

INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.

Ejercicio 1998

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 1998, 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 29 de marzo de 1999 y aprobadas por la Junta General Universal de Accionistas con fecha 5 de octubre de 1999. 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 1998, 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 1998, 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 1998 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 1998.

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 1998. 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995.
- 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.

- 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".
- Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas.
- 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.
- Decreto 113/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- Ley 14/1997, de 26 de diciembre de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana.
- Ley de la Generalitat Valenciana 15/1997, de 29 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 1998.
- Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001.
- Decreto 173/1998, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.
- Decreto 174/1998, de 20 de octubre del Gobierno Valenciano, de modificación del Decreto 118/1988 de 29 de julio, del Gobierno Valenciano.

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, sin perjuicio de las observaciones referentes a la contratación y a la modificación de las condiciones retributivas del personal al servicio de la Entidad (ver apartados 4.2.4, 4.2.5 y 4.4.2 respectivamente).

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 1998

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 1998 se estaban realizando 21 promociones. Las actuaciones más relevantes del ejercicio se han desarrollado en las promociones R-5 PAU, Castellón de la Plana, fase III y en San Vicente del Raspeig - I.G.S.

b) Programa de Promoción de Viviendas

Durante 1998 se han iniciado 11 promociones de viviendas, ha finalizado 1 promoción, y de las anteriores continúan en ejecución 2 promociones, estando una paralizada.

Durante 1998 se ha realizado la escrituración y entrega de llaves de 42 viviendas, 43 garajes, 33 trasteros y 6 locales comerciales.

c) Programa de Rehabilitación del Centro Histórico

Durante el ejercicio 1998 este programa se ha desarrollado a través de varias actuaciones:

- Ayudas en materia de vivienda y equipamientos reguladas mediante el Decreto 173/1998, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano y el Real Decreto 1186/98, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001.

- * En materia de viviendas se han calificado provisionalmente como actuaciones protegibles 145 expedientes, que supondrá una nueva inversión de 1.662 millones de pesetas en el Centro Histórico.
- * En materia de equipamientos privados en lo que se refiere a rehabilitación de inmuebles para usos dotacionales se han abierto 8 nuevos expedientes.
- Actuaciones integradas con la suscripción de un nuevo convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y la Generalitat Valenciana el 21 de abril de 1998 para la intervención en el Centro Histórico de Valencia, habiendo diferentes unidades de ejecución.
- Reurbanización y recalificación de espacios públicos urbanos.
- Actuaciones puntuales dispersas, con adquisición de edificios y solares.
- Intervenciones en patrimonio y edificios singulares.
- Diversas actividades de difusión del Centro Histórico.
- Apoyo a Entidades sin ánimo de lucro.
- Iniciativa urbana para el Barrio de Velluters, cuyas actuaciones se articulan 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 y artesanal.
 - * Dotación de equipamientos sociales y culturales.
 - * Dotación de equipamientos de formación.
- Ejecución del convenio de gestión V 92/850 entre la COPUT y el IVVSA, por el que se atribuye la gestión y realización de determinadas actuaciones en el ámbito de rehabilitación del Centro Histórico de Valencia. En 1998 se han certificado 652 millones de pesetas, el 93%.
- Creación de una oficina de gestión única.

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 (17.807 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 1998 el IVVSA se encarga de la gestión de 135 convenios por un importe de 57.573 millones de pesetas (igual que en 1997), 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 1998, junto con las cifras correspondientes del ejercicio 1997, se muestra a continuación (en millones de pesetas):

| ACTIVO | 31-12-98 | 31-12-97 | Variación |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Inmovilizado | 2.354 | 2.963 | (20,6%) |
| <i>Gastos de establecimiento</i> | 17 | 3 | 466,7% |
| <i>Inmovilizaciones inmatrimiales</i> | 8 | 13 | (38,5%) |
| <i>Inmovilizaciones materiales</i> | 1.240 | 1.315 | (5,7%) |
| <i>Inmovilizaciones financieras</i> | 948 | 1.508 | (37,1%) |
| <i>Deudores operaciones tráfico a largo plazo</i> | 141 | 124 | 13,7% |
| Gastos a distribuir en varios ejercicios | - | 6 | (100,0%) |
| Activo circulante | 20.933 | 20.579 | 1,7% |
| <i>Existencias</i> | 10.456 | 9.993 | 4,6% |
| <i>Deudores</i> | 7.256 | 8.874 | (18,2%) |
| <i>Inversiones financieras temporales</i> | 2.690 | 1.060 | 153,8% |
| <i>Tesorería</i> | 531 | 652 | (18,6%) |
| Total Activo | 23.287 | 23.548 | (1,1%) |
| PASIVO | | | |
| Fondos Propios | 9.006 | 1.567 | 474,7% |
| <i>Capital suscrito</i> | 10.509 | 2.686 | 291,3% |
| <i>Pérdidas y ganancias (Pérdidas)</i> | (1.503) | (1.119) | 34,3% |
| Ingresos a distribuir en varios ejercicios | 1.494 | 1.390 | 7,5% |
| Provisiones para riesgos y gastos | 436 | 383 | 13,8% |
| Acreeedores a largo plazo | 4.036 | 5.384 | (25,0%) |
| <i>Deudas con entidades de crédito</i> | 4.036 | 5.384 | (25,0%) |
| Acreeedores a corto plazo | 8.315 | 14.824 | (43,9%) |
| <i>Deudas con entidades de crédito</i> | 2.688 | 8.773 | (69,4%) |
| <i>Deudas con empr. del grupo y asociadas</i> | 2.056 | 2.270 | (9,4%) |
| <i>Acreeedores comerciales</i> | 2.863 | 2.228 | 28,5% |
| <i>Otras deudas no comerciales</i> | 607 | 928 | (34,6%) |
| <i>Provisiones para operac. de tráfico</i> | 101 | 397 | (74,6%) |
| <i>Ajustes por periodificación</i> | - | 228 | (100,0%) |
| Total Pasivo | 23.287 | 23.548 | (1,1%) |

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 1998 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación, en millones de pesetas:

| Inmovilizaciones materiales | Saldos 31-12-97 | Altas | Bajas | Traspasos | | Saldos 31-12-98 |
|-----------------------------|--------------------|-------|-------|-----------|--------|--------------------|
| | | | | Inmov. | Exist. | |
| Terrenos y bienes naturales | - | 6 | - | 33 | (6) | 33 |
| Construcciones | 1.071 | 1 | (10) | (33) | 20 | 1.049 |
| Mobiliario y enseres | 125 | 11 | (2) | - | - | 134 |
| Equipos proceso información | 160 | 5 | - | - | - | 165 |
| Elementos de transporte | 1 | - | - | - | - | 1 |
| Otro inmovilizado material | 122 | 1 | - | - | - | 123 |
| Inmovilizado en curso | 104 | 36 | - | - | (86) | 54 |
| Total valores de coste | 1.583 | 60 | (12) | - | (72) | 1.559 |
| Amortización acumulada | (268) | (52) | 1 | - | - | (319) |
| Valor neto | 1.315 | 8 | (11) | - | (72) | 1.240 |

Cuadro 2

Durante el ejercicio 1998 las adquisiciones de inmovilizado material han ascendido a 60 millones de pesetas, de las que un 60,0% corresponden a inmovilizado en curso. Del total de altas se ha verificado el 68,0% comprobando su adecuada formalización y contabilización.

Las bajas durante 1998 han ascendido a 12 millones de pesetas, de las que el 83,3% corresponden a construcciones. Del total de bajas se ha verificado un 28,9% comprobando su adecuada formalización y contabilización.

