

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, IVHSA o l'Institut), que comprenen el balanç a 31 de desembre de 1999, el compte de pèrdues i beneficis i la memòria corresponents a l'exercici anual terminat en la dita data, i s'adjunten íntegrament en l'annex d'aquest informe. Els dits comptes foren formulats pels administradors del IVHSA amb data 30 de març de 2000 i aprovats per la Junta General Universal d'Accionistes amb data de 27 de juny de 2000. Llevat de l'excepció esmentada en el paràgraf 1.2, 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 efectuades.
- 1.2 Tal com s'explica en l'apartat 4.2.2, el compte "Crèdits a empreses del grup", de l'epígraf "Immobilitzacions financeres", inclou els pagaments realitzats en l'exercici de 1999 -per compte de la Generalitat Valenciana, per import de 19.499 milions de pessetes i destinats a satisfer els subvencions derivades de les ajudes concedides pel Pla d'Habitatge 1992-1995 i les seues successives pròrrogues- a aquells titulars que tinguessen reconegut el dret a percebre les dites subvencions. Com que no tenim constatació de la documentació acreditativa de l'encàrrec rebut, on en consten les condicions, no hem pogut avaluar la raonabilitat de la comptabilitat dels dits crèdits, ni la dels interessos redituats pel finançament obtingut per escometre el dit desemborsament, els quals han sigut registrats -atenent al principi de prudència- per un import de 401 milions de pessetes, com a despeses financeres en el compte de pèrdues i beneficis.
- 1.3 En opinió nostra, llevat dels efectes d'aquells ajusts que es podrien haver considerat necessaris si havíem pogut verificar el que hem descrit en el paràgraf 1.2, els comptes anuals del IVHSA de l'exercici de 1999 -que s'adjunten en l'annex d'aquest informe- en mostren, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera a 31 de desembre de 1999, dels resultats de les seues operacions i dels recursos obtinguts i aplicats durant l'exercici anual terminat en la dita data, i contenen la informació necessària i suficient per a interpretar-los i comprendre'ls adequadament, conformement als principis i les normes comptables generalment acceptats, els quals guarden uniformitat amb els aplicats en l'exercici anterior.
- 1.4 L'informe de gestió de l'exercici de 1999 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 alguns altres afers, i no forma part integrant dels comptes anuals. Aquesta Sindicatura ha verificat que la informació

comptable que conté el citat informe de gestió, concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici de 1999.

2. COMPLIMENT DE LA LEGALITAT VIGENT EN LA GESTIÓ DELS FONTS PÚBLICS

2.1 Abast i metodologia

Aquesta Sindicatura ha fiscalitzat l'acompliment, per part del IVHSA, de la legalitat vigent en la gestió de fons públics durant l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 1999. La fiscalització s'ha fet seguint normes d'auditoria generalment acceptades; hem portat a efecte les proves i aplicat els procediments d'auditoria considerats necessaris, d'acord amb les circumstàncies. La verificació realitzada ha abastat l'acompliment dels aspectes rellevants establits en:

- Decret 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual es constitueix el IVHSA.
- 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 IVHSA.
- Decret 118/1988, de 29 de juliol, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual s'atribueix a l'IVHSA 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 determina la informació que han de retre les empreses públiques.
- Llei d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana, text refós aprovat per decret legislatiu de 26 de juny de 1991, del Consell de la Generalitat Valenciana.
- Reial decret 1.668/1991, de 15 de desembre, sobre finançament d'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 d'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 d'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.
- Reial decret 1.186/1998, de 12 de juny, sobre 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.
- Llei de la Generalitat Valenciana 11/1998, de 29 de desembre, de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a l'exercici de 1999.
- Decret 45/1999, de 23 de març, del Govern Valencià, pel qual es modifica el decret 61/1987, d'11 de maig, del Govern Valencià.

2.2 Conclusió general

Com a resultat de la revisió efectuada, i considerant l'abast descrit en l'apartat anterior, direm que no s'han detectat incompliments rellevants de la normativa citada, per part del IVHSA durant el període d'examen; sense perjudici de les observacions referides a la contractació i a la modificació de les condicions retributives del personal al servei de l'entitat (vegeu els apartats 4.2.4, 4.2.5, 4.4.4 i 4.4.2).

3. INFORMACIÓ GENERAL

3.1 Antecedents i objecte del IVHSA

El IVHSA fou creat per decret, 61/1987, d'11 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana. En correspon el control a la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports (COPUT) i l'únic soci accionista és la Generalitat Valenciana.

El seu objecte social és la rehabilitació i promoció dels habitatges -en especial de protecció oficial, tant públics com privats-, l'adquisició i alienació de sòl i 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 del dit objecte. En aquest exercici, el IVHSA ha ampliat el seu objecte social: *"En especial podrà, amb l'autorització prèvia del Govern Valencià, subscriure convenis -a l'empara del que es disposa en 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 pel que fa a la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència per a la construcció de nous centres docents públics, per a l'ampliació del sistema educatiu, així com per a l'adequació, amb ampliació, dels existents a la normativa vigent; i pel que fa a la COPUT i d'altres conselleries de la Generalitat Valenciana, per a l'execució d'obres que es comprenen en l'objecte social de l'Institut".*

3.2 Activitat desenvolupada en 1999

La informació referent a l'activitat desenvolupada pe la societat -obtinguda a partir del seu informe de gestió- en cada un dels seus cinc programes d'actuació, es resumeix a continuació.

a) Programa de Promoció del Sòl

A 31 de desembre de 1999, hi havia en marxa trenta promocions. Les actuacions més rellevants de l'exercici s'han desenvolupat en les promocions R-5 PAU, Castelló de la Plana, a Sant Vicent del Raspeig-I.G.S. i al barri de Velluters.

b) Programa de Promoció d'Habitatges

Durant 1999 s'han iniciat cinc promocions d'habitatges, n'ha finalitzada una i, de les iniciades en altres exercicis, en continuen en execució tretze promocions.

Durant 1999 s'ha fet l'escriptura i s'han lliurat les claus de dotze habitatges, nou garatges i un traster. També s'hi han formalitzat 243 contractes de nous habitatges, 77 contractes de garatges i vuitanta-dos de trasters.

c) Programa de Rehabilitació del Centre Històric

Durant l'exercici de 1999, aquest programa s'ha desenvolupat per mitjà de diverses actuacions.

- 1.- Dins de l'àmbit d'aplicació del conveni-marc entre la COPUT i el IVHSA, mitjançant les assistències tècniques previstes, s'han realitzat tasques de gestió en l'Oficina Riva Ciutat Vella, en el marc de col·laboració i suport material a la feina rehabilitadora de la Generalitat Valenciana en l'àmbit de l'Àrea de Rehabilitació Urbana del Centre Històric de València. El 15 de desembre de 1999 es va signar una addenda al conveni V-92/850, que n'augmentava la dotació econòmica. Durant 1999 s'han certificat 937 milions de pessetes, el 89,6% de la dotació.

- 2.- Actuacions integrades, amb la firma d'un nou conveni subscrit entre l'Ajuntament de València i la Generalitat Valenciana el 21 d'abril de 1998, per a intervenir en el centre històric de València. Aquestes actuacions integrades s'han efectuat a:
 - El barri de Velluters. Se'n verifica la integració en el Conjunt de Ciutat Vella; s'hi introdueixen múltiples usos educatius, per la seua capacitat de generar una vida de barri intensa; s'hi introdueixen espais lliures i una gran superfície d'aparcaments per als residents. Així mateix, s'hi renovarà un important parc d'habitatges, que servirà per a real·lotjar els veïns afectats.

 - El barri del Carme. Estan treballant en una nova ordenació dels àmbits següents:
 - Entorn de la muralla musulmana del barri del Carme.

 - Edificació de nous habitatges al voltant d'un gran espai lliure, sota el qual s'instal·larà un aparcament per a residents.

 - Reurbanització d'espais públics, mitjançant la coordinació en les intervencions de la Generalitat i l'Ajuntament.

 - Promoció d'habitatges.

- 3.- Patrimoni monumental i edificacions singulars. En aquests moments es troba en execució la rehabilitació interior del Palau de Pineda, amb un cost previst aproximat de 58 milions de pessetes. Ha finalitzat, i s'ha lliurat, el projecte de rehabilitació de l'immoble ubicat al carrer de Roger de Flor, número 16, per a seu de l'Institut Espanyol d'Arquitectura i Urbanisme; també la intervenció de restauració i posada en valor del llenç de la muralla musulmana.

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 el pagament dels impostos corresponents, tota l'activitat pròpia de la gestió i les incidències d'aquest elevat parc (17.733 habitatges, resultat de l'inventari elaborat recentment), escriptures, canvis de titularitat, etc. Aquesta administració implica la constant revisió dels habitatges, inspeccionant-les i detectant les possibles irregularitats en temes de traspassos il·legals, falta 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 IVHSA 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 1999 l'IVHSA s'encarrega de la gestió de 135 convenis, per un import de 57.573 milions de pessetes (igual que en 1998), per a l'execució d'obres de promoció pública d'edificació, reparació i rehabilitació d'habitatges, infraestructures i equipament urbà i adquisició de sòl, que es porten a efecte en 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 IVHSA al tancament de l'exercici de 1999, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1998, es mostra a continuació (en milions de pessetes).

