

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 1996, 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 24 de marzo de 1997 y aprobadas por la Junta General Universal de Accionistas con fecha 17 de junio de 1997. 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 Las cuentas anuales del IVVSA del ejercicio 1996, 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 1996, 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 guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
- 1.3 El informe de gestión del ejercicio 1996 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 1996.

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

2.1 Alcance y metodología

Esta Sindicatura ha fiscalizado 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 1996. La fiscalización 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 9/1995, de 31 de diciembre, de Presupuestos para el ejercicio 1996.
- 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 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el periodo 1996-1999.
- 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 113/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- 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 de examen, excepto en lo que respecta al artículo 27.2 de la Ley de Presupuestos de la Generalitat para 1996 (véase apartado 4.4.2), en concreto:

- no consta el informe exigido para los cambios de categoría o nivel que implican modificaciones de las condiciones retributivas del personal.

3. INFORMACIÓN GENERAL

3.1 Antecedentes y objeto del IVVSA

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

El objeto social lo constituye 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 1996

La información referente a la actividad desarrollada por la Sociedad obtenida de su Informe de Gestión en cada uno de sus cinco programas de actuación, se resume a continuación:

a) Programa de Promoción del Suelo

Al 31 de diciembre de 1996 se estaban realizando 17 promociones. Las actuaciones más relevantes del ejercicio se han desarrollado en las promociones Sector R-5 Río Seco y PAU 1.1, de Castellón, en la promoción APD-4 Área de Rabasa de Alicante y en la V-10 “Mas del Rosari” de Paterna.

b) Programa de Promoción de Viviendas

Durante 1996 no se ha iniciado ninguna promoción, han finalizado 4 y en la actualidad continúan en ejecución 5 promociones.

c) Programa de Rehabilitación del Centro Histórico

Durante el ejercicio 1996, la oficina RIVA-Ciutat Vella ha continuado desarrollando las funciones que le fueron encomendadas en el Decreto 158/92, de 14 de septiembre, del Gobierno Valenciano. El programa desarrollado tiene varias actuaciones:

- Actuaciones indirectas basadas en ayudas que gestiona la oficina a través del Real Decreto 2190/95, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación para actuaciones protegibles en materia de vivienda y equipamientos.

- Actuaciones directas, que comprenden:
 - * Convenio marco V-92/850 entre la COPUT y el IVVSA, por el que se atribuye a éste la gestión y realización de determinadas actuaciones en el ámbito de rehabilitación del Centro Histórico de Valencia. En 1996, la anualidad era de 664 millones de pesetas. El Instituto ha certificado a la COPUT el 100%. Dentro de este convenio se distingue las siguientes actuaciones:
 - Reurbanización de espacios públicos.
 - Adquisición de viviendas para realojos.
 - Intervenciones en Patrimonio Monumental.
 - * Intervención en las Unidades de Actuación correspondientes a los Barrios de la Ciutat Vella, atribuidas a la Generalitat Valenciana por virtud del convenio suscrito con el Ayuntamiento y gestionadas por el IVVSA.

d) Programa de Administración del Patrimonio

Las actividades que conlleva la administración del Patrimonio son básicamente: realizar las gestiones de cobro de las viviendas, así como los pagos de impuestos que correspondan a las mismas, toda la actividad propia de gestión e incidencias de este elevado parque (25.000 viviendas aproximadamente), escrituraciones, cambios de titularidad, etc. Esta administración supone la constante revisión de las viviendas, inspeccionándolas y detectando las posibles irregularidades en temas de traspasos ilegales, faltas de pago, ocupaciones no consentidas, etc. Así mismo, otra actividad importante es la de mantener y conservar las viviendas en buen estado.

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 la encomienda de gestión entre la COPUT y el Instituto. Durante el ejercicio 1996 el IVVSA se encarga de la gestión de 139 convenios por un importe de 56.471 millones de pesetas, para la ejecución de obras de promoción pública de edificación, reparación y rehabilitación de viviendas, infraestructuras y equipamiento urbano, adquisición de suelo, que se llevan a cabo en las tres provincias de la Comunidad Valenciana.

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 1996, junto con las cifras correspondientes del ejercicio 1995, se muestra a continuación (en millones de pesetas):

ACTIVO	31-12-96	31-12-95	Variación
Inmovilizado	3.624	3.693	(1,9%)
<i>Gastos de establecimiento</i>	4	2	100,0%
<i>Inmovilizaciones inmateriales</i>	15	4	275,0%
<i>Inmovilizaciones materiales</i>	1.662	1.552	7,1%
<i>Inmovilizaciones financieras</i>	1.518	1.803	(15,8%)
<i>Deudores operaciones tráfico a largo plazo</i>	425	332	28,0%
Gastos a distribuir en varios ejercicios	27	65	(58,5%)
Activo circulante	24.182	32.510	(25,6%)
<i>Existencias</i>	11.090	12.496	(11,3%)
<i>Deudores</i>	10.059	12.692	(20,8%)
<i>Inversiones financieras temporales</i>	1.076	4.088	(73,7%)
<i>Tesorería</i>	1.957	3.233	(39,5%)
<i>Ajustes por periodificación</i>	-	1	-
Total Activo	27.833	36.268	(23,3%)
PASIVO			
Fondos Propios	1.376	1.139	20,8%
<i>Capital suscrito</i>	2.686	1.403	91,4%
<i>Pérdidas y ganancias (Pérdidas)</i>	(1.310)	(264)	396,2%
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.327	1.566	(15,3%)
Provisiones para riesgos y gastos	383	-	-
Acreedores a largo plazo	6.329	9.101	(30,5%)
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	6.329	8.871	(28,7%)
<i>Desemb. Pendts. s/acciones no exigidos</i>	-	230	-
Acreedores a corto plazo	18.418	24.462	(24,7%)
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	11.364	12.198	(6,8%)
<i>Deudas con empr. del grupo y asociadas</i>	2.420	2.263	6,9%
<i>Acreedores comerciales</i>	3.107	8.541	(63,6%)
<i>Otras deudas no comerciales</i>	1.265	1.232	2,7%
<i>Provisiones para operac. de tráfico</i>	46	24	91,7%
<i>Ajustes por periodificación</i>	216	204	5,9%
Total Pasivo	27.833	36.268	(23,3%)

