

**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 1997, 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 27 de març de 1998 i foren aprovats per la junta general universal d'accionistes amb data 23 de juny de 1998. 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 1997 -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 1997, 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 1997 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 1997.

## **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 1997. La fiscalització s'ha fet seguint normes d'auditoria generalment acceptades, i 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 pel decret legislatiu de 26 de juny de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.
- Llei de la Generalitat Valenciana 4/1996, de 30 de desembre, de Pressuposts per a l'exercici de 1997.
- 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 al 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, tret de pel que fa a l'apartat 2 de l'article 29 de la Llei de Pressuposts de la Generalitat per a 1997 (vegeu l'apartat 4.4.2). En concret:

- No s'ha sol·licitat l'informe favorable de les conselleries d'Economia i Hisenda i Presidència per a modificar les condicions retributives del personal per canvis de categoria o nivell.

### **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 1997**

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 1997 hi havia en execució vint-i-una promocions. Les actuacions més rellevants de l'exercici s'han desenvolupat en les promocions APD-4, àrea de Rabasa d'Alacant, fase-1 i en el PAU-2 Alacant (Urbanitzador GSA, S.A.).

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

Durant 1997 no s'ha iniciat cap promoció; n'han finalitzades dues, i en l'actualitat continuen en execució tres promocions, dues de les quals estan paralitzades.

Durant 1997 s'ha realitzat l'escripturació i lliurament de claus de 305 habitatges, 238 garatges, 150 trasters i 18 locals comercials.

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

Durant l'exercici de 1997, 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 real decret 2.190/1995, de 28 de desembre, sobre mesures de finançament per a actuacions protegibles en matèria d'habitatge i sòl per a l'exercici de 1995-1999, del Ministeri de Foment i el decret 113/96, de 5 de juny, en matèria d'habitatge del Govern Valencià. En 1997 s'han obert un total de 158 nous expedients per a l'obtenció d'ajudes econòmiques en actuacions protegibles en matèria d'habitatge.

- 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 1997 l'annualitat era de 930 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
    - Suport a activitats de difusió del centre històric.
  - \* Intervenció en les unitats d'actuació corresponents als barris de Ciutat Vella, atribuïdes a la Generalitat Valenciana en virtut del conveni subscrit amb l'Ajuntament i gestionades pel IVH.

Per abordar la recuperació integral del barri dels Velluters, la Generalitat Valenciana, mitjançant l'oficina del RIVA, ha posat en marxa un dispositiu d'excepció anomenat "Programa d'actuació per al barri dels Velluters" (PAV).

El PAV s'articula en quatre grans mesures:

- Millora del medi ambient urbà, reurbanització dels carrers i l'espai urbà.
- Millora del teixit econòmic i mesures de suport al petit comerç tradicional, indústria artesana i activitats productives tradicionals.
- Dotació d'equipaments socials i culturals.
- Dotació d'equipament de formació.

#### **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 (18.500 habitatges resultats de l'inventari elaborat recentment). Escripturacions, canvis de titularitat, etc. 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, etc. 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 1997, l'IVH s'encarrega de la gestió de 135 convenis, per un import de 57.573 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 1997, juntament amb les xifres corresponents de l'exercici de 1996, es mostren a continuació, en milions de pessetes:

<b>ACTIU</b>	<b>31-12-97</b>	<b>31-12-96</b>	<b>Variació</b>
Immobilitzat	2.963	3.624	(18,2%)
<i>Despeses d'establiment</i>	3	4	(25,0%)
<i>Immobilitzacions immaterials</i>	13	15	(13,3%)
<i>Immobilitzacions materials</i>	1.315	1.662	(20,9%)
<i>Immobilitzacions financeres</i>	1.508	1.518	(0,7%)
<i>Deutors operacions tràfic a llarg termini</i>	124	425	(70,8%)
Despeses per distribuir en diversos exercicis	6	27	(77,8%)
Actiu circulant	20.579	24.182	(14,9%)
<i>Existències</i>	9.993	11.090	(9,9%)
<i>Deutors</i>	8.874	10.059	(11,8%)
<i>Inversions financeres temporals</i>	1.060	1.076	(1,5%)
<i>Tresoreria</i>	652	1.957	(66,7%)
<b>Total actiu</b>	<b>23.548</b>	<b>27.833</b>	<b>(15,4%)</b>
<b>PASSIU</b>			
Fons propis	1.567	1.376	13,9%
<i>Capital subscrit</i>	2.686	2.686	-
<i>Pèrdues i beneficis (pèrdues)</i>	(1.119)	(1.310)	(14,6%)
Ingressos per a distribuir en diversos exercicis	1.390	1.327	4,7%
Provisions per a riscos i despeses	383	383	-
Creditors a llarg termini	5.384	6.329	(14,9%)
<i>Deutes amb entitats de crèdit</i>	5.384	6.329	(14,9%)
Creditors a curt termini	14.824	18.418	(19,5%)
<i>Deutes amb entitats de crèdit</i>	8.773	11.364	(22,8%)
<i>Deutes amb empreses del grup i associades</i>	2.270	2.420	(6,2%)
<i>Creditors comercials</i>	2.228	3.107	(28,3%)
<i>D'altres deutes no comercials</i>	928	1.265	(26,6%)
<i>Provisions per a operacions de tràfic</i>	397	46	763,0%
<i>Ajusts per periodificació</i>	228	216	5,6%
<b>Total passiu</b>	<b>23.548</b>	<b>27.833</b>	<b>(15,4%)</b>

Quadre 1

##### 4.2 Epígrafs més significatius del balanç

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

La composició d'aquest epígraf del balanç a 31 de desembre de 1997 i el seu moviment durant el dit exercici, són els que mostrem tot seguit, en milions de pessetes:



