

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 1998, 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 van ser formulat pels administradors del IVH amb data 29 de març de 1999 i foren aprovats per la Junta General Universal d'Accionistes amb data 5 d'octubre de 1999. 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 1998 -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 1998, 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 1998 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 1998.

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 1998. La fiscalització s'ha fet seguint normes d'auditoria generalment acceptades, i hem dut a terme 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Reial decret 1.668/1991, de 15 de desembre, sobre el finançament de les actuacions protegibles en matèria de sòl destinat de manera preferent a habitatges de protecció oficial.
- 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.

- 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.
- 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"*.
- Llei 13/1995, de 18 de maig, de Contractes de les Administracions Públiques.
- 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.
- Decret 113/1996, de 5 de juny, del Govern Valencià, sobre actuacions protegibles en matèria d'habitatge.
- Llei 14/1997, de 26 de desembre, de Mesures de Gestió Administrativa i Financera i d'Organització de la Generalitat Valenciana.
- Llei de la Generalitat Valenciana 15/1997, de 29 de desembre, de Pressuposts per a l'exercici de 1998.
- Reial decret 1.186/1998, de 12 de juny, sobre les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl del pla 1998-2001.
- Decret 173/1998, de 20 d'octubre, del Govern Valencià, sobre actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl.
- Decret 174/1998, de 20 d'octubre, del Govern Valencià, de modificació del decret 118/1988, de 29 de juliol, del Govern Valencià.

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, sense perjudici de les observacions referents a la contractació i a la modificació de les condicions retributives del personal al servei de l'Institut (vegeu els apartats 4.2.4, 4.2.5 i 4.4.2 respectivament).

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 (COPUT) 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 siguen necessàries per a la realització de tal objectiu.

3.2 Activitat desenvolupada en 1998

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 1998 estaven realitzant-se 21 promocions. Les actuacions més rellevants de l'exercici s'han desenvolupat en les promocions R-5 PAU, Castelló de la Plana, fase III i en Sant Vicent del Raspeig-I.G.S.

b) Programa de promoció d'habitatges

Durant 1998 s'han iniciat 11 promocions d'habitatges, s'ha acabat 1 promoció i de les anteriors en continuen en execució 2 i una es troba paralitzada.

Durant 1998 s'han realitzat les escriptures i el lliurament de les claus de 42 habitatges, 43 garatges, 33 trasters i 6 locals comercials.

c) Programa de rehabilitació del centre històric

Durant l'exercici de 1998 aquest programa s'ha desenvolupat mitjançant diverses actuacions:

- Ajudes en matèria d'habitatge i equipaments, regulades mitjançant el decret 173/1998, de 20 d'octubre, del Govern Valencià i el reial decret 1.186/98, de 12 de juny, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl del pla 1998-2001.

* En matèria d'habitatges s'han qualificat provisionalment com a actuacions protegibles 145 expedients que implicaran una inversió de 1.662 milions de pessetes en el centre històric.

- * En matèria d'equipaments privats, pel que fa a rehabilitació d'immobles per a usos dotacionals s'han obert 8 expedients nous.
- Actuacions integrades amb la subscripció d'un nou conveni subscrit entre l'Ajuntament de València i la Generalitat Valenciana el 21 d'abril de 1998, per a la intervenció en el centre històric de València. N'hi ha diferents unitats d'execució.
- Reurbanització i requalificació d'espais públics urbans.
- Actuacions puntuals disperses, amb adquisició d'edificis i solars.
- Intervencions en patrimoni i edificis singulars.
- Diverses activitats de difusió del centre històric.
- Suport a entitats sense ànim de lucre.
- Iniciativa urbana per al barri dels Velluters, les actuacions del qual 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 i artesanal.
 - * Dotació d'equipaments socials i culturals.
 - * Dotació d'equipament de formació.
- Execució del conveni de gestió V92/850 entre COPUT i el IVH, pel qual s'atribueix la gestió i realització de determinades actuacions en l'àmbit de la rehabilitació del centre històric de València. En 1998 s'han certificat 652 milions de pessetes, el 93%.
- Creació d'una oficina de gestió única.

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 (17.807 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 la 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 1998, el IVH s'encarrega de la gestió de 135 convenis, per un import de 57.573 milions de pessetes, (igual que en 1997), 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 1998, juntament amb les xifres corresponents de l'exercici de 1997, es mostren a continuació, en milions de pessetes:

ACTIU	31-12-98	31-12-97	Variació
Immobilitzat	2.354	2.963	(20,6%)
<i>Despeses d'establiment</i>	17	3	466,7%
<i>Immobilitzacions immaterials</i>	8	13	(38,5%)
<i>Immobilitzacions materials</i>	1.240	1.315	(5,7%)
<i>Immobilitzacions financeres</i>	948	1.508	(37,1%)
<i>Deutors operacions tràfic a llarg termini</i>	141	124	13,7%
Despeses per distribuir en diversos exercicis	-	6	(100,0%)
Actiu circulant	20.933	20.579	1,7%
<i>Existències</i>	10.456	9.993	4,6%
<i>Deutors</i>	7.256	8.874	(18,2%)
<i>Inversions financeres temporals</i>	2.690	1.060	153,8%
<i>Tresoreria</i>	531	652	(18,6%)
Total actiu	23.287	23.548	(1,1%)
PASSIU			
Fons propis	9.006	1.567	474,7%
<i>Capital subscrit</i>	10.509	2.686	291,3%
<i>Pèrdues i beneficis (pèrdues)</i>	(1.503)	(1.119)	34,3%
Ingressos per a distribuir en diversos exercicis	1.494	1.390	7,5%
Provisions per a riscos i despeses	436	383	13,8%
Creditors a llarg termini	4.036	5.384	(25,0%)
<i>Deutes amb entitats de crèdit</i>	4.036	5.384	(25,0%)
Creditors a curt termini	8.315	14.824	(43,9%)
<i>Deutes amb entitats de crèdit</i>	2.688	8.773	(69,4%)
<i>Deutes amb empreses del grup i associades</i>	2.056	2.270	(9,4%)
<i>Creditors comercials</i>	2.863	2.228	28,5%
<i>D'altres deutes no comercials</i>	607	928	(34,6%)
<i>Provisions per a operacions de tràfic</i>	101	397	(74,6%)
<i>Ajusts per periodificació</i>	-	228	(100,0%)
Total passiu	23.287	23.548	(1,1%)

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 1998 i el seu moviment durant el dit exercici, els mostrem tot seguit, en milions de pessetes:

Immobilitzacions materials	Saldos 31-12-97	Altes	Baixes	Traspassos		Saldos 31-12-98
				Immob.	Exist.	
Terrenys i béns naturals	-	6	-	33	(6)	33
Construccions	1.071	1	(10)	(33)	20	1.049
Mobiliari i estris	125	11	(2)	-	-	134
Equips processam. informació	160	5	-	-	-	165
Elements de transports	1	-	-	-	-	1
D'altre immobilitzat material	122	1	-	-	-	123
Immobilitzat en curs	104	36	-	-	(86)	54
Total valors de cost	1.583	60	(12)	-	(72)	1.559
Amortització acumulada	(268)	(52)	1	-	-	(319)
Valor net	1.315	8	(11)	-	(72)	1.240

Quadre 2

Durant l'exercici de 1998, les adquisicions d'immobilitzat material han ascendit a 60 milions de pessetes, un 60,0% dels quals correspon a immobilitzat en curs. Del total d'altres, n'hem verificat el 68,0% i comprovat la seua adequada formalització i comptabilització.