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 1996 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación, en millones de pesetas:

Inmovilizaciones materiales	Saldos 31-12-95	Altas	Bajas	Traspasos	Saldos 31-12-96
Construcciones	853	4	(48)	363	1.172
Mobiliario y enseres	105	12	-	-	117
Equipos proceso información	114	54	-	-	168
Otro inmovilizado material	92	16	-	-	108
Inmovilizado en curso	583	111	-	(363)	331
Total valores de coste	1.747	197	(48)	-	1.896
Amortización acumulada	(195)	(40)	1	-	(234)
Valor neto	1.552				1.662

Cuadro 2

Durante el ejercicio 1996 las adquisiciones de inmovilizado material han ascendido a 197 millones de pesetas, de las que un 27,4% corresponden a equipos proceso información y un 56,3% a inmovilizado en curso. Las altas de inmovilizado en curso corresponden a la compra de inmuebles, para rehabilitar o no, para su posterior alquiler o venta. Del total de altas se ha verificado el 66,1% comprobando su adecuada formalización y contabilización.

Las bajas en construcciones corresponden a que en 1996 el IVVSA ha vendido varios inmuebles como compraventa diferida (25 años). Del total de bajas se ha verificado el 38,7% comprobando su adecuada formalización y contabilización.

4.2.2 Inmovilizaciones financieras

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 1996 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación en millones de pesetas:

Inmovilizaciones financieras	Saldos 31-12-95	Altas	Bajas	Saldos 31-12-96
Participaciones en empresas del grupo	408	-	(306)	102
Créditos a empresas asociadas	1.400	-	-	1.400
Depósitos y fianzas	5	11	-	16
Provisiones	(10)	-	10	-
Total	1.803	11	(296)	1.518

Cuadro 3

El concepto **Participaciones en empresas del grupo**, corresponde a la 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.

La baja en dicho concepto corresponde a la participación por un importe de 306 millones de pesetas que el IVVSA tenía en el capital de la sociedad anónima de economía mixta Nova Gestió Urbana, S.A. El capital social de Nova Gestió Urbana, S.A. era de 600 millones de pesetas, del cual el IVVSA tenía suscrito el 51% del mismo. La Junta General de Accionistas de esta Sociedad celebrada el 8 de enero de 1996, acordó su disolución, habiéndose producido su liquidación con fecha 30 de mayo de 1996, lo que ha supuesto para el IVVSA unas pérdidas de 22 millones de pesetas que han sido registradas en la partida "Pérdidas procedentes del inmovilizado" (véase apartado 4.3).

En el concepto **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 4.2.12).

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 1996:

Clientes a largo plazo por ventas y prestaciones de servicios	444
Provisiones	(19)
Total	425

Cuadro 4

Del total de clientes a largo plazo, 147 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" en el ejercicio 1995 (véase apartado 4.2.12) y 168 a la venta de las parcelas del programa de suelo R-5 PAU 1.1 en Castellón de la Plana (véase apartado 4.2.5.2.a).

4.2.4 Gastos a distribuir en varios ejercicios.

Este epígrafe está compuesto por la cuenta "Gastos por intereses diferidos" que asciende a 27 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" en el ejercicio 1995 (véase apartado 4.2.3).

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 grupo de **Existencias** es el más relevante del activo del balance del IVVSA al 31 de diciembre de 1996 ya que representa un 39,8% del total del mismo. Su composición y movimiento durante 1996 se muestran a continuación, en millones de pesetas:

Conceptos	Saldos 31-12-95	Aumentos	Traspasos	Correc. valorativas	Coste de ventas	Saldos 31-12-96
Edificios	202	19	-	-	-	221
Solares	801	82	-	-	-	883
Terrenos	3.687	1.388	(417)	-	-	4.658
Promociones en curso	6.840	2.247	(3.714)	(506)	(247)	4.620
Promociones terminadas	966	-	4.131	-	(4.389)	708
Total	12.496	3.736	-	(506)	(4.636)	11.090

Cuadro 5

Las existencias propiedad de la Sociedad se componen de solares y edificios para la construcción o rehabilitación y posterior venta. Se valoran atendiendo a su coste de adquisición o al coste de producción, según el caso. Los aumentos de existencias se corresponden principalmente con la construcción de las promociones en curso (un 60,1% 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	1.863
Honorarios técnicos	36
Otros costes	208
Costes indirectos	140
Total	2.247

Cuadro 6

El resto de adiciones 1.489 millones de pesetas corresponden a Materias Primas (edificios, solares y terrenos).

