gestió en cadascun dels seus cinc programes d'actuació.

##### **a) Programa de promoció del sòl**

A 31 de desembre de 1995 es trobaven obertes 16 promocions. Les actuacions més importants de l'exercici s'han desenvolupat en la promoció SUNP R-5 Universitat de Castelló, l'APD-4 de l'àrea de Rabasa d'Alacant i en la unitat d'actuació 17.3 Alaquàs-la Sequieta.

##### **b) Programa de promoció d'habitatges**

Durant 1995 s'han iniciat 4 promocions a més de la continuació d'altres promocions iniciades en exercicis anteriors.

##### **c) Programa de rehabilitació del centre històric**

L'annualitat pressupostària per a l'exercici de 1995 que estableix el conveni entre la Generalitat Valenciana i l'Ajuntament de València per a la intervenció en el centre històric de 16 de juny de 1992 puja a 840 milions de pessetes, i hi ha un romanent que prové de les anualitats del 93 i 94 de 19 milions de pessetes. L'Institut ha certificat a la COPUT un total de 859 milions de pessetes i ha aconseguit un nivell d'execució del 100%.

##### **d) Programa d'administració del patrimoni**

El Patromoni 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. Per a això, l'Institut ha dirigit la seua actuació al voltant dels objectius específics següents:

- 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.

##### **e) 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.

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

##### 4.1 Anàlisi global del balanç

El balanç de l'IVHSA al tancament de l'exercici de 1995, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1994, es mostra tot seguit en milions de pessetes:

<b>ACTIU</b>	<b>31-12-95</b>	<b>31-12-94</b>	<b>Variació</b>
Immobilitzat	3.693	2.955	25,0%
<i>Despeses d'establiment</i>	2	3	(33,3%)
<i>Immobilitzacions immaterials</i>	4	8	(50,0%)
<i>Immobilitzacions materials</i>	1.552	1.200	29,3%
<i>Immobilitzacions financeres</i>	1.803	1.714	5,2%
<i>Deutors operacions trànsit a llarg termini</i>	332	30	1.006,7%
Despeses per distribuir en diversos exercicis	65	-	-
Actiu circulant	32.510	20.747	56,7%
<i>Existències</i>	12.496	11.241	11,2%
<i>Deutors</i>	12.692	6.430	97,4%
<i>Inversions financeres temporals</i>	4.088	2.757	48,3%
<i>Tresoreria</i>	3.233	318	916,7%
<i>Ajusts per periodificació</i>	1	1	-
<b>Total actiu</b>	<b>36.268</b>	<b>23.702</b>	<b>53,0%</b>
<b>PASSIU</b>			
Fons propis	1.139	1.403	(18,8%)
<i>Capital subscrit</i>	1.403	1.403	-
<i>Pèrdues i beneficis (Pèrdues)</i>	(264)	-	-
Ingressos per distribuir en diversos exercicis	1.566	1.478	6,0%
Creditors a llarg termini	9.101	10.699	(14,9%)
<i>Deutes amb entitats de crèdit</i>	8.871	10.469	(15,3%)
<i>Desemb. Pendts. s/accions no exigits</i>	230	230	-
Creditors a curt termini	24.462	10.122	141,7%
<i>Deutes amb entitats de crèdit</i>	12.198	1.652	638,4%
<i>Deutes amb empreses del grup i associades</i>	2.263	3.099	(27,0%)
<i>Creditors comercials</i>	8.541	4.309	98,2%
<i>Altres deutes no comercials</i>	1.232	904	36,3%
<i>Provisions per a operac. de trànsit</i>	24	19	26,3%
<i>Ajusts per periodificació</i>	204	139	46,8%
<b>Total passiu</b>	<b>36.268</b>	<b>23.702</b>	<b>53,0%</b>

Quadre 1

##### 4.2 Epígrafs més significatius del balanç

###### 4.2.1 **Immobilitzacions materials**

La composició d'aquest epígraf del balanç a 31 de desembre de 1995 i el seu moviment durant el dit exercici es mostra tot seguit en milions de pessetes:

<b>Immobilitzacions materials</b>	<b>Saldos a 31-12-94</b>	<b>Altes</b>	<b>Baixes</b>	<b>Traspassos</b>	<b>Saldos a 31-12-95</b>
Construccions	585	94	(11)	185	853
Mobiliari i estris	100	7	(2)	-	105
Equips procés informació	111	3	-	-	114
Altres immobilitzats materials	90	2	-	-	92
Immobilitzat en curs	474	294	-	(185)	583
<b>Total valors de cost</b>	<b>1.360</b>	<b>400</b>	<b>(13)</b>	<b>-</b>	<b>1.747</b>
Amortització acumulada	(160)	(36)	1	-	(195)
<b>Valor net</b>	<b>1.200</b>				<b>1.552</b>

Quadre 2

Durant l'exercici de 1995, les adquisicions d'immobilitzat material han pujat a 400 milions de pessetes, de les quals un 23,5% corresponen a construccions i un 73,5% a immobilitzat en curs. Les altes d'immobilitzat en curs corresponen a la compra d'immobles per a rehabilitar o no, i el seu lloguer posterior. Del total de les altes s'ha verificat el 57,7% i s'ha comprovat la seua adequada formalització i comptabilització.

#### 4.2.2 Immobilitzacions financeres

La composició d'aquest epígraf del balanç a 31 de desembre de 1995 i el seu moviment durant el dit exercici es mostra tot seguit en milions de pessetes:

<b>Immobilitzacions financeres</b>	<b>Saldos 31-12-94</b>	<b>Altes</b>	<b>Baixes</b>	<b>Saldos 31-12-95</b>
Participacions en empreses del grup	408	-	-	408
Crèdits a empreses associades	1.316	100	(16)	1.400
Dipòsits i fiances	5	-	-	5
Provisions	(15)	(10)	15	(10)
<b>Total</b>	<b>1.714</b>	<b>90</b>	<b>(1)</b>	<b>1.803</b>

Quadre 3

L'epígraf "Participacions en empreses del grup", amb un saldo de 408 milions de pessetes correspon als conceptes següents:

- Participació per un import de 102 milions de pessetes en el capital de la societat d'economia mixta Gestió del Sòl d'Alacant, S.A. (GSA, S.A.). L'objecte social de GSA, S.A. és la urbanització i preparació del sòl contingut en l'àmbit del PAU núm. 2 d'Alacant. El capital



social de GSA, S.A. puja a 200 milions de pessetes, i l'IVHSA n'ha subscrit i desemborsat el 51%.