Les baixes durant 1998 han pujat a 12 milions de pessetes, el 83,3% de les quals corresponen a construccions. Del total de baixes n'hem verificat un 28,9% i comprovat la seua adequada formalització i comptabilització.

4.2.2 Immobilitzacions financeres

La composició d'aquest epígraf del balanç a 31 de desembre de 1998 i el seu moviment durant el dit exercici, es mostren tot seguit, en milions de pessetes:

Immobilitzacions financeres	Saldos 31-12-97	Altes	Baixes	Saldos 31-12-98
Participacions en empreses del grup	102	-	-	102
Crèdits a empreses associades	1.390	190	(750)	830
Dipòsits i fiances	16	-	-	16
Total	1.508	190	(750)	948

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, S.A. és la urbanització i preparació del sòl contingut en l'àmbit del PAU número 2 d'Alacant. El capital social de GSA, S.A. 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, que s'ha cancel·lat a 31 de desembre de 1998.

4.2.3 Deutors per operacions de tràfic a llarg termini

El detall dels crèdits comercials a llarg termini correspon al saldo del compte "Clients a llarg termini per vendes i prestacions de serveis" a 31 de desembre de 1998 i puja a 141 milions de pessetes.

Del total de clients a llarg termini, 126 milions de pessetes recullen el deute pendent de vendes d'habitatges efectuades per l'IVH com a compravenda diferida (a 25 anys). De la resta, 10 milions de pessetes corresponen a un deute a curt termini que venç en 1999, que ha de ser reclassificat, per no ser un deute a llarg termini.

4.2.4 Existències

4.2.4.1 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 1998, ja que en constitueix el 44,9% del total. La seua composició i el moviment durant 1998 es mostren tot seguit, en milions de pessetes:

Conceptes	Saldos 31-12-97	Augments	Traspassos	Correc. valoratives	Cost de vendes	Reclassifi.	Saldos 31-12-98
Edificis	343	25	(78)	-	-	-	290
Solars	681	472	(385)	-	-	-	768
Terrenys	4.001	67	(27)	-	-	-	4.041
Promocions en curs	4.068	954	297	(640)	(53)	(190)	4.436
Promocions acabades	900	-	193	-	(362)	190	921
Total	9.993	1.518	-	(640)	(415)	-	10.456

Quadre 4

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 62,8 % del total) i adquisició de solars (un 31,1%).

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

Promocions en curs	Addicions
Certificacions d'obra	615
Honoraris tècnics	55
D'altres costs	146
Costs indirectes	138
Total	954

La resta d'addicions, 564 milions de pessetes, corresponen a edificis, solars i terrenys.

Hem revisat una mostra d'inversions en promocions i d'altres en solars durant el període, que totalitzen 772 milions de pessetes, que signifiquen el 50,9% del total d'inversions del període. N'hem comprovat l'adequat suport i comptabilització. En l'apartat següent es comenten els aspectes més rellevants sorgits en la revisió.

4.2.4.2 Distribució per programes i territorialment

En el quadre 6 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 1998 és el següent, en milions de pessetes:

Existències	Promoció sòl	Promoció habitatges	Rehabilitació centre històric	Total existències
Edificis	-	267	23	290
Solars	-	768	-	768
Terrenys	4.041	-	-	4.041
Promocions en curs	2.586	1.849	1	4.436
Promocions acabades	307	544	70	921
Total	6.934	3.428	94	10.456
	66,3%	32,8%	0,9%	100,0%

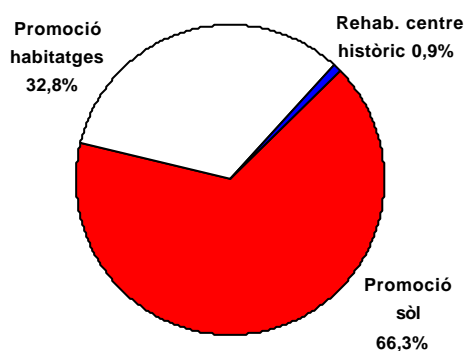
Quadre 6

La distribució territorial per províncies per a cada programa a 31 de desembre de 1998, es reflecteix en el quadre 7, en milions de pessetes:

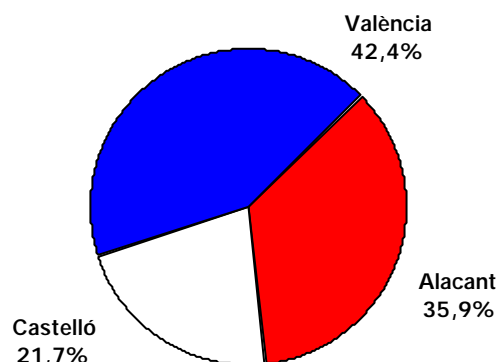
Província	Promoció sòl		Promoció habitatges		Rehabilitació centre històric		Total	
Alacant	2.116	30,5%	1.634	47,7%	-	-	3.750	35,9%
Castelló	2.215	32,0%	56	1,6%	-	-	2.271	21,7%
València	2.603	37,5%	1.738	50,7%	94	100,0%	4.435	42,4%
Total	6.934	100,0%	3.428	100,0%	94	100,0%	10.456	100,0%

Quadre 7

Existències per programes



Existències per províncies



a) Programa de Promoció del Sòl

Aquest programa representa un 66,3% del saldo d'"Existències" a 31 de desembre de 1998 i unes addicions durant el dit exercici de 480 milions de pessetes, que constitueixen el 31,6% de les inversions efectuades en existències. A continuació detallarem la composició, per conceptes de cost, de les principals promocions que formen aquest programa a 31 de desembre de 1998, 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 31-12-98
SUNP R-5-PAU Univ-GLOBAL	1.670	-	12	532	-	-	-	2.214
U.A. 17.3 Alaquàs	437	246	6	139	71	(595)	-	304
San Vicent 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. Alacant	187	-	-	76	1	-	-	264
Mas del Rosari-Paterna	1.000	-	1	-	-	-	-	1.001
A.P.D.-4 Àrea de Rabasa fase 1	303	331	6	40	86	-	(483)	283
San Vicent Raspeig IGS	594	88	15	2	23	(7)	(143)	572
Polígon La Moleta (Vall d'Uixó)	240	-	-	-	-	(33)	-	207
P.A.U. 2 Alacant (GSA, urban.)	125	-	-	-	-	-	-	125
Sagunt -Manzana- 1 Políg. b-II	82	-	1	51	-	-	-	134
Resta de promocions	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

Quadre 8

Hem revisat una mostra de promocions d'aquest programa, amb una cobertura del 59,2% de les inversions realitzades durant l'exercici de 1998; així com el 92,8% de les correccions valoratives. L'anàlisi ha consistit en la comprovació dels imports comptabilitzats amb la documentació corresponent.