Se ha revisado una muestra de inversiones en promociones durante el periodo, que totalizan 2.853 millones de pesetas, lo que representa un 76,4% del total inversiones del periodo. Se ha 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

En el cuadro 7 se muestra la gestión de las existencias del IVVSA que se realiza en tres de los cinco Programas de Actuación del Instituto, siendo su desglose al 31 de diciembre de 1996, el siguiente, en millones de pesetas:

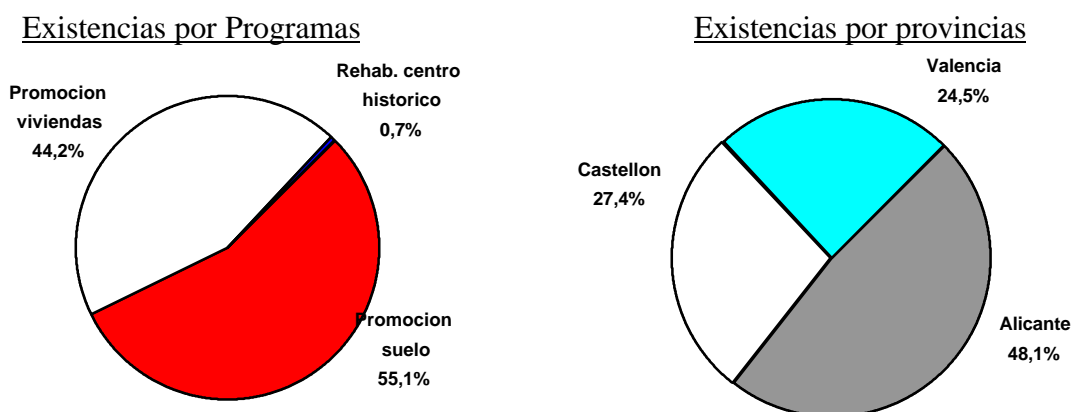
Existencias	Promoción suelo	Promoción viviendas	Rehabilitación centro histórico	Total existencias
Edificios	-	160	61	221
Solares	-	883	-	883
Terrenos	4.658	-	-	4.658
Promociones en curso	1.098	3.508	14	4.620
Promociones terminadas	360	348	-	708
Total	6.116	4.899	75	11.090
	55,1%	44,2%	0,7%	100,0%

Cuadro 7

La distribución territorial por provincias para cada programa al 31 de diciembre de 1996, se refleja en el cuadro 8, en millones de pesetas:

Provincia	Promoción suelo		Promoción viviendas		Rehabilitación centro histórico		Total	
Alicante	1.326	21,7%	4.006	81,8%	-	-	5.332	48,1%
Castellón	3.000	49,0%	41	0,8%	-	-	3.041	27,4%
Valencia	1.790	29,3%	852	17,4%	75	100,0%	2.717	24,5%
Total	6.116	100,0%	4.899	100,0%	75	100,0%	11.090	100,0%

Cuadro 8



a) Programa de Promoción del Suelo

Las promociones incluidas en este Programa son las que acumulan mayores inversiones realizadas durante 1996.

Este Programa representa un 55,1% del saldo de Existencias a 31 de diciembre de 1996 y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 1.938 millones de pesetas, que representan un 51,9% de las inversiones efectuadas en existencias. A continuación se detalla la composición por conceptos de coste de las principales promociones que forman este Programa a 31 de diciembre de 1996, en millones de pesetas:

Promociones Programa Promoción del Suelo	Adquisic. suelo	Certific. obra	Honorar. Técnicos	Otros costes	Costes indirectos	Coste de ventas	Correc. Valorat.	Saldos 31-12-96
SUNP R-5 Unv. Castellón	2.274	-	16	709	-	-	-	2.999
U.A. 17.3 Alacuás	437	246	6	139	71	(543)	-	356
San Vicente del Raspeig	439	-	-	144	25	(28)	-	580
R-5 PAU 1.1	289	334	8	14	11	(656)	-	-
A.P.D-23 P.G.O.U. Alicante	187	-	-	76	1	-	-	264
Mas del Rosari-Paterna	1.000	-	1	-	-	-	-	1.001
A.P.D.-4 Área de Rabasa fase 1	130	314	3	12	75	-	(435)	99
Resto de promociones	1.292	-	11	84	8	(578)	-	817
Total programa	6.048	894	45	1.178	191	(1.805)	(435)	6.116

Cuadro 9

Se ha revisado una muestra de promociones de este Programa con una cobertura del 84,4% de las inversiones realizadas durante el ejercicio 1996, así como el 98,8% del coste de ventas y el 100% de las correcciones valorativas. El análisis ha consistido en la comprobación de los importes contabilizados con la documentación soportante.

La inversión más significativa se ha producido en la promoción Mas del Rosari-Paterna, que representa el 51,7% del total de las inversiones del programa de suelo.

La minoración de existencias se ha producido en la promoción A.P.D.-4 Área de Rabasa fase 1. Según el estudio de viabilidad efectuado por el Departamento de promoción del IVVSA, los costes son superiores a los futuros ingresos en 435 millones de pesetas, con lo que se ha producido una disminución del valor de las existencias por dicho importe.

b) Programa de Promoción de Viviendas

Este Programa representa un 44,2% del saldo de existencias del IVVSA a 31 de diciembre de 1996, y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 1.574 millones de pesetas, que representan un 42,1% de las inversiones efectuadas en existencias.

El número total de promociones en régimen especial abiertas según los registros contables del IVVSA asciende a 50. La fase de construcción se ha iniciado en 34 promociones, de las cuales 29 se encuentran finalizadas a 31 de diciembre de 1996. El valor de las existencias de este programa incluye, además de las 50 citadas, 69 promociones en el Centro Histórico de Valencia. En el cuadro siguiente se muestra el saldo a 31 de diciembre de 1996 de las principales promociones que integran el Programa y su movimiento durante dicho ejercicio, en millones de pesetas:

Promoción	Saldos 31-12-95	Adiciones	Bajas		Saldos 31-12-96
			Coste Ventas	Corrección valorativa	
192 vvdas.Alacuás I	136	-	(54)	-	82
243 vvdas.Alicante	1.213	771	-	-	1.984
147 vvdas.Alcoi	941	104	-	(55)	990
Alacuas II fase	1.110	252	(1.245)	-	117
68 vvdas.Altura	549	7	(556)	-	-
66 vvdas.Gandia	316	-	(307)	-	9
San Vicente Raspeig I.G.S.	562	6	(8)	-	560
78 vvdas. Elx	112	11	-	-	123
66 vvdas.Alcoi	522	35	(557)	-	-
34 vvas Dénia	215	10	(225)	-	-
40 vvdas S. Miguel Salinas	214	19	(176)	-	57
20 vvdas Xirivella	122	20	(142)	-	-
22 vvdas Xirivella	116	41	(153)	-	4
31 vvdas. Rojales	99	68	-	(16)	151
Resto de promociones	902	230	(310)	-	822
Total programa	7.129	1.574	(3.733)	(71)	4.899

Cuadro 10

En este Programa se ha analizado una muestra de promociones que supone el 71,6% de las inversiones realizadas en 1996, así como el 63,2% del coste de ventas y el 100% 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” ha estado parada durante todo el ejercicio 1996, pues el Ayuntamiento de Alcoi cedió los terrenos al IVVSA, en un acuerdo tomado por el Pleno del Ayuntamiento el 16 de junio de 1997.

Las adiciones que figuran en esta promoción comprenden los honorarios técnicos, la activación de gastos financieros, la imputación de los gastos indirectos y la única certificación existente en el ejercicio, por revisión de precios.

Para realizar la promoción de “243 viviendas de Alicante”, en el Parque San Gabriel, se firmó un contrato con una constructora el 16 de mayo de 1994. El 18 de enero de 1995, se firma una adición al contrato incrementándose el presupuesto a 1.380,9 millones de pesetas.

El 27 de octubre de 1995, el IVVSA planteó la resolución del contrato, resolución a la que el contratista se opuso con fecha 30 de octubre de 1995, procediéndose a la paralización de la obra conforme al requerimiento notarial instado por el IVVSA.

Posteriormente ambas partes llegan a un acuerdo que se firma el 15 de febrero de 1996, especificando lo pendiente de ejecutar, incrementándose el presupuesto en 78,7 millones de pesetas más.

El plazo de finalización de la obra según este acuerdo era el 30 de octubre de 1996, no habiendo más prórrogas. Al 31 de diciembre de 1996 la obra está ejecutada en un 98,6%. El 4 de junio de 1997 se obtiene el certificado de fin de obra.

Por otra parte, el saldo por importe de 1.984 millones de pesetas que figura en el cuadro 10, está integrado por el saldo al 31 de diciembre de 1995 (1.213 millones de pesetas) y las adiciones efectuadas en el ejercicio, que ascienden a 771 millones de pesetas y que comprenden los siguientes conceptos:

Certif. obra	Horarios técnicos	Gtos. financieros	Gtos. generales	TOTAL
663	9	62	37	771

4.2.6 Deudores

En el cuadro 11 se muestra el saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1996, que se eleva a 10.059 millones de pesetas, lo que representa el 36,1% del total del activo del balance a dicha fecha. Está formado por los siguientes conceptos:

Conceptos	Millones de pesetas
Empresas del grupo, deudores	6.917
Deudores varios	161
Personal	9
Administraciones Públicas	1.961
Clientes por ventas	1.011
Total	10.059

Cuadro 11

a) Empresas del grupo, deudores

En este capítulo se presentan los saldos a cobrar de la COPUT y Ciudad de las Artes y de las Ciencias, S.A. (CAC) de acuerdo con el siguiente detalle:

Concepto	Millones de pesetas
Certificaciones de Convenios	1.085
<i>Certificaciones convenios COPUT</i>	636
<i>Certificaciones convenios CAC</i>	449
Generalitat Valenciana, seguimiento de convenios	1.872
Otros	15
Reparaciones Patrimonio G.V. pendientes de cobro	3.945
Total Empresas del Grupo, Deudores	6.917

Cuadro 12

En lo que se refiere a la cuenta **“Certificaciones convenios COPUT”** esta Sindicatura ha verificado con documentación soportante el cobro de una muestra de las certificaciones durante los primeros meses de 1997, abarcando dicha muestra un 88,0% del saldo pendiente al 31 de diciembre de 1996.

La cuenta **“Certificaciones convenios CAC”** refleja el saldo deudor con la empresa “Ciudad de las Artes y de las Ciencias, S.A.” constituido por las facturas pendientes de cobro que el IVVSA repercute a CAC 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 CAC se recogen en la cuenta “Seguimiento de convenio CAC”. Al mes de marzo de 1997, se había cobrado un 20,1% del saldo pendiente a 31 de diciembre de 1996.

En relación al concepto **Generalitat Valenciana seguimiento de Convenios** que refleja, en el activo, la suma de las diferencias por cada convenio 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, destacan los siguientes aspectos:

- Durante el ejercicio 1996 el IVVSA tiene encomendada la gestión de 139 convenios por un importe de 56.471 millones de pesetas.
- El IVVSA ha adjudicado en 1996, 5 obras convenidas (41 en 1995) por importe de 661 millones de pesetas, (3.298 millones de pesetas en 1995) habiéndose revisado por esta Sindicatura una muestra del 49,4%, 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 1996 de los convenios en ejecución suponen un total de 9.741 millones de pesetas. El total certificado por el Instituto ha sido de 5.094 millones de pesetas, lo que supone un 52,3% (un 86% en 1995). Del importe certificado, el IVVSA ha cobrado durante 1996 la cantidad de 4.467 millones de pesetas, lo que supone un 87,7% (un 47,3% en 1995).