4.2.2 Inmovilizaciones financieras

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 1998 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación en millones de pesetas:

| Inmovilizaciones financieras | Saldos 31-12-97 | Altas | Bajas | Saldos 31-12-98 |
|---------------------------------------|--------------------|-------|-------|--------------------|
| Participaciones en empresas del grupo | 102 | - | - | 102 |
| Créditos a empresas asociadas | 1.390 | 190 | (750) | 830 |
| Depósitos y fianzas | 16 | - | - | 16 |
| Total | 1.508 | 190 | (750) | 948 |

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 tenía con la Caja Rural de Valencia para su financiación, que se ha cancelado a 31 de diciembre de 1998.

4.2.3 Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo

El detalle de los créditos comerciales a largo plazo, corresponde al saldo de la cuenta "Clientes a largo plazo por ventas y prestaciones de servicios" a 31 de diciembre de 1998 y que asciende a 141 millones de pesetas.

Del total de clientes a largo plazo, 126 millones de pesetas recogen la deuda pendiente de las ventas de viviendas efectuadas por el IVVSA como compraventa diferida (a 25 años). Del resto 10 millones de pesetas corresponden a una deuda a corto plazo que vence en 1999, que debe ser reclasificada, por no ser una deuda a largo plazo.

4.2.4 Existencias

4.2.4.1 Composición y criterios de valoración

El grupo de **Existencias** es el más relevante del activo del balance del IVVSA al 31 de diciembre de 1998 ya que representa un 44,9% del total del mismo. Su composición y movimiento durante 1998 se muestran a continuación, en millones de pesetas:

| Conceptos | Saldos 31-12-97 | Aumentos | Trasposos | Correc. valorativas | Coste de ventas | Reclasific. | Saldos 31-12-98 |
|------------------------|--------------------|----------|-----------|------------------------|--------------------|-------------|--------------------|
| Edificios | 343 | 25 | (78) | - | - | - | 290 |
| Solares | 681 | 472 | (385) | - | - | - | 768 |
| Terrenos | 4.001 | 67 | (27) | - | - | - | 4.041 |
| Promociones en curso | 4.068 | 954 | 297 | (640) | (53) | (190) | 4.436 |
| Promociones terminadas | 900 | - | 193 | - | (362) | 190 | 921 |
| Total | 9.993 | 1.518 | - | (640) | (415) | - | 10.456 |

Cuadro 4

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 62,8% del total) y adquisición de solares (un 31,1%).

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 | 615 |
| Honorarios técnicos | 55 |
| Otros costes | 146 |
| Costes indirectos | 138 |
| Total | 954 |

Cuadro 5

El resto de adiciones 564 millones de pesetas corresponden a edificios, solares y terrenos.

Se ha revisado una muestra de inversiones en promociones y de altas en solares durante el periodo, que totalizan 772 millones de pesetas, lo que representa un 50,9% del total inversiones del periodo. Se ha comprobado su adecuado soporte y contabilización. En el apartado siguiente se comentan los aspectos más relevantes surgidos en la revisión.

4.2.4.2 Distribución por programas y territorialmente

En el cuadro 6 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 1998, el siguiente, en millones de pesetas:

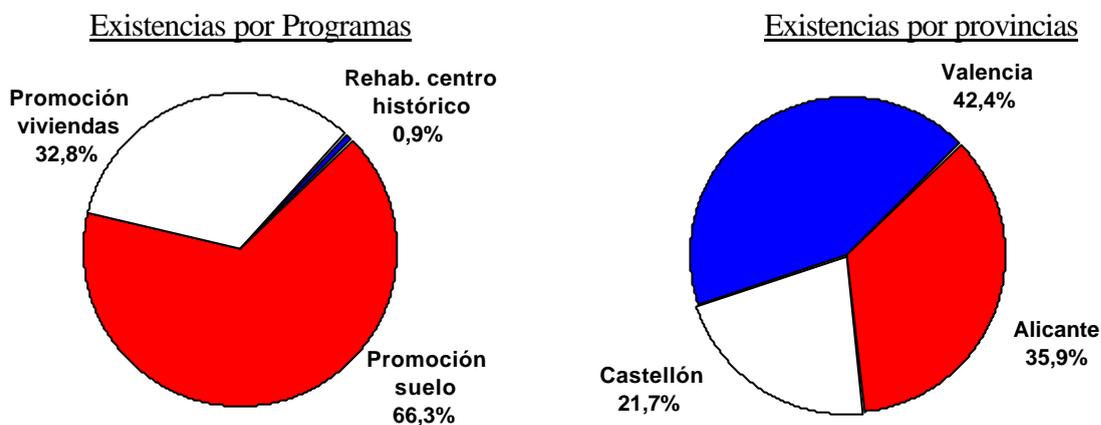
| Existencias | Promoción suelo | Promoción viviendas | Rehabilitación centro histórico | Total Existencias |
|------------------------|-----------------|---------------------|---------------------------------|-------------------|
| Edificios | - | 267 | 23 | 290 |
| Solares | - | 768 | - | 768 |
| Terrenos | 4.041 | - | - | 4.041 |
| Promociones en curso | 2.586 | 1.849 | 1 | 4.436 |
| Promociones terminadas | 307 | 544 | 70 | 921 |
| Total | 6.934 | 3.428 | 94 | 10.456 |
| | 66,3% | 32,8% | 0,9% | 100,0% |

Cuadro 6

La distribución territorial por provincias para cada programa al 31 de diciembre de 1998, se refleja en el cuadro 7, en millones de pesetas:

| Provincia | Promoción suelo | | Promoción Viviendas | | Rehabilitación centro histórico | | Total | |
|-----------|-----------------|--------|---------------------|--------|---------------------------------|--------|----------|--------|
| | Millones | % | Millones | % | Millones | % | Millones | % |
| Alicante | 2.116 | 30,5% | 1.634 | 47,7% | - | - | 3.750 | 35,9% |
| Castellón | 2.215 | 32,0% | 56 | 1,6% | - | - | 2.271 | 21,7% |
| Valencia | 2.603 | 37,5% | 1.738 | 50,7% | 94 | 100,0% | 4.435 | 42,4% |
| Total | 6.934 | 100,0% | 3.428 | 100,0% | 94 | 100,0% | 10.456 | 100,0% |

Cuadro 7



a) Programa de Promoción del Suelo

Este Programa representa un 66,3% del saldo de Existencias a 31 de diciembre de 1998 y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 480 millones de pesetas, que representan un 31,6% 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 1998, 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 31-12-98 |
|--|-----------------|----------------|-------------------|--------------|-------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| 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 | 33 | (28) | - | 588 |
| R-5 PAU fase III | 787 | 245 | 3 | 5 | 39 | - | (193) | 886 |
| 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 | 303 | 331 | 6 | 40 | 86 | - | (483) | 283 |
| San Vicente Raspeig IGS | 594 | 88 | 15 | 2 | 23 | (7) | (143) | 572 |
| Polígono La Moleta (Vall d'Uixó) | 240 | - | - | - | - | (33) | - | 207 |
| P.A.U. 2 Alicante (GSA, urban.) | 125 | - | - | - | - | - | - | 125 |
| Sagunto -Manzana- 1 Políg. b-II | 82 | - | 1 | 51 | - | - | - | 134 |
| Resto de promociones | 1.312 | 334 | 43 | 65 | 18 | (1.236) | (180) | 356 |
| Total programa | 7.176 | 1.244 | 87 | 1.054 | 271 | (1.899) | (999) | 6.934 |

Cuadro 8

Se ha revisado una muestra de promociones de este Programa con una cobertura del 59,2% de las inversiones realizadas durante el ejercicio 1998, así como el 92,8% de las correcciones valorativas. El análisis ha consistido en la comprobación de los importes contabilizados con la documentación correspondiente.

