

INFORME 4/2023

INSTITUT CATALÀ
DEL SÒL
ÀREA D'EXISTÈNCIES,
EXERCICI 2020

INFORME 4/2023

**INSTITUT CATALÀ
DEL SÒL**
ÀREA D'EXISTÈNCIES,
EXERCICI 2020

Edició: maig de 2023

Document electrònic etiquetat per a persones amb discapacitat visual

Pàgines en blanc inserides per facilitar la impressió a doble cara

Autor i editor:

Sindicatura de Comptes de Catalunya
Via Laietana, 60
08003 Barcelona
Tel. +34 93 270 11 61
sindicatura@sindicatura.cat
www.sindicatura.cat

Publicació subjecta a dipòsit legal d'acord amb el que preveu el Reial decret 635/2015, del 10 de juliol

ÍNDEX

ABREVIACIONS.....	6
1. INTRODUCCIÓ	7
1.1. INFORME.....	7
1.1.1. Objecte i abast.....	7
1.1.2. Metodologia	7
1.2. ENS FISCALITZAT	8
1.2.1. Antecedents.....	8
1.2.2. Activitats i organització	8
1.2.3. Treballs de control.....	13
2. FISCALITZACIÓ REALITZADA.....	14
2.1. APROVACIÓ I RETIMENT DE COMPTES	14
2.2. BALANÇ.....	14
2.3. EXISTÈNCIES	17
2.3.1. Composició i comptabilització de les existències	17
2.3.2. Procediment informàtic emprat en la valoració de les existències	31
2.3.3. Valoració de les existències	40
2.4. ALTRES ASPECTES	58
3. CONCLUSIONS	59
3.1. OBSERVACIONS.....	59
3.2. RECOMANACIONS.....	63
4. ANNEX: COMPTES ANUALS	65
5. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS	65
5.1. AL·LEGACIONS REBUDES	65
5.2. TRACTAMENT DE LES AL·LEGACIONS	69
APROVACIÓ DE L'INFORME	69

ABREVIACIONS

AHC	Agència de l'Habitatge de Catalunya
ARE	Àrea residencial estratègica
DTS	Departament de Territori i Sostenibilitat
HPO	Habitatge amb protecció oficial
HPP	Habitatge de promoció pública
INCASÒL	Institut Català del Sòl
INUR	Instituto Nacional de Urbanización
IP	Inventari patrimonial
M€	Milions d'euros
POUM	Pla d'ordenació urbanística municipal
PPU	Pla parcial urbanístic

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INFORME

1.1.1. Objecte i abast

La Sindicatura de Comptes, com a òrgan fiscalitzador del sector públic de Catalunya, d'acord amb la normativa vigent i en compliment del seu Programa anual d'activitats, ha emès aquest informe de fiscalització limitada relatiu a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL), corresponent a l'exercici 2020.

L'objecte de l'informe ha estat la fiscalització limitada financera de l'INCASÒL, centrada en la fiscalització de l'àrea d'existències del Balanç, corresponent a l'exercici 2020, per verificar que es presenten segons el marc normatiu d'informació financera aplicable¹ i, en particular, segons els principis i criteris comptables que aquest marc conté. La fiscalització també comprèn la revisió i l'avaluació de determinats aspectes del sistema de gestió i control relacionats amb les existències.

Encara que l'àmbit temporal d'aquest informe ha estat l'exercici 2020, quan s'ha considerat necessari per completar el treball, s'ha ampliat a períodes anteriors i posteriors.

Les conclusions de l'informe inclouen les observacions més significatives, els incompliments normatius detectats i les recomanacions sobre millores en la gestió de les activitats desenvolupades per l'entitat en alguns dels aspectes que s'han posat de manifest durant la realització del treball.

1.1.2. Metodologia

El treball de fiscalització s'ha dut a terme d'acord amb els principis i normes internacionals de fiscalització del sector públic generalment acceptats i ha inclòs totes aquelles proves, de compliment i substantives, que s'han considerat necessàries per obtenir evidències suficients i adients per poder expressar les conclusions que s'exposen en l'informe.

La Sindicatura ha tingut accés als papers de treball dels auditors externs, s'han revisat els treballs i les proves realitzades pels auditors i s'han fet les proves addicionals que s'han estimat necessàries. Les conclusions expressades en aquest informe de fiscalització són responsabilitat de la Sindicatura.

1. D'acord amb l'article 3.1 apartat b) de l'Ordre VEH/137/2017, del 29 de juny, per la qual s'aprova el Pla general de comptabilitat pública de la Generalitat de Catalunya, l'INCASÒL es regeix pel Pla general de comptabilitat de l'empresa i les seves adaptacions, prèvia autorització de la Intervenció General. En virtut de l'apartat 1 de la disposició transitòria cinquena del Reial decret 1514/2007, del 16 de novembre, pel qual s'aprova el Pla general de comptabilitat, l'Institut aplica les normes d'adaptació del Pla general de comptabilitat a les empreses immobiliàries (Ordre del 28 de desembre de 1994).

1.2. ENS FISCALITZAT

1.2.1. Antecedents

Mitjançant el Reial decret 1503/1980, del 20 de juny, sobre transferència d'actuacions de l'Institut Nacional d'Urbanització (INUR) a la Generalitat de Catalunya, es van traspasar a la Generalitat, entre d'altres, el patrimoni i les actuacions urbanístiques gestionades per l'INUR en l'àmbit territorial de Catalunya, en nom propi o per encàrrec de l'Institut Nacional de l'Habitatge.

Aquest traspàs de competències va motivar la creació de l'INCASÒL per la Llei 4/1980, del 16 de desembre, com a organisme autònom de caràcter comercial.

Posteriorment, mitjançant el Reial decret 2626/1982, de l'1 d'octubre i el Reial decret 1009/1985, del 5 de juny, es van traspasar a la Generalitat de Catalunya les funcions i els serveis adscrits a l'Institut per a la Promoció Pública de l'Habitatge en matèria de promoció pública de l'habitatge i en matèria de control de la qualitat de l'edificació i administració del patrimoni de promoció pública de l'habitatge, respectivament.

Amb posterioritat, la Llei 4/2000, del 26 de maig, de mesures fiscals i administratives, va modificar la llei de creació, i l'INCASÒL va passar a ser una entitat de dret públic de la Generalitat amb personalitat jurídica pròpia sotmesa a la Generalitat, que ha d'ajustar la seva activitat a l'ordenament jurídic privat i al dret públic en els supòsits que la llei determina.

1.2.2. Activitats i organització

1.2.2.1. Activitats

D'acord amb la Llei de creació, l'objectiu de l'Institut és la promoció de sòl urbanitzat, el foment de les activitats econòmiques i de l'habitatge i la gestió d'equipaments públics, amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives, remodelacions urbanes i creació d'espais lliures i zones verdes, dotacions i equipaments.

L'Institut ha de promoure les actuacions necessàries, tant en l'aspecte organitzatiu com en el funcional, per permetre una utilització del sòl d'acord amb l'interès general i per impedir l'especulació i afavorir l'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. La Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge reconeix a l'INCASÒL com a promotor social d'habitatge.

El Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, atorga a l'INCASÒL la condició d'entitat urbanística especial de la Generalitat de Catalunya, amb competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió urbanístics en els

supòsits en què operi com a administració actuant, podent ésser receptora de la cessió a títol gratuït o de l'alienació directa de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

D'acord amb la Llei de creació, les funcions de l'Institut són les següents:

- a) Programar actuacions de promoció de sòl urbanitzable i remodelacions urbanes.
- b) Promoure tant de manera directa com convinguda habitatges públics i la seva rehabilitació o la remodelació.
- c) Gestionar operacions de remodelació o rehabilitació d'habitatges.
- d) Programar i executar actuacions de rehabilitació de nuclis antics.
- e) Gestionar plans i programes d'actuació la finalitat dels quals sigui la remodelació o renovació urbana.
- f) Redactar els instruments urbanístics que s'hagin de desenvolupar directament per mitjà de l'INCASÒL o bé amb la seva col·laboració.
- g) Exercir la gestió urbanística en execució de plans, propis o assumits com a tals, per qualsevol dels sistemes d'actuació establerts per la legislació urbanística. En el desenvolupament d'aquesta activitat ha d'assumir la qualitat d'Administració actuant si així ho estableix el Pla que s'executa, amb els drets i els deures que la normativa urbanística li atorga.
- h) Redactar, tramitar i aprovar projectes de reparcel·lació i d'urbanització, en les actuacions que assumeixi en qualitat d'Administració actuant.
- i) Estudiar i difondre noves tècniques d'intervenció en nuclis urbans per facilitar-ne la remodelació o rehabilitació.
- j) Formar especialistes en gestió urbanística.
- k) Adquirir sòl, fins i tot mitjançant expropiació forçosa, com a beneficiari, de terrenys destinats a la creació de sòl urbanitzat, la formació de reserves de sòl, la promoció d'habitatge públic, la creació de dotacions i equipaments, zones verdes i espais lliures o qualsevol altra finalitat anàloga de caràcter urbanístic. La potestat expropiatòria correspon al Departament de Política Territorial i Obres Públiques.²
- l) Redactar projectes d'edificació.

2. En el període fiscalitzat: Departament de Territori i Sostenibilitat.

- m) Alienar, permutar i cedir terrenys i edificis de la seva propietat.
- n) Constituir, transmetre, modificar i extingir els drets d'hipoteca, superfície, censos, servituds i, en general, qualsevol dret real sobre els terrenys i les edificacions que són propietat de l'INCASÒL.
- o) Protegir i defensar el seu patrimoni.
- p) Arrendar béns mobles i immobles.
- q) Exercir la gestió de les fiances d'arrendaments de finques urbanes i del Registre de fiances dels contractes de lloguer, d'acord amb les disposicions vigents.
- r) Adoptar mesures de suport, tant tècniques com economicofinanceres, per impulsar la finalització de processos d'urbanització.
- s) Assessorar, prestar serveis de consultoria, donar suport i redactar instruments de planejament i gestió urbanística i projectes d'edificació per a altres subjectes públics o privats, mitjançant la contraprestació corresponent, i en qualsevol àmbit territorial d'actuació, respectant sempre la normativa sobre defensa de la competència.
- t) Qualsevol altra que li sigui encomanada per la llei, el Govern o els ens locals.

A la pràctica, les principals activitats de l'INCASÒL són la promoció de sectors destinats a activitats econòmiques i per a usos residencials, la construcció d'habitatges socials, la remodelació de barris i les actuacions en el patrimoni històric.

1.2.2.2. Organització

D'acord amb la Llei de creació de l'INCASÒL, els òrgans de govern són el Consell d'Administració i la direcció.

Consell d'Administració

El Consell d'Administració té atribuïdes les més àmplies facultats en l'actuació i la gestió de l'INCASÒL, està integrat pels representants de la Generalitat que assenyali el Govern i pel director i n'és president el conseller del Departament de Territori i Sostenibilitat (DTS). El vicepresident és nomenat pel titular d'aquest departament i el secretari amb veu i sense vot, és designat pel Consell d'Administració, a proposta del president.

El membres del Consell d'Administració a 31 de desembre del 2020 van ser els següents:

Quadre 1. Membres del Consell d'Administració

Nom i cognoms	Càrrec	Representació
Damià Calvet i Valera	President	Conseller del Departament de Territori i Sostenibilitat
Agustí Serra i Monté	Vicepresident	Secretari d'Hàbitat Urbà i Territori del Departament de Territori i Sostenibilitat
Ferran Falcó i Isern	Vocal	Secretari general del Departament de Territori i Sostenibilitat
Isidre Gavin i Valls	Vocal	Secretari d'Infraestructures i Mobilitat del Departament de Territori i Sostenibilitat
Marta Subirà i Roca	Vocal	Secretària de Medi Ambient i Sostenibilitat del Departament de Territori i Sostenibilitat
Enric Ticó i Buxadós	Vocal	Director general de Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques SAU (CIMALSA)
Elisabet Cirici i Amell	Vocal	Directora general d'Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat
Jaume Fornt i Paradell	Vocal	Director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya del Departament de Territori i Sostenibilitat
Francesc Sutrias i Grau	Vocal	Director general de Patrimoni del Departament de la Vicepresidència i d'Economia i Hisenda
Maria Matilde Villarroya Martínez	Vocal	Directora general d'Indústria del Departament d'Empresa i Coneixement
Joan Ramon Casals i Mata	Vocal	Director general de Coordinació Interdepartamental del Departament de la Presidència
Bernat Valls i Fuster	Vocal	Director general d'Acció Cívica i Comunitària del Departament de Treball, Afers Socials i Família
Albert Civit i Fons	Vocal	Director de l'INCASÒL
Isabel Barquet i Anell	Secretària	Lletrada de l'Assessoria Jurídica de l'INCASÒL

Font: Elaboració pròpia a partir de les actes del Consell d'Administració i dels comptes anuals de l'INCASÒL de l'exercici 2020.

El 14 de març del 2011, el Consell d'Administració va acordar constituir el Consell de Direcció de l'INCASÒL, presidit pel director, i atorgant-li la competència d'aprovar convenis que l'Institut hagués de subscriure, donant compte d'aquests al Consell d'Administració. La seva composició és la que prevegi el director i les seves decisions s'adopten per majoria dels seus membres.

L'11 de març del 2015, el Consell d'Administració també va acordar constituir la Comissió de Valoracions, l'objectiu de la qual és l'anàlisi, valoració i decisió sobre les diferents valoracions que fa l'INCASÒL i que afecten tercers (vendes, reparcel·lacions, adquisicions, expropiacions i altres). Aquesta comissió actua de forma independent i, en l'exercici 2020, estava formada per la presidència, la vicepresidència i sis membres, nomenats pel director: un de la Direcció d'Operacions; un de la Direcció d'Anàlisi Estratègica; un de la Direcció Comercial; un de la Direcció Econòmica i Financera; un de la Coordinació de Serveis Patrimonials, que depèn de la Direcció de Serveis i, un de l'Assessoria Jurídica (vegeu l'apartat 1.2.2.3).

Els informes realitzats per la Comissió tenien una vigència d'un any des de la seva aprovació, però quan va entrar en vigor de l'estat d'alarma es va acordar ampliar-ne la vigència en sis mesos, és a dir, fins al 30 de juny del 2021.

Direcció

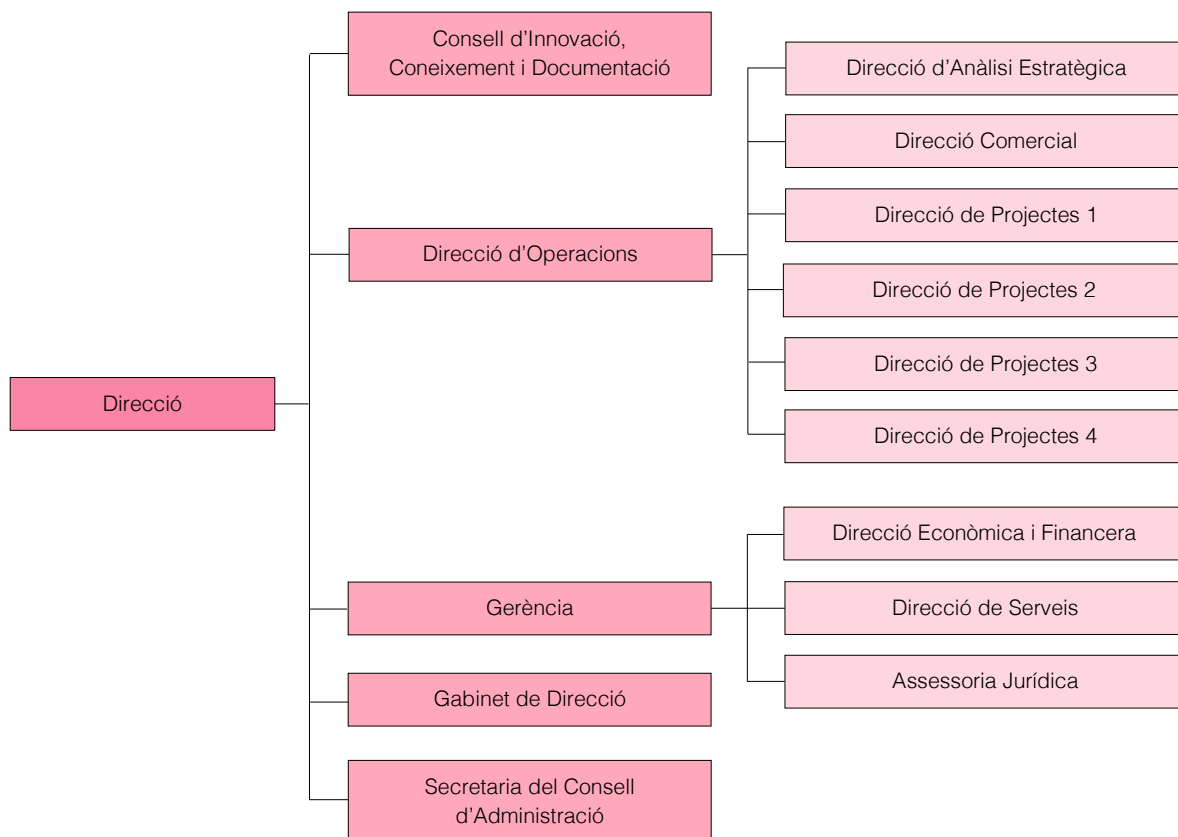
La Direcció és l'òrgan executiu que dirigeix el funcionament, n'ostenta la representació i exerceix les funcions que li són encomanades pel Consell d'Administració.

En l'exercici fiscalitzat, el director de l'INCASÒL era Albert Civit i Fons, nomenat mitjançant l'Acord de Govern 24/2018, del 26 de juny.

1.2.2.3. Estructura organitzativa

L'estructura organitzativa de l'INCASÒL, en vigor en l'exercici 2020, es va aprovar pel Consell d'Administració l'11 de març del 2015, i és la següent:

Diagrama 1. Organigrama



Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de l'INCASÒL de l'exercici 2020.

En dependència directa de la Direcció hi ha el Consell d'Innovació, Coneixement i Documentació;³ la Direcció d'Operacions que es divideix en la Direcció d'Anàlisi Estratègica, la Direcció Comercial i direccions de projectes; la Gerència, en dependència de la qual hi ha la Direcció Econòmica i Financera, la Direcció de Serveis i l'Assessoria Jurídica; el Gabinet de Direcció i, la Secretària del Consell d'Administració.

1.2.3. Treballs de control

Les entitats públiques que formen part del sector públic de la Generalitat de Catalunya amb participació majoritària, directament o indirecta, i les entitats adscrites a l'Administració de la Generalitat són objecte de control financer mitjançant la forma d'auditoria sota la direcció de la Intervenció General de la Generalitat de Catalunya o mitjançant la supervisió d'auditories contractades, d'acord amb el pla anual d'actuacions de control aprovat per a cada exercici econòmic.

El darrer informe de control financer emès per la Intervenció General relatiu als comptes anuals de l'INCASÒL va ser el relatiu a l'exercici 2009.

Els comptes anuals de l'exercici 2020 van ser objecte d'auditoria externa per Serrat Auditors, SL. L'informe va ser emès el 25 de maig del 2021 amb una opinió modificada amb excepcions per no realitzar-se una valoració de la integritat de les existències de sòl en curs per una entitat especialitzada independent ni tampoc per la Comissió de Valoracions de l'INCASÒL. A més, inclou també un paràgraf d'èmfasi relatiu a què tant el dèficit com l'endeutament de l'Institut s'integren en els de la Generalitat de Catalunya i que, pel fet de ser una entitat de dret públic, no es troba subjecte a la legislació societària.

A més, l'INCASÒL va encarregar a Serrat Auditors, SL, un informe sobre la revisió del compliment de la legalitat i de la normativa del sector públic corresponent a l'exercici 2020, relatiu principalment a la contractació administrativa, al personal, al patrimoni, etc. Aquest informe es va emetre el 4 d'octubre del 2021.

El darrer informe emès per la Sindicatura de Comptes de Catalunya en relació amb aquesta entitat va ser l'informe 8/2017, relatiu als exercicis 2010-2013.

3. Aquest Consell es va crear per acord del Consell d'Administració en la sessió del 28 d'abril del 2016, juntament amb l'aprovació del seu reglament d'organització i funcionament.

