

INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.

1. ADECUACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS PRINCIPIOS CONTABLES DE APLICACIÓN

- 1.1 Esta Sindicatura ha examinado las cuentas anuales del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. (en adelante IVVSA o el Instituto), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 1999, 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 30 de marzo de 2000 y aprobadas por la Junta General Universal de Accionistas con fecha 27 de junio de 2000. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 1.2, 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 Como se explica en el apartado 4.2.2, la cuenta "Créditos a empresas del grupo" del epígrafe de "Inmovilizaciones financieras", incluye los pagos realizados en el ejercicio 1999 por cuenta de la Generalitat Valenciana por importe de 19.499 millones de pesetas, destinados a satisfacer las subvenciones derivadas de las ayudas concedidas por el Plan de Vivienda 1992-1995 y sus sucesivas prórrogas a aquellos titulares que tuvieran reconocido el derecho a su percepción. Debido a que no tenemos constancia de la documentación acreditativa del encargo recibido en la que consten las condiciones del mismo, no hemos podido evaluar la razonabilidad de la contabilización de dichos créditos, así como la de los intereses devengados por la financiación obtenida para acometer dicho desembolso que, atendiendo al principio de prudencia, han sido registrados por importe de 401 millones de pesetas como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- 1.3 En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido verificar lo descrito en el párrafo 1.2, las cuentas anuales del IVVSA del ejercicio 1999, 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 1999, 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.
- 1.4 El informe de gestión del ejercicio 1999 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 1999.

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 1999. 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. 1.564/1989, de 22 de diciembre.
- Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1.643/1990, 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 1.668/1991, de 15 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial.
- Real Decreto 1.932/1991, 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 2.190/1995, 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.
- Real Decreto 1.186/1998, 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.
- Ley de la Generalitat Valenciana 11/1998, de 29 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 1999.
- Decreto 45/1999, de 23 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se modifica el Decreto 61/1987, de 11 de mayo, 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, 4.4.4 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. En este ejercicio el IVVSA amplió su objeto social: "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".

3.2 Actividad desarrollada en 1999

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 1999 se estaban realizando 30 promociones. Las actuaciones más relevantes del ejercicio se han desarrollado en las promociones R-5 PAU, Castellón de la Plana, en San Vicente del Raspeig - I.G.S. y en el Barrio de Velluters.

b) Programa de Promoción de Viviendas

Durante 1999 se han iniciado 5 promociones de viviendas, ha finalizado 1 promoción, y de las iniciadas en otros ejercicios continúan en ejecución 13 promociones.

Durante 1999 se ha realizado la escrituración y entrega de llaves de 12 viviendas, 9 garajes y 1 trastero. Asimismo se han formalizado un total de 243 contratos de nuevas viviendas, 77 contratos de garajes y 82 contratos de trasteros.

c) Programa de Rehabilitación del Centro Histórico

Durante el ejercicio 1999 este programa se ha desarrollado a través de varias actuaciones:

- 1- Dentro del ámbito de aplicación del Convenio Marco entre la Conselleria de Obras Públicas Urbanismo y Transportes y el IVVSA mediante las asistencias técnicas previstas se han realizado labores de gestión en la Oficina Riva Ciutat-Vella, en el marco de la colaboración y apoyo material a la labor rehabilitadora de la Generalitat Valenciana en el ámbito del Area de Rehabilitación Urbana del Centro Histórico de Valencia. El 15 de diciembre de 1999 se firmó una Adenda al Convenio V-92/850 aumentándose la dotación económica. Durante 1999 se han certificado 937 millones de pesetas, el 89,6% de la dotación.
- 2- 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. Estas actuaciones integradas se han efectuado:
 - * En el Barrio de Velluters. Se verifica su integración en el Conjunto de Ciutat Vella, se introducen múltiples usos educativos por su capacidad de generar una vida de barrio intensa, se introducen espacios libres, y una gran superficie de aparcamientos para residentes. Asimismo se renovará un importante parque de viviendas que servirá para el realojamiento de los vecinos afectados.
 - * En el Barrio del Carmen. Se está trabajando en la nueva ordenación de los siguientes ámbitos:
 - Entorno Muralla Musulmana del Barrio del Carmen.
 - Edificación de nuevas viviendas alrededor de un gran espacio libre bajo el cual se dispondrá un aparcamiento para residentes.
 - Reurbanización de Espacios Públicos, mediante la coordinación en las intervenciones de la Generalitat y el Ayuntamiento.
 - Promoción de viviendas.
- 3- Patrimonio Monumental y Edificaciones Singulares. En estos momentos se encuentran en ejecución la rehabilitación interior del Palacio de Pineda con un coste previsto de aproximadamente 58 millones de pesetas. Se ha finalizado y entregado el proyecto de rehabilitación del inmueble sito en C/ Roger de Flor nº 16 para sede del Instituto Español de Arquitectura y Urbanismo, se encuentra la intervención de restauración y puesta en valor del lienzo de la Muralla Musulmana.

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 (17.733 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. Asimismo, 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 1999 el IVVSA se encarga de la gestión de 135 convenios por un importe de 57.573 millones de pesetas (igual que en 1998), 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 1999, junto con las cifras correspondientes del ejercicio 1998, se muestra a continuación (en millones de pesetas):

ACTIVO	31-12-99	31-12-98	Variación
Inmovilizado	21.637	2.354	819,2%
<i>Gastos de establecimiento</i>	17	17	-
<i>Inmovilizaciones inmateriales</i>	6	8	(25,0%)
<i>Inmovilizaciones materiales</i>	1.220	1.240	(1,6%)
<i>Inmovilizaciones financieras</i>	20.270	948	2.038,2%
<i>Deudores operaciones tráfico a largo plazo</i>	124	141	(12,1%)
Activo circulante	20.272	20.933	(3,2%)
<i>Existencias</i>	13.388	10.456	28,0%
<i>Deudores</i>	5.533	7.256	(23,8%)
<i>Inversiones financieras temporales</i>	464	2.690	(82,8%)
<i>Tesorería</i>	887	531	67,0%
Total Activo	41.909	23.287	80,0%
PASIVO			
Fondos Propios	7.432	9.006	(17,5%)
<i>Capital suscrito</i>	10.509	10.509	-
<i>Resultados negativos ejercicios anteriores</i>	(1.503)	-	-
<i>Pérdidas y ganancias (Pérdidas)</i>	(1.574)	(1.503)	4,7%
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.510	1.494	1,1%
Provisiones para riesgos y gastos	458	436	5,1%
Acreeedores a largo plazo	21.348	4.036	428,9%
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	21.348	4.036	428,9%
Acreeedores a corto plazo	11.161	8.315	34,2%
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	5.234	2.688	94,7%
<i>Deudas con empr. del grupo y asociadas</i>	2.238	2.056	8,9%
<i>Acreeedores comerciales</i>	3.163	2.863	10,5%
<i>Otras deudas no comerciales</i>	490	607	(19,3%)
<i>Provisiones para operac. de tráfico</i>	36	101	(64,4%)
Total Pasivo	41.909	23.287	80,0%

Cuadro 1

El activo y el pasivo se han incrementado en un 80,0% con respecto al ejercicio 1998. Esto ha sido debido principalmente al incremento en el activo de las **Inmovilizaciones financieras**, que han aumentado un 2.038,2%, al incorporarse 19.602 miles de pesetas a la cuenta "créditos a empresas del grupo" (véase apartado 4.2.2). El pasivo se incrementa, fundamentalmente, debido al aumento de las **Deudas con entidades de crédito**, tanto a largo como a corto plazo.