La minoración de existencias se ha producido en la promoción San Vicente del Raspeig I.G.S. Según el estudio de viabilidad efectuado por el Departamento de promoción del IVVSA, los costes son superiores a los futuros ingresos en 143 millones de pesetas. Esta minoración se ha contabilizado 81 millones de pesetas con cargo a la provisión efectuada en 1997 y 62 millones de pesetas con cargo a pérdidas del ejercicio 1998.

Durante 1998 también se ha producido una minoración de existencias en la promoción R-5 PAU fase III. Según el estudio de viabilidad efectuado por el Departamento de promoción del IVVSA los costes son superiores a los futuros ingresos en 193 millones de pesetas. Esta minoración se ha contabilizado 169 millones de pesetas con cargo a la provisión efectuada en 1997 y 24 millones de pesetas con cargo a pérdidas del ejercicio 1998.

b) Programa de Promoción de Viviendas

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

Este Programa representa un 32,8% del saldo de existencias del IVVSA a 31 de diciembre de 1998, y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 988 millones de pesetas, que representan un 65,1% de las inversiones efectuadas en existencias.

El número total de promociones en régimen especial abiertas según los registros contables del IVVSA asciende a 50. La fase de construcción se ha iniciado en 42 promociones, de las cuales 32 se encuentran finalizadas a 31 de diciembre de 1998. El valor de las existencias de

este programa incluye, además de las 50 citadas, 54 promociones en el Centro Histórico de Valencia. En el cuadro siguiente se muestra el saldo a 31 de diciembre de 1998 de las principales promociones que integran el Programa y su movimiento durante dicho ejercicio, en millones de pesetas:

| Promoción | Saldos 31-12-97 | Adic. y traspas. | Bajas | | | Saldos 31-12-98 |
|---------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|------------------|--------------------------|--------------------|
| | | | Costes Ventas | Trasp. Inmov. | Corrección Valorativa | |
| RC-03/93, Na Jordana, 25 | 61 | 7 | - | - | - | 68 |
| 243 vvdas. Alicante | 113 | - | (113) | - | - | - |
| 147 vvdas. Alcoi | 993 | 203 | - | - | (56) | 1.140 |
| RC-01/93 c/Vinatea, 16-18 | 68 | 7 | - | - | - | 75 |
| 24 vvdas. Biar | 173 | 16 | (188) | - | - | 1 |
| Alaquàs 2 fase | 74 | - | - | - | - | 74 |
| 78 vvdas. Elx | 124 | 72 | (32) | - | - | 164 |
| RC-02/93 c/ Ángel Custodio, 3-5 | 117 | - | - | - | - | 117 |
| U.E. -5 Plaza del Arbol | 116 | (15) | - | - | - | 101 |
| 31 vvdas. Rojales | 131 | - | (7) | - | - | 124 |
| 20 vvdas. Liria | 19 | 89 | - | - | (38) | 70 |
| 6 vvdas. Orihuela | 17 | 52 | - | - | (4) | 65 |
| Arolas 2 | - | 64 | - | - | - | 64 |
| Resto de promociones | 1.120 | 493 | (22) | (20) | (206) | 1.365 |
| Total programa | 3.126 | 988 | (362) | (20) | (304) | 3.428 |

Cuadro 9

En este Programa se ha analizado una muestra de promociones que supone el 46,1% de las inversiones realizadas en 1998, así como el 52,1% del coste de ventas y el 30,8% de las correcciones valorativas del ejercicio.

Las ventas de viviendas se iniciaron en 1993. Su detalle y análisis se muestra en el apartado 4.4.6 de este Informe.

Como en el ejercicio anterior, la promoción de "147 viviendas Alcoi" ha estado parada durante todo el ejercicio 1998. 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 96,0% del suelo aproximadamente. El 16 de marzo de 1999 el Ayuntamiento de Alcoi cede el resto de suelo siendo ya propiedad del IVVSA el 100%.

Las adiciones que figuran en esta promoción comprenden las altas en solares por un importe de 143 millones de pesetas y 60 millones de pesetas correspondientes a una indemnización a la empresa constructora por costes indirectos aprobada en una tercera adición al contrato, firmada el 23 de diciembre de 1998. Además se firma también una ampliación de 59 millones de pesetas en base a un informe técnico emitido el 20 de octubre de 1998.

4.2.4.3 Revisión de los expedientes de contratación

a) Expedientes tramitados para realizar obras nuevas

Se han fiscalizado atendiendo, fundamentalmente, al criterio de mayor importe los expedientes que se relacionan a continuación:

| <u>Nº Exp.</u> | <u>Objeto</u> | <u>Importe adj. sin IVA (En millones)</u> |
|----------------|---|---|
| RE-01/97 | Construcción de 80 VPO de Régimen Especial en Avda. Habaneras de Torreveja. | 514 |
| RE-10/97 | Construcción de 70 VPO de Régimen Especial en C/ Castillo de Cullera y C/ Hellín de Valencia. | 441 |
| RE-05/92 | Construcción de 36 VPO de Régimen Especial en C/Biar y C/ Sta. Pola de Bañeres. | 252 |

En relación con la citada fiscalización se ha observado lo siguiente:

- 1) En cuanto a la fase preparatoria del contrato:
 - En el expediente RE-10/97 el IVVSA no era propietaria de los terrenos cuando se inició la construcción. La escritura se formalizó el 4 de mayo de 1999.
 - Tanto la redacción de los proyectos como la dirección técnica de las obras se encargan a facultativos externos, a partir de la propuesta del Gerente, sin que se realice ningún tipo de licitación.
- 2) En cuanto a la fase de ejecución del contrato, se señala lo siguiente:

No se acredita en el expediente el cumplimiento de las limitaciones establecidas en el contrato en materia de subcontratación (como mínimo se exige que realice el 30 por ciento de la obra con personal propio, y se establece la comunicación previa por escrito y la autorización expresa por la empresa).

b) Otros expedientes

También se han seleccionado para su fiscalización los siguientes expedientes de contratación:

| <u>Nº Exp.</u> | <u>Objeto</u> | <u>Importe (En millones)</u> |
|----------------|--|----------------------------------|
| RE-01/96 | Edificación 44 VPO en Granja Rocamora y resolución contractual. | - |
| RE-13/92 | Acuerdo abono costes indirectos por paralización de la obra 78 VPO en Elche. | 20 |

1) Respecto al expediente RE-01/96 cabe destacar:

- La resolución del contrato es a instancia de la empresa contratista, pero no constan cuáles son las razones determinantes de la misma.
- En el documento de resolución contractual, suscrito el 23 de diciembre de 1998, se acuerda por las partes una indemnización para el IVVSA de 13 millones de pesetas, equivalente a la fianza aportada por la empresa. No consta un informe técnico que evalúe el importe efectivo de los daños y perjuicios ocasionados al IVVSA por la resolución contractual.

2) Respecto al expediente RE-13/92 se ha observado:

- En el expediente consta que las obras de edificación de 78 viviendas de promoción pública y locales en Elche (Alicante), cuyo contrato fue suscrito con fecha 6 de junio de 1995, quedaron paralizadas el 20 de marzo de 1996. Se dice que fue por causas ajenas a las partes contratantes, pero no existe ningún informe o documento que las explique.
- Con fecha 9 de junio de 1998, el IVVSA suscribe con la empresa contratista un documento de adición al contrato, en el que ambas partes acuerdan reiniciar las obras, con las siguientes condiciones: a) A partir del proyecto de Actualización y Terminación previamente elaborado, se acuerda ejecutar las obras pendientes por un presupuesto de 430 millones de pesetas (IVA excluido). El presupuesto original ascendía a 391 millones de pesetas (IVA excluido), pero ya se habían ejecutado y certificado obras por importe de 61 millones de pesetas. b) Ambas partes declaran que no existe entre ellas débito alguno, ni queda pendiente ninguna reclamación de cantidad en base al contrato, ni en concepto de daños y perjuicios o lucro cesante, ni en ningún otro concepto, tanto compensatorio como retributivo. Quedan excluidas de lo anteriormente expuesto las retenciones contractuales practicadas en concepto de garantía.