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

2.1. APROVACIÓ I RETIMENT DE COMPTES

D'acord amb el Decret legislatiu 3/2002, del 24 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya, la subjecció al règim de comptabilitat pública comporta l'obligació de retre comptes de les operacions respectives, qualsevol que sigui la seva naturalesa, a la Sindicatura de Comptes mitjançant la Intervenció General, o directament, quan s'escaigui, a la Sindicatura de Comptes que ho requereixi.

La subjecció al règim de comptabilitat pública comporta l'adequació a l'Ordre VEH/137/2017, del 29 de juny, per la qual s'aprova el Pla general de comptabilitat pública de la Generalitat de Catalunya que, en el seu article 3.1.b) estableix que les entitats de dret públic sotmeses a l'ordenament jurídic privat es regeixen pel Pla general de comptabilitat de l'empresa i les seves adaptacions que, en el cas de l'INCASÒL, són les normes d'adaptació del Pla general de comptabilitat a les empreses immobiliàries (Ordre del 28 de desembre de 1994).

Els comptes anuals i la liquidació pressupostària de l'exercici 2020 van ser aprovats pel Consell d'Administració el 14 de juliol del 2021 i van ser retuts a la Intervenció General de la Generalitat de Catalunya i a la Sindicatura de Comptes, el 15 de juliol i el 16 de juliol, respectivament, amb posterioritat al termini establert.⁴

Tal com estableix el Pla general de comptabilitat, aprovat pel Reial decret 1514/2007, del 16 de novembre, els comptes anuals inclouen el Balanç, el Compte de pèrdues i guanys, l'Estat de canvis en el patrimoni net, l'Estat de fluxos d'efectiu i la Memòria. Addicionalment, contenen informació de caràcter pressupostari d'acord amb l'establert en l'article 29.3 de l'Ordre VEH/6/2019, del 15 de gener, de comptabilitat de la Generalitat de Catalunya si bé, cal assenyalar que en la informació de caràcter pressupostari que va presentar l'INCASÒL no s'inclouïa el Resultat pressupostari.

2.2. BALANÇ

El Balanç de l'INCASÒL a 31 de desembre del 2020 és el següent:

4. D'acord amb l'article 81.3 del text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya el termini establert és el 30 de juny.

Quadre 2. Balanç

ACTIU	31.12.2020	31.12.2019	% sobre el total	
			31.12.2020	31.12.2019
ACTIU NO CORRENT	730.377.283	732.022.498	31,0	30,4
Immobilitzat intangible	5.525.691	5.811.171	0,2	0,2
Concessions	661.448	680.574		
Aplicacions informàtiques	4.864.243	5.130.597		
Immobilitzat material	305.798	252.452	0,0	0,0
Terrenys i construccions	159.581	139.401		
Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	146.217	113.052		
Inversions immobiliàries	467.102.373	479.775.819	19,8	19,9
Immobles en arrendament	463.041.854	475.637.187		
Immobilitzat cedit en explotació	4.060.519	4.138.632		
Inversions en empreses del grup i associades a llarg termini	48.458.181	44.508.927	2,1	1,9
Participacions en empreses del grup i associades	17.482.464	17.638.762		
Aportacions a juntes i consorcis	30.975.717	26.870.164		
Inversions financeres a llarg termini	121.819.353	114.462.278	5,2	4,8
Préstecs concedits	116.188.332	108.568.757		
Dipòsits i fiances	4.005	4.005		
Altres actius financers	5.627.016	5.889.516		
Deutors per operacions de tràfic a llarg termini	87.165.888	87.211.852	3,7	3,6
Deutors per vendes d'habitatges	41.343.695	46.461.994		
Deutors sol, naus i locals	30.353.595	24.925.464		
Deutors per convenis	15.468.597	15.824.393		
ACTIU CORRENT	1.628.907.692	1.672.937.399	69,0	69,6
Existències	1.347.978.565	1.366.427.535	57,1	56,8
Productes en curs de cicle llarg	971.150.090	985.226.029		
Sòl	802.833.043	819.592.593		
Naus i edificacions	680.022	680.022		
Habitatge	143.789.070	141.033.874		
Nuclis i actuacions gestionades	23.847.955	23.919.540		
Productes acabats de cicle llarg	370.879.485	375.252.516		
Sòl	61.922.319	67.466.512		
Naus i edificacions	19.857.217	17.367.716		
Habitatge	289.099.949	290.418.288		
Bestretes a proveïdors	5.948.990	5.948.990		
Deutors comercials i altres comptes a cobrar	98.928.772	97.898.046	4,2	4,1
Deutors per vendes i convenis	85.286.638	78.866.967		
Deutors empreses del grup i associades	1.874.143	1.805.291		
Deutors variis	1.400.682	6.814.482		
Personal	49.085	64.617		
Altres crèdits amb les administracions públiques	10.318.223	10.346.690		
Inversions financeres a curt termini	2.440.924	3.026.197	0,1	0,1
Deutors per préstecs	2.440.924	3.026.197		
Efectiu i altres actius líquids equivalents	179.559.431	205.585.621	7,6	8,5
Tresoreria corporativa de la Generalitat de Catalunya	174.399.895	199.666.347		
Tresoreria	5.159.536	5.919.274		
TOTAL ACTIU	2.359.284.975	2.404.959.897	100,0	100,0

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 4/2023

PATRIMONI NET I PASSIU	31.12.2020	31.12.2019	% sobre el total	
			31.12.2020	31.12.2019
PATRIMONI NET	280.551.027	293.606.529	11,9	12,2
FONS PROPIS	61.190.733	76.245.928	2,6	3,2
Finançament transferit	165.743.632	165.743.632	7,0	6,9
Finançament pressupostari Generalitat	222.025.174	220.236.829	9,4	9,2
Reserves	79.476.848	79.476.848	3,4	3,3
Altres reserves	79.476.848	79.476.848		
Resultats d'exercicis anteriors	(391.455.878)	(376.385.765)	(16,6)	(15,7)
Romanent	34.778.351	34.778.351		
Resultats negatius d'exercici anteriors	(426.234.228)	(411.164.116)		
Resultat de l'exercici	(14.599.043)	(12.825.616)	(0,6)	(0,5)
SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS REBUTS	219.360.294	217.360.601	9,3	9,0
Subvencions de sòl	3.162.425	3.546.990		
Subvencions d'habitatge	204.162.081	202.320.212		
Subvencions d'obres gestionades	12.035.789	11.493.399		
PASSIU NO CORRENT	1.942.207.854	1.972.721.321	82,3	82,0
Provisions a llarg termini	3.056.580	3.018.296	0,1	0,1
Altres provisions	3.056.580	3.018.296		
Deutes a llarg termini	1.939.151.274	1.969.703.025	82,2	81,9
Deutes amb entitats de crèdit	281.712.669	330.647.925		
Fiances i dipòsits rebuts a llarg termini	1.639.914.359	1.618.430.930		
Altres passius financers	17.524.247	20.624.170		
PASSIU CORRENT	136.526.094	138.632.048	5,8	5,8
Provisions a curt termini	14.524.728	20.455.097	0,6	0,9
Deutes a curt termini	52.085.070	49.251.901	2,2	2,0
Préstecs i altres deutes financers	48.984.647	46.151.478		
Altres passius financers	3.100.423	3.100.423		
Creditors comercials i altres comptes a pagar	69.916.295	68.925.050	3,0	2,9
Proveïdors	19.663.994	11.653.622		
Proveïdors, empreses del grup i associades	31.571	13.912.971		
Creditors variis	36.061.485	31.435.699		
Personal	486.430	477.453		
Altres deutes amb les administracions públiques	2.042.162	1.772.686		
Bestretes per operacions de compra	11.630.653	9.672.619		
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU	2.359.284.975	2.404.959.897	100,0	100,0

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de l'exercici 2020.

2.3. EXISTÈNCIES

2.3.1. Composició i comptabilització de les existències

El saldo de l'epígraf d'Existències a 31 de desembre del 2020 ascendia a 1.347,98 M€, que representa un 57,1% de l'actiu del Balanç. El detall de les actuacions en curs i acabades a 31 de desembre del 2020 es presenta en el quadre següent:

Quadre 3. Detall de les existències

Concepte	Nombre d'actuacions	Cost	Deteriorament per correcció de valor o específic	Deteriorament genèric	Valor net
Sòl	440	994.787.229	(109.899.889)	(82.054.297)	802.833.043
Sòl per a sector d'activitat econòmica	216	636.525.958	(73.436.458)	(48.035.655)	515.053.845
Sòl per a ús residencial	222	355.556.717	(36.463.431)	(34.018.642)	285.074.644
Subestacions elèctriques	2	2.704.554	-	-	2.704.554
Naus i edificacions	1	3.532.838	(2.852.816)	-	680.022
Habitatges	155	143.789.070	-	-	143.789.070
Habitatges HPO	41	4.728.438	-	-	4.728.438
Habitatges HPO lloguer	70	11.998.672	-	-	11.998.672
Habitatges HPP	44	127.061.960	-	-	127.061.960
Nuclis i obres gestionades	233	23.847.955	-	-	23.847.955
Nuclis antics	12	850.427	-	-	850.427
Actuacions gestionades	221	22.997.528	-	-	22.997.528
Total en curs de cycle llarg	829	1.165.957.092	(112.752.705)	(82.054.297)	971.150.090
Sòl	81	95.133.865	(14.383.960)	(18.827.586)	61.922.319
Sòl per a sector d'activitat econòmica	46	67.854.035	(11.791.414)	(10.731.947)	45.330.674
Sòl per a ús residencial	35	27.279.830	(2.592.546)	(8.095.639)	16.591.645
Naus i edificacions	9	27.059.622	(7.202.405)	-	19.857.217
Habitatges	737	347.763.150	(56.486.932)	(2.176.269)	289.099.949
Habitatges HPO	198	161.933.098	(13.771.572)	-	148.161.526
Habitatges HPP	191	73.631.972	(16.541.254)	-	57.090.718
Locals comercials	170	60.899.771	(17.374.387)	(2.176.269)	41.349.115
Places d'aparcaments	178	51.298.309	(8.799.719)	-	42.498.590
Total acabades de cycle llarg	827	469.956.637	(78.073.297)	(21.003.855)	370.879.485
Total	1.656	1.635.913.729	(190.826.002)	(103.058.152)	1.342.029.575

Imports en euros.

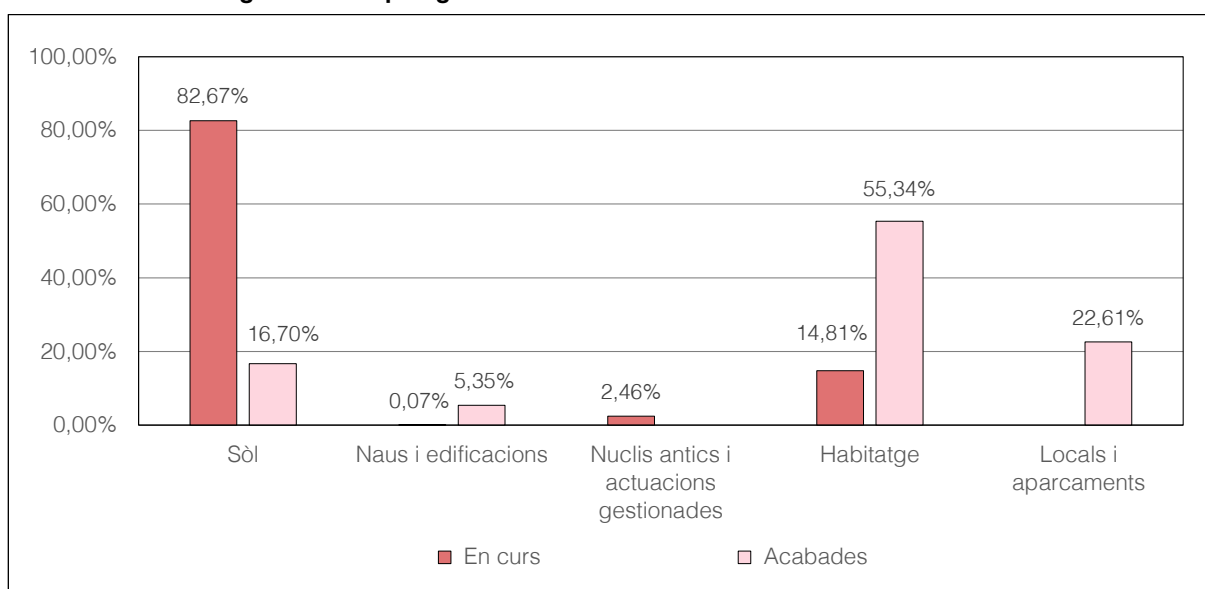
Font: Elaboració pròpia a partir del llistat d'existències extret del SAP i dels llistats dels deterioraments facilitats per l'Institut en format Excel.

Les existències recullen el valor de les promocions en curs i acabades, en un 72,4% i un 27,6% respectivament.

Els deterioraments acumulats de sòl i naus donen un grau de cobertura del 16,7% respecte al valor de cost de les existències en curs i, els deterioraments acumulats de sòl, naus i edificacions, habitatges, locals i aparcaments, un grau de cobertura del 21,1% respecte al valor de cost de les existències acabades.

El valor percentual que representa cada tipologia d'existències es mostra en el gràfic següent:

Gràfic 1. Percentatge de cada tipologia d'existència sobre el total d'existències en curs i acabades



Font: Elaboració pròpia.

2.3.1.1. Sòl

Dins d'aquesta tipologia s'inclou el sòl per als sectors destinats a activitats econòmiques compost per terrenys, solars, parcel·les per a usos industrials, comercials, terciaris i logístics, i el sòl per a usos residencials compost per terrenys, solars residencials unifamiliars i plurifamiliars.

Aquestes actuacions es poden trobar en fase d'adquisició i/o urbanització (existències en curs) o completament urbanitzades preparades per construir o disponibles per a la venda (existències acabades).

Aquestes actuacions es financen, principalment, amb fons propis i col·laborant amb administracions públiques, especialment mitjançant la figura del consorci urbanístic i amb els propietaris de sòl privats, mitjançant el sistema de cooperació, bé a través de reparcel·lacions en què l'INCASÒL n'és l'administració actuant o bé participant en juntes de compen-

sació. A banda, hi ha actuacions iniciades abans de l'exercici 2012 finançades mitjançant préstecs a llarg termini concedits per entitats de crèdit. Aquests préstecs encara s'estan amortitzant.

Sòl en curs

Les principals actuacions de sòl en curs són les següents:

Quadre 4. Principals actuacions de sòl en curs

Inici	Nom de l'actuació	Municipi	Usos de sòl*	Cost	Deteriorament	Valor net	% sobre el total
1988	Centre Direccional	Cerdanyola del Vallès	SAE	123.002.512	-	123.002.512	15,3
2005	Platja Llarga	Vilanova i la Geltrú	RES	63.543.928	(4.611.673)	58.932.255	7,3
2000	Torre Blanca – Quatre Pilans	Lleida	SAE	47.135.439	(3.294.645)	43.840.794	5,5
1996	Entorn de la Colònia Güell	Santa Coloma de Cervelló	RES	37.180.135	(2.544.592)	34.635.543	4,3
2003	Planes del Guàrdia	Vila-Rodona	SAE	34.422.725	-	34.422.725	4,3
2005	Nou sector industrial (entorn aeroport)	Aiguaviva	SAE	33.747.005	(2.362.233)	31.384.772	3,9
2001	Tabac	Alguaire	SAE	29.002.680	(2.022.448)	26.980.232	3,4
2006	Sant Ramon	Constantí	SAE	24.213.700	(1.693.517)	22.520.183	2,8
2006	El Pou Vell	La Secuita	SAE	20.264.538	(1.418.457)	18.846.081	2,3
2002	El Rourell	Gavà	SAE	19.795.135	(1.343.194)	18.451.941	2,3
1996	Eixample Nord	Vilanova i la Geltrú	RES	16.923.825	(641.688)	16.282.137	2,0
1989	Centre Direccional	Cerdanyola del Vallès	RES	14.227.717	-	14.227.717	1,8
2006	Nou sector residencial (Arbreda d'en Turon)	Vilablareix	RES	14.909.228	(1.043.551)	13.865.677	1,7
2006	ARE – Front del Riu Besòs	Sant Adrià del Besòs	RES	17.700.808	(10.240.844)	7.459.964	0,9
2008-2009	Subestacions elèctriques	Diversos	SE	2.704.554	-	2.704.554	0,3
1985	Parc de Gallecs	Mollet del Vallès	SAE	19.901.222	(18.561.924)	1.339.298	0,2
Principals actuacions de sòl en curs						468.896.385	58,4
Rest a d'actuacions de sòl en curs						333.936.658	41,6
Total actuacions de sòl en curs						802.833.043	100,0

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir del llistat d'existències extret del SAP i dels llistats dels deterioraments facilitats per l'Institut en format Excel.

* Clau: SAE: Sectors d'activitat econòmica. RES: Residencial. SE: Subestació elèctrica.

Dins de la promoció de sòl per als sectors d'activitat econòmica es troba l'actuació del Centre Direccional a Cerdanyola del Vallès iniciada durant l'exercici 1988 i amb un valor net a 31 de desembre del 2020 de 123,00 M€. Es tracta d'una actuació aturada per problemes en el planejament urbanístic fins a l'exercici 2005, any en què la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament una modificació del Pla parcial urbanístic (PPU). Tot i la seva aprovació, aquest PPU va ser declarat nul per diverses resolucions judicials posteriors. El Pla director urbanístic, el qual no es va aprovar fins l'exercici 2014, també va ser declarat nul per diverses resolucions judicials i, no va ser fins al desembre del 2020, que va ser aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya. Per tot això, no és fins a l'exercici 2021 que s'inicien els tràmits pertinents per a la seva total urbanització, concretament amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació i d'urbanització final de l'actuació.

Dins de la promoció de sòl per a usos residencials es troba l'actuació de Platja Llarga a Vilanova i la Geltrú adquirida durant l'exercici 2005 i amb un valor net a 31 de desembre de 2020 de 58,93 M€. En un principi, l'actuació es destinava a l'ús residencial, si bé, amb posterioritat, es va decidir preservar la platja i els seus entorns, i evitar-ne la urbanització. Per tal de compensar econòmicament l'Institut per l'adquisició d'aquests terrenys, es vol formalitzar un conveni entre el DTS, l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú i l'INCASÒL, per permutar aquests terrenys per parcel·les resultants de sòl lliure i totalment urbanitzades en el sector anomenat Eixample Nord, del mateix municipi de Vilanova i la Geltrú, un cop aquestes parcel·les s'urbanitzin. La redacció dels projectes de reparcel·lació i urbanització estan previstos pel març del 2023.

Dins el sòl en curs es troben diverses actuacions en estudi, en les quals es preveu un desenvolupament a mitjà o llarg termini i, mentrestant, l'Institut les arrenda o les cedeix per a ús agrícola, posant a disposició dels agricultors de la zona els terrenys més productius amb la finalitat de reduir els costos de conservació.

Dins de la partida de sòl en curs també s'inclouen les inversions realitzades en dues subestacions elèctriques per dotar de subministrament elèctric diferents actuacions de sòl industrial que l'Institut havia desenvolupat. Aquestes inversions tenen un cost de 2,70 M€ i provenen dels exercicis 2008 i 2009.

Sòl acabat

Les principals actuacions de sòl acabat són les següents:

Quadre 5. Principals actuacions de sòl acabat

Inici	Nom de l'actuació	Municipi	Usos de sòl*	Cost	Deteriorament	Valor net	% sobre el total
2000	Vinyes del mig	Bell-lloc d'Urgell	SAE	6.204.996	-	6.204.996	10,0
1989	Ca l'Alemanys II, PPU01	Viladecans	SAE	7.977.802	(2.650.673)	5.327.129	8,6
1990	Polígon Industrial Catalunya Sud	Tortosa	SAE	5.102.777	-	5.102.777	8,2
1982	Riu Clar	Tarragona	SAE	4.688.796	-	4.688.796	7,6
2001	Avinguda Costa Brava en venda	Figueres	RES	7.162.036	(2.864.814)	4.297.222	6,9
1986	Can Sant Joan	Sant Cugat del Vallès	SAE	3.816.480	(763.296)	3.053.184	4,9
2011	El Molló	Móra la Nova	SAE	9.642.116	(7.284.217)	2.357.899	3,8
2017	El Culubret	Figueres	RES	2.097.675	(861.612)	1.236.063	2,0
1998	Coma-Cros	Salt	RES	1.884.188	(753.675)	1.130.513	1,8
2002	Sector 10	Móra la Nova	RES	1.027.727	-	1.027.727	1,7
2001	Closa del Llop	L'Escala	RES	1.694.159	(677.663)	1.016.496	1,6
Principals actuacions de sòl acabat						35.442.802	57,2
Restat d'actuacions de sòl acabat						26.479.517	42,8
Total actuacions de sòl acabat						61.922.319	100,0

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir del llistat d'existències extret del SAP i dels llistats dels deterioraments facilitats per l'Institut en format Excel.