4.2 Epígrafes más significativos del balance

4.2.1 Inmovilizaciones materiales e inmateriales

La composición del epígrafe "Inmovilizaciones materiales" del balance al 31 de diciembre de 1999 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación, en millones de pesetas:

Inmovilizaciones materiales	Saldos 31-12-98	Altas	Bajas	Saldos 31-12-99
Terrenos y bienes naturales	33	-	-	33
Construcciones	1.049	19	(1)	1.067
Mobiliario y enseres	134	5	-	139
Equipos proceso información	165	7	-	172
Elementos de transporte	1	-	-	1
Otro inmovilizado material	123	3	-	126
Inmovilizado en curso	54	-	-	54
Total valores de coste	1.559	34	(1)	1.592
Amortización acumulada	(319)	(53)	-	(372)
Valor neto	1.240	(19)	(1)	1.220

Cuadro 2

Durante el ejercicio 1999 las adquisiciones de inmovilizado material han ascendido a 34 millones de pesetas, de las que un 55,9% corresponden a construcciones. Del total de altas se ha verificado el 34,1% comprobando su adecuada formalización y contabilización.

Se han analizado de estos epígrafes los contratos que se detallan a continuación sin que se haya observado ninguna incidencia que deba ser mencionada:

<u>Nº Exp.</u>	<u>Objeto</u>	Importe adjudicación <u>(En miles de ptas.)</u>
CTSM-99/80	Aplicación informática para contabilidad	4.063
CTSM-99/29	CD-ROM actuaciones oficina RIVA	11.020

4.2.2 Inmovilizaciones financieras

El epígrafe **Inmovilizaciones financieras** es el más relevante del activo del balance del IVVSA a 31 de diciembre de 1999, ya que representa un 48,4% del total del mismo.

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 1999 y su movimiento durante dicho ejercicio se muestra a continuación en millones de pesetas:

Inmovilizaciones financieras	Saldos 31-12-98	Altas	Bajas	Saldos 31-12-99
Créditos a empresas del grupo	-	19.602	-	19.602
Participaciones en empresas del grupo	102	-	-	102
Créditos a empresas asociadas	830	70	(350)	550
Depósitos y fianzas	16	-	-	16
Total	948	19.672	(350)	20.270

Cuadro 3

El concepto de **Créditos a empresas del grupo** se desglosa en:

Cuentas	Millones de pesetas
G.V. por anticipos ayudas planes de vvda.	19.499
G.V. convenio cultura	103
Total	19.602

Cuadro 4

La cuenta "G.V. por anticipos ayudas planes de vivienda", recoge los pagos realizados por las subvenciones derivadas de las ayudas concedidas por la Generalitat Valenciana al Plan de Vivienda 1992-1995, y sus sucesivas prórrogas, a aquellas personas físicas o jurídicas, que tengan reconocido el cumplimiento de los requisitos legales exigidos para acceder a dichas subvenciones. Con el objeto de financiar dicha operación, el Consejo de Administración, en sus sesiones celebradas el 30 de noviembre de 1998 y el 15 de febrero de 1999, aprobó la formalización de una operación de endeudamiento avalada por la Generalitat Valenciana por un importe global de 20.000 millones de pesetas por un plazo de seis años, la cual se llevó a efectos con fecha 16 de febrero de 1999 (véase apartado 4.2.11). El importe satisfecho por cuenta de la Generalitat Valenciana en el ejercicio ha ascendido a 19.499 millones de pesetas. Los intereses generados en el ejercicio por el crédito obtenido para financiar dichos pagos ascienden a 401 millones de pesetas, que han sido registrados por la Sociedad como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias (véase apartado 4.4.5). A fecha de informe, no se tiene constancia de que exista documento alguno que regule la forma y el momento en que la Generalitat Valenciana repondrá los pagos realizados por la Sociedad por cuenta de aquella, así como los gastos financieros originados o que se originen en el futuro como consecuencia de las deudas formalizadas.

En la cuenta "G.V. Convenio cultura" se recoge el importe satisfecho por cuenta de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana, como consecuencia del Convenio firmado el 19 de abril de 1999 de financiación y ejecución de las obras en los

centros docentes entre la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana, el Instituto Valenciano de Finanzas y el IVVSA con un presupuesto inicial de 13.248 millones de pesetas. Con el objeto de financiar dicha operación, el Consejo de Administración en su sesión celebrada el 18 de octubre de 1999, aprobó la formalización de una operación de endeudamiento avalada por la Generalitat Valenciana por un importe de 13.248 millones de pesetas. El 26 de abril de 2000 se firmó el contrato de crédito con una entidad financiera por un plazo de seis años. Las amortizaciones se realizarán en la medida en que el IVVSA reciba de la Conselleria de Cultura las anualidades consignadas para pagar el presupuesto del Convenio y el coste de financiación. La operación está avalada por la Generalitat Valenciana.

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, 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 la póliza suscrita por el Instituto con la Caja Rural de Valencia de 1.000 millones de pesetas el 21 de mayo de 1999 (véase apartado 4.2.11).

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 1999 y que asciende a 124 millones de pesetas. El total de clientes a largo plazo, recogen la deuda pendiente de las ventas de viviendas efectuadas por el IVVSA como compraventa diferida (a 25 años).

4.2.4 Existencias

4.2.4.1 Composición y criterios de valoración

El grupo de **Existencias** es el segundo más relevante del activo del balance del IVVSA al 31 de diciembre de 1999 ya que representa un 31,9% del total del mismo. Su composición y movimiento durante 1999 se muestran a continuación, en millones de pesetas:

Conceptos	Saldos 31-12-98	Aumentos	Trasposos	Correc. valorativas	Coste de ventas	Saldos 31-12-99
Edificios	290	140	71	(22)	-	479
Solares	768	157	(371)	-	-	554
Terrenos	4.041	1.017	(631)	(144)	(45)	4.238
Promociones en curso	4.436	2.406	311	(343)	(13)	6.797
Promociones terminadas	921	-	620	-	(221)	1.320
Total	10.456	3.720	-	(509)	(279)	13.388

Cuadro 5

Las existencias propiedad de la Sociedad se componen de solares y edificios para la construcción o rehabilitación y posterior venta. Se valoran atendiendo a su coste de adquisición o al coste de producción, según el caso. Los aumentos de existencias se corresponden principalmente con la construcción de las promociones en curso (un 64,7% del total) y adquisición de terrenos (un 27,3%).

Los aumentos corresponden en su mayor parte a promociones en curso, según el siguiente detalle:

Promociones en curso	Adiciones
Certificaciones de obra	2.283
Honorarios técnicos	69
Otros costes	(39)
Costes indirectos	93
Total	2.406

Cuadro 6

Se ha revisado una muestra de inversiones en promociones y de altas en solares y terrenos por importe de 1.544 millones de pesetas, lo que representa un 41,5% del total de 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 7 se muestra la gestión de las existencias del IVVSA, que se realiza en tres de los cinco Programas de Actuación del Instituto, siendo su desglose al 31 de diciembre de 1999, el siguiente, en millones de pesetas:

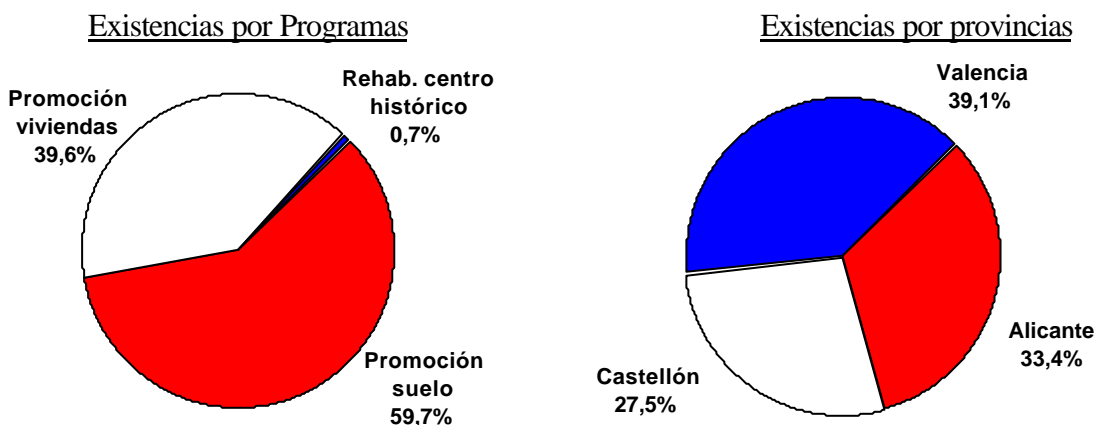
Existencias	Promoción suelo	Promoción viviendas	Rehabilitación centro histórico	Total Existencias
Edificios	-	456	23	479
Solares	-	554	-	554
Terrenos	4.238	-	-	4.238
Promociones en curso	3.057	3.738	2	6.797
Promociones terminadas	696	553	71	1.320
Total	7.991	5.301	96	13.388
	59,7%	39,6%	0,7%	100,0%