- No obstante lo anterior, con fecha 15 de octubre de 1998, la empresa contratista presentó un dossier en el que solicita el reconocimiento de 20 millones de pesetas, en concepto de vigilancia y custodia de la obra, alquiler de las casetas prefabricadas y alquiler de la grúa torre durante el transcurso del tiempo en el que la obra permaneció suspendida. Con fecha 2 de noviembre de 1998, el Coordinador de la Promoción informó que “podría proceder” el reconocimiento de dicha indemnización, si bien considera conveniente que desde la Asesoría Jurídica se formulará un informe en el que se estudiará y justificará, en su caso, la procedencia de la citada indemnización. Sin embargo, tal informe debidamente firmado no consta.
- El Consejo de Administración, por acuerdo de fecha 30 de noviembre de 1998, facultó al Gerente para realizar las actuaciones oportunas en orden a la negociación de esta petición de la empresa, pudiendo para ello suscribir cuantos documentos estime necesario o conveniente.
- Con fecha 23 de diciembre de 1998, el Gerente llega a un acuerdo con la empresa contratista para el abono de la indemnización solicitada.

4.2.5 Deudores

4.2.5.1 Análisis financiero

En el cuadro 10 se muestra el saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1998, que se eleva a 7.256 millones de pesetas, lo que representa el 31,2% del total del activo del balance a dicha fecha. Está formado por los siguientes conceptos:

| Conceptos | Millones de pesetas |
|------------------------------|---------------------|
| Empresas del grupo, deudores | 5.340 |
| Deudores varios | 190 |
| Personal | 10 |
| Administraciones Públicas | 1.604 |
| Clientes por ventas | 116 |
| Provisiones | (4) |
| Total | 7.256 |

Cuadro 10

a) Empresas del grupo, deudores

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

| Concepto | Millones de pesetas |
|---|---------------------|
| Certificaciones de Convenios | 2.268 |
| <i>Certificaciones convenios COPUT</i> | 2.039 |
| <i>Certificaciones convenios CAC</i> | 229 |
| Generalitat Valenciana, seguimiento de convenios | 1.240 |
| Otros | 5 |
| Reparaciones Patrimonio G.V. pendientes de cobro | 1.607 |
| Generalitat Valenciana, fondos remitidos ptes. aplicación | 100 |
| Generalitat Valenciana, Cartera cedida | 120 |
| Total Empresas del Grupo, Deudores | 5.340 |

Cuadro 11

En lo que se refiere al concepto **Certificaciones convenios COPUT** esta Sindicatura ha verificado que hasta mediados de septiembre de 1999 se ha cobrado el 97,5% del saldo pendiente a 31 de diciembre de 1998.

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 septiembre de 1999 no se había cobrado nada del saldo pendiente a 31 de diciembre de 1998.

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 1998 el IVVSA tiene encomendada la gestión de 132 convenios por un importe de 53.052 millones de pesetas.
- El IVVSA ha adjudicado en 1998, 5 obras convenidas (3 en 1997) por importe de 620 millones de pesetas, (673 millones de pesetas en 1997).

Las anualidades disponibles para el ejercicio 1998 de los convenios en ejecución suponen un total de 3.595 millones de pesetas. El total certificado por el Instituto ha sido de 2.728 millones de pesetas, lo que supone un 75,9% (un 86,3% en 1997). Del importe certificado, el IVVSA ha cobrado durante 1998 la cantidad de 778 millones de pesetas, lo que supone un 28,5% (un 58,8% en 1997).

El concepto **Reparaciones Patrimonio G.V. pendientes de cobro** corresponde, una parte 113 millones de pesetas a la subvención de explotación pendiente de cobro a 31 de diciembre de 1998 y que se ha cobrado el 17 de febrero de 1999, otra parte, 240 millones de pesetas a la parte pendiente de cobro del déficit de explotación del ejercicio 1997 cobrado el 16 de abril de 1999 y el resto 1.254 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 1998 los gastos de reparaciones y conservación han ascendido a 2.696 millones de pesetas. Al mes de septiembre de 1999 el Instituto había cobrado 1.253 millones de pesetas, el 99,9% del saldo pendiente a 31 de diciembre de 1998, de los gastos de reparaciones y conservación.

El saldo de la cuenta "Generalitat Valenciana, fondos remitidos pendientes de aplicación" refleja el pago a cuenta efectuado a la Generalitat Valenciana como liquidación provisional de los ingresos a recaudar durante los meses de noviembre y diciembre de 1998 correspondientes a los rendimientos económicos del Patrimonio de Viviendas de Promoción Pública de la Generalitat Valenciana.

El saldo de la cuenta "Generalitat Valenciana, cartera cedida", a 31 de diciembre de 1998 se compone de los impagados de la cartera cedida de patrimonio de los meses de noviembre y diciembre de 1998 y que la Generalitat Valenciana les ha repuesto en 1999.

b) Administraciones Públicas

En el cuadro 12 se refleja la composición de este concepto a 31 de diciembre de 1998:

| Cuentas | Millones de pesetas |
|---|---------------------|
| Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos | 33 |
| M.O.P.T.M.A. | 111 |
| Generalitat Valenciana, subvenciones pendientes cobro | 1.459 |
| <i>Al comprador</i> | 1.223 |
| <i>De capital</i> | 107 |
| <i>Al promotor</i> | 127 |
| <i>Otras</i> | 2 |
| Otras Administraciones | 1 |
| Total | 1.604 |

Cuadro 12

El saldo de la cuenta "Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos" está compuesto por las retenciones del ejercicio 1998.

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 1998.

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 4.2.9), y subvenciones al comprador, que al mes de febrero de 1999 se habían cobrado 103 millones de pesetas, un 8,4%.

c) Clientes por ventas

Esta cuenta recoge los importes pendientes de cobro a 31 de diciembre de 1998 derivados de ventas realizadas por el Instituto en su actividad de promoción propia de viviendas y suelo, por un importe de 116 millones de pesetas, de las cuales 21 millones de pesetas, corresponden a efectos comerciales en cartera.

4.2.5.2 Revisión de expedientes de contratación de obras convenidas y reparaciones

Se han fiscalizado los siguientes expedientes:

| <u>Nº Exp.</u> | <u>Objeto</u> | <u>Importe adjud. (En millones)</u> |
|----------------|--|---|
| EP-04/98 | Intervención arqueológica Plaza Árbol. | 32 |
| CS-94/820-4 | Rehabilitación del Edificio Consistorial del Ayunt. de Villafamés. | - |
| V-006/98 | Reparación de viviendas en Paterna y Burjassot. | 10 |
| V-019/98 | Reparaciones en C/Burriana y otras. | 32 |

En el expediente EP-04/98 se ha observado lo siguiente:

- El plazo concedido para presentar proposiciones se considera corto (15 días), si se tiene en cuenta la dificultad técnica de estas obras.
- Para la dirección y realización de diversos trabajos técnicos relacionados con estas obras, se han contratado varios profesionales, sin que se hayan observado los principios de publicidad y concurrencia.