El concepto "Reparaciones Patrimonio G.V. pendientes de cobro" es el más significativo del epígrafe de **Deudores** y su saldo representa el 14,2% del activo total al 31 de diciembre de 1996. Esta cuenta corresponde al saldo a cobrar por el coste de los gastos por reparación y conservación del patrimonio inmobiliario de la Generalitat Valenciana en los que ha incurrido el Instituto. Durante el ejercicio de 1996 los gastos de reparaciones y conservación han sido superiores a las transferencias de capital previstas en los Presupuestos de la Generalitat Valenciana por importe de 453 millones de pesetas. Al mes de abril de 1997 el Instituto había cobrado 3.059 millones de pesetas, el 77,5% del saldo pendiente a 31 de diciembre de 1996.

b) **Administraciones Públicas**

En el cuadro 13 se refleja la composición de este concepto a 31 de diciembre de 1996:

Cuentas	Millones de pesetas
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	149
IVA soportado	3
M.O.P.T.M.A.	139
Generalitat Valenciana, subvenciones pendientes cobro	1.669
<i>Al comprador</i>	1.173
<i>De capital</i>	152
<i>Al promotor</i>	342
<i>Otras</i>	2
Otras Administraciones	1
Total	1.961

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 1995, 51 millones de pesetas, más las retenciones del ejercicio 1996, por importe de 98 millones de pesetas del saldo.

La cuenta "M.O.P.T.M.A." recoge el interés subvencionado por dicho Ministerio sobre los préstamos hipotecarios, que se encuentra pendiente de cobro a 31 de diciembre de 1996.

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, que al mes de abril de 1997 se habían cobrado 45 millones de pesetas, un 3,8%.

c) Clientes por ventas

Esta cuenta recoge los importes pendientes de cobro a 31 de diciembre de 1996 derivados de ventas realizadas por el Instituto en su actividad de promoción propia de viviendas y suelo, por un importe de 1.011 millones de pesetas, de las cuales 417 millones de pesetas, corresponden a efectos comerciales en cartera, estando 146 millones de pesetas descontadas a 31 de diciembre de 1996. De estos efectos comerciales 22 millones de pesetas deberían reclasificarse a largo plazo.

4.2.7 Inversiones financieras temporales

Este epígrafe presenta el siguiente movimiento durante el ejercicio 1996, en millones de pesetas:

Cuentas	Saldos 31-12-95	Aumentos	Disminuciones	Saldos 31-12-96
Valores de renta fija	2.902	23.891	(26.793)	-
Créditos	43	-	(43)	-
Créditos a empresas asociadas	118	132	(195)	55
Imposiciones a corto plazo	1.005	4.005	(4.005)	1.005
Intereses en cuentas corrientes	20	16	(20)	16
Total	4.088	28.044	(31.056)	1.076

Cuadro 14

La cuenta de "Valores de renta fija" a 31 de diciembre de 1995 recogía la inversión en Letras del Tesoro, llevada a cabo con los fondos obtenidos del préstamo para la adquisición y urbanización del suelo de Patraix. En septiembre de 1996, al no efectuarse el proyecto se canceló el préstamo.

La cuenta de "Créditos" a 31 de diciembre de 1995 estaba 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. En 1996 se ha cancelado.

De la cuenta “Créditos a empresas asociadas” al mes de abril de 1997 se había cobrado el 49,7% del total del saldo.

La cuenta de “Imposiciones a corto plazo”, recoge la imposición de un depósito especial hipotecario a 120 días con un tipo de interés del 6,10% con vencimiento el 3 de abril de 1997.

La cuenta de "Intereses en cuentas corrientes" recoge la periodificación de los intereses devengados, con vencimiento en el ejercicio 1997.

4.2.8 Tesorería

Al 31 de diciembre de 1996 la tesorería del IVVSA está integrada por 1 millón de pesetas de efectivo en la caja del Instituto y 1.956 millones de pesetas en 46 cuentas corrientes bancarias de libre disposición con tipos de interés variables en función de los tramos fijados.

4.2.9 Fondos propios

El movimiento habido durante 1996 en las cuentas de Fondos propios, ha sido el siguiente, en millones de pesetas:

Cuentas	Saldos 31-12-95	Ampliación de capital	Aportación de socios	Resultado del ejercicio	Saldos 31-12-96
Capital social	1.403	1.283	-	-	2.686
Pérdidas y ganancias	(264)	-	264	(1.310)	(1.310)
Total	1.139	1.283	264	(1.310)	1.376

Cuadro 15

El capital social está representado por 53.720 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.

La ampliación de capital fue aprobada por el Gobierno Valenciano en su sesión del 25 de octubre de 1996 como Junta Universal de Accionistas. Esta ampliación suscribe en su integridad por el único socio, la Generalitat Valenciana y se desembolsa por el mismo en este acto, mediante las siguientes aportaciones no dinerarias:

Existencias	Millones de pesetas
Solares Nules	57
Solares en Vall d'Uxó	240
Solares en Mas del Rosari (Paterna)	986
Total	1.283

Cuadro 16

La "Aportación de socios" ha sido aprobada por el Gobierno Valenciano en su acuerdo del 4 de julio de 1996, con objeto de proporcionar a la empresa las necesidades de financiación de naturaleza corriente vinculadas a la explotación.

4.2.10 Ingresos a distribuir en varios ejercicios

En el cuadro 17 se muestra el desglose de este epígrafe del balance así como el movimiento experimentado durante el ejercicio 1996 (en millones de pesetas):

Conceptos	Saldos 31-12-95	Aumentos	Trasposos a ingresos	Saldos 31-12-96
Subvenciones oficiales de capital	352	-	-	352
Otros ingresos de promociones	15	-	-	15
Donación parcelas a revertir	223	-	(98)	125
Subvenciones al promotor	210	210	(288)	132
Subvenciones G.V. compra terrenos	105	-	(92)	13
MOPTMA préstamo cualificado	585	141	(117)	609
Ingresos por intereses diferidos	76	46	(41)	81
Total	1.566	397	(636)	1.327

Cuadro 17

Esta Sindicatura ha revisado un 71,8% 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.