Cuadro 7

La distribución territorial por provincias para cada programa al 31 de diciembre de 1999, se refleja en el cuadro 8, en millones de pesetas:

Provincia	Promoción suelo		Promoción Viviendas		Rehabilitación centro histórico		Total	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Alicante	2.075	26,0%	2.393	45,1%	-	-	4.468	33,4%
Castellón	3.621	45,3%	59	1,1%	-	-	3.680	27,5%
Valencia	2.295	28,7%	2.849	53,8%	96	100,0%	5.240	39,1%
Total	7.991	100,0%	5.301	100,0%	96	100,0%	13.388	100,0%

Cuadro 8



a) Programa de Promoción del Suelo

Este Programa representa un 59,7% del saldo de Existencias a 31 de diciembre de 1999 y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 1.248 millones de pesetas, que representan un 33,5% 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 1999, 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 31-12-99
SUNP R-5-PAU Univ-GLOBAL	1.841	-	12	532	-	-	-	2.385
U.A. 17.3 Alacuás	437	246	6	139	71	(595)	(68)	236
San Vicente del Raspeig (*)	483	-	-	144	33	-	(161)	499
R-5 PAU fase III	787	348	6	12	55	-	(193)	1.015
A.P.D-23 P.G.O.U. Alicante	206	-	-	76	1	-	-	283
Mas del Rosari-Paterna	1.000	-	1	-	-	-	-	1.001
A.P.D.-4 Área de Rabasa fase 1	303	334	6	40	86	(13)	(483)	273
San Vicente del Raspeig IGS	597	117	15	4	23	(125)	(175)	456
Polígono La Moleta (Vall d'Uixó)	240	-	-	-	-	(79)	-	161
Alicante polígono Garbinet	185	-	1	18	-	-	-	204
UE-2RA Barrio Velluters	224	13	-	-	-	-	-	237
UE -2RB Barrio Velluters	189	12	-	-	-	-	-	201
Resto de promociones	1.928	377	43	101	19	(1.238)	(190)	1.040
Total programa	8.420	1.447	90	1.066	288	(2.050)	(1.270)	7.991

(*) En este ejercicio se han incluido como minoraciones, 27 millones de pesetas que en el ejercicio anterior se incluyeron como coste de ventas.

Cuadro 9

Se ha revisado una muestra de promociones de este Programa con una cobertura del 44,3% de las inversiones realizadas durante el ejercicio 1999, así como el 82,3% de las correcciones valorativas y el 67,0% del coste de ventas. El análisis ha consistido en la comprobación de los importes contabilizados con la documentación correspondiente.

Las minoraciones de existencias para este programa (correcciones valorativas) en el ejercicio 1999 han ascendido a 243 millones de pesetas con cargo a pérdidas del ejercicio 1999, y han afectado a las siguientes promociones:

- Promoción San Vicente del Raspeig IGS, cuyos costes son superiores a los futuros ingresos en 32 millones de pesetas.
- Promoción San Vicente del Raspeig, cuya valoración efectuada por el IVVSA a raíz de la modificación del Plan General, nos propone que los terrenos se han depreciado en 133 millones de pesetas, minorando así las existencias en el ejercicio 1999.
- Promoción U.A. 17.3 Alacuás, en la que se ha producido una minoración de existencias de 68 millones de pesetas al comparar el valor contabilizado con el del mercado.
- Promoción APD-6, San Agustín Alicante, en la que ha habido una minoración de 10 millones de pesetas.

b) Programa de Promoción de Viviendas

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

Este Programa representa un 39,6% del saldo de existencias del IVVSA a 31 de diciembre de 1999, y unas adiciones durante dicho ejercicio por importe de 2.469 millones de pesetas, que representan un 66,4% de las inversiones efectuadas en existencias.

El número total de promociones en régimen especial abiertas según los registros contables del IVVSA asciende a 56. La fase de construcción se ha iniciado en 49 promociones, de las cuales 33 se encuentran finalizadas a 31 de diciembre de 1999. El valor de las existencias de este programa incluye, además de las 56 citadas, 32 promociones en el Centro Histórico de Valencia. En el cuadro siguiente se muestra el saldo a 31 de diciembre de 1999 de las principales promociones que integran el Programa y su movimiento durante dicho ejercicio, en millones de pesetas:

Promoción	Saldos 31-12-98	Adic. y traspas.	Bajas			Saldos 31-12-99
			Costes Ventas	Trasp. Suelo	Corrección Valorativa	
20 vvdas. Liria	70	97	-	-	-	167
97 vvdas. PERI-I, Puerto Sagunto	21	216	-	-	(25)	212
147 vvdas. Alcoi	1.140	54	-	-	-	1.194
40 vvdas. Granja Rocamora	41	164	-	-	(32)	173
40 vvdas. La Torre	27	239	-	-	-	266
70 vvdas. La Torre	27	194	-	-	(6)	215
78 vvdas. Elx	164	283	-	-	-	447
RC-02/93 c/ Ángel Custodio, 3-5	117	8	(8)	-	(34)	83
36 vvdas. Pinoso	12	147	-	-	-	159
31 vvdas. Rojales	124	-	(14)	-	-	110
20 vvdas. Liria	70	97	-	-	-	167
6 vvdas. Orihuela	65	3	(52)	-	-	16
90 vvdas. Torrevieja	13	198	-	-	-	211
Resto de promociones	1.537	769	(28)	(229)	(168)	1.881
Total programa	3.428	2.469	(102)	(229)	(265)	5.301

Cuadro 10

En este Programa se ha analizado una muestra de promociones que supone el 40,1% de las inversiones realizadas en 1999, así como el 51,2% del coste de ventas y el 53,6% de las correcciones valorativas del ejercicio.

Las ventas de viviendas se iniciaron en 1993. Su detalle y análisis se muestra en el apartado 4.4.7 de este Informe.

A diferencia del ejercicio anterior, la promoción de “147 viviendas Alcoi” se ha reanudado durante el ejercicio 1999, no estando a 31 de diciembre de 1999 ninguna promoción parada.

Por último, señalar que en el expediente RE-05/93, cuyo objeto es la adición de 243 VPO en San Gabriel, se ha observado lo siguiente:

- Tal como consta en el informe técnico de 4 de enero de 1998, esta adición es la tercera que se realiza en el contrato de fecha 16 de mayo de 1994 para la construcción de 243 VPO en régimen especial en Alicante (parcela Cross), y se debe a la realización por la empresa de trabajos complementarios que tienen su origen, fundamentalmente, en las exigencias impuestas por la normativa municipal del Ayuntamiento de Alicante y de sus respectivos servicios.
- Con fecha 30 de diciembre de 1999, el IVVSA acordó con la empresa contratista el pago de intereses de demora por importe de 46.621.797 pesetas, debido a los retrasos habidos en el pago de certificaciones, que en algún caso llega a tener una duración de 645 días. Se considera que el IVVSA debería instruir un expediente interno con el objeto de clarificar las razones de estos retrasos. Por lo demás, un acuerdo de esta naturaleza debería estar precedido de los informes económico, técnico y jurídico que justifiquen la procedencia del pago de intereses de demora. Sin embargo, no existen en el expediente esta clase de informes.