La minoració d'existències s'ha produït en la promoció Sant Vicent del Raspeig, I.G.S. Segons l'estudi de viabilitat efectuat pel Departament de Promoció del IVH, els costos són superiors als futurs ingressos en 143 milions de pessetes. Aquesta minoració s'ha comptabilitzat: 81 milions de pessetes a càrrec de la provisió efectuada en 1997 i 62 milions de pessetes a càrrec de pèrdues de l'exercici 1998.

Durant 1998 també s'ha produït una minoració d'existències en la promoció R-5 PAU fase III. Segons l'estudi de viabilitat efectuat pel Departament de Promoció del IVH, els costos són superiors als futurs ingressos en 193 milions de pessetes. Aquesta minoració s'ha comptabilitzat: 169 milions de pessetes a càrrec de la provisió efectuada en 1997 i 24 milions de pessetes a càrrec de pèrdues de l'exercici 1998.

b) Programa de Promoció d'Habitatges

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

Aquest programa representa un 32,8% del saldo d'existències del IVH a 31 de desembre de 1998, i unes addicions durant el dit exercici de 988 milions de pessetes, que signifiquen el 65,1% de les inversions efectuades en existències.

El nombre total de promocions obertes en règim especial -segons els registres comptables del IVH- s'eleva a 50. La fase de construcció s'ha iniciat en 42 promocions, 32 de les quals havien finalitzat a 31 de desembre de 1998. El valor de les existències d'aquest programa inclou, a més de les 50 citades, 54 promocions en el centre històric de València. En el quadre següent es mostra el saldo a 31 de desembre de 1998 de les principals promocions que integren el programa i el seu moviment durant el dit exercici, en milions de pessetes:

Promoció	Saldos 31-12-97	Addic. i traspas.	Baixes			Saldos 31-12-98
			Costs Vendes	Trasp. Immob.	Correcció valorativa	
RC-03/93, Na Jordana, 25	61	7	-	-	-	68
243 habitatges Alacant	113	-	(113)	-	-	-
147 habitatges Alcoi	993	203	-	-	(56)	1.140
RC-01/93 c/Vinatea, 16-18	68	7	-	-	-	75
24 habitatges Biar	173	16	(188)	-	-	1
Alaquàs 2 fase	74	-	-	-	-	74
78 habitatges Elx	124	72	(32)	-	-	164
RC-02/93 c/ Àngel Custodio, 3-5	117	-	-	-	-	117
U.E. -5 Plaça de l'Arbre	116	(15)	-	-	-	101
31 habitatges Rojales	131	-	(7)	-	-	124
20 habitatges Llíria	19	89	-	-	(38)	70
6 habitatges Oriola	17	52	-	-	(4)	65
Arolas 2	-	64	-	-	-	64
Resta de promocions	1.120	493	(22)	(20)	(206)	1.365
Total programa	3.126	988	(362)	(20)	(304)	3.428

Quadre 9

En aquest programa hem analitzat una mostra de promocions, que representa el 46,1% de les inversions realitzades en 1998, així com el 52,1% del cost de vendes i el 30,8% 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 4.4.6 d'aquest informe.

Com l'exercici anterior, la promoció de "147 habitatges a Alcoi", ha estat parada durant tot l'exercici de 1998. 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 96,0% sòl aproximadament. El 16 de març de 1999 l'Ajuntament d'Alcoi cedeix la resta del sòl i és ja el 100% propietat del IVH.

Les addicions que figuren en aquesta promoció comprenen les altes en solars per un import de 143 i 60 milions de pessetes corresponents a una indemnització a l'empresa constructora per costos indirectes aprovada en una tercera addició al contracte, signada el 23 de desembre de 1998. A més a més es signa també una ampliació de 59 milions de pessetes basat en un informe tècnic emés el 20 d'octubre de 1998.

4.2.4.3 Revisió dels expedients de contractació

a) Expedients tramitats per a realitzar obres noves

Els expedients que es relacionen tot seguit, s'han fiscalitzat atenent, fonamentalment, el criteri de major import:

<u>Núm. expedient</u>	<u>Objecte</u>	Import adju. sense IVA <u>(en milions)</u>
RE-01/97	Construcció de 80 HPO de règim especial a l'Av. Havaneres de Torrevieja.	514
RE-10/97	Construcció de 70 HPO en règim especials al C/ Castell de Cullera i C/ Hellín de València.	441
RE-05/92	Construcció de 36 HPO de règim especial al C/ Biar i C/ Sta. Pola de Banyeres.	252

Quant a la citada fiscalització hem observat el següent:

- 1) Pel que fa a la fase preparatòria del contracte:
 - En l'expedient RE-10/97, el IVH no era propietari dels terrenys quan es va iniciar la construcció. L'escriptura es va formalitzar el 4 de maig de 1999.
 - A partir de la proposta del gerent, tant la redacció dels projectes com la direcció tècnica de les obres s'encarrega a facultatius externs, sense que se'n faça cap tipus de licitació.
- 2) Pel que fa a la fase d'execució del contracte, s'assenyala el següent:

No s'acredita en l'expedient el compliment de les limitacions establertes en el contracte en matèria de subcontractació (s'exigeix com a mínim que se'n realitze el 30% de l'obra amb personal propi, i s'estableix la comunicació prèvia per escrit i l'autorització expressa per part de l'empresa).

b) D'altres expedients

També s'han seleccionat per a fiscalitzar-los els expedients de contractació següents:

<u>Núm. expedient</u>	<u>Objecte</u>	Import <u>(en milions)</u>
RE-01/96	Edificació 44 HPO en Granja Rocamora i resolució contractual.	-
RE-13/92	Acord abonament de costos indirectes per paralització de l'obra 78 HPO a Elx.	20

- 1) Respecte a l'expedient RE-01/96 cal destacar:
 - La resolució del contracte és a instància de l'empresa contractista, però no consten quines en són les raons determinants.
 - En el document de resolució contractual subscrit el 23 de desembre de 1998, les parts acorden una indemnització per al IVH de 13 milions de pessetes, equivalent a la fiança aportada per l'empresa. No hi consta un informe tècnic que avalue l'import efectiu dels danys i perjudicis ocasionats al IVH per la resolució del contracte.

- 2) Quant a l'expedient RE-13/92 s'ha observat:
 - En l'expedient consta que les obres d'edificació de 78 habitatges de promoció pública i locals a Elx (Alacant) -el contracte de les quals va ser subscrit amb data 6 de juny de 1995-, van quedar paralitzades el 20 de març de 1996. S'hi diu que per causes alienes als contractants, però no hi ha cap informe o document que les explique.
 - Amb data 9 de juny de 1998, el IVH subscriu amb l'empresa contractista un document d'addició al contracte, en el qual les dues parts acorden reiniciar les obres, amb les condicions següents: a) A partir del projecte d'actualització i acabament prèviament elaborat, s'acorda executar les obres pendents per un pressupost de 430 milions de pessetes (IVA exclòs). El pressupost original pujava a 391 milions de pessetes (IVA exclòs), però ja s'hi havien executat i certificat obres per un import de 61 milions de pessetes. b) Les dues parts declaren que no hi ha entre elles cap deute, ni resta pendent cap reclamació de quantitat basada en el contracte, ni en concepte de danys i perjudicis o lucre cessant, ni en cap altre concepte tant compensatori com retributiu. Queden excloses del que s'ha exposat abans les retencions contractuals practicades en concepte de garanties.
 - No obstant això, amb data 15 d'octubre de 1998, l'empresa contractista va presentar un dossier on sol·licita el reconeixement de 20 milions de pessetes en concepte de vigilància i custòdia de l'obra, lloguer de les casetes prefabricades i lloguer de la grua torre durant el transcurs del temps en què l'obra va restar suspesa. Amb data 2 de novembre de 1998, el coordinador de la promoció va informar que "podria procedir" el reconeixement de la dita indemnització, si bé considera convenient que des de l'assessoria jurídica es formularà un informe en què s'estudiarà i justificarà, si s'escau, la procedència de la citada indemnització. Tanmateix, no hi consta degudament signat.
 - El Consell d'Administració, per acord de data 30 de novembre de 1998, va facultar el gerent perquè realitzés les actuacions oportunes per a la negociació d'aquesta petició de l'empresa, podent subscriure-hi tots aquells documents que estimés necessaris i convenients.