La cuenta "Subvenciones oficiales de capital" refleja las ayudas recibidas para rehabilitación y adquisición de viviendas en el Casco Histórico de Valencia. Al 31 de diciembre de 1996 se encontraba pendiente de cobro un importe de 152 millones de pesetas (véase apartado 4.2.6.b).

El saldo de "Otros ingresos de promociones" está integrado por los gastos soportados por el Instituto que se repercuten a las empresas adjudicatarias de las promociones.

La cuenta "Donación parcelas a revertir" refleja el valor escriturado de las parcelas donadas por los Ayuntamientos para que sobre las mismas se ejecuten viviendas en régimen especial.

"Subvenciones al promotor" refleja las subvenciones previstas en el Decreto 75/1989 de 15 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana. Al 31 de diciembre de 1996 se encontraba pendiente de cobro un importe de 342 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 y el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre, por el que se establecen ayudas en materia de vivienda dentro del plan 1996-1999. (véase apartado 4.2.6.b).

La cuenta "Ingresos por intereses diferidos", está compuesta por una parte los 27 millones de pesetas contemplados en el epígrafe **Gastos a distribuir en varios ejercicios** (véase apartado 4.2.4), y por otra, los intereses diferidos a cobrar por la venta de viviendas a largo plazo.

4.2.11 Provisiones para riesgos y gastos

La provisión de 383 millones de pesetas corresponde a la provisión para la cobertura de la devolución de las subsidiaciones de intereses para el desarrollo y ejecución del planeamiento del sector PRR-9 "Patraix" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, como consecuencia de la anulación de las actuaciones realizadas del proyecto "Adquisición y Urbanización del suelo de Patraix", según acuerdo del Consejo de Administración de fecha 28 de noviembre de 1995 (véase apartado 4.2.7). Su importe se ha determinado de acuerdo con las subsidiaciones percibidas, en este y anteriores ejercicios del préstamo cancelado, más los correspondientes intereses de demora calculados a tipos de mercado.

4.2.12 Deudas con entidades de crédito

En el cuadro 18 se muestra el desglose de las deudas totales con entidades de crédito al 31 de diciembre de 1996 que ascienden a 17.693 millones de pesetas, lo que representa el 63,6% del total pasivo del balance a dicha fecha con una disminución respecto al saldo del ejercicio anterior de 3.376 millones (el 16,0%). De la cantidad indicada, 6.329 millones de pesetas tienen vencimiento a largo plazo y 11.364 millones de pesetas tienen vencimiento a corto plazo.

Conceptos	Corto plazo	Largo plazo
Préstamos y créditos	3.456	6.182
<i>Promoción de Viviendas</i>	1.780	-
<i>Rehabilitación C.H.</i>	154	-
<i>Promoción suelo</i>	1.522	4.723
<i>Patronato Pr. V. Alicante</i>	-	1.459
Efectos corp. M-2, S.A.	146	147
Pólizas de crédito	7.477	-
Intereses devengados	285	-
Total	11.364	6.329

Cuadro 18

La deuda a 31 de diciembre de 1996, por **Préstamos y créditos**, asciende a un total de 9.638 millones de pesetas. De esta deuda, 1.420 millones de pesetas son préstamos con garantía hipotecaria y 8.218 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 1996 en esta póliza de crédito (1.400 millones de pesetas), figura en el epígrafe de **Inmovilizado financiero** del balance, como cuenta a cobrar al Patronato (véase apartado 4.2.2).

Los intereses devengados durante 1996 por la totalidad de los préstamos y créditos en vigor durante el ejercicio han ascendido a 1.267 millones de pesetas, de los cuales se han incorporado al valor de las existencias 208 millones de pesetas. El importe subsidiado por el MOPTMA se eleva a 639 millones de pesetas, habiéndose diferido para su imputación a ingresos de los ejercicios siguientes en que se realicen las ventas, un importe de 141 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 1996, 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" (ver apartados 4.2.3 y 4.2.4).

La deuda a 31 de diciembre de 1996, 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 1997, tienen por objeto, en general, cubrir desfases en tesorería. Los intereses devengados durante 1996, han ascendido a 598 millones de pesetas. El tipo de interés de estos créditos está entre el 6,4787% y el 7,175%.

El concepto **Intereses devengados** corresponde a los pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 1996, que se corresponden con 221 millones de pesetas por los préstamos más 64 millones de pesetas por las pólizas de crédito a corto plazo.

4.2.13 Deudas con empresas del grupo

En el cuadro 19 se muestra el desglose de las deudas con empresas del grupo.

Deudas con empresas del grupo	Millones de pesetas
Generalitat Valenciana, Seguimiento Convenios	2.268
Generalitat Valenciana, cobros de patrimonio	148
Subvenciones de explotación a reintegrar	4
Total	2.420

Cuadro 19

El concepto **Generalitat Valenciana, Seguimiento Convenios** recoge, en el pasivo, la suma de las diferencias por cada convenio entre el importe de las certificaciones recibidas de las empresas adjudicatarias y las certificaciones emitidas por el IVVSA a la COPUT de los diversos convenios de gestión, en función de la ejecución de las obras.

El concepto **Generalitat Valenciana cobros patrimonio** muestra 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.

4.2.14 Acreedores comerciales

Se refleja en el cuadro 20 el desglose del epígrafe **Acreedores comerciales** en el que se recogen 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.