4.2.6 Inversiones financieras temporales

Este epígrafe presenta el siguiente movimiento durante el ejercicio 1998, en millones de pesetas:

| Cuentas | Saldos 31-12-97 | Aumentos | Disminuciones | Saldos 31-12-98 |
|---------------------------------|--------------------|--------------|----------------|--------------------|
| Valores de renta fija | - | 1.893 | - | 1.893 |
| Créditos a empresas asociadas | 49 | 40 | (22) | 67 |
| Imposiciones a corto plazo | 1.004 | 2.709 | (3.000) | 713 |
| Intereses en cuentas corrientes | 7 | 21 | (11) | 17 |
| Total | 1.060 | 4.663 | (3.033) | 2.690 |

Cuadro 13

La cuenta "Valores de renta fija" corresponde a la compra de 1.800 millones de pesetas de bonos del Estado y 93 millones de pesetas de obligaciones del Estado a un tipo de interés del 3,35% y cuya fecha de recompra es el 4 de enero de 1999.

La cuenta de "Créditos a empresas asociadas" recoge los intereses del préstamo de 1.500 millones de pesetas a pagar por el Patronato Provincial de la Vivienda de Alicante al IVVSA. Al mes de marzo de 1999 el Instituto no ha cobrado nada del saldo pendiente a 31 de diciembre de 1998.

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% con vencimiento el 23 de enero de 1999.

La cuenta de "Intereses en cuentas corrientes" recoge la periodificación de los intereses devengados, con vencimiento en el ejercicio 1999.

4.2.7 Tesorería

Al 31 de diciembre de 1998 la tesorería del IVVSA está integrada por 1 millón de pesetas de efectivo en la caja del Instituto, 483 millones de pesetas en 51 cuentas corrientes bancarias de libre disposición con tipos de interés variable en función de los tramos fijados, y 47 millones de pesetas en 9 cuentas de crédito bancarias con saldo deudor.

4.2.8 Fondos propios

El movimiento habido durante 1998 en las cuentas de Fondos propios, ha sido el siguiente, en millones de pesetas:

| Cuentas | Saldos 31-12-97 | Aportación de socios | Aportación de capital | Resultado del ejercicio | Saldos 31-12-98 |
|----------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------|
| Capital social | 2.686 | - | 7.823 | - | 10.509 |
| Pérdidas y ganancias | (1.119) | 1.119 | - | (1.503) | (1.503) |
| Total | 1.567 | 1.119 | 7.823 | (1.503) | 9.006 |

Cuadro 14

El capital social está representado por 210.178 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 Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el día 3 de noviembre de 1998 acordó la ampliación del capital social en 7.823 millones de pesetas, mediante la emisión de 156.458 nuevas acciones nominativas de 50.000 pesetas de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se encuentra totalmente suscrita y desembolsada por la Generalitat Valenciana, habiéndose formalizado en escritura pública con fecha 27 de enero de 1999, la cual se encuentra inscrita en el registro mercantil el 26 de febrero de 1999.

La “Aportación de socios” ha sido aprobada por el Gobierno Valenciano en su acuerdo del 23 de junio de 1998, acordando la reposición de las pérdidas por medio de aportaciones de los socios.

4.2.9 Ingresos a distribuir en varios ejercicios

En el cuadro 15 se muestra el desglose de este epígrafe del balance así como el movimiento experimentado durante el ejercicio 1998 (en millones de pesetas):

| Conceptos | Saldos 31-12-97 | Aumentos | Trasposos a ingresos | Devoluc. | Trasposos | Saldos 31- 12-98 |
|----------------------------------|--------------------|----------|-------------------------|----------|-----------|---------------------|
| Subv. oficiales de capital | 274 | 26 | - | - | (35) | 265 |
| Otros ingresos de promociones | 13 | 3 | - | - | - | 16 |
| Donación parcelas a revertir | 303 | 152 | (5) | - | - | 450 |
| Subvenciones al promotor | 139 | 5 | (20) | (56) | 35 | 103 |
| Subv. G.V. compra terrenos | 9 | - | (2) | - | - | 7 |
| MOPTMA préstamo cualif. | 595 | 14 | (10) | - | - | 599 |
| Ingresos por intereses diferidos | 57 | 6 | (9) | - | - | 54 |
| Total | 1.390 | 206 | (46) | (56) | - | 1.494 |

Cuadro 15

Esta Sindicatura ha revisado un 89,0% 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 1998 se encontraba pendiente de cobro un importe de 107 millones de pesetas (véase apartado 4.2.5.1.b)). Durante el ejercicio 1998 ha habido un traspaso de 35 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 1998 se encontraba pendiente de cobro un importe de 127 millones de pesetas (véase apartado 4.2.5.1.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 1998-1999 (véase apartado 4.2.5.1.b)).

La cuenta "Ingresos por intereses diferidos", está compuesta por los intereses diferidos a cobrar por la venta de viviendas a largo plazo.

4.2.10 Provisiones para riesgos y gastos

La provisión de 436 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, así como de la promoción denominada "Angel Custodio", a causa del cambio en su calificación de régimen especial a general. 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.

4.2.11 Deudas con entidades de crédito

4.2.11.1 Análisis financiero

En el cuadro 16 se muestra el desglose de las deudas totales con entidades de crédito al 31 de diciembre de 1998 que ascienden a 6.724 millones de pesetas, lo que representa el 28,9% del total pasivo del balance a dicha fecha con una disminución respecto al saldo del ejercicio anterior de 7.433 millones de pesetas (el 52,5%). De la cantidad indicada, 4.036 millones de pesetas tienen vencimiento a largo plazo y 2.688 millones de pesetas tienen vencimiento a corto plazo.

| Conceptos | Corto plazo | Largo plazo |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Préstamos y créditos | 2.602 | 3.834 |
| <i>Promoción de Viviendas</i> | 698 | 181 |
| <i>Promoción suelo</i> | 1.902 | 3.578 |
| <i>Inmovilizado</i> | 2 | 75 |
| Pólizas de crédito | - | 202 |
| Intereses devengados | 86 | - |
| Total | 2.688 | 4.036 |

Cuadro 16

La deuda a 31 de diciembre de 1998, por **Préstamos y créditos**, asciende a un total de 6.436 millones de pesetas. De esta deuda, 450 millones de pesetas son préstamos con garantía hipotecaria y 5.986 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.

Los intereses devengados durante 1998 por la totalidad de los préstamos y créditos en vigor durante el ejercicio han ascendido a 570 millones de pesetas, de los cuales se han incorporado al valor de las existencias 29 millones de pesetas. El importe subsidiado por el MOPTMA se eleva a 258 millones de pesetas, habiéndose diferido para su imputación a ingresos de los ejercicios siguientes en que se realicen las ventas, un importe de 14 millones de

pesetas, correspondiente a los préstamos para promociones de viviendas en fase de construcción (ver apartado 4.2.9).

La deuda a 31 de diciembre de 1998, por **Pólizas de crédito** incluye el capital dispuesto de una póliza de crédito con un límite global de 1.800 millones de pesetas. Esta póliza, firmada el 24 de noviembre de 1998 por 1.000 millones de pesetas y posteriormente ampliada el 23 de diciembre de 1998 por 800 millones de pesetas más, tiene vencimiento el 24 de noviembre del 2003. Está póliza de crédito en cuenta corriente, con un interés nominal del 3,90%, tendrá por objeto facilitar la liquidez necesaria para atender determinados pagos derivados de la operación de cesión de cartera de créditos de vivienda de promoción pública de la Generalitat Valenciana gestionada por el Instituto (ver apartado 4.2.11.2).

El concepto **Intereses devengados** corresponde a los pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 1998, que se corresponden con 40 millones de pesetas por los préstamos más 46 millones de pesetas por las pólizas de crédito a corto plazo. Estos están infravalorados en 9 millones de pesetas por una menor periodificación de los intereses de dos préstamos.

Por otra parte, los intereses devengados de todas las pólizas de crédito durante 1998, han ascendido a 188 millones de pesetas. El tipo de interés de estos créditos está entre el 4,87% y el 5,62%.