- Amb data 23 de desembre de 1998, el gerent arriba a un acord amb l'empresa contractista per a l'abonament de la indemnització sol·licitada.

4.2.5 Deutors

4.2.5.1 Anàlisi financer

El quadre 10 mostra el saldo d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1998, que s'eleva a 7.256 milions de pessetes; xifra que representa el 31,2% del total de l'actiu del balanç a la dita data. Està format pels conceptes següents:

Conceptes	Milions de pessetes
Empreses del grup, deutores	5.340
Deutors diversos	190
Personal	10
Administracions públiques	1.604
Clients per vendes	116
Provisions	(4)
Total	7.256

Quadre 10

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
Certificacions de convenis	2.268
<i>Certificacions convenis COPUT</i>	2.039
<i>Certificacions convenis CAC</i>	229
Generalitat Valenciana, seguiment de convenis	1.240
D'altres	5
Reparacions Patrimoni G.V. pendents de cobrament	1.607
Generalitat Valenciana, fons tramesos pendents aplicació	100
Generalitat Valenciana, cartera cedida	120
Total empreses del grupo, Deutors	5.340

Quadre 11

Pel que fa al compte "Certificacions convenis COPUT", aquesta Sindicatura ha verificat que fins a mitjans de setembre de 1999 s'ha cobrat el 97,5% del saldo pendent a 31 de desembre de 1998.

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 setembre de 1999, no s'havia cobrat res del saldo pendent a 31 de desembre de 1998.

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 1998, el IVH té encomanada la gestió de 132 convenis, per un import de 53.052 milions de pessetes.
- El IVH ha adjudicat en 1998 cinc obres convingudes (3 en 1997), per import de 620 milions de pessetes (673 milions de pessetes en 1997).

Les anualitats disponibles per a l'exercici de 1998 dels convenis en execució comporten un total de 3.595 milions de pessetes. El total certificat per l'Institut ha sigut de 2.728 milions de pessetes, que representen un 75,9% (un 86,3% en 1997). De l'import certificat, el IVH ha cobrat durant 1998 la quantitat de 778 milions de pessetes, que suposen un 28,5% (un 58,8% en 1997).

El concepte "Reparacions patrimoni G.V. pendents de cobrament" correspon una part, 113 milions de pessetes, a la subvenció d'explotació pendent de cobrament a 31 de desembre de 1998 i que s'han cobrat el 17 de febrer de 1999; una altra part, 240 milions de pessetes a la part pendent de cobrament del dèficit d'explotació de l'exercici de 1997 cobrat el 16 d'abril de 1999 i la resta 1.254 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 1998, les despeses de reparacions i conservació han pujat a 2.696 milions de pessetes. Al mes de setembre de 1999, l'Institut havia cobrat 1.253 milions de pessetes -el 99,9% del saldo pendent a 31 de desembre de 1998-, de les despeses de reparacions i conservació.

El saldo del compte "Generalitat Valenciana, fons tramesos pendents d'aplicació", reflecteix el pagament a compte efectuat a la Generalitat Valenciana com a liquidació provisional dels ingressos per recaptar durant els mesos de novembre i desembre de

1998 corresponents als rendiments econòmics del Patrimoni d'Habitatges de Promoció Pública de la Generalitat Valenciana.

El saldo del compte "Generalitat Valenciana, cartera cedida", a 31 de desembre de 1998, es compon dels impagats de la cartera cedida de patrimoni dels mesos de novembre i desembre de 1998 i que la Generalitat Valenciana els ha repost en 1999.

b) Administracions públiques

El quadre 12 reflecteix la composició d'aquest concepte a 31 de desembre de 1998:

Comptes	Milions de pessetes
Hisenda pública, deutora per devolució d'imposts	33
M.O.P.T.M.A.	111
Generalitat Valenciana, subvencions pendents cobrament	1.459
<i>Al comprador</i>	1.223
<i>De capital</i>	107
<i>Al promotor</i>	127
<i>D'altres</i>	2
D'altres administracions	1
Total	1.604

Quadre 12

El saldo del compte "Hisenda pública, deutora per devolució d'imposts", es compon de les retencions de l'exercici de 1998.

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 1998.

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 4.2.9) i les subvencions al comprador, de les quals al mes de febrer de 1999 s'havien cobrat 103 milions de pessetes, un 8,4%.

c) Clients per vendes

Aquest compte registra els imports pendents de cobrament a 31 de desembre de 1998 derivats de les vendes realitzades per l'Institut en la seua activitat de promoció pròpia d'habitatges i sòl, per un import de 116 milions de pessetes, dels quals 21 milions de pessetes corresponen a efectes comercials en cartera

4.2.5.2 Revisió d'expedients de contractació d'obres convenides i reparacions

S'han fiscalitzat els següents expedients:

<u>Núm. expedient</u>	<u>Objecte</u>	<u>Import adjudicat (en milions)</u>
EP-04/98	Intervenció arqueològica a la plaça de l'Arbre	32
CS-94/820-4	Rehabilitació de l'edifici consistorial de l'Ajuntament de Villafamés	-
V-006/98	Reparació d'habitatges a Paterna i Burjassot	10
V-019/98	Reparacions al C/ Borriana i altres	32

En l'expedient EP-04/98 s'ha observat el següent:

- El termini concedit per a presentar proposicions es considera curt (15 dies), més si es té en compte la dificultat tècnica d'aquestes obres.
- Per a la direcció i realització de diversos treballs tècnics relacionats amb aquestes obres, s'han contractat diversos professionals, sense que s'hi haja complert els principis de publicitat i concurrència.

4.2.6 Inversions financeres temporals

Aquest epígraf presenta el següent moviment durant l'exercici de 1998, en milions de pessetes

Comptes	Saldos 31-12-97	Augments	Disminucions	Saldos 31-12-98
Valors de renda fixa	-	1.893	-	1.893
Crèdits a empreses associades	49	40	(22)	67
Imposicions a curt termini	1.004	2.709	(3.000)	713
Interessos en comptes corrents	7	21	(11)	17
Total	1.060	4.663	(3.033)	2.690

Quadre 13

El compte "Valors de renda fixa" correspon a la compra de 1.800 milions de pessetes de bons de l'Estat i 93 milions de pessetes d'obligacions de l'Estat a un tipus d'interés del 3,35% i la data de recompra dels quals és el 4 de gener de 1999.