* Clau: SAE: Sectors d'activitat econòmica. RES: Residencial.

Dins de la promoció de sòl per als sectors d'activitat econòmica s'inclou, entre d'altres, l'actuació del Riu Clar a Tarragona adquirida durant l'exercici 1982 i amb un valor net a 31 de desembre del 2020 de 4,69 M€. Aquesta promoció constava d'un conjunt de parcel·les, algunes ja venudes, i altres que no es podien comercialitzar fins que no es desenvolupés el PPU que les afectava. El mes de juny del 2020 va finalitzar la redacció del PPU si bé també es va anul·lar el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Tarragona, per la qual cosa el PPU n'ha quedat paralitzat i pendent de revisió abans d'iniciar-se'n la tramitació.

També s'inclou l'actuació del polígon industrial Catalunya Sud a Tortosa iniciada durant l'exercici 1990, amb un valor net a 31 de desembre del 2020 de 5,10 M€. Amb posterioritat a l'exercici fiscalitzat, durant el mes de desembre del 2021, es va signar un contracte de compravenda amb condició suspensiva amb una empresa privada interessada en la seva compra. La condició suspensiva consisteix, principalment, a aconseguir la modificació

puntual del POUM. Es preveu formalitzar l'escriptura i, per tant, la transmissió de la parcel·la durant el primer trimestre del 2023.

Cal indicar que hi ha existències de sòl acabades en què les obres d'urbanització, tot i que estan totalment executades, no han estat recepcionades pels ajuntaments. Com a conseqüència, fins que no es produeixi la cessió de la urbanització als ajuntaments, l'INCASÒL és el responsable del manteniment i conservació de la urbanització i, per tant, qui ha de fer front a aquestes despeses.

En el cas del sòl acabat també s'inclou sòl que, encara que l'Institut el té classificat com per a la venda, està arrendat per 310.054 €.

2.3.1.2. Naus i edificacions

Dins les naus i edificacions s'inclouen les naus adquirides, construïdes o rehabilitades per l'INCASÒL. Les principals actuacions de naus i edificacions en curs i acabades són les següents:

Quadre 6. Principals actuacions de naus i edificacions en curs i acabades

Inici	Nom de l'actuació	Municipi	Usos de les naus*	Cost	Deteriorament	Valor net	% sobre el total
2018	Filatures Llaudet	Sant Pau de Segúries	SAE	3.532.838	(2.852.816)	680.022	100,0
Total actuacions de naus i edificacions en curs						680.022	100,0
2014	El Martinet	Ripollet	SAE	8.351.140	(2.263.398)	6.087.742	30,7
2002	La Lear	Cervera	SAE	5.340.377	-	5.340.377	26,9
2020	Flexiplas	Martorell	SAE	3.302.648	-	3.302.648	16,6
Principals actuacions de naus i edificacions acabades						14.730.767	74,2
Restat d'actuacions de naus i edificacions acabades						5.126.450	25,8
Total actuacions de naus i edificacions acabades						19.857.217	100,0

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir del llistat d'existències extret del SAP i dels llistats dels deterioraments facilitats per l'Institut en format Excel.

* SAE: Sectors d'activitat econòmica.

En les naus i edificacions acabades s'inclouen naus que, encara que l'Institut va iniciar el procés per comercialitzar-les atès que la seva finalitat és la venda, estan arrendades, per 5,78 M€.

2.3.1.3. Habitatge

Dins els habitatges s'inclouen habitatges de promoció pública (HPP), habitatges amb protecció oficial (HPO), habitatges protegits en règim de lloguer assequible i, en menor mesura, habitatges amb preu concertat i habitatges lliures. També s'inclouen els locals comercials i les places d'aparcament.

Aquestes actuacions es poden trobar en procés de construcció o que, tot i estar construïdes, encara no estan disponibles per a la venda (existències en curs) o completament construïdes i, per tant, en procés de venda (existències acabades).

Cal indicar que, un cop construïts, els habitatges protegits en règim de lloguer es traspassen comptablement a l'epígraf d'Inversions immobiliàries.

Quan les promocions d'habitatges es troben en construcció i, per tant, comptabilitzades com en curs inclouen, tant els habitatges com els possibles locals comercials i places d'aparcament sense desagregar. En el moment en què aquestes promocions finalitzen i passen a existències acabades, per estar disponibles per a la venda, els habitatges es distingeixen dels locals comercials i les places d'aparcament i es comptabilitzen de forma separada.

Les actuacions d'habitatges es financen amb transferències de la Generalitat, amb fons propis i fons provinents de les fiances immobiliàries que l'INCASÒL administra en virtut de la Llei 13/1996, del 29 de juliol, del registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge. A banda, hi ha actuacions iniciades abans de l'exercici 2012 finançades mitjançant préstecs hipotecaris a llarg termini, concedits per entitats de crèdit, acollides a diferents Plans d'habitatge⁵ del Ministeri de Foment, aprovats al llarg del temps. Aquests préstecs encara s'estan amortitzant.

Els HPP provenen de projectes de remodelació de barris. La remodelació de barris consisteix en la substitució d'habitatges afectats, principalment per patologies estructurals, per habitatges de nova construcció, i en la urbanització de l'entorn (vials i zones verdes). Aquestes actuacions es financen amb transferències que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) realitza a favor de l'Institut. Des de l'exercici 2012, l'AHC i l'INCASÒL formalitzen mitjançant conveni les transferències que, d'acord amb el pressupost de l'AHC, s'han de destinar a inversions i obres per a la remodelació de barris.⁶

5. El Pla d'habitatge per al període 2009-2012 va ser el darrer que preveia finançament hipotecari amb subvenció.

6. El 9 de novembre del 2020 es va formalitzar un conveni entre l'AHC i l'INCASÒL per determinar les actuacions del programa de remodelació de barris corresponents al període 2020-2022, així com la previsió de les inversions i la regulació de les transferències de l'exercici 2020. Aquest conveni és el vigent en l'exercici fiscalitzat.

Les principals actuacions d'habitatges en curs són les següents:

Quadre 7. Principals actuacions d'habitatges en curs

Inici	Nom de l'actuació	Municipi	Règim	Cost	Valor net	% sobre el total
2006	Barri de l'Estació	Sallent	HPP	84.119.536	84.119.536	58,5
2014	Barri de Can Garcia (conveni AHC)	Manlleu	HPP	5.614.762	5.614.762	3,9
1997	Barri Sant Roc	Badalona	HPP	5.212.546	5.212.546	3,6
2006	El Carmel – zona vermella	Barcelona	HPP	4.928.313	4.928.313	3,4
2006	Barri Serra d'en Mena	Santa Coloma de Gramenet	HPP	4.252.473	4.252.473	3,0
2005	Can Garcia	Manlleu	HPP	3.677.513	3.677.513	2,6
2016	Barri d'Arraona (conveni AHC)	Sabadell	HPP	2.324.810	2.324.810	1,6
2002	Ampliació Can Sant Joan	Rubí	HPO lloguer	1.898.985	1.898.985	1,3
2006	Av. Joan XXIII	El Masnou	HPO lloguer	1.499.272	1.499.272	1,0
Principals actuacions d'habitatges en curs					113.528.210	79,0
Rest a d'actuacions d'habitatges en curs					30.260.860	21,0
Total actuacions d'habitatges en curs					143.789.070	100,0

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir del llistat d'existències extret del SAP.

Dins dels habitatges de promoció pública en curs es troba l'actuació del barri de l'estació de Sallent iniciada durant l'exercici 2006 pels ocupants d'habitatges plurifamiliars i durant l'exercici 2009 pels ocupants d'habitatges unifamiliars i per un valor net de 84,12 M€.

El barri de l'estació de Sallent va construir-se sobre els límits d'una antiga explotació minera on en el transcurs dels anys van aparèixer defectes estructurals en diversos edificis. Això va provocar l'expropiació de diverses propietats afectades, el desallotjament gradual de la zona i l'enderrocament progressiu dels habitatges, a excepció del reallotjament de tres famílies, que es volien acollir a l'opció de rebre una parcel·la de sòl urbà en el municipi de Sallent.

Durant l'exercici 2018 es va signar un conveni urbanístic que establia una permuta entre l'Ajuntament de Sallent i l'INCASÒL i la modificació puntual del POUM. L'any 2020 es va aprovar provisionalment aquesta modificació, que preveu la requalificació de dos solars, un solar municipal qualificat d'equipament i un altre solar propietat de l'INCASÒL qualificat de sòl residencial. Amb l'aprovació definitiva d'aquesta modificació es preveu materialitzar la permuta entre ambdós solars per donar una solució definitiva.

Les principals actuacions d'habitatges acabats són les següents:

Quadre 8. Principals actuacions d'habitatges acabats

Inici	Nom de l'actuació	Municipi	Règim	Cost	Deterio- rament	Valor net	% sobre el total
2005	Diverses actuacions de compra d'habitatge per tanteig i retracte	Tarragona	HPO	14.327.270	(165.330)	14.161.940	6,9
2010	Can Morral – 1a i 2a fase	Abrera	HPO	7.806.038	-	7.806.038	3,8
2013	El Carmel – zones groga i verda	Barcelona	HPO	11.651.508	(2.164.068)	9.487.440	4,6
2016	Carrer de la República, 31-33	Amposta	HPO	5.775.977	-	5.775.977	2,8
2012	Les Esplanes	Llança	HPO	5.110.080	(179.567)	4.930.513	2,4
2012	Carrer de Sant Jaume	El Pont de Vilomara i Rocafort	HPO	4.794.280	(19.737)	4.774.543	2,3
2012	Mariola-Gardeny (UA 29)	Lleida	HPO	4.597.743	-	4.597.743	2,2
2012	Sector B	Santa Coloma de Farners	HPO	4.132.830	-	4.132.830	2,0
2005	Sector Mas Iglesias	Reus	HPO	3.744.656	-	3.744.656	1,8
2005	Sud-oest del Besòs, blocs 4B-6B	Barcelona	HPO	3.365.949	-	3.365.949	1,6
1986	Carrer OM (P-Ciutat Vella)	Barcelona	HPP	4.519.810	(1.712.204)	2.807.606	1,4
2017	Trinitat Nova Bloc D – 3a fase	Barcelona	HPP	2.603.764	-	2.603.764	1,3
1985	Renfe-Meridiana - 2 -1	Barcelona	HPP	2.241.930	-	2.241.930	1,1
1984	P-Can Clos, 1	Barcelona	HPP	2.381.666	(184.558)	2.197.108	1,1
2004	Sant Cosme – Illa 10 (2a fase)	El Prat de Llobregat	HPP	2.343.498	(269.885)	2.073.613	1,0
1998	Sant Cosme – Illes 12-13	El Prat de Llobregat	HPP	1.843.566	(227.298)	1.616.268	0,8
Principals actuacions d'habitatges acabats						76.317.918	37,2
Resta d'actuacions d'habitatges acabats						128.934.326	62,8
Total actuacions d'habitatges acabats						205.252.244	100,0

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir del llistat d'existències extret del SAP i dels llistats dels deterioraments facilitats per l'Institut en format Excel.

Dins de la promoció d'habitatges amb protecció oficial acabats es troben diverses actuacions per adquisició d'habitatges realitzades aplicant el dret de tanteig i retracte⁷ a diversos municipis iniciades durant l'exercici 2005 fins a l'exercici 2010, amb un valor net global a 31 de desembre del 2020 de 14,16 M€. La majoria d'aquests habitatges estan llogats, gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Cal destacar per la seva antiguitat, dins de la promoció d'habitatges de promoció pública acabats, l'actuació Renfe-Meridiana a Barcelona iniciada durant l'exercici 1985 i acabada en l'exercici 1996, amb un valor net a 31 de desembre del 2020 de 2,24 M€. Els habitatges es troben en arrendament, gestionats per l'Institut Municipal de l'Habitatge de Barcelona.

7. El dret de tanteig i retracte a favor de les administracions permet mobilitzar els HPO per destinar-los a famílies en situació d'especial vulnerabilitat i controlar les segones i posteriors transmissions a favor de tercers per evitar l'especulació.

Els habitatges acabats es desglossen, majoritàriament, en:

- Habitatges qualificats amb protecció oficial en règim de compravenda per 161,93 M€, dels quals 13,03 M€ corresponen a pisos desocupats i 148,90 M€ estan arrendats.⁸ D'aquests habitatges arrendats, 37,81 M€ s'han formalitzat mitjançant un contracte d'arrendament amb opció de compra, mentre que 111,09 M€ s'han formalitzat sense opció de compra.
- Habitatges qualificats de promoció pública en règim de compravenda o en règim d'arrendament indistintament per 73,63 M€, dels quals 4,96 M€ corresponen a pisos desocupats i 68,67 M€ a habitatges en arrendament.

Les principals actuacions de locals comercials i places d'aparcament acabats són les següents:

Quadre 9. Principals actuacions de locals comercials i places d'aparcament acabats

Inici	Nom de l'actuació	Municipi	Tipo- logia*	Cost	Deteriorament	Valor net	% sobre el total
2013	Viladomat, 317-321	Barcelona	LC	4.804.013	(343.498)	4.460.515	5,3
2005	Barri Sant Roc – bloc E	Badalona	LC	3.339.351	(1.292.926)	2.046.425	2,4
2010	Colònia Castells, 1a fase	Barcelona	PA	1.843.230	-	1.843.230	2,2
2011	El Mas Rampinyo – 2	Montcada i Reixac	PA	1.729.157	-	1.729.157	2,1
2011	El Mas Rampinyo – 2	Montcada i Reixac	LC	1.642.603	-	1.642.603	2,0
2007	Barri del Polvorí, 4a fase	Barcelona	PA	2.349.672	(715.248)	1.634.424	1,9
2011	Sector la Plana	Teià	PA	1.309.797	-	1.309.797	1,6
2010	Av. Catalunya, 92-94	L'Hospitalet de Llobregat	PA	1.128.197	-	1.128.197	1,3
2000	Gornal – 2	L'Hospitalet de Llobregat	LC	1.081.391	-	1.081.391	1,3
Principals actuacions de locals comercials i aparcaments acabats						16.875.739	20,1
Resta d'actuacions de locals comercials i aparcaments acabats						66.971.966	79,9
Total actuacions de locals comercials i aparcaments acabats						83.847.705	100,0

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir del llistat d'existències extret del SAP i dels llistats dels deterioraments facilitats per l'Institut en format Excel.

* Clau: LC: Local comercial. PA: Plaça d'aparcament.

8. Aquests pisos estan arrendats arran de la implantació del Pla de xoc per a l'adjudicació del parc públic d'habitatges desocupats elaborat l'1 de setembre del 2011 pel DTS. La implantació del Pla es va realitzar a través de l'AHC i de la proposta del Consell d'Administració de l'INCASÒL sobre les possibles actuacions a dur a terme per tal d'incentivar la comercialització dels habitatges executats i no adjudicats, d'acord amb l'esmentat Pla.

En els locals comercials i les places d'aparcaments s'inclouen 16,77 M€ de locals i 9,64 M€ d'aparcaments arrendats sense opció de compra.

2.3.1.4. Nuclis antics i actuacions gestionades en curs

Les principals actuacions de nuclis antics i actuacions gestionades en curs són les següents:

Quadre 10. Principals actuacions de nuclis antics i actuacions gestionades en curs

Inici	Codi	Nom de l'actuació	Municipi	Cost	Valor net	% sobre el total
2007	Diversos	Diverses actuacions d'ARE	Diversos	10.795.614	10.795.614	45,3
2006	H/2302	Obertura de carrer Valentí Escalas	Santa Coloma de Gramenet	3.715.316	3.715.316	15,6
2008	S/2317	Caserna-Fecsa	Sant Boi de Llobregat	1.800.000	1.800.000	7,5
2006	N/2323	Urbanització de places President Irla i Vella Pedra	Santa Cristina d'Aro	846.936	846.936	3,6
2008	S/2592	Gestió a l'ARE – Ronda Nord	Reus	766.817	766.817	3,2
2003	S/1904	Carretera del Monestir de Sant Benet	Sant Fruitós de Bages	700.764	700.764	2,9
2019	N/2241	Restauració de la cúpula de l'església Sant Andreu del Palomar	Barcelona	496.749	496.749	2,1
2018	N/3182	Adequació de la Biblioteca Central Comarcal	Sort	295.663	295.663	1,2
Principals nuclis antics i actuacions gestionades en curs					19.417.859	81,4
Resta de nuclis antics i actuacions gestionades en curs					4.430.096	18,6
Total actuacions de nuclis antics i actuacions gestionades en curs					23.847.955	100,0

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir del llistat d'existències extret del SAP.

Les actuacions en nuclis antics inclouen les inversions realitzades d'acord amb els encàrrecs de diferents departaments de la Generalitat de Catalunya per a l'execució d'obres de restauració i rehabilitació de nuclis antics, intervenció en el patrimoni històric català i monuments. Es financen, principalment, mitjançant transferències del DTS, ajudes provinents del programa de l'1% cultural de la Generalitat de Catalunya i dels fons dels municipis on s'executen les actuacions.

Les actuacions gestionades inclouen les inversions realitzades d'acord amb els encàrrecs de diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, ajuntaments, diputacions i universitats per l'execució d'obres, principalment actuacions vinculades a la Llei 2/2004, del 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial, així

com de les obres realitzades pels consorcis i per les àrees residencials estratègiques (ARE).⁹ Es financen, principalment, mitjançant transferències de diferents departaments, municipis i consorcis.

Entre els exercicis 2007 a 2010, l'INCASÒL va assumir diversos costos relacionats amb diferents ARE per 21,48 M€ que, principalment, corresponien a diversos treballs de planejament; estudis de viabilitat, de geotècnia, topografia, etc. i, projectes d'urbanització, previs al desenvolupament de les ARE. Aquests costos s'havien de repercutir, posteriorment, als propietaris una vegada aquestes àrees es desenvolupessin a través de consorcis urbanístics.

Com a conseqüència de la crisi econòmica, algunes ARE no es van arribar a desenvolupar. Per tal de rescabalar l'INCASÒL de la inversió realitzada, el DTS li transfereix anualment 1,05 M€ en concepte de transferències de capital, per un període de 20 anys. A mesura que cobren la transferència, l'Institut registra la baixa del cost de les existències per aquest import. A 31 de desembre del 2020, l'import de la inversió pendent de rescabalar és de 10,80 M€.

Dins de les obres gestionades es troba l'actuació d'obertura del carrer Valentí Escalas a Santa Coloma de Gramenet iniciada durant l'exercici 2006 per un valor net a 31 de desembre del 2020 de 3,72 M€. Es tracta d'una actuació que executa l'obertura i la connexió entre els carrers de Valentí Escalas i Liszt, renova l'espai amb la construcció de diverses promocions de nous habitatges i la urbanització d'una plaça. El desenvolupament d'aquesta actuació es fa per fases. El projecte d'edificació d'una de les fases de les promocions d'habitatges encara es troba en fase d'execució i està previst que acabi durant el primer trimestre del 2024.