Immobilitzacions materials	Saldos 31-12-96	Altes	Baixes	Traspassos		Saldos 31-12-97
				Immob.	Exist.	
Construccions	1.172	24	(77)	200	(248)	1.071
Mobiliari i estris	117	9	(1)	-	-	125
Equips processament informació	168	7	(15)	-	-	160
Elements de transports	-	1	-	-	-	1
D'altre immobilitzat material	108	14	-	-	-	122
Immobilitzat en curs	331	6	(6)	(200)	(27)	104
Total valors de cost	1.896	61	(99)	-	(275)	1.583
Amortització acumulada	(234)	(53)	17	-	2	(268)
<b>Valor net</b>	<b>1.662</b>	<b>8</b>	<b>(82)</b>	<b>-</b>	<b>(273)</b>	<b>1.315</b>

Quadre 2

Durant l'exercici de 1997, les adquisicions d'immobilitzat material han ascendit a 61 milions de pessetes, un 39,3% dels quals correspon a construccions. Del total d'altres, n'hem verificat el 44,4% i comprovat la seua adequada formalització i comptabilització.

S'ha observat que en la reforma de la seu del IVH a Castelló el contracte es va signar el 25 de novembre de 1996, però es va rebre en la Direcció Econòmica en març de 1997. La data de certificació és de data 29 de novembre de 1996.

Durant 1997 les baixes han pujat a 99 milions de pessetes, el 77,8% de les quals corresponen a construccions. En aquest epígraf, l'Institut comptabilitzava els immobles per a rehabilitar amb la finalitat de llogar-los posteriorment. El IVH, a partir de 1997 i per mitjà d'una sol·licitud a l'Administració d'Hisenda, arrendarà aquests immobles en concepte d'oficines o edificis de subarrendament, per la qual cosa l'Institut ja no està exempt de l'IVA. A 31 de desembre de 1996, l'IVA no era deduïble i per això s'incorporava com a més valor de l'immobilitzat. A partir del canvi d'objecte, tot l'IVA registrat com a més valor de l'immobilitzat és deduïble, amb la qual cosa l'Institut disminueix el valor de les construccions en 67 milions de pessetes i de l'immobilitzat en curs en 6 milions de pessetes.

S'ha verificat un 48,0% del total de baixes, i se n'ha comprovat la seua adequada formalització i comptabilització.

#### 4.2.2 Immobilitzacions financeres

La composició d'aquest epígraf del balanç a 31 de desembre de 1997 i el seu moviment durant el dit exercici, es mostren tot seguit, en milions de pessetes:

Immobilitzacions financeres	Saldos	Altes	Baixes	Saldos
	31-12-96			31-12-97
Participacions en empreses del grup	102	-	-	102
Crèdits a empreses associades	1.400	190	(200)	1.390
Dipòsits i fiances	16	-	-	16
<b>Total</b>	<b>1.518</b>	<b>190</b>	<b>(200)</b>	<b>1.508</b>

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, S.A.). 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%.

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 merita 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). A 27 de març de 1998, l'import pendent d'aquest préstec era de 640 milions de pessetes.

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

El detall dels crèdits comercials a llarg termini, a 31 de desembre de 1997, és el següent, en milions de pessetes:

Clients a llarg termini per vendes i prestacions de serveis	132
Provisions	(8)
<b>Total</b>	<b>124</b>

Quadre 4

Del total de clients a llarg termini, 117 milions de pessetes corresponen al deute pendent de les vendes d'habitatges afectuades pel IVH com a compravenda diferida (a 25 anys). De la resta, 5 milions de pessetes corresponen a un deute a curt termini que venç en 1998, i que ha de ser reclassificat.

El total del compte "Provisions" s'hauria de reclassificar a curt termini, ja que no són provisions a llarg termini.

#### 4.2.4 Despeses per a distribuir en diversos exercicis

Aquest epígraf es compon del compte "Despeses per interessos diferits", que puja a 6 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.

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 1997, ja que en constitueix el 42,4% del total. La seua composició i el moviment durant 1997 es mostren tot seguit, en milions de pessetes:

Conceptes	Saldos 31-12-96	Traspassos de l'immob.	Augments	Traspassos	Correc. valoratives	Cost de vendes	Saldos 31-12-97
Edificis	221	27	162	(45)	-	(22)	343
Solars	883	246	156	(588)	-	(16)	681
Terrenys	4.658	-	508	(975)	(156)	(34)	4.001
Promocions en curs	4.620	-	495	(884)	(81)	(82)	4.068
Promocions acabades	708	-	-	2.492	(10)	(2.290)	900
<b>Total</b>	<b>11.090</b>	<b>273</b>	<b>1.321</b>	<b>-</b>	<b>(247)</b>	<b>(2.444)</b>	<b>9.993</b>

Quadre 5

Les existències propietat de l'Institut es componen de solars i edificis per a la construcció o rehabilitació i la venda posterior. Es valoren atenent el seu cost d'adquisició o el cost de producció, segons el cas. Els augments d'existències corresponen principalment a la construcció de les promocions en curs (un 37,5% del total) i adquisició dels terrenys (un 38,5%).

La composició, per conceptes de cost, dels augments de promocions en curs, en milions de pessetes, és:

Promocions en curs	Addicions
Certificacions d'obra	340
Honoraris tècnics	86
D'altres costos	(18)
Costs indirectes	87
<b>Total</b>	<b>495</b>

Quadre 6

La resta d'addicions, 826 milions de pessetes, corresponen a edificis i solars.