- b) Participació per un import de 306 milions de pessetes en el capital de la societat anònima d'economia mixta Nova Gestió Urbana, S.A. El capital social de Nova Gestió Urbana, S.A., és de 600 milions de pessetes, del qual l'IVHSA en té subscrit el 51%, i ha desemborsat a 31 de desembre de 1995, 76 milions de pessetes, figurant la part pendent de desemborsar, 230 milions de pessetes, en l'epígraf del passiu del balanç "Creditors a llarg termini". La Junta General d'Accionistes d'aquesta societat celebrada el 8 de gener de 1996, acordà la seua dissolució i actualment es troba en període de liquidació.

Les provisions d'aquest epígraf, 10 milions de pessetes, s'han dotat en funció de les pèrdues a 31 de desembre de 1995 de la societat Nova Gestió Urbana, S.A.

En l'epígraf "Crèdits a empreses associades", es recull un crèdit atorgat al Patronat Provincial de l'Habitatge d'Alacant de 1.500 milions de pessetes el 20 d'abril de 1994, per a la gestió i execució del pla d'actuacions dels "Mil habitatges" d'Alacant. Aquest crèdit merita interessos a favor de l'Institut al mateix tipus que el crèdit que l'Institut té amb la Caixa Rural de València per al seu finançament (vegeu l'apartat 4.2.11).

#### **4.2.3 Deutors per operacions de tràfic a llarg termini**

El detall dels crèdits comercials a llarg termini, a 31 de desembre de 1995, és el següent en milions de pessetes:

Clients a llarg termini per vendes i prestacions de serveis	336
Provisions	(4)
<b>Total</b>	<b>332</b>

Quadre 4

Del total de clients a llarg termini, 293 milions de pessetes corresponen als efectes comercials descomptats a llarg termini per la venda de terrenys de la promoció del programa del sòl "Unitat d'acció 10 Aldaia" (vegeu l'apartat 4.2.5.2.a) i 4.2.11).

#### 4.2.4 Despeses per distribuir en diversos exercicis

Aquest epígraf es compon del compte "Despeses per interessos diferits", que puja a 65 milions de pessetes i correspon a l'activació de les despeses financeres produïdes pels descomptes dels pagarés per cobrar a l'empresa corporació M-2, S.A, per la venda de terrenys de la promoció del programa del sòl "U. A. 10 Aldaia" (vegeu l'apartat 4.2.5.2.a).

La contrapartida d'aquest compte està en l'epígraf "Ingressos per distribuir en diversos exercicis", en el compte "Ingressos per interessos diferits" (vegeu l'apartat 4.2.10).

#### 4.2.5 Existències

##### 4.2.5.1. Composició i criteris de valoració

L'epígraf d'"Existències" és un dels més significatius de l'actiu del balanç de l'IVHSA a 31 de desembre de 1995, ja que en representa un 34,5% del total. La seua composició i moviment durant 1995 es mostra tot seguit en milions de pessetes:

Conceptes	Saldos 31-12-94	Reclassif. inicials	Augments	Traspas- sos	Correc. valorati.	Cost de vendes	Saldos 31-12-95
Edificis	76	126	-	-	-	-	202
Solars	1.018	(124)	588	(599)	-	(82)	801
Terrenys	4.090	264	296	(440)	(87)	(436)	3.687
Promocions en curs	5.510	(265)	3.813	202	(58)	(2.362)	6.840
Promocions acabades	547	(1)	-	837	-	(417)	966
<b>Total</b>	<b>11.241</b>	<b>-</b>	<b>4.697</b>	<b>-</b>	<b>(145)</b>	<b>(3.297)</b>	<b>12.496</b>

Quadre 5

Els edificis, solars i terrenys es valoren al cost d'adquisició que inclou, a més de l'import de la compra dels terrenys, totes les despeses de construcció necessàries. 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 a valor catastral o l'assignat pels ajuntaments i recollit en l'escriptura de cessió.

El compte d'"Edificis" es compon dels edificis adquirits per a la seua rehabilitació en el centre històric de València.

En el compte "Solars", figura el sòl urbanitzat sobre el que estan construint-se 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.

Les reclassificacions inicials que apareixen en el quadre 5 -l'IVHSA les ha incorporades als saldos inicials-, estan classificades per comptes de manera diferent a les aprovades a 31 de desembre de 1994.

Els augments d'existències corresponen principalment a la construcció de les promocions en curs (un 81,2% del total). La composició per conceptes de cost d'aquests augments és així en milions de pessetes:

<b>Promocions en curs</b>	<b>Addicions</b>
Certificacions d'obra	3.075
Honoraris tècnics	134
D'altres costs	492
Costs indirects	112
<b>Total</b>	<b>3.813</b>

Quadre 6

Les certificacions d'obra són les emeses per les empreses adjudicatàries de les promocions que estan en curs de realització i el seu import figura en l'epígraf "Provisionaments" del compte de "Pèrdues i beneficis" (vegeu l'apartat 4.4.1).

Els honoraris tècnics corresponen als de la 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.

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

Les correccions valoratives s'han practicat sobre aquelles promocions que donen pèrdues estimades de caràcter irreversible.

En l'àmbit de la fiscalització que sobre l'exercici de 1995 ha dut a cap aquesta Sindicatura, s'ha revisat una mostra d'inversions en promocions durant el període que pugen a 2.795 milions, cosa que representa un 59,5% del total d'inversions del període, i s'ha comprovat el seu adequat suport i comptabilització. En l'apartat 4.2.5.2 es comenten els aspectes més rellevants observats en la revisió.