4.2.11.2 Enajenación de derechos integrantes del patrimonio de promoción pública de la vivienda de la Generalitat Valenciana

El 20 de octubre de 1998 el Gobierno Valenciano acuerda, entre otros extremos, lo siguiente:

- Avocar, en atención a la especial relevancia económica de la operación, el ejercicio de las competencias que las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera de la Ley 3/1986, de 24 de octubre, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, en la redacción dada por la Ley 6/1993, de 31 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 1994, confieren a la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para la enajenación de los derechos de crédito integrantes del patrimonio de promoción pública de la vivienda de la Generalitat Valenciana, por un importe mínimo de 12.700 millones de pesetas.
- Acordar la enajenación de dichos derechos de crédito por el procedimiento de adjudicación directa (dado que concurren excepcionales razones de carácter financiero e interés público que hacen desaconsejable, el procedimiento de pública concurrencia), a favor de las entidades Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, Caja de Ahorros del Mediterráneo, Societé Générale, sucursal en España, Commerzbank Aktiengesellschaft, sucursal en España, Dexia Banco Local, S.A., y Banco Bilbao Vizcaya.

- El importe final de la operación se destinará, en un 60%, al saneamiento de la estructura financiera del IVVSA y, en un 40%, a incrementar la dotación presupuestaria prevista para la implementación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda contempladas en el Decreto 113/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano.
- Facultar al Conseller de Economía, Hacienda y Administración Pública y al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para que, conjuntamente, suscriban los contratos y documentos precisos para el buen fin de la operación.

Asimismo, mediante el Decreto 174/1998, de 20 de octubre se modifica el Decreto 118/1988, de 29 de julio, con el fin de mantener a través del IVVSA, la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de vivienda, cuya titularidad haya sido transmitida a terceros. Asimismo, se añade un nuevo párrafo al artículo 4.1 del Decreto 118/1988, de 29 de julio que es el siguiente : "No se aplicará lo dispuesto en el párrafo anterior a los fondos obtenidos de los créditos referidos en el párrafo segundo del artículo 1 de este Decreto, debiendo el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. entregar dichos fondos a quien corresponda según lo que establezcan los acuerdos en vigor que sean de aplicación."

Con fecha 28 de octubre de 1998 se suscribe un contrato de cesión de créditos entre la Generalitat Valenciana, el IVVSA y varias Entidades Bancarias. Dada la relevancia del acuerdo se reproducen a continuación algunas de las cláusulas más significativas:

- *El precio inicial se ha fijado en la cantidad de 13.243 millones de pesetas, siendo dicho precio inicial igual a la suma del precio acordado para cada uno de los créditos cedidos, resultante de calcular el valor presente del principal más intereses de cada crédito cedido a un tipo de descuento del cuatro coma cincuenta y seis por ciento (4,56%).*
- *El Cedente (la Generalitat Valenciana) se compromete a consignar en sus Presupuestos los recursos necesarios para atender cuantos pagos viniera obligado a realizar en virtud de este Contrato, todo ello de acuerdo con la legislación presupuestaria aplicable y sin perjuicio de las competencias de las distintas instituciones y órganos de la Generalitat Valenciana en relación con la tramitación y aprobación presupuestaria.*
- Los Cesionarios conceden al Cedente una opción de compra sobre la totalidad de los créditos cedidos pendientes de vencimiento, excluyéndose expresamente el derecho del Cedente a ejercer dicha opción de compra sobre tan sólo una parte de los créditos cedidos referidos.

- El Cedente y el IVVSA reconocen el derecho que asiste a los Cesionarios para ejercitar contra los Prestatarios que incumplan sus obligaciones de pago derivadas de los respectivos préstamos cuantas acciones judiciales y extrajudiciales consideren oportunas para el total resarcimiento de sus derechos de crédito frente a los mismos, quienes han convenido no ejercitar las mismas en tanto el IVVSA cumpla la obligación asumida por la misma en virtud del párrafo siguiente.
- Atendiendo al interés social de las viviendas, garajes y locales comerciales cuya adquisición por los Prestatarios origina los créditos cedidos y con el fin de evitar los perjuicios que para dicho interés social resultarían del ejercicio por parte de los Cesionarios de las acciones referidas en el párrafo anterior, *IVVSA, en nombre propio pero por cuenta del Cedente, asume la obligación de abonar a los Cesionarios el importe de las cuotas impagadas de los préstamos impagados*. A estos efectos, en cada fecha mensual, antes de las diez horas (10:00) de la mañana (hora de Madrid), IVVSA transferirá a la cuenta de los Cesionarios el importe correspondiente a las cuotas impagadas vencidas desde la fecha mensual precedente.
- A su vez, IVVSA tendrá derecho a percibir en cada fecha mensual las cantidades abonadas por los Prestatarios y recaudadas por el Gestor o, en su caso, por el Gestor Delegado correspondientes a las cuotas impagadas cuyo importe hubiere transferido IVVSA a la cuenta de los Cesionarios en cumplimiento de la obligación asumida en virtud del párrafo anterior, renunciado IVVSA a cambio de este derecho a cualesquiera cantidades que pudiera reclamar del Cedente y/o de los Concesionarios por razón del cumplimiento de la misma.
- Al objeto de asegurar el cumplimiento por IVVSA de las obligaciones por la misma asumidas en la presente estipulación, *IVVSA se obliga: (i) a obtener y mantener vigente durante toda la vigencia del presente Contrato un crédito en cuenta corriente de un banco de primera fila*, disponible exclusivamente para atender el cumplimiento de las obligaciones de pago asumidas por IVVSA frente a los Cesionarios en virtud de la presente estipulación, (ii) a remitir al Agente, dentro de los primeros treinta (30) días naturales siguientes a la fecha de cesión, documentación acreditativa del cumplimiento de la obligación establecida en el numeral (i) precedente y (iii) a adoptar las medidas necesarias a fin de que el día treinta (30) de junio de cada año en que esté vigente el presente Contrato el importe disponible con cargo al crédito en cuenta corriente mencionado sea igual o superior a trescientos (300) millones de pesetas y remitir anualmente al Agente certificación acreditativa de dicho extremo.
- Habida cuenta de la naturaleza y de la composición del accionariado del IVVSA, el Cedente se obliga frente a los Cesionarios a adoptar las medidas pertinentes para facilitar a aquélla el cumplimiento de la obligación asumida. A su vez, los Cesionarios conceden al Cedente una opción de compra sobre cada uno de los préstamos que tengan una o más cuotas impagadas.

- En consecuencia, el Cedente podrá en cualquier fecha mensual adquirir de los Cesionarios cualquiera de los préstamos impagados existentes en la fecha mensual de que se trate mediante el pago de una cantidad igual al valor presente del importe de cada una de las cuotas de tales préstamos cuyo vencimiento haya de tener lugar con posterioridad a aquella fecha mensual, calculado a un tipo de interés igual al cuatro coma cincuenta y seis por ciento.

- *Los Cesionarios podrán declarar resuelto el presente Contrato si:*
 - (i) El Cedente incumple cualquiera de las obligaciones asumidas por él en virtud del presente Contrato y dicho incumplimiento no es subsanado en el plazo de siete (7) días hábiles contado desde la fecha en que el Cedente haya recibido del Agente comunicación de dicho incumplimiento; o
 - (ii) IVVSA incumple cualquiera de las obligaciones asumidas por la misma en virtud del presente Contrato y dicho incumplimiento no es subsanado en el plazo de siete (7) días hábiles contado desde la fecha en que el Cedente haya recibido del Agente comunicación de dicho incumplimiento; o
 - (iii) IVVSA se disolviera o perdiera su condición de empresa pública de la Generalitat Valenciana a menos que las obligaciones de IVVSA derivadas de este Contrato fueren expresa y válidamente asumidas por una entidad de derecho público o una empresa pública dependientes de la Generalitat Valenciana.
 - (iv) Acaece cualquier circunstancia que permita a los Cesionarios cesar al Gestor.

