

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, IVH o l'Institut), que comprenen el balanç a 31 de desembre de 1996, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria corresponents a l'exercici anual acabat en la data citada, i que adjuntem íntegrament en l'annex d'aquest informe. Els dits comptes, els van formular els administradors del IVH amb data 24 de març de 1997 i foren aprovats per la junta general universal d'accionistes amb data 17 de juny de 1997. El treball de fiscalització s'ha fet d'acord amb 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 Els comptes anuals del IVH de l'exercici de 1996 -que adjuntem en l'annex d'aquest informe- mostren, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera a 31 de desembre de 1996, dels resultats de les seues operacions i dels recursos obtinguts i aplicats durant l'exercici anual acabat en aqueixa data; contenen la informació necessària i suficient per a la seua interpretació i comprensió escaients, conformement als principis i les normes comptables generalment acceptats -els quals guarden uniformitat amb els aplicats en l'exercici anterior.
- 1.3 L'informe de gestió de l'exercici de 1996 que s'adjunta als comptes anuals, conté les explicacions que els administradors han considerat oportunes sobre la situació de l'Institut, l'evolució de la seua activitat i sobre uns altres assumptes, i no forma part integrant dels comptes anuals. Aquesta Sindicatura ha verificat que la informació comptable que conté el dit informe de gestió, concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici de 1996.

2. COMPLIMENT DE LA LEGALITAT VIGENT EN LA GESTIÓ DELS FONS PÚBLICS

2.1 Abast i metodologia

Aquesta Sindicatura ha fiscalitzat el compliment, per part del IVH, de la legalitat vigent en la gestió dels fons públics durant l'exercici anual terminat el 31 de desembre de 1996. La fiscalització s'ha fet seguint normes d'auditoria generalment acceptades; hem efectuat 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 establits en:

- Decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es constitueix el IVH.
- 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 9/1995, de 31 de desembre, de Pressuposts per a l'exercici de 1996.
- 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 Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports i el IVH.
- Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual s'atribueix a l'IVH 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 mesures de finançament de les actuacions protegibles en matèria d'habitatge del pla 1992-1995.

- Reial decret 2.190/1995, de 28 de desembre, sobre mesures de finançament de les actuacions protegibles en matèria d'habitatge i sòl per al període 1996-1999.
- Reial decret 1.668/1991, de 15 de desembre, sobre finançament de les actuacions protegibles en matèria de sòl destinat de manera preferent a habitatges de protecció oficial.
- Decret 113/1996, de 5 de juny, del Govern Valencià, sobre actuacions protegibles en matèria d'habitatge.
- Ordre de 22 de maig de 1992, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, sobre 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 considerant l'abast descrit en l'apartat anterior, no s'han detectat incompliments rellevants de la normativa citada -per part del IVH- durant el període examinat; si no és pel que fa a l'article 27.2 de la Llei de Pressuposts de la Generalitat per a 1996 (vegeu l'apartat 4.4.2). En concret:

- No consta l'informe exigít per als canvis de categoria o nivell que impliquen modificacions de les condicions retributives del personal.

3. INFORMACIÓ GENERAL

3.1 Antecedents i objecte del IVH

El IVH es va crear mitjançant el decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana. El control en correspon a la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports i l'únic soci n'és la Generalitat Valenciana.

L'objecte social, el constitueix la rehabilitació i promoció d'habitatges, en especial els 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 siguem necessàries per a la realització de tal objectiu.

3.2 Activitat desenvolupada en 1996

La informació referent a l'activitat desenvolupada per l'Institut -obtinguda del seu informe de gestió- en cada un dels seus cinc programes d'actuació, es resumeix tot seguit:

a) Programa de promoció del sòl

A 31 de desembre de 1996 hi havia en execució disset promocions. Les actuacions més rellevants de l'exercici s'han desenvolupat en les promocions "sector R-5 Riu Sec" i "PAU 1.1", de Castelló; en la promoció "APD-4 àrea de Rabassa", d'Alacant, i en la "V-10 Mas del Rosari", de Paterna.

b) Programa de promoció d'habitatges

Durant 1996 no s'ha iniciat cap promoció; n'han finalitzades quatre, i en l'actualitat continuen en execució cinc promocions.

c) Programa de rehabilitació del centre històric

Durant l'exercici de 1996, l'oficina RIVA-Ciutat Vella ha continuat exercint les funcions que li foren encomanades en el decret 158/92, de 14 de setembre, del Govern Valencià. El programa desenvolupat té diverses actuacions:

- Actuacions indirectes, basades en ajudes que gestiona l'oficina per mitjà del reial decret 2.190/1995, de 28 de desembre, sobre mesures de finançament per a actuacions protegibles en matèria d'habitatge i equipaments.
- Actuacions directes, que comprenen:
 - * Conveni-marc V-92/850, entre la COPUT i el IVH, pel qual s'atribueix a l'Institut la gestió i realització de determinades actuacions en l'àmbit de rehabilitació del centre històric de València. En 1996 l'annualitat era de

664 milions de pessetes. L'Institut n'ha certificat a la COPUT el 100%. En aquest conveni es distingeixen les actuacions següents:

- reurbanització d'espais públics,
- adquisició d'habitatges per a reallotjaments,
- intervencions en patrimoni monumental.

* Intervenció en les unitats d'actuació corresponents als barris de Ciutat Vella, atribuïdes a la Generalitat Valenciana per virtut del conveni subscrit amb l'Ajuntament i gestionades pel IVH.

d) Programa d'administració del patrimoni

Les activitats que comporta l'administració del patrimoni són bàsicament:

- realitzar les gestions de cobrament dels habitatges, així com els pagaments d'imposts que hi corresponguen;
- tota l'activitat pròpia de la gestió i les incidències d'aquest elevat parc (25.000 habitatges, aproximadament);
- escripturacions, canvis de titularitat...

Aquesta administració implica la constant revisió dels habitatges, inspeccionant-los i detectant les possibles irregularitats en temes de traspassos il·legals, mancances de pagament, ocupacions no consentides... Així mateix, una altra activitat important és de mantenir i conservar els habitatges en bon estat.

e) Programa de gestió

Recull el conjunt d'actuacions que el IVH desenvolupa a l'empara del decret 35/1988, de 21 de març, del Consell de la Generalitat Valenciana, que regula la comanda de gestió entre la COPUT i l'Institut. Durant l'exercici de 1996, l'IVH s'encarrega de la gestió de 139 convenis, per un import de 56.471 milions de pessetes, per a l'execució d'obres de promoció pública d'edificació, reparació i rehabilitació d'habitatges, infraestructures i equipament urbà, i d'adquisició de sòl, que es porten a efecte a les tres províncies de la Comunitat Valenciana.