El compte de "Crèdits a empreses associades", recull els interessos del préstec de 1.500 milions de pessetes que el Patronat Provincial de l'Habitatge d'Alacant ha de pagar al IVH. Al mes març de 1999, l'Institut no ha cobrat res del saldo pendent a 31 de desembre de 1998.

El compte "Imposicions a curt termini" registra la imposició d'un dipòsit especial hipotecari a 120 dies, amb un tipus d'interès del 4%, amb venciment el 23 de gener de 1999.

El compte "Interessos en comptes corrents" recull la periodificació dels interessos meritats, amb venciment en l'exercici de 1999.

4.2.7 Tresoreria

A 31 de desembre de 1998, la tresoreria del IVH està integrada per 1 milió de pessetes d'efectiu en la caixa de l'Institut, 483 milions de pessetes en 51 comptes corrents bancaris de lliure disposició, amb tipus d'interès variable en funció dels trams fixats, i 47 milions de pessetes en 9 comptes de crèdit bancaris amb saldo deutor.

4.2.8 Fons propis

El moviment hagut durant 1998 en els comptes de "Fons propis" ha sigut el següent, en milions de pessetes:

Comptes	Saldos 31-12-97	Aportació de socis	Aportació de capital	Resultat de l'exercici	Saldos 31-12-98
Capital social	2.686	-	7.823	-	10.509
Pèrdues i beneficis	(1.119)	1.119	-	(1.503)	(1.503)
Total	1.567	1.119	7.823	(1.503)	9.006

Quadre 14

El capital social està representat per 210.178 accions nominatives de 50.000 pessetes de valor nominal cada una, totalment subscrietes i desemborsades. La titularitat de les dites accions correspon a la Generalitat Valenciana.

La Junta General Extraordinària i Universal d'Accionistes, celebrada el dia 3 de novembre de 1998, va acordar l'ampliació del capital social en 7.823 milions de pessetes mitjançant l'emissió de 156.458 noves accions nominatives de 50.000 pessetes de valor nominal cada una. Aquesta ampliació es troba totalment subscripta i desemborsada per la Generalitat Valenciana, havent-se formalitzat en escriptura pública amb data 27 de gener de 1999, la qual es troba inscrita en el registre mercantil el 26 de febrer de 1999.

L'"Aportació de socis" ha sigut aprovada pel Govern Valencià en el seu acord del 23 de juny de 1998, acordant la reposició de les pèrdues mitjançant les aportacions dels socis.

4.2.9 Ingressos per a distribuir en diversos exercicis

En el quadre 15 es mostra el desglossament d'aquest epígraf del balanç; així com el moviment experimentat durant l'exercici de 1998 (en milions de pessetes):

Conceptes	Saldos 31-12-97	Augments	Traspa. a ingressos	Devoluc.	Traspas- sos	Saldos 31-12-98
Subvencions oficials de capital	274	26	-	-	(35)	265
D'altres ingres. de promocions	13	3	-	-	-	16
Donació parcel·les per a revertir	303	152	(5)	-	-	450
Subvencions al promotor	139	5	(20)	(56)	35	103
Subvenc. G.V. compra terrenys	9	-	(2)	-	-	7
MOPTMA préstec qualificat	595	14	(10)	-	-	599
Ingressos per interessos diferits	57	6	(9)	-	-	54
Total	1.390	206	(46)	(56)	-	1.494

Quadre 15

Aquesta Sindicatura ha revisat un 89,0% 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 1998 hi havia pendent de cobrament un import de 107 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.5.1.b). Durant l'exercici de 1998 hi ha hagut un traspàs de 35 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 1998, hi havia pendent de cobrament un import de 127 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.5.1.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 1998-1999 (vegeu l'apartat 4.2.5.1.b).

El compte "Ingressos per interessos diferits" es compon dels interessos diferits que s'han de cobrar per la venda d'habitatges a llarg termini.

4.2.10 Provisions per a riscos i despeses

La provisió de 436 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, així com de la promoció denominada "Ángel Custodio", a causa del canvi en la seua qualificació de règim especial al general. 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.

4.2.11 Deutes amb entitats de crèdit

4.2.11.1 Anàlisi financera

En el quadre 16 es mostra el desglossament dels deutes totals amb entitats de crèdit a 31 de desembre de 1998, que pugen a 6.724 milions de pessetes; cosa que significa el 28,9% del total passiu del balanç a la dita data, amb una disminució respecte al saldo de l'exercici anterior, de 7.433 milions de pessetes (el 52,5%). De la quantitat indicada, n'hi ha 4.036 milions de pessetes que tenen venciment a llarg termini i 2.688 milions de pessetes que el tenen a curt termini.

Conceptes	Curt termini	Llarg termini
Préstecs i crèdits	2.602	3.834
<i>Promoció d' habitatges</i>	698	181
<i>Promoció sòl</i>	1.902	3.578
<i>Immobilitzat</i>	2	75
Pòlisses de crèdit	-	202
Interessos meritats	86	-
Total	2.688	4.036

Quadre 16

El deute a 31 de desembre de 1998 per "Préstecs i crèdits", s'eleva a un total de 6.436 milions de pessetes. D'aquest deute, 450 milions de pessetes són préstecs amb

garantia hipotecària i 5.986 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.

Els interessos meritats durant 1998 per la totalitat dels préstecs i crèdits en vigor durant l'exercici, han ascendit a 570 milions de pessetes, dels quals se n'han incorporat 29 al valor de les existències. L'import subsidiat pel MOPTMA s'eleva a 258 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 14 milions de pessetes, corresponent als préstecs per a promocions d'habitatges en fase de construcció (vegeu l'apartat 4.2.9).

El deute a 31 de desembre de 1998 per "Pòlisses de crèdit" inclou el capital disposat d'una pòlissa de crèdit, amb un límit global de 1.800 milions de pessetes. Aquesta pòlissa, signada el 24 de novembre de 1998 per 1.000 milions de pessetes i posteriorment ampliada el 23 de desembre de 1998 per 800 milions de pessetes més, venç el 24 de novembre del 2003. Aquesta pòlissa de crèdit en compte corrent, amb un interès nominal del 3,90%, tindrà per objecte facilitar la liquidesa necessària per a atendre determinats pagaments derivats de l'operació de cessió de cartera de crèdits d'habitatge de promoció pública de la Generalitat Valenciana gestionada per l'Institut (vegeu l'apartat 4.2.11.2).

El concepte "Interessos meritats" correspon als interessos pendents de venciment a 31 de desembre de 1998: 40 milions de pessetes pels préstecs, més 46 milions de pessetes per les pòlisses de crèdit a curt termini. Aquests es troben infravalorats en 9 milions de pessetes per una menor periodificació dels interessos de dos préstecs.

D'altra banda, els interessos meritats de totes les pòlisses de crèdit durant 1998, han pujat a 188 milions de pessetes. El tipus d'interés d'aquests crèdits està entre el 4,87% i el 5,62%.