Hem revisat una mostra d'inversions en promocions durant el període, que totalitzen 982 milions de pessetes, que signifiquen el 74,3% 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 1997 és el següent, en milions de pessetes:

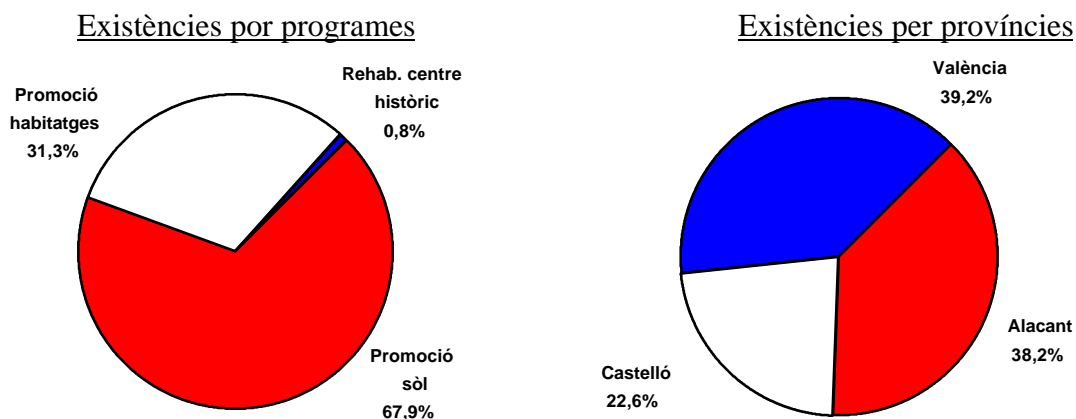
Existències	Promoció sòl	Promoció habitatges	Rehabilitació centre històric	Total existències
Edificis	-	335	8	343
Solars	-	681	-	681
Terrenys	4.001	-	-	4.001
Promocions en curs	2.481	1.587	-	4.068
Promocions acabades	307	523	70	900
Total	6.789	3.126	78	9.993
	67,9%	31,3%	0,8%	100,0%

Quadre 7

La distribució territorial per províncies per a cada programa a 31 de desembre de 1997, es reflecteix en el quadre 8, en milions de pessetes:

Província	Promoció sòl		Promoció habitatges		Rehabilitació centre històric		Total	
	Quantitat	%	Quantitat	%	Quantitat	%	Quantitat	%
Alacant	2.065	30,4%	1.751	56,0%	-	-	3.816	38,2%
Castelló	2.214	32,6%	42	1,3%	-	-	2.256	22,6%
València	2.510	37,0%	1.333	42,7%	78	100,0%	3.921	39,2%
<b>Total</b>	<b>6.789</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.126</b>	<b>100,0%</b>	<b>78</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.993</b>	<b>100,0%</b>

Quadre 8



**a) Programa de Promoció del Sòl**

Aquest programa representa un 67,9% del saldo d'"Existències" a 31 de desembre de 1997 i unes addicions durant el dit exercici de 426 milions de pessetes, que constitueixen el 32,2% de les inversions efectuades en existències. A continuació detallem la composició, per conceptes de cost, de les principals promocions que formen aquest programa a 31 de desembre de 1997, en milions de pessetes:

Promocions Programa Promoció del Sòl	Adquis. sòl	Certific. obra	Honor. tècnics	Altres costs	Costs indirec.	Cost de vendes	Correc. valor.	Saldos 31-12-97
SUNP R-5-PAU Univ-GLOBAL	1.670	-	12	532	-	-	-	2.214
U.A. 17.3 Alacúas	437	246	6	139	71	(595)	-	304
San Vicent del Raspeig	439	-	-	144	25	(28)	-	580
R-5 PAU fase III	787	-	-	-	8	-	-	795
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 de Rabasa fase 1	318	331	6	40	86	-	(483)	298
Sant Vicent del Raspeig IGS	552	5	15	-	-	(7)	-	565
Polígon La Moleta (Vall d'Uixó)	240	-	-	-	-	(33)	-	207
P.A.U. 2 Alacant (GSA, urban.)	125	-	-	-	-	-	-	125
Resta de promocions	1.354	334	44	101	19	(1.236)	(180)	436
<b>Total programa</b>	<b>7.109</b>	<b>916</b>	<b>84</b>	<b>1.032</b>	<b>210</b>	<b>(1.899)</b>	<b>(663)</b>	<b>6.789</b>

#### Quadre 9

Hem revisat una mostra de promocions d'aquest programa, amb una cobertura del 89,4% de les inversions realitzades durant l'exercici de 1997; així com el 100% de les correccions valoratives. L'anàlisi ha consistit en la comprovació dels imports comptabilitzats amb la documentació de suport.

La minoració d'existències s'ha produït en la promoció A.P.D.-4, àrea de Rabasa, fase 1. Segons l'estudi de viabilitat efectuat pel Departament de Promoció del IVH, els costos són superiors als futurs ingressos en 483 milions de pessetes; de manera que en 1996 s'hi va produir una disminució del valor de les existències per 435 milions de pessetes i 48 milions de pessetes en 1997.

Durant 1997 també s'ha produït una minoració d'existències en la promoció "La Galia" d'Elx, i s'hi anul·là el total de les existències que hi havia a 31 de desembre de 1997, que pujaven 180 milions de pessetes. Aquesta promoció estava realitzant-se per mitjà d'un conveni de la COPUT amb l'Ajuntament d'Elx, signat el 17 d'abril de 1991.

El 19 de setembre de 1997, el IVH va rebre un escrit del director general d'Arquitectura i Habitatge, enviant la proposta de resolució del dit conveni, de data 17 d'abril de 1991, entre la COPUT i l'Ajuntament d'Elx, per a la gestió i l'actuació en àrees de sòl urbanitzable no programada i no urbanitzable. A hores d'ara, el IVH no ha rebut cap acord del Consell de la Generalitat Valenciana anul·lant el dit conveni. Segons l'escrit anterior, dels antecedents disponibles, sembla desprendre's que la definitiva ubicació de la Universitat d'Elx en l'àmbit afectat pugua servir de fonament raonable per a la resolució d'aquest conveni.