4. COMENTARIS SOBRE ELS ASPECTES MÉS IMPORTANTS DELS COMPTES ANUALS

4.1 Anàlisi global del balanç

El balanç del IVH al tancament de l'exercici de 1996, juntament amb les xifres corresponents de l'exercici de 1995, es mostren a continuació, en milions de pessetes:

Actiu	31-12-96	31-12-95	Variació
Immobilitzat	3.624	3.693	(1,9%)
<i>Despeses d'establiment</i>	4	2	100,0%
<i>Immobilitzacions immaterials</i>	15	4	275,0%
<i>Immobilitzacions materials</i>	1.662	1.552	7,1%
<i>Immobilitzacions financeres</i>	1.518	1.803	(15,8%)
<i>Deutors operacions tràfic a llarg term.</i>	425	332	28,0%
Despeses per a distribuir en diversos exercicis	27	65	(58,5%)
Actiu circulant	24.182	32.510	(25,6%)
<i>Existències</i>	11.090	12.496	(11,3%)
<i>Deutors</i>	10.059	12.692	(20,8%)
<i>Inversions financeres temporals</i>	1.076	4.088	(73,7%)
<i>Tresoreria</i>	1.957	3.233	(39,5%)
<i>Ajusts per periodificació</i>	-	1	-
Total actiu	27.833	36.268	(23,3%)
Passiu			
Fons propis	1.376	1.139	20,8%
<i>Capital subscrit</i>	2.686	1.403	91,4%
<i>Pèrdues i beneficis (pèrdues)</i>	(1.310)	(264)	396,2%
Ingressos per a distribuir en diversos exercicis	1.327	1.566	(15,3%)
Provisions per a riscos i despeses	383	-	-
Creditors a llarg termini	6.329	9.101	(30,5%)
<i>Deutes amb entitats de crèdit</i>	6.329	8.871	(28,7%)
<i>Desembors. pendents s/accions no exigits</i>	-	230	-
Creditors a curt termini	18.418	24.462	(24,7%)
<i>Deutes amb entitats de crèdit</i>	11.364	12.198	(6,8%)
<i>Deutes amb empreses del grup i associades</i>	2.420	2.263	6,9%
<i>Creditors comercials</i>	3.107	8.541	(63,6%)
<i>D'altres deutes no comercials</i>	1.265	1.232	2,7%
<i>Provisions per a operacions de tràfic</i>	46	24	91,7%
<i>Ajusts per periodificació</i>	216	204	5,9%
Total passiu	27.833	36.268	(23,3%)

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 1996 i el seu moviment durant el dit exercici, són els que mostrem tot seguit, en milers de pessetes:

Immobilitzacions materials	Saldos 31-12-95	Altes	Baixes	Traspassos	Saldos 31-12-96
Construccions	853	4	(48)	363	1.172
Mobiliari i estris	105	12	-	-	117
Equips processament informació	114	54	-	-	168
D'altres immobilitzat material	92	16	-	-	108
Immobilitzat en curs	583	111	-	(363)	331
Total valors de cost	1.747	197	(48)	-	1.896
Amortització acumulada	(195)	(40)	1	-	(234)
Valor net	1.552				1.662

Quadre 2

Durant l'exercici de 1996, les adquisicions d'immobilitzat material han ascendit a 197 milions de pessetes, un 27,4% dels quals correspon a equips de processament d'informació i un 56,3%, a immobilitzat en curs. Les altes d'immobilitzat en curs corresponen a la compra d'immobles, per a rehabilitar-los o no, a fi d'arrendar-los o vendre'ls posteriorment. Del total d'altes, n'hem verificat el 66,1% i comprovat la seua adequada formalització i comptabilització.

Les baixes en construccions es deuen al fet que en 1996 el IVH haja venut diversos immobles com a compra-venda diferida (25 anys). Del total de baixes, n'hem verificat el 38,7%, i comprovat la seua adequada formalització i comptabilització.

4.2.2 Immobilitzacions financeres

La composició d'aquest epígraf del balanç a 31 de desembre de 1996 i el seu moviment durant el dit exercici, es mostren tot seguit, en milers de pessetes:

Immobilitzacions financeres	Saldos 31-12-95	Altes	Baixes	Saldos 31-12-96
Participacions en empreses del grup	408	-	(306)	102
Crèdits a empreses associades	1.400	-	-	1.400
Dipòsits i fiances	5	11	-	16
Provisions	(10)	-	10	-
TOTAL	1.803	11	(296)	1.518

Quadre 3

El concepte "**Participacions en empreses del grup**" correspon a la 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). L'objecte social de GSA és la urbanització i preparació del sòl contingut en l'àmbit del PAU número 2 d'Alacant. El capital social de GSA és de 200 milions de pessetes i el IVH n'ha subscrit i desemborsat el 51%.

La baixa en el dit concepte correspon a la participació, per un import de 306 milions de pessetes, que el IVH tenia en el capital de la societat anònima d'economia mixta Nova Gestió Urbana, S.A. (NGU). El capital social de NGU era de 600 milions de pessetes i el IVH en tenia subscrit el 51%. La junta general d'accionistes d'aquesta societat celebrada el 8 de gener de 1996, acordà la seua dissolució i la liquidació en tingué lloc amb data 30 de maig de 1996; cosa que ha significat al IVH unes pèrdues de 22 milions de pessetes, que han sigut registrades en la partida "Pèrdues procedents de l'immobilitzat" (vegeu l'apartat 4.3).

En el concepte "**Crèdits a empreses associades**", es registra 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 de les "Mil viviendas" d'Alacant. Aquest crèdit reditua uns 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 4.2.12).

4.2.3 Deutors per operacions de tràfic a llarg termini

El detall dels crèdits comercials a llarg termini a 31 de desembre de 1996, és el següent, en milions de pessetes:

Clients a llarg termini per vendes i prestacions de serveis	444
Provisions	(19)
TOTAL	425

Quadre 4

Del total de clients a llarg termini, en corresponen 147 milions de pessetes als efectes comercials descomptats a llarg termini per la venda dels terrenys de la promoció del programa del sòl "U.A. 10 Aldaia" en l'exercici de 1995 (vegeu l'apartat 4.2.12), i 168 milions de pessetes a la venda de parcel·les del programa del sòl "R-5 PAU 1.1", a Castelló de la Plana (vegeu l'apartat 4.2.5.2.a).

