

**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 1997, 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 27 de marzo de 1998 y aprobadas por la Junta General Universal de Accionistas con fecha 23 de junio de 1998. 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 1997, 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 1997, 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 1997 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 1997.

## **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 1997. 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 4/1996, de 31 de diciembre, de Presupuestos para el ejercicio 1997.
- 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 apartado 2 del artículo 29 de la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 1997 (véase apartado 4.4.2), en concreto:

- No se ha solicitado el informe favorable de las Consellerias de Economía y Hacienda y Presidencia, para proceder a modificar las condiciones retributivas del personal por cambios de categoría o nivel.

### **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 1997**

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 1997 se estaban realizando 21 promociones. Las actuaciones más relevantes del ejercicio se han desarrollado en las promociones APD-4 Área de Rabasa de Alicante fase-1 y en el P.A.U.-2 Alicante (Urbanizador GSA, S.A.).

##### **b) Programa de Promoción de Viviendas**

Durante 1997 no se ha iniciado ninguna promoción, han finalizado 2 y en la actualidad continúan en ejecución 3 promociones, dos de las cuales están paralizadas.

Durante 1997 se ha realizado la escrituración y entrega de llaves de 305 viviendas, 238 garajes, 150 trasteros y 18 locales comerciales.

##### **c) Programa de Rehabilitación del Centro Histórico**

Durante el ejercicio 1997, 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 suelo para el periodo 1995-1999, del Ministerio de Fomento y el Decreto 113/96

de 5 de junio, en materia de vivienda del Gobierno Valenciano. En 1997 se han abierto un total de 158 nuevos expedientes para la obtención de ayudas económicas en actuaciones protegibles en materia de vivienda.

- 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 1997, la anualidad era de 930 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.
    - Apoyo a Actividades de Difusión del Centro Histórico.
  - \* 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.

Para abordar la recuperación integral del Barrio de Velluters, la Generalitat Valenciana, a través de la oficina RIVA, ha puesto en marcha un dispositivo de excepción denominado “Programa de Actuación para el Barrio de Velluters”(PAV).

El PAV se articula en cuatro grandes medidas:

- Mejora del medio ambiente urbano, reurbanización de las calles y el espacio urbano.
- Mejora del tejido económico y medidas de apoyo al pequeño comercio tradicional, industria artesana y actividades productivas tradicionales.
- Dotación de equipamientos sociales y culturales.
- Dotación de equipamiento de formación.

#### **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 (18.500 viviendas resultado del inventario elaborado recientemente), 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 1997 el IVVSA se encarga de la gestión de 135 convenios por un importe de 57.573 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 1997, junto con las cifras correspondientes del ejercicio 1996, se muestra a continuación (en millones de pesetas):

ACTIVO	31-12-97	31-12-96	Variación
<b>Inmovilizado</b>	<b>2.963</b>	<b>3.624</b>	<b>(18,2%)</b>
<i>Gastos de establecimiento</i>	3	4	(25,0%)
<i>Inmovilizaciones inmateriales</i>	13	15	(13,3%)
<i>Inmovilizaciones materiales</i>	1.315	1.662	(20,9%)
<i>Inmovilizaciones financieras</i>	1.508	1.518	(0,7%)
<i>Deudores operaciones tráfico a largo plazo</i>	124	425	(70,8%)
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>6</b>	<b>27</b>	<b>(77,8%)</b>
<b>Activo circulante</b>	<b>20.579</b>	<b>24.182</b>	<b>(14,9%)</b>
<i>Existencias</i>	9.993	11.090	(9,9%)
<i>Deudores</i>	8.874	10.059	(11,8%)
<i>Inversiones financieras temporales</i>	1.060	1.076	(1,5%)
<i>Tesorería</i>	652	1.957	(66,7%)
<b>Total Activo</b>	<b>23.548</b>	<b>27.833</b>	<b>(15,4%)</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Fondos Propios</b>	<b>1.567</b>	<b>1.376</b>	<b>13,9%</b>
<i>Capital suscrito</i>	2.686	2.686	-
<i>Pérdidas y ganancias (Pérdidas)</i>	(1.119)	(1.310)	(14,6%)
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>1.390</b>	<b>1.327</b>	<b>4,7%</b>
<b>Provisiones para riesgos y gastos</b>	<b>383</b>	<b>383</b>	<b>-</b>
<b>Acreeedores a largo plazo</b>	<b>5.384</b>	<b>6.329</b>	<b>(14,9%)</b>
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	5.384	6.329	(14,9%)
<b>Acreeedores a corto plazo</b>	<b>14.824</b>	<b>18.418</b>	<b>(19,5%)</b>
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	8.773	11.364	(22,8%)
<i>Deudas con empr. del grupo y asociadas</i>	2.270	2.420	(6,2%)
<i>Acreeedores comerciales</i>	2.228	3.107	(28,3%)
<i>Otras deudas no comerciales</i>	928	1.265	(26,6%)
<i>Provisiones para operac. de tráfico</i>	397	46	763,0%
<i>Ajustes por periodificación</i>	228	216	5,6%
<b>Total Pasivo</b>	<b>23.548</b>	<b>27.833</b>	<b>(15,4%)</b>

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 1997 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación, en millones de pesetas:

Inmovilizaciones materiales	Saldos 31-12-96	Altas	Bajas	Trasposos		Saldos 31-12-97
				Inmov.	Exist.	
Construcciones	1.172	24	(77)	200	(248)	1.071
Mobiliario y enseres	117	9	(1)	-	-	125
Equipos proceso información	168	7	(15)	-	-	160
Elementos de transporte	-	1	-	-	-	1
Otro inmovilizado material	108	14	-	-	-	122
Inmovilizado en curso	331	6	(6)	(200)	(27)	104
Total valores de coste	1.896	61	(99)	-	(275)	1.583
Amortización acumulada	(234)	(53)	17	-	2	(268)
Valor neto	1.662	8	(82)	-	(273)	1.315

Cuadro 2

Durante el ejercicio 1997 las adquisiciones de inmovilizado material han ascendido a 61 millones de pesetas, de las que un 39,3% corresponden a construcciones. Del total de altas se ha verificado el 44,4% comprobando su adecuada formalización y contabilización.

Se ha observado que en la reforma de la sede del IVVSA en Castellón el contrato se firmó el 25 de noviembre de 1996, pero se recibió en la Dirección Económica en marzo de 1997. La fecha de la certificación es de fecha 29 de noviembre de 1996.

Las bajas durante 1997 han ascendido a 99 millones de pesetas, de las que el 77,8% corresponden a construcciones. En este epígrafe el Instituto contabilizaba los inmuebles para rehabilitar y que posteriormente su finalidad era el alquiler. El IVVSA a partir de 1997 y a través de una solicitud a la Administración de Hacienda, va a arrendar esos inmuebles en concepto de oficinas o edificios de subarrendamiento con lo que el Instituto ya no está exento de IVA. A 31 de diciembre de 1996 el IVA no era deducible con lo que se incorporaba como más valor del inmovilizado. A raíz del cambio de objeto, todo el IVA registrado como más valor del inmovilizado es deducible, con lo que el Instituto disminuye el valor de las construcciones en 67 millones de pesetas y del inmovilizado en curso en 6 millones de pesetas.

Del total de bajas se ha verificado un 48,0% comprobando su adecuada formalización y contabilización.

#### 4.2.2 Inmovilizaciones financieras

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 1997 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación en millones de pesetas:

Inmovilizaciones financieras	Saldos 31-12-96	Altas	Bajas	Saldos 31-12-97
Participaciones en empresas del grupo	102	-	-	102
Créditos a empresas asociadas	1.400	190	(200)	1.390
Depósitos y fianzas	16	-	-	16
Total	1.518	190	(200)	1.508

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.

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). A 27 de marzo de 1998, el importe pendiente de este préstamo era de 640 millones de pesetas.

#### 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 1997:

Clientes a largo plazo por ventas y prestaciones de servicios	132
Provisiones	(8)
Total	124

Cuadro 4

Del total de clientes a largo plazo, 117 millones de pesetas recogen la deuda pendiente de las ventas de viviendas efectuadas por el IVVSA como compraventa diferida (a 25 años). Del resto 5 millones de pesetas corresponden a una deuda a corto plazo que vence en 1998, que debe ser reclasificada.

El total de la cuenta "Provisiones" se debería reclasificar a corto plazo, pues no son provisiones a largo plazo.

#### **4.2.4 Gastos a distribuir en varios ejercicios.**

Este epígrafe está compuesto por la cuenta "Gastos por intereses diferidos" que asciende a 6 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.

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 1997 ya que representa un 42,4% del total del mismo. Su composición y movimiento durante 1997 se muestran a continuación, en millones de pesetas:

Conceptos	Saldos 31-12-96	Trasposos del Inmov.	Aumentos	Trasposos	Correc. valorativas	Coste de ventas	Saldos 31-12-97
Edificios	221	27	162	(45)	-	(22)	343
Solares	883	246	156	(588)	-	(16)	681
Terrenos	4.658	-	508	(975)	(156)	(34)	4.001
Promociones en curso	4.620	-	495	(884)	(81)	(82)	4.068
Promociones terminadas	708	-	-	2.492	(10)	(2.290)	900
Total	11.090	273	1.321	-	(247)	(2.444)	9.993

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 37,5% del total) y adquisición de terrenos (un 38,5%).

La composición por conceptos de coste de los aumentos de promociones en curso, es como sigue, en millones de pesetas:

Promociones en curso	Adiciones
Certificaciones de obra	340
Honorarios técnicos	86
Otros costes	(18)
Costes indirectos	87
Total	495

Cuadro 6

El resto de adiciones 826 millones de pesetas corresponden a edificios y solares.