ACTIU	31-12-99	31-12-98	Variació
<u>Immobilitzat:</u>	21.637	2.354	819,2%
<i>Despeses d'establiment</i>	17	17	-
<i>Immobilitzacions immaterials</i>	6	8	(25,0%)
<i>Immobilitzacions materials</i>	1.220	1.240	(1,6%)
<i>Immobilitzacions financeres</i>	20.270	948	2.038,2%
<i>Deutors operacions tràfic a llarg termini</i>	124	141	(12,1%)
<u>Actiu circulant:</u>	20.272	20.933	(3,2%)
<i>Existències</i>	13.388	10.456	28,0%
<i>Deutors</i>	5.533	7.256	(23,8%)
<i>Inversions financeres temporals</i>	464	2.690	(82,8%)
<i>Tresoreria</i>	887	531	67,0%
Total Actiu	41.909	23.287	80,0%
PASSIU			
<u>Fons propis:</u>	7.432	9.006	(17,5%)
<i>Capital subscrit</i>	10.509	10.509	-
<i>Resultats negatius exercicis anteriors</i>	(1.503)	-	-
<i>Pèrdues i beneficis (pèrdues)</i>	(1.574)	(1.503)	4,7%
<u>Ingressos per a distribuir en diversos exercicis</u>	1.510	1.494	1,1%
<u>Provisions per a riscos i despeses</u>	458	436	5,1%
<u>Creditors a llarg termini:</u>	21.348	4.036	428,9%
<i>Deutes amb entitats de crèdit</i>	21.348	4.036	428,9%
<u>Creditors a curt termini:</u>	11.161	8.315	34,2%
<i>Deutes amb entitats de crèdit</i>	5.234	2.688	94,7%
<i>Deutes amb empreses del grup i associades</i>	2.238	2.056	8,9%
<i>Creditors comercials</i>	3.163	2.863	10,5%
<i>D'altres deutes no comercials</i>	490	607	(19,3%)
<i>Provisions per a operacions de tràfic</i>	36	101	(64,4%)
Total Passiu	41.909	23.287	80,0%

Quadre 1

L'actiu i el passiu s'han incrementat en un 80,0%, respecte a l'exercici de 1998. Això s'ha degut principalment a l'increment en l'actiu de les "Immobilitzacions financeres", que han augmentat un 2.038,2%, en incorporar 19.602 milers de pessetes al compte "Crèdits a empreses del grup" (vegeu l'apartat 4.2.2). El passiu s'incrementa fonamentalment per causa de l'augment dels "Deutes amb entitats de crèdit", tant a llarg com a curt termini.

4.2 Epígrafs més significatius del balanç

4.2.1 Immobilitzacions materials i immaterials

La composició de l'epígraf "Immobilitzacions materials", del balanç a 31 de desembre de 1999, i el seu moviment durant el dit exercici, es mostren a continuació, en milions de pessetes.

Immobilitzacions materials	Saldos 31-12-98	Altes	Baixes	Saldos 31-12-99
Terrenys i béns naturals	33	-	-	33
Construccions	1.049	19	(1)	1.067
Mobiliari i estris	134	5	-	139
Equips processament informació	165	7	-	172
Elements de transport	1	-	-	1
D'altre immobilitzat material	123	3	-	126
Immobilitzat en curs	54	-	-	54
Total valors de cost	1.559	34	(1)	1.592
Amortització acumulada	(319)	(53)	-	(372)
Valor net	1.240	(19)	(1)	1.220

Quadre 2

Durant l'exercici de 1999, les adquisicions d'immobilitzat material han ascendit a 34 milions de pessetes, un 55,9% de les quals han correspost a construccions. Del total d'altres, n'hem verificat el 34,1%, i comprovat l'adequada formalització i comptabilitat.

Hem analitzat, d'aquests epígrafs, els contractes que detallem a continuació, sense haver-hi observat cap incidència que calga esmentar.

<u>Núm. exp.</u>	<u>Objecte</u>	<u>Import adjudicació (en milers ptes.)</u>
CTSM-99/80	Aplicació informàtica per a comptabilitat	4.063
CTSM-99/29	CD-ROM actuacions oficina RIVA	11.020

4.2.2 Immobilitzacions financeres

L'epígraf "Immobilitzacions financeres" és el més rellevant de l'actiu del balanç del IVHSA a 31 de desembre de 1999, ja que en representa el 48,4% del total.

La composició d'aquest epígraf del balanç a 31 de desembre de 1999 i el seu moviment durant el dit exercici, es mostren tot seguit, en milions de pessetes.

Immobilitzacions financeres	Saldos 31-12-98	Altes	Baixes	Saldos 31-12-99
Crèdits a empreses del grup	-	19.602	-	19.602
Participacions en empreses del grup	102	-	-	102
Crèdits a empreses associades	830	70	(350)	550
Dipòsits i fiances	16	-	-	16
TOTAL	948	19.672	(350)	20.270

Quadre 3

El concepte "Crèdits a empreses del grup" es desglossa en:

Comptes	Milions ptes.
G.V. per avançaments ajudes plans d'habitatge	19.499
G.V. conveni Cultura	103
TOTAL	19.602

Quadre 4

El compte "G.V. per avançaments ajudes plans d'habitatge", recull els pagaments realitzats per raó de les subvencions derivades de les ajudes concedides per la Generalitat Valenciana al Pla d'Habitatge 1992-1995, i les seues successives pròrrogues, a aquelles persones físiques o jurídiques que tinguen reconegut el compliment dels requisits legals exigits per a accedir a les dites subvencions. A l'objecte de finançar l'esmentada operació, el Consell d'Administració, en sessions celebrades el 30 de

novembre de 1998 i el 15 de febrer de 1999, aprovà la formalització d'una operació d'endeutament avalada per la Generalitat Valenciana per un import global de 20.000 milions de pessetes, per un termini de sis anys, la qual es portà a efecte amb data 16 de febrer de 1999 (vegeu l'apartat 4.2.11). L'import satisfet per compte de la Generalitat Valenciana en l'exercici ha ascendit a 19.499 milions de pessetes. Els interessos redituats en l'exercici pel crèdit obtingut per a finançar els dits pagaments, s'eleva a 401 milions de pessetes, que han sigut registrats per l'Institut com a despeses financeres en el compte de pèrdues i beneficis (vegeu l'apartat 4.4.5). A la data d'aquest informe, no hi ha constatació que existisca cap document que regule la forma i el moment en què la Generalitat Valenciana haurà de reposar els pagaments realitzats pel IVHSA per compte d'aquella, ni tampoc les despeses financeres originades o que s'originen en el futur a conseqüència dels deutes formalitzats.

En el compte "G.V. conveni Cultura", es registra l'import satisfet per compte de la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència de la Generalitat Valenciana com a conseqüència del conveni signat el 19 d'abril de 1999 sobre finançament i execució de les obres en els centres docents, entre la dita Conselleria de Cultura, Educació i Ciència, l'Institut Valencià de Finances i el IVHSA, amb un pressupost inicial de 13.248 milions de pessetes. A l'objecte de finançar aqueixa operació, el Consell d'Administració, en sessió celebrada el 18 d'octubre de 1999, aprovà la formalització d'una operació d'endeutament avalada per la Generalitat Valenciana, per un import de 13.248 milions de pessetes. El 26 d'abril del 2000 es signava el contracte de crèdit amb una entitat financera, per un termini de sis anys. Les amortitzacions es realitzaran en la mesura en què el IVHSA reba de la Conselleria de Cultura les anualitats consignades per a pagar el pressupost del conveni i el cost del finançament. L'operació està avalada per la Generalitat Valenciana.

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 IVHSA 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, per a la gestió i execució del pla d'actuacions de les "Mil viviendas" d'Alacant. Aquest crèdit reditua interessos a favor de l'Institut al mateix tipus que la pòlissa subscrita per aquest amb la Caixa Rural de València, de 1.000 milions de pessetes, el 21 de maig de 1999 (vegeu l'apartat 4.2.11).

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 1999, que s'eleva a 124 milions de pessetes. El total de "Clients a llarg termini" recull el deute pendent de les vendes d'habitatges efectuades pel IVHSA com a compravenda diferida (a 25 anys).

4.2.4 Existències

4.2.4.1 Composició i criteris de valoració

El grup d'"Existències" és el segon més rellevant de l'actiu del balanç del IVHSA a 31 de desembre de 1999, ja que constitueix el 31,9% del total. A continuació en mostrem la composició i el moviment durant 1999, en milions de pessetes.

Conceptes	Saldos 31-12-98	Augments	Traspassos	Correc. valor.	Cost vendes	Saldos 31-12-99
Edificis	290	140	71	(22)	-	479
Solars	768	157	(371)	-	-	554
Terrenys	4.041	1.017	(631)	(144)	(45)	4.238
Promocions en curs	4.436	2.406	311	(343)	(13)	6.797
Promocions terminades	921	-	620	-	(221)	1.320
TOTAL	10.456	3.720	-	(509)	(279)	13.388

Quadre 5

Les existències propietat de la societat es componen de solars i edificis per a la construcció o rehabilitació i posterior venda. Es valoren atenent al cost d'adquisició o al de producció, segons el cas. Els augments d'existències corresponen principalment a la construcció de les promocions en curs (un 64,7% del total) i a l'adquisició de terrenys (27,3%).