4.2.4 Despeses per a distribuir en diversos exercicis

Aquest epígraf està compost pel compte "Despeses per interessos diferits", que puja a 27 milions de pessetes i que correspon a l'activació de les despeses financeres produïdes pel descompte dels pagarés per a cobrar a l'empresa-corporació M-2, S.A. per la venda dels terrenys de la promoció del programa del sòl "U.A. 10 Aldaia" en l'exercici de 1995 (vegeu l'apartat 4.2.3).

La contrapartida d'aquest compte està en l'epígraf "**Ingressos per a 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

El grup d'"**Existències**" és el més rellevant de l'actiu del balanç del IVH a 31 de desembre de 1996, ja que en constitueix el 39,8 del total. La seua composició i el moviment durant 1996 es mostren tot seguit, en milions de pessetes:

Conceptes	Saldo 31-12-95	Augments	Traspassos	Correccions valor	Cost vendes	Saldos 31-12-96
Edificis	202	19	-	-	-	221
Solars	801	82	-	-	-	883
Terrenys	3.687	1.388	(417)	-	-	4.658
Promocions en curs	6.840	2.247	(3.714)	(506)	(247)	4.620
Promocions terminades	966	-	4.131	-	(4.389)	708
TOTAL	12.496	3.736	-	(506)	(4.636)	11.090

Quadre 5

Les existències propietat de la societat es componen de solars i edificis per a la construcció o rehabilitació i la venda posterior. Es valoren atenent al seu cost d'adquisició o al cost de producció, segons el cas. Els augments d'existències corresponen principalment a la construcció de les promocions en curs (un 60,1% del total). La composició, per conceptes de cost, d'aquests augments és com segueix, en milions de pessetes:

Promocions en curs	Addicions
Certificacions d'obra	1.863
Honoraris tècnics	36
D'altres costos	208
Costs indirectes	140
TOTAL	2.247

Quadre 6

La resta d'addicions, 1.489 milions de pessetes, corresponen a "Matèries primes" (edificis, solars i terrenys).

Hem revisat una mostra d'inversions en promocions durant el període, que totalitzen 2.853 milions de pessetes, que signifiquen el 76,4% del total d'inversions del període. N'hem comprovat l'adequat suport i comptabilització. En l'apartat 4.2.5.2 es comenten els aspectes més rellevants sorgits en la revisió.

4.2.5.2 Distribució territorial i per programes

En el quadre 7 es mostra la gestió de les existències del IVH, que es realitza en tres dels cinc programes d'actuació de l'Institut; el desglossament a 31 de desembre de 1996 és el següent, en milions de pessetes:

Existències	Promoció sòl	Promoció habitatges	Rehabilitació centre històric	Total existències
Edificis	-	160	61	221
Solars	-	883	-	883
Terrenys	4.658	-	-	4.658
Promocions en curs	1.098	3.508	14	4.620
Promocions acabades	360	348	-	708
TOTAL	6.116	4.899	75	11.090
	55,1%	44,2%	0,7%	100,0%

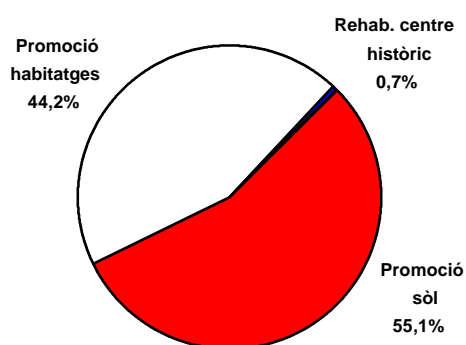
Quadre 7

La distribució territorial per províncies per a cada programa a 31 de desembre de 1996, es reflecteix en el quadre 8, en milions de pessetes:

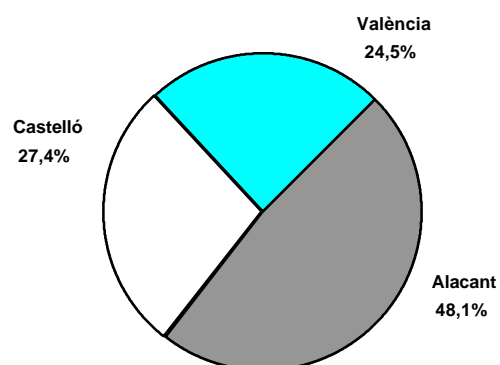
Província	Promoció sòl		Promoció habitatges		Rehabilitació centre històric		Total	
Alacant	1.326	21,7%	4.006	81,8%	-	-	5.332	48,1%
Castelló	3.000	49,0%	41	0,8%	-	-	3.041	27,4%
València	1.790	29,3%	852	17,4%	75	100,0%	2.717	24,5%
TOTAL	6.116	100,0%	4.899	100,0%	75	100,0%	11.090	100,0%

Quadre 8

Existències per programes



Existències per províncies



a) Programa de Promoció del Sòl

Les promocions incloses en aquest programa són les que acumulen majors inversions realitzades durant 1996.

Aquest programa representa un 55,1% del saldo d'"Existències" a 31 de desembre de 1996 i unes addicions durant el dit exercici de 1.938 milions de pessetes, que constitueixen el 51,9% de les inversions efectuades en existències. A continuació detallarem la composició, per conceptes de cost, de les principals promocions que formen aquest programa a 31 de desembre de 1996, en milions de pessetes:

Promoció Programa Promoció del Sòl	Adquis. sòl	Certific. obra	Honor. tècnics	Altres costs	Costs indirec.	Cost de vendes	Correc. valor.	Saldos 31-12-96
SUNP R-5 Unv. Castelló	2.274	-	16	709	-	-	-	2.999
U.A. 17.3 Alaquàs	437	246	6	139	71	(543)	-	356
Sant Vicent 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. Alacant	187	-	-	76	1	-	-	264
Mas del Rosari-Paterna	1.000	-	1	-	-	-	-	1.001
A.P.D.-4 Àrea Rabassa fase 1	130	314	3	12	75	-	(435)	99
Resta de promocions	1.292	-	11	84	8	(578)	-	817
Total programa	6.048	894	45	1.178	191	(1.805)	(435)	6.116

Quadre 9

Hem revisat una mostra de promocions d'aquest programa, amb una cobertura del 84,4% de les inversions realitzades durant l'exercici de 1996; així com el 98,8% del cost de vendes i el 100% de les correccions de valoracions. L'anàlisi ha consistit en la comprovació dels imports comptabilitzats amb la documentació de suport.

La inversió més significativa s'ha produït en la promoció Mas del Rosari-Paterna, que s'emporta el 51,7% del total de les inversions del programa de sòl.