Se ha revisado una muestra de inversiones en promociones durante el periodo, que totalizan 982 millones de pesetas, lo que representa un 74,3% del total inversiones del periodo. Se ha comprobado su adecuado soporte y contabilización. En el apartado 4.2.5.2 se comentan 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 1997, el siguiente, en millones de pesetas:

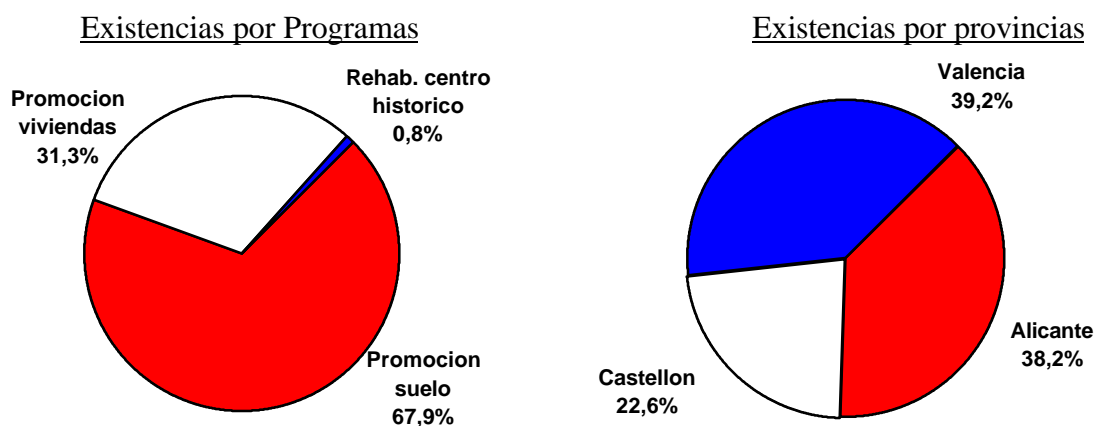
Existencias	Promoción suelo	Promoción viviendas	Rehabilitación centro histórico	Total Existencias
Edificios	-	335	8	343
Solares	-	681	-	681
Terrenos	4.001	-	-	4.001
Promociones en curso	2.481	1.587	-	4.068
Promociones terminadas	307	523	70	900
Total	6.789	3.126	78	9.993
	67,9%	31,3%	0,8%	100,0%

Cuadro 7

La distribución territorial por provincias para cada programa al 31 de diciembre de 1997, se refleja en el cuadro 8, en millones de pesetas:

Provincia	Promoción suelo		Promoción Viviendas		Rehabilitación centro histórico		Total	
	Millones	%	Millones	%	Millones	%	Millones	%
Alicante	2.065	30,4%	1.751	56,0%	-	-	3.816	38,2%
Castellón	2.214	32,6%	42	1,3%	-	-	2.256	22,6%
Valencia	2.510	37,0%	1.333	42,7%	78	100,0%	3.921	39,2%
Total	6.789	100,0%	3.126	100,0%	78	100,0%	9.993	100,0%

Cuadro 8



**a) Programa de Promoción del Suelo**

Este Programa representa un 67,9% del saldo de Existencias a 31 de diciembre de 1997 y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 426 millones de pesetas, que representan un 32,2% 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 1997, 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 31-12-97
SUNP R-5-PAU Univ-GLOBAL	1.670	-	12	532	-	-	-	2.214
U.A. 17.3 Alacuás	437	246	6	139	71	(595)	-	304
San Vicente del Raspeig	439	-	-	144	25	(28)	-	580
R-5 PAU fase III	787	-	-	-	8	-	-	795
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	318	331	6	40	86	-	(483)	298
San Vicente Raspeig IGS	552	5	15	-	-	(7)	-	565
Poligono La Moleta (Vall d'Uixó)	240	-	-	-	-	(33)	-	207
P.A.U. 2 Alicante (GSA, urban.)	125	-	-	-	-	-	-	125
Resto de promociones	1.354	334	44	101	19	(1.236)	(180)	436
Total programa	7.109	916	84	1.032	210	(1.899)	(663)	6.789

Cuadro 9

Se ha revisado una muestra de promociones de este Programa con una cobertura del 89,4% de las inversiones realizadas durante el ejercicio 1997, así como el 100% de las correcciones valorativas. El análisis ha consistido en la comprobación de los importes contabilizados con la documentación soportante.

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 483 millones de pesetas, con lo que en 1996 se produjo una disminución del valor de las existencias por 435 millones de pesetas y 48 millones de pesetas en 1997.

Durante 1997 también se ha producido una minoración de existencias en la promoción "La Galia" de Elche, anulando el total de existencias que había a 31 de diciembre de 1997 que ascendían a 180 millones de pesetas. Esta promoción se estaba realizando a través de un convenio de la COPUT con el Ayuntamiento de Elche firmado el 17 de abril de 1991.

El 19 de septiembre de 1997 el IVVSA recibió un escrito del Director General de Arquitectura y Vivienda, enviando la propuesta de resolución de dicho convenio de fecha 17 de abril de 1991 entre la COPUT y el Ayuntamiento de Elche, para la gestión y actuación en áreas de suelo urbanizable no programada y no urbanizable. A la fecha de hoy, el IVVSA no ha recibido ningún acuerdo del Consell de la Generalitat Valenciana anulando dicho convenio. Según el escrito anterior, de los antecedentes disponibles, parece desprenderse que la definitiva ubicación de la Universidad de Elche en el ámbito afectado pueda servir de fundamento razonable para la resolución de este convenio.

El IVVSA aplicando el principio de prudencia, lo ha llevado a gastos no manteniéndolo en su activo.

**b) Programa de Promoción de Viviendas**

Este programa es el que presenta el mayor volumen de altas.

Este Programa representa un 31,3% del saldo de existencias del IVVSA a 31 de diciembre de 1997, y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 807 millones de pesetas, que representan un 61,1% de las inversiones efectuadas en existencias.