2.3.1.5. Resultats de la fiscalització

De l'anàlisi efectuada quant a la composició i la comptabilització de les existències es fan les observacions següents:

- L'epígraf d'existències suposa un 57,1% sobre el total de l'actiu de l'INCASÒL en l'exercici 2020. De l'anàlisi efectuada, cal posar de manifest que, en general, les actuacions tendeixen a allargar-se en el temps, principalment per retards en l'execució del seu

9. El Decret llei 1/2007, del 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, de la Generalitat de Catalunya va introduir la figura de les àrees residencials estratègiques (ARE) a fi de pal·liar el dèficit de sòl residencial. Les ARE són actuacions residencials promogudes per la Generalitat de Catalunya mitjançant plans directores urbanístics i comporten l'ordenació i transformació de les àrees delimitades amb la finalitat de potenciar la disponibilitat de sòl residencial al mercat i de facilitar l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

planejament, ja sigui per no disposar de l'aprovació dels plans urbanístics; per la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació, demolició i edificació en l'àrea afectada pel pla; per no haver finalitzat la totalitat de l'expropiació o, perquè la urbanització o construcció d'habitatges consta de diverses fases d'edificacions, la construcció i comercialització de les quals es va demorant en el temps, etc. En diverses ocasions, aquestes actuacions queden aturades durant anys, provocant una pèrdua de valor de la inversió realitzada fins el moment. Cal fer esment que en l'exercici fiscalitzat, les existències encara incorporen terrenys i solars provinents dels traspassos de l'Estat a la Generalitat. Degut a això, les existències incorporen actuacions amb una antiguitat que pot arribar als 40 anys, i també actuacions aturades durant anys.

- En l'anàlisi realitzada s'ha trobat que diverses actuacions provinents del patrimoni traspassat de l'INUR i de l'Institut per a la Promoció Pública de l'Habitatge a la Generalitat de Catalunya, no es trobaven registrades en el Balanç de l'Institut. Cal tenir en compte que només es varen registrar com a existències aquelles actuacions que es relacionaven en els annexos dels decrets si bé, al llarg dels anys han anat aflorant diversos elements que es trobaven fora dels annexos esmentats, però que també van ser objecte de traspàs a la Generalitat. Tot això comporta que hi ha patrimoni no inventariat i, en conseqüència, no registrat en l'epígraf d'Existències del Balanç.
- L'Ordre de l'11 de maig del 2001, que modifica les normes d'adaptació del Pla general de comptabilitat a les empreses immobiliàries, estableix la distinció entre les existències en curs de cycle llarg (aquelles el termini de construcció de les quals superi l'any) i les de cycle curt. L'Institut comptabilitza totes les existències com de cycle llarg, tant les que estan en curs com les acabades.

L'INCASÒL hauria de comptabilitzar les existències acabades com de cycle curt i, també, aquelles existències en curs el termini de construcció de les quals es prevegi inferior a l'any.

- Dins les actuacions de sòl en curs, l'Institut inclou també actuacions de reparcel·lació. Un cop finalitzada la reparcel·lació i efectuada la corresponent urbanització, en diverses ocasions, fins que no s'efectua el compte de liquidació definitiu, l'Institut no pot girar les quotes d'urbanització als propietaris. És per això que en el sòl en curs s'inclouen actuacions ja finalitzades, en les quals hi ha els costos d'urbanització i reparcel·lació pendents de liquidar, de forma incorrecta. L'Institut hauria d'agilitar la liquidació d'aquestes actuacions totalment executades i traspasar aquests costos a cobrar a l'epígraf Deutors comercials del Balanç.
- Dins de sòl en curs, s'inclouen les inversions realitzades en dues subestacions elèctriques per dotar de subministrament elèctric diferents actuacions de sòl industrial que l'Institut havia desenvolupat, amb un cost de 2,70 M€, i que provenen dels exercicis

2008 i 2009. El cost d'aquestes actuacions s'hauria d'haver passat a despesa en l'exercici corresponent.

- En l'anàlisi realitzada s'ha vist que moltes actuacions, tant en curs com acabades, es troben arrendades. En aquests casos, les actuacions s'haurien de reclassificar a l'epígraf d'Inversions immobiliàries i efectuar la corresponent dotació a l'amortització, quan escaigui, i el corresponent deteriorament, si és el cas.

És el cas de les actuacions següents: el sòl en curs que l'INCASÒL destina a l'arrendament mentre les obres es troben aturades¹⁰; el sòl acabat per 310.054 €; les naus acabades per 5,78 M€; els habitatges amb protecció oficial per 111,09 M€; els habitatges de promoció pública per 68,67 M€; els locals comercials per 16,77 M€ i, les places d'aparcament per 9,64 M€.

- L'INCASÒL té dins d'existències 10,80 M€ corresponents a unes ARE que no es van arribar a desenvolupar, per les quals el DTS li transfereix anualment 1,05 M€ en concepte de transferències de capital, per un període de 20 anys. L'INCASÒL hauria d'haver reconegut la pèrdua per l'import total de la promoció en l'exercici en què es va posar de manifest. És per això que a 31 de desembre del 2020, l'import de la inversió pendent de rescabalar, 10,80 M€, hauria d'estar reconegut com a pèrdua dins el Resultats d'exercicis anteriors del Balanç.
- El registre del traspàs d'existències en curs a acabades es produeix quan la Direcció Comercial introdueix en l'aplicació Alienacions (ALI) / Gestió de les obres d'habitatges (GOH) el preu de venda de l'actuació, i no en el moment en què s'emet el certificat final de l'obra corresponent, que és el moment en què es poden posar a la venda o adjudicar en el cas dels habitatges protegits. En el cas que aquest preu de venda sigui inferior al cost, el programa informàtic SAP registra automàticament el deteriorament per correcció de valor.

Es considera que el traspàs d'existències en curs a acabades s'hauria de registrar un cop finalitzada l'obra i emès l'informe final de l'obra i, estar disponible per a la venda. Posteriorment, i un cop registrades com a existències acabades, és quan la Direcció d'Anàlisi Estratègica hauria de valorar el preu de venda i, un cop aprovat per la Comissió de Valoracions, quan la Direcció Comercial hauria d'introduir el preu en l'aplicació ALI/GOH.

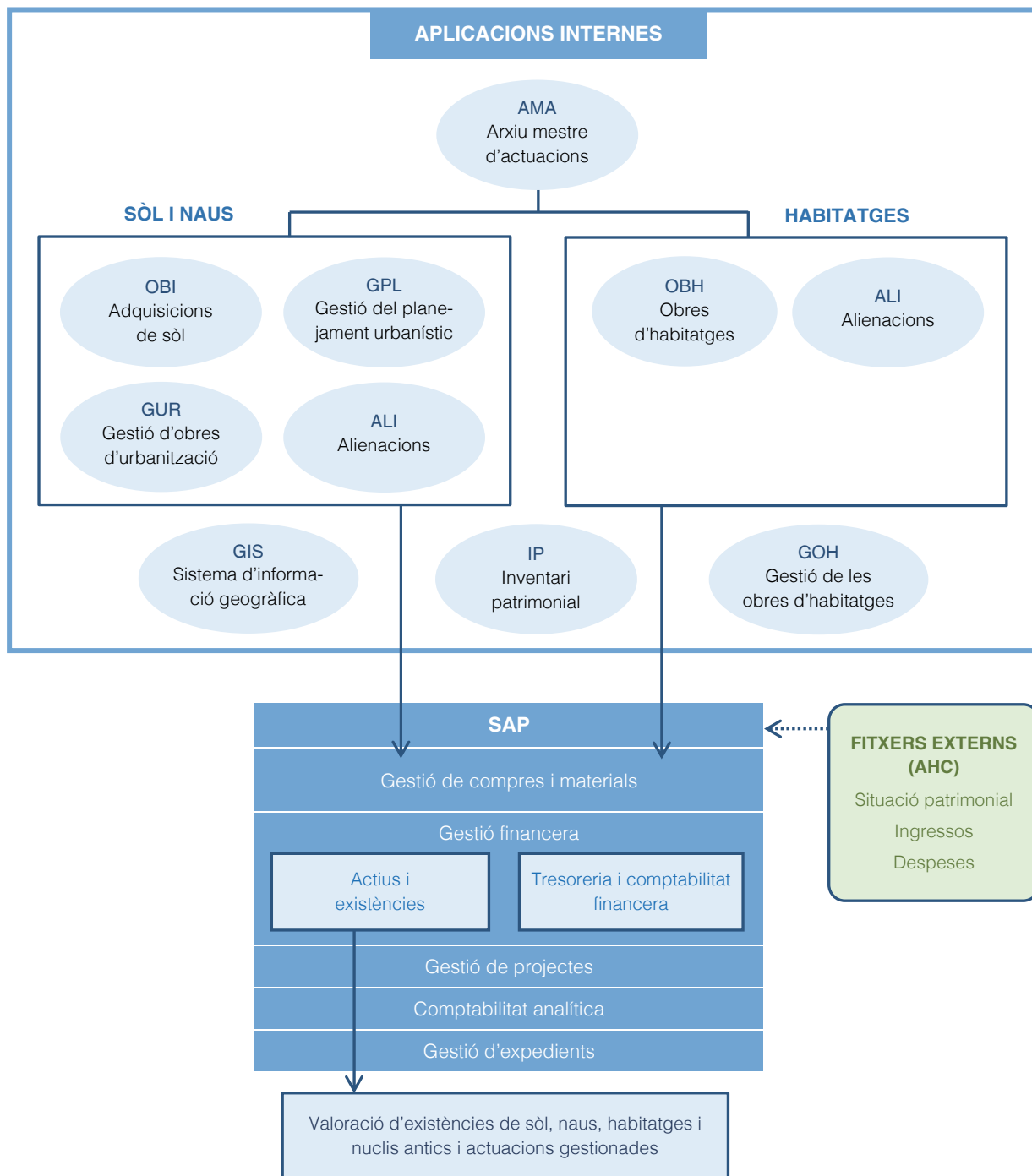
- Hi ha diverses actuacions de sòl amb edificació, tant en curs com acabades, naus acabades i locals comercials que estan sent utilitzades per diversos departaments de la Generalitat de Catalunya, sense que s'hagi formalitzat cap contracte d'arrendament.

10. L'INCASÒL no disposa d'un detall quantificat de les actuacions de sòl en curs que estan en lloguer.

2.3.2. Procediment informàtic emprat en la valoració de les existències

El procediment informàtic emprat en la valoració de les existències de sòl, naus, habitatges i nuclis i actuacions gestionades es pot esquematitzar mitjançant el procés següent:

Diagrama 2. Programes informàtics



Font: Elaboració pròpia.

Clau: Procés automatitzat Procés no automatitzat.

Per a la gestió de les seves existències, l'INCASÒL disposa d'una sèrie d'aplicacions informàtiques de desenvolupament propi per a la gestió de les actuacions i dels projectes. D'altra banda, per a la gestió de les dades econòmiques de l'entitat utilitza el sistema informàtic de gestió integral anomenat SAP,¹¹ compost per diferents mòduls adaptats d'acord a les seves necessitats.

Seguidament es fa una descripció i una anàlisi del procés anterior descrivint cadascuna de les aplicacions informàtiques que hi intervenen.

Inici de les actuacions – Arxiu mestre d'actuacions (AMA)

En el moment en què s'inicia una actuació de sòl, naus o habitatges, el responsable de la Direcció de projectes dona d'alta el projecte mitjançant l'aplicació Arxiu mestre d'actuacions (AMA). Al registrar una nova actuació, l'AMA genera automàticament un codi consecutiu de quatre dígits i seguidament, el responsable introdueix les dades següents:

- Descripció de l'actuació, municipi, comarca, província, tipus d'actuació (sòl, naus o habitatges) i data d'alta.
- Addicionalment, en el cas de sòl s'introdueix el codi del sector, el tipus de sector, superfície i usos de sòl (residencial, industrial o serveis).
- En el cas d'habitatges s'introdueix també el tipus d'edificació (promoció d'HPO, promoció d'HPP, promoció d'habitatge lliure, naus industrials, etc.), règims (HPO, HPO lloguer, HPO preu concertat, HPP remodelació de barris, etc.) i el nombre d'habitatges.

Un cop generat el codi i introduïdes les dades, automàticament l'AMA envia un correu electrònic als treballadors implicats en l'actuació corresponent, amb el detall de la nova actuació i, automàticament, es genera dins del mòdul de gestió de projectes del SAP, un codi anomenat element PEP¹² que servirà per imputar totes les despeses i els ingressos de cadascuna de les actuacions. En aquest element PEP s'incorpora al davant una lletra segons el tipus d'actuació de què es tracti, una S en actuacions de sòl, una H en actuacions d'habitatges i naus, una N en nuclis i actuacions gestionades i una F quan en una mateixa actuació hi ha diverses tipologies d'existències.

11. L'INCASÒL disposa del sistema informàtic SAP des de l'1 de gener del 2010.

12. L'element PEP és el Pla d'estructura del projecte.

Sòl

Adquisicions de sòl (OBI)

Les adquisicions de sòl (i naus) estan proposades, bé per la Generalitat mitjançant un acord de Govern o pels ajuntaments, o bé pel propi Institut a través del Consell de Direcció, de la Direcció d'Anàlisi Estratègica, la Direcció Comercial o de la Direcció de Projectes.

Un cop definit l'abast del projecte d'adquisició, s'analitza la informació disponible sobre el sòl, alhora que s'efectua la visita dels terrenys i s'elabora una proposta preliminar i és a partir d'un estudi de mercat (previsió d'ingressos) i de l'elaboració del mètode de superfície vial (previsió de despeses)¹³ quan s'elabora un estudi de viabilitat econòmica i social, que si és conforme dona lloc a l'elaboració de la proposta definitiva (plànols, quadres de superfície, estudi ambiental, estudi de viabilitat, etc.) que ha de ser validada per la Comissió Executiva, primer, pel Consell de Direcció, en segon lloc i, finalment, aprovada pel Consell d'Administració de l'INCASÒL.

Un cop aprovada pel Consell d'Administració, el coordinador de serveis patrimonials o la Direcció d'Assessoria Jurídica tramiten l'adquisició del sòl (documentació jurídica, tributària, cadastral i topogràfica).

Des de l'aplicació OBI es gestionen totes les comandes necessàries per a l'adquisició de sòl, on s'inclouen les despeses corresponents al cost d'adquisició.

Gestió del planejament urbanístic (GPL)

El desenvolupament d'un sector requereix del planejament urbanístic i, per tant, cal redactar-lo per concretar en un document gràfic i escrit, les seves possibilitats urbanístiques.

Un cop confirmat el projecte, el personal tècnic n'inicia el procés de gestió urbanística amb la sol·licitud d'informació urbanística, l'anàlisi de la documentació facilitada, la visita dels terrenys i l'encàrrec de l'aixecament topogràfic i l'estudi geotècnic. Per tal de redactar el planejament, l'Institut formalitza un conveni amb l'ajuntament i, a partir d'aquí, s'inicia el procés de participació ciutadana i una sèrie de contractacions com, per exemple, estudis d'avaluació ambiental, arqueològics, d'inundabilitat, etc.

13. L'acord de Govern del 20 de desembre del 2011 pel qual s'aproven les directrius sobre el contingut i el procediment d'elaboració de l'informe d'impacte econòmic i social, estableix que, en el cas de les propostes d'Acord de Govern que autoritzin o aprovin plans d'actuació, convenis, programes, projectes d'inversió, entre d'altres, l'impacte pressupostari de les quals sigui superior als 10,00 M€, cal fer un informe d'impacte econòmic i social validat pel Departament d'Economia i Coneixement per tal d'assegurar que l'adquisició té un benefici econòmic i social que superi els seus costos.

Posteriorment, amb els tècnics de la Direcció General d'Urbanisme del DTS s'estudien la memòria i el plànols del planejament i un cop aprovat per la Comissió Executiva i pel Consell de Direcció de l'INCASÒL, el projecte d'urbanització es tramita a l'ajuntament corresponent per a la seva aprovació inicial i provisional i a la Direcció General d'Urbanisme del DTS per a la seva aprovació definitiva i posterior publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i en el Registre del Planejament Urbanístic de Catalunya.

L'objecte del planejament, en sòl urbanitzable, és desenvolupar el planejament urbanístic general i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten. Les determinacions principals dels plans parcials, els quals es desenvolupen a partir del planejament urbanístic general, són les següents: les corresponents a l'ordenació detallada dels usos i paràmetres urbanístics (qualificació del sòl, usos, índex d'edificabilitat, parcel·la mínima, sistemes, incloent-hi el d'habitatge dotacional públic, si escau, etc.), concretar les obres d'urbanització bàsiques, les previsions temporals d'execució de la urbanització i l'edificació, etc.

La transformació de sòl es realitza, principalment, pel sistema de reparcel·lació mitjançant la modalitat de cooperació¹⁴ o de compensació bàsica.¹⁵ També s'aplica el sistema d'expropiació, tot i que només en circumstàncies molt específiques, com ara les remodelacions de barris. En aquests casos, el planejament vigent ho ha de preveure i ha d'estar perfectament justificat o motivat per l'interès públic i la utilitat social.

Des d'aquesta aplicació es gestionen totes les comandes necessàries per portar a terme el planejament urbanístic. S'inclouen despeses de gestió com, per exemple, els honoraris del PPU, els honoraris del projecte de reparcel·lació i d'urbanització, la memòria ambiental, l'aixecament topogràfic, etc.

Gestió d'obres d'urbanització (GUR)

Un cop aprovat el projecte d'urbanització i previ a l'inici de les obres és necessari contractar les obres d'urbanització (moviment de terres, pavimentació de vials i instal·lació de xarxes de serveis) i contractar la coordinació de seguretat i salut, la vigilància ambiental, la direcció d'obra i l'adjunt a la direcció d'obra, la intervenció arqueològica, si s'escau, i la

14. En el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, l'administració duu a terme les obres d'urbanització a càrrec dels propietaris dels terrenys, els quals reben a canvi unes parcel·les en proporció a allò aportat.

15. En el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, els propietaris aporten els terrenys i executen la urbanització a càrrec seu. Els propietaris es constitueixen en Junta de compensació, regulada per uns estatuts i unes bases d'actuació.

contractació de la companyia elèctrica. Posteriorment, la Direcció d'Operacions redacta el pla de control de qualitat i el contractista redacta el pla de seguretat i salut i el pla de medi ambient.

Per tal d'iniciar les obres, cal que el contractista formalitzi l'acta de comprovació del replanteig del projecte i l'acta d'inici de les obres. Durant l'execució de les obres, la Direcció d'Operacions emet la certificació mensual d'execució de l'obra juntament amb les actes de visita de l'obra i, un cop finalitzada l'obra, emet el certificat final d'obra. Quan es recepcionen les obres s'emet l'acta de recepció de les obres i, un cop transcorregut el període de garantia, s'emet l'informe final sobre l'estat de les obres per liquidar els contractes i els serveis associats.

Des de l'aplicació GUR es gestionen totes les comandes necessàries per portar a terme la urbanització del sòl d'acord amb el planejament urbanístic. S'inclouen les despeses d'urbanització com ara les de pavimentació dels vials, xarxa de distribució d'aigua, enllumenat públic, etc.

Habitatges

Obres d'habitatges (OBH)

El procés d'edificació inclou la transformació física i legal d'un solar en un edifici amb un ús i grau d'ocupació urbanísticament definit. El procés s'inicia amb la definició de les necessitats i la localització del sòl, que inclou la gestió jurídica i tècnica per definir exigències i requeriments, contractació, seguiment i control de les tasques relatives al projecte i a l'execució, els tràmits necessaris per a la legalització de tots els elements que componen l'edificació i la recepció i finalitza quan les obres que afectin l'actuació estiguin totalment executades o, en el cas dels HPO i HPP, quan l'edificació s'adjudiqui al beneficiari o es posi en servei.

Des de l'aplicació OBH es gestionen totes les obres de construcció d'habitatges i es generen les comandes necessàries per dur-les a terme.

Gestió de les obres d'habitatge (GOH)

L'aplicació GOH mostra el detall d'habitatges acabats amb el detall d'unitats construïdes en metres quadrats (sense valors econòmics). D'aquesta manera, quan una actuació passa d'en curs a acabada, el cost global de l'actuació en curs es reparteix entre els diferents blocs d'habitatges, locals comercials i places d'aparcaments en funció dels metres quadrats. Aquesta aplicació també permet saber l'estat en què es troba l'actuació, és a dir, si està llogat o venut, a qui es lloga, etc.

Alienacions (ALI)

El procés d'alienació comença quan les obres es troben avançades o pràcticament acabades. La Direcció Comercial introdueix en l'aplicació ALI un registre que incorpora un preu de venda per a cadascuna de les unitats que es comercialitzen. Aquest preu de venda el fixa i el va actualitzant, si s'escau, la Direcció d'Anàlisi Estratègica en funció, principalment, dels estudis de mercat que fan els tècnics, que utilitzen el mètode comparatiu. Aquests estudis de mercat els aprova la Comissió de Valoracions.