La minoració d'existències s'ha produït en la promoció A.P.D.-4, àrea de Rabassa, fase 1. Segons l'estudi de viabilitat efectuat pel Departament de Promoció del IVH, els costos són superiors als futurs ingressos en 435 milions de pessetes; de manera que s'hi ha produït una disminució del valor de les existències pel dit import.

b) Programa de Promoció d'Habitatges

Aquest programa representa un 44,2% del saldo d'existències del IVH a 31 de desembre de 1996, i unes addicions durant el dit exercici de 1.574 milions de pessetes, que signifiquen el 42,1% de les inversions efectuades en existències.

El nombre total de promocions obertes en règim especial -segons els registres comptables del IVH- s'eleva a 50. La fase de construcció s'ha iniciat en 34 promocions, 29 de les quals havien finalitzat a 31 de desembre de 1996. El valor de les existències d'aquest programa inclou, a més de les 50 citades, 69 promocions en el centre històric de València. En el quadre següent es mostra el saldo a 31 de desembre de 1996 de les principals promocions que integren el programa i el seu moviment durant el dit exercici, en milions de pessetes:

Promoció	Saldos 31-12-95	Addicions	Baixes		Saldos 31-12-96
			Cost vendes	Correcció valor	
192 habitatges, Alaquàs I	136	-	(54)	-	82
243 habitatges, Alacant	1.213	771	-	-	1.984
147 habitatges, Alcoi	941	104	-	(55)	990
Alaquàs II fase	1.110	252	(1.245)	-	117
68 habitatges, Altura	549	7	(556)	-	-
66 habitatges, Gandia	316	-	(307)	-	9
Sant Vicent Raspeig I.G.S.	562	6	(8)	-	560
78 habitatges, Elx	112	11	-	-	123
66 habitatges, Alcoi	522	35	(557)	-	-
34 habitatges, Dénia	215	10	(225)	-	-
40 habitatges, S. Miguel Salinas	214	19	(176)	-	57
20 habitatges, Xirivella	122	20	(142)	-	-
22 habitatges, Xirivella	116	41	(153)	-	4
31 habitatges, Rojales	99	68	-	(16)	151
Resta de promocions	902	230	(310)	-	822
Total programa	7.129	1.574	(3.733)	(71)	4.899

Quadre 10

En aquest programa hem analitzat una mostra de promocions, que representa el 71,6% de les inversions realitzades en 1996, el 63,2% del cost de vendes i el 100% de les correccions de valor de l'exercici. L'anàlisi ha consistit en la verificació d'una mostra -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 començaren en 1993. El seu detall i l'anàlisi es mostren en l'apartat 4.4.5 d'aquest informe.

La promoció de 147 habitatges a Alcoi, ha estat parada durant tot l'exercici de 1996, perquè l'Ajuntament d'Alcoi va cedir els terrenys al IVH en un acord del Ple de l'Ajuntament el 16 de juny de 1997.

Les addicions que figuren en aquesta promoció comprenen els honoraris tècnics, l'activació de despeses financeres, la imputació de les despeses indirectes i l'única certificació existent en l'exercici, per revisió de preus.

A fi de realitzar la promoció de 243 habitatges a Alacant, al parc de sant Gabriel, es va signar un contracte amb una constructora el 16 de maig de 1994. El 18 de gener de 1995, es signa una addició al contracte, que incrementa el pressupost a 1.380,9 milions de pessetes.

El 27 d'octubre de 1995, el IVH va plantejar la revocació del contracte, a la qual es va oposar el contractista amb data 30 d'octubre de 1995, i es va procedir a la paralització de l'obra conformement al requeriment notarial instat pel IVH.

Posteriorment, ambdues parts arriben a un acord, que signen el 15 de febrer de 1996, especificant la part pendent d'executar i incrementant el pressupost en 78,7 milions de pessetes més.

El termini de finalització de l'obra -segons aquest acord- era el 30 d'octubre de 1996; no hi ha hagut més pròrrogues. A 31 de desembre de 1996, l'obra està executada en un 98,6%. El 4 de juny de 1997 s'obté el certificat de fi d'obra.

D'altra banda, el saldo per import de 1.984 milions de pessetes que figura en el quadre 10, està integrat pel saldo a 31 de desembre de 1995 (1.213 milions de pessetes) i les addicions efectuades en l'exercici, les quals puguen a 771 milions de pessetes i comprenen els conceptes següents:

Cerrtificat d'obra	Horaris tècnics	Despe. financeres	Despeses generals	Total
663	9	62	37	771

4.2.6 Deutors

En el quadre 11 es mostra el saldo d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1996, que s'eleva a 10.059 milions de pessetes; xifra que representa el 36,1% del total de l'actiu del balanç a la dita data. Està format pels conceptes següents:

Conceptes	Milions ptes.
Empreses del grup, deutores	6.917
Deutors diversos	161
Personal	9
Administracions públiques	1.961
Clients per vendes	1.011
TOTAL	10.059

Quadre 11

a) Empreses del grup, deutores

En aquest capítol es presenten els saldos per a cobrar de la COPUT i de Ciutat de les Arts i les Ciències, S.A. (CAC); d'acord amb el detall següent:

Concepte	Milions ptes.
Certificacions de convenis	1.085
<i>Certificacions convenis COPUT</i>	636
<i>Certificacions convenis CAC</i>	449
Generalitat Valenciana, seguiment de convenis	1.872
D'altres	15
Reparacions patrimoni G.V. pendents de cobrament	3.945
Total "Empreses del grup, deutores"	6.917

Quadre 12

Pel que fa al compte "**Certificacions convenis COPUT**", aquesta Sindicatura ha verificat amb documentació de suport el cobrament d'una mostra de les certificacions emeses durant els primers mesos de 1997; aqueixa mostra abasta un 88,0% del saldo pendent a 31 de desembre de 1996.

El compte "**Certificacions convenis CAC**" reflecteix el saldo deutor amb l'empresa "Ciutat de les Arts i les Ciències, S.A.", constituït per les factures pendents de cobrament que el IVH repercuteix a CAC, per raó del conveni de gestió signat entre ambdues parts el 26 de novembre de 1992, per a la realització del projecte del conjunt denominat "Ciutat de les Ciències". Els imports executats i pendents de facturació a CAC, els registren en el compte "Seguiment del conveni CAC". Al mes de març de 1997, s'havia cobrat un 20,1% del saldo pendent a 31 de desembre de 1996.