Como consecuencia de lo anterior, el IVVSA:

- A pesar de haberse enajenado los derechos, derivados del patrimonio de viviendas de promoción pública, debe seguir gestionando su cobro.
- Está obligado a abonar a los Cesionarios por cuenta del Cedente las cuotas impagadas, sin perjuicio de que le sean reintegradas por la Generalitat Valenciana, lo que supone que los Cesionarios (las entidades bancarias) no asuman riesgo alguno.
- Debe mantener un crédito en cuenta corriente para hacer frente al cumplimiento de las obligaciones asumidas por el IVVSA frente a los Cesionarios, siendo una operación financiera análoga al descuento bancario de efectos.

4.2.12 Deudas con empresas del grupo

En el cuadro 17 se muestra el desglose de las deudas con empresas del grupo.

| Deudas con empresas del grupo | Millones de pesetas |
|---|---------------------|
| Generalitat Valenciana, Seguimiento Convenios | 1.672 |
| Generalitat Valenciana, cobros de patrimonio | 169 |
| Generalitat Valenciana, subvenciones a reintegrar | 6 |
| Convenio RIVA, liquidación provisional | 209 |
| Total | 2.056 |

Cuadro 17

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.

La cuenta "Convenio RIVA, liquidación provisional", nos muestra lo que el IVVSA debe a la oficina RIVA por la diferencia entre el coste real y lo facturado por el Instituto por asistencia técnica (véase apartado 4.4.5).

4.2.13 Acreedores comerciales

Se refleja en el cuadro 18 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 | 2.656 |
| <i>Por convenios de gestión y promoción propia</i> | 2.318 |
| <i>Acreedores diversos</i> | 338 |
| Anticipos recibidos | 207 |
| Total | 2.863 |

Cuadro 18

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 397 millones de pesetas.

En el concepto **Anticipos recibidos**, el Instituto ha incluido una cuenta "G.V. convenios liquidados pendientes de saldar", que asciende a 95 millones de pesetas que refleja el resultado de la liquidación de 19 convenios de gestión del IVVSA con la COPUT. Esta cuenta debería reclasificarse e incluirla en el epígrafe **Deudas con empresas del grupo** (apartado 4.2.12). El resto, 112 millones de pesetas refleja los importes recibidos a cuenta de clientes por ventas de viviendas y parcelas pendientes de terminar y urbanizar a 31 de diciembre de 1998.

4.2.14 Otras deudas no comerciales

En el cuadro 19 se muestra los conceptos que integran este epígrafe del pasivo del balance al 31 de diciembre de 1998:

| Conceptos | Millones de pesetas |
|---------------------------|---------------------|
| Administraciones Públicas | 58 |
| Otras deudas | 18 |
| Fianzas y depósitos a c/p | 531 |
| Total | 607 |

Cuadro 19

El saldo del concepto de **Administraciones Públicas** está compuesto fundamentalmente por las liquidaciones del último periodo de 1998 correspondientes al IRPF, al IVA y a la Seguridad Social, ingresadas en enero de 1999.

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

4.2.15 Provisiones para operaciones de tráfico

En el cuadro 20 se muestra el movimiento durante el ejercicio 1998, en millones de pesetas:

| Conceptos | Saldos 31-12-97 | Aumentos | Disminución | Saldos 31-12-98 |
|---|--------------------|-----------|--------------|--------------------|
| Provisiones para promociones terminadas | 129 | - | (60) | 69 |
| Provisiones para otras promociones | 268 | 14 | (250) | 32 |
| Total | 397 | 14 | (310) | 101 |

Cuadro 20

Al 31 de diciembre de 1998 se han dotado 14 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 |
|----------------|---------------------|
| Santa Elena, 3 | 5 |
| Santa Elena, 1 | 9 |
| Total | 14 |

Cuadro 21

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.

La disminución en el concepto **Provisiones para otras promociones**, corresponde a la aplicación de las mismas en la minoración de las existencias (véase apartado 4.2.4.2 a)) de las siguientes promociones de suelo:

| Promociones | Millones de pesetas |
|--------------------------------|---------------------|
| San Vicente del Raspeig I.G.S. | 81 |
| R-5 PAU fase III | 169 |
| Total | 250 |

Cuadro 22

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 1998, junto con las cifras correspondientes al ejercicio 1997, (en millones de pesetas):

| GASTOS | 1998 | 1997 | INGRESOS | 1998 | 1997 |
|---|-------|----------|---|--------------|--------------|
| Reducción de existencias | - | 359 | Importe neto cifra de negocios | 736 | 2.882 |
| Aprovisionamientos | 1.115 | 1.797 | Aumento de existencias | 389 | - |
| Transferencias de inmov. a existencias | 92 | 273 | Trabjs. efect. empresa para su inmovil. | 20 | - |
| Gastos de personal | 816 | 780 | Otros ingresos de explotación | 137 | 242 |
| Dotación amortización inmovilizado | 61 | 61 | Ingresos a distribuir varios ejercicios transferidos al resultado del ejercicio | 37 | 247 |
| Variación provisiones de tráfico | (303) | 242 | | | |
| Otros gastos de explotación | 410 | 366 | | | |
| Beneficios de explotación | - | - | Pérdidas de explotación | 872 | 507 |
| Gastos financieros y asimilados | 814 | 1.227 | Ingresos otros valores negociables | 75 | 159 |
| | | | Otros intereses e ingr. asimilados | 67 | 50 |
| | | | Subsidiaciones por préstamos cualificado | 244 | 403 |
| Resultados financieros positivos | - | - | Resultados financieros negativos | 428 | 615 |
| Benef. Actividades ordinarias | - | - | Pérdidas actividades ordinarias | 1.300 | 1.122 |
| Pérdidas procedentes inmovilizado | 1 | 7 | Beneficios enajenación inmovilizado | 1 | 2 |
| Gastos extraordinarios | 34 | 2 | Ingresos extraordinarios | 1 | - |
| Gastos y pérdidas de otros ejercicios | 284 | 9 | Ingresos y bº otros ejercicios | 114 | 19 |
| Resultados extraordinarios positivos | - | 3 | Resultados extraordinarios negativos | 203 | - |
| Resultado del ejercicio (beneficio) | - | - | Resultado del ejercicio (pérdida) | 1.503 | 1.119 |

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 1.115 millones de pesetas y representa un 33,6% de los gastos del Instituto.

| Aprovisionamientos | 1998 | 1997 | Variación % |
|---------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Consumo de edificios adquiridos | 53 | (100) | 153,0% |
| Consumo de materias primas | 339 | 1.468 | (76,9%) |
| Certificaciones de obra | 723 | 429 | 68,5% |
| Total | 1.115 | 1.797 | (38,0%) |

Cuadro 24

El saldo de estos conceptos se incorpora al valor de las existencias finales. El consumo de edificios adquiridos se obtiene de la variación en existencias de los edificios a rehabilitar. El consumo de materias primas se obtiene sumando a la compra de terrenos y solares que

asciende a 466 millones de pesetas, la variación de materias primas cuyo valor asciende a (127) millones de pesetas.

El aumento de las existencias de las promociones en curso y productos terminados, 389 millones de pesetas, figura en el epígrafe correspondiente de los ingresos de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase cuadro 23).