Des de l'aplicació ALI es gestionen principalment les alienacions de les actuacions acabades corresponents a sòl, naus, habitatges no protegits, locals comercials i places d'aparcament no vinculades als habitatges.

Cal indicar que les alienacions dels habitatges acollits a algun dels règims de promoció pública i amb protecció oficial, juntament amb la plaça d'aparcament vinculada a l'habitatge, es gestionen des de l'AHC.

Comptabilització de les actuacions – SAP

Totes les transaccions que es registren en les aplicacions OBI, GPL, GUR, OBH i ALI, és a dir, totes les comandes i alienacions imputades a cadascuna de les actuacions, automàticament s'integren dins del mòdul de gestió financera del SAP en els comptes de compres i despeses o vendes i ingressos prèviament definit a aquella comanda o alienació.

Les prestacions de serveis corresponents a nuclis antics i a actuacions gestionades es gestionen des del mòdul de gestió d'expedients del SAP.

La gestió i la valoració de les existències de l'Institut es troba dins del mòdul de gestió financera del SAP dins del submòdul de gestió d'actius i existències, on es creen diferents classes d'actius associats a un compte d'existències (grup 3). Cal indicar que aquest submòdul no està adaptat per a les existències de les empreses immobiliàries, com és el cas de l'INCASÒL, per la qual cosa, hi ha diverses funcions que no es poden tractar des d'aquest submòdul.

Pel que fa als deterioraments, l'Institut comptabilitza manualment el deteriorament específic, a final d'any. D'altra banda, els deterioraments genèrics per immobilització, fins a l'exercici 2019, es registraven mitjançant un fulls de càlculs en format Excel, confeccionats per la Direcció Econòmica i Financera. A 31 de desembre de cada any es feia un assentament manual per la totalitat de l'import deteriorat segons la tipologia d'existències, i no es registraven de forma individualitzada com a despesa de cadascun dels projectes. A partir de l'exercici 2020, el criteri del càlcul en els fulls d'Excel es comença a incorporar en el SAP, permetent el registre automàtic i individualitzat del deteriorament de cadascuna de les actuacions.

El fet que les dades anteriors al 2020 no estiguin desglossades de forma individualitzada, impedeix extreure el valor net de cadascuna de les actuacions, que s'ha de calcular de forma manual, incorporant la informació anterior al 2020 a les dades registrades en SAP a partir de 2020.

Mensualment, les persones responsables de la Direcció Econòmica i Financera realitzen per cada projecte un procés anomenat de liquidació de despeses i d'ingressos, en què d'acord amb unes normes de liquidació establertes per a cadascun dels projectes, es genera automàticament un registre en el submòdul d'actius i existències que comporta l'increment o decrement de valor de les existències, un registre en el mòdul de gestió financera que comporta la comptabilització de la variació de les existències (del grup 3 al 71 o del 71 al 3) i un altre registre en el mòdul de comptabilitat analítica amb el que es permet analitzar la gestió de l'INCASÒL per centres d'activitat.

Les normes de liquidació estableixen que totes les adquisicions i alienacions d'un projecte tenen associats uns comptes de despesa i uns comptes d'ingrés que poden activar-se o no; per tant, si la norma estableix que aquella despesa o ingrés ha de passar per existències, automàticament s'associa a un compte comptable d'existències on es registra l'alta o la baixa, mentre que si la norma estableix que no s'activa, aquelles despeses es registren en el Compte de pèrdues i guanys.

En el cas de les existències acabades, des del submòdul d'actius i existències es realitza mensualment i per a cadascuna de les actuacions, una anàlisi del deteriorament per correcció de valor. El valor de cost es compara amb el preu de venda i, en el cas que el preu de venda sigui menor al valor de cost, automàticament es registra la comptabilització de la correcció de valor.

Altres aplicacions

Inventari patrimonial (IP)

L'aplicació IP, gestionada per l'àrea de Serveis Patrimonials, és una eina de gestió dels béns, drets i càrregues del patrimoni de l'INCASÒL que disposa d'un gestor documental integral. Conté les dades reals de sòl, naus i habitatges (físiques, com els metres quadrats; jurídiques; urbanístiques i de gestió), les dades registrals i les dades cadastrals.

Aquesta aplicació té com a objectiu integrar i identificar les unitats patrimonials de l'IP, en metres quadrats, i relacionar-les amb el submòdul d'actius i d'existències del SAP, que estan en euros. Cal dir que en la data de finalització del treball de fiscalització, octubre del 2022, aquesta integració amb el SAP només s'havia efectuat per les actuacions de sòl i naus en venda. La integració de les actuacions de sòl en curs i habitatge encara es troba pendent, essent el calendari previst per a la seva integració l'exercici 2023, exercici en el qual hauran d'integrar les dades de l'IP amb el Gestor del Patrimoni de la Generalitat, d'acord amb el

requeriment de l'Ordre VEH/220/2020, del 17 de desembre, sobre el funcionament i la formació de l'Inventari general del patrimoni de la Generalitat de Catalunya.

Sistema d'informació geogràfica (GIS)

L'aplicació GIS és un visor (INCAGIS) que permet obtenir una visió sobre el territori de la situació patrimonial i urbanística dels béns i sectors de l'INCASÒL. Actualment conté informació gràfica de tots els béns de sòl, tant dels sectors promoguts com dels sectors participats per l'INCASÒL.

Les dades de l'IP de sòl estan integrades al GIS, mentre que la integració de les dades dels béns d'edificació es troba en procés de desenvolupament, atès que la informació està pendent de coordinació amb les dades de l'AHC.

Fitxers externs facilitats per l'AHC

L'AHC porta a terme les tasques d'administració (conservació, reparació i cobrament del rendiment dels habitatges protegits), comercialització (adjudicació dels habitatges acollits a algun dels règims de promoció pública i amb protecció oficial) i gestió dels habitatges i places d'aparcaments titularitat de l'INCASÒL. Aquestes tasques es gestionen segons els diversos encàrrecs que l'INCASÒL fa a l'AHC.

Mensualment, l'AHC tramet a l'INCASÒL, entre d'altres, la informació de la situació patrimonial i dels ingressos i despeses dels habitatges que gestiona, a través de l'eina d'intercanvi d'informació Editran.

L'AHC tramet un fitxer de la situació patrimonial de cadascun dels habitatges que gestiona, que inclou l'estat (buit, arrendat, venut, etc.) i els preus dels habitatges protegits encara no venuts. Aquest fitxer es carrega al SAP en el submòdul d'actius i existències. Amb aquesta informació, la Direcció Econòmica i Financera, mitjançant una base de dades Access, confecciona l'inventari permanent d'habitatge protegit, el qual conté el total de la relació d'habitatges de l'INCASÒL que gestiona l'AHC.

Quant als ingressos, l'AHC tramet un fitxer que inclou informació dels habitatges protegits i places d'aparcaments venuts juntament amb els arrendaments cobrats dels habitatges protegits registrats en l'epígraf d'Inversions immobiliàries del Balanç de l'INCASÒL. Aquest fitxer es carrega al SAP i automàticament es comptabilitzen les vendes en el mòdul financer i es registren les baixes en el submòdul d'actius i existències.

De la mateixa manera, l'AHC tramet un fitxer de despeses que inclou les despeses de manteniment, reparació i rehabilitació, impostos, assegurances, etc. Aquest fitxer es carrega al SAP i automàticament es comptabilitzen les despeses en el mòdul financer. Cal indicar que aquestes despeses no s'activen en el submòdul d'actius i existències, atès que si un actiu està classificat per a la venda, totes les despeses posteriors, encara que s'inclouen

dins de les despeses del projecte, es registren directament com una despesa en el Compte de pèrdues i guanys.

Posteriorment, des de l'AHC es determinen els diferencials entre els ingressos i les despeses, i es liquida una quantitat a compte que s'ingressa a final del mes a l'INCASÒL.

2.3.2.1. Resultats de la fiscalització

De la revisió efectuada sobre el procediment informàtic emprat en la valoració de les existències es fan les observacions següents:

- En la revisió del procediment informàtic de valoració de les existències, s'ha observat que s'estan utilitzant moltes aplicacions, poc enllaçades entre si, i gairebé gens interrelacionades amb SAP. Aquestes aplicacions són molt antigues, i comencen a provocar disfuncions en tot el procés, com ara que les actualitzacions de SAP comencen a ser complicades d'aplicar, perquè alguna d'aquestes aplicacions deixarien de ser compatibles.
- Els moviments inclosos en els registres auxiliars d'existències, extrets del submòdul d'actius i existències del SAP, es registren tots com a altes amb signe positiu o negatiu sense cap indicació de si es tracta d'adquisicions, traspassos o alienacions. Així mateix en la majoria dels moviments dels majors comptables d'existències extrets del SAP no s'indica el concepte.
- Les aplicacions informàtiques IP, GIS i GOH no es troben integrades entre si ni tampoc amb el submòdul d'actius i existències del SAP, per tant, no es pot realitzar una conciliació de dades.
- En l'aplicació GOH s'observen diferències amb la informació de les dades de l'IP, degut a què aquestes dues aplicacions no estan integrades.
- L'Institut no disposa d'un detall individualitzat del valor net de les existències, sinó que aquest s'ha de calcular a partir del llistat de composició i valoració de cost extret del SAP i del llistat de deterioraments en fitxer Excel, fet que dificulta la tasca de valoració de les existències i augmenta el risc d'errors en el seu càlcul. Per obtenir el registre individualitzat del deteriorament de cadascuna de les actuacions, els imports dels deterioraments genèrics acumulats, anteriors a l'exercici 2020, calculats en els fulls d'Excel, s'han d'incorporar en el SAP.
- En el traspàs de dades de l'antiga aplicació informàtica EXI (valoració d'existències de sòl, naus i habitatges) al submòdul d'actius i existències del SAP, no s'ha mantingut tota la informació històrica anterior a l'exercici 2010, només s'ha traspassat el cost global, però no el detall dels costos, la informació de l'actuació, etc.

2.3.3. Valoració de les existències

2.3.3.1. Criteris de valoració de les existències

A continuació s'expliquen els criteris de valoració de les existències, distingint entre les existències en curs i les existències acabades.

Existències en curs

Les existències de les promocions en curs es valoren pel seu preu d'adquisició¹⁶ o cost de producció. El cost de producció es determina afegint al preu d'adquisició (cost per la compra de sòl, naus o habitatges, i altres costos necessaris com, per exemple, despeses notarials i registrals), els costos directament imputables, així com la part que raonablement correspongui dels costos indirectament imputables. Per aquelles existències que necessiten un període de temps superior a un any per estar en condicions de ser venudes, s'hi afegeixen les despeses financeres derivades del seu finançament.

Els costos directes s'imputen de forma unívoca a una actuació i ho són, per exemple, el cost de les certificacions d'obra, el cost dels honoraris per la redacció del projecte i per la direcció facultativa; el cost per l'execució i direcció de l'obra i control de qualitat; tributs; el cost de la mà d'obra directa,¹⁷ etc.

D'acord amb la Resolució del 14 d'abril del 2015 de l'ICAC per la qual s'estableixen criteris per a la determinació del cost de producció, als costos de producció s'hi ha d'afegir la part que raonablement correspongui dels costos indirectament imputables, en la mesura que els costos esmentats corresponguin al període de producció, construcció o fabricació; es basi en el nivell d'utilització de la capacitat normal del treball dels mitjans de producció i, siguin necessaris per a la posada en funcionament del bé. Així, des de l'exercici 2016, l'Institut imputa els costos indirectes en funció de la mà d'obra directa utilitzant, per tant, una forma d'escandall molt senzilla.

En l'exercici 2020 s'han incorporat costos interns per 1,58 M€, calculats segons els paràmetres següents:

- Els costos directes per hores de personal tècnic s'imputen directament a l'actuació corresponent i s'imputen a un preu estàndard.

16. Algunes actuacions inclouen el valor de traspàs de les actuacions gestionades per l'INUR i l'Institut per a la Promoció Pública de l'Habitatge que es van traspassar a l'INCASÒL.

17. L'Oficina de Gestió de Projectes facilita mensualment a la Direcció Econòmica i Financera un full d'Excel amb el cost directe de mà d'obra imputada a cadascuna de les actuacions, calculat a partir de les hores informades pel personal dedicades a cada projecte i el cost per hora segons grup professional.

- Els costos d'estructura s'imputen en la mateixa proporció que el que representen els costos del personal tècnic directes imputats sobre el total de costos de personal.

Existències acabades

El cost de producció de les actuacions en curs es traspassa a actuacions acabades quan la Direcció Comercial introdueix el valor de venda de l'actuació en l'aplicació ALI, excepte en les actuacions en curs d'habitatges protegits, que es traspassen a actuacions acabades d'habitatges, juntament amb la plaça d'aparcament vinculada a l'habitatge, quan l'AHC les posa a la venda.

Les existències acabades es donen de baixa a mesura que es venen i pel cost atribuït a cadascuna de les parcel·les, naus i habitatges. En el cas dels habitatges amb destinació a l'arrendament es traspassen a l'epígraf d'Inversions Immobiliàries.

2.3.3.2. Deteriorament de les existències

El moviment del deteriorament de les existències durant l'exercici 2020 va ser el següent:

Quadre 11. Moviment del deteriorament de les existències

Concepte	Saldo inicial	Deteriorament per correcció de valor	Deteriorament genèric	Deteriorament específic	Saldo final
Sòl	164.848.556	-	(4.399.824)	31.505.452	191.954.184
Naus i edificacions	2.852.816	-	-	-	2.852.816
Total en curs	167.701.372	-	(4.399.824)	31.505.452	194.807.000
Sòl	33.540.879	(1.321.497)	992.163	-	33.211.545
Naus i edificacions	7.202.405	-	-	-	7.202.405
Habitatges HPO	13.753.544	18.028	-	-	13.771.572
Habitatges HPP	16.255.896	285.358	-	-	16.541.254
Locals comercials	19.335.454	272.353	(57.150)	-	19.550.657
Places d'aparcaments	8.803.309	(3.589)	-	-	8.799.720
Total acabades	98.891.487	(749.347)	935.013	-	99.077.153
Total	266.592.859	(749.347)	(3.464.811)	31.505.452	293.884.153

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir del llistat d'existències extret del SAP i dels llistats dels deterioraments facilitats per l'Institut en format Excel.

L'INCASÒL calcula tres tipus de deteriorament: el deteriorament per correcció de valor, el deteriorament genèric i el deteriorament específic, que s'expliquen a continuació.

Deteriorament per correcció de valor

El deteriorament per correcció de valor s'aplica a les actuacions acabades en venda. Les existències de les actuacions en venda es valoren pel valor més baix entre el preu d'adquisició

o cost de producció i el valor realitzable net o preu de mercat. El valor de realització es calcula mitjançant valoracions internes realitzades per la Direcció d'Anàlisi Estratègica i aprovades per la Comissió de Valoracions de l'INCASÒL, en el cas de sòl. En el cas dels habitatges protegits, el valor de realització es calcula en funció dels preus públics establerts per la normativa vigent en cada moment.

En el cas que el preu de mercat sigui inferior al cost de producció l'INCASÒL es reconeix una despesa reversible en el Compte de pèrdues i guanys; és el deteriorament per correcció de valor.

Dins dels deterioraments de valor de les existències acabades es troben reversions de les correccions de valor de les existències si les circumstàncies que van causar la correcció deixen d'existir, aleshores es reconeixen com un ingrés en el Compte de pèrdues i guanys.

Deteriorament genèric

Al tancament de l'exercici, l'Institut registra una pèrdua reversible per deteriorament per immobilització de les existències, que es calcula d'acord amb criteris prèviament establerts. El deteriorament genèric s'aplica al sòl en curs quan, per circumstàncies diverses, les actuacions s'aturen, i al sòl i als locals comercials acabats.

El deteriorament genèric de sòl en curs afecta actuacions aturades des de la seva adquisició o en alguna fase de la seva construcció per circumstàncies diverses com ara modificacions en el planejament. El criteri per al seu càlcul és aplicar un percentatge fix en funció de l'antiguitat fins a un percentatge màxim¹⁸ i és el següent:

- Per les actuacions amb un cost acumulat inferior a 1,50 M€, s'aplica un coeficient de deteriorament del 5,25% per a cada exercici sobre el valor de cost de l'exercici anterior, fins arribar al 35%.
- Per les actuacions amb un cost acumulat entre 1,50 M€ i 4,00 M€, s'aplica un coeficient de deteriorament sobre el valor de cost de l'actuació del 3,5% per a cada exercici d'antiguitat, sobre el valor de cost de l'exercici anterior, fins arribar a un màxim del 28%.
- Per les actuacions amb un cost acumulat superior a 4,00 M€, el coeficient de deteriorament aplicat és del 0,875% per a cada exercici, sobre el valor de cost de l'actuació de l'exercici anterior, fins a un màxim del 7%.

El deteriorament de sòl acabat afecta actuacions que, tot i que es troben a la venda, no han tingut cap moviment de venda en els darrers exercicis i que confereix a les esmentades

18. Els percentatges màxims aplicats en l'exercici 2020, tant pel sòl en curs com pel sòl acabat, es comencen a aplicar en l'exercici 2008. Anteriorment, el percentatge màxim era el 100%.

actuacions un fort grau d'immobilització. El criteri per al seu càlcul en el cas de les actuacions de sòl és el d'aplicar un coeficient de deteriorament a partir del segon exercici en què l'actuació no té cap venda. Es comença aplicant el 20% el segon any, el 30% el tercer any i fins al màxim del 40%, que s'assoleix al quart any.

El deteriorament de locals comercials acabats reflecteix la pèrdua de valor pel temps transcorregut des que els locals surten a la venda i el temps en què s'adjudiquen. Durant el temps que passa fins que s'adjudiquen o venen, es deterioren. En concret, la provisió és del 5% anual sobre el valor dels locals comercials a final d'exercici.

Deteriorament específic

El deteriorament específic es calcula en el cas de sòl i naus en curs, i de naus acabades. Al tancament de l'exercici o sempre que existeixin indicis de pèrdua de valor, l'Institut registra una pèrdua reversible per deteriorament específic de les existències. El deteriorament es calcula, principalment, mitjançant valoracions internes realitzades per la Direcció d'Anàlisi Estratègica o per l'Àrea de Serveis Patrimonials.

En el cas del sòl en curs, el deteriorament específic afecta, principalment, actuacions de sòl amb aprofitament urbanístic però sense expectatives de desenvolupament urbanístic a llarg termini, i actuacions sense aprofitament urbanístic que corresponen, principalment, a finques d'interès mediambiental que es troben protegides.