Quant al concepte "Generalitat Valenciana, seguiment de convenis" (que reflecteix la diferència entre l'import de les certificacions emeses pel IVH 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), destaquen els aspectes següents:

- Durant l'exercici de 1996, el IVH té encomanada la gestió de 139 convenis, per un import de 56.471 milions de pessetes.
- El IVH ha adjudicat en 1996 cinc obres convingudes (41 en 1995), per import de 661 milions de pessetes (3.298 milions de pessetes en 1995). Aquesta Sindicatura n'ha revisat una mostra del 49,4%; hem comprovat l'existència dels corresponents projectes tècnics aprovats per la COPUT i la publicitat que se n'ha fet en els supòsits exigits en el plec de bases; també s'ha comprovat que l'adjudicació de les obres, l'ha efectuada l'òrgan competent de l'Institut i que se n'ha formalitzat el corresponent contracte entre el IVH 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 assegurar la correcta execució i finalització de les obres.

Les anualitats disponibles per a l'exercici de 1996 dels convenis en execució signifiquen un total de 9.741 milions de pessetes. El total certificat per l'Institut ha sigut de 5.094 milions de pessetes, que representen un 52,3% (un 86% en 1995). De l'import certificat, el IVH ha cobrat durant 1996 la quantitat de 4.467 milions de pessetes, que suposen un 87,7% (un 47,3% en 1995).

El concepte "Reparacions patrimoni G.V. pendents de cobrament" és el més significatiu de l'epígraf de "**Deutors**", i el saldo seu constitueix el 14,2% de l'actiu total a 31 de desembre de 1996. Aquest compte correspon al saldo per a cobrar pel cost de les despeses per reparació i conservació del patrimoni immobiliari de la Generalitat Valenciana en què ha incorregut l'Institut. Durant l'exercici de 1996, les despeses de reparacions i conservació han sigut superiors a les transferències de capital previstes en els pressuposts de la Generalitat Valenciana, per import de 453 milions de pessetes. Al mes d'abril de 1997, l'Institut havia cobrat 3.059 milions de pessetes, el 77,5% del saldo pendent a 31 de desembre de 1996.

b) Administracions públiques

En el quadre 13 es reflecteix la composició d'aquest concepte a 31 de desembre de 1996:

Comptes	Milions ptes.
Hisenda pública, deutora per devolució d'imposts	149
IVA suportat	3
M.O.P.T.M.A.	139
Generalitat Valenciana, subvencions pendents cobrament	1.669
<i>Al comprador</i>	<i>1.173</i>
<i>De capital</i>	<i>152</i>
<i>Al promotor</i>	<i>342</i>
<i>D'altres</i>	<i>2</i>
D'altres administracions	1
TOTAL	1.961

Quadre 13

El saldo del compte "Hisenda pública, deutora per devolució d'imposts", està compost per les liquidacions de l'impost sobre societats de l'exercici de 1995, 51 milions de pessetes, més les retencions de l'exercici de 1996, per import de 98 milions de pessetes del saldo.

El compte "MOPTMA" registra l'interés subvencionat pel dit Ministeri sobre els préstecs hipotecaris, que es troba pendent de cobrament a 31 de desembre de 1996.

En el compte "Generalitat Valenciana, subvencions pendents de cobrament", figuren les de capital per rehabilitació, les subvencions al promotor (totes dues amb contrapartida en "**Ingressos per a distribuir en diversos exercicis**", el detall de les quals es presenta en l'apartat 4.2.10) i les subvencions al comprador, de les quals al mes d'abril de 1997 s'havien cobrat 45 milions de pessetes, un 3,8%.

c) **Clients per vendes**

Aquest compte registra els imports pendents de cobrament a 31 de desembre de 1996 derivats de vendes realitzades per l'Institut en la seua activitat de promoció pròpia d'habitatges i sòl, per un import de 1.011 milions de pessetes, dels quals 417 milions de pessetes corresponen a efectes comercials en cartera i n'hi ha 146 milions de pessetes descomptats a 31 de desembre de 1996. D'aquests efectes comercials, 22 milions de pessetes haurien de ser reclassificats a llarg termini.

4.2.7 Inversions financeres temporals

Aquest epígraf presenta el següent moviment durant l'exercici de 1996, en milions de pessetes:

Comptes	Saldos 31-12-95	Augments	Disminucions	Saldos 31-12-96
Valors de renda fixa	2.902	23.891	(26.793)	-
Crèdits	43	-	(43)	-
Crèdits a empreses associades	118	132	(195)	55
Imposicions a curt termini	1.005	4.005	(4.005)	1.005
Interessos en comptes corrents	20	16	(20)	16
TOTAL	4.088	28.044	(31.056)	1.076

Quadre 14

El compte de "Valors de renda fixa" a 31 de desembre de 1995 registrava la inversió en lletres del Tresor, efectuada amb fons obtinguts del préstec per a l'adquisició i urbanització del sòl de Patraix. En setembre de 1996, com que no s'havia realitzat el projecte, es va cancel·lar el préstec.

El compte de "Crèdits", a 31 de desembre de 1995, estava constituït per un préstec de 43 milions de pessetes atorgat a l'Ajuntament de Paterna per virtut d'un conveni per a eradicar l'habitatge precari. En 1996 l'han cancel·lat.

Del compte "Crèdits a empreses associades" s'havia cobrat, al mes d'abril de 1997, el 49,7% del total del saldo.

El compte "Imposicions a curt termini" registra la imposició d'un dipòsit especial hipotecari a 120 dies, amb un tipus d'interés del 6,10%, amb venciment el 3 d'abril de 1997.

El compte "Interessos en comptes corrents" recull la periodificació dels interessos redituats, amb venciment en l'exercici de 1997.

4.2.8 Tresoreria

A 31 de desembre de 1996, la tresoreria del IVH està integrada per 1 milió de pessetes d'efectiu en la caixa de l'Institut i 1.956 milions de pessetes en 46 comptes corrents bancaris de lliure disposició, amb tipus d'interés variable en funció dels trams fixats.

4.2.9 Fons propis

El moviment hagut durant 1996 en els comptes de "Fons propis" ha sigut el següent, en milions de pessetes:

Comptes	Saldos 31-12-95	Ampliació de capital	Aportació de socis	Resultat de l'exercici	Saldos 31-12-96
Capital social	1.403	1.283	-	-	2.686
Pèrdues i beneficis	(264)	-	264	(1.310)	(1.310)
TOTAL	1.139	1.283	264	(1.310)	1.376

Quadre 15

El capital social està representat per 53.720 accions nominatives de 50.000 pessetes de valor nominal cada una, totalment subscrites i desemborsades. La titularitat de les dites accions correspon a la Generalitat Valenciana.

L'ampliació de capital, la va aprovar el Govern Valencià en la seua sessió del 25 d'octubre de 1996 com a junta universal d'accionistes. Aquesta ampliació, la subscriu íntegrament l'únic soci, la Generalitat Valenciana, i és desemborsada per aquesta en el dit acte, mitjançant les següents aportacions no dineràries.