El número total de promociones en régimen especial abiertas según los registros contables del IVVSA asciende a 51. La fase de construcción se ha iniciado en 34 promociones, de las cuales 31 se encuentran finalizadas a 31 de diciembre de 1997. El valor de las existencias de este programa incluye, además de las 51 citadas, 58 promociones en el Centro Histórico de Valencia. En el cuadro siguiente se muestra el saldo a 31 de diciembre de 1997 de las principales promociones que integran el Programa y su movimiento durante dicho ejercicio, en millones de pesetas:

Promoción	Saldos 31-12-96	Adiciones y traspasos	Bajas			Saldos 31-12-97
			Coste Ventas	Corrección valorativa	Traspaso a suelo	
192 vvdas. Alacuás I	82	-	(17)	-	-	65
243 vvdas. Alicante	1.984	189	(2.060)	-	-	113
147 vvdas. Alcoi	990	3	-	-	-	993
Alacuas II fase	117	-	(43)	-	-	74
24 vvdas. Biar	57	116	-	-	-	173
San Vicente Raspeig I.G.S.	560	7	-	-	(567)	-
78 vvdas. Elx	123	1	-	-	-	124
RC-02/93 c/ Ángel Custodio, 3-5	-	117	-	-	-	117
U.E. -5 Plaza del Arbol	60	56	-	-	-	116
Plaza Santa Cruz, 1	2	62	-	-	-	64
31 vvdas. Rojales	151	71	(84)	(7)	-	131
Resto de promociones	774	458	(64)	(12)	-	1.156
<b>Total programa</b>	<b>4.900</b>	<b>1.080</b>	<b>(2.268)</b>	<b>(19)</b>	<b>(567)</b>	<b>3.126</b>

Cuadro 10

En este Programa se ha analizado una muestra de promociones que supone el 64,7% de las inversiones realizadas en 1997, así como el 90,1% del coste de ventas y el 38,2% de las correcciones valorativas del ejercicio.

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 1997. El Ayuntamiento de Alcoi cedió los terrenos al IVVSA, en un acuerdo tomado por el Pleno del Ayuntamiento el 16 de junio de 1997. El 11 de junio de 1998 el IVVSA y el Ayuntamiento de Alcoi firmaron la escritura de cesión gratuita del suelo de esta promoción, pero no la totalidad, pues solo está escriturado un 96% aproximadamente.

Las adiciones que figuran en esta promoción comprenden honorarios técnicos y el pago de una tasa.

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 1997, 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 1997, no habiendo más prórrogas. Al 31 de diciembre de 1997 la obra está ejecutada en un 98,6%. El 4 de junio de 1997 se obtiene el certificado de fin de obra.

Teniendo en cuenta el contrato firmado y las dos adiciones el total presupuestado asciende a 1.459, 6 millones de pesetas.

El 23 de marzo de 1998 el IVVSA recibe una reclamación de la constructora debido en su mayor parte a revisiones de precios de 232,8 millones de pesetas, de las cuales 80,8 están aprobadas por el gerente y de estas por la dirección facultativa solo 41,1 millones de pesetas.

Además de lo presupuestado, el IVSSA ha contabilizado como existencias 178,6 millones de pesetas, de los cuales 105 millones de pesetas corresponden a una provisión por operaciones de tráfico siguiendo el principio de prudencia (véase apartado 4.2.16), según lo aprobado y el estudio hecho por el Departamento de obras. A la fecha de este Informe se desconoce el importe final de esta obra.

A este respecto en alegaciones el IVSSA dice “en la actualidad la liquidación de la obra se encuentra en proceso de estudio por parte de la Dirección Facultativa de las obras, con el fin de poder llegar a una solución definitiva con respecto al incremento económico reconocible al contratista”.



#### 4.2.6 Deudores

En el cuadro 11 se muestra el saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1997, que se eleva a 8.874 millones de pesetas, lo que representa el 37,7% del total del activo del balance a dicha fecha. Está formado por los siguientes conceptos:

Conceptos	Millones de pesetas
Empresas del grupo, deudores	5.958
Deudores varios	160
Personal	8
Administraciones Públicas	2.265
Clientes por ventas	487
Provisiones	(4)
<b>Total</b>	<b>8.874</b>

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
Aportaciones de socios para compensar pérdidas	1.310
Certificaciones de Convenios	1.864
<i>Certificaciones convenios COPUT</i>	1.595
<i>Certificaciones convenios CAC</i>	269
Generalitat Valenciana, seguimiento de convenios	1.570
Otros	5
Reparaciones Patrimonio G.V. pendientes de cobro	1.209
<b>Total Empresas del Grupo, Deudores</b>	<b>5.958</b>

Cuadro 12

La cuenta “**Aportaciones de socios para compensar pérdidas**”, refleja la deuda pendiente a 31 de diciembre de 1997, por la aportación de socios aprobada por el Gobierno Valenciano el 2 de diciembre de 1997 (véase apartado 4.2.9). Esta deuda se ha cobrado el 14 de abril de 1998.

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 1998, abarcando dicha muestra un 98,1% del saldo pendiente al 31 de diciembre de 1997.

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 mayo de 1998 no se había cobrado nada del saldo pendiente a 31 de diciembre de 1997.