#### **4.2.5.2 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 1995 és el següent en milions de pessetes:

<b>Existències</b>	<b>Promoció sòl</b>	<b>Promoció habitatges</b>	<b>Rehabilitació centre històric</b>	<b>Total existències</b>
Edificis	-	126	76	202
Solars	-	801	-	801
Terrenys	3.687	-	-	3.687
Promocions en curs	1.222	5.603	15	6.840
Promocions acabades	367	599	-	966
<b>Total</b>	<b>5.276</b>	<b>7.129</b>	<b>91</b>	<b>12.496</b>
	<b>42,2%</b>	<b>57,1%</b>	<b>0,7%</b>	<b>100,0%</b>

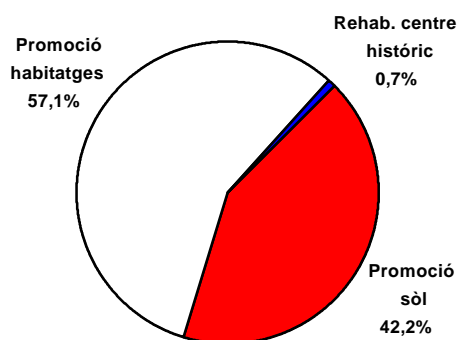
Quadre 7

La distribució per províncies del saldo de les existències de cada programa a 31 de desembre de 1995, es mostra en el quadre següent, en milions de pessetes:

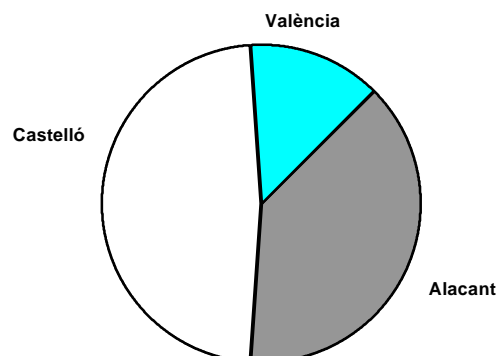
<b>Província</b>	<b>Promoció sòl</b>		<b>Promoció habitatges</b>		<b>Rehabilitació centre històric</b>		<b>Total</b>	
Alacant	1.411	26,8%	3.431	48,1%	-	-	4.842	38,7%
Castelló	3.378	64,0%	2.562	36,0%	-	-	5.940	47,6%
València	487	9,2%	1.136	15,9%	91	100,0%	1.714	13,7%
<b>Total</b>	<b>5.276</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.129</b>	<b>100,0%</b>	<b>91</b>	<b>100,0%</b>	<b>12.496</b>	<b>100,0%</b>

Quadre 8

Existències per programes



Existències per províncies



**a) Programa de promoció del sòl**

Aquest programa representa un 42,2% del saldo d'"Existències" a 31 de desembre de 1995 i unes addicions durant el dit exercici per un import de 763 milions de pessetes. Seguidament es detalla la composició per conceptes de cost de les principals promocions que formen part d'aquest programa a 31 de desembre de 1995, en milions de pessetes:

Promoció programa promoció del sòl	Adquisic. sòl	Certifi. obra	Honora. tècnics	Altres costs	Costs indirecte s	Cost de vendes	Saldos 31-12-95
SUNP R-5 Unv. Castelló	2.292	-	(46)	772	-	-	3.018
U.A. 17.3 Alaquàs	437	246	6	139	71	(535)	364
Sant Vicent 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.Alacant	187	-	-	76	1	-	264
U.A. 10 Aldaia	448	-	3	32	2	(485)	-
Resta de promocions	667	24	15	44	32	(93)	689
<b>Total programa</b>	<b>4.738</b>	<b>354</b>	<b>(22)</b>	<b>1.211</b>	<b>136</b>	<b>(1.141)</b>	<b>5.276</b>

Quadre 9

Aquesta Sindicatura ha analitzat una mostra de promocions d'aquest programa amb una cobertura del 62,6% de les inversions realitzades durant l'exercici objecte de fiscalització. L'anàlisi ha consistit en la comprovació dels imports comptabilitzats amb la documentació de suport.

En relació amb el programa "U.A. 10 Aldaia", pot comprovar-se que la composició del saldo d'aquesta promoció a 31 de desembre de 1995 ha variat respecte a la de l'exercici anterior, restant el saldo a zero. En l'informe de l'exercici anterior ja es va explicar tota la problemàtica d'aquesta promoció i va comportar per a l'IVHSA una pèrdua de 59 milions de pessetes i uns costos financers de 85,7 milions de pessetes en l'exercici de 1995.

#### b) Programa de promoció d'habitatges

Les promocions incloses en aquest programa són les que acumulen majors inversions realitzades durant 1995.

Aquest programa representa un 57,1% del saldo d'existències de l'IVHSA a 31 de desembre de 1995, i unes addicions durant el dit exercici per un import de 3.934 milions de pessetes, que representen un 83,8% de les inversions efectuades en existències.

El nombre total de promocions en règim especial obertes segons els registres comptables de l'IVHSA puja a 45. La fase de construcció s'ha iniciat en 34 promocions, de les quals 25 es troben acabades a 31 de desembre de 1995. El valor de les existències d'aquest programa inclou, a més de les 45 citades, 69 promocions en el centre històric de València. En el quadre següent es mostra el saldo a 31 de desembre de 1995 de les principals promocions que integren el programa i el seu moviment durant el dit exercici, en milions de pessetes:

Promoció	Saldos 31-12-94	Traspàs del progr. del sòl	Addicions	Baixes		Saldos 31-12-95
				Cost Vendes	Correcció valorativa	
192 habitatges Alaquàs I/II	922	224	220	(1.230)	-	136
243 habitatges Alacant	692	-	521	-	-	1.213
147 habitatges Alcoi	487	-	454	-	-	941
Alaquàs II fase	89	224	797	-	-	1.110
68 habitatges Altura	353	-	207	-	(11)	549
66 habitatges Gandia	335	-	-	(19)	-	316
Sant Vicent Raspeig IG.S.	-	-	562	-	-	562
78 habitatges Elx	54	-	58	-	-	112
66 habitatges Alcoi	201	-	321	-	-	522
34 habitatges Dénia	44	-	171	-	-	215
40 habitatges S. Miguel Salinas	114	-	100	-	-	214
18 habitatges Xirivella	19	-	103	-	-	122
16 habitatges Xirivella	26	-	90	-	-	116
72 habitatges Guadaséquies	445	-	29	(461)	-	13
Resta de promocions	1.715	-	301	(1.015)	(13)	988
<b>Total programa</b>	<b>5.496</b>	<b>448</b>	<b>3.934</b>	<b>(2.725)</b>	<b>(24)</b>	<b>7.129</b>

Quadre 10

En aquest programa s'ha analitzat una mostra de promocions que representa el 59% de les inversions realitzades en 1995, així com el 62% del cost de vendes i el 17% de les correccions valoratives de l'exercici. L'anàlisi ha consistit en la verificació de mostres, amb documentació de suport, dels conceptes comptabilitzats i en la revisió dels processos d'adjudicació de les obres i de les vendes.