Existències	Milions ptes.
Solars a Nules	57
Solars a la Vall d'Uixó	240
Solars al Mas del Rosari (Paterna)	986
TOTAL	1.283

Quadre 16

L'"Aportació de socis" ha sigut aprovada pel Govern Valencià en el seu acord de 4 de juliol de 1996, a l'objecte de proporcionar a l'empresa les necessitats de finançament de naturalesa corrent vinculades a l'explotació.

4.2.10 Ingressos per a distribuir en diversos exercicis

En el quadre 17 es mostra el desglossament d'aquest epígraf del balanç; així com el moviment experimentat durant l'exercici de 1996 (en milions de pessetes):

Conceptes	Saldos 31-12-95	Augments	Traspessos a ingressos	Saldos 31-12-96
Subvencions oficials de capital	352	-	-	352
D'altres ingressos de promocions	15	-	-	15
Donació parcel·les per a revertir	223	-	(98)	125
Subvencions al promotor	210	210	(288)	132
Subvencions G.V. compra terrenys	105	-	(92)	13
MOPTMA préstec qualificat	585	141	(117)	609
Ingressos per interessos diferits	76	46	(41)	81
TOTAL	1.566	397	(636)	1.327

Quadre 17

Aquesta Sindicatura ha revisat un 71,8% 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 compte "Subvencions oficials de capital" reflecteix les ajudes rebudes per a rehabilitar i adquirir habitatges en el nucli històric de València. A 31 de desembre de 1996 hi havia pendent de cobrament un import de 152 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.6.b).

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

El compte "Donació parcel·les per a revertir" reflecteix el valor escriturat de les parcel·les donades pels ajuntaments, perquè s'hi facen habitatges en règim especial.

"Subvencions al promotor" reflecteix les subvencions previstes en el decret 75/1989, de 15 de maig, del Conell de la Generalitat Valenciana. A 31 de desembre de 1996, hi havia pendent de cobrament un import de 342 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.6.b).

El compte "MOPTMA, préstec qualificat" inclou el subsidi d'interessos que es determina en el reial decret 1.932/1991, de 20 de desembre, pel qual s'estableixen ajudes en matèria d'habitatge dins del pla 1992-1995, i en el reial decret 2.190/1995, de

28 de desembre, pel qual s'estableixen ajudes en matèria d'habitatge dins del pla 1996-1999 (vegeu l'apartat 4.2.6.b).

El compte "**Ingressos per interessos diferits**" està compost -d'una banda- pels 27 milions de pessetes considerats en l'epígraf "Despeses per a distribuir en diversos exercicis", (vegeu l'apartat 4.2.4) i -de l'altra- pels interessos diferits que s'han de cobrar per la venda d'habitatges a llarg termini.

4.2.11 Provisions per a riscos i despeses

La provisió de 383 milions de pessetes és la destinada a cobrir la devolució dels subsidis d'interessos per al desenvolupament i l'execució del planejament del sector "PRR-9, Patraix" del pla general d'ordenació urbana de València, com a conseqüència de l'anul.lació de les actuacions realitzades del projecte "Adquisició i urbanització del sòl de Patraix", segons un acord del Consell d'Administració de data 28 de novembre de 1995 (vegeu l'apartat 4.2.7). El seu import s'ha determinat d'acord amb els subsidis percebuts -en aquest i en anteriors exercicis- del préstec cancel.lat, més els corresponents interessos de demora calculats a tipus de mercat.

4.2.12 Deutes amb entitats de crèdit

En el quadre 18 es mostra el desglossament dels deutes totals amb entitats de crèdit a 31 de desembre de 1996, que pugen a 17.693 milions de pessetes; això significa el 63,6% del total passiu del balanç a la dita data, amb una disminució -respecte al saldo de l'exercici anterior- de 3.376 milions de pessetes (el 16,0%). De la quantitat indicada, n'hi ha 6.329 milions de pessetes que tenen venciment a llarg termini i 11.364 milions de pessetes, a curt termini.

Conceptes	Curt termini	Llarg termini
Préstecs i crèdits	3.456	6.182
<i>Promoció d'habitatges</i>	<i>1.780</i>	-
<i>Rehabilitació C.H.</i>	<i>154</i>	-
<i>Promoció sòl</i>	<i>1.522</i>	<i>4.723</i>
<i>Patronat Pr. Hab. Alacant</i>	-	<i>1.459</i>
Efectes corp. M-2, S.A.	146	147
Pòlisses de crèdit	7.477	-
Interessos redituats	285	-
TOTAL	11.364	6.329

Quadre 18

El deute a 31 de desembre de 1996 per "**Préstecs i crèdits**", s'eleva a un total de 9.638 milions de pessetes. D'aquest deute, n'hi ha 1.420 milions de pessetes que són préstecs

amb garantia hipotecària i 8.218 milions de pessetes que estan avalats per la Generalitat Valenciana.

Els crèdits destinats a la promoció d'habitatges, rehabilitació del centre històric i promoció del sòl, són préstecs qualificats a l'empara de la legislació sobre habitatges de protecció oficial, amb uns tipus d'interés que oscil·len entre el 9,5% i el 13%, i estan 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 les necessitats de tresoreria derivades de l'encàrrec de gestió del pla d'actuacions de la barriada "Mil Viviendas" d'Alacant, realitzat pel citat Patronat. El saldo disposat a 31 de desembre de 1996 en aquesta pòlissa de crèdit (1.400 milions de pessetes), figura en l'epígraf d'"**Imobilitzat financer**" del balanç, com a compte per a cobrar al Patronat (vegeu l'apartat 4.2.2).

Els interessos redituats durant 1996 per la totalitat dels préstecs i crèdits en vigor durant l'exercici, han ascendit a 1.267 milions de pessetes, dels quals s'han incorporat 208 milions de pessetes al valor de les existències. L'import subsidiat pel MOPTMA s'eleva a 639 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 141 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 1996 per "Efectes corp. 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 els apartats 4.2.3 i 4.2.4).

El deute a 31 de desembre de 1996 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 1997, generalment tenen per objecte cobrir desfasaments en tresoreria. Els interessos redituats en 1996 han ascendit a 598 milions de pessetes. El tipus d'interés d'aquests crèdits està entre el 6,4787% i el 7,175%.

El concepte "**Interessos redituats**" correspon als interessos pendents de venciment a 31 de desembre de 1996: 221 milions de pessetes pels préstecs, més 64 milions de pessetes per les pòlisses de crèdit a curt termini.