4.2.5 Deudores

4.2.5.1 Análisis financiero

En el cuadro 11 se muestra el saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1999, que se eleva a 5.533 millones de pesetas, lo que representa el 13,2% del total del activo del balance a dicha fecha. Está formado por los siguientes conceptos:

Conceptos	Millones de pesetas
Empresas del grupo, deudores	4.460
Deudores varios	394
Personal	8
Administraciones Públicas	527
Clientes por ventas	148
Provisiones	(4)
Total	5.533

Cuadro 11

a) Empresas del grupo, deudores

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

Concepto	Millones de pesetas
Certificaciones convenios COPUT	835
Certificaciones convenios CAC	222
Generalitat Valenciana, seguimiento de convenios	1.371
Otros	3
Reparaciones Patrimonio G.V. pendientes de cobro	1.905
Generalitat Valenciana, Cartera cedida	124
Total Empresas del Grupo, Deudores	4.460

Cuadro 12

En lo que se refiere al concepto **Certificaciones convenios COPUT** esta Sindicatura ha verificado que hasta mediados de mayo de 2000 se ha cobrado el 88,2% del saldo pendiente a 31 de diciembre de 1999.

El concepto **Certificaciones convenios CAC** refleja el saldo deudor con la empresa “Ciudad de las Artes y de las Ciencias, S.A.” constituido por las facturas pendientes de cobro que el IVVSA repercute a CAC en virtud del convenio de gestión firmado entre ambas el 26 de noviembre de 1992, para la realización del proyecto del conjunto denominado “Ciudad de las Ciencias”. Los importes ejecutados y pendientes de facturación a CAC se recogen en la cuenta “Seguimiento de convenio CAC”. Al mes de mayo de 2000 no se había cobrado nada del saldo pendiente a 31 de diciembre de 1999.

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 1999 el IVVSA tiene encomendada la gestión de 109 convenios por un importe de 53.166 millones de pesetas.
- El IVVSA ha adjudicado en 1999, 4 obras convenidas (5 en 1998) por importe de 573 millones de pesetas, (620 millones de pesetas en 1998).

Las anualidades disponibles para el ejercicio 1999 de los convenios en ejecución suponen un total de 3.622 millones de pesetas. El total certificado por el Instituto ha sido de 1.810 millones de pesetas, lo que supone un 50,0% (un 75,9% en 1998). Del importe certificado, el IVVSA ha cobrado durante 1999 la cantidad de 767 millones de pesetas, lo que supone un 42,4% (un 28,5% en 1998).

El concepto **Reparaciones Patrimonio G.V. pendientes de cobro** corresponde, una parte 235 millones de pesetas a la subvención de explotación pendiente de cobro a 31 de diciembre de 1999 y que se ha cobrado en febrero y marzo de 2000 y el resto 1.670 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 1999 los gastos de reparaciones y conservación han ascendido a 2.460 millones de pesetas. Al mes de mayo de 2000 el Instituto había cobrado 351 millones de pesetas, el 21,0% del saldo pendiente a 31 de diciembre de 1999, de los gastos de reparaciones y conservación.

El saldo de la cuenta "Generalitat Valenciana, cartera cedida", a 31 de diciembre de 1999 se compone de los impagados de la cartera cedida de patrimonio de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 1999 y que la Generalitat Valenciana les ha repuesto en el 2000.

b) Deudores varios

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 1999 se refleja en el cuadro 13:

Conceptos	Millones de pesetas
Deudores	231
Anticipos a otros acreedores	21
Facturas pendientes de emitir	138
Otros	4
Total	394

Cuadro 13

En el concepto **Deudores** se incluye una cuenta con signo acreedor, que asciende a 15 millones de pesetas y que se debería reclasificar al pasivo del balance.

La cuenta "Facturas pendientes de emitir", está sobrevalorada en 10 millones de pesetas, por un exceso al periodificar los ingresos por asistencia técnica de la oficina RIVA, con lo que la cuenta de ingresos "Prestación de servicios" también estaría sobrevalorada (véase apartado 4.4.7).

c) Administraciones Públicas

En el cuadro 14 se refleja la composición de este concepto a 31 de diciembre de 1999:

Cuentas	Millones de pesetas
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	203
<i>H. P. retenciones</i>	23
<i>H. P. deudora por IVA</i>	147
<i>H. P. deudora IS 98</i>	33
Ministerio de Fomento	7
Generalitat Valenciana, subvenciones pendientes cobro	316
<i>Al comprador</i>	144
<i>De capital</i>	79
<i>Al promotor</i>	93
Otras Administraciones	1
Total	527

Cuadro 14

El saldo de la cuenta "H. P. deudora IS 98" se ha cobrado en marzo de 2000.

La cuenta "Ministerio de Fomento" (MF) recoge el interés subvencionado por dicho Ministerio sobre los préstamos hipotecarios, que se encuentra pendiente de cobro a 31 de diciembre de 1999.

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 abril de 2000 se habían cobrado 46 millones de pesetas, un 31,9%.

d) Clientes por ventas

Esta cuenta recoge los importes pendientes de cobro a 31 de diciembre de 1999 derivados de ventas realizadas por el Instituto en su actividad de promoción propia de viviendas y suelo, por un importe de 148 millones de pesetas, de las cuales 55 millones de pesetas, corresponden a efectos comerciales en cartera.

4.2.5.2 Revisión de expedientes de contratación de obras convenidas y reparaciones

Dentro de este apartado, vamos a agrupar el estudio de los contratos en función del tipo de convenio que los origina. De acuerdo con ello, distinguiremos cuatro grupos:

1) Convenio de financiación y ejecución de las obras de los centros docentes

De acuerdo con lo previsto en el art. 5 de la Ley 3/1996, en materia de convenios, con fecha 19 de abril de 1999, el IVVSA suscribió con la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia y el Instituto Valenciano de Finanzas un Convenio de financiación y ejecución de las obras de los centros docentes, cuyas características más importantes son las siguientes:

- a) El objeto del Convenio es la financiación y realización de las obras de infraestructura docente consistentes en la construcción o adecuación de treinta y cuatro centros educativos que se relacionan en un anexo, con un presupuesto de 13.247 millones de pesetas, sin perjuicio de los reajustes que posteriormente fuera necesario incluir; así como el control de calidad de dichas obras, según los proyectos supervisados y aprobados por la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia. Dentro del presupuesto del Convenio se incluyen los gastos de gestión del IVVSA, por importe de 457 millones de pesetas, que deberán ser abonados por la Conselleria.
- b) El Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A. gestionará la financiación privada o de otras Administraciones Públicas de la totalidad del presupuesto del Convenio, pudiendo endeudarse con tal objeto, suscribiendo a tal efecto los oportunos convenios de financiación. Dichos convenios, en los que se establecerán las condiciones de endeudamiento, serán gestionados y avalados por el Instituto Valenciano de Finanzas de la Generalitat Valenciana. La Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia pagará con cargo a sus presupuestos al Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A., la totalidad del importe objeto del Convenio, incluido el coste de la financiación (intereses, comisiones, etc.) que se deba abonar a la entidad o entidades financiadoras, con cargo al capítulo IV de los correspondientes programas presupuestarios y de acuerdo con la periodificación anual que se establezca.

Respecto de este Convenio cabe formular las siguientes observaciones:

- * No consta que la Generalitat Valenciana haya publicado este convenio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana. Dado su objeto, se considera que esta publicación era preceptiva, pues se trata de un convenio que establece un marco de colaboración entre la Conselleria, el IVVSA y el IVF (art. 3º.4 del Decreto de 8 de febrero de 1993, de registro y régimen jurídico-presupuestario de los convenios suscritos por la Generalitat Valenciana), y en él intervienen como partes una Conselleria y una entidad de derecho público (art. 15.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre).
- * En este Convenio, el Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A. actúa como mero agente o mandatario de la Generalitat Valenciana, tanto en el aspecto de la contratación (de ahí que la propia Ley 3/1996, de 30 de diciembre, ordene la aplicación de la Ley de Contratos), como en el de la financiación. Tal como está redactado en las cláusulas del Convenio, se desprende que el IVVSA se limita a endeudarse por cuenta de la Generalitat Valenciana, pues es ésta la propietaria de los centros docentes. Por tanto, las actuaciones realizadas por la empresa para financiar los contratos deben atribuirse a la propia Generalitat, a efectos de exigir el cumplimiento de los límites que el ordenamiento jurídico establece en materia de endeudamiento público.