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 1997 el IVVSA tiene encomendada la gestión de 144 convenios por un importe de 59.254 millones de pesetas.
- El IVVSA ha adjudicado en 1997, 3 obras convenidas (5 en 1996) por importe de 673 millones de pesetas, (661 millones de pesetas en 1996) habiéndose revisado por esta Sindicatura una muestra del 65,5%, 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 1997 de los convenios en ejecución suponen un total de 4.449 millones de pesetas. El total certificado por el Instituto ha sido de 3.838 millones de pesetas, lo que supone un 86,3% (un 52,3% en 1996). Del importe certificado, el IVVSA ha cobrado durante 1997 la cantidad de 2.255 millones de pesetas, lo que supone un 58,8% (un 87,7% en 1996).

El concepto “Reparaciones Patrimonio G.V. pendientes de cobro” corresponde, una parte 109 millones de pesetas a las subvenciones de explotación pendiente de cobro a 31 de diciembre de 1997 y que se han cobrado el 26 de enero de 1998 y el resto 1.100 millones de pesetas 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 1997 los gastos de reparaciones y conservación han ascendido a 2.226 millones de pesetas. Al mes de mayo de 1998 el Instituto había cobrado 970 millones de pesetas, el 88,2% del saldo pendiente a 31 de diciembre de 1997, de los gastos de reparaciones y conservación.

En relación con la fiscalización de estos gastos se ha observado lo siguiente:

- El 18 de marzo de 1996 se contrató con la empresa DOALCO, S.A. la realización de un Plan de ensayos para la determinación de patologías estructurales en el edificio sito en la Avda. de la Vega nº 27 de Orihuela (Alicante), sin que en el contrato figurase el precio máximo. Previamente a la firma del contrato DOALCO, S.A. había encargado a otra empresa la realización del citado Plan.
- Posteriormente y como consecuencia del resultado del mencionado Plan, el IVSSA decidió la reparación del citado edificio que adolecía de la patología detectada. La adjudicación se realizó a DOALCO, S.A. por concurso por un importe de 218,4 millones de pesetas, aunque el 11 de noviembre de 1997, como consecuencia de un informe de la Dirección Facultativa de las obras de 20 de marzo de 1997, hubo una adición al contrato por importe de 42,9 millones de pesetas, cantidad que suponía el 19,6% del importe adjudicado. También se ha observado que la fecha del escrito (15 de enero de 1997), dirigido a las empresas participantes, mediante el que se les comunicaba que no habían sido adjudicatarias del concurso, es anterior a la propia adjudicación (21 de enero de 1997) si bien la fecha de registro de salida es del 28 de enero de 1997. Según el IVSSA, ello se debió a un error al no cambiar la fecha de un escrito realizado, previamente, a la adjudicación para que las empresas participantes aportasen determinada documentación.

## b) Administraciones Públicas

En el cuadro 13 se refleja la composición de este concepto a 31 de diciembre de 1997:

Cuentas	Millones de pesetas
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	146
IVA soportado	1
M.O.P.T.M.A.	167
Generalitat Valenciana, subvenciones pendientes cobro	1.950
<i>Al comprador</i>	1.478
<i>De capital</i>	152
<i>Al promotor</i>	317
<i>Otras</i>	3
Otras Administraciones	1
Total	2.265

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 1996, 103 millones de pesetas, que se han cobrado en marzo de 1998 más las retenciones del ejercicio 1997, por importe de 43 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 1997.

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 1998 se habían cobrado 293 millones de pesetas, un 19,8%.

#### c) Clientes por ventas

Esta cuenta recoge los importes pendientes de cobro a 31 de diciembre de 1997 derivados de ventas realizadas por el Instituto en su actividad de promoción propia de viviendas y suelo, por un importe de 487 millones de pesetas, de las cuales 367 millones de pesetas, corresponden a efectos comerciales en cartera, estando 146 millones de pesetas descontadas a 31 de diciembre de 1997.

#### 4.2.7 Inversiones financieras temporales

Este epígrafe presenta el siguiente movimiento durante el ejercicio 1997, en millones de pesetas:

Cuentas	Saldos 31-12-96	Aumentos	Disminuciones	Saldos 31-12-97
Créditos a empresas asociadas	55	72	(78)	49
Imposiciones a corto plazo	1.005	3.004	(3.005)	1.004
Intereses en cuentas corrientes	16	7	(16)	7
Total	1.076	3.083	(3.099)	1.060

Cuadro 14

La cuenta de "Créditos a empresas asociadas" recoge los intereses del préstamo de 1.500 millones de pesetas a pagar por el Patronato al IVVSA. Al mes de abril de 1998 el Instituto no ha cobrado nada del saldo pendiente a 31 de diciembre de 1997.

La cuenta de "Imposiciones a corto plazo", recoge la imposición de un depósito especial hipotecario a 120 días con un tipo de interés del 4,76% con vencimiento el 29 de marzo de 1998.

La cuenta de "Intereses en cuentas corrientes" recoge la periodificación de los intereses devengados, con vencimiento en el ejercicio 1998.