A 31 de desembre del 2020, les actuacions amb aprofitament urbanístic però sense expectatives de desenvolupament urbanístic a llarg termini, ascendien a 166,00 M€. El detall del deteriorament d'aquestes actuacions és el següent:

Quadre 12. Deteriorament de les actuacions de sòl en curs amb aprofitament urbanístic

Nom de l'actuació	Municipi	Cost	Deteriorament
Parc de Gallecs (Consorti Patrimonial)	Mollet del Vallès	19.901.222	18.561.924
Colònia Llaudet	Sant Joan de les Abadesses	11.418.584	9.319.810
Lo Bordar	L'Aldea	11.702.142	9.905.138
Camporat	Manlleu	8.467.762	3.643.059
ARE – Front del Riu Besòs	Sant Adrià de Besòs	17.700.808	10.240.844
Torre de Santa Caterina	Manresa	4.192.166	3.177.561
El Prat	Vilanova i la Geltrú	9.848.567	9.094.047
Platja Llarga – La Millera	Vilanova i la Geltrú	63.543.928	4.611.673
Principals actuacions		146.775.179	68.554.056
Restat d'actuacions		19.220.142	11.505.646
Total actuacions		165.995.321	80.060.002

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

A 31 de desembre del 2020, les actuacions sense aprofitament urbanístic ascendien 36,05 M€ i es trobaven totalment deteriorades. El seu detall és el següent:

Quadre 13. Deteriorament de les actuacions de sòl en curs sense aprofitament urbanístic (finques d'interès mediambiental i protegides)

Nom de l'actuació	Municipi	Cost	Deteriorament
Can Badia	Cabrils	258.564	258.564
La Torre del Remei	Bolvir	759.463	759.463
Els Plans de la Sala	Sallent	964.299	964.299
Bosc del Rei	Figueres	1.259.798	1.259.798
Cassà (Les Gavarres-Can Vilallonga)	Cassà de la Selva	1.291.825	1.291.825
Parc. activ. piscifactoria	Sant Jaume d'Enveja	1.331.235	1.331.235
Torre Mornau	Castelló d'Empúries	2.717.445	2.717.445
Mas d'en Blai (Castillejos)	Arbolí	5.294.083	5.294.083
Les Torres del Bages	Sant Joan de Vilatorrada	6.139.854	6.139.854
Can Gorgs	Badia del Vallès	6.256.598	6.256.598
Mas Molins (sense aprofitament)	Sant Climent de Llobregat	1.763.853	1.763.853
Platja de Garbet	Colera	2.847.053	2.847.053
El Vinyet	Tarragona	334.652	334.652
La Vinya Nova	Collbató	226.681	226.681
Pinar de Gassà	Tortosa	4.604.956	4.604.956
Total	Total	36.050.359	36.050.359

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

2.3.3.3. Mostra fiscalitzada

Per verificar que els procediments aplicats per l'INCASÒL en la valoració de les existències són raonables i estan d'acord amb la normativa aplicable, s'ha seleccionat una mostra de 15 actuacions iniciades a partir de l'exercici 2010, a criteri de l'auditor. La mostra seleccionada és la següent:

Quadre 14. Detall de les actuacions seleccionades com a mostra

Actuació	Tipologia d'existència	Inici	Codi	Nom de l'actuació	Municipi	Cost	Deteriorament per correcció de valor	Deteriorament per immobilització	Valor net
En curs									
1	Sòl per sector activitat econòmica	2018	S/3196	Fons dels Magraners	Lleida	1.035.510	-	(106.013)	929.497
2	Sòl per sector activitat econòmica	2010	S/2939	La Caseta	Torelló	3.496.658	-	(973.875)	2.522.783
3	Sòl per a ús residencial	2014	F/3080	Colònia Castells (dèficit)	Barcelona	1.799.379	-	-	1.799.379
4	Sòl per a ús residencial	2012	F/3080	Colònia Castells (drets d'aprofitament)	Barcelona	6.963.407	-	-	6.963.407
5	Sòl per a ús residencial	2020	S/2558	La Remunta	L'Hospitalet de Ll.	2.004.728	-	-	2.004.728
6	Habitatges HPP (remodelació de barris)	2016	H/0977	Barri d'Arraona (conveni AHC)	Sabadell	2.324.810	-	-	2.324.810
7	Habitatges HPP (remodelació de barris)	2014	H/2168	Barri de Can Garcia (conveni AHC)	Manlleu	5.614.762	-	-	5.614.762
8	Nuclis antics	2018	N/3182	Adequació de la Biblioteca Central Comarcal	Sort	295.663	-	-	295.663
9	Nuclis antics	2010	N/2241	Restauració de la cúpula de l'església de St. Andreu del Palomar	Barcelona	496.749	-	-	496.749
10	Obres gestionades	2010	N/2654	Millora urbana del barri de Sant Jaume	Tortosa	267.271	-	-	267.271
Acabades									
11	Sòl per a ús residencial	2016	S/2244	El Culubret	Figueres	2.097.675	(37.571)	(824.041)	1.236.063
12	Sòl per a ús residencial	2016	S/3148	Vapor Cortés	Terrassa	998.728	(2.461)	(398.507)	597.760
13	Naus i edificacions	2020	H/3213	Nau Flexiplas	Martorell	3.302.648	-	-	3.302.648
14	Habitatges HPO	2019	F/0977	Barri d'Arraona (blocs 11 i 12)	Sabadell	2.196.976	-	-	2.196.976
	Locals comercials	2019	F/0977	Barri d'Arraona (blocs 11 i 12)	Sabadell	110.424	(22.373)	-	88.051
	Places aparcaments	2019	F/0977	Barri d'Arraona (blocs 11 i 12)	Sabadell	745.813	(412.813)	-	333.000
15	Habitatges HPO	2013	F/2168	Barri de Can Garcia (c/ Miriana)	Manlleu	114.833	(78.390)	-	36.443
	Habitatges HPP	2013	F/2168	Barri de Can Garcia (c/ Miriana)	Manlleu	376.105	(268.584)	-	107.521
	Locals comercials	2013	F/2168	Barri de Can Garcia (c/ Miriana)	Manlleu	195.620	(133.490)	-	62.130
	Places aparcaments	2013	F/2168	Barri de Can Garcia (c/ Miriana)	Manlleu	396.800	(297.800)	-	99.000
Total						34.834.559	(1.253.482)	(2.302.436)	31.278.641

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir del llistat d'existències extret del submòdul d'actius i existències del SAP i del llistats d'Excel dels deterioraments.

A continuació es detallen les principals característiques de les actuacions analitzades. Els resultats de la fiscalització d'aquestes actuacions són en l'apartat 2.3.3.4.

Sòl en curs – Fons dels Magraners – Lleida

El detall dels costos de l'actuació 1 és el següent:

Quadre 15. Costos de l'actuació 1

Concepte	2018	2019	2020	Acumulat a 31.12.2020
Adquisició de sòl	981.329	2.227	-	983.556
Altres costos	-	-	899	899
Altres despeses	24.533	937	951	26.421
Mà d'obra	-	3.869	17.877	21.746
Total costos directes	1.005.862	7.033	19.726	1.032.621
Costos indirectes	-	531	2.357	2.888
Total costos inversió	1.005.862	7.564	22.084	1.035.510
Deteriorament genèric				(106.013)
Valor net				929.497

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la fitxa de costos extreta del submòdul d'actius i existències del SAP.

En l'actuació 1, Fons dels Magraners, ubicada a Lleida i iniciada el 2018, com s'observa en el detall de costos de l'actuació, des de l'exercici 2018 no hi ha gairebé moviments. El principal motiu es perquè es requereix una modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de Lleida a l'àmbit del SUD-41 Fons dels Magraners, que es troba en fase de redacció. Es preveu que el planejament urbanístic definitiu s'aprovi durant el primer trimestre del 2023 i que les obres s'iniciïn durant el primer trimestre del 2024.

Sòl en curs – La Caseta – Torrelló

El detall dels costos de l'actuació 2 és el següent:

Quadre 16. Costos de l'actuació 2

Concepte	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Acumulat a 31.12.2020
Adquisició de sòl	2.242.268	1.379	300	-	-	-	-	-	-	-	-	2.243.947
Altres despeses	22.414	3.698	5.160	5.312	3.836	3.929	3.996	3.996	4.109	4.192	4.192	64.834
Total costos directes	2.264.682	5.077	5.460	5.312	3.836	3.929	3.996	3.996	4.109	4.192	4.192	2.308.781
Costos indirectes	1.187.762	84	30	-	-	-	-	-	-	-	-	1.187.876
Total costos inversió	3.452.445	5.161	5.490	5.312	3.836	3.929	3.996	3.996	4.109	4.192	4.192	3.496.657
Deteriorament genèric												(973.874)
Valor net												2.522.783

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la fitxa de costos extreta del submòdul d'actius i existències del SAP.

En l'actuació 2 La Caseta de Torelló, iniciada en l'exercici 2010, els costos indirectes de l'exercici 2010 van ser molt elevats, suposant un 34,4% del cost total de l'actuació. Cal tenir en compte que, a causa de la crisi immobiliària, es va produir una utilització per sota de la capacitat normal de l'equip productiu que va derivar en costos de subactivitat produïts per la davallada en el volum de l'activitat. L'INCASÒL va imputar aquests costos de subactivitat com a costos indirectes. D'acord amb la Resolució de l'ICAC del 14 d'abril del 2015, aquests costos de subactivitat s'han d'imputar directament al resultat de l'exercici..

El motiu que no hi hagi pràcticament despeses des de l'exercici 2010 és perquè les obres d'urbanització del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial "La Caseta", a càrrec de l'Ajuntament de Torelló, van estar aturades per diversos contenciosos entre alguns propietaris. Un cop resolt els contenciosos, l'Ajuntament està intentant reactivar la Junta de Compensació per tal d'executar les obres d'urbanització i recepcionar-les en un termini d'un any i mig.

Sòl en curs – Colònia Castells – Barcelona

Les actuacions 3 i 4 corresponen a la Colònia Castells de Barcelona. En l'actuació 3 s'hi recullen les despeses corresponents a diverses expropiacions; en l'actuació 4 s'hi recullen, principalment, els drets d'aprofitament.

En l'exercici 2005, l'Ajuntament de Barcelona va cedir de forma gratuïta a l'INCASÒL els

terrenys corresponents a la finca coneguda com Colònia Castells per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial.

En l'actuació 3, l'import activat, 1,80 M€, correspon als costos en què va incórrer l'INCASÒL per fer front a diverses expropiacions prèvies a la construcció dels habitatges. Segons el pacte vuitè del Conveni de col·laboració formalitzat l'1 de juliol del 2005 entre l'Ajuntament de Barcelona i el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat i la seva addenda posterior del 31 de juliol del 2012, l'Ajuntament havia de pagar a l'INCASÒL pels costos derivats de les expropiacions. El 30 d'abril del 2021, l'Institut va formular la liquidació de les despeses incorregudes a l'Ajuntament de Barcelona per l'import pactat entre ambdues parts, 1,47 M€. Aquesta liquidació va ser aprovada per la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona el 22 de juny del 2021. La resta de l'import, 326.585 €, s'haurà de donar de baixa d'existències i reconèixer-lo com a pèrdues dins el Compte de pèrdues i guanys, atès que correspon a costos que no es cobraran.

L'actuació 4 inclou els costos activats per 6,96 M€, dels quals 4,92 M€ corresponen a 3.047 m² de sostre residencial pendants d'entregar per part de l'Ajuntament de Barcelona a l'INCASÒL, segons el pacte quart de l'addenda de modificació del Conveni de col·laboració. La resta de l'import activat, 2,04 M€, s'hauria de reclassificar, una part a l'epígraf Resultats d'exercicis anteriors, atès que correspon als costos d'una actuació d'habitatges ja acabats i venuts i, l'altra part, s'hauria de reclassificar a una de les actuacions d'habitatges de la Colònia Castells que es troben en existències i que està pendent d'acabar i, per tant, pendent de vendre.

Sòl en curs – La Remunta – L'Hospitalet de Llobregat

El detall dels costos de l'actuació 5 és el següent:

Quadre 17. Costos de l'actuació 5

Concepte	2020	Acumulat a 31.12.2020
Adquisició de sòl	2.004.728	2.004.728
Total costos directes	2.004.728	2.004.728
Costos indirectes	-	-
Total costos inversió	2.004.728	2.004.728
Deteriorament		-
Valor net		2.004.728

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la fitxa de costos extreta del submòdul d'actius i existències del SAP.

L'actuació 5 correspon al sòl per a ús residencial obtingut en l'exercici 2020 com a resultat d'una permuta en la qual l'INCASÒL lliura el centre cívic Delta del barri de Sant Cosme del Prat de Llobregat.

L'immoble entregat per l'INCASÒL, amb un cost de 2,60 M€, no constava registrat en la comptabilitat. Val a dir que els terrenys en què es va construir l'immoble provenien de la cessió de l'Estat a la Generalitat, en virtut del Reial decret 1503/1980, del 20 de juny, pel qual es va traspasar a la Generalitat el patrimoni i les actuacions urbanístiques gestionades per l'INUR en l'àmbit territorial de Catalunya.

El cost de la construcció del centre cívic va ser objecte de subvenció en la seva integritat, mitjançant el Programa de remodelació de barris del Ministeri de Foment. En l'exercici 1995, l'INCASÒL va donar de baixa el cost de la construcció de l'epígraf Existències a l'aplicar la subvenció, de forma incorrecta, atès que tant el cost de l'actuació com la subvenció atorgada haurien de romandre en l'epígraf d'Existències i en el Patrimoni net, respectivament, fins a la seva baixa o alienació.

Habitatges HPP en curs – Actuacions provinents dels convenis amb l'AHC

El detall dels costos de les actuacions 6 i 7 és el següent:

Quadre 18. Costos de l'actuació 6

Concepte	Acumulat a 31.12.2020
Adquisició de sòl	564.173
Obres	1.684.188
Honoraris	72.146
Altres costos	2.030
Altres despeses	4.319
Mà d'obra	-
Despeses financeres	3.371
Recuperació de la inversió*	(12.789)
Total costos directes	2.317.438
Costos indirectes	7.372
Total costos inversió	2.324.810
Deteriorament	-
Valor net	2.324.810

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la fitxa de costos extreta del submòdul d'actius i existències del SAP.

* Despeses incorregudes per l'INCASÒL i abonades per l'AHC en virtut del conveni corresponent.

Quadre 19. Costos de l'actuació 7

Concepte	Acumulat a 31.12.2020
Adquisició de sòl	4.663.750
Altres costos	57.213
Altres despeses	60.436
Mà d'obra	410.493
Recuperació de la inversió*	(3.240)
Interessos préstecs	255.555
Total costos directes	5.444.207
Costos indirectes	170.555
Total costos inversió	5.614.762
Deteriorament	-
Valor net	5.614.762

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la fitxa de costos extreta del submòdul d'actius i existències del SAP

* Despeses incorregudes per l'INCASÒL i abonades per l'AHC en virtut del conveni corresponent.

Dins els programes de remodelació de barris s'emmarquen tot d'actuacions, entre les quals hi ha les corresponents al barri d'Arraona de Sabadell (actuació 6) i el barri de Can Garcia de Manlleu (actuació 7). Aquestes actuacions les realitza l'INCASÒL i les finança l'AHC, i es troben regulades en els diversos convenis signats entre ambdues parts.

Dins d'aquestes actuacions hi ha costos per l'execució de les obres, com ara els d'expropiació, real·lotjaments, enderroc, urbanització de l'entorn, etc. Es tracta de costos comuns a un conjunt d'edificacions que posteriorment es reparteixen entre les ja construïdes en proporció al nombre d'habitatges de cada edifici i que, per poder portar el control i justificar la inversió davant l'AHC, es troben recollides en aquestes actuacions.

Els convenis formalitzats entre l'AHC i l'INCASÒL per a cadascun dels programes de remodelació de barris preveuen una Comissió de Seguiment del programa. Aquesta Comissió té com a funcions fer el seguiment de les actuacions de remodelació dels barris, avaluar el compliment dels compromisos adquirits i verificar la destinació de les aportacions que es transfereixen, mitjançant l'avaluació d'informes i documents justificatius de les despeses. Val a dir que la darrera reunió de la Comissió de Seguiment, en la qual es va revisar l'estat de l'acompliment de les actuacions previstes en els convenis des de l'exercici 2012 fins a l'exercici 2017, va ser a l'octubre del 2018.

Nuclis antics i obres gestionades en curs**Biblioteca Central Comarcal – Sort**

El detall dels costos de l'actuació 8 és el següent:

Quadre 20. Costos de l'actuació 8

Concepte	2018	2019	2020	Acumulat a 31.12.2020
Obres	8.765	34.470	201.614	244.849
Honoraris	-	-	26.401	26.401
Altres despeses	180	218	-	398
Mà d'obra	10.299	4.981	7.997	23.277
Recuperació de la inversió	-	-	(1.957)	(1.957)
Total costos directes	19.244	39.669	234.055	292.968
Costos indirectes	1.060	638	996	2.695
Total costos inversió	20.305	40.307	235.051	295.663
Deteriorament				-
Valor net				295.663

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la fitxa de costos extreta del submòdul d'actius i existències del SAP.

L'actuació 8 correspon a les obres d'adequació de la Biblioteca Central Comarcal de Sort que l'Oficina de Suport a la Iniciativa Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat va encarregar a l'INCASÒL el desembre del 2017. Les obres es van recepcionar el desembre del 2020, i es van lliurar a l'Ajuntament en el mateix moment.

A banda, cal esmentar que el 22 de desembre del 2020 es va signar la resolució de pagament d'una indemnització per 14.843 € a l'empresa constructora com a conseqüència de la suspensió parcial del contracte de les obres amb l'objectiu de reduir riscos de propagació de la covid.

Església de Sant Andreu del Palomar – Barcelona

El detall dels costos de l'actuació 9 és el següent:

Quadre 21. Costos de l'actuació 9

Concepte	2010	2016	2017	2018	2019	2020	Acumulat a 31.12.2020
Obres	-	-	-	-	237.737	516.014	753.751
Honoraris	7.434	-	1.500	-	9.525	36.471	54.930
Altres despeses	1.629	-	-	218	-	42.181	44.028
Recuperació de la inversió	-	(9.281)	-	(1.500)	(188.618)	(156.560)	(355.959)
Total costos directes	9.063	(9.281)	1.500	(1.282)	58.644	438.105	496.749
Costos indirectes	-	-	-	-	-	-	-
Total costos inversió	9.063	(9.281)	1.500	(1.282)	58.644	438.105	496.749
Deteriorament							-
Valor net							496.749

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la fitxa de costos extreta del submòdul d'actius i existències del SAP.

L'actuació 9 correspon a les obres de restauració de la cúpula de l'església de Sant Andreu del Palomar de Barcelona. De la mateixa manera que en l'actuació 8, les obres es van recepcionar el desembre del 2020, i es van lliurar a l'Arquebisbat de Barcelona en el mateix moment.

Barri de Sant Jaume – Tortosa

El detall dels costos de l'actuació 10 és el següent:

Quadre 22. Costos de l'actuació 10

Concepte	2010	2011	Acumulat a 31.12.2020
Obres	186.046	68.966	255.012
Honoraris	-	12.258	12.258
Total costos directes	186.046	81.225	267.271
Costos indirectes	-	-	-
Total costos inversió	186.046	81.225	267.271
Deteriorament			-
Valor net			267.271

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la fitxa de costos extreta del submòdul d'actius i existències del SAP.

L'actuació 10 correspon a una de les vuit parts del projecte de rehabilitació del barri de Sant Jaume, concretament a l'enderroc de l'edificació de l'illa 3. Aquest projecte de rehabilitació deriva del conveni signat en l'exercici 2008 entre el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat, l'Ajuntament de Tortosa i l'INCASÒL per a l'execució de la gestió dels plans de millora del Barri de Sant Jaume. En el conveni es preveia, entre d'altres, que l'INCASÒL executaria els enderrocs de les finques. Per rescabalar-se de les despeses, l'Ajuntament havia de cedir-li una part de sostre edificable.

Les despeses d'enderroc i desenrunament del projecte sencer es van registrar amb un cost total acumulat d'1,53 M€. Els treballs d'enderroc i desenrunament de totes les illes es van iniciar a principis del 2010 i es van acabar durant l'exercici 2011. L'Ajuntament no ha rescabalat l'INCASÒL per les despeses incorregudes i no hi ha cap document d'acceptació del deute per part de l'Ajuntament.

Sòl per a ús residencial acabat

El detall dels costos de les actuacions 11 i 12 és el següent:

Quadre 23. Costos de l'actuació 11

Concepte	2016	2017	2018 a 2020	Acumulat a 31.12.2020
Adquisició de sòl	2.060.887	365	-	2.061.252
Obres	-	1.590	-	1.590
Altres despeses	30.902	3.931	-	34.833
Total costos directes	2.091.789	5.886	-	2.097.675
Costos indirectes	-	-	-	-
Total costos inversió	2.091.789	5.886	-	2.097.675
Deteriorament per correcció de valor				(37.571)
Deteriorament genèric				(824.041)
Valor net				1.236.062

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la fitxa de costos extreta del submòdul d'actius i existències del SAP.

Quadre 24. Costos de l'actuació 12

Concepte	2016	2017 a 2020	Acumulat a 31.12.2020
Adquisició de sòl	998.728	-	998.728
Total costos directes	998.728	-	998.728
Costos indirectes	-	-	-
Total costos inversió	998.728	-	998.728
Deteriorament per correcció de valor			(2.461)
Deteriorament genèric			(398.507)
Valor net			597.760

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la fitxa de costos extreta del submòdul d'actius i existències del SAP.