Les vendes d'habitatges es van iniciar en 1993. El seu detall i la seua anàlisi es mostra en l'apartat 4.4.5 d'aquest informe.

La promoció de "147 habitatges Alcoi", que estan construint-se en l'Àrea de la Sang", presentava a 31 de desembre de 1995 un grau d'execució del 99,6%, quan el termini d'execució de l'obra segons el contracte, hauria de ser el 9 de novembre de 1994.

La promoció de "243 habitatges d'Alacant", que estan construint-se en el Parc de Sant Gabriel, presentava a 31 de desembre de 1995 un grau d'avançament del 52,6%, quan el termini d'execució de l'obra segons el contracte, ha de ser el 20 de gener de 1996. Aquest grau d'execució és tan baix perquè l'obra es va paraitzar per problemes amb la constructora en novembre de 1995. Finalment s'ha arribat a un acord i l'obra es va reprendre en març de 1996, sense fixar un termini d'acabament.

#### 4.2.6 Deutors

El saldo d'aquest epígraf, a 31 de desembre de 1995, 12.692 milions de pessetes, representa el 35,0% del total de l'actiu del balanç a la dita data. Està integrat pels conceptes següents:

Conceptes	Milions de pessetes
Empreses del grup, deutors	10.361
Deutors diversos	126
Personal	6
Administracions Públiques	1.411
Clients per vendes	788
<b>Total</b>	<b>12.692</b>

Quadre 11

##### a) Empreses del grup, deutors

Aquest capítol representa els saldos per cobrar de la COPUT i VACICO d'acord amb el detall següent:

Concepte	Milions de pessetes
Certificacions de convenis	6.663
<i>Certificacions convenis COPUT</i>	6.112
<i>Certificacions convenis VACICO</i>	551
D'altres	12
Reparacions Patrimoni G.V. pendents de cobrament	3.686
<b>Total empreses del grup, deutors</b>	<b>10.361</b>

Quadre 12

El concepte de "Certificacions de convenis" de gestió és el més significatiu de l'epígraf de "Deutors" i el seu saldo representa el 18,4% de l'actiu del total a 31 de desembre de 1995. Està constituït per les factures que l'IVHSA repercuteix a la COPUT en execució dels convenis de gestió subscrits en virtut del decret 35/1988. Les dites 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 documentació de suport, el cobrament d'una mostra de dites certificacions durant els primers mesos de 1996. Aquesta mostra abastava un 22,3% del saldo pendent a 31 de desembre de 1995.

Durant l'exercici de 1995, l'IVHSA té encomanada la gestió de 141 convenis per un import de 61.412 milions de pessetes.

Durant l'exercici de 1995 l'IVHSA ha adjudicat 41 convenis (34 en 1994) per un import de 3.298 milions de pessetes. Aquesta Sindicatura n'ha revisat una mostra i 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 considerats en els respectius convenis subscrits amb la COPUT i incorporen clàusules de garantia per a garantir la correcta execució i finalització de les obres.

Les anualitats disponibles per a l'exercici de 1995 dels convenis en execució pugen a un total de 8.795 milions de pessetes. El total certificat per l'Institut ha sigut de 7.557 milions de pessetes, cosa que representa un 86% (un 85% en 1994). De l'import certificat, l'IVHSA ha cobrat durant 1995 la quantitat de 3.572 milions de pessetes, cosa que comporta un 47,3% (un 43,3% en 1994).

El compte "Certificacions convenis VACICO", representa el saldo deutor amb l'empresa "València, Ciència i Comunicacions-, S.A.", constituït per les factures pendents de cobrament que l'IVHSA repercuteix a VACICO en virtut del conveni de gestió signat entre les dues el 26 de novembre de 1992 per a la realització del projecte del conjunt anomenat "Ciutat de les Ciències". Els imports executats i pendents de facturació a VACICO es recullen en el compte "Seguiment conveni VACICO".

El compte de "Reparacions patrimoni Generalitat Valenciana pendents de cobrament", correspon al saldo per cobrar pel cost dels serveis per gestió i administració del patrimoni immobiliari de la Generalitat Valenciana en els quals ha incorregut l'Institut. Durant l'exercici de 1995 les despeses de reparacions i conservació han sigut superiors a les transferències de capital previstes en els pressuposts de la Generalitat Valenciana per un import de 3.134,5 milions de pessetes. Per això, el Govern Valencià, en un acord de 4 de juliol de 1996, amplia les consignacions del capítol VI "Inversions reals", a fi de reconèixer en la seua totalitat la situació creditora de l'IVHSA amb la Generalitat Valenciana, derivada de la seua activitat com a administrador del patrimoni corresponent a 1995.

#### **b) Administracions públiques**

Aquest capítol té la següent composició a 31 de desembre de 1995:



Comptes	Milions de pessetes
Hisenda Pública, deutora per devolució d'imposts	91
Hisenda Pública, deutora per IVA	34
M.O.P.T.M.A.	157
Generalitat Valenciana, subvencions pendents cobrament	1.126
<i>Al comprador</i>	<i>691</i>
<i>De capital</i>	<i>185</i>
<i>Al promotor</i>	<i>243</i>
<i>D'altres</i>	<i>7</i>
D'altres administracions	3
<b>Total</b>	<b>1.411</b>

Quadre 13

El saldo del compte "Hisenda pública, deutora per devolució d'imposts", es compon per les liquidacions de l'impost sobre societats de l'exercici de 1994, 40 milions de pessetes, més les retencions de l'exercici de 1995 per un import de 51 milions de pessetes.