El IVH, aplicant el principi de prudència, ho ha portat a despeses i no ho ha mantingut en el seu actiu.

**b) Programa de Promoció d'Habitatges**

Aquest programa és el que presenta major volum d'altres.

Aquest programa representa un 31,3% del saldo d'existències del IVH a 31 de desembre de 1997, i unes addicions durant el dit exercici de 807 milions de pessetes, que signifiquen el 61,1% de les inversions efectuades en existències.

El nombre total de promocions obertes en règim especial -segons els registres comptables del IVH- s'eleva a 51. La fase de construcció s'ha iniciat en 34 promocions, 31 de les quals havien finalitzat a 31 de desembre de 1997. El valor de les existències d'aquest programa inclou, a més de les 51 citades, 58 promocions en el centre històric de València. En el quadre següent es mostra el saldo a 31 de desembre de 1997 de les principals promocions que integren el programa i el seu moviment durant el dit exercici, en milions de pessetes:

Promoció	Saldos 31-12-96	Addicions i traspassos	Baixes			Saldos 31-12-97
			Cost vendes	Correcció valorativa	Traspàs a sòl	
192 habitat. Alacuàs I	82	-	(17)	-	-	65
243 habitat. Alacant	1.984	189	(2.060)	-	-	113
147 habitat. Alcoi	990	3	-	-	-	993
Alacuàs II fase	117	-	(43)	-	-	74
24 habitat. Biar	57	116	-	-	-	173
Sant Vicent del Raspeig I.G.S.	560	7	-	-	(567)	-
78 habitat. Elx	123	1	-	-	-	124
RC-02/93 c/ Àngel Custodio,3-5	-	117	-	-	-	117
U.E. -5 Plaça de l'arbre	60	56	-	-	-	116
Plaça Santa Creu, 1	2	62	-	-	-	64
31 habitat. Rojales	151	71	(84)	(7)	-	131
Resta de promocions	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>

Quadre 10

En aquest programa hem analitzat una mostra de promocions, que representa el 64,7% de les inversions realitzades en 1997, així com el 90,1% del cost de vendes i el 38,2% de les correccions de valor de l'exercici.

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 1997, L'Ajuntament d'Alcoi va cedir els terrenys al IVH en un acord del Ple de l'Ajuntament el 16 de juny de 1997. L'11 de juny de 1998 el IVH i l'Ajuntament d'Alcoi van signar l'escriptura de cessió gratuïta del sòl d'aquesta promoció, però no la totalitat, puix que només està escripturat un 96% aproximadament.

Les addicions que figuren en aquesta promoció comprenen els honoraris tècnics i el pagament d'una taxa.

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 resolució del contracte, a la qual es va oposar el contractista amb data 30 d'octubre de 1995, i es va paraitzar de l'obra conformement al requeriment notarial instat pel IVH.

Posteriorment, ambdues parts arriben a un acord, que signen el 15 de febrer de 1997, 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 1997; no havent més pròrrogues. A 31 de desembre de 1997, l'obra està executada en un 98,6%. El 4 de juny de 1997 s'obté el certificat de fi d'obra.

Tenint en compte el contracte signat i les dues addicions, el total pressupostat puja a 1.459,6 milions de pessetes.

El 23 de març de 1998, el IVH rep una reclamació de la constructora -en la major part deguda a revisions de preus- de 232,8 milions de pessetes, dels quals 80,8 estan aprovats pel gerent i sols 41,1 per la direcció facultativa.

A més a més del pressupostat, el IVH ha comptabilitzat com a existències 178,6 milions de pessetes, dels quals 105 corresponen a una provisió per operacions de tràfic, seguint el principi de prudència (vegeu l'apartat 4.2.16) segons el que s'hi va aprovar i l'estudi fet pel departament d'obres. A la data d'aquest informe es desconeix l'import final d'aquesta obra.

Quant a açò, el IVH, en al·legacions, diu: "Pel que fa a l'increment reconegut al contractista i amb la finalitat de poder arribar a una solució definitiva, la direcció facultativa de les obres, a hores d'ara, estudia la liquidació de l'obra".

#### **4.2.6 Deutors**

En el quadre 11 es mostra el saldo d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1997, que s'eleva a 8.874 milions de pessetes; xifra que representa el 37,7% del total de l'actiu del balanç a la dita data. Està format pels conceptes següents:



Conceptes	Milions de pessetes
Empreses del grup, deutores	5.958
Deutors diversos	160
Personal	8
Administracions públiques	2.265
Clients per vendes	487
Provisions	(4)
<b>Total</b>	<b>8.874</b>

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 de pessetes
Aportacions de socis per a compensar pèrdues	1.310
Certificacions de convenis	1.864
<i>Certificacions convenis COPUT</i>	1.595
<i>Certificacions convenis CAC</i>	269
Generalitat Valenciana, seguiment de convenis	1.570
D'altres	5
Reparacions patrimoni G.V. pendents de cobrament	1.209
<b>Total empreses del grup, deutores</b>	<b>5.958</b>

Quadre 12

El compte "Aportacions de socis per a compensar pèrdues", reflecteix el deute pendent a 31 de desembre de 1997, per l'aportació de socis aprovada pel Govern Valencià el 2 de desembre de 1997 (vegeu l'apartat 4.2.9). Aquest deute s'ha cobrat el 14 d'abril de 1998.

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 1998 que abasta un 98,1% del saldo pendent a 31 de desembre de 1997.

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 maig de 1998, no s'havia cobrat res del saldo pendent a 31 de desembre de 1997.