Els augments corresponen majoritàriament a promocions en curs, segons el detall següent:

Promocions en curs	Addicions
Certificacions d'obra	2.283
Honoraris tècnics	69
D'altres costs	(39)
Costs indirectes	93
TOTAL	2.406

Quadre 6

Hem revisat una mostra d'inversions en promocions i d'altres en solars i terrenys, per import de 1.544 milions de pessetes; cosa que representa un 41,5% del total d'inversions

en el període. N'hem comprovat l'adequat suport i comptabilitat. En l'apartat següent es comenten els aspectes més rellevants sorgits en la revisió.

4.2.4.2 Distribució territorial i per programes

En el quadre número 7 es mostra la gestió de les existències del IVHSA, que es realitza en tres dels cinc programes d'actuació de l'Institut. El seu desglossament, a 31 de desembre de 1999, és el següent, en milions de pessetes.

Existències	Promoció sòl	Promoció habitatges	Rehabilitació centre històric	Total existències
Edificis	-	456	23	479
Solars	-	554	-	554
Terrenys	4.238	-	-	4.238
Promoció en curs	3.057	3.738	2	6.797
Promoció terminades	696	553	71	1.320
TOTAL	7.991	5.301	96	13.388
	59,7%	39,6%	0,7%	100,0%

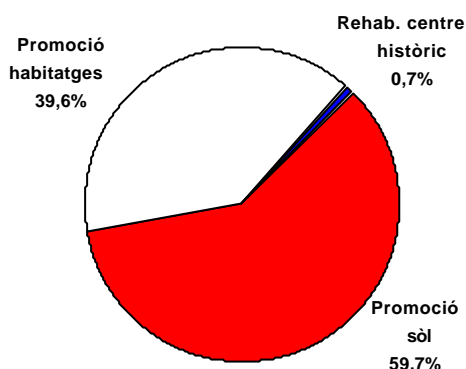
Quadre 7

La distribució territorial per províncies de cada programa a 31 de desembre de 1999, és la reflectim en el quadre número 8, en milions de pessetes.

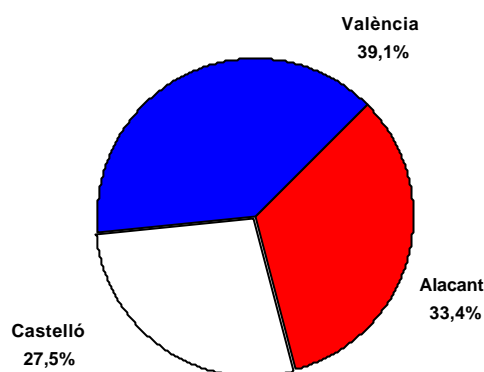
Província	Promoció sòl		Promoció habitatges		Rehabilitació centre històric		Total	
Alacant	2.075	26,0%	2.393	45,1%	-	-	4.468	33,4%
Castelló	3.621	45,3%	59	1,1%	-	-	3.680	27,5%
València	2.295	28,7%	2.849	53,8%	96	100,0%	5.240	39,1%
TOTAL	7.991	100,0%	5.301	100,0%	96	100,0%	13.388	100,0%

Quadre 8

Existències per programes



Existències per províncies



a) Programa de Promoció del Sòl

Aquest Programa constitueix el 59,7% del saldo d'Existències" a 31 de desembre de 1999 i unes addicions durant el dit exercici per import de 1.248 milions de pessetes, que representen un 33,5% de les inversions efectuades en existències. A continuació detallem la composició, per conceptes de cost, de les principals promocions que formen aquest Programa a 31 de desembre de 1999, en milions de pessetes.

Promoció Programa Promoció del Sòl	Adquis. sòl	Certific. obra	Honorar. tècnics	D'altres costs	Costs indirectes	Cost de vendes	Correc. valorat.	Saldos 31-12-99
SUNP R-5-PAU Univ-GLOBAL	1.841	-	12	532	-	-	-	2.385
U.A. 17.3 Alaquàs	437	246	6	139	71	(595)	(68)	236
Sant Vicent 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. Alacant	206	-	-	76	1	-	-	283
Mas del Rosari-Paterna	1.000	-	1	-	-	-	-	1.001
A.P.D.-4 Àrea de Rabassa fase 1	303	334	6	40	86	(13)	(483)	273
Sant Vicent del Raspeig IGS	597	117	15	4	23	(125)	(175)	456
Polígon La Moleta (Vall d'Uixó)	240	-	-	-	-	(79)	-	161
Alacant polígon Garbinet	185	-	1	18	-	-	-	204
UE-2RA Barri Velluters	224	13	-	-	-	-	-	237
UE -2RB Barri Velluters	189	12	-	-	-	-	-	201
Resta de promocions	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 aquest exercici s'hi han inclòs, com a minoracions, 27 milions de pessetes que en l'exercici anterior s'hi van incloure com a cost de vendes.

Quadre 9

Hem revisat una mostra de promocions d'aquest Programa, amb una cobertura del 44,3% de les inversions realitzades durant l'exercici de 1999; així com el 82,3% de les correccions de valor i el 67,0% del cost de vendes. L'anàlisi ha consistit en la confrontació dels imports comptabilitzats amb la documentació corresponent.

Les minoracions d'existències per a aquest programa (correccions de valor), en l'exercici de 1999, han ascendit a 243 milions de pessetes, a càrrec de pèrdues de l'exercici de 1999, i han afectat les promocions següents:

- Promoció Sant Vicent del Raspeig IGS, amb uns costos superiors als futurs ingressos en 32 milions de pessetes.
- Promoció Sant Vicent del Raspeig: la valoració que n'ha efectuat el IVHSA arran de la modificació del Pla General, ens proposa que els terrenys s'han depreciat en 133 milions de pessetes, tot minorant així les existències en l'exercici de 1999.
- Promoció U.A. 17.3 Alaquàs, en la qual s'ha produït una minoració d'existències de 68 milions de pessetes, al comparar el valor comptabilitzat amb el del mercat.
- Promoció APD-6, Sant Agustí Alacant, en la qual hi ha hagut una minoració de 10 milions de pessetes.

b) Programa de Promoció d'Habitatges

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

Aquest programa representa el 39,6% del saldo d'existències del IVHSA a 31 de desembre de 1999, i unes addicions durant el dit exercici per import de 2.469 milions de pessetes, que constitueixen el 66,4% de les inversions efectuades en existències.

El nombre total de promocions obertes en règim especial, segons els registres comptables del IVHSA, és de 56. La fase de construcció s'ha iniciat en 49 promocions, 33 de les quals es troben finalitzades a 31 de desembre de 1999. El valor de les existències d'aquest programa inclou, a més de les 56 citades, 32 promocions en el centre històric de València. En el quadre següent es mostra el saldo a 31 de desembre de 1999 de les principals promocions que integren el programa i el seu moviment durant el dit exercici, en milions de pessetes:

Promoció	Saldos 31-12-98	Addic. i traspas.	Baixes			Saldos 31-12-99
			Costs vendes	Trasp. sòl	Correc. valor	
20 habits. Lliria	70	97	-	-	-	167
97 habits. PERI-I, Port Sagunt	21	216	-	-	(25)	212
147 habits. Alcoi	1.140	54	-	-	-	1.194
40 habits. Granja Rocamora	41	164	-	-	(32)	173
40 habits. La Torre	27	239	-	-	-	266
70 habits. La Torre	27	194	-	-	(6)	215
78 habits. Elx	164	283	-	-	-	447
RC-02/93 c/ Àngel Custodi, 3-5	117	8	(8)	-	(34)	83
36 habits. Pinós	12	147	-	-	-	159
31 habits. Rojales	124	-	(14)	-	-	110
20 habits. Lliria	70	97	-	-	-	167
6 habits. Orihuela	65	3	(52)	-	-	16
90 habits. Torreveja	13	198	-	-	-	211
Resta de promocions	1.537	769	(28)	(229)	(168)	1.881
Total programa	3.428	2.469	(102)	(229)	(265)	5.301

Quadre 10

En aquest programa hem analitzat una mostra de promocions, que representa el 40,1% de les inversions realitzades en 1999, així com el 51,2% del cost de vendes i el 53,6% de les correccions de valor de l'exercici.

Les vendes d'habitatges s'iniciaren en 1993. Se'n mostra el detall i l'anàlisi en l'apartat 4.4.7 d'aquest informe.

A diferència de l'exercici anterior, la promoció de "147 habitatges Alcoi" s'ha représ durant l'exercici de 1999, i a 31 de desembre de 1999 no hi ha cap promoció aturada.

Finalment, assenyalarem que en l'expedient RE-05/93, l'objecte del qual és l'addició de 243 habitatges de protecció oficial a Sant Gabriel, s'ha observat el següent:

- Tal com consta en l'informe tècnic de 4 de gener de 1998, aquest addició és la tercera que es realitza en el contracte de data 16 de maig de 1994, per a la construcció de 243 habitatges de protecció oficial en règim especial a Alacant (parcel·la Cross), i es deu a la realització, per part de l'empresa, de treballs complementaris, que tenen l'origen fonamentalment en les exigències imposades

per la normativa municipal de l'Ajuntament d'Alacant i dels seus respectius serveis.