El compte "Hisenda pública, deutora per IVA", representa el saldo que s'ha de tornar després de la liquidació de desembre de 1995.

El compte "MOPTMA", recull l'interés subvencionat pel dit Ministeri sobre els préstecs hipotecaris, pendent de cobrament a 31 de desembre de 1995.

En el compte "Generalitat Valenciana, subvencions pendents de cobrament", figuren els de "Capital per rehabilitació" i "Al promotor" (ambdós amb la contrapartida en "Ingressos per distribuir en diversos exercicis", el detall del qual es presenta en l'apartat 4.2.10), i el de "Subvencions al comprador".

#### **c) Clients per vendes**

Aquest compte recull els imports pendents de cobrament a 31 de desembre de 1995, derivats de vendes realitzades per l'Institut en la seua activitat de promoció pròpia d'habitatges i sòl, per un import de 788 milions de pessetes, dels quals 373 corresponen a efectes comercials en cartera. A 31 de desembre de 1995 hi són descomptats 147 milions de pessetes. D'aquests efectes comercials, 33 milions de pessetes haurien de reclassificar-se a llarg termini.

#### **4.2.7 Inversions financeres temporals**

Durant 1995, aquest epígraf presenta el següent moviment en milions de pessetes:

<b>Comptes</b>	<b>Saldos 31-12-94</b>	<b>Augments</b>	<b>Disminucions</b>	<b>Saldos 31-12-95</b>
Valors de renda fixa	2.674	36.808	(36.580)	2.902
Crèdits	43	-	-	43
Crèdits a empreses associades	-	118	-	118
Imposicions a curt termini	-	2.505	(1.500)	1.005
Interessos en comptes corrents	40	36	(56)	20
<b>Total</b>	<b>2.757</b>	<b>39.467</b>	<b>(38.136)</b>	<b>4.088</b>

Quadre 14

El compte de "Valors de renda fixa", recull la inversió en Lletres del Tresor a un tipus d'interés del 8,75% i venciment en gener de 1996.

El compte de "Crèdits" està constituït per un préstec de 43 milions de pessetes atorgat a l'Ajuntament de Paterna en virtut d'un conveni per a l'erradicació d'habitatge precari. Aquest préstec no merita interès i s'observa que el seu reemborsament s'efectuarà en el termini de dos mesos des que el dit Ajuntament reba de la Generalitat Valenciana les ajudes oportunes.

El compte "Imposicions a curt termini", recull la imposició d'un dipòsit especial hipotecari a 120 dies amb un tipus d'interés del 8,60%, amb venciment del 7 d'abril de 1996.

El compte d'"Interessos en comptes corrents", recull la periodificació dels interessos meritats amb venciment en l'exercici de 1996.

#### **4.2.8 Tresoreria**

A 31 de desembre de 1995 la tresoreria de l'IVHSA està integrada per 1 milió de pessetes d'efectiu en la caixa de l'Institut i 3.232 milions de pessetes en 43 comptes corrents bancaris de lliure disposició amb tipus d'interés variables en funció dels trams fixats.

#### **4.2.9 Capital subscrit**

El capital social està representat per 28.060 accions nominatives de 50.000 pessetes de valor nominal cadascuna, totalments subscrites i desemborsades. La titularitat de les dites accions correspon a la Generalitat Valenciana.

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

Tot seguit es presenta el desglossament d'aquest epígraf del balanç amb el moviment que ha experimentat durant l'exercici de 1995, en milions de pessetes:

Conceptes	Saldos 31-12-94	Augments	Traspassos a ingressos	Saldos 31-12-95
Subvencions oficials de capital	240	112	-	352
D'altres ingressos de promocions	14	2	(1)	15
Donació parcel·les per revertir	289	18	(84)	223
Subvencions al promotor	221	203	(214)	210
Subvencions G.V. compra terrenys	195	-	(90)	105
MOPTMA préstec qualificat	519	162	(96)	585
Ingressos per interessos diferits	-	76	-	76
<b>Total</b>	<b>1.478</b>	<b>573</b>	<b>(485)</b>	<b>1.566</b>

Quadre 15

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 73% dels augments de l'exercici, així com l'adequació del criteri seguit per l'Institut per al traspàs a resultats dels imports registrats en aquest epígraf. El detall de les promocions per a les quals els ingressos associats han sigut traspassats a resultats es recull en l'apartat 4.4.5.

El compte "Subvencions oficials de capital" recull les ajudes rebudes per a rehabilitació i adquisició d'habitatges en el centre històric de València. A 31 de desembre de 1995, es trobava pendent de cobrament un import de 185 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.6.b).

El saldo d'"Altres ingressos de promocions" es compon de despeses suportades per l'Institut que es repercuteixen en les empreses adjudicatàries de les promocions.

El compte "Donació de parcel·les per revertir", recull el valor escripturat de 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. A 31 de desembre de 1995 es trobava pendent de cobrament un import de 243 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.6.b).

El compte "MOPTMA, préstec qualificat", inclou el subsidi d'interessos que determina el reial decret 1.932/1991, de 20 de desembre, pel qual s'estableixen ajudes en matèria d'habitatge dins del pla 1992-95 (vegeu l'apartat 4.2.6.b).

El compte "Ingressos per interessos diferits", es compon en la seua major part per 65 milions de pessetes com a contrapartida de l'epígraf "Despeses per distribuir en diversos exercicis" (vegeu l'apartat 4.2.4).