Quant al concepte "Generalitat Valenciana, seguiment de convenis", que reflecteix en l'actiu la suma de les diferències per cada conveni 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 1997, el IVH té encomanada la gestió de 144 convenis, per un import de 59.254 milions de pessetes.
- El IVH ha adjudicat en 1997 tres obres convingudes (5 en 1996), per import de 673 milions de pessetes (661 milions de pessetes en 1996). Aquesta Sindicatura n'ha revisat una mostra del 65,5% i ha 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 hem 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 1997 dels convenis en execució signifiquen un total de 4.449 milions de pessetes. El total certificat per l'Institut ha sigut de 3.838 milions de pessetes, que representen un 86,3% (un 52,3% en 1996). De l'import certificat, el IVH ha cobrat durant 1997 la quantitat de 2.255 milions de pessetes, que suposen un 58,8% (un 87,7% en 1996).

El concepte "Reparacions patrimoni G.V. pendents de cobrament" correspon una part, 109 milions de pessetes, a les subvencions d'explotació pendent de cobrament a 31 de desembre de 1997 i que s'han cobrat el 26 de gener de 1998, i la resta 1.100 milions de pessetes, 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 1997, les despeses de reparacions i conservació han pujat a 2.226 milions de pessetes. Al mes de maig de 1998, l'Institut havia cobrat 970 milions de pessetes -el 88,2% del saldo pendent a 31 de desembre de 1997-, de les despeses de reparacions i conservació.

Quant a la fiscalització d'aquestes despeses s'ha observat:

- El 18 de març de 1996 es va contractar amb l'empresa Doalco, S.A. la realització d'un pla d'assaigs per a la determinació de patologies estructurals en l'edifici situat en l'Av. de la Vega núm. 27 d'Oriola (Alacant), sense que en el

contracte figurés el preu màxim. Prèviament a la signatura del contracte, Doalco, S.A havia encarregat a una altra empresa la realització de pla esmentat.

- Posteriorment i com a conseqüència del resultat de l'esmentat pla, el IVH va decidir reparar el dit edifici que patia de la patologia detectada. L'adjudicació, per concurs, s'hi va fer a Doalco, S.A., per un import de 218,4 milions de pessetes, encara que l'11 de novembre de 1997, conseqüència d'un informe de la direcció facultativa de les obres de 20 de març de 1997, hi hagué una addició al contracte per import de 42,9 milions de pessetes, quantitat que implicava el 19,6% de l'import adjudicat. També s'hi ha observat que la data de l'escrit (15 de gener de 1997) dirigit a les empreses participants on se'ls comunicava que no hi havien sigut adjudicatàries del concurs, és anterior a la mateixa adjudicació (21 de gener de 1997), si bé la data del registre d'eixida és el 28 de gener de 1997. Segons el IVH, això va ser un error per no haver canviat la data d'un escrit realitzat, prèviament a l'adjudicació, perquè les empreses participants aportassen determinada documentació.

#### b) Administracions públiques

En el quadre 13 es reflecteix la composició d'aquest concepte a 31 de desembre de 1997:

Comptes	Milions de pessetes
Hisenda pública, deutora per devolució d'imposts	146
IVA suportat	1
M.O.P.T.M.A.	167
Generalitat Valenciana, subvencions pendents cobrament	1.950
<i>Al comprador</i>	1.478
<i>De capital</i>	152
<i>Al promotor</i>	317
<i>D'altres</i>	3
D'altres administracions	1
<b>Total</b>	<b>2.265</b>

Quadre 13

El saldo del compte "Hisenda pública, deutora per devolució d'imposts", es compon de les liquidacions de l'impost sobre societats de l'exercici de 1996, 103 milions de pessetes, que s'han cobrat en març de 1998 més les retencions de l'exercici de 1997, per un import de 43 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 1997.

En el compte "Generalitat Valenciana, subvencions pendents de cobrament", figuren les de capital per rehabilitació, 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 1998 s'havien cobrat 293 milions de pessetes, un 19,8%.

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

Aquest compte registra els imports pendents de cobrament a 31 de desembre de 1997 derivats de les vendes realitzades per l'Institut en la seua activitat de promoció pròpia d'habitatges i sòl, per un import de 487 milions de pessetes, dels quals 367 milions de pessetes corresponen a efectes comercials en cartera; n'hi ha 146 milions de pessetes descomptats a 31 de desembre de 1997.

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

Aquest epígraf presenta el següent moviment durant l'exercici de 1997, en milions de pessetes

<b>Comptes</b>	<b>Saldos 31-12-96</b>	<b>Augments</b>	<b>Disminucions</b>	<b>Saldos 31-12-97</b>
Crèdits a empreses associades	55	72	(78)	49
Imposicions a curt termini	1.005	3.004	(3.005)	1.004
Interessos en comptes corrents	16	7	(16)	7
<b>Total</b>	<b>1.076</b>	<b>3.083</b>	<b>(3.099)</b>	<b>1.060</b>

Quadre 14

El compte de "Crèdits a empreses associades", recull els interessos del préstec de 1.500 milions de pessetes que el Patronat ha de pagar al IVH. Al mes d'abril de 1998, l'Institut no ha cobrat res del saldo pendent a 31 de desembre de 1997.

El compte "Imposicions a curt termini" registra la imposició d'un dipòsit especial hipotecari a 120 dies, amb un tipus d'interés del 4,76%, amb venciment el 29 de març de 1998.

El compte "Interessos en comptes corrents" recull la periodificació dels interessos meritats, amb venciment en l'exercici de 1998.

#### **4.2.8 Tresoreria**

A 31 de desembre de 1997, la tresoreria del IVH està integrada per 1 milió de pessetes d'efectiu en la caixa de l'Institut i 651 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 1997 en els comptes de "Fons propis" ha sigut el següent, en milions de pessetes:

<b>Comptes</b>	<b>Saldos 31-12-96</b>	<b>Aportació de socis</b>	<b>Resultat de l'exercici</b>	<b>Saldos 31-12-97</b>
Capital social	2.686	-	-	2.686
Pèrdues i beneficis	(1.310)	1.310	(1.119)	(1.119)
<b>Total</b>	<b>1.376</b>	<b>1.310</b>	<b>(1.119)</b>	<b>1.567</b>

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'"Aportació de socis" ha sigut aprovada pel Govern Valencià en el seu acord del 2 de desembre de 1997, a fi de restaurar l'equilibri en la seua situació patrimonial.