4.2.11.2 Alienació dels drets integrants del patrimoni de promoció pública de l'habitatge de la Generalitat Valenciana

El 20 d'octubre de 1998 el Govern Valencià acorda, entre altres extrems, el següent:

- Advocar, atenent l'especial rellevància econòmica de l'operació, l'exercici de les competències que les disposicions addicionals primera, segona i tercera de la Llei 3/1986, de 24 d'octubre, de Patrimoni de la Generalitat Valenciana, en la redacció donada per la Llei 6/1993, de 31 de desembre, de Presuposts de la

Generalitat Valenciana per a 1994, concedeixen a la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, per a l'alienació dels drets de crèdits integrants del patrimoni de promoció pública de l'habitatge de la Generalitat Valenciana, per un import mínim de 12.700 milions de pessetes.

- Acordar l'alienació dels drets de crèdit pel procediment d'adjudicació directa (ja que concórren raons excepcionals de caràcter financer i interès públic que fan desaconsellable el procediment de pública concurrència) a favor de les entitats Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, Caixa d'Estalvis del Mediterrani, Societé Générale, sucursal a Espanya, Commerzbank Aktiengesellschaft, sucursal a Espanya, Dexia Banco Local, S.A. i Banco Bilbao Vizcaya.
- L'import final de l'operació es destinarà, en un 60%, al sanejament de l'estructura financera del IVH i, en un 40%, a incrementar la dotació pressupostària prevista per a la implementació de les actuacions protegibles en matèria d'habitatge que considera el decret 113/1996, de 5 de juny, del Govern Valencià.
- Facultar el conseller d'Economia, Hisenda i Administració Pública i el d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, perquè conjuntament subscriuen contractes i documents precisos per al bon terme l'operació.

Així mateix, mitjançant el decret 174/1998, de 20 d'octubre, es modifica el decret 118/1998, de 29 de juliol, a fi de mantenir, mitjançant el IVH, la gestió i administració del patrimoni de promoció pública de l'habitatge, la titularitat de la qual haja sigut transmesa a tercers. També s'afegeix un nou paràgraf a l'article 4.1 del decret 118/1988, de 29 de juliol, que és el següent: "No s'aplicarà el que disposa el paràgraf anterior als fons obtinguts dels crèdits referits en el paràgraf segon de l'article 1 d'aquest decret, i el IVH deurà lliurar els dits fons a qui corresponga segons el que estableixen els acords vigents aplicables".

Amb data 28 d'octubre de 1998 es subscriu un contracte de cessió de crèdits entre la Generalitat Valenciana, el IVH i diverses entitats bancàries. Atesa la rellevància de l'acord, se'n reproduïxen tot seguit algunes de les clàusules més significatives:

- *El preu inicial s'ha fixat en la quantitat de 13.243 milions de pessetes, i és igual a la suma del preu acordat per a cadascun dels crèdits cedits, és a dir el resultat de calcular el valor present del principal més els interessos de cada crèdit cedit a un tipus de descompte del quatre coma cinquanta-sis per cent (4,56%).*
- *El cedent (la Generalitat Valenciana) es compromet a consignar en els seus pressuposts els recursos necessaris per atendre tots aquells pagaments que estigués obligat a realitzar en virtut d'aquest contracte, tot això d'acord amb la legislació pressupostària aplicable i sense perjudici de les competències de les*

distintes institucions i òrgans de la Generalitat Valenciana en relació amb la tramitació i aprovació pressupostària.

- Els cessionaris concedeixen al cedent una opció de compra sobre la totalitat dels crèdits cedits pendents de venciment, i s'exclou expressament el dret del cedent a exercir la dita opció de compra sobre tan sols una part dels crèdits cedits referits.
- El cedent i el IVH reconeixen el dret que assisteix als cessionaris per a exercitar contra els prestataris que incompliquen les seues obligacions de pagament derivades dels respectius préstecs, totes les accions judicials i extrajudicials que consideren oportunes per al total rescabament dels seus drets de crèdit davant d'ells, els quals han convingut no exercitar-les mentre el IVH acompleisca l'obligació assumida en virtut del paràgraf següent.
- Atenent l'interés social dels habitatges, garatges i locals comercials, l'adquisició dels quals per part dels prestataris origina els crèdits cedits i a fi d'evitar els perjudicis que per al dit interés social resultarien de l'exercici per part dels cessionaris de les accions referides en el paràgraf anterior, IVH, *en nom propi però per compte del cedent, assumeix l'obligació d'abonar als cessionaris l'import de les quotes impagades dels préstecs impagats*. A tal efecte, en cada data mensual, abans de les deu hores (10:00) del matí (hora de Madrid), IVH transferirà al compte dels cessionaris l'import corresponent a les quotes impagades vençudes des de la data mensual precedent.
- Al seu torn, IVH tindrà dret a percebre en cada data mensual les quantitats abonades pels prestataris i recaptades pel gestor o, si s'escau, pel gestor delegat, corresponents a les quotes impagades, l'import de les quals hagués transferit IVH al compte dels cessionaris en compliment de l'obligació assumida en virtut del paràgraf anterior, renunciant IVH a canvi d'aquest dret a qualsevol quantitat que pogués reclamar el cedent i/o dels concessionaris per raó del seu compliment.
- A fi d'assegurar el compliment per part del IVH de les seues obligacions assumides en aquesta estipulació, el IVH s'obliga: (i) a obtenir i mantenir en vigor durant tota la vigència d'aquest contracte un crèdit en compte corrent d'un banc de primera fila, disponible exclusivament per a atendre el compliment de les obligacions de pagament assumides pel IVH davant els cessionaris en virtut de la present estipulació; (ii) a remetre a l'agent, dins dels primers trenta (30) dies naturals següents a la data de cessió, la documentació acreditativa del compliment de l'obligació establerta en el numeral (i) precedent i (iii) per adoptar les mesures necessàries a fi que el dia trenta (30) de juny de cada any en què estiga vigent el present contracte, l'import disponible a càrrec del crèdit en el compte corrent esmentat siga igual o superior a tres-cents (300) milions de pessetes i trametre anualment a l'agent certificació acreditativa del dit extrem.

- Atesa la naturalesa i de la composició de l'accionariat del IVH, el cedent s'obliga davant els cessionaris a adoptar les mesures escaients per a facilitar a aquell el compliment de l'obligació assumida. Al mateix temps, els cessionaris concedeixen al cedent una opció de compra sobre acadascun dels préstecs que tinguen una o més quotes impagades.
- Per tant, el cedent podrà adquirir dels cessionaris en qualsevol data mensual, qualsevol dels préstecs impagats existents en la data mensual de què es tracte, mitjançant el pagament d'una quantitat igual al valor present de l'import de cada una de les quotes de tals préstecs, el venciment dels quals haja de tenir lloc amb posterioritat a aquella data mensual, calculat a un tipus d'interés igual al quatre coma cinquanta-sis per cent.
- Els cessionaris podran declarar resolt aquest contracte si:
 - (i) El cedent incompleix qualsevol de les obligacions assumides per ell en virtut del present contracte i dit incompliment no és esmenat en el termini de set (7) dies hàbils comptadors des de la data en què el cedent haja rebut de l'agent la comunicació del dit incompliment; o
 - (ii) IVH incompleix qualsevol de les seues obligacions assumides en virtut d'aquest contracte i el dit incompliment no és esmenat en el termini de set (7) dies hàbils comptadors des de la data en què el cedent haja rebut de l'agent la comunicació del dit incompliment; o
 - (iii) El IVH es disolgués o perdés la seua condició d'empresa pública de la Generalitat Valenciana, tret que les obligacions del IVH derivades d'aquest contracte fossen expressament i vàlida assumides per una entitat de dret públic o una empresa pública dependents de la Generalitat Valenciana.
 - (iv) Qualsevol circumstància que permeta als cessionaris cessar el gestor.