Conceptos	Millones de pesetas
Deudas por compras o prestaciones de servicios	2.599
<i>Por convenios de gestión y promoción propia</i>	2.467
<i>Acreedores diversos</i>	132
Anticipos recibidos por pedidos	508
Total	3.107

Cuadro 20

En el concepto **Deudas por compras o prestaciones de servicios por convenios de gestión y promoción propia**, el Instituto ha incluido una provisión por intereses de demora a pagar a proveedores que asciende a 224 millones de pesetas.

La cuenta "Anticipos recibidos por pedidos" refleja los importes recibidos a cuenta de clientes por ventas de viviendas pendientes de terminar a 31 de diciembre de 1996.

4.2.15 Otras deudas no comerciales

En el cuadro 21 se muestra los conceptos que integran este epígrafe del pasivo del balance al 31 de diciembre de 1996:

Conceptos	Millones de pesetas
Administraciones Públicas	208
Otras deudas	72
Fianzas y depósitos a c/p	985
Total	1.265

Cuadro 21

El saldo del concepto de **Administraciones Públicas** está compuesto fundamentalmente por las liquidaciones del último periodo de 1996 correspondientes al IRPF, al IVA y a la Seguridad Social, ingresadas en enero de 1997, y una deuda a pagar al Ayuntamiento de Paterna por 49 millones de pesetas por la liquidación de diversos conceptos referidos a las viviendas incluidas en el Patrimonio de Promoción Pública de la Generalitat Valenciana, y cancelada en abril de 1997.

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

En el cuadro 22 se muestra la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1996, junto con las cifras correspondientes al ejercicio 1995, (en millones de pesetas):

GASTOS	1996	1995	INGRESOS	1996	1995
Reducción de existencias	2.478	-	Importe neto cifra de negocios	5.384	3.849
Aprovisionamientos	2.200	4.400	Aumento de existencias	-	2.016
Gastos de personal	784	745	Trabjs. efect. empresa para su inmovil.	23	22
Dotación amortización inmovilizado	45	40	Otros ingresos de explotación	251	1.460
Variación provisiones de tráfico	38	4	Ingresos a distribuir varios ejercicios		
Otros gastos de explotación	371	568	transferidos al resultado del ejercicio	595	-
Beneficios de explotación	337	1.590	Pérdidas de explotación	-	-
Gastos financieros y asimilados	2.234	1.847	Ingresos otros valores negociables	342	430
			Otros intereses e ingr. asimilados	172	102
			Subsidiaciones por préstamos cualificado	504	-
Resultados financieros positivos	-	-	Resultados financieros negativos	1.216	1.315
Benef. actividades ordinarias	-	275	Pérdidas actividades ordinarias	879	-
Pérdidas procedentes inmovilizado	22	-	Beneficios enajenación inmovilizado	1	1
Variación provisiones inmovilizado	-	(5)	Ingresos extraordinarios	4	4
Gastos y pérdidas otros ejercicios	58	555	Ingresos y bº otros ejercicios	29	6
Gastos extraordinarios	385	-			
Resultados extraordinarios positivos	-	-	Resultados extraordinarios negativos	431	539
Resultado del ejercicio (beneficio)	-	-	Resultado del ejercicio (pérdida)	1.310	264

Cuadro 22

En el ejercicio 1996, con el objeto de adaptarse plenamente al principio de correlación de ingresos y gastos, la Sociedad ha modificado el criterio de presentación y clasificación de las “Subsidiaciones por préstamos cualificados”, los cuales se muestran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1996 como ingresos financieros, mientras en el ejercicio 1995 se incluían como Subvenciones de explotación, en el epígrafe “Otros ingresos de explotación”.

Asimismo, con el fin de facilitar mayor información, la Sociedad ha procedido a desglosar la partida de “Otros ingresos de explotación”.

4.4 **Epígrafes más significativos de la cuenta de pérdidas y ganancias**

4.4.1 **Aprovisionamientos**

En el cuadro 23 se muestra el saldo de este epígrafe que asciende a 2.200 millones de pesetas y representa un 25,5% de los gastos del Instituto.

Aprovisionamientos	1996	1995	Variación %
Consumo de materias primas	312	1.331	(76,6%)
Certificaciones de obra	1.888	3.069	(38,5%)
Total	2.200	4.400	(50,0%)

Cuadro 23

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 1.384 millones de pesetas, la variación de materias primas cuyo valor asciende a (1.072) millones de pesetas.

La reducción de las existencias de las promociones en curso y productos terminados, 2.478 millones de pesetas, figura en el epígrafe correspondiente de los gastos de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.4.2 **Gastos de personal**

En el cuadro 24 se muestra la composición de este epígrafe, que es el segundo en orden de importancia de los gastos del IVVSA (sin tener en cuenta los gastos financieros), representando el 9,1% del total (el 9,1% en 1995).

Gastos de personal	1996	1995	Variación
Sueldos y salarios	594	552	7,6%
Indemnizaciones	7	24	(70,8%)
Otros gastos sociales	5	2	(150,0%)
Cargas sociales	178	167	6,6%
Total	784	745	5,2%

Cuadro 24

Los gastos de personal han experimentado un crecimiento del 5,2% debido a los siguientes motivos:

- El incremento salarial del 3,5% fijado en la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana.
- El pago de indemnizaciones

- El cambio de 15 personas en su categoría profesional. En relación a esta cuestión no consta el informe a que se refiere el artículo 27.2 de la Ley de presupuestos de la Generalitat Valenciana para 1996.
- Las variaciones en la plantilla.

El 1 de octubre de 1996 se firmó el convenio colectivo para ese año con carácter retroactivo al 1 de enero de 1996, habiendo solicitado de la Conselleria de Economía y Hacienda y de la Conselleria de Presidencia (Dirección General de Función Pública) la correspondiente autorización de masa salarial.