Se han analizado dos de los contratos que han sido celebrados por el IVVSA en cumplimiento del Convenio, y que son los siguientes:

<u>Objeto</u>	<u>Importe adjud. (En millones)</u>
Obras de adecuación del Instituto de Secundaria Miquel Peris i Segarra de Castellón de la Plana	693
Obras de construcción de un Instituto de Secundaria nuevo en Tavernes Blanques (Valencia)	658

Del análisis realizado destacan los siguientes aspectos:

- El expediente para contratar la adecuación del Instituto de Secundaria Miquel Peris i Segarra de Castellón de la Plana, se adjudica por procedimiento negociado. La razón que se aduce para justificar este procedimiento es la necesidad de que las obras se inicien de forma inmediata para aprovechar el período vacacional. Sin embargo, entre que se constató la insuficiencia de las instalaciones (informe de situación de 13 de noviembre de 1997), y se adoptó la resolución de aprobación del expediente de asistencia técnica para redacción de proyecto y dirección de obras (11 de junio de 1998), transcurrieron casi 7 meses, y se tardó casi un año en aprobar el proyecto (8 de junio de 1999).

Por lo demás, una obra con un presupuesto de licitación de 695 millones de pesetas, merecía haber sido negociada con más de tres empresas, sin que ello ocasionara retrasos considerables. Sólo se obtuvo una baja del 0,29%, y el plazo que se dio a las empresas para presentar su oferta fue tan solo de tres días, lo que resulta insuficiente.

- Las obras de construcción del Instituto de Secundaria de Tavernes Blanques se licitaron por concurso. Aquí la baja obtenida fue del 6,50%, y se presentaron siete ofertas. Existe, por tanto, una considerable diferencia entre la baja que se obtiene en el concurso, y la del procedimiento negociado.

2) *Convenios de gestión celebrados con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes*

Estos convenios se celebran en virtud de lo establecido en el 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.

En el Decreto que acabamos de citar, se dice que la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes podrá encomendar al IVVSA la gestión, entre otros extremos, de la ejecución de obras de primer establecimiento, reforma, reparación, conservación, mantenimiento y rehabilitación, referidas a viviendas, locales y anejos, edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, así como las obras de urbanización, y cualesquiera otras obras y suministros accesorios o complementarios de las anteriores (art. 1º.A).

La contratación celebrada por la Sociedad para llevar a cabo el encargo convenido se regulará –según el citado Decreto- por la legislación civil o mercantil, de acuerdo con lo establecido en el artículo quinto de la Ley 4/1984, de 13 de junio, de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, pudiéndose establecer cuantos pactos, cláusulas y condiciones se tengan por convenientes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.255 del Código Civil (art. 3º.Uno).

Se dispone que se podrán imponer criterios de publicidad y concurrencia a los efectos de la contratación civil y mercantil a efectuar por la Sociedad (art. cuarto. Dos).

Parece admitirse la posibilidad de que los encargos de gestión se traduzcan en una contratación efectuada por la Sociedad con arreglo a la legislación mercantil. El establecimiento de criterios de publicidad y concurrencia en la contratación no depende de la Ley, sino exclusivamente de la Conselleria que se reserva la facultad de exigir la aplicación de estos criterios.

No obstante lo anterior, se considera que, lo que se establece en el Decreto 35/1988 es un régimen de delegación en una empresa pública de las facultades de contratación de una Conselleria. Por tanto, los contratos que se celebren en ejercicio de dicha delegación deberán someterse a la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Han sido analizados los convenios siguientes:

<u>Fecha</u>	<u>Nº Exp.</u>	<u>Objeto</u>	Importe adj. sin IVA <u>(En millones)</u>
31/08/93	CONV V-93/595B	Reurbanización del barrio de Nazaret, área 2, fase II	266
10/08/94	CONV V-93/115	Edificación 5 viviendas en C/ Piñuelo Requena	48

En el análisis realizado destaca lo siguiente:

- Ninguno de los dos convenios citados, en relación con cada uno de los contratos seleccionados, ha sido publicado en el D.O.G.V. Esta publicidad es preceptiva, pues se trata de convenios en los que se establece una colaboración entre la Conselleria y el IVVSA, de acuerdo con lo previsto en el art. 3º.4. Además, el art. 13.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, obliga a publicar todas las delegaciones de competencias.

- No se aporta certificación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- La licitación se anuncia en varios periódicos, pero no en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, tal como ordena el art. 79 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que consideramos plenamente aplicable a estos contratos.
- La Mesa se limita a realizar la apertura de plicas, pero no eleva la preceptiva propuesta de adjudicación, tal como ordena el art. 82 de la Ley de Contratos.
- En el expediente V-93/115 se produce un alza en el presupuesto de adjudicación, respecto del de licitación, como consecuencia de quedar desierta la primera licitación, y pasar a una segunda fase de procedimiento negociado, según lo autorizado por el art. 141.a) de la Ley de Contratos.
- El plazo contractual establecido para la ejecución de las obras ya ha transcurrido, pero no obra en el expediente el acta de recepción de las mismas.

3) *Rehabilitación de viviendas de promoción pública afectadas por patologías estructurales (aluminosis)*

Las actuaciones de rehabilitación en viviendas de promoción pública, y la tramitación y gestión de ayudas, están reguladas en los arts. 75 y 76 del Decreto 173/1998, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.

En estos artículos se establece que la cuantía de las ayudas será el coste total de las actuaciones de rehabilitación, y se financiará con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana. En el caso de viviendas y locales de promoción pública adscritas o que hayan pertenecido al parque de viviendas de la Generalitat Valenciana, se establece que las actuaciones se llevarán a cabo directamente por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A.

Se trata nuevamente de actuaciones desarrolladas por el IVVSA como mero agente o mandatario de la Generalitat Valenciana. En consecuencia, cabe advertir de la plena vigencia de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en relación con los contratos que el IVVSA celebre en cumplimiento de esta normativa.

Los contratos analizados han sido los siguientes:

<u>Nº Exp.</u>	<u>Objeto</u>	Importe adj. sin IVA <u>(En millones)</u>
V-23/98	Rehabilitación Grupo 18 de Julio de Manises	223
V-037/98	Reparación estructural del grupo camino de Alba de Valencia	623

En el análisis realizado destaca lo siguiente:

- Este convenio no ha sido publicado en el DOGV. Entendemos que esta publicidad es obligada, a la vista del art. 3º.4 del Decreto 20/1993, de 8 de febrero y del art. 13 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.
- La licitación sólo se anuncia en varios periódicos, pero no en el D.O.G.V. que es lo previsto en la Ley de Contratos (art. 79).
- La Mesa de contratación no eleva propuesta de adjudicación, sino que se limita a la apertura de plicas (art. 82 de la Ley de Contratos).
- No constan las correspondientes actas de recepción de las obras, a pesar de haber transcurrido ya el plazo de ejecución contractual.