- Amb data 30 de desembre de 1999, el IVHSA acordà amb l'empresa contractista el pagament d'interessos de demora per import de 46.621.797 pessetes, a causa dels retards haguts en el pagament de certificacions, que en algun cas arriben a tenir una durada de 645 dies. Es considera que el IVHSA hauria d'instruir un expedient intern, a l'objecte d'aclarir les raons d'aquests retards. D'altra banda, un acord d'aquesta naturalesa hauria d'estar precedit dels informes econòmic, tècnic i jurídic que justifiquen la pertinència del pagament d'interessos de demora. Tanmateix, no existeixen en l'expedient aquesta classe d'informes.

4.2.5 Deutors

4.2.5.1 Anàlisi financera

En el quadre 11 es mostra el saldo d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1999, el qual s'eleva a 5.533 milions de pessetes, que constitueixen el 13,2% del total de l'actiu del balanç a la dita data. Està format pels conceptes següents:

Conceptes	Milions pessetes
Empreses del grup, deutors	4.460
Deutors diversos	394
Personal	8
Administracions públiques	527
Clients per vendes	148
Provisions	(4)
TOTAL	5.533

Quadre 11

a) Empreses del grup, deutors

En aquest capítol es presenten els saldos per cobrar de la COPUT i Ciutat de les Arts i les Ciències, S.A. (CACSA), d'acord amb el detall següent:

Conceptes	Milions pessetes
Certificacions convenis COPUT	835
Certificacions convenis CACSA	222
Generalitat Valenciana, seguiment de convenis	1.371
D'altres	3
Reparacions patrimoni G.V., pendents de cobrament	1.905
Generalitat Valenciana, cartera cedida	124
Total empreses del grup, deutors	4.460

Quadre 12

Pel que fa al concepte "Certificacions convenis COPUT", aquesta Sindicatura ha verificat que, fins a mitjans de maig de 2000, n'han cobrat el 88,2% del saldo pendent a 31 de desembre de 1999.

El concepte "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 IVHSA repercuteix a CAC, per virtut del conveni de gestió signat entre les dues societats 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, es recullen en el compte "Seguiment de conveni CAC". El mes de maig de 2000 encara no s'havia cobrat res del saldo pendent a 31 de desembre de 1999.

En el concepte "Generalitat Valenciana, seguiment de convenis" (que, en l'actiu, reflecteix la suma de les diferències -per cada conveni- entre l'import de les certificacions emeses pel IVHSA 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 1999, el IVHSA té encomanada la gestió de 109 convenis, per un import de 53.166 milions de pessetes.
- El IVHSA ha adjudicat en 1999 quatre obres convingudes (cinc en 1998), per import de 573 milions de pessetes (620 milions de pessetes en 1998).

Les anualitat disponibles per a l'exercici de 1999, dels convenis en execució, signifiquen un total de 3.622 milions de pessetes. El total certificat per l'Institut ha sigut de 1.810 milions de pessetes, que n'equivalen al 50,0% (un 75,9% en 1998). De l'import certificat, el IVHSA n'ha cobrat durant 1999 la quantitat de 767 milions de pessetes, que en representen un 42,4% (un 28,5% en 1998).

Del concepte "Reparacions patrimoni G.V. pendents de cobrament", en correspon una part, 235 milions de pessetes, a la subvenció d'explotació pendent de cobrament a 31 de

desembre de 1999, la qual s'ha cobrat en febrer i març del 2000; la resta, 1.670 milions de pessetes, en correspon al saldo per a cobrar pel cost de les despeses de reparació i conservació del patrimoni immobiliari de la Generalitat Valenciana en què ha incorregut l'Institut. Durant l'exercici de 1999, les despeses de reparacions i conservació han ascendit a 2.460 milions de pessetes. En maig del 2000, l'Institut havia cobrat 351 milions de pessetes, el 21,0% del saldo pendent a 31 de desembre de 1999 de les despeses de reparació i conservació.

El saldo del compte "Generalitat Valenciana, cartera cedida", a 31 de desembre de 1999, es compon dels impagats de la cartera cedida de patrimoni dels mesos d'octubre, novembre i desembre de 1999, i que la Generalitat Valenciana ha reposat en el 2000.

b) Deutors diversos

El desglossament d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1999 es reflecteix en el quadre 13.

Conceptes	Milions ptes.
Deutors	231
Avançaments a uns altres creditors	21
Factures pendents d'emissió	138
D'altres	4
TOTAL	394

Quadre 13

En el concepte "Deutors" s'inclou un compte amb signe creditor que s'eleva a 15 milions de pessetes i que caldria reclassificar en el passiu del balanç.

El compte "Factures pendents d'emissió" està sobrevalorat en 10 milions de pessetes, a causa d'un excés en la periodificació dels ingressos per assistència tècnica de l'oficina RIVA; de manera que el compte d'ingressos "Prestació de serveis" també estaria sobrevalorat (vegeu l'apartat 4.4.7).

c) Administracions públiques

En el quadre 14 es reflecteix la composició d'aquest concepte a 31 de desembre de 1999:

Comptes	Milions ptes.
Hisenda pública, deutora per devolució d'imposts	203
<i>H. P. retencions</i>	23
<i>H. P. deutora per IVA</i>	147
<i>H. P. deutora IS 98</i>	33
Ministeri de Foment	7
Generalitat Valenciana, subvencions pendents cobrament	316
<i>Al comprador</i>	144
<i>De capital</i>	79
<i>Al promotor</i>	93
D'altres administracions	1
TOTAL	527

Quadre 14

El saldo del compte "H.P. deutora IS 98", l'han cobrat en març del 2000.

El compte "Ministeri de Foment" recull l'interés subvencionat pel dit Ministeri sobre els préstecs hipotecaris, el qual es troba pendent de cobrament a 31 de desembre de 1999.

En el compte "Generalitat Valenciana, subvencions pendents de cobrament", figuren les subvencions de capital per rehabilitació al promotor (ambdues amb contrapartida en "Ingressos per a distribuir en diversos exercicis"; se'n presenta el detall en l'apartat 4.2.9), i subvencions al comprador, de les quals, a l'abril del 2000, se n'havien cobrat 46 milions de pessetes, un 31,9%.

d) Clients per vendes

Aquest compte recull els imports pendents de cobrament a 31 de desembre de 1999 derivats de vendes realitzades per l'Institut en la seua activitat de promoció pròpia d'habitatges i sòl, per un import de 148 milions de pessetes, 55 milions de pessetes dels quals corresponen a efectes comercials en cartera.

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

Dins d'aquest apartat agruparem l'estudi dels contractes en funció del tipus de conveni que els origina. D'acord amb això, distingirem quatre grups:

1.- Conveni de finançament i execució de les obres dels centres docents

D'acord amb el que es preveu en l'article 5 de la Llei 3/1996, en matèria de convenis, amb data 19 d'abril de 1999 el IVHSA va subscriure amb la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència i l'Institut Valencià de Finances un conveni de finançament i execució de les obres dels centres docents, les característiques més importants del qual són les següents:

- a) L'objecte del conveni és el finançament i la realització de les obres d'infraestructura docent, consistents en la construcció o adequació de trenta-quatre centres educatius, que s'enumeren en un annex, amb un pressupost de 13.247 milions de pessetes, sense perjudici dels reajusts que posteriorment fos necessari incloure-hi; així com el control de qualitat de les dites obres, segons els projectes supervisats i aprovats per la Direcció General de Règim Econòmic de la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència. Dins del pressupost del conveni s'inclouen les despeses de gestió del IVHSA, per import de 457 milions de pessetes, que haurà d'abonar la Conselleria.
- b) L'Institut gestionarà el finançament, privat o d'altres administracions públiques, de la totalitat del pressupost del conveni; a aqueix objecte, podrà endeutar-se subscriuint els oportuns convenis de finançament. Aquests convenis, en els quals s'establiran les condicions de l'endeutament, seran gestionats i avalats per l'Institut Valencià de Finances de la Generalitat Valenciana. La Conselleria de Cultura, Educació i Ciència pagarà, a càrrec dels seus pressuposts, al IVHSA, la totalitat de l'import objecte del conveni, comprés el cost del finançament (interessos, comissions, etc.) que calga abonar a l'entitat o entitats finançadores, a càrrec del capítol IV dels corresponents programes pressupostaris i d'acord amb la periodificació anual que s'hi establisca.

En relació a aquest conveni, hem de formular les observacions següents:

- No consta que la Generalitat Valenciana haja publicat aquest conveni en el *DOGV*. Tenint en compte el seu objecte, es considera que aquesta publicació era preceptiva, perquè es tracta d'un conveni que estableix un marc de col·laboració entre la Conselleria, el IVHSA i l'Institut Valencià de Finances (art. 3r.4 del decret de 8 de febrer de 1993, de registre i règim juridicopressupostari dels convenis subscrits per la Generalitat Valenciana), i en el qual intervenen com a parts una conselleria i un entitat de dret públic (art. 15.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre).
- En aquest conveni, el IVHSA actua com a mer agent o mandatari de la Generalitat Valenciana, tant en l'aspecte de la contractació (d'ací que la mateixa Llei 3/1996, de 30 de desembre, hi ordene l'aplicació de la Llei de Contractes), com en el del finançament. Tal i com estan redactades les clàusules del conveni, s'entén que el IVHSA es limita a endeutar-se per compte de la Generalitat Valenciana, ja que és aquesta la propietària dels

centres docents. Per tant, les actuacions realitzades per l'empresa per a finançar els contractes, han de ser atribuïts a la Generalitat Valenciana, a l'efecte d'exigir el compliment dels límits que l'ordenament jurídic estableix en matèria d'endeutament públic.