La plantilla media del Instituto ha tenido la siguiente evolución:

Categorías	Nº medio empleados		Variación
	1996	1995	
Dirección y jefatura	58	56	3,6%
Oficiales y administrativos	112	112	-
Auxiliares y otros	18	17	5,9%
Total	188	185	1,6%

Cuadro 25

Al 31 de diciembre de 1996 la plantilla del Instituto era de 181 contratados fijos, y 4 contratados temporales.

4.4.3 Otros gastos de explotación

Este epígrafe representa el 4,3% del importe total de gastos del ejercicio 1996. Su composición es la siguiente, en millones de pesetas:

Otros gastos de explotación	1996	1995	Variación
Servicios exteriores			
Arrendamientos	1	1	-
Reparación y conservación	23	7	228,6%
Servicios profesionales indep.	135	257	(47,5%)
Primas de seguros	8	5	60,0%
Servicios bancarios	13	18	(27,8%)
Publicidad y propaganda	5	36	(86,1%)
Suministros	21	20	5,0%
Otros servicios	128	173	(26,0%)
Tributos	37	51	(27,5%)
Total	371	568	(34,7%)

Cuadro 26

Esta Sindicatura ha revisado una muestra que ha supuesto el 33% del importe de este epígrafe, comprobándose su adecuado soporte y contabilización.

4.4.4 Gastos extraordinarios

El 99,5% de esta cuenta “Gastos extraordinarios”, corresponde a la dotación para la provisión para subsidiaciones comentada en el apartado 4.2.11, por importe de 383 millones de pesetas.

4.4.5 Importe neto de la cifra de negocios

En el cuadro 27 se muestra la cifra de negocios que asciende a 5.384 millones de pesetas en el ejercicio 1996 y representa el 73,7% de los ingresos del Instituto en dicho ejercicio.

Cifra de negocios	1996	1995	Variación
Ventas	4.999	3.387	47,6%
Prestación de servicios	385	462	(16,7%)
Total	5.384	3.849	39,9%

Cuadro 27

a) Ventas

La cifra de ventas, que asciende a 4.999 millones de pesetas se corresponde con lo siguiente:

Cuenta	1996
Ventas de solares	416
Venta de viviendas	4.331
Ingresos por cuotas de urbanización	11
Ingresos por otras ejecuciones obra	240
Venta de terrenos	7
Devolución de ventas	(6)
Total	4.999

Cuadro 28

Esta cifra de ventas supone el 92,8% del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1996, siendo éste el tercer 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 14,6% de las ventas, comprobándose la correcta contabilización y soporte documental de las mismas.

En el cuadro 29 se refleja el detalle en millones de pesetas, de las ventas realizadas en cada una de las promociones terminadas 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-07/90 11 viv. Onda	325	45	(307)	63
RE-08/92 40 viv. S. Miguel de las Salinas	187	25	(176)	36
RE-01A/93 22 viv. Xirivella	175	37	(153)	59
RE-01B/93 20 viv. Xirivella	170	34	(142)	62
RE-01/92 192 viv. Alacuas	76	9	(54)	31
RE-03/93 20 viv. Vta. Moro	146	21	(148)	19
RE-02/94 68 viv. Altura	527	41	(556)	12
RE-14/92,66 viv. Alcoi	609	61	(557)	113
RE-02/91,34 viv. Denia	263	47	(225)	85
RE-04/93 12 viv. Alcublas	88	-	(94)	(6)
RE-01/92-2, 192 viv. Alacuás	1.689	232	(1.245)	676
Otras promociones	76	10	(76)	10
Total	4.331	562	(3.733)	1.160

Cuadro 29

A 31 de diciembre de 1996 hay 29 promociones del programa de viviendas terminadas, 25 de las cuales están vendidas al 100%.

El porcentaje de unidades vendidas sobre el total de viviendas terminadas es del 99%.

b) Prestación de servicios

En el cuadro 30 se muestra el desglose de los ingresos por estos conceptos en millones de pesetas, que suponen el 5,3% de la cifra de negocios del ejercicio 1996.

Conceptos	1996	1995	Variación
Ingresos por gestión de obras	148	233	(36,5%)
Ingresos por asistencia técnica	237	229	3,5%
Total	385	462	(16,7%)

Cuadro 30

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 3.700 millones de pesetas en 1996.

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 componen este epígrafe ascienden a 251 millones de pesetas y representan un 3,4% del total en 1996. Su componente más significativo que asciende a 230 millones de pesetas corresponde a una parte de la subvención corriente de la Generalitat Valenciana prevista en sus presupuestos. Este importe tiene como objeto compensar parcialmente los gastos internos directamente producidos por la gestión y administración del patrimonio de viviendas de promoción pública perteneciente a la Generalitat Valenciana que, en el ejercicio 1996, han supuesto un importe de 703 millones de pesetas.

4.4.7 Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Esta cuenta recoge las subvenciones de capital contabilizadas en la cuenta de pasivo “Ingresos a distribuir en varios ejercicios” transferidas a ingresos por importe de 595 millones de pesetas (véase apartado 4.2.10).

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 el apartado 2 del presente Informe, como resultado del trabajo de fiscalización realizado procede efectuar las recomendaciones que se señalan a continuación:

- a) Durante el ejercicio 1996 la Sociedad ha solventado el siguiente aspecto que fue objeto de recomendación por parte de esta Sindicatura en el Informe de 1995:
 - a.1) La Sociedad no debería de haber incorporado a los saldos iniciales de las cuentas de existencias las reclasificaciones efectuadas durante el ejercicio.
- b) Se reitera la recomendación ya puesta de manifiesto en el Informe de 1995.
 - b.1) Adecuar la actividad relativa a la gestión y administración del patrimonio inmobiliario de la Generalitat Valenciana al crédito disponible en los Presupuestos de la Generalitat Valenciana.