#### 4.2.8 Tesorería

Al 31 de diciembre de 1997 la tesorería del IVVSA está integrada por 1 millón de pesetas de efectivo en la caja del Instituto y 651 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 1997 en las cuentas de Fondos propios, ha sido el siguiente, en millones de pesetas:

Cuentas	Saldos 31-12-96	Aportación de socios	Resultado del ejercicio	Saldos 31-12-97
Capital social	2.686	-	-	2.686
Pérdidas y ganancias	(1.310)	1.310	(1.119)	(1.119)
Total	1.376	1.310	(1.119)	1.567

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 “Aportación de socios” ha sido aprobada por el Gobierno Valenciano en su acuerdo del 2 de diciembre de 1997, con objeto de restaurar el equilibrio en su situación patrimonial.

#### 4.2.10 Ingresos a distribuir en varios ejercicios

En el cuadro 16 se muestra el desglose de este epígrafe del balance así como el movimiento experimentado durante el ejercicio 1997 (en millones de pesetas):

Conceptos	Saldos 31-12-96	Aumentos	Traspasos a ingresos	Traspasos	Saldos 31-12-97
Subvenciones oficiales de capital	352	-	-	(78)	274
Otros ingresos de promociones	15	-	(2)	-	13
Donación parcelas a revertir	125	187	(9)	-	303
Subvenciones al promotor	132	81	(152)	78	139
Subvenciones G.V. compra terrenos	13	-	(4)	-	9
MOPTMA préstamo cualificado	609	74	(88)	-	595
Ingresos por intereses diferidos	81	2	(26)	-	57
Total	1.327	344	(281)	-	1.390

Cuadro 16

Esta Sindicatura ha revisado un 73,6% 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 1997 se encontraba pendiente de cobro un importe de 152 millones de pesetas (véase apartado 4.2.6.b). Durante el ejercicio 1997 ha habido un traspaso de 78 millones de pesetas de "Subvenciones oficiales de capital" a "Subvenciones al promotor", debido a que unas promociones de Inmovilizado se han traspasado al epígrafe de existencias, con lo que las subvenciones no se consideran de capital, sino al promotor.

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 1997 se encontraba pendiente de cobro un importe de 317 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 1997-1999. (véase apartado 4.2.6.b).

La cuenta "Ingresos por intereses diferidos", está compuesta por una parte los 6 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. 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 17 se muestra el desglose de las deudas totales con entidades de crédito al 31 de diciembre de 1997 que ascienden a 14.157 millones de pesetas, lo que representa el 60,1% del total pasivo del balance a dicha fecha con una disminución respecto al saldo del ejercicio anterior de 3.536 millones de pesetas (el 20,0%). De la cantidad indicada, 5.384 millones de pesetas tienen vencimiento a largo plazo y 8.773 millones de pesetas tienen vencimiento a corto plazo.

Conceptos	Corto plazo	Largo plazo
Préstamos y créditos	4.817	5.384
<i>Promoción de Viviendas</i>	781	-
<i>Rehabilitación C.H.</i>	78	-
<i>Promoción suelo</i>	2.521	5.384
<i>Patronato Pr. V. Alicante</i>	1.437	-
Efectos corp. M-2, S.A.	147	-
Pólizas de crédito	3.608	-
Intereses devengados	201	-
<b>Total</b>	<b>8.773</b>	<b>5.384</b>

Cuadro 17

La deuda a 31 de diciembre de 1997, por **Préstamos y créditos**, asciende a un total de 10.201 millones de pesetas. De esta deuda, 346 millones de pesetas son préstamos con garantía hipotecaria y 9.855 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 4,95% 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 1997 en esta póliza de crédito (1.390 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 1997 por la totalidad de los préstamos y créditos en vigor durante el ejercicio han ascendido a 707 millones de pesetas, de los cuales se han

incorporado al valor de las existencias 121 millones de pesetas. El importe subsidiado por el MOPTMA se eleva a 477 millones de pesetas, habiéndose diferido para su imputación a ingresos de los ejercicios siguientes en que se realicen las ventas, un importe de 74 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 1997, 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 apartado 4.2.4).

La deuda a 31 de diciembre de 1997, por **Pólizas de crédito** incluye el capital dispuesto de ocho pólizas de crédito con un límite global de 7.000 millones de pesetas. Estas pólizas, con vencimiento en 1998, tienen por objeto, en general, cubrir desfases en tesorería. Los intereses devengados durante 1997, han ascendido a 379 millones de pesetas. El tipo de interés de estos créditos está entre el 4,87% y el 5,62%.

El concepto **Intereses devengados** corresponde a los pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 1997, que se corresponden con 167 millones de pesetas por los préstamos más 34 millones de pesetas por las pólizas de crédito a corto plazo.

#### 4.2.13 Deudas con empresas del grupo

En el cuadro 18 se muestra el desglose de las deudas con empresas del grupo.

Deudas con empresas del grupo	Millones de pesetas
Generalitat Valenciana, Seguimiento Convenios	2.158
Generalitat Valenciana, cobros de patrimonio	112
Total	2.270

Cuadro 18

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 19 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	2.180
<i>Por convenios de gestión y promoción propia</i>	2.023
<i>Acreedores diversos</i>	155
<i>Acreedores diversos por efectos</i>	2
Anticipos recibidos por pedidos	48
Total	2.228

Cuadro 19

En el concepto **Deudas por compras o prestaciones de servicios por convenios de gestión y promoción propia**, el Instituto ha incluido una provisión por facturas pendientes de recibir que asciende a 385 millones de pesetas.