Hem analitzat dos dels contractes efectuats pel IVHSA en compliment del conveni; són els següents:

Objecte	Import adjud. (milions ptes.)
Obres d'adequació de l'Institut de Secundària Miquel Peris i Segarra de Castelló de la Plana	693
Obres de construcció d'un institut de secundària nou a Tavernes Blanques (València)	658

De l'anàlisi realitzada destaquen els aspectes següents:

- L'expedient per a contractar l'adequació de l'Institut de Secundària Miquel Peris i Segarra de Castelló de la Plana, l'adjudiquen per procediment negociat. La raó que s'hi addueix per justificar aquest procediment, és la necessitat de començar les obres de forma immediata, per tal d'aprofitar el període de vacances. Tanmateix, entre que es constata la insuficiència de les instal·lacions (informe de situació de 13 de novembre de 1997), i s'adopta la resolució d'aprovació de l'expedient d'assistència tècnica per a redactar el projecte i direcció de les obres (11 de juny de 1998), transcorren quasi set mesos, i encara tarden un any a aprovar el projecte (8 de juny de 1999).

D'altra banda, una obra amb un pressupost de licitació de 695 milions de pessetes, mereixia haver sigut negociada amb més de tres empreses, sense ocasionar per això retards considerables. Solament s'hi obtingué una baixa del 0,29% i el termini que es donà a les empreses per a presentar la seua oferta, va ser només de tres dies, cosa que resulta insuficient.

- Les obres de construcció de l'institut de secundària de Tavernes Blanques, es van licitar per concurs. Ací la baixa obtinguda va ser del 6,50% i s'hi van presentar set ofertes. Hi ha, per tant, una considerable diferència entre la baixa que s'obté en el concurs i la del procediment negociat.

2.- Convenis de gestió efectuats amb la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports

Aquests convenis es fan per virtut del que s'estableix en el 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 COPUT i el IVHSA.

En el decret que acabem de citar, es diu que la COPUT podrà encomanar al IVHSA la gestió, entre altres coses, de l'execució de les obres de primer establiment, reforma, reparació, conservació, manteniment i rehabilitació, referides a habitatges, locals i annexos, edificacions, instal·lacions i serveis complementaris; així com les obres d'urbanització i qualssevol altres i els subministraments accessoris o complementaris de les anteriors (art. 1r.A).

La contractació efectuada per l'Institut per a dur a terme l'encàrrec convingut, es regirà -segons el decret citat- per la legislació civil o mercantil, conformement al que s'estableix en l'article cinqué de la llei 4/1984, de 13 de juny, d'Hisenda Pública de la Generalitat Valenciana, i s'hi podran expressar tots els pactes, clàusules i condicions que hom considere convenients, d'acord amb el que s'estableix en l'article 1.255 del Codi Civil (art. 3r.1).

S'hi disposa que hom podrà imposar criteris de publicitat i concurrència, als efectes de la contractació civil i mercantil que haja d'efectuar la societat (art. 4t.2).

Sembla admetre's la possibilitat de traduir els encàrrecs de gestió en una contractació efectuada per l'Institut, conformement a la legislació mercantil. L'establiment de criteris de publicitat i concurrència en la contractació no depén de la llei, sinó exclusivament de la Conselleria que es reserve la facultat d'exigir l'aplicació d'aquests criteris.

Això no obstant, es considera que allò que s'estableix en el decret 35/1988 és un règim de delegació, en una empresa pública, de les facultats de contractació d'una conselleria. Per tant, els contractes efectuats en exercici de la dita delegació hauran de sotmetre's a la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.

Hem analitzat els convenis següents:

Data	Núm. exp.	Objecte	Import adj. sense IVA (milions ptes.)
31/08/93	CONV V-93/595B	Reurbanització barri Nazaret, àrea 2, fase II	266
10/08/94	CONV V-93/115	Edificació 5 habitatges al c/ Piñuelo Requena	48

En l'anàlisi realitzada destaca el següent:

- Cap dels dos convenis citats -en relació amb cada un dels contractes seleccionats- ha sigut publicat en el *DOGV*. Aquesta publicitat és preceptiva, perquè es tracta de convenis en els quals s'estableix una col·laboració entre la Conselleria i el IVHSA, d'acord amb el que es preveu en l'article 3r.4. A més a més, l'article 13.3 de la llei 30/1992, de 26 de novembre, obliga a publicar totes les delegacions de competències.
- No s'hi aporta la certificació acreditativa de la titularitat dels terrenys.

- La licitació, l'anuncien en diversos periòdics; però no en el *DOGV*, tal i com ordena l'article 79 de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, que considerem plenament aplicable a aquests contractes.
- La mesa es limita a realitzar l'obertura de pliques, però no eleva la preceptiva proposta d'adjudicació, tal com ordena l'article 82 de la llei de Contractes.
- En l'expedient V-93/115, es produeix un alça en el pressupost d'adjudicació respecte del de licitació, com a conseqüència de quedar deserta la primera licitació i passar a una segona fase de procediment negociat, segons el que autoritza l'article 141.a) de la Llei de Contractes.
- El termini del contracte establert per a executar les obres ja ha transcorregut; però no es troba en l'expedient l'acta de recepció de les obres.

3.- Rehabilitació d'habitatges de promoció pública afectats per patologies estructurals (aluminosi)

Les actuacions de rehabilitació en habitatges de promoció pública i la tramitació i gestió d'ajudes, estan regulades en els articles 75 i 76 del decret 173/1998, de 20 d'octubre, del Govern Valencià, sobre actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl.

En aquests articles s'estableix que la quantia de les ajudes serà igual al cost total de les actuacions de rehabilitació i que seran finançades a càrrec dels pressuposts de la Generalitat Valenciana. En el cas d'habitatges i locals de promoció pública adscrits o que hagen pertangut al parc d'habitatges de la Generalitat Valenciana, s'estableix que les actuacions, les portarà a efecte directament la COPUT, o per mitjà de l'Institut.

Es tracta una altra vegada d'actuacions desenvolupades pel IVHSA com a mer agent o mandatari de la Generalitat Valenciana. En conseqüència, cal advertir sobre la plena vigència de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, en relació als contractes que realitza l'Institut en compliment d'aquesta normativa.

Els contractes analitzats han sigut els següents:

Núm. exp.	Objecte	Import adjud. sense IVA (milions ptes.)
V-23/98	Rehabilitació Grup 18 de Juliol de Manises	223
V-037/98	Reparació estructura Grup Camí d'Alba de València	623

En l'anàlisi realitzada destaca el següent:

- Aquest conveni no ha sigut publicat en el *DOGV*. Entenem que la dita publicitat és obligada, a la vista de l'article 3r.4 del decret 20/1993, de 8 de febrer, i de l'article 13 de la llei 30/1992, de 26 de novembre.

- La licitació, l'anuncien en diversos periòdics; però no en el *DOGV*, que és el que es preveu en la Llei de Contractes (art. 79).
- La mesa de contractació no eleva la proposta d'adjudicació, sinó que es limita a obrir les pliques (art. 82 de la Llei de Contractes).
- No hi consten les corresponents actes de recepció de les obres; malgrat haver transcorregut ja el termini d'execució del contracte.

4.- Pla de Rehabilitació Integral de València (Pla RIVA)

Aquest Pla, el va elaborar la Generalitat per a la rehabilitació integral de l'entorn urbà en el centre històric de la ciutat de València, i basant-se en el dit Pla va subscriure un conveni amb l'Ajuntament de València el 16 de juny de 1992, en el qual es preveu la col·laboració entre ambdues institucions. Per mitjà d'aquest conveni, la Generalitat assumia una sèrie de compromisos, que consistien tant en actuacions de caràcter indirecte, com en actuacions de caràcter directe; aquestes últimes, les havia de portar a efecte per si mateixa o per mitjà del IVHSA o de qualsevol altra empresa pública. Amb el decret 158/1992, de 14 de setembre, del Govern Valencià, la Generalitat atribuï al IVHSA funcions relatives a l'execució de distintes actuacions directes que corresponien a aquella (art. 31). Tals actuacions, per tant, es realitzaran per compte de la Generalitat Valenciana; és a dir que l'Institut hi actuarà com a mer agent o mandatari d'aquella, i la contractació es regirà per la Llei de Contactes de les Administracions Públiques.