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

En el quadre 16 es mostra el desglossament d'aquest epígraf del balanç; així com el moviment experimentat durant l'exercici de 1997 (en milions de pessetes):

<b>Conceptes</b>	<b>Saldos 31-12-96</b>	<b>Augments</b>	<b>Traspassos a ingressos</b>	<b>Traspassos</b>	<b>Saldos 31-12-97</b>
Subvencions oficials de capital	352	-	-	(78)	274
D'altres ingressos de promocions	15	-	(2)	-	13
Donació parcel·les per a revertir	125	187	(9)	-	303
Subvencions al promotor	132	81	(152)	78	139
Subvencions G.V. compra terrenys	13	-	(4)	-	9
MOPTMA préstec qualificat	609	74	(88)	-	595
Ingressos per interessos diferits	81	2	(26)	-	57
<b>Total</b>	<b>1.327</b>	<b>344</b>	<b>(281)</b>	<b>-</b>	<b>1.390</b>

Quadre 16

Aquesta Sindicatura ha revisat un 73,6% 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 1997 hi havia pendent de cobrament un import de 152 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.6.b). Durant l'exercici de 1997 hi ha hagut un traspàs de 78 milions de pessetes de "Subvencions oficials de capital" a "Subvencions al promotor", perquè unes promocions d'"Immobilitzat" s'han traspasat a l'epígraf d'"Existències", amb la qual cosa les subvencions no es consideren de capital, sinó al promotor.

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 Consell de la Generalitat Valenciana. A 31 de desembre de 1997, hi havia pendent de cobrament un import de 317 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 1997-1999 (vegeu l'apartat 4.2.6.b).

El compte "Ingressos per interessos diferits" està compost, d'una banda, pels 6 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 correspon a 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. 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 17 es mostra el desglossament dels deutes totals amb entitats de crèdit a 31 de desembre de 1997, que pugen a 14.157 milions de pessetes; cosa que significa el 60,1% del total passiu del balanç a la dita data, amb una disminució respecte al saldo de l'exercici anterior, de 3.536 milions de pessetes (el 20,0%). De la quantitat indicada, n'hi

ha 5.384 milions de pessetes que tenen venciment a llarg termini i 8.773 milions de pessetes que el tenen a curt termini.

<b>Conceptes</b>	<b>Curt termini</b>	<b>Llarg termini</b>
Préstecs i crèdits	4.817	5.384
<i>Promoció d'habitatges</i>	781	-
<i>Rehabilitació C.H.</i>	78	-
<i>Promoció sòl</i>	2.521	5.384
<i>Patronat Pr. Hab. Alacant</i>	1.437	-
Efectes corp. M-2, S.A.	147	-
Pòlisses de crèdit	3.608	-
Interessos redituats	201	-
<b>Total</b>	<b>8.773</b>	<b>5.384</b>

Quadre 17

El deute a 31 de desembre de 1997 per "Préstecs i crèdits", s'eleva a un total de 10.201 milions de pessetes. D'aquest deute, 346 milions de pessetes són préstecs amb garantia hipotecària i 9.855 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 4,95% 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 1997 en aquesta pòlissa de crèdit (1.390 milions de pessetes), figura en l'epígraf d'"Immobilitzat financer" del balanç, com a compte per a cobrar al Patronat (vegeu l'apartat 4.2.2).

Els interessos meritats durant 1997 per la totalitat dels préstecs i crèdits en vigor durant l'exercici, han ascendit a 707 milions de pessetes, dels quals s'han incorporat 121 milions de pessetes al valor de les existències. L'import subsidiat pel MOPTMA s'eleva a 477 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 74 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 1997 per "Efectes corporació M-2, S.A." correspon al deute pels efectes descomptats a la dita societat per la venda dels terrenys de la promoció del sòl "U.A. 10, Aldaia" (vegeu l'apartat 4.2.4).

El deute a 31 de desembre de 1997 per "Pòlisses de crèdit" inclou el capital disposat de vuit pòlisses de crèdit, amb un límit global de 7.000 milions de pessetes. Aquestes pòlisses, amb venciment en 1998, generalment tenen per objecte cobrir desfasaments en tresoreria. Els interessos redituats en 1997 han ascendit a 379 milions de pessetes. El tipus d'interés d'aquests crèdits està entre el 4,87% i el 5,62%.

El concepte "Interessos meritats" correspon als interessos pendents de venciment a 31 de desembre de 1997: 167 milions de pessetes pels préstecs, més 34 milions de pessetes per les pòlisses de crèdit a curt termini.

#### 4.2.13 Deutes amb empreses del grup

En el quadre 18 es mostra el desglossament dels deutes amb empreses del grup:

<b>Deutes amb empreses del grup</b>	<b>Milions de pessetes</b>
Generalitat Valenciana, seguiment convenis	2.158
Generalitat Valenciana, cobraments de patrimoni	112
<b>Total</b>	<b>2.270</b>

Quadre 18

El concepte "Generalitat Valenciana, seguiment convenis" registra en el passiu la suma de les diferències per cada conveni entre l'import de les certificacions rebudes de les empreses adjudicatàries i el de les emeses pel IVH a la COPUT 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 19 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.



<b>Conceptes</b>	<b>Milions de pessetes</b>
Deutes per compres o prestacions de serveis	2.180
<i>Per convenis de gestió i promoció pròpia</i>	2.023
<i>Creditors diversos</i>	155
<i>Creditors diversos per efectes</i>	2
Acomptes rebuts per comandes	48
<b>Total</b>	<b>2.228</b>

Quadre 19

En el concepte "Deutes per compres o prestacions de serveis per convenis de gestió i promoció pròpia", l'Institut ha inclòs una provisió per factures pendents de rebre que puja a 385 milions de pessetes.