Per tant de tot això es dedueix que el IVH:

- Malgrat haver-se alienat els drets, derivats del patrimoni d'habitatges de promoció pública, ha de seguir gestionant el seu cobrament.
- Està obligat a abonar als cessionaris per compte del cedent les quotes impagades, sense perjudici que li siguen reintegrades per la Generalitat Valenciana, cosa que comporta que els cesionaris (les entitats bancàries) no assumeixen cap risc.
- Ha de mantenir un crèdit de compte corrent per fer front a l'incompliment de les obligacions assumides pel IVH davant dels cessionaris, sent una operació financera anàloga al descompte bancari d'efectes.

4.2.12 Deutes amb empreses del grup

En el quadre 17 es mostra el desglossament dels deutes amb empreses del grup:

Deutes amb empreses del grup	Milions de pessetes
Generalitat Valenciana, seguiment convenis	1.672
Generalitat Valenciana, cobraments de patrimoni	169
Generalitat Valenciana, subvencions per reintegrar	6
Conveni RIVA, liquidació provisional	209
Total	2.056

Quadre 17

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.

El compte "Conveni RIVA, liquidació provisional", ens mostra el que el IVH deu a l'oficina RIVA per la diferència entre el cost real i el facturat per l'Institut per assistència tècnica (vegeu l'apartat 4.4.5).

4.2.13 Creditors comercials

En el quadre 18 es reflecteix el desglossament de l'epígraf "Creditors comercials", on es registren els deutes de l'Institut amb les empreses adjudicatàries de les obres, tant les que es realitzen per encàrrecs de gestió, com les corresponents a promocions pròpies del IVH.

Conceptes	Milions de pessetes
Deutes per compres o prestacions de serveis	2.656
<i>Per convenis de gestió i promoció pròpia</i>	2.318
<i>Creditors diversos</i>	338
Avançaments rebuts	207
Total	2.863

Quadre 18

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 397 milions de pessetes.

El compte "Avançaments rebuts", l'Institut ha inclòs un compte "G.V. convenis liquidats pendents de saldar", que puja a 95 milions de pessetes i reflecteix el resultat de la liquidació de 19 convenis de gestió del IVH amb la COPUT. Aquest compte hauria de reclassificar-se i incloure'l en l'epígraf "Deutes amb empreses del grup" (apartat 4.2.12). La resta, 112 milions de pessetes, 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 1998.

4.2.14 D'altres deutes no comercials

En el quadre 19 es mostren els conceptes que integren aquest epígraf del passiu del balanç a 31 de desembre de 1998:

Conceptes	Milions de pessetas
Administracions públiques	58
D'altres deutes	18
Fiances i dipòsits a curt termini	531
Total	607

Quadre 19

El saldo del concepte d'"Administracions públiques" està compost fonamentalment per les liquidacions de l'últim període de 1998 corresponents al IRPF, a l'IVA i a la Seguretat Social, ingressades en gener de 1999.

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

4.2.15 Provisions per a operacions de tràfic

En el quadre 20 es mostra el seu moviment durant l'exercici de 1998, el milions de pessetes:

Conceptes	Saldos 31-12-97	Augments	Disminució	Saldos 31-12-98
Provisions per a promocions acabades	129	-	(60)	69
Provisions per a altres promocions	268	14	(250)	32
Total	397	14	(310)	101

Quadre 20

A 31 de desembre de 1998 s'han dotat 14 milions de pessetes per provisions per operacions de tràfic. Les promocions dotades de provisió són les següents:

Conceptes	Milions de pessetes
Santa Elena, 3	5
Santa Elena, 1	9
Total	14

Quadre 21

Les dotacions s'han efectuat en funció dels resultats comptables per costos a partir dels estudis de viabilitat que el departament de promoció realitza a la fi de l'exercici de cada promoció en curs.

La disminució en el concepte "Provisions per altres promocions" correspon a la seua aplicació en el minvament de les existències (vegeu l'apartat 4.2.4.2 a) de les promocions del sòl següent:

Promocions	Milions de pessetes
Sant Vicent del Raspeig I.G.S.	81
R-5 PAU fase III	169
Total	250

Quadre 22

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 1998, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1997, en milions de pessetes:

DESPESES	1998	1997	INGRESSOS	1998	1997
Reducció d'existències	-	359	Import net xifra negocis	736	2.882
Aprovisionaments	1.115	1.797	Treb. efect. empresa per al seu immob.	389	-
Transferències d'immob. a existències	92	273	D'altres ingressos d'explotació	20	-
Despeses de personal	816	780	Ingressos per a distrib. en diversos exers. transferits al resultat de l'exercici	137	242
Dotació amortització immob.	61	61			
Variació provisions de tràfic	(303)	242		37	247
D'altres despeses d'explotació	410	366			
Beneficis d'explotació	-	-	Pèrdues d'explotació	872	507
Despeses financeres i assimilades	814	1.227	Ingressos d'altres valors negociables	75	159
			D'altres interessos i ingr. assimilats	67	50
			Subsidis per préstecs qualificats	244	403
Resultats financers positius	-	-	Resultats financers negatius	428	615
Benef. activitats ordinàries	-	-	Pèrdues activitats ordinàries	1.300	1.122
Pèrdues procedents de l'immobilitzat	1	7	Beneficis alienació immobilitzat	1	2
Despeses extraordinàries	34	2	Ingressos extraordinaris	1	-
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	284	9	Ingressos i beneficis d'altres exercicis	114	19
Resultats extraordinaris positius	-	3	Resultats extraordinaris negatius	203	-
Resultat de l'exercici (benefici)	-	-	Resultat de l'exercici (pèrdua)	1.503	1.119

Quadre 23

4.4 Epígrafs més significatius del compte de pèrdues i beneficis

4.4.1 Aprovisionaments

En el quadre 24 es mostra el saldo d'aquest epígraf, que puja a 1.115 milions de pessetes i que representa un 33,6% de les despeses de l'Institut.

Aprovisionaments	1998	1997	Variació %
Consum d'edificis adquirits	53	(100)	153,0%
Consum de matèries primes	339	1.468	(76,9%)
Certificacions d'obra	723	429	68,5%
Total	1.115	1.797	(38,0%)

Quadre 24

El saldo d'aquests conceptes s'incorpora al valor de les existències finals. El consum d'edificis adquirits s'obté de la variació en existències dels edificis per rehabilitar. El

consum de matèries primes s'obté sumant a la compra de terrenys i solars, 466 milions de pessetes, la variació negativa de matèries primes, que puja a 127 milions de pessetes.

L'augment de les existències de les promocions en curs i dels productes acabats, 389 milions de pessetes, figura en l'epígraf corresponent dels ingressos del compte de pèrdues i beneficis (vegeu quadre 23).