El contracte analitzat ha sigut el següent:

Núm. exp.	Objecte	Import adjud. sense IVA (milions ptes.)
RIVA EP-05/98	Reurbanització de l'àmbit viari de les unitats d'execució 2Rd, 15R i 16 del barri de Velluters (c/ Carnissers i adjacent)	276

En l'anàlisi realitzada destaca el següent:

- No hi ha constatació del conveni subscrit entre la COPUT i el IVHSA per a la realització d'aquesta actuació. Tanmateix, cal indicar que és obligada l'existència del dit conveni, segons que s'ordena en l'article 31, últim paràgraf, del decret 158/1992, de 14 de setembre.
- Les assistències tècniques contractades per a la redacció de projectes i direcció d'obra no es subjecten a la licitació.
- La licitació s'anuncia en diversos periòdics; però no en el *DOGV*, que és el que preveu la Llei de Contractes (art. 79).
- La mesa de contractació no eleva cap proposta d'adjudicació, sinó que es limita a obrir les pliques (art. 82 de la Llei de Contractes).

4.2.6 Inversions financeres temporals

Aquest epígraf presenta el següent moviment durant l'exercici de 1999, en milions de pessetes:

Comptes	Saldos 31-12-98	Augments	Disminucions	Saldos 31-12-99
Valors de renda fixa	1.893	-	(1.893)	-
Crèdits a empreses associades	67	25	(86)	6
Imposicions a curt termini	713	2.462	(2.725)	450
Interessos en comptes corrents	17	8	(17)	8
TOTAL	2.690	2.495	(4.721)	464

Quadre 15

La disminució en el compte "Valors de renda fixa" correspon al venciment, el 4 de gener de 1999, dels bons i les obligacions de l'Estat que el IVHSA tenia en inversions financeres temporals, i que havia invertit el 31 de desembre de 1998.

El compte de "Crèdits a empreses associades" registra els interessos del préstec de 1.000 milions de pessetes que ha de pagar el Patronat Provincial de l'Habitatge d'Alacant al IVHSA. El mes de març de 2000, l'Institut n'havia cobrat el saldo pendent a 31 de desembre de 1999 (vegeu l'apartat 4.2.2).

El compte "Imposicions a curt termini" recull la imposició d'un dipòsit especial hipotecari a 120 dies, amb un tipus d'interès del 2,65% i venciment el 27 de gener de 2000.

El compte "Interessos en comptes corrents" registra la periodificació dels interessos redituats, amb venciment en l'exercici de 2000.

4.2.7 Tresoreria

A 31 de desembre de 1999, la tresoreria del IVHSA està integrada per 1 milió de pessetes d'efectiu en la caixa de l'Institut i 886 milions de pessetes en seixanta-cinc comptes corrents bancaris de lliure disposició, amb tipus d'interès variable en funció dels trams fixats.

4.2.8 Fons propis

El moviment hagut durant 1999 en el compte de "Fons propis" ha sigut el següent, en milions de pessetes:

Comptes	Saldos 31-12-98	Distribució de resultats	Resultat de l'exercici	Saldos 31-12-99
Capital social	10.509	-	-	10.509
Resultats negatius exer. anter.	-	(1.503)	-	(1.503)
Pèrdues i beneficis	(1.503)	1.503	(1.574)	(1.574)
TOTAL	9.006	-	(1.574)	7.432

Quadre 16

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, acordà 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. La dita ampliació es troba totalment subscripta i desemborsada per la Generalitat Valenciana, i l'han formalitzada en escriptura pública amb data 27 de gener de 1999 (l'escriptura està inscrita en el registre mercantil el 26 de febrer de 1999).

4.2.9 Ingressos per a distribuir en diversos exercicis

En el quadre número 17 es mostra el desglossament d'aquest epígraf del balanç; així com el moviment experimentat durant l'exercici de 1999 (en milions de pessetes).

Conceptes	Saldos 31-12-98	Augments	Traspassos a ingressos	Devolucion s	Saldos 31-12-99
Subvencions oficials de capital	265	35	(19)	-	281
D'altres ingressos de promocions	16	13	(1)	(3)	25
Donació parcel·les per a revertir	450	11	(17)	-	444
Subvencions al promotor	103	-	(1)	-	102
Subvs. G.V. compra terrenys	7	-	(1)	-	6
MF préstec qualificat	599	4	(2)	-	601
Ingressos per interessos diferits	54	-	(3)	-	51
TOTAL	1.494	63	(44)	(3)	1.510

Quadre 17

Aquesta Sindicatura ha revisat un 93,2% dels augments de l'exercici, així com la pertinència del criteri seguit per l'Institut a l'hora de traspasar a resultats els imports registrats en aquest epígraf.

El compte "Subvencions oficials de capital" reflecteix les ajudes rebudes, la finalitat de les quals és finançar l'adquisició d'habitatges destinats a real·lotjar famílies que ocupen habitatges objecte d'actuacions urbanístiques. Així mateix, s'hi inclouen les subvencions al promotor rebudes de la Generalitat Valenciana, a l'objecte de finançar la rehabilitació d'habitatges destinats a l'arrendament posterior. A 31 de desembre de 1999, hi havia pendent de cobrament un import de 79 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.5.1.c). Durant aquest exercici de 1999, el IVHSA ha imputat a ingressos la part proporcional de les subvencions de capital, en funció de l'amortització del bé que ha subvencionat. El IVHSA, en exercicis anteriors, no havia imputat res a ingressos, i en aquest exercici ha imputat els quatre anys en què ha amortitzat els edificis.

El saldo de "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 d'escriptura de les parcel·les donades pels ajuntaments amb la finalitat d'executar, sobre les dites parcel·les, 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 1999, n'hi havia pendent de cobrament un import de 93 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.5.1.c).

El compte "MF préstec qualificat" inclou la subsidiarietat d'interessos que determina el reial decret 1.932/1991, de 20 de desembre, pel qual s'estableixen ajudes en matèria d'habitatges dins del pla 1992-1995; així com el reial decret 2.190/1995, de 28 de desembre, pel qual s'estableixen ajudes en matèria d'habitatges dins del pla 1996-1999 (vegeu l'apartat 4.2.5.1.c).

El compte "Ingressos per interessos diferits" està compost pels 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 composició i el moviment d'aquest epígraf durant l'exercici de 1999, en milions de pessetes, han sigut els següents:

Comptes	Saldos 31-12-98	Dotacions	Saldos 31-12-99
Provisió per a responsabilitats	-	7	7
Provisió per subsidiarietat	436	15	451
TOTAL	436	22	458

Quadre 18

La "Provisió per subsidiarietat", de 451 milions de pessetes, correspon a la provisió per a la cobertura de la devolució dels interessos subsidiaris per al desenvolupament i l'execució del planejament del sector PRR-9 "Patraix" del Pla General d'Ordenació Urbana de València, 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 "Àngel Custodi", a causa del canvi en la seua qualificació de règim especial a general. El seu import, l'han 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

En el quadre número 19 es mostra el desglossament dels deutes totals amb entitats de crèdit a 31 de desembre de 1999, que pugen a 26.582 milions de pessetes; això representa un 63,4% del total passiu del balanç a la dita data, amb un increment respecte al saldo de l'exercici anterior de 19.858 milions de pessetes, un 295,3%. De la quantitat indicada, 21.348 milions de pessetes en tenen el venciment a llarg termini i 5.234 milions de pessetes en tenen el venciment a curt termini.

Conceptes	Curt termini	Llarg termini
Préstecs i crèdits	4.588	21.158
<i>Promoció d'habitatges</i>	<i>1.143</i>	<i>251</i>
<i>Promoció sòl</i>	<i>1.460</i>	<i>2.983</i>
<i>Rehabilitació</i>	-	3
<i>Immobilitzat</i>	2	73
<i>Ajudes G.V.</i>	<i>1.983</i>	<i>17.848</i>
Pòlisses de crèdit	558	190
Interessos redituats	88	-
TOTAL	5.234	21.348

Quadre 19

El deute a 31 de desembre de 1999 per "Préstecs i crèdits", s'eleva a un total de 25.746 milions de pessetes. D'aquest deute, 978 milions de pessetes en són préstecs amb garantia hipotecària i 24.768 milions de pessetes n'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 d'habitatges de protecció oficial, i amb uns tipus d'interés que oscil·len entre el 4,95% i el 12,0%; tenen subsidis del Ministeri de Foment (MF), en percentatges compresos entre el 0,53% i el 7,81%. Els préstecs destinats a la promoció d'habitatges s'amortitzen per subrogació dels qui adquireixen els habitatges.

Els interessos redituats durant 1999 per la totalitat dels préstecs i crèdits en vigor corresponents a promocions durant l'exercici, han ascendit a 326 milions de pessetes, dels quals 30 els han incorporat al valor d'existències. L'import aportat pel MF s'eleva a 85 milions de pessetes, dels quals han diferit -per a la seua imputació a ingressos dels exercicis següents en què es realitzen les vendes- un import de 4 milions de pessetes, corresponents als préstecs per a promocions d'habitatges en fase de construcció (vegeu l'apartat 4.2.9).

Durant l'exercici de 1999 s'hi ha incorporat un concepte nou de préstec, "Ajudes G.V.", l'objecte del qual és finançar les subvencions pendents de pagament per les ajudes de la Generalitat Valenciana al Pla d'Habitatge 1992-1995. Aquests préstecs, els acorda el Consell d'Administració de data 15 de febrer de 1999, i es desglossen en:

Entitat	Data	Import (M. P.)	Durada	Tipus interés	Aval	Disposat 31/12/99
Préstec sindicat (4 bancs)	16/2/99	12.000	6 anys	EURIBOR	GV	11.936
BBV	16/2/99	4.000	6 anys	MIBOR+0,09	GV	3.946
BBV	16/2/99	4.000	6 anys	MIBOR+0,15	GV	3.949
TOTAL		20.000				19.831

Quadre 20

La totalitat d'aquests deutes que el IVHSA té amb les entitats financeres, són deutes que la Generalitat Valenciana deu al IVHSA (vegeu l'apartat 4.2.2).