4) Plan de Rehabilitación Integral de Valencia (Plan RIVA)

La Generalitat elaboró este Plan para la rehabilitación integral del entorno urbano en el Centro Histórico de la ciudad de Valencia, y sobre la base del mismo se suscribió un convenio con el Ayuntamiento de Valencia el 16 de junio de 1992, en el que se prevé la colaboración de ambas instituciones. A través de este convenio, la Generalitat asumió una serie de compromisos consistentes, tanto en actuaciones de carácter indirecto, como en actuaciones de carácter directo. A llevar a cabo estas últimas por sí, o a través del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. o cualquier otra entidad o empresa pública. Por medio del Decreto 158/1992, de 14 de septiembre, del Gobierno Valenciano, la Generalitat atribuyó al IVVSA funciones relativas a la ejecución de distintas actuaciones directas correspondientes a aquella (art. 31). Estas actuaciones, por tanto, se realizarán por cuenta de la Generalitat Valenciana, es decir, en ellas el IVVSA actuará como mero agente o mandatario de aquella, y la contratación se regirá por la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

El contrato analizado ha sido el siguiente:

<u>Nº Exp.</u>	<u>Objeto</u>	Importe adj. sin IVA <u>(En millones)</u>
RIVA EP-05/98	Reurbanización del ámbito viario de las unidades de ejecución 2Rd, 15R y 16 del barrio de Velluters (calle Carniceros y adyacente)	276

En el análisis realizado destaca lo siguiente:

- No existe constancia del convenio suscrito entre la COPUT y el IVVSA para la realización de esta actuación. Sin embargo, cabe destacar la obligatoriedad de la existencia de dicho convenio según lo ordenado en el art. 31, párrafo último, del Decreto 158/1992, de 14 de septiembre.

- Las asistencias técnicas que se contratan para la redacción de proyectos y dirección de obras no se sujetan a licitación.
- La licitación sólo se anuncia en varios periódicos, pero no en el D.O.G.V. que es lo previsto en la Ley de Contratos (art. 79).
- La Mesa de contratación no eleva propuesta de adjudicación, sino que se limita a la apertura de pliegos (art. 82 de la Ley de Contratos).

4.2.6 Inversiones financieras temporales

Este epígrafe presenta el siguiente movimiento durante el ejercicio 1999, en millones de pesetas:

Cuentas	Saldos 31-12-98	Aumentos	Disminuciones	Saldos 31-12-99
Valores de renta fija	1.893	-	(1.893)	-
Créditos a empresas asociadas	67	25	(86)	6
Imposiciones a corto plazo	713	2.462	(2.725)	450
Intereses en cuentas corrientes	17	8	(17)	8
Total	2.690	2.495	(4.721)	464

Cuadro 15

La disminución en la cuenta "Valores de renta fija" corresponde a que el 4 de enero de 1999 vencieron los bonos y las obligaciones del Estado que el IVVSA tenía en inversiones financieras temporales, que había invertido el 31 de diciembre de 1998.

La cuenta de "Créditos a empresas asociadas" recoge los intereses del préstamo de 1.000 millones de pesetas a pagar por el Patronato Provincial de la Vivienda de Alicante al IVVSA. Al mes de marzo de 2000 el Instituto había cobrado el saldo pendiente a 31 de diciembre de 1999 (véase apartado 4.2.2).

La cuenta de "Imposiciones a corto plazo", recoge la imposición de un depósito especial hipotecario a 120 días con un tipo de interés del 2,65% con vencimiento el 27 de enero de 2000.

La cuenta de "Intereses en cuentas corrientes" recoge la periodificación de los intereses devengados, con vencimiento en el ejercicio 2000.

4.2.7 Tesorería

Al 31 de diciembre de 1999 la tesorería del IVVSA está integrada por 1 millón de pesetas de efectivo en la caja del Instituto y 886 millones de pesetas en 65 cuentas corrientes bancarias de libre disposición con tipos de interés variable en función de los tramos fijados.

4.2.8 Fondos propios

El movimiento habido durante 1999 en las cuentas de Fondos propios, ha sido el siguiente, en millones de pesetas:

Cuentas	Saldos 31-12-98	Distribución de rdos.	Resultado del ejercicio	Saldos 31-12-99
Capital social	10.509	-	-	10.509
Resultados negativos ejerc. anter.	-	(1.503)	-	(1.503)
Pérdidas y ganancias	(1.503)	1.503	(1.574)	(1.574)
Total	9.006	-	(1.574)	7.432

Cuadro 16

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.

4.2.9 Ingresos a distribuir en varios ejercicios

En el cuadro 17 se muestra el desglose de este epígrafe del balance así como el movimiento experimentado durante el ejercicio 1999 (en millones de pesetas):

Conceptos	Saldos 31-12-98	Aumentos	Trasposos a ingresos	Devoluc.	Saldos 31-12-99
Subv. oficiales de capital	265	35	(19)	-	281
Otros ingresos de promociones	16	13	(1)	(3)	25
Donación parcelas a revertir	450	11	(17)	-	444
Subvenciones al promotor	103	-	(1)	-	102
Subv. G.V. compra terrenos	7	-	(1)	-	6
MF préstamo cualificado	599	4	(2)	-	601
Ingresos por intereses diferidos	54	-	(3)	-	51
Total	1.494	63	(44)	(3)	1.510

Cuadro 17

Esta Sindicatura ha revisado un 93,2% 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, cuya finalidad es financiar la adquisición de viviendas destinadas al realojamiento de familias que ocupan viviendas objeto de actuaciones urbanísticas. Asimismo, se incluyen las subvenciones al promotor recibidas de la Generalitat Valenciana, con el objeto de financiar la rehabilitación de viviendas destinadas a su arrendamiento posterior. Al 31 de diciembre de 1999 se encontraba pendiente de cobro un importe de 79 millones de pesetas (véase apartado 4.2.5.1.c)). Durante este ejercicio 1999 el IVVSA ha imputado a ingresos la parte proporcional de las subvenciones de capital en función de la amortización del bien que ha subvencionado. El IVVSA en ejercicios anteriores no había imputado nada a ingresos y en este ejercicio ha imputado los 4 años en los que ha amortizado los edificios.

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 1999 se encontraba pendiente de cobro un importe de 93 millones de pesetas (véase apartado 4.2.5.1.c)).

La cuenta "MF 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 1996-99 (véase apartado 4.2.5.1.c)).

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 composición, así como el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1999 en millones de pesetas, ha sido el siguiente:

Cuentas	Saldos 31-12-98	Dotaciones	Saldos 31-12-99
Provisión para responsabilidades	-	7	7
Provisión para subsidiaciones	436	15	451
Total	436	22	458

Cuadro 18

La "Provisión para subsidiaciones" de 451 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

En el cuadro 19 se muestra el desglose de las deudas totales con entidades de crédito al 31 de diciembre de 1999 que ascienden a 26.582 millones de pesetas, lo que representa el 63,4% del total pasivo del balance a dicha fecha con un incremento respecto al saldo del ejercicio anterior de 19.858 millones de pesetas, un 295,3%. De la cantidad indicada, 21.348 millones de pesetas tienen vencimiento a largo plazo y 5.234 millones de pesetas tienen vencimiento a corto plazo.

Conceptos	Corto plazo	Largo plazo
Préstamos y créditos	4.588	21.158
<i>Promoción de Viviendas</i>	<i>1.143</i>	<i>251</i>
<i>Promoción suelo</i>	<i>1.460</i>	<i>2.983</i>
<i>Rehabilitación</i>	<i>-</i>	<i>3</i>
<i>Inmovilizado</i>	<i>2</i>	<i>73</i>
<i>Ayudas G.V.</i>	<i>1.983</i>	<i>17.848</i>
Pólizas de crédito	558	190
Intereses devengados	88	-
Total	5.234	21.348

Cuadro 19

La deuda a 31 de diciembre de 1999, por **Préstamos y créditos**, asciende a un total de 25.746 millones de pesetas. De esta deuda, 978 millones de pesetas son préstamos con garantía hipotecaria y 24.768 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 12,0%, están subsidiados por el Ministerio de Fomento (MF) en porcentajes comprendidos entre el 0,53% y el 7,81%. Los préstamos destinados a la promoción de viviendas se amortizan por subrogación de los adquirentes de las viviendas.

Los intereses devengados durante 1999 por la totalidad de los préstamos y créditos en vigor correspondientes a promociones durante el ejercicio han ascendido a 326 millones de pesetas, de los cuales se han incorporado al valor de las existencias 30 millones de pesetas. El importe subsidiado por el MF se eleva a 85 millones de pesetas, habiéndose diferido para su imputación a ingresos de los ejercicios siguientes en que se realicen las ventas, un importe de 4 millones de pesetas, correspondiente a los préstamos para promociones de viviendas en fase de construcción (ver apartado 4.2.9).