La cuenta "Anticipos recibidos por pedidos" refleja los importes recibidos a cuenta de clientes por ventas de viviendas y parcelas pendientes de terminar y urbanizar a 31 de diciembre de 1997.

#### 4.2.15 Otras deudas no comerciales

En el cuadro 20 se muestra los conceptos que integran este epígrafe del pasivo del balance al 31 de diciembre de 1997:

Conceptos	Millones de pesetas
Administraciones Públicas	131
Otras deudas	29
Fianzas y depósitos a c/p	768
Total	928

Cuadro 20

El saldo del concepto de **Administraciones Públicas** está compuesto fundamentalmente por las liquidaciones del último periodo de 1997 correspondientes al IRPF, al IVA y a la Seguridad Social, ingresadas en enero de 1998.

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

#### 4.2.16 Provisiones para operaciones de tráfico

En el cuadro 21 se muestra el movimiento durante el ejercicio 1997, en millones de pesetas:

Conceptos	Saldos 31-12-96	Aumentos	Disminución	Saldos 31-12-97
Provisiones para promociones terminadas	17	112	-	129
Provisiones para otras promociones	29	250	(11)	268
Total	46	362	(11)	397

Cuadro 21

Al 31 de diciembre de 1997 se han dotado 362 millones de pesetas por provisiones por operaciones de tráfico. Las promociones en las que se ha dotado provisión son las siguientes:

Conceptos	Millones de pesetas
RE-05/93 vdas. Alicante	105
San Vicente Raspeig IGS	81
R-5 PAU fase II	169
RE-12/90 vdas. Santa Pola	7
Total	362

Cuadro 22

Las dotaciones se han efectuado en función de los resultados contables por costes a partir de los estudios de viabilidad que el Departamento de Promoción efectúa a final de ejercicio de cada promoción en curso, o en el caso RE-05/93 como promoción terminada.

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

En el cuadro 23 se muestra la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1997, junto con las cifras correspondientes al ejercicio 1996, (en millones de pesetas):

GASTOS	1997	1996	INGRESOS	1997	1996
Reducción de existencias	359	2.478	Importe neto cifra de negocios	2.882	5.384
Aprovisionamientos	1.797	2.200	Trabjs. efect. empresa para su inmovil.	-	23
Transferencias de inmov. a existencias	273	-	Otros ingresos de explotación	242	251
Gastos de personal	780	784	Ingresos a distribuir varios ejercicios		
Dotación amortización inmovilizado	61	45	transferidos al resultado del ejercicio	247	595
Variación provisiones de tráfico	242	38			
Otros gastos de explotación	366	371			
<b>Beneficios de explotación</b>	-	<b>337</b>	<b>Pérdidas de explotación</b>	<b>507</b>	-
Gastos financieros y asimilados	1.227	2.234	Ingresos otros valores negociables	159	342
			Otros intereses e ingr. asimilados	50	172
			Subsidaciones por préstamos cualificado	403	504
<b>Resultados financieros positivos</b>	-	-	<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>615</b>	<b>1.216</b>
<b>Benef. Actividades ordinarias</b>	-	-	<b>Pérdidas actividades ordinarias</b>	<b>1.122</b>	<b>879</b>
Pérdidas procedentes inmovilizado	7	22	Beneficios enajenación inmovilizado	2	1
Gastos y pérdidas otros ejercicios	9	58	Ingresos extraordinarios	-	4
Gastos extraordinarios	2	385	Ingresos y bº otros ejercicios	19	29
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>3</b>	-	<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	-	<b>431</b>
<b>Resultado del ejercicio (beneficio)</b>	-	-	<b>Resultado del ejercicio (pérdida)</b>	<b>1.119</b>	<b>1.310</b>

Cuadro 23

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

#### 4.4.1 Aprovisionamientos

En el cuadro 24 se muestra el saldo de este epígrafe que asciende a 1.797 millones de pesetas y representa un 35,1% de los gastos del Instituto.

Aprovisionamientos	1997	1996	Variación %
Consumo de edificios adquiridos	(100)	-	-
Consumo de materias primas	1.468	312	370,5%
Certificaciones de obra	429	1.888	(77,3%)
<b>Total</b>	<b>1.797</b>	<b>2.200</b>	<b>(18,3%)</b>

Cuadro 24

El saldo de estos conceptos se incorpora al valor de las existencias finales. El consumo de edificios adquiridos se obtiene sumando a la compra de edificios que asciende a 22 millones de pesetas, la variación en existencias de los edificios a rehabilitar, cuyo valor asciende a (122) millones de pesetas. El consumo de materias primas se obtiene sumando

a la compra de terrenos y solares que asciende a 609 millones de pesetas, la variación de materias primas cuyo valor asciende a 859 millones de pesetas.

La reducción de las existencias de las promociones en curso y productos terminados, 359 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 25 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 15,2% del total (el 9,1% en 1996).