Els interessos redituats durant 1999 pels préstecs corresponents a les ajudes de la Generalitat Valenciana, pugen a 401 milions de pessetes, que han sigut registrats per la societat com a despeses financeres en el compte de pèrdues i beneficis (vegeu l'apartat 4.4.5).

El deute a 31 de desembre de 1999 per "Pòlisses de crèdit a llarg termini", 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 de 2003. Aquesta pòlissa de crèdit en compte corrent, amb un interès nominal MIBOR 90 dies + 0,05%, tindrà per objecte facilitar la liquiditat 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. El mes d'abril de 2000, havien reposat la totalitat del deute a 31 de desembre de 1999, de 190 milions de pessetes.

El deute a 31 de desembre de 1999 per "Pòlisses de crèdit a curt termini", correspon al saldo disposat d'una pòlissa de crèdit subscrita pel IVHSA amb la Caixa Rural, de 1.000 milions de pessetes, el dia 21 de maig de 1999, amb venciment a un any, destinada a obtenir finançament per a atendre les necessitats de tresoreria derivades de l'encàrrec de gestió per a les actuacions del Patronat Provincial de l'Habitatge d'Alacant (vegeu l'apartat 4.2.2).

El concepte "Interessos redituats" correspon als pendents de venciment a 31 de desembre de 1999: en corresponen 87 milions de pessetes als préstecs i 1 milió de pessetes, a les pòlisses de crèdit.

D'altra banda, els interessos redituats de totes les pòlisses de crèdit durant 1999, han ascendit a 16 milions de pessetes.

4.2.12 Deutes amb empreses del grup

En el quadre 21 es mostra el desglossament dels deutes amb empreses del grup:

Deutes amb empreses del grup	Milions ptes.
Generalitat Valenciana, seguiment convenis	1.806
Generalitat Valenciana, cobraments de patrimoni	291
Generalitat Valenciana, subvencions per a reintegrar	6
Convenis de gestió, liquidació definitiva	135
TOTAL	2.238

Quadre 21

El concepte "Generalitat Valenciana, seguiment convenis" recull, en el passiu, la suma de les diferències -per cada conveni- entre l'import de les certificacions rebudes de les empreses adjudicatàries i les certificacions emeses pel IVHSA 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 "Convenis de gestió, liquidació definitiva" reflecteix el resultat de la liquidació de vint-i-quatre convenis de gestió del IVHSA amb la COPUT (19 en 1998 i 5 en 1999), i que en l'exercici anterior el IVHSA va incorporar al concepte "Avançaments rebuts" (i que ha reclassificat a "Deutes amb empreses del grup", seguint una recomanació de la Sindicatura de Comptes).

4.2.13 Creditors comercials

En el quadre 22 es reflecteix el desglossament de l'epígraf "Creditors comercials", en el qual 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 IVHSA.

Conceptes	Milions ptes.
Deutes per compres o prestacions de serveis	2.898
<i>Per convenis de gestió i promoció pròpia</i>	2.504
<i>Creditors, diversos</i>	394
Avançaments rebuts	265
TOTAL	3.163

Quadre 22

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 s'eleven a 490 milions de pessetes.

El concepte "Avançaments rebuts" reflecteix els imports rebuts a compte de clients per vendes d'habitatges i parcel·les pendents de finalitzar i urbanitzar a 31 de desembre de 1999.

4.2.14 D'altres deutes no comercials

En el quadre 23 es mostren els conceptes que integren aquest epígraf del passiu del balanç a 31 de desembre de 1999.

Conceptes	Milions ptes.
Administracions públiques	40
D'altres deutes	20
Fiances i dipòsits a c/t	430
TOTAL	490

Quadre 23

El saldo del concepte "Administracions públiques" està compost fonamentalment per les liquidacions de l'últim període de 1999 corresponents al IRPF i a la Seguretat Social, ingressades en gener de 2000.

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

4.2.15 Provisions per a operacions de tràfic

En el quadre 24 se'n mostra el moviment durant 1999, en milions de pessetes.

Conceptes	Saldos 31-12-98	Dotacions	Aplicacions a ingressos	Aplicacions a passius	Saldos 31-12-99
Provisions per a promocions terminades	69	-	(46)	(15)	8
Provisions per a d'altres promocions	32	10	(14)	-	28
TOTAL	101	10	(60)	(15)	36

Quadre 24

4.3 Anàlisi global del compte de pèrdues i beneficis

En el quadre 25 es mostra el compte de pèrdues i beneficis de l'exercici de 1999, juntament amb les xifres corresponents a l'exercici de 1998 (en milions de pessetes).

DESPESES	1999	1998	INGRESSOS	1999	1998
Aprovisionaments	3.456	1.115	Import net xifra de negocis	622	736
Transferències d'immobilitzat a existència	1	92	Augment d'existències	2.760	389
Despeses de personal	876	816	Treballs efec. empresa per al seu immobilitzat	-	20
Dotació amortització immobilitzat	65	61	D'altres ingressos d'explotació	232	137
Variació provisions de tràfic	(50)	(303)	Ingres. per a distribuir en diversos exers. transferits al resultat de l'exercici	25	37
D'altres despeses d'explotació	367	410			
Beneficis d'explotació	-	-	Pèrdues d'explotació	1.076	872
Despeses financeres i assimilades	762	814	Ingressos d'altres valors negociables	40	75
			D'altres interessos i ingressos assimilats	68	67
			Subsidis per préstecs qualificats	85	244
Resultats financers positius	-	-	Resultats financers negatius	569	428
Beneficis activitats ordinàries	-	-	Pèrdues activitats ordinàries	1.645	1.300
Pèrdues procedents immobilitzat	-	1	Beneficis alienació immobilitzat	-	1
Despeses extraordinàries	1	34	Subvencions capital transferides a resultat	19	-
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	94	284	Ingressos extraordinaris	-	1
			Ingressos i beneficis d'altres exercicis	147	114
Resultats extraordinaris positius	71	-	Resultats extraordinaris negatius	-	203
Resultat de l'exercici (benefici)	-	-	Resultat de l'exercici (pèrdua)	1.574	1.503

Quadre 25

4.4 Epígrafs més significatius del compte de pèrdues i beneficis

4.4.1 Aprovisionaments

En el quadre 26 es mostra el saldo d'aquest epígraf, que és de 3.456 milions de pessetes i representa un 62,0% de les despeses de l'Institut.

Aprovisionaments	1999	1998	Variació %
Consum d'edificis adquirits	(189)	53	(456,6%)
Consum de matèries primes	1.341	339	295,6%
Certificacions d'obra	2.304	723	218,7%
TOTAL	3.456	1.115	210,0%

Quadre 26

El saldo d'aquests conceptes s'incorpora al valor de les existències finals. El consum d'edificis adquirits s'obté a partir de la variació en existències dels edificis que s'han de rehabilitar. El consum de matèries primes s'obté sumant, a la compra de terrenys i solars -que puja a 1.324 milions de pessetes-, la variació de matèries primes, el valor de les quals és de 17 milions de pessetes.

L'augment de les existències de les promocions en curs i productes terminats, 2.760 milions de pessetes, figura en l'epígraf corresponent dels ingressos del compte de pèrdues i beneficis (vegeu el quadre 25).

4.4.2 Despeses de personal

En el quadre 27 es mostra la composició d'aquest epígraf, que és el segon en ordre d'importància de les despeses del IVHSA, puix que en constitueix el 15,7% del total (el 24,6% en 1998).

Despeses de personal	1999	1998	Variació
Sous i salaris	665	619	7,4%
Indemnitzacions	7	3	133,3%
D'altres despeses socials	1	6	(83,3%)
Càrregues socials	203	188	8,0%
TOTAL	876	816	7,4%

Quadre 27

L'epígraf de "Sous i salaris" ha experimentat un increment del 7,4% respecte de l'exercici de 1998, fonamentalment a causa de:

- La plantilla mitjana s'ha incrementat en sis persones.
- L'increment salarial de l'1,8%, segons la Llei de Pressuposts de la Generalitat Valenciana per a 1999.
- La reclassificació de seixanta-vuit persones.
- Tres promocions internes.

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

Categories	Nombre mitjà treballadors		Variació
	1999	1998	
Direcció i comandament	30	29	3,4%
Titulats mitjans i superiors	32	31	3,2%
Oficials i administratius	127	122	4,1%
Auxiliars i d'altres	3	4	(25,0%)
TOTAL	192	186	3,2%

Quadre 28

A 31 de desembre de 1999, la plantilla de l'Institut era d'1 contracte d'alta de direcció, 177 contractats fixos i 14 contractats temporals.

D'altra banda, han reclassificat seixanta-vuit persones en la seua categoria professional durant 1999 i tres en promoció interna. Pel que fa a 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 1999.