Durante el ejercicio 1999 se ha incorporado un concepto nuevo de préstamo "Ayudas GV" y cuyo objeto es financiar las subvenciones pendientes de pago por las ayudas de la GV al Plan de Vivienda 1992-1995. Estos préstamos se acuerdan en el Consejo de Administración de fecha 15 de febrero de 1999 y se desglosan en:

Entidad	Fecha	Importe (M. P.)	Duración	Tipo interés	Aval	Dispuesto 31/12/99
Ptmo. Sindicado (4 bancos)	16/2/99	12.000	6 años	EURIBOR	GV	11.936
BBV	16/2/99	4.000	6 años	MIBOR+0,09	GV	3.946
BBV	16/2/99	4.000	6 años	MIBOR+0,15	GV	3.949
TOTAL		20.000				19.831

Cuadro 20

La totalidad de estas deudas que el IVVSA tiene con las Entidades financieras son deudas que la GV debe al IVVSA (ver apartado 4.2.2).

Los intereses devengados durante 1999 por los préstamos correspondientes a las ayudas de la GV ascienden a 401 millones de pesetas, que han sido registrados por la Sociedad como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias (véase apartado 4.4.5).

La deuda a 31 de diciembre de 1999, por **Pólizas de crédito a largo plazo** 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 MIBOR 90 días + 0,05%, 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. En el mes de abril de 2000 se había repuesto la totalidad de la deuda a 31 de diciembre de 1999 de 190 millones de pesetas.

La deuda a 31 de diciembre de 1999 por **Pólizas de crédito a corto plazo** corresponde al saldo dispuesto de una póliza suscrita por el IVVSA con la Caja Rural de 1.000 millones de pesetas el día 21 de mayo de 1999 a vencimiento un año, destinada a obtener financiación para atender las necesidades de tesorería derivadas del encargo de gestión para las actuaciones del Patronato Provincial de la Vivienda de Alicante (véase apartado 4.2.2).

El concepto **Intereses devengados** corresponde a los pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 1999, que se corresponden con 87 millones de pesetas por los préstamos, más 1 millón de pesetas por las pólizas de crédito.

Por otra parte, los intereses devengados de todas las pólizas de crédito durante 1999, han ascendido a 16 millones de pesetas.

4.2.12 Deudas con empresas del grupo

En el cuadro 21 se muestra el desglose de las deudas con empresas del grupo.

Deudas con empresas del grupo	Millones de pesetas
Generalitat Valenciana, Seguimiento Convenios	1.806
Generalitat Valenciana, cobros de patrimonio	291
Generalitat Valenciana, subvenciones a reintegrar	6
Convenios de gestión, liquidación definitiva	135
Total	2.238

Cuadro 21

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 "Convenios de gestión, liquidación definitiva", refleja el resultado de la liquidación de 24 convenios de gestión del IVVSA con la COPUT (19 en 1998 y 5 en 1999), y que en el ejercicio anterior el IVVSA lo incorporó al concepto "Anticipos recibidos" habiéndolo reclasificado a "Deudas con empresas del grupo", según recomendación de la Sindicatura de Comptes.

4.2.13 Acreedores comerciales

Se refleja en el cuadro 22 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	2.898
<i>Por convenios de gestión y promoción propia</i>	2.504
<i>Acreedores diversos</i>	394
Anticipos recibidos	265
Total	3.163

Cuadro 22

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 490 millones de pesetas.

El concepto **Anticipos recibidos**, refleja los importes recibidos a cuenta de clientes por ventas de viviendas y parcelas pendientes de terminar y urbanizar a 31 de diciembre de 1999.

4.2.14 Otras deudas no comerciales

En el cuadro 23 se muestra los conceptos que integran este epígrafe del pasivo del balance al 31 de diciembre de 1999:

Conceptos	Millones de pesetas
Administraciones Públicas	40
Otras deudas	20
Fianzas y depósitos a c/p	430
Total	490

Cuadro 23

El saldo del concepto de **Administraciones Públicas** está compuesto fundamentalmente por las liquidaciones del último periodo de 1999 correspondientes al IRPF y a la Seguridad Social, ingresadas en enero de 2000.

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 24 se muestra el movimiento durante el ejercicio 1999, en millones de pesetas:

Conceptos	Saldos 31-12-98	Dotaciones	Aplicaciones a ingresos	Aplicaciones a pasivos	Saldos 31-12-99
Provisiones para promociones terminadas	69	-	(46)	(15)	8
Provisiones para otras promociones	32	10	(14)	-	28
Total	101	10	(60)	(15)	36

Cuadro 24

4.3 Análisis global de la cuenta de pérdidas y ganancias

En el cuadro 25 se muestra la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1999, junto con las cifras correspondientes al ejercicio 1998, (en millones de pesetas):

GASTOS	1999	1998	INGRESOS	1999	1998
Aprovisionamientos	3.456	1.115	Importe neto cifra de negocios	622	736
Transferencias de inmov. a existencia	1	92	Aumento de existencias	2.760	389
Gastos de personal	876	816	Trabjs. efect. empresa para su inmovil.	-	20
Dotación amortización inmovilizado	65	61	Otros ingresos de explotación	232	137
Variación provisiones de tráfico	(50)	(303)	Ingresos a distribuir varios ejercicios		
Otros gastos de explotación	367	410	transferidos al resultado del ejercicio	25	37
Beneficios de explotación	-	-	Pérdidas de explotación	1.076	872
Gastos financieros y asimilados	762	814	Ingresos otros valores negociables	40	75
			Otros intereses e ingr. asimilados	68	67
			Subsidiaciones por préstamos cualificado	85	244
Resultados financieros positivos	-	-	Resultados financieros negativos	569	428
Benef. Actividades ordinarias	-	-	Pérdidas actividades ordinarias	1.645	1.300
Pérdidas procedentes inmovilizado	-	1	Beneficios enajenación inmovilizado	-	1
Gastos extraordinarios	1	34	Subvenciones de capital transf. al rdo.	19	-
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	94	284	Ingresos extraordinarios	-	1
			Ingresos y bº otros ejercicios	147	114
Resultados extraordinarios positivos	71	-	Resultados extraordinarios negativos	-	203
Resultado del ejercicio (beneficio)	-	-	Resultado del ejercicio (pérdida)	1.574	1.503

Cuadro 25

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

4.4.1 **Aprovisionamientos**

En el cuadro 26 se muestra el saldo de este epígrafe que asciende a 3.456 millones de pesetas y representa un 62,0% de los gastos del Instituto.

Aprovisionamientos	1999	1998	Variación %
Consumo de edificios adquiridos	(189)	53	(456,6%)
Consumo de materias primas	1.341	339	295,6%
Certificaciones de obra	2.304	723	218,7%
Total	3.456	1.115	210,0%

Cuadro 26

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 1.324 millones de pesetas, la variación de materias primas cuyo valor asciende a 17 millones de pesetas.

El aumento de las existencias de las promociones en curso y productos terminados, 2.760 millones de pesetas, figura en el epígrafe correspondiente de los ingresos de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase cuadro 25).

4.4.2 **Gastos de personal**

En el cuadro 27 se muestra la composición de este epígrafe, que es el segundo en orden de importancia de los gastos del IVVSA, representando el 15,7% del total (el 24,6% en 1998).

Gastos de personal	1999	1998	Variación
Sueldos y salarios	665	619	7,4%
Indemnizaciones	7	3	133,3%
Otros gastos sociales	1	6	(83,3%)
Cargas sociales	203	188	8,0%
Total	876	816	7,4%

Cuadro 27

El epígrafe de “Sueldos y salarios” ha experimentado un incremento del 7,4% respecto al ejercicio 1998, debido fundamentalmente a las siguientes causas:

- A que la plantilla media se ha incrementado en 6 personas.
- Al incremento salarial del 1,8% según la LPGV99.
- A la reclasificación de 68 personas.
- A 3 promociones internas.