4.2.13 Deutes amb empreses del grup

En el quadre 19 es mostra el desglossament dels deutes amb empreses del grup:

Deutes amb empreses del grup	Milions de pessetes
Generalitat Valenciana, seguiment convenis	2.268
Generalitat Valenciana, cobraments de patrimoni	148
Subvencions d'explotació per a reintegrar	4
TOTAL	2.420

Quadre 19

El concepte "**Generalitat Valenciana, seguiment convenis**" registra la diferència entre l'import de les certificacions emeses pel IVH 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 concepte "**Generalitat Valenciana, cobraments patrimoni**" mostra els saldos que s'han de liquidar 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.

4.2.14 Creditors comercials

En el quadre 20 es reflecteix el desglossament de l'epígraf "**Creditors comercials**", on es registren 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 del IVH.

Conceptes	Milions de pessetes
Deutes per compres o prestacions de serveis	2.599
<i>Per convenis de gestió i promoció pròpia</i>	2.467
<i>Creditors diversos</i>	132
Acomptes rebuts per comandes	508
TOTAL	3.107

Quadre 20

En el concepte "**Deutes per compres o prestacions de serveis per convenis de gestió i promoció pròpia**", l'Institut ha inclòs una provisió per interessos de demora que s'han de pagar a proveïdors, i que puja a 224 milions de pessetes.

El compte "Acomptes rebuts per comandes" reflecteix els imports rebuts a compte de clients per vendes d'habitatges pendents d'acabar a 31 de desembre de 1996.

4.2.15 D'altres deutes no comercials

En el quadre 21 es mostren els conceptes que integren aquest epígraf del passiu del balanç a 31 de desembre de 1996:

Conceptes	Milions de pessetes
Administracions públiques	208
D'altres deutes	72
Fiances i dipòsits a curt termini	985
TOTAL	1.265

Quadre 21

El saldo del concepte d'"**Administracions públiques**" està compost fonamentalment per les liquidacions de l'últim període de 1996 corresponents al IRPF, a l'IVA i a la Seguretat Social, ingressades en gener de 1997, i un deute que s'ha de pagar a l'Ajuntament de Paterna per 49 milions de pessetes per la liquidació de diversos conceptes referits als habitatges inclosos en el Patrimoni de Promoció Pública de la Generalitat Valenciana, i cancel.lada en abril de 1997.

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

4.3 Anàlisi global del compte de pèrdues i beneficis

En el quadre 22 es mostra el compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 1996, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1995, en milions de pessetes:

DESPESES	1996	1995	INGRESSOS	1996	1995
Reducció d'existències	2.478	-	Import net xifra negocis	5.384	3.849
Provisions	2.200	4.400	Augment d'existències	-	2.016
Despeses de personal	784	745	Treb. efect. empresa per al seu immob.	23	22
Dotació amortització immob.	45	40	D'altres ingressos d'explotació	251	1.460
Variació provisions de tràfic	38	4	Ingressos per a distrib. en diversos		
D'altres despeses d'explotació	371	568	exers. transferits al resultat de l'exercici	595	-
Beneficis d'explotació	337	1.590	Pèrdues d'explotació	-	-
Despeses financeres i assimilades	2.234	1.847	Ingressos d'altres valors negociables	342	430
			D'altres interessos i ingr. assimilats	172	102
			Subsidis per préstecs qualificats	504	-
Resultats financers positius	-	-	Resultats financers negatius	1.216	1.315
Beneficis activitats ordinàries	-	275	Pèrdues activitats ordinàries	879	-
Pèrdues procedents immobilitzat	22	-	Beneficis alienació immobilitzat	1	1
Variació provisions immobilitzat	-	(5)	Ingressos extraordinaris	4	4
Despeses i pèrdues d'altres exers.	58	555	Ingressos i beneficis d'altres exercicis	29	6
Despeses extraordinàries	385	-			
Resultats extraord. positius	-	-	Resultats extraordinaris negatius	431	539
Resultat de l'exercici (benefici)	-	-	Resultat de l'exercici (pèrdua)	1.310	264

Quadre 22

En l'exercici de 1996, a l'objecte d'adaptar-se plenament al principi de correlació d'ingressos i despeses, l'Institut ha modificat el criteri de presentació i classificació dels "Subsidis per préstecs qualificats", els quals es mostren en el compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 1996 com a ingressos financers; mentre que en l'exercici de 1995, els incloïen com a subvencions d'explotació, en l'epígraf "D'altres ingressos d'explotació".

Així mateix, i a fi de facilitar una major informació, la societat ha desglossat la partida d'"Altres ingressos d'explotació".

4.4 Epígrafs més significatius del compte de pèrdues i beneficis

4.4.1 Provisions

En el quadre 23 es mostra el saldo d'aquest epígraf, que puja a 2.200 milions de pessetes i que representa un 25,5% de les despeses de l'Institut.

Provisions	1996	1995	Variació %
Consum de matèries primes	312	1.331	(76,6%)
Certificacions d'obra	1.888	3.069	(38,5%)
TOTAL	2.200	4.400	(50,0%)

Quadre 23

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 1.384 milions de pessetes), la variació de matèries primes (el valor de les quals puja a -1.072 milions de pessetes).

La reducció de les existències de les promocions en curs i dels productes acabats, 2.478 milions de pessetes, figura en l'epígraf corresponent de les despeses del compte de pèrdues i beneficis.

4.4.2 Despeses de personal

En el quadre 24 es mostra la composició d'aquest epígraf, que és el segon en ordre d'importància de les despeses del IVH (sense tenir en compte les despeses financeres), puix que en constitueix el 9,1% del total (el 9,1% en 1995).

Despeses de personal	1996	1995	Variació
Sous i salaris	594	552	7,6%
Indemnitzacions	7	24	(70,8%)
D'altres despeses socials	5	2	(150,0%)
Càrregues socials	178	167	6,6%
TOTAL	784	745	5,2%

Quadre 24

Les despeses del personal laboral ha experimentat un creixement del 5,2%, a causa dels motius següents:

- L'increment salarial del 3,5% fixat en la Llei de Pressuposts de la Generalitat Valenciana.
- El pagament d'indemnitzacions.
- El canvi de categoria professional de quinze persones. Pel que fa a aquesta qüestió, no consta l'informe a què es refereix l'article 27.2 de la Llei de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a 1996.
- Les variacions en la plantilla.

El primer d'octubre de 1996 es va signar el conveni col·lectiu per a aqueix any, amb caràcter retroactiu al primer de gener de 1996, havent sol·licitat a la Conselleria d'Economia i Hisenda i a la Conselleria de Presidència (Direcció General de Funció Pública) la corresponent autorització de massa salarial.