El compte "Acomptes rebuts per comandes" reflecteix els imports rebuts a compte de clients per vendes d'habitatges i parcel·les pendents d'acabar i urbanitzar a 31 de desembre de 1997.

#### **4.2.15 D'altres deutes no comercials**

En el quadre 20 es mostren els conceptes que integren aquest epígraf del passiu del balanç a 31 de desembre de 1997:

<b>Conceptes</b>	<b>Milions de pessetas</b>
Administracions públiques	131
D'altres deutes	29
Fiances i dipòsits a curt termini	768
<b>Total</b>	<b>928</b>

Quadre 20

El saldo del concepte d'"Administracions públiques" està compost fonamentalment per les liquidacions de l'últim període de 1997 corresponents al IRPF, a l'IVA i a la Seguretat Social, ingressades en gener de 1998.

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

#### **4.2.16 Provisions per a operacions de tràfic**

En el quadre 21 es mostra el seu moviment durant l'exercici de 1997, el milions de pessetes:

<b>Conceptes</b>	<b>Saldos 31-12-96</b>	<b>Augments</b>	<b>Disminució</b>	<b>Saldos 31-12-97</b>
Provisions per a promocions acabades	17	112	-	129
Provisions per a altres promocions	29	250	(11)	268
<b>Total</b>	<b>46</b>	<b>362</b>	<b>(11)</b>	<b>397</b>

Quadre 21

A 31 de desembre de 1997 s'han dotat 362 milions de pessetes per provisions per operacions de tràfic. Les promocions dotades de provisió són les següents:

<b>Conceptes</b>	<b>Milions de pessetes</b>
RE-05/93 habitatges d'Alacant	105
Sant Vicent del Raspeig IGS	81
R-5 PAU fase II	169
RE-12/90 habitatges Santa Pola	7
<b>Total</b>	<b>362</b>

Quadre 22

Les dotacions s'han efectuat en funció dels resultats comptables per costs a partir dels estudis de viabilitat que el departament de promoció realitza a la fi de l'exercici de cada promoció en curs, o en el cas de RE-05/93, com a promoció acabada.

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

En el quadre 23 es mostra el compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 1997, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1996, en milions de pessetes:

<b>DESPESES</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>	<b>INGRESSOS</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
Reducció d'existències	359	2.478	Import net xifra negocis	2.882	5.384
Provisions	1.797	2.200	Treb. efect. empresa per al seu immob.	-	23
Transferències d'immob. a existències	273	-	D'altres ingressos d'explotació	242	251
Despeses de personal	780	784	Ingressos per a distrib. en diversos exers.		
Dotació amortització immob.	61	45	transferits al resultat de l'exercici	247	595
Variació provisions de tràfic	242	38			
D'altres despeses d'explotació	366	371			
<b>Beneficis d'explotació</b>	-	<b>337</b>	<b>Pèrdues d'explotació</b>	<b>507</b>	-
Despeses financeres i assimilades	1.227	2.234	Ingressos d'altres valors negociables	159	342
			D'altres interessos i ingr. assimilats	50	172
			Subsidis per préstecs qualificats	403	504
<b>Resultats financers positius</b>	-	-	<b>Resultats financers negatius</b>	<b>615</b>	<b>1.216</b>
<b>Benef. activitats ordinàries</b>	-	-	<b>Pèrdues activitats ordinàries</b>	<b>1.122</b>	<b>879</b>
Pèrdues procedents de l'immobilitzat	7	22	Beneficis alienació immobilitzat	2	1
Despeses i pèrdues d'altres exers.	9	58	Ingressos extraordinaris	-	4
Despeses extraordinàries	2	385	Ingressos i beneficis d'altres exercicis	19	29
<b>Resultats extraordinaris positius</b>	<b>3</b>	-	<b>Resultats extraordinaris negatius</b>	-	<b>431</b>
<b>Resultat de l'exercici (benefici)</b>	-	-	<b>Resultat de l'exercici (pèrdua)</b>	<b>1.119</b>	<b>1.310</b>

Quadre 23

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

##### 4.4.1 Provisions

En el quadre 24 es mostra el saldo d'aquest epígraf, que puja a 1.797 milions de pessetes i que representa un 35,1% de les despeses de l'Institut.

<b>Provisions</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>	<b>Variació %</b>
Consum d'edificis adquirits	(100)	-	-
Consum de matèries primes	1.468	312	370,5%
Certificacions d'obra	429	1.888	(77,3%)
<b>Total</b>	<b>1.797</b>	<b>2.200</b>	<b>(18,3%)</b>

Quadre 24

El saldo d'aquests conceptes s'incorpora al valor de les existències finals. El consum d'edificis adquirits s'obté sumant la variació en existències dels edificis per rehabilitar, 122 milions de pessetes, a la compra d'edificis, 22 milions de pessetes. El consum de

matèries primes s'obté sumant a la compra de terrenys i solars, 609 milions de pessetes, la variació de matèries primes, 859 milions de pessetes.

La reducció de les existències de les promocions en curs i dels productes acabats, 359 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 25 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 15,2% del total (el 9,1% en 1996).

<b>Despeses de personal</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>	<b>Variació</b>
Sous i salaris	590	594	(0,7%)
Indemnitzacions	7	7	-
D'altres despeses socials	2	5	(60,0%)
Càrregues socials	181	178	1,7%
<b>Total</b>	<b>780</b>	<b>784</b>	<b>(0,5%)</b>

Quadre 25

L'epígraf de "Sous i salaris" ha experimentat una disminució del 0,7% respecte a l'exercici de 1996, fonamentalment perquè la plantilla mitjana s'ha reduït en 3 persones.