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, representando el 24,6% del total (el 15,2% en 1997).

| Gastos de personal | 1998 | 1997 | Variación |
|-----------------------|------|------|-----------|
| Sueldos y salarios | 619 | 590 | 4,9% |
| Indemnizaciones | 3 | 7 | (57,1%) |
| Otros gastos sociales | 6 | 2 | 200,0% |
| Cargas sociales | 188 | 181 | 3,9% |
| Total | 816 | 780 | 4,6% |

Cuadro 25

El epígrafe de “Sueldos y salarios” ha experimentado un incremento del 4,9% respecto al ejercicio 1997, debido fundamentalmente a las siguientes causas:

- A que la plantilla media se ha incrementado en 1 persona.
- Al incremento salarial del 2,1% según la LPGV98.
- A la reclasificación de 7 personas.

La plantilla media del Instituto ha tenido la siguiente evolución:

| Categorías | Nº medio empleados | | Variación |
|-----------------------------|--------------------|------|-----------|
| | 1998 | 1997 | |
| Dirección y jefatura | 60 | 58 | 3,4% |
| Oficiales y administrativos | 122 | 122 | - |
| Auxiliares y otros | 4 | 5 | (20,0%) |
| Total | 186 | 185 | 0,5% |

Cuadro 26

Al 31 de diciembre de 1998 la plantilla del Instituto era de 1 contrato de alta dirección, 179 contratados fijos, y 6 contratados temporales.

Por otra parte, se han reclasificado a 7 personas en su categoría profesional durante 1998. En relación a esta cuestión no consta el informe a que se refiere el apartado 2 del artículo 28 de la Ley de presupuestos de la Generalitat Valenciana para 1998.

4.4.3 Variación provisiones de tráfico

El desglose de este epígrafe a 31 de diciembre de 1998 es el siguiente:

| Cuenta | Millones de pesetas |
|--|---------------------|
| Dotación a la provisión en promociones (véase apart. 4.2.15) | 14 |
| Aplicación provisiones otras operaciones tráfico (véase cuadro 20) | (310) |
| Variación provisión crédito incobrables | (7) |
| Total | (303) |

Cuadro 27

4.4.4 Otros gastos de explotación

Este epígrafe representa el 12,3% del importe total de gastos del ejercicio 1998. Su composición es la siguiente, en millones de pesetas:

| Otros gastos de explotación | 1998 | 1997 | Variación |
|--------------------------------|------|------|-----------|
| Servicios exteriores | | | |
| Arrendamientos | 2 | 1 | 100,0% |
| Reparación y conservación | 8 | 9 | (11,1%) |
| Servicios profesionales indep. | 103 | 154 | (33,1%) |
| Primas de seguros | 3 | 7 | (57,1%) |
| Servicios bancarios | 14 | 13 | 7,7% |
| Publicidad y propaganda | 6 | 1 | 500,0% |
| Suministros | 16 | 19 | (15,8%) |
| Otros servicios | 155 | 125 | 24,0% |
| Tributos | 103 | 37 | 178,4% |
| Total | 410 | 366 | 12,0% |

Cuadro 28

Esta Sindicatura ha revisado una muestra que ha supuesto el 22,1% del importe de este epígrafe, comprobándose su adecuado soporte y contabilización.

4.4.5 Gastos y pérdidas otros ejercicios

Este epígrafe recoge los gastos de otros ejercicios imputados a este ejercicio. Se han incluido 209 millones de pesetas, un 73,6% del total, que corresponde a la diferencia entre el coste real y lo facturado por el Instituto a la oficina RIVA, en función del convenio por asistencia técnica. Esta cuenta está sobrevalorada en 37 millones de pesetas que corresponden a menos ingresos por prestación de servicios de este ejercicio 1998 (véase apartado 4.4.6.b).

4.4.6 Importe neto de la cifra de negocios

En el cuadro 29 se muestra la cifra de negocios que asciende a 736 millones de pesetas en el ejercicio 1998 y representa el 40,4% de los ingresos del Instituto en dicho ejercicio.

| Cifra de negocios | 1998 | 1997 | Variación |
|-------------------------|------|-------|-----------|
| Ventas | 413 | 2.508 | (83,5%) |
| Prestación de servicios | 323 | 374 | (13,6%) |
| Total | 736 | 2.882 | (74,5%) |

Cuadro 29

a) Ventas

La cifra de ventas, que asciende a 413 millones de pesetas se corresponde con lo siguiente:

| Cuenta | 1998 |
|-------------------------------------|------|
| Ventas de solares | 1 |
| Venta de viviendas | 383 |
| Ingresos por otras ejecuciones obra | 33 |
| Devolución de ventas | (4) |
| Total | 413 |

Cuadro 30

Esta cifra de ventas supone el 56,1% del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1998, siendo éste el quinto 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 23,5% 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 | 24 | 4 | (22) | 6 |
| RE-01/92 192 viv. Alacuas | 39 | 3 | (19) | 23 |
| RE-02/92 32 viv. Ibi | 8 | - | (5) | 3 |
| RE-15/92 24 viv. Biar | 165 | 15 | (188) | (8) |
| RE-05/93 243 viv. Alicante | 126 | 12 | (113) | 25 |
| Otras promociones | 21 | 4 | (15) | 10 |
| Total | 383 | 38 | (362) | 59 |

Cuadro 31

A 31 de diciembre de 1998 hay 32 promociones del programa de viviendas terminadas, 28 de las cuales están vendidas al 100%.

El porcentaje de unidades vendidas sobre el total de viviendas terminadas es del 98,1%.

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 43,9% de la cifra de negocios del ejercicio 1998.

| Conceptos | 1998 | 1997 | Variación |
|---------------------------------|------|------|-----------|
| Ingresos por gestión de obras | 69 | 100 | (31,0%) |
| Ingresos por asistencia técnica | 249 | 259 | (3,9%) |
| Otras prestaciones de servicios | 5 | 15 | (66,7%) |
| Total | 323 | 374 | (13,6%) |

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 1.723 millones de pesetas en 1998.

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. Esta cuenta está sobrevalorada en 37 millones de pesetas por un exceso de gastos sobre ingresos que corresponden al ejercicio 1998 (véase apartado 4.4.5).

4.4.7 Otros ingresos de explotación

Los ingresos que componen este epígrafe ascienden a 137 millones de pesetas y representan un 7,5% del total en 1998. Su componente más significativo que asciende a 124 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 1998, han supuesto un importe de 531 millones de pesetas.

4.4.8 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 37 millones de pesetas (véase apartado 4.2.9).

4.4.9 Ingresos y beneficios de otros ejercicios

Este epígrafe recoge los ingresos y beneficios de otros ejercicios imputados a este ejercicio. Se han incluido 78 millones de pesetas correspondientes a devoluciones de certificaciones de obras u otros gastos de ejercicios anteriores.

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 cuatro años.

6. HECHOS POSTERIORES

El Gobierno Valenciano, en la reunión del día 23 de marzo de 1999, adoptó el acuerdo de ampliar el objeto social del IVVSA: "En especial podrá, previa autorización del Gobierno Valenciano, suscribir convenios al amparo de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 3/1996, de 30 de diciembre, de Medidas de Gestión y Organización de la Generalitat Valenciana, para facilitar la financiación y construcción de infraestructuras públicas de titularidad de la Generalitat Valenciana, de modo especial respecto a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, para la construcción de nuevos centros docentes públicos para la aplicación del sistema educativo, así como para la adecuación con ampliación de los existentes a la normativa vigente; y respecto a la COPUT y otras Consellerias de la Generalitat Valenciana, para la ejecución de obras que se comprendan en el objeto social del Instituto".

7. RECOMENDACIONES

Además de las menciones hechas en el apartado 2 del presente Informe, como resultado del trabajo de fiscalización realizado procede efectuar la recomendación que se señala a continuación:

- a) Se reitera la recomendación ya puesta de manifiesto en el Informe de 1997.
 - 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.