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

Categories	Nombre mitjà de treballadors		Variació
	1996	1995	
Direcció i comandament	58	56	3,6%
Oficials i administratius	112	112	-
Auxiliars i d'altres	18	17	5,9%
TOTAL	188	185	1,6%

Quadre 25

A 31 de desembre de 1996, la plantilla de l'Institut era de 181 contractats fixos i 4 contractats temporals.

4.4.3 D'altres despeses d'exploració

Aquest epígraf representa el 4,3% de l'import total de despeses de l'exercici de 1996. La composició n'és la següent, en milions de pessetes:

D'altres despeses d'explotació	1996	1995	Variació
Serveis exteriors			
Arrendaments	1	1	-
Reparació i conservació	23	7	228,6%
Serveis professionals independents	135	257	(47,5%)
Primes d'assegurances	8	5	60,0%
Serveis bancaris	13	18	(27,8%)
Publicitat i propaganda	5	36	(86,1%)
Subministraments	21	20	5,0%
D'altres serveis	128	173	(26,0%)
Tributs	37	51	(27,5%)
TOTAL	371	568	(34,7%)

Quadre 26

Aquesta Sindicatura ha revisat una mostra, que representa el 33% de l'import d'aquest epígraf, i n'ha comprovat l'adequat suport i comptabilització.

4.4.4 Despeses extraordinàries

El 99,5% d'aquest compte, "Despeses extraordinàries", correspon a la dotació per a la provisió per a subsidis -comentada en l'apartat 4.2.11-, per import de 383 milions de pessetes.

4.4.5 Import net de la xifra de negocis

En el quadre 27 es mostra la xifra de negocis, que s'eleva a 5.384 milions de pessetes en l'exercici de 1996 i que constitueix el 73,7% dels ingressos de l'Institut en el dit exercici.

Xifra de negocis	1996	1995	Variació
Vendes	4.999	3.387	47,6%
Prestació de serveis	385	462	(16,7%)
TOTAL	5.384	3.849	39,9%

Quadre 27

a) Vendes

La xifra de vendes, que puja a 4.999 milions de pessetes, correspon a:

Compte	1996
Vendes de solars	416
Venda d'habitatges	4.331
Ingressos per quotes d'urbanització	11
Ingressos per unes altres execucions d'obra	240
Venda de terrenys	7
Devolució de vendes	(6)
TOTAL	4.999

Quadre 28

Aquesta xifra de vendes representa el 92,8% de l'import net de la xifra de negocis de l'exercici de 1996; aquest es el tercer exercici en què s'han formalitzat escriptures de compra-venda 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 assolit el 14,6% de les vendes i n'hem comprovat la correcta comptabilització i suport documental.

En el quadre 29 es reflecteix el detall, en milions de pessetes, de les vendes realitzades en cada una de les promocions acabades i el resultat que s'hi ha obtingut, mitjançant la seua comparació amb el cost de les unitats venudes:

Promoció	Vendes	Altres ingres.	Cost vendes	Resultat
RE-07/90 11 hab. Onda	325	45	(307)	63
RE-08/92 40 hab. S. Miguel Salinas	187	25	(176)	36
RE-01A/93 22 hab. Xirivella	175	37	(153)	59
RE-01B/93 20 hab. Xirivella	170	34	(142)	62
RE-01/92 192 hab. Alaquàs	76	9	(54)	31
RE-03/93 20 hab. Vta. Moro	146	21	(148)	19
RE-02/94 68 hab. Altura	527	41	(556)	12
RE-14/92,66 hab. Alcoi	609	61	(557)	113
RE-02/91,34 hab. Dénia	263	47	(225)	85
RE-04/93 12 hab. Alcuablas	88	-	(94)	(6)
RE-01/92-2, 192 habi. Alaquàs	1.689	232	(1.245)	676
D'altres promocions	76	10	(76)	10
TOTAL	4.331	562	(3.733)	1.160

Quadre 29

A 31 de desembre de 1996 hi ha 29 promocions del programa d'habitatges acabades, 25 de les quals estan venudes al 100%.

El percentatge d'unitats venudes sobre el total d'habitatges acabats és del 99%.

b) Prestació de serveis

En el quadre 30 es mostra el desglossament dels ingressos per aquests conceptes, en milions de pessetes, que constitueixen el 5,3% de la xifra de negocis de l'exercici de 1996.

Conceptes	1996	1995	Variació
Ingressos per gestió d'obres	148	233	(36,5%)
Ingressos per assistència tècnica	237	229	3,5%
TOTAL	385	462	(16,7%)

Quadre 30

Els ingressos per gestió d'obres estan referits a la comissió del 4% sobre les certificacions emeses pel IVH en concepte de despeses de gestió, d'acord amb el decret 35/1988. L'import certificat, base d'aquesta comissió, s'eleva a 3.700 milions de pessetes en 1996.

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

4.4.6 D'altres ingressos d'explotació

Els ingressos que componen aquest epígraf pugen a 251 milions de pessetes i constitueixen el 3,4% del total en 1996. El seu component més significatiu, que s'eleva a 230 milions de pessetes, correspon a una part de la subvenció corrent de la Generalitat Valenciana prevista en els seus pressuposts. Aquest import té per objecte compensar parcialment les despeses internes directament produïdes per la gestió i administració del patrimoni d'habitatges de promoció pública pertanyent a la Generalitat Valenciana, que en l'exercici de 1996 han suposat un import de 703 milions de pessetes.

4.4.7 Ingressos per a distribuir en diversos exercicis

Aquest compte registra les subvencions de capital comptabilitzades en el compte de passiu "Ingressos per a distribuir en diversos exercicis", transferides a ingressos, per import de 595 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.10).

5. SITUACIÓ FISCAL

D'acord amb la fiscalització efectuada, l'empresa es troba al dia en la presentació i liquidació dels principals impostos a què està subjecta. Això no obstant, i segons la legislació vigent, els impostos són revisables mentre no es practique una liquidació definitiva o no haja transcorregut el termini de prescripció de cinc anys.

6. RECOMANACIONS

A més de les mencions fetes en l'apartat 2 del present informe, com a resultat del treball de fiscalització realitzat, pertoca efectuar les recomanacions que assenyalem tot seguit:

- a) Durant l'exercici de 1996, l'Institut ha esmenat l'aspecte següent, que va ser objecte de recomanació per part d'aquesta Sindicatura en l'informe de 1995:
 - a.1) L'Institut no hauria d'haver incorporat als saldos inicials dels comptes d'existències les reclassificacions efectuades durant l'exercici.
- b) Es reitera la recomanació ja posada de manifest en l'informe de 1995:
 - b.1) Adequar l'activitat relativa a la gestió i administració del patrimoni immobiliari de la Generalitat Valenciana al crèdit disponible en els Pressuposts de la Generalitat Valenciana.