L'actuació 11, el Culubret de Figueres, recull principalment el cost per la permuta d'unes parcel·les urbanitzades a canvi de l'entrega d'unes altres parcel·les, fixant el valor de les parcel·les adquirides segons escriptura de permuta en 2,06 M€. L'actuació 12, Vapor Cortés de Terrassa, recull principalment el cost per la permuta d'unes parcel·les urbanitzades a canvi de l'entrega d'uns locals comercials i unes places d'aparcament, fixant el valor de les parcel·les adquirides en 996.266 €.

Cal esmentar que el 31 de desembre del 2020, atesa la seva inactivitat, aquestes actuacions estaven deteriorades passant el seu valor net a 1,24 M€ i a 597.760 €.

Naus i edificacions

L'actuació 13 correspon a les despeses incorregudes a finals de l'exercici 2020 per la compravenda d'una porció de terreny més l'edificació industrial consistent en 3 naus a Martorell, concretament en el polígon industrial SEAT, per un import de 3,30 M€.

Habitatges HPO i HPP, locals comercials i places d'aparcament en venda

El detall dels costos de les actuacions 14 i 15 és el següent:

Quadre 25. Costos de l'actuació 14

Concepte	Acumulat a 31.12.2019	2020	Acumulat a 31.12.2020
Adquisició de sòl	209.512	-	209.512
Traspassos	554.876	-	554.876
Obres	3.938.534	-	3.938.534
Honoraris	380.950	-	380.950
Altres costos	289.968	-	289.968
Altres despeses	25.494	-	25.494
Recuperació de la inversió	(17.594)	-	(17.594)
Despeses formalització	21	-	21
Total costos directes	5.381.761	-	5.381.761
Costos indirectes	277.058	-	277.058
Total cost de les vendes	-	(2.605.606)	(2.605.606)
Total costos inversió	5.658.819	(2.605.606)	3.053.213
Deteriorament per correcció de valor			(435.185)
Valor net			2.618.028

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la fitxa de costos extreta del submòdul d'actius i existències del SAP.

Quadre 26. Costos de l'actuació 15

Concepte	Acumulat a 31.12.2013	2014 a 2019	Acumulat a 31.12.2020
Adquisició de sòl	31.964	-	31.964
Traspassos	188.329	-	188.329
Obres	991.174	-	991.174
Honoraris	93.824	-	93.824
Altres costos	10.033	-	10.033
Altres despeses	4.424	-	4.424
Recuperació de la inversió	(33)	-	(33)
Despeses formalització	138	-	138
Total costos directes	1.319.853	-	1.319.853
Costos indirectes	106.548	-	106.548
Total cost de les vendes	-	(343.043)	(343.043)
Total costos inversió	1.426.401	(343.043)	1.083.358
Deteriorament per correcció de valor			(778.263)
Valor net			305.095

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la fitxa de costos extreta del submòdul d'actius i existències del SAP.

Les actuacions 14 i 15 corresponen als habitatges HPO i HPP, locals comercials i places d'aparcament construïts en el barri d'Arraona de Sabadell i en el barri de Can Garcia de Manlleu. Aquestes actuacions es van iniciar en els exercicis 1995 i 2006, respectivament. L'actuació del barri d'Arraona correspon a la construcció dels blocs 11 i 12.

L'ingrés màxim associat per la venda d'habitatges protegits està subjecte a preus públics establerts per la normativa vigent en cada moment.

2.3.3.4. Resultats de la fiscalització

Valoració de les existències

De l'anàlisi efectuada sobre els criteris de valoració es fan les observacions següents:

- Respecte als costos directes de mà d'obra, hi ha treballadors que imputen les hores treballades als projectes de forma genèrica a altres tasques o simplement no les informen, per tant, aquestes hores acaben imputant-se al Compte de pèrdues i guanys i no com un major cost de les actuacions.

En l'anàlisi efectuada dels costos directes de mà d'obra imputats a les existències, s'ha observat que del total de despeses de personal, només es troben imputades directament a projectes el 10%, atès que només s'imputen com a cost directe de mà d'obra el cost de les hores dedicades a projectes dels grups professionals anomenats de comandament, especialista i administració de les quatre direccions d'operacions. Aquest fet suposa que les existències estiguin infravalorades en no imputar-se el cost real de mà d'obra directa.

- El criteri d'imputació dels costos indirectes de l'Institut no permet conèixer de forma precisa el cost final de les actuacions que porta a terme l'Institut.

En primer lloc, cal indicar que l'Institut imputa a les existències el mateix percentatge de despesa indirecta que el percentatge imputat de cost de mà d'obra directa, és a dir, el 10%. En conseqüència, del total de les despeses d'estructura a imputar com a indirectes, com ara el lloguer de l'oficina, subministraments, amortitzacions, només s'imputa el 10%; la resta no s'activen a les actuacions i s'acaben imputant en el Compte de pèrdues i guanys.

A banda, hi ha diverses despeses no imputades a les actuacions, com ara diversos lloguers, tant de maquinària com de locals, etc.; despeses de locomoció; neteja; serveis i manteniments informàtics, etc. fet que provoca, de nou, una infravaloració de les existències.

En la revisió de la fitxa de costos que s'extreu del SAP de l'actuació Fons dels Magraners ubicada a Lleida iniciada el 2018, hi ha 29.276€ de costos que corresponen a obres d'enderroc, que s'han passat a despeses de manteniment quan s'haurien d'haver activat com a major cost de l'actuació, atesa la seva naturalesa.

- En la revisió de les actuacions 3 i 4 corresponents a la Colònia Castell s'ha detectat que els terrenys cedits per l'Ajuntament de Barcelona a l'INCASÒL en l'exercici 2005 no han estat mai comptabilitzats. L'Institut hauria d'haver registrat l'actiu cedit en l'epígraf d'Existències i, com a contrapartida, una subvenció de capital rebuda pel seu valor raonable. En l'exercici fiscalitzat, el valor d'aquesta cessió corresponents als habitatges construïts que es troben en règim d'arrendament, hauria d'estar registrat en l'epígraf d'Inversions Immobiliàries, de forma separada al valor dels habitatges.

A banda, dins de l'actuació 4 s'inclouen costos corresponents a actuacions d'habitatges ja acabats i venuts, dels quals es desconeix l'import global. L'INCASÒL hauria de calcular l'import d'aquests costos i traspassar-los a Resultats d'exercicis anteriors del passiu del Balanç.

- En els convenis formalitzats entre l'AHC i l'INCASÒL per a la gestió dels programes de remodelació de barris, es preveu una comissió de seguiment d'aquests programes. La darrera reunió de la Comissió de Seguiment, en la qual es va revisar l'estat de l'acompliment de les actuacions previstes en els convenis des de l'exercici 2012 fins l'exercici 2017, va ser l'octubre del 2018. Per tal que aquesta Comissió sigui efectiva i pugui prendre mesures adequades en temps i termini, aquestes reunions s'han d'efectuar de forma periòdica, com a mínim un cop l'any, i així poder avaluar el compliment dels compromisos adquirits.
- En la revisió de les actuacions de nuclis antics i obres gestionades s'ha observat que les obres acabades i recepcionades el 2020 no es van donar de baixa fins a l'exercici 2021. Tampoc no es van incloure com a cost de l'actuació 14.843€ corresponents a una indemnització a l'empresa constructora.

Respecte als costos directes corresponents a la mà d'obra, el cost per hora que s'obté a partir dels resums de nòmines i les hores efectives de treball anual dels treballadors que han imputat hores en aquesta actuació són superiors al cost hora imputat; aquest cost hora imputat no s'actualitza, atès que és el mateix des de l'exercici 2019 i no es disposa de la deguda justificació del seu càlcul.

- En les obres d'actuacions gestionades, aquestes es facturen d'acord amb les tarifes aprovades pel Consell d'Administració de l'INCASÒL aprovades el 22 d'abril del 2016, fet que provoca que el cost real de l'actuació sigui superior al cost facturat. Aquestes tarifes s'haurien d'actualitzar anualment, per tal que cobreixin els costos reals del servei.

- En les actuacions de sòl per a ús residencial acabat revisades es recull el cost de sengles permutes. Les valoracions corresponents a les parcel·les rebudes no estan justificades per cap informe de valoració emès per la Direcció d'Anàlisi Estratègica que posi de manifest el valor de mercat, per la qual cosa no s'ha pogut validar la correcta valoració de les actuacions.

Deteriorament de les existències

- En el càlcul del deteriorament, l'INCASÒL aplica deterioraments genèrics per actuacions aturades per diverses circumstàncies, a les quals aplica percentatges anuals de deteriorament fins assolir un percentatge del cost de l'actuació que oscil·la entre el 7% i el 40%. Tenint en compte que el deteriorament genèric tracta de compensar la pèrdua produïda com a conseqüència de la immobilització de les existències, i que hi ha actuacions amb una antiguitat d'entre 20 i 40 anys, en alguns casos s'hauria de poder arribar a deterioraments superiors al límit preestablert.
- Per poder valorar la integritat de les existències de sòl en curs i la suficiència dels deterioraments genèrics caldria un informe de taxació emès per un expert independent o un informe de valoració emès pels tècnics de l'Institut aprovat per la Comissió de Valoracions.
- En el cas de sòl acabat, el deteriorament per correcció de valor es basa en els informes de valoració realitzats per la Direcció d'Anàlisi Estratègica. Aquests informes tenen una vigència d'un any i mig. En la revisió efectuada s'observa que en la majoria de casos aquests informes no són vigents.

L'Institut hauria d'impulsar l'actualització d'aquests informes abans que perdin la seva vigència (vegeu l'apartat 1.2.2.2).

- En el cas d'habitatges i aparcaments protegits acabats, en què el deteriorament es calcula en funció del preu públic establert per la normativa vigent en cada moment, l'Institut hauria d'analitzar els canvis en la normativa associada a la determinació d'aquest preus i/o canvis en les condicions del mercat de l'habitatge que podrien donar lloc a la necessitat de realitzar correccions addicionals significatives en la valoració de les existències i corregir si s'escau el deteriorament.
- En el cas dels locals acabats, el deteriorament genèric s'ha calculat a partir d'un percentatge fix sobre el total de cost dels locals que no està justificat.
- En el cas d'existències de nuclis i actuacions gestionades, l'Institut hauria d'analitzar el deteriorament per cadascun dels serveis quan el compliment del contracte es demora, per verificar que el preu de venda estipulat cobreix, com a mínim, el cost de construcció,

més tots els costos i despeses pendents d'incórrer que siguin necessaris per a l'execució del contracte.

- L'actuació 10 correspon a una de les vuit parts del projecte de rehabilitació del barri de Sant Jaume de Tortosa, del qual s'hi inclouen 1,53 M€ corresponents a les despeses per l'enderroc i desenrunament efectuat entre 2010 i 2011. L'Ajuntament no ha rescabalat l'INCASÒL per les despeses incorregudes i no hi ha cap document d'acceptació del deute per part de l'Ajuntament. Atesa l'antiguitat de l'actuació i la manca de compromís per part de l'Ajuntament, aquesta actuació hauria d'estar deteriorada en la seva totalitat.
- En les actuacions d'habitatges revisades, els preus de venda inclosos en l'aplicació informàtica GOH no corresponen amb els preus segons normativa, fet que dificulta el control de l'Institut i la validació sobre si el deteriorament per correcció de valor registrada és adequat.

Tampoc no s'han pogut validar els preus de venda de dues actuacions, pels locals comercials i places d'aparcament, atès que no se'n disposa de cap estudi de valoració i, en conseqüència tampoc s'ha pogut validar si la correcció de valor registrada és l'adequada.

2.4. ALTRES ASPECTES

Atesa la informació rebuda en la Sindicatura de Comptes, per part de l'Oficina Antifrau de Catalunya, relativa a presumptes irregularitats relatives a l'operació de compravenda de terrenys que l'INCASÒL havia de dur a terme per ordre del Govern, dins el projecte Hard Rock Entertainment World o BCN World, de Vila-seca i Salou, el Ple de la Sindicatura de Comptes de 25 de gener del 2022 va decidir incloure una referència a aquesta qüestió, que és la que s'esmenta a continuació.

El 15 de desembre del 2020, el Govern va acordar, entre d'altres, el següent:

- Ordenar a l'Institut Català del Sòl l'adquisició a Mediterranea Beach & Golf Community, SA dels terrenys de la seva propietat de 952.000 m² de superfície aproximada, inclosos en el Centre Recreatiu Turístic de Vila-seca i Salou, per un import total de 120 M€, en el termini màxim de 2 mesos a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva de la modificació del Pla director urbanístic en compliment de la sentència ferma de 29 de setembre del 2020, de la Secció 3a de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.
- Ordenar a l'Institut Català del Sòl l'alienació dels esmentats terrenys a favor de BCN IR 3, SAU pel mateix import total i en el mateix termini màxim.
- Condicionar l'adquisició i l'alienació a la publicació prèvia de l'aprovació definitiva de la referida modificació del Pla director urbanístic.

Val a dir que a la data de finalització del treball de camp, octubre del 2022, el Pla director urbanístic encara no estava aprovat de forma definitiva, requisit previ a l'adquisició i alienació posterior dels esmentats terrenys. Per tant, aquesta operació no s'ha dut a terme i, en conseqüència, no ha estat objecte de fiscalització.

3. CONCLUSIONS

3.1. OBSERVACIONS

A continuació s'inclouen les observacions més significatives que s'han posat de manifest durant el treball de fiscalització realitzat sobre determinats aspectes de les existències de l'INCASÒL corresponents a l'exercici 2020 que, si escau, caldria esmenar.

Aprovació i retiment de comptes

1. La informació de caràcter pressupostari de l'INCASÒL, que s'ha d'incloure en els comptes anuals, corresponent a l'exercici 2020 no incloïa el Resultat pressupostari (vegeu l'apartat 2.1).

Composició i comptabilització de les existències

Les observacions relatives a la composició i comptabilització de les existències són les següents (vegeu l'apartat 2.3.1.5).

2. En l'anàlisi realitzada s'ha detectat que diverses actuacions provinents del patrimoni traspassat de l'INUR i l'Institut per a la Promoció Pública de l'Habitatge a la Generalitat de Catalunya, no es trobaven registrades en el Balanç de l'Institut. Cal tenir en compte que només es varen registrar com a existències aquelles actuacions que es relacionaven en els annexos dels decrets si bé, al llarg dels anys han anat aflorant diversos elements que es trobaven fora dels annexos, però que també van ser objecte de traspàs a la Generalitat. Tot això comporta que hi ha patrimoni no inventariat i, en conseqüència, no registrat en l'epígraf d'Existències del Balanç.
3. L'Institut comptabilitza totes les existències com de cicle llarg, tant les que estan en curs com les acabades quan, d'acord amb l'Ordre de l'11 de maig del 2001, que modifica les normes d'adaptació del Pla general de comptabilitat a les empreses immobiliàries, hauria de comptabilitzar com de cicle curt les existències acabades i, també, aquelles existències en curs el termini de construcció de les quals es prevegi inferior a l'any.
4. Dins les actuacions de sòl en curs s'inclouen actuacions de reparcel·lació les quals, un cop finalitzada la reparcel·lació i efectuada la corresponent urbanització, en diverses ocasions, fins que no s'efectua el compte de liquidació definitiu, no es poden girar

les quotes d'urbanització als propietaris per diverses circumstàncies. És per això que en el sòl en curs s'inclouen actuacions ja finalitzades, en les quals hi ha els costos d'urbanització i reparcel·lació pendents de liquidar als propietaris de les finques urbanitzades.

L'Institut hauria d'agilitar la liquidació d'aquestes actuacions totalment executades i traspassar aquests costos a cobrar a l'epígraf Deutors comercials del Balanç.

5. Dins del sòl en curs s'inclouen les inversions realitzades en dues subestacions elèctriques per dotar de subministrament elèctric diferents actuacions de sòl industrial, per 2,70 M€ que, atenent a la seva naturalesa, el cost s'hauria d'haver passat a despesa en l'exercici corresponent.
6. Dins les actuacions incloses en existències, tant en curs com acabades, n'hi ha que estan arrendades, per la qual cosa, haurien de registrar-se en l'epígraf d'Inversions immobiliàries.

És el cas de les actuacions següents: el sòl en curs que l'INCASÒL destina a l'arrendament mentre les obres estan aturades;¹⁹ el sòl acabat per 310.054 €; les naus acabades per 5,78 M€; els habitatges amb protecció oficial per 111,09 M€ i els habitatges de promoció pública per 68,67 M€; els locals comercials per 16,77 M€ i les places d'aparcament per 9,64 M€.

7. Dins de les existències s'hi troben 10,80 M€ corresponents a àrees residencials estratègiques que no es van arribar a desenvolupar, per les quals el DTS transfereix anualment i per un període de 20 anys, 1,05 M€. L'INCASÒL hauria d'haver reconegut la pèrdua per l'import total de la promoció en l'exercici en què es va posar de manifest. És per això que a 31 de desembre del 2020, l'import de la inversió pendent de rescabalar, 10,80 M€, hauria d'estar reconegut com a pèrdua dins els resultats d'exercicis anteriors del passiu del Balanç, i no dins les existències.
8. El registre del traspàs d'existències en curs a acabades es produeix quan la Direcció Comercial introdueix en el sistema informàtic el preu de venda de l'actuació, mentre que s'hauria de registrar un cop finalitzada l'obra i emès l'informe final. Posteriorment, i un cop registrades com a existències acabades, és quan la Direcció d'Anàlisi Estratègica hauria de valorar el preu de venda i, un cop aprovat per la Comissió de Valoracions, quan la Direcció Comercial hauria d'introduir el preu en el sistema informàtic.
9. Diverses actuacions de sòl amb edificació, tant en curs com acabades, naus acabades i locals comercials, estan essent utilitzades per diversos departaments de la Generalitat de Catalunya, sense que s'hagi formalitzat cap contracte d'arrendament.

19. L'INCASÒL no disposa d'un detall quantificat de les actuacions de sòl en curs que estan en lloguer.

Procediment informàtic (vegeu l'apartat 2.3.2.1)

10. S'han detectat diferències entre la informació de l'aplicació GOH i les dades de l'IP, degut a què aquestes dues aplicacions no estan integrades.
11. L'Institut no disposa d'un detall individualitzat del valor net de les existències, sinó que aquest s'ha de calcular a partir del llistat de composició i valoració de cost extret del SAP i del llistat relació de deterioraments en fitxer Excel, fet que dificulta la tasca de valoració de les existències i augmenta el risc d'errors en el seu càlcul. Per obtenir el registre individualitzat del deteriorament de cadascuna de les actuacions, els imports dels deterioraments genèrics acumulats anteriors a l'exercici 2020, calculats en els fulls d'Excel, s'han d'incorporar en el SAP.
12. En el traspàs de dades de l'antiga aplicació informàtica al submòdul d'actius i existències del SAP no s'ha mantingut tota la informació històrica anterior a l'exercici 2010; només s'ha traspassat el cost global.

Valoració de les existències (vegeu l'apartat 2.3.3.4)

13. En la imputació dels costos directes de mà d'obra, hi ha treballadors que imputen les hores treballades als projectes, de forma genèrica a altres tasques o simplement no les informen, per tant, aquestes hores acaben imputant-se al Compte de pèrdues i guanys i no com un major cost de les actuacions.

A banda, del total de despeses de personal, només hi ha imputades directament a projectes el 10%, atès que només s'imputa com a cost directe de mà d'obra el cost de les hores dedicades a projectes dels grups professionals anomenats de comandament, especialista i administració de les quatre direccions d'operacions.

També cal assenyalar que el cost hora imputat és inferior al cost hora que s'obté a partir dels resums de nòmines i de les hores efectives de treball anual dels treballadors. Aquest cost hora imputat no està actualitzat atès que és el mateix que en el 2019 i no es disposa de la deguda justificació del seu càlcul.

14. El criteri d'imputació dels costos indirectes que efectua l'Institut no permet conèixer de forma precisa el cost final de les actuacions. D'una banda, perquè s'imputa a les existències el mateix percentatge de despesa indirecta que l'imputat de cost de mà d'obra directa, és a dir, el 10%; la resta no s'activen a les actuacions i s'acaben imputant en el Compte de pèrdues i guanys.