4.4.3 Variació provisions de tràfic

El desglossament d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1999, és el següent:

Compte	Milions ptes.
Dotació a la provisió en promocions (vegeu l'apartat 4.2.15)	10
Aplicació provisions d'altres operacions tràfic (vegeu quadre 24)	(60)
TOTAL	(50)

Quadre 29

4.4.4 D'altres despeses d'explotació

Aquest epígraf s'emporta el 6,6% del total de despeses de l'exercici de 1999. La seua composició és la següent, en milions de pessetes:

D'altres despeses d'explotació	1999	1998	Variació
Serveis exteriors:			
- Arrendaments	2	2	-
- Reparació i conservació	11	8	37,5%
- Serveis professionals independents	96	103	(6,8%)
- Primes d'assegurances	6	3	100,0%
- Serveis bancaris	14	14	-
- Publicitat i propaganda	10	6	66,7%
- Subministraments	21	16	31,3%
- D'altres serveis	167	155	7,7%
Tributs:	40	103	(61,2%)
TOTAL	367	410	(10,5%)

Quadre 30

Aquesta Sindicatura ha revisat una mostra que abasta el 20,0% de l'import d'aquest epígraf, per comprovar-ne l'adequació del suport i la comptabilitat.

També n'hem analitzat els contractes següents:

Núm. exp.	Objecte	Pressup. adjud. sense IVA(milions ptes.)
CTAP-99/55	Estudi cromàtic barris Mercat, Xerea, St. Francesc i Universitats	12
CTAP-00/3	Comissió de control en matèria de seguretat. Pròrroga	-
CTAP-99/146	Seguretat i vigilància barri la Coma. Pròrroga	-

Pel que fa a aquests contractes i pròrrogues, podem assenyalar el següent:

- La pròrroga CTAP-99/146, la formalitzen quan ja feia mesos que havia vençut el termini del contracte; sense que això fos un impediment perquè l'empresa contractista seguís prestant els serveis. D'altra banda, no hem pogut analitzar el contracte original de l'any 1993, perquè no es troba en els arxius de contractació.
- Les dues pròrrogues es duen a terme sense que hi haja cap informe tècnic favorable a la continuïtat dels serveis.

4.4.5 Despeses financeres i assimilades

En el quadre 31 es mostra el desglossament de les despeses financeres, en funció d'allò que financen; s'eleva a 762 milions de pessetes en l'exercici de 1999 i constitueixen el 13,7% de les despeses de l'Institut en el dit exercici.

Comptes	1999	1998	Variació
Interessos promocions	326	570	(42,8%)
Interessos pòlissa Patronat	8	39	(79,5%)
Interessos crèdit cartera cedida	7	-	-
Interessos préstecs ajudes G.V.	401	-	-
D'altres despeses	5	17	(70,6%)
Dotació provisió devolucions subsidis	15	-	-
Interessos préstecs	-	188	(100,0%)
TOTAL	762	814	(6,4%)

Quadre 31

Durant l'exercici de 1999 han aparegut dos conceptes nous de despeses financeres: "Interessos crèdit cartera cedida" i "Interessos préstecs ajudes G.V.", que en 1998 no hi figuraven (vegeu l'apartat 4.2.11).

4.4.6 Despeses i pèrdues d'altres exercicis

Aquest epígraf recull les despeses d'altres exercicis imputats a aquest exercici. S'hi han inclòs 47 milions de pessetes, un 49,5% del total, que correspon al pagament per interessos de demora que el IVHSA tenia proveïts per 46 milions de pessetes, i que han sigut imputats a ingressos (vegeu l'apartat 4.2.15).

4.4.7 Import net de la xifra de negocis

En el quadre 32 es mostra la xifra de negocis, que s'eleva a 622 milions de pessetes en l'exercici de 1999 i que representa el 15,6% dels ingressos de l'Institut en el dit exercici.

Xifra de negocis	1999	1998	Variació
Vendes	317	413	(23,2%)
Prestació de serveis	305	323	(5,6%)
TOTAL	622	736	(15,5%)

Quadre 32

a) Vendes

La xifra de vendes, que és de 317 milions de pessetes, correspon a:

Compte	1999
Vendes de solars	190
Venda d'habitatges	93
Ingressos per unes altres execucions d'obra	5
Ingressos per quotes d'urbanització	29
TOTAL	317

Quadre 33

Aquesta xifra de vendes representa el 51,0% de l'import net de la xifra de negocis de l'exercici de 1999, i aquest és el sisé exercici en què s'han formalitzat escriptures de compra-venda d'habitatges. El preu de venda d'habitatges està regulat en els plans 1992-1995 i 1996-1998. Aquesta normativa estableix els requisits específics perquè un ciutadà obtinga la condició d'adquiridor d'un habitatge.

La fiscalització realitzada ha abastat el 75,5% de les vendes, i n'hem comprovat la correcta comptabilitat i el suport documental.

La venda de solars correspon a les actuacions sobre el sòl que el IVHSA promociiona; el cost de vendes és el mateix que el valor de venda, i no s'hi ha produït cap resultat.

En el quadre 34 es reflecteix el detall, en milions de pessetes, de les vendes realitzades en cada una de les promocions acabades d'habitatges i el resultat que se n'ha obtingut, mitjançant la seua comparació amb el cost de les unitats venudes.

Promoció	Vendes	D'altres ingressos	Cost vendes	Resultat
RE-03/92 Elx	27	4	0	31
RE-01/92 192 habits. Alaquàs	5	1	(10)	(4)
RE-02/92 32 habits. Ibi	1	-	(1)	-
RE-21/90 Rojales	11	2	(14)	(1)
RE-02/97 Orihuela	40	12	(52)	-
D'altres promocions	9	-	(25)	(16)
TOTAL	93	19	(102)	10

Quadre 34

A 31 de desembre de 1999 hi ha 35 promocions acabades del programa d'habitatges, 28 de les quals estan venudes al 100%.

El percentatge d'unitats venudes sobre el total d'habitatges acabats, és del 97,5%.

b) Prestació de serveis

En el quadre 35 es mostra el desglossament, en milions de pessetes, dels ingressos per aquests conceptes, que signifiquen el 49,0% de la xifra de negocis de l'exercici de 1999.

Conceptes	1999	1998	Variació
Ingressos per gestió d'obres	50	69	(27,5%)
Ingressos per assistència tècnica	255	249	2,4%
D'altres prestacions de serveis	-	5	(100,0%)
TOTAL	305	323	(5,6%)

Quadre 35

Els ingressos per gestió d'obres estan referits a la comissió del 4% sobre les certificacions emeses pel IVHSA en concepte de despeses de gestió, d'acord amb el decret 35/1988. L'import certificat, base d'aquesta comissió, s'eleva a 1.250 milions de pessetes en 1999.

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. El 16 de desembre de 1999, es signa una addenda a aquest conveni, per mitjà de la qual s'hi incrementen i incorporen anualitats a partir del l'any 2000.

4.4.8 D'altres ingressos d'explotació

Els ingressos que componen aquest epígraf pugen a 232 milions de pessetes i constitueixen el 5,8% del total en 1999. El seu component més significatiu, que s'eleva a 201 milions de pessetes, correspon a una part de la subvenció corrent de la Generalitat Valenciana prevista en els seus pressuposts. Aquest import té com a objecte compensar parcialment les despeses internes produïdes directament per la gestió i administració del patrimoni d'habitatges de promoció pública pertanyent a la Generalitat Valenciana, que en l'exercici de 1999 han significat un import de 504 milions de pessetes.

4.4.9 Ingressos per a distribuir en diversos exercicis

Aquest compte recull les subvencions de capital comptabilitzades en el compte de passiu "Ingressos per a distribuir en diversos exercicis" i transferides a ingressos per import de 25 milions de pessetes (vegeu l'apartat 4.2.9).

4.4.10 Ingressos i beneficis d'altres exercicis

Aquest epígraf recull els ingressos i beneficis d'altres exercicis imputats a aquest exercici. S'hi han inclòs 95 milions de pessetes corresponents a anul·lacions de despeses d'exercicis anteriors i 52 milions de pessetes corresponents a ingressos i beneficis d'exercicis anteriors.

5. SITUACIÓ FISCAL

D'acord amb la revisió efectuada, l'entitat es troba al dia en la presentació i liquidació dels principals impostos a què està subjecta. Això no obstant, i d'acord amb la legislació vigent, els impostos no poden considerar-se definitivament liquidats mentre les declaracions presentades no hagen sigut inspeccionades per les autoritats fiscals, o no haja transcorregut el termini de prescripció de quatre anys.

6. RECOMANACIONS

A més de les mencions fetes en l'apartat 2 d'aquest informe, com a resultat del treball de fiscalització realitzat escau efectuar la recomanació següent:

- a) Es reitera la recomanació posada ja de manifest en l'informe de 1998: 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.
- b) Amb caràcter general, farem les següents observacions i recomanacions en matèria de contractació:

L'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A. ha d'establir, en l'àmbit intern, procediments de control que assegurin l'existència de finançament suficient abans de les licitacions. Aquests informes haurien de ser en l'expedient de cada contracte.

Així mateix, cal millorar la coordinació dels diferents departaments que intervenen en la contractació, a fi d'evitar la dispersió dels documents que han d'integrar l'expedient del contracte.