La plantilla media del Instituto ha tenido la siguiente evolución:

Categorías	Nº medio empleados		Variación
	1999	1998	
Dirección y jefatura	30	29	3,4%
Titulados medios y superiores	32	31	3,2%
Oficiales y administrativos	127	122	4,1%
Auxiliares y otros	3	4	(25,0%)
Total	192	186	3,2%

Cuadro 28

Al 31 de diciembre de 1999 la plantilla del Instituto era de 1 contrato de alta dirección, 177 contratados fijos, y 14 contratados temporales.

Por otra parte, se han reclasificado a 68 personas en su categoría profesional durante 1999 y 3 en promoción interna. 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 1999.

4.4.3 Variación provisiones de tráfico

El desglose de este epígrafe a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Cuenta	Millones de pesetas
Dotación a la provisión en promociones (véase apart. 4.2.15)	10
Aplicación provisiones otras operaciones tráfico (véase cuadro 24)	(60)
Total	(50)

Cuadro 29

4.4.4 Otros gastos de explotación

Este epígrafe representa el 6,6% del importe total de gastos del ejercicio 1999. Su composición es la siguiente, en millones de pesetas:

Otros gastos de explotación	1999	1998	Variación
Servicios exteriores			
Arrendamientos	2	2	-
Reparación y conservación	11	8	37,5%
Servicios profesionales indep.	96	103	(6,8%)
Primas de seguros	6	3	100,0%
Servicios bancarios	14	14	-
Publicidad y propaganda	10	6	66,7%
Suministros	21	16	31,3%
Otros servicios	167	155	7,7%
Tributos	40	103	(61,2%)
Total	367	410	(10,5%)

Cuadro 30

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

También se han analizado los siguientes contratos:

<u>Nº Exp.</u>	<u>Objeto</u>	<u>Presupuesto adj. sin IVA (En millones)</u>
CTAP-99/55	Estudio cromático en los barrios Mercat, Xerea, Sant Francesc y Universitats	12
CTAP-00/3	Comisión de control en materia de seguridad. Prórroga	-
CTAP-99/146	Seguridad y vigilancia barrio la Coma. Prórroga	-

Respecto de estos contratos y prórrogas, cabe señalar lo siguiente:

- La prórroga CTAP-99/146 se formaliza cuando ya hacía meses que había vencido el plazo contractual, sin que ello fuera óbice para que siguieran prestándose los servicios por la empresa contratista. Por lo demás, no se ha podido analizar el contrato original del año 1993, pues no obra el mismo en los archivos de contratación.
- Las dos prórrogas se llevan a cabo sin que exista un informe técnico que informe favorablemente la continuidad de los servicios.

4.4.5 Gastos financieros y asimilados

En el cuadro 31 se muestra el desglose de los gastos financieros en función de lo que financian, que asciende a 762 millones de pesetas en el ejercicio 1999 y representa el 13,7% de los gastos del Instituto en dicho ejercicio.

Cuentas	1999	1998	Variación
Intereses promociones	326	570	(42,8%)
Intereses póliza Patronato	8	39	(79,5%)
Intereses crédito cartera cedida	7	-	-
Intereses préstamos ayudas GV	401	-	-
Otros gastos	5	17	(70,6%)
Dotación prov. devel. subsid.	15	-	-
Intereses préstamos	-	188	(100,0%)
TOTAL	762	814	(6,4%)

Cuadro 31

Durante el ejercicio 1999 han aparecido dos conceptos nuevos de gastos financieros "Intereses crédito cartera cedida" e "Intereses préstamos ayudas GV" que en 1998 no aparecían (véase apartado 4.2.11).

4.4.6 Gastos y pérdidas otros ejercicios

Este epígrafe recoge los gastos de otros ejercicios imputados a este ejercicio. Se han incluido 47 millones de pesetas, un 49,5% del total, que corresponde al pago por intereses de demora que el IVVSA tenía provisionados por 46 millones de pesetas y que se han imputado a ingresos (véase apartado 4.2.15).

4.4.7 Importe neto de la cifra de negocios

En el cuadro 32 se muestra la cifra de negocios que asciende a 622 millones de pesetas en el ejercicio 1999 y representa el 15,6% de los ingresos del Instituto en dicho ejercicio.

Cifra de negocios	1999	1998	Variación
Ventas	317	413	(23,2%)
Prestación de servicios	305	323	(5,6%)
Total	622	736	(15,5%)

Cuadro 32

a) Ventas

La cifra de ventas, que asciende a 317 millones de pesetas se corresponde con lo siguiente:

Cuenta	1999
Ventas de solares	190
Venta de viviendas	93
Ingresos por otras ejecuciones obra	5
Ingresos por cuotas de urbanización	29
Total	317

Cuadro 33

Esta cifra de ventas supone el 51,0% del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1999, siendo éste el sexto ejercicio en el que se han formalizado escrituras de compraventa de viviendas. El precio de venta de viviendas está regulado por los Planes 1992-1995 y 1996-1998. Esta normativa establece los requisitos específicos para que un ciudadano obtenga la condición de adquirente de viviendas.

La fiscalización realizada ha alcanzado el 75,5% de las ventas, comprobándose la correcta contabilización y soporte documental de las mismas.

La venta de solares se corresponde con las actuaciones de suelo que el IVVSA promociona, siendo el coste de ventas el mismo que el valor de venta no produciéndose ningún resultado.

En el cuadro 34 se refleja el detalle en millones de pesetas, de las ventas realizadas en cada una de las promociones terminadas de viviendas 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-03/92 Elche	27	4	0	31
RE-01/92 192 viv. Alacuas	5	1	(10)	(4)
RE-02/92 32 viv. Ibi	1	-	(1)	-
RE-21/90 Rojales	11	2	(14)	(1)
RE-02/97 Orihuela	40	12	(52)	-
Otras promociones	9	-	(25)	(16)
Total	93	19	(102)	10

Cuadro 34

A 31 de diciembre de 1999 hay 35 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 97,5%.

b) Prestación de servicios

En el cuadro 35 se muestra el desglose de los ingresos por estos conceptos en millones de pesetas, que suponen el 49,0% de la cifra de negocios del ejercicio 1999.

Conceptos	1999	1998	Variación
Ingresos por gestión de obras	50	69	(27,5%)
Ingresos por asistencia técnica	255	249	2,4%
Otras prestaciones de servicios	-	5	(100,0%)
Total	305	323	(5,6%)

Cuadro 35

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 1.250 millones de pesetas en 1999.

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. El 16 de diciembre de 1999 se firma una adenda a este convenio, incrementándose e incorporándose anualidades a partir del año 2000.

4.4.8 Otros ingresos de explotación

Los ingresos que componen este epígrafe ascienden a 232 millones de pesetas y representan un 5,8% del total en 1999. Su componente más significativo que asciende a 201 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 1999, han supuesto un importe de 504 millones de pesetas.

4.4.9 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 25 millones de pesetas (véase apartado 4.2.9).

4.4.10 Ingresos y beneficios de otros ejercicios

Este epígrafe recoge los ingresos y beneficios de otros ejercicios imputados a este ejercicio. Se han incluido 95 millones de pesetas correspondientes a anulaciones de gastos de ejercicios anteriores, y 52 millones de pesetas a ingresos y beneficios 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. 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 1998.

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.

- b) Con carácter general, se realizan las siguientes observaciones y recomendaciones en materia de contratación:

El Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A. debe establecer en el ámbito interno procedimientos de control que aseguren la existencia de financiación suficiente antes de la licitación. Estos informes deberían obrar en el expediente de cada contrato.

Asimismo, debe mejorarse la coordinación de los distintos departamentos que intervienen en la contratación, con el fin de evitar la dispersión de los documentos que deben integrar el expediente contractual.