#### 4.2.11 Deutes amb entitats de crèdit

Els deutes totals amb entitats de crèdit a 31 de desembre de 1995 pugen a 21.069 milions de pessetes, cosa que representa el 58,1% del total passiu del balanç a dita data amb un increment respecte al saldo de l'exercici anterior de 8.948 milions de pessetes (el 73,8%). De la quantitat indicada, 8.871 milions de

pessetes tenen venciment a llarg termini i 12.198 milions de pessetes, tenen venciment a curt termini. El seu detall és el següent:

Conceptes	Curt termini	Llarg termini
Préstecs i crèdits	4.703	8.578
<i>Promoció d'habitatges</i>	2.484	603
<i>Rehabilitació C.H.</i>	-	75
<i>Promoció sòl</i>	2.219	6.469
<i>Patronat Pr. V. Alacant</i>	-	1.431
Efectes corp. M-2, S.A.	146	293
Pòlisses de crèdit	6.959	-
Interessos meritats	390	-
<b>Total</b>	<b>12.198</b>	<b>8.871</b>

Quadre 16

El deute a 31 de desembre de 1995, per "Préstecs i crèdits", puja a un total de 13.281 milions de pessetes. D'aquest deute, 2.114 milions de pessetes són préstecs amb garantia hipotecària i 11.167 milions de pessetes estan avalats per la Generalitat Valenciana.

Els crèdits destinats a la promoció d'habitatges, rehabilitació del centre històric i a la promoció del sòl, són préstecs qualificats a l'empara de la legislació d'habitatges de protecció oficial, i amb uns tipus d'interés que oscil·len entre el 9,5% i el 13%, i es troben subsidiats pel Ministeri d'Obres Públiques, Transports i Medi Ambient (MOPTMA) en percentatges compresos entre el 4,59% i el 7,82%. Els préstecs destinats a la promoció d'habitatges s'amortitzen per subrogació dels adquiridors dels habitatges.

El crèdit destinat al Patronat Provincial de l'Habitatge d'Alacant, té per objecte atendre necessitats de tresoreria derivades de l'encàrrec de gestió del pla d'actuacions del barri "Mil habitatges" d'Alacant realitzat pel citat patronat. El saldo disposat a 31 de desembre de 1995 en aquesta pòlissa de crèdit (1.431 milions de pessetes) juntament amb l'import dels interessos meritats i no vençuts en dita data (12 milions de pessetes), figuren al seu temps en l'epígraf d'"Immobilitzat financer" del balanç, com un compte per cobrar al patronat (vegeu l'apartat 4.2.2).

Els interessos meritats durant 1995 per la totalitat de préstecs i crèdits en vigor durant l'exercici han pujat a 1.488 milions de pessetes, dels quals s'han incorporat al valor de les existències 492 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.4.1). L'import subsidiat pel MOPTMA s'eleva a 643 milions de pessetes, i s'ha diferit per a la seua imputació a ingressos dels exercicis següents en què es realitzen les vendes, un import de 162 milions de pessetes, corresponent als préstecs per a promocions d'habitatges en fase de construcció (vegeu l'apartat 4.2.10).

El deute a 31 de desembre de 1995 pels "Efectes corporació M-2, S.A." correspon al deute pels efectes descomptats a la dita societat per la venda dels terrenys de la promoció del sòl "U.A. 10 Aldaia" (vegeu l'apartat 4.2.5.2.a).

El deute a 31 de desembre de 1995 per "Pòlisses de crèdit" inclou el capital disposat de vuit pòlisses de crèdit amb un límit global de 8.000 milions de pessetes. Aquestes pòlisses, amb venciment en 1996, tenen per objecte cobrir desfasaments en tresoreria i una compta amb l'aval de la Generalitat Valenciana. Els interessos meritats durant 1995, han pujat a 337 milions de pessetes. El tipus d'interés

d'aquests crèdits consisteix en el MIBOR incrementat en un marge oscil·lant entre el 0,1% i el 0,15%, segons el crèdit.

El concepte "Interessos meritats" correspon als pendents de venciment a 31 de desembre de 1995, que corresponen als 314 milions de pessetes pels préstecs a llarg termini més 76 milions de pessetes per les pòlisses de crèdit a curt termini.

#### 4.2.12 Deutes amb empreses del grup

El desglossament a 31 de desembre de 1995, és així:

<b>Deutes amb empreses del grup</b>	<b>Milions de pessetes</b>
Generalitat Valenciana, seguiment convenis	2.033
Generalitat Valenciana, cobraments de patrimoni	193
Subvencions d'explotació per reintegrar	37
<b>Total</b>	<b>2.263</b>

Quadre 17

L'epígraf "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 de gestió, en funció de l'execució de les obres.

El capítol "Generalitat Valenciana, cobraments patrimoni", reflecteix els saldos amb la Generalitat Valenciana per la recaptació dels rendiments econòmics derivats del Patrimoni de Promoció Pública d'Habitatges de la Generalitat Valenciana i els corresponents als patronats per a la millora de l'habitatge rural.

#### 4.2.13 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 és com segueix a 31 de desembre de 1995:

<b>Conceptes</b>	<b>Milions de pessetes</b>
Deutes per compres o prestacions de serveis	7.447
<i>Per convenis de gestió i promoció pròpia</i>	5.443
<i>Creditors diversos</i>	2.004
Deutes representats per efectes per pagar	508
Acomptes rebuts per comandes	586
<b>Total</b>	<b>8.541</b>

Quadre 18

El compte "Acomptes rebuts per comandes" es compon dels imports rebuts al compte de clients per vendes d'habitatges pendents d'acabar a 31 de desembre de 1995.

#### **4.2.14 Altres deutes no comercials**

Els conceptes que integren aquest epígraf del passiu del balanç a 31 de desembre de 1995, són els següents:

<b>Conceptes</b>	<b>Milions de pessetes</b>
Administracions Públiques	80
D'altres deutes	187
Fiances i dipòsits a c/t	965
<b>Total</b>	<b>1.232</b>

Quadre 19

El concepte d'"Administracions públiques", està integrat fonamentalment per les liquidacions de l'últim període de 1995, corresponents a l'IRPF i a la Seguretat Social, ingressades ambdues en gener de 1996, i un deute per pagar a l'Ajuntament de Paterna per 27 milions de pessetes per la liquidació de diversos conceptes referits als habitatges inclosos en el Patrimoni de Promoció Pública de la Generalitat Valenciana.