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, puix que en constitueix el 24,6% del total (el 15,2% en 1997).

Despeses de personal	1998	1997	Variació
Sous i salaris	619	590	4,9%
Indemnitzacions	3	7	(57,1%)
D'altres despeses socials	6	2	200,0%
Càrregues socials	188	181	3,9%
Total	816	780	4,6%

Quadre 25

L'epígraf de "Sous i salaris" ha experimentat un augment del 4,9% respecte a l'exercici de 1997, fonamentalment per les raons següents:

- La plantilla mitjana s'ha incrementat en una persona.
- L'increment salarial ha sigut del 2,1% segons la LPGV98.
- La reclassificació de set persones.

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

Categories	Nombre mitjà de treballadors		Variació
	1998	1997	
Direcció i comandament	60	58	3,4%
Oficials i administratius	122	122	-
Auxiliars i d'altres	4	5	(20,0%)
Total	186	185	0,5%

Quadre 26

A 31 de desembre de 1998 la plantilla de l'Institut era d'un contracte d'alta direcció, 179 contractats fixos i 6 contractats temporals.

D'altra banda, s'han reclassificat 7 persones en la seua categoria professional amb efectes a partir de juliol de 1998. Quant aquesta qüestió no consta l'informe a què es refereix l'apartat 2 de l'article 28 de la llei de pressuposts de la Generalitat Valenciana per a 1998.

4.4.3 Variació de provisions de tràfic

El desglossament d'aquest epígraf, a 31 de desembre de 1998, és el següent:

Compte	Milions de pessetes
Dotació a la provisió en promocions (vegeu apartat 4.2.15)	14
Aplicació provisions d'altres operacions de tràfic (vegeu quadre 20)	(310)
Variació provisió crèdits incobrables	(7)
Total	(303)

Quadre 27

4.4.4 D'altres despeses d'explotació

Aquest epígraf representa el 12,3% de l'import total de despeses de l'exercici de 1998. La seua composició és la següent, en milions de pessetes:

D'altres despeses d'explotació	1998	1997	Variació
Serveis exteriors			
Arrendaments	2	1	100,0%
Reparació i conservació	8	9	(11,1%)
Serveis professionals independ.	103	154	(33,1%)
Primes d'assegurances	3	7	(57,1%)
Serveis bancaris	14	13	7,7%
Publicitat i propaganda	6	1	500,0%
Subministraments	16	19	(15,8%)
D'altres serveis	155	125	24,0%
Tributs	103	37	178,4%
Total	410	366	12,0%

Quadre 28

Aquesta Sindicatura ha revisat una mostra, que representa el 22,1% de l'import d'aquest epígraf, i n'ha comprovat l'adequat suport i comptabilització.

4.4.5 Despeses i pèrdues d'altres exercicis

Aquest epígraf recull les despeses d'altres exercicis imputades a aquest exercici. S'hi han inclòs 209 milions de pessetes, un 73,6%, que corresponen a la diferència entre el cost real i el facturat per l'Institut a l'oficina RIVA, en funció del conveni per assistència tècnica. Aquest compte està sobrevalorat en 37 milions de pessetes que corresponen a menys ingressos per prestació de serveis d'aquest exercici de 1998 (vegeu l'apartat 4.4.6.b).

4.4.6 Import net de la xifra de negocis

El quadre 29 mostra la xifra de negocis que s'eleva a 736 milions de pessetes en l'exercici de 1998 i constitueix el 40,4% dels ingressos de l'Institut en el dit exercici.

Xifra de negocis	1998	1997	Variació
Vendes	413	2.508	(83,5%)
Prestació de serveis	323	374	(13,6%)
Total	736	2.882	(74,5%)

Quadre 29

a) Vendes

La xifra de vendes, que puja a 413 milions de pessetes, correspon a:

Compte	1998
Vendes de solars	1
Venda d'habitatges	383
Ingressos per unes altres execucions d'obra	33
Devolució de vendes	(4)
Total	413

Quadre 30

Aquesta xifra de vendes representa el 56,1% de l'import net de la xifra de negocis de l'exercici de 1998, i és el cinqué 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 23,5% 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	D'altres ingressos	Cost vendes	Resultat
RE-08/92 40 viv. S. Miguel de las Salinas	24	4	(22)	6
RE-01/92 192 viv. Alaquàs	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. Alacant	126	12	(113)	25
D'altres promocions	21	4	(15)	10
Total	383	38	(362)	59

Quadre 31

A 31 de desembre de 1998 hi ha 32 promocions del programa d'habitatges acabades, 28 de les quals estan venudes al 100%.

El percentatge d'unitats venudes sobre el total d'habitatges acabats és del 98,1%.

b) Prestació de serveis

En el quadre 32 es mostra el desglossament dels ingressos per aquests conceptes, en milions de pessetes, que constitueixen el 43,9% de la xifra de negocis de l'exercici de 1998.

Conceptes	1998	1997	Variació
Ingressos per gestió d'obres	69	100	(31,0%)
Ingressos per assistència tècnica	249	259	(3,9%)
D'altres prestacions de serveis	5	15	(66,7%)
Total	323	374	(13,6%)

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 1.723 milions de pessetes en 1998.

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. Aquest compte es troba sobrevalorat en 37 milions de pessetes per un excés de despeses sobre ingressos que corresponen a l'exercici de 1998 (vegeu l'apartat 4.4.5).

4.4.6 D'altres ingressos d'exploració

Els ingressos que componen aquest epígraf puguen a 137 milions de pessetes i constitueixen el 7,5% del total en 1998. El seu component més significatiu, que s'eleva a 124 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 1998 han suposat un import de 531 milions de pessetes.

4.4.8 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 37 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.9).

4.4.9 Ingressos i beneficis d'altres exercicis

Aquest epígraf recull els ingressos i beneficis d'altres ingressos imputats a aquest exercici. S'han inclòs 78 milions de pessetes corresponents a devolucions de certificacions d'obres o altres despeses d'exercicis anteriors.

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 subjecte. 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 quatre anys.

6. FETS POSTERIORIS

El Govern Valencià, en la reunió del dia 23 de març de 1999, va adoptar l'acord d'ampliar l'objecte social del IVH. En especial podrà, prèvia autorització del Govern Valencià, subscriure convenis a l'empara del que disposa l'article 5 de la Llei 3/1996, de 30 de desembre, de Mesures de Gestió i Organització de la Generalitat Valenciana, per a facilitar el finançament i la construcció d'infraestructures públiques de titularitat de la Generalitat Valenciana, de manera especial respecte a la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència, per a la construcció de nous centres docents públics per a l'aplicació del sistema educatiu, així com per a l'adequació amb l'ampliació dels existents a la normativa vigent, i respecte a la COPUT i d'altres conselleries de la Generalitat Valenciana, per a l'execució d'obres que abasten l'objecte social de l'Institut".

7. RECOMANACIONS

A més de les mencions fetes en l'apartat 2 d'aquest informe, com a resultat del treball de fiscalització realitzat, cal efectuar la recomanació que assenyalem tot seguit:

- a) Es reitera la recomanació ja posada de manifest en l'informe de 1997:

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.