De l'altra banda, hi ha diverses despeses no imputades, com ara diversos lloguers, tant de maquinària com de locals, etc.; despeses de locomoció; neteja; serveis i manteniments informàtics, fires i propaganda, etc., fet que provoca, de nou, una infravaloració de les existències.

15. En els convenis formalitzats entre l'AHC i l'INCASÒL per a la gestió dels programes de remodelació de barris, la darrera reunió de la Comissió de Seguiment, prevista en els convenis, va ser l'octubre del 2018. Per tal que aquesta Comissió sigui efectiva i pugui prendre mesures adequades en temps i termini, aquestes reunions s'han d'efectuar amb més periodicitat.
16. De la mostra d'actuacions fiscalitzada s'han fet diverses observacions que s'expliquen abastament en el cos de l'informe, entre les quals destaquen les següents:
- existència de costos no activats a l'actuació;
 - existència de terrenys rebuts en cessió no comptabilitzats;
 - existència de costos corresponents a actuacions ja acabades i venudes pendents de donar de baixa d'existències;
 - obres acabades i recepcionades en 2020 que no es donen de baixa fins a l'exercici 2021;
 - obres d'actuacions gestionades, facturades a preus de 2016 que no cobreixen els costos reals de l'actuació;
 - sòl residencial permutat la valoració dels quals no es troba justificada.
17. Pel que fa al càlcul del deteriorament, les observacions són les següents:
- Els deterioraments genèrics es calculen aplicant percentatges anuals a les actuacions aturades, fins assolir percentatges que oscil·len entre el 7% i el 40% del cost global de l'actuació. Tenint en compte que aquest deteriorament tracta de compensar la pèrdua per la immobilització de les existències, i atès que hi ha actuacions amb una antiguitat d'entre 20 i 40 anys, en alguns casos s'hauria de poder arribar a deterioraments superiors al límit preestablert.
 - Per poder valorar la integritat de les existències de sòl en curs i la suficiència dels deterioraments genèrics, cal un informe de taxació emès per un expert independent o un informe de valoració emès pels tècnics de l'Institut i aprovat per la Comissió de Valoracions.
 - En el cas de sòl acabat, el deteriorament per correcció de valor es basa en els informes de valoració realitzats per la Direcció d'Anàlisi Estratègica. Aquests informes tenen una vigència d'un any i mig. En la revisió efectuada s'observa que en la majoria de casos aquests informes no són vigents.
 - En el cas dels locals acabats, el deteriorament genèric s'ha calculat a partir d'un percentatge fix sobre el total de cost dels locals que no està justificat.
 - En el cas d'existències de nuclis i actuacions gestionades, l'Institut hauria d'analitzar el deteriorament per a cadascun dels serveis quan el compliment del contracte es

demora, per verificar que el preu de venda estipulat cobreix, com a mínim, el cost de construcció, més tots els costos i despeses pendents d'incórrer que siguin necessaris per l'execució del contracte.

- En l'actuació 10, corresponent a la rehabilitació del barri de Sant Jaume de Tortosa, s'inclouen 1,53 M€ corresponents a les despeses per l'enderroc i desenrunament efectuat entre el 2010 i el 2011. L'Ajuntament no ha rescabalat l'INCASÒL per les despeses incorregudes i no hi ha cap document d'acceptació del deute per part de l'Ajuntament. Atesa l'antiguitat de l'actuació, i la manca de compromís per part de l'Ajuntament, aquesta actuació hauria d'estar deteriorada en la seva totalitat.
- En les actuacions d'habitatges revisades, els preus de venda inclosos en l'aplicació informàtica ALI no es corresponen amb els preus segons normativa. En conseqüència, no s'ha pogut validar si el deteriorament per correcció de valor registrada és adequat.

Tampoc no s'han pogut validar els preus de venda de dues actuacions, pels locals comercials i places d'aparcament, atès que no es disposa de cap estudi de valoració i, en conseqüència tampoc s'ha pogut validar si la correcció de valor registrada és l'adequada.

3.2. RECOMANACIONS

A continuació s'inclouen les recomanacions sobre alguns aspectes que s'han posat de manifest durant el treball de fiscalització realitzat en relació amb les existències de l'INCASÒL, corresponent a l'exercici 2020.

1. Seria adequat separar, dins dels comptes anuals, les obres en curs de cicle curt com, per exemple, els terrenys i solars sobre els quals no s'ha fet cap tipus d'actuació, obra o modificació, de les obres en curs de cicle llarg.
2. Un cop acabades les obres d'actuacions gestionades, l'INCASÒL ha d'impulsar-ne la recepció corresponent per part dels ajuntaments, per tal de no haver de suportar els costos de manteniment i conservació de la urbanització.
3. L'INCASÒL hauria d'impulsar i prioritzar els tràmits necessaris per formalitzar, mitjançant contractes d'arrendament o l'instrument que es consideri més adequat, la situació d'aquelles actuacions que estan sent utilitzades per diversos departaments de la Generalitat de Catalunya.
4. Cal que l'entitat es plantegi la reposició de diverses de les aplicacions informàtiques que formen part del procés de valoració de les existències, sobretot aquelles que comencen

a generar disfuncions en el procés. L'impuls i reforç de l'aplicació IP, en substitució d'aquestes aplicacions, podria permetre una major agilitat i un gran avanç en tot el procés informàtic de valoració de les existències.

En aquest procés de reposició i d'impuls i reforç de l'IP, fora també convenient integrar les aplicacions informàtiques IP, SIG i GOH, creant una aplicació informàtica patrimonial única i integral que recollís totes les dades i s'integrés en el submòdul d'actius i existències del SAP.

5. Per tal de millorar la informació comptable, caldria que l'Institut conciliés, almenys al final de cada exercici, els llistats d'existències extret del mòdul financer amb el llistat extret del submòdul d'actius i existències del SAP, per tal d'esmenar, abans del tancament de l'exercici, les possibles diferències. Caldria també millorar el registre dels moviments dels majors comptables d'existències, extrets del SAP, indicant-ne el concepte.

Caldria també que els imports acumulats dels deterioraments genèrics calculats en fulls d'Excel anteriors a l'exercici 2020 es registrin en el SAP de forma individualitzada per cadascuna de les actuacions, per permetre extreure el valor net de cadascuna de les actuacions.

6. En la recerca de la millora quant a la informació comptable, fora bo també que la informació històrica anterior a l'exercici 2010 s'incorporés en el submòdul d'actius i existències del SAP, per tal de disposar de tota la documentació digitalitzada.
7. L'Institut hauria de fer periòdicament el traspàs de les escriptures de compravenda dels habitatges de la seva propietat que gestiona l'AHC, o crear una base de dades compartida entre les dues entitats per emmagatzemar aquest tipus de documentació, per tal que l'Institut tingui un major control i una disposició més immediata.
8. No consta que l'INCASÒL hagi aprovat cap manual de procediments interns en l'àrea d'existències. Es considera imprescindible confeccionar i aprovar aquest manual, el qual hauria de recollir detalladament els procediments per a l'elaboració de l'inventari, en el qual s'haurien d'incloure almenys, a títol orientatiu, els departaments i personal que intervenen en la confecció de l'inventari; una descripció de competències i assignació de tasques; el mecanisme de coordinació o col·laboració entre els departaments i, els criteris generals per a la valoració de les existències, per les pèrdues de valor i pels deterioraments.
9. Cal que l'INCASÒL elabori una instrucció o resolució d'elaboració d'escandall aprovada per la Direcció, en què s'indiquin clarament les partides que componen els costos directes, com, per exemple, cost d'adquisició, subcontractació (preu de cost més l'IVA no deduïble), cost de la mà d'obra (cost hora per categories), costos estructurals (costos indirectes).

4. ANNEX: COMPTES ANUALS

Els comptes anuals juntament amb l'informe d'auditoria estan publicats al lloc web de la Sindicatura de Comptes de Catalunya (www.sindicatura.cat).

5. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

D'acord amb la normativa vigent, el projecte d'informe de fiscalització va ser tramès al a l'Institut Català del Sòl, el 9 de març del 2023 per complir el tràmit d'al·legacions.

5.1. AL·LEGACIONS REBUDES

L'escrit d'al·legacions presentat pel l'Institut Català del Sòl a la Sindicatura de Comptes, amb registre d'entrada número E/000623, del 23 de març del 2023, es reproduïx a continuació.



Núm. expedient: EXA 0443/2021

Sr. Josep Viñas Xifra
Síndic
Sindicatura de Comptes de Catalunya
Via Laietana, 60
08003 Barcelona

Benvolgut Síndic:

Adjunt us trametem les al·legacions formulades per l'Institut Català al projecte d'informe núm. 3/2021-B, corresponent a la fiscalització limitada financera de l'àrea d'existències de l'Institut Català del Sòl, que ens vau trametre el proppassat dia 9 de març.

Atentament,

Maria Sisternas Tusell
Directora

AL-LEGACIONS al projecte d'informe de fiscalització núm. 3/2021-B, corresponent a la fiscalització limitada financera de l'àrea d'existències de l'Institut Català del Sòl.

El proppassat 9 de març, la Sindicatura de Comptes de Catalunya va trametre a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) el projecte d'informe 3/2021-B, corresponent a la fiscalització limitada financera de l'àrea d'existències.

Una vegada revisat l'informe de referència, l'Institut Català del Sòl formula les següents al·legacions i consideracions a les Observacions i Recomanacions que figuren al projecte d'informe.

1a) En relació a l'observació 5a, per tal de dotar de subministrament elèctric a diverses actuacions de sòl i d'acord amb la legislació reguladora del sector elèctric, l'INCASÒL, mitjançant convenis subscrits amb ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SLU, va haver de fer front al cost de construcció de les dues subestacions elèctriques esmentades a l'observació 5a.

La mateixa legislació reguladora del mercat elèctric permet a l'empresa distribuïdora, prèvia justificació, el dimensionament de les noves instal·lacions d'extensió de xarxa i, per tant, el dimensionament i capacitat de la subestació que es construeixi a requeriment del sol·licitant (en aquest cas l'INCASÒL), donant dret a la subscripció amb l'empresa distribuïdora d'un conveni de rescabament, per un període mínim de 10 anys prorrogables, del cost de la capacitat excedentària de la subestació.

El rescabament es produirà en el moment que un nou sol·licitant es connecti a la xarxa utilitzant la potència excedentària de la subestació construïda i per import de la potència que aquest nou sol·licitant utilitzi.

Així, l'import de 2,7 M EUR al que es refereix l'observació 5a, és la proporció que resta pendent de rescabament del cost de construcció de les dues subestacions elèctriques excedentària a la potència requerida per INCASÒL per donar subministrament elèctric a les seves actuacions.

En la mesura que l'INCASÒL disposa d'uns drets de rescabament que hauran de pagar a INCASÒL els futurs sol·licitants de potència elèctrica de les subestacions construïdes i que, per efecte de l'IPC, tenen un valor de recuperació esperat superior al de cost, entenem que l'import del cost de les subestacions que figura al balanç no s'ha de passar a despesa.

La normativa reguladora de referència són l'article 9.3 del RD 222/2008, l'article 45.3 del RD 1454/2005.

2a) En relació a l'observació 6a, pel que fa a les actuacions de sòl acabat aquestes es troben circumstancialment en lloguer ja que el seu destí és la venda. Cas que s'hi constituís un dret de superfície, aquest serien tractats com a inversions immobiliàries.

D'altra banda, pel que fa als habitatges de protecció oficial llogats que figuren a l'epígraf d'existències, cal esmentar que la seva qualificació jurídica és la de compravenda.

Malgrat que la voluntat d'INCASÒL és que aquest habitatges és destinats a lloguer, històricament, el criteri emprat per l'INCASÒL per incloure els habitatges als epígrafs inversions immobiliàries o existències ha estat la seva qualificació jurídica d'habitatges de lloguer o de compravenda i no el seu ús.

3a) en relació a l'observació 7a, amb inici a l'exercici 2008 i com a resultat de l'aprovació del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que entre d'altres, establia la delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques a impulsar a Catalunya, l'INCASÒL va realitzar inversions en la redacció de Plans Directors Urbanístics i planejaments de les àrees residencials estratègiques.

Les àrees residencials estratègiques (ARE) són actuacions d'interès supramunicipal promogudes per l'Administració de la Generalitat amb la finalitat de subvenir els dèficits de sòl d'ús residencial, per fer efectiu el dret de la ciutadania a un habitatge digne i adequat, mitjançant plans directores urbanístics que comportaven l'ordenació i la transformació de les àrees delimitades i, si s'escau, la modificació de la classificació urbanística de sòl o de les condicions de desenvolupament previstes pel planejament vigent en el moment de l'aprovació d'aquestes.

D'aquestes inversions en planejaments ARE, l'INCASÒL ha anat donant de baixa els imports invertits en AREs que es declaren fallides a mesura que ha anat rebent fons específics que l'actual departament de Territori li ha anat transferint anualment, per import de 1.050.000,00 EUR, import que també figura al pressupost de 2023.

Els 10,8 M que figuren al balanç al tancament de l'exercici, inclouen 6.8 M de despeses realitzades en ARE que tenen la seva tramitació urbanística aprovada definitivament i de les que, per tant, no se'n pot descartar la seva execució.

Atès que el departament de Territori està transferint anualment, des de 2011, fons per tal de compensar les inversions en planejaments d'AREs fallides o desclassificades resultants del Decret llei 1/2007, l'INCASÒL no ha considerat adequat el deteriorament dels imports de les inversions en AREs que figuren al seu Balanç.

4a) En relació a l'observació 8a, aquesta indica que el criteri a aplicar per considerar el traspàs d'existències en curs hauria de ser la finalització de l'obra principal d'urbanització i l'emissió del seu informe final. La finalització de l'obra i el seu informe final no impliquen, necessàriament, que l'actuació estigui acabada ja que poden haver-hi obres secundàries que encara no estiguin executades (enjardinaments, obres complementàries...) o que les parcel·les no disposin de les escomeses i connexions (llum, aigua o dades) o de les llicències, necessàries per considerar-les acabades.

En aquest sentit, la Resolució de l'ICAC de 14 d'abril de 2015, per la que s'estableixen criteris per a la determinació del cost de producció, precisa que l'assignació i imputació de costos es farà fins que els productes estiguin acabats, és a dir, quan es trobin en condicions de ser destinats al consum final o les puguin utilitzar altres empreses.

Tal i com descriuen l'observació 8a i l'esmentada resolució de l'ICAC, davant de la dificultat de fixar un moment objectiu, el criteri adoptat històricament per INCASÒL per tal de considerar una actuació de sòl a la venda és quan a aquesta se li assigna un valor de comercialització, moment que, en l'experiència d'INCASÒL, en general, es pot

considerar l'actuació efectivament acabada i que, per tant, s'han incorporat i activat a existències el màxim de costos incorreguts.

Cal però també indicar que és pràctica habitual en la compravenda de béns immobles el fet que aquests es transmetin quan estan en curs de producció o, en el cas de sòls, quan els planejaments estiguin aprovats malgrat que no s'hagin iniciat les obres i que els béns es transmetin condicionats a l'execució de les mateixes.

Les circumstàncies descrites indiquen la dificultat d'escollir un moment objectiu per fer el traspàs d'existències en curs a acabades i que aquest sempre estarà subjecte a un criteri, que caldrà mantenir en el temps, però que sempre incorporarà un cert grau de subjectivitat.

5a) En relació a l'observació 10a, si bé a la data de la fiscalització no hi havia cap integració entre GOH i IP en funcionament, a la data del projecte d'informe s'està desenvolupant una integració i la conciliació de les dades entre les aplicacions GOH, ALI, IP i SAP que ha de permetre coordinar el flux d'informació i la gestió de diferents departaments d'INCASÒL i que ha de permetre incorporar la informació d'INCASÒL al GPG (aplicacions de Gestió Patrimonial de la Generalitat).

6a) En relació a l'observació 11a, si bé a la data de la fiscalització no estava encara disponible, durant els treballs d'aquesta es va iniciar un desenvolupament a SAP-Integra i que actualment ja està disponible. Aquest desenvolupament permet extreure directament de SAP, a la data de la darrera liquidació/tancament realitzat al sistema i de manera individualitzada, totes les dades relatives a les actuacions de sòl, incloses provisions i deterioraments i calcular-ne així el valor net comptable.

7a) En relació a l'observació 12a, relativa a traspàs de dades de l'antiga aplicació de gestió financera (EDC) als submòduls d'actius i existències de SAP, anteriors a la posada en marxa d'aquest, cal esmentar que el detall de les dades anteriors a la posada en marxa de SAP l'exercici 2010 estan completament disponibles per a la seva consulta i tractament agregat en eines d'extracció de dades en el format EDC i que aquest és el procediment habitualment utilitzat per INCASÒL quan aquest tipus de detall es necessita.

Durant la fase d'implementació de SAP, INCASÒL va optar per no fer una migració a SAP de les dades històriques de detall, que és pràctica habitual, i mantenir una versió de consulta de les dades de l'antiga aplicació de gestió (EDC) per que l'estructura de dades d'aquesta era completament diferent i no adaptable al format de SAP sense una transformació i manipulació que no garantia la integritat de les dades a l'estructura pròpia dels mòduls d'actius i d'existències de SAP.

8a) En relació a l'observació 14a i pel que fa a l'activació dels costos a les existències, tal com descriu l'observació 13a, INCASÒL anualment determina la proporció del cost de personal directament imputable a projectes (cost directe) que activa com a major valor de les existències en funció de les hores reportades pels seus tècnics i que amb les limitacions descrites a l'observació, per a l'exercici 2020 va resultar en un 10%.

Com a despesa indirecta, s'activa a existències la proporció que anualment resulta de la despesa de personal directa (aquella que imputa hores a projectes anteriorment

descrita), d'aquelles despeses que es consideren que consumeix el personal directament vinculat al procés de producció (lloguers, subministraments, ...).

Així, als efectes d'activació de costos directes i indirectes, i en el sentit de la mateixa Resolució de l'ICAC de 14 d'abril de 2015, s'imputa a existències la part raonable de costos interns indirectes que participen en el procés de producció. Aquesta es calcula en relació de la despesa de personal imputada directament al projecte per les pròpies unitats productives. Aquest criteri permet no activar despeses que no donen més valor al producte (en aquest cas existències) i evitar activar eventuais costos de subactivitat.

5.2. TRACTAMENT DE LES AL·LEGACIONS

Les al·legacions formulades han estat analitzades i valorades per la Sindicatura de Comptes. El text del projecte d'informe no s'ha modificat perquè s'entén que les al·legacions trameses són explicacions que confirmen la situació descrita inicialment o perquè no es comparteixen els judicis que s'hi exposen.

APROVACIÓ DE L'INFORME

Certifico que a Barcelona, el 13 d'abril del 2023, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, presidit pel síndic major, Miquel Salazar Canalda, amb l'assistència dels síndics Anna Tarrach Colls, Manel Rodríguez Tió, Llum Rodríguez Rodríguez, M. Àngels Cabasés Piqué, Ferran Roquer i Padrosa i Josep Viñas i Xifra, actuant-hi com a secretari el secretari general de la Sindicatura, Ferran Domínguez García, i com a ponent el síndic Josep Viñas i Xifra, amb deliberació prèvia s'acorda aprovar l'informe de fiscalització 4/2023, relatiu a l'Institut Català del Sòl, àrea d'existències, exercici 2020.

I, perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquesta certificació, amb el vistiplau del síndic major.

El secretari general

Vist i plau,

El síndic major

the fact that the *de novo* synthesis of cholesterol is inhibited by the presence of cholesterol in the diet.

There are several reasons why the *de novo* synthesis of cholesterol is inhibited by the presence of cholesterol in the diet.

First, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the blood.

Second, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the liver.

Third, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the intestines.

Fourth, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the skin.

Fifth, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the brain.

Sixth, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the muscles.

Seventh, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the bones.

Eighth, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the hair.

Ninth, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the nails.

Tenth, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the teeth.

Eleventh, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the skin.

Twelfth, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the hair.

Thirteenth, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the nails.

Fourteenth, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the teeth.

Fifteenth, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the skin.

Sixteenth, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the hair.

Seventeenth, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the nails.

Eighteenth, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the teeth.

Nineteenth, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the skin.

Twentieth, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the hair.

Twenty-first, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the nails.

Twenty-second, the presence of cholesterol in the diet leads to an increase in the levels of cholesterol in the teeth.