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

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

El compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 1995, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1994, es mostra tot seguit en milions de pessetes:

<b>DESPESES</b>	<b>1995</b>	<b>1994</b>	<b>INGRESSOS</b>	<b>1995</b>	<b>1994</b>
Aprovisionaments	4.400	4.228	Import net xifra de negocis	3.849	1.402
Despeses de personal	745	630	Augment d'existències	2.016	3.631
Dotació amortització immobilitzat	40	50	Treb. efect. empre. per al seu immob.	22	-
Variació provisions de trànsit	4	(25)	Altres ingressos d'explotació	1.460	673
Altres despeses d'explotació	568	600			
<b>Beneficis d'explotació</b>	<b>1.590</b>	<b>223</b>	<b>Pèrdues d'explotació</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Despeses financeres o assimilades	1.847	469	Ingressos altres valors negociables	430	3
			Altres interes. i ingres. assimilats	102	194
<b>Resultats financers positius</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Resultats financers negatius</b>	<b>1.315</b>	<b>272</b>
<b>Benef. activitats ordinàries</b>	<b>275</b>	<b>-</b>	<b>Pèrdues activitats ordinàries</b>	<b>-</b>	<b>49</b>
Variació provisions immobilitzat	(5)	2	Beneficis alienació immobilitzat	1	2
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	555	6	Ingressos extraordinaris	4	55
			Ingressos i bene. d'altres exercicis	6	
<b>Resultats extraordinaris positius</b>	<b>-</b>	<b>49</b>	<b>Resultats extraordinaris negatius</b>	<b>539</b>	<b>-</b>
<b>Resultat de l'exercici (benefici)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Resultat de l'exercici (pèrdua)</b>	<b>264</b>	<b>-</b>

Quadre 20

#### 4.4. Epígrafs més significatius del compte de pèrdues i beneficis

##### 4.4.1 Aprovisionaments

Aquest epígraf, el saldo del qual puja a 4.400 milions de pessetes i representa un 54,0% de les despeses de l'Institut, presenta la composició següent:

<b>Aprovisionaments</b>	<b>1995</b>	<b>1994</b>	<b>Variació %</b>
Consum de matèries primes	1.331	57	2.235,09%
Certificacions d'obra	3.069	3.583	(14,35%)
Interessos préstec qualificat	-	588	(100,00%)
<b>Total</b>	<b>4.400</b>	<b>4.228</b>	<b>4,07%</b>

Quadre 21



El saldo d'aquests conceptes s'incorpora al valor de les existències finals. El consum de matèries primes s'obté sumant a la compra de terrenys i solars, que puja a 902 milions de pessetes, la variació de matèries primes el valor de les quals puja a 761 milions de pessetes, menys les devolucions de compres que puguen a 332 milions de pessetes.

L'augment de les existències de les promocions en curs i productes acabats, 2.016 milions de pessetes, figura en l'epígraf corresponent dels ingressos del compte de pèrdues i beneficis.

Tant el consum de matèries primes com l'augment d'existències de les promocions en curs i productes acabats, estan sobrevalorats en 266 milions de pessetes, ja que l'IVHSA ha incorporat les reclassificacions internes efectuades en l'exercici de 1995 en els saldos inicials al primer de gener de 1995 (vegeu l'apartat 4.2.5.1) sense afectar el resultat d'exploració.

En els comptes anuals de 1995, a diferència d'anys anteriors, no s'han inclòs els interessos meritats pels préstecs hipotecaris que han pujat a 492 milions de pessetes en l'epígraf d'"Aprovisionaments", sinó en el de "Despeses financeres i assimilades". Aquest interessos formen part del valor de les existències finals.

#### **4.4.2 Despeses de personal**

És el segon epígraf en ordre d'importància de les despeses de l'IVHSA (sense tenir en compte les despeses financeres), i representa el 9,1% del total (el 10,6% en 1994). La seua composició en 1995 i variacions respecte a 1994 es mostren tot seguit en milions de pessetes:

<b>Despeses de personal</b>	<b>1995</b>	<b>1994</b>	<b>Variació</b>
Sous i salaris	552	478	15,48%
Indemnitzacions	24	-	100,00%
D'altres despeses socials	2	5	(60,00%)
Càrregues socials	167	147	13,61%
<b>Total</b>	<b>745</b>	<b>630</b>	<b>18,25%</b>

Quadre 22

Durant l'exercici s'ha aplicat al personal de l'IVHSA l'increment retributiu que dicta la Llei de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a 1995. La variació de la despesa de personal es deu exclusivament a 89 reclassificacions d'ascensos de categoria, i no s'han sol·licitat els informes que estableix l'article 8 de la Llei de Pressuposts de 1995 en relació amb les modificacions hagudes en les ascensos de categoria o nivell que impliquen una variació de les condicions retributives del personal.

En 1995 es va signar el conveni col·lectiu per a aqueix any i no es va sol·licitar a la Conselleria d'Economia i Hisenda la corresponent autorització de massa salarial, tal com estableix l'article 8, apartat 3 de la Llei de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a 1995.

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

Categories	Nombre mitjà de treballadors		Variació
	1995	1994	
Direcció	56	57	(1,8%)
Oficials i administratius	112	6	1.766,7%
Auxiliars i altres	17	113	(85,0%)
<b>Total</b>	<b>185</b>	<b>176</b>	<b>5,1%</b>

Quadre 23

A 31 de desembre de 1995 la plantilla de l'Institut era de 186 contractats fixos.

#### 4.4.3 Altres despeses d'explotació

Aquest epígraf representa el 7,0% de l'import total de despeses de l'exercici de 1995. La seua composició és la següent en milions de pessetes:

Altres despeses d'explotació	1995	1994	Variació
Serveis exteriors			
Arrendaments	1	1	-
Reparació i conservació	7	9	(22,22%)
Serveis professionals indep.	257	249	3,21%
Primes d'assegurances	5	2	150,00%
Serveis bancaris	18	17	5,88%
Publicitat i propaganda	36	12	200,00%
Subministraments	20	24	(16,66%)
D'altres serveis	173	190	(8,95%)
Tributs	51	96	(46,88%)
<b>Total</b>	<b>568</b>	<b>600</b>	<b>(5,33%)</b>

Quadre 24

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

El saldo del compte "Altres serveis", recull conceptes molt diversos entre els quals destaquen les despeses de vigilància per un import de 34 milions de pessetes i les despeses per control de qualitat i estudi geotècnic per un import de 21 milions de pessetes.