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

<b>Categories</b>	<b>Nombre mitjà de treballadors</b>		<b>Variació</b>
	<b>1997</b>	<b>1996</b>	
Direcció i comandament	58	58	-
Oficials i administratius	122	112	8,9%
Auxiliars i d'altres	5	18	(72,2%)
<b>Total</b>	<b>185</b>	<b>188</b>	<b>(1,6%)</b>

Quadre 26

A 31 de desembre de 1997 la plantilla de l'Institut era d'un contracte d'alta direcció, 180 contractats fixos i 3 contractats temporals.

D'altra banda, s'han reclassificat 36 persones en la seua categoria professional amb efectes a partir de juliol de 1997. Quant aquesta qüestió no consta l'informe a què es

refereix l'apartat 2 de l'article 29 de la llei de pressuposts de la Generalitat Valenciana per a 1997.

#### 4.4.3 Variació de provisions de tràfic

El desglossament d'aquest epígraf, a 31 de desembre de 1997, és el següent:

Compte	Milions de pessetes
Dotació a la provisió en promocions (vegeu apartat 4.2.16)	362
Excés provisió per a riscos i despeses	(112)
Variació provisió crèdits incobrables	(8)
<b>Total</b>	<b>242</b>

Quadre 27

L'excés de provisió per a riscos i despeses correspon a un excés de periodificació en l'exercici de 1996 d'interessos de demora per pagar als proveïdors.

#### 4.4.3 D'altres despeses d'explotació

Aquest epígraf representa el 7,1% de l'import total de despeses de l'exercici de 1997. La composició n'és la següent, en milions de pessetes:

D'altres despeses d'explotació	1997	1996	Variació
Serveis exteriors			
Arrendaments	1	1	-
Reparació i conservació	9	23	(60,9%)
Serveis professionals independ.	154	135	14,1%
Primes d'assegurances	7	8	(12,5%)
Serveis bancaris	13	13	-
Publicitat i propaganda	1	5	(80,0%)
Subministraments	19	21	(9,5%)
D'altres serveis	125	128	(2,3%)
Tributs	37	37	-
<b>Total</b>	<b>366</b>	<b>371</b>	<b>(1,3%)</b>

Quadre 28

Aquesta Sindicatura ha revisat una mostra, que representa el 20,0% de l'import d'aquest epígraf, i n'ha comprovat l'adequat suport i comptabilització.

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

El quadre 29 mostra la xifra de negocis que s'eleva a 2.882 milions de pessetes en l'exercici de 1997 i constitueix el 72,0% dels ingressos de l'Institut en el dit exercici.

Xifra de negocis	1997	1996	Variació
Vendes	2.508	4.999	(49,8%)
Prestació de serveis	374	385	(2,9%)
<b>Total</b>	<b>2.882</b>	<b>5.384</b>	<b>(46,5%)</b>

Quadre 29

##### a) Vendes

La xifra de vendes, que puja a 2.508 milions de pessetes, correspon a:

Compte	1997
Vendes de solars	72
Venda d'habitatges	2.455
Ingressos per quotes d'urbanització	4
Ingressos per unes altres execucions d'obra	79
Devolució de vendes	(102)
<b>Total</b>	<b>2.508</b>

Quadre 30

Aquesta xifra de vendes representa el 87,0% de l'import net de la xifra de negocis de l'exercici de 1997, i és el quart 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 aconseguit el 10,1% de les vendes i n'hem comprovat la correcta comptabilització i suport documental.

En el quadre 31 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-08/92 40 hab. S. Miguel de las Salinas	13	2	(12)	3
RE-01/92 192 hab. Alacuàs	27	1	(18)	10
RE-02/92 32 hab. Ibi	8	-	(6)	2
RE-21/90 31 hab. Rojales	76	15	(90)	1
RE-05/93 243 hab. Alacant	2.094	224	(2.060)	258
RE-01/92-2, 192 hab. Alacuàs	92	3	(43)	52
D'altres promocions	43	2	(39)	6
<b>Total</b>	<b>2.353</b>	<b>247</b>	<b>(2.268)</b>	<b>332</b>

Quadre 31

A 31 de desembre de 1997 hi ha 32 promocions del programa d'habitatges acabades, 27 de les quals estan venudes al 100%.

El percentatge d'unitats venudes sobre el total d'habitatges acabats és del 95,6%.

#### b) Prestació de serveis

En el quadre 32 es mostra el desglossament dels ingressos per aquests conceptes, en milions de pessetes, que constitueixen el 13,0% de la xifra de negocis de l'exercici de 1997.

Conceptes	1997	1996	Variació
Ingressos per gestió d'obres	100	148	(32,4%)
Ingressos per assistència tècnica	259	237	9,3%
D'altres prestacions de serveis	15	-	100,0%
<b>Total</b>	<b>374</b>	<b>385</b>	<b>(2,9%)</b>

Quadre 32

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 2.490 milions de pessetes en 1997.

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'exploració

Els ingressos que componen aquest epígraf pugen a 242 milions de pessetes i constitueixen el 6,1% del total en 1997. El seu component més significatiu, que s'eleva a 233 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 1997 han suposat un import de 578 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 247 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.10).



## **5. SITUACIÓ FISCAL**

D'acord amb la revisió efectuada, l'Institut es troba al dia en la presentació i liquidació dels principals impostos a què està subjecta. No obstant això, i segons la legislació vigent, els impostos no poden considerar-se definitivament liquidats fins que les declaracions presentades hi hagen sigut inspeccionades per les autoritats fiscals o 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, cal efectuar les recomanacions que assenyalem tot seguit:

- a) Es reitera la recomanació ja posada de manifest en l'informe de 1996:
  - a.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.