Gastos de personal	1997	1996	Variación
Sueldos y salarios	590	594	(0,7%)
Indemnizaciones	7	7	-
Otros gastos sociales	2	5	(60,0%)
Cargas sociales	181	178	1,7%
Total	780	784	(0,5%)

Cuadro 25

El epígrafe de "Sueldos y salarios" ha experimentado una disminución del 0,7% respecto al ejercicio 1996 debido fundamentalmente a que la plantilla media se ha reducido en 3 personas.

La plantilla media del Instituto ha tenido la siguiente evolución:

Categorías	Nº medio empleados		Variación
	1997	1996	
Dirección y jefatura	58	58	-
Oficiales y administrativos	122	112	8,9%
Auxiliares y otros	5	18	(72,2%)
Total	185	188	(1,6%)

Cuadro 26

Al 31 de diciembre de 1997 la plantilla del Instituto era de 1 contrato de alta dirección, 180 contratados fijos, y 3 contratados temporales.

Por otra parte, se han reclasificado a 36 personas en su categoría profesional con efectos a partir de julio de 1997. En relación a esta cuestión no consta el informe a que se refiere el apartado 2 del artículo 29 de la Ley de presupuestos de la Generalitat Valenciana para 1997.

#### 4.4.3 Variación provisiones de tráfico

El desglose de este epígrafe a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

Cuenta	Millones de pesetas
Dotación a la provisión en promociones (véase apart. 4.2.16)	362
Exceso provisión para riesgos y gastos	(112)
Variación provisión crédito incobrables	(8)
<b>Total</b>	<b>242</b>

Cuadro 27

El exceso de provisión para riesgos y gastos corresponde a un exceso de periodificación en el ejercicio 1996 de intereses de demora a pagar a los proveedores.

#### 4.4.4 Otros gastos de explotación

Este epígrafe representa el 7,1% del importe total de gastos del ejercicio 1997. Su composición es la siguiente, en millones de pesetas:

Otros gastos de explotación	1997	1996	Variación
Servicios exteriores			
Arrendamientos	1	1	-
Reparación y conservación	9	23	(60,9%)
Servicios profesionales indep.	154	135	14,1%
Primas de seguros	7	8	(12,5%)
Servicios bancarios	13	13	-
Publicidad y propaganda	1	5	(80,0%)
Suministros	19	21	(9,5%)
Otros servicios	125	128	(2,3%)
Tributos	37	37	-
<b>Total</b>	<b>366</b>	<b>371</b>	<b>(1,3%)</b>

Cuadro 28

Esta Sindicatura ha revisado una muestra que ha supuesto el 20,0% del importe de este epígrafe, comprobándose su adecuado soporte y contabilización.

#### 4.4.5 Importe neto de la cifra de negocios

En el cuadro 29 se muestra la cifra de negocios que asciende a 2.882 millones de pesetas en el ejercicio 1997 y representa el 72,0% de los ingresos del Instituto en dicho ejercicio.

Cifra de negocios	1997	1996	Variación
Ventas	2.508	4.999	(49,8%)
Prestación de servicios	374	385	(2,9%)
Total	2.882	5.384	(46,5%)

Cuadro 29

##### a) Ventas

La cifra de ventas, que asciende a 2.508 millones de pesetas se corresponde con lo siguiente:

Cuenta	1997
Ventas de solares	72
Venta de viviendas	2.455
Ingresos por cuotas de urbanización	4
Ingresos por otras ejecuciones obra	79
Devolución de ventas	(102)
Total	2.508

Cuadro 30

Esta cifra de ventas supone el 87,0% del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1997, siendo éste el cuarto 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 adquirente de viviendas.

La fiscalización realizada ha alcanzado el 10,1% de las ventas, comprobándose la correcta contabilización y soporte documental de las mismas.

En el cuadro 31 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-08/92 40 viv. S. Miguel de las Salinas	13	2	(12)	3
RE-01/92 192 viv. Alacuas	27	1	(18)	10
RE-02/92 32 viv. Ibi	8	-	(6)	2
RE-21/90 31 viv. Rojales	76	15	(90)	1
RE-05/93 243 viv. Alicante	2.094	224	(2.060)	258
RE-01/92-2, 192 viv. Alacuás	92	3	(43)	52
Otras promociones	43	2	(39)	6
<b>Total</b>	<b>2.353</b>	<b>247</b>	<b>(2.268)</b>	<b>332</b>

Cuadro 31

A 31 de diciembre de 1997 hay 32 promociones del programa de viviendas terminadas, 27 de las cuales están vendidas al 100%.

El porcentaje de unidades vendidas sobre el total de viviendas terminadas es del 95,6%.

**b) Prestación de servicios**

En el cuadro 32 se muestra el desglose de los ingresos por estos conceptos en millones de pesetas, que suponen el 13,0% de la cifra de negocios del ejercicio 1997.

Conceptos	1997	1996	Variación
Ingresos por gestión de obras	100	148	(32,4%)
Ingresos por asistencia técnica	259	237	9,3%
Otras prestaciones de servicios	15	-	100,0%
<b>Total</b>	<b>374</b>	<b>385</b>	<b>(2,9%)</b>

Cuadro 32

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 2.490 millones de pesetas en 1997.

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 242 millones de pesetas y representan un 6,1% del total en 1997. Su componente más significativo que asciende a 233 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 1997, han supuesto un importe de 578 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 247 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) Se reitera la recomendación ya puesta de manifiesto en el Informe de 1996.
  - a.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.