Aquesta Sindicatura ha revisat una mostra que ha representat el 19% de l'import d'aquest epígraf, i s'ha comprovat el seu adequat suport i comptabilització.

#### 4.4.4 Despeses i pèrdues d'altres exercicis

En els exercicis 1993 i 1994 l'Institut havia comptabilitzat com a dret per cobrar a la Generalitat Valenciana l'import de les subvencions d'explotació anivelladores dels resultats d'aqueixos exercicis. En 1995 seguint les recomanacions de la IGGV ha regularitzat a càrrec del compte de pèrdues i beneficis els dits saldos deutors per un import de 546 milions de pessetes, ja que no estaven reconeguts en els pressuposts de la Generalitat Valenciana.

#### **4.4.5 Import net de la xifra de negocis**

La xifra de negocis puja a 3.849 milions de pessetes en l'exercici de 1995 i representa el 48,8% dels ingressos de l'Institut en dit exercici. La seua composició i variació respecte de l'exercici de 1994 és la següent en milions de pessetes:

<b>Xifra de negocis</b>	<b>1995</b>	<b>1994</b>	<b>Variació</b>
Vendes	3.387	1.019	232,4%
Prestació de serveis	462	383	20,6%
<b>Total</b>	<b>3.849</b>	<b>1.402</b>	<b>174,5%</b>

Quadre 25

#### **a) Vendes**

La xifra de vendes, que puja a 3.387 milions de pessetes, correspon a la venda d'habitatges, 3.280 milions de pessetes, i la venda de solars, la resta. Aquesta xifra representa el 88,0% de l'import net de la xifra de negocis de l'exercici de 1995, sent aquest el segon exercici on s'han formalitzat escriptures de compravenda d'habitatges. El preu de venda d'habitatges està regulat pel Pla 1992-1995. Aquesta normativa estableix els requisits específics perquè un ciutadà obtinga la condició d'adquiridor d'habitatges.

La fiscalització realitzada ha arribat al 4,5% de les vendes escripturades, i s'ha comprovat la seua correcta comptabilització i suport documental.

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

<b>Promoció</b>	<b>Vendes</b>	<b>Altres ingressos</b>	<b>Cost vendes</b>	<b>Resultat</b>
RE-22/90 72 habit. Guadaséquies	458	48	(461)	45
RE-03/92 15 habitatges Elx	145	26	(107)	64
RE-04/92 40 habitatges Elx	348	70	(283)	135
RE-02/92 32 habitatges Ibi	209	34	(157)	86
RE-01/92 192 habitatges Alaquàs	1.642	257	(1.230)	669
RE-01/90 23 habitatges Utiel	159	26	(174)	11
RE-02/93 16 habitatges Xeresa	101	14	(99)	16
D'altres promocions	218	35	(214)	39
<b>Total</b>	<b>3.280</b>	<b>510</b>	<b>(2.725)</b>	<b>1.065</b>

Quadre 26

A 31 de desembre de 1995 hi ha 25 promocions del programa d'habitatges acabades, 14 de les quals estan venudes al 100%.

El percentatge d'unitats venudes sobre el total d'habitatges acabades és del 76%.

#### **b) Prestació de serveis**

Els ingressos per prestació de serveis representen el 12,0% de la xifra de negocis de l'exercici de 1995 i el seu desglossament en milions de pessetes és el següent:

<b>Conceptes</b>	<b>1995</b>	<b>1994</b>	<b>Variació</b>
Ingressos per gestió d'obres	233	186	25,27%
Ingressos per assistència tècnica	229	197	16,24%
<b>Total</b>	<b>462</b>	<b>383</b>	<b>20,63%</b>

Quadre 27

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 5.826 milions de pessetes en 1995.

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

#### **4.4.6 Altres ingressos d'explotació**

Els ingressos que integren aquest epígraf pugen a 1.460 milions de pessetes i representen un 18,5% del total en 1995 (un 11,3% en 1994). Els seus components més significatius són les subvencions de capital transferides, 485 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.10), les subvencions corrents de la Generalitat Valenciana, 480 milions de pessetes i el subsidi d'interessos que puja a 457 milions de pessetes.

El criteri d'imputació de les subvencions d'explotació a ingressos ha variat respecte a 1994. En l'exercici anterior s'imputaven a ingressos la totalitat de les subvencions fins a cobrir el dèficit d'explotació. En aquest exercici només s'han imputat a ingressos les subvencions d'explotació rebudes relacionades amb la funció de gestió del patrimoni de la Generalitat.

## **5. SITUACIÓ FISCAL**

D'acord amb la revisió efectuada, l'Institut es troba al dia en la presentació i liquidació dels principals impostos a què està subjecta. No obstant això, i 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 hi haja transcorregut el termini de prescripció de cinc anys.

## **6. RECOMANACIONS**

A més de les observacions fetes en els apartats 1 i 2 d'aquest informe, com a resultat del treball de fiscalització realitzat cal efectuar les recomanacions que s'assenyalen tot seguit:

- a) Durant l'exercici de 1995, l'Institut ha solventat el següent aspecte que va ser objecte de recomanació per part d'aquesta Sindicatura en l'informe de 1994:
  - a.1) Segregar al tancament de cada exercici els saldos deutors i creditors que integren el compte "Generalitat Valenciana, seguiment de convenis", perquè la seua presentació figure pel seu import total en l'actiu i el passiu del balanç.
- b) Les següents són recomanacions sobre altres aspectes que s'han posat de manifest en la fiscalització de 1995:
  - b.1) L'Institut no hauria d'haver incorporat les reclassificacions efectuades durant l'exercici als saldos inicials dels comptes d'existències.
  - b.2) Adequar l'activitat relativa a la gestió i administració del patrimoni immobiliari de la Generalitat Valenciana a les quantitats fixades en la Llei de Pressupost de la Generalitat Valenciana.