

INFORME 4/2023

INSTITUTO CATALÁN  
DEL SUELO  
ÁREA DE EXISTENCIAS,  
EJERCICIO 2020



INFORME 4/2023

**INSTITUTO CATALÁN  
DEL SUELO**  
ÁREA DE EXISTENCIAS,  
EJERCICIO 2020

---

Edición: julio de 2023

Documento electrónico etiquetado para personas con discapacidad visual

Páginas en blanco insertadas para facilitar la impresión a doble cara

Autor y editor:

Sindicatura de Cuentas de Cataluña  
Vía Laietana, 60  
08003 Barcelona  
Tel. +34 93 270 11 61  
[sindicatura@sindicatura.cat](mailto:sindicatura@sindicatura.cat)  
[www.sindicatura.cat](http://www.sindicatura.cat)

Publicación sujeta a depósito legal de acuerdo con lo previsto en el Real decreto 635/2015, de 10 de julio

## ÍNDICE

ABREVIACIONES.....	6
1. INTRODUCCIÓN.....	7
1.1. INFORME.....	7
1.1.1. Objeto y alcance .....	7
1.1.2. Metodología .....	7
1.2. ENTE FISCALIZADO.....	8
1.2.1. Antecedentes .....	8
1.2.2. Actividades y organización .....	8
1.2.3. Trabajos de control .....	13
2. FISCALIZACIÓN REALIZADA .....	14
2.1. APROBACIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS .....	14
2.2. BALANCE.....	14
2.3. EXISTENCIAS .....	17
2.3.1. Composición y contabilización de las existencias.....	17
2.3.2. Procedimiento informático empleado en la valoración de las existencias .....	31
2.3.3. Valoración de las existencias .....	40
2.4. OTROS ASPECTOS.....	58
3. CONCLUSIONES .....	59
3.1. OBSERVACIONES .....	59
3.2. RECOMENDACIONES .....	63
4. ANEXO: CUENTAS ANUALES .....	65
5. TRÁMITE DE ALEGACIONES.....	65
5.1. ALEGACIONES RECIBIDAS .....	65
5.2. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES.....	69
APROBACIÓN DEL INFORME .....	69

## **ABREVIACIONES**

AHC	Agencia de la Vivienda de Cataluña
ARE	Área residencial estratégica
DTS	Departamento de Territorio y Sostenibilidad
INCASÒL	Instituto Catalán del Suelo
INUR	Instituto Nacional de Urbanización
IP	Inventario patrimonial
M€	Millones de euros
POUM	Plan de ordenación urbanística municipal
PPU	Plan parcial urbanístico
VPO	Vivienda de protección oficial
VPP	Vivienda de promoción pública

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. INFORME**

#### **1.1.1. Objeto y alcance**

La Sindicatura de Cuentas, como órgano fiscalizador del sector público de Cataluña, de acuerdo con la normativa vigente y en cumplimiento de su Programa anual de actividades, ha emitido este informe de fiscalización limitada relativo al Instituto Catalán del Suelo (INCASÒL), correspondiente al ejercicio 2020.

El objeto del informe ha sido la fiscalización limitada financiera del INCASÒL, centrada en la fiscalización del área de existencias del Balance, correspondiente al ejercicio 2020, para verificar que se presentan según el marco normativo de información financiera aplicable<sup>1</sup> y, en particular, según los principios y criterios contables que este marco contiene. La fiscalización también comprende la revisión y evaluación de determinados aspectos del sistema de gestión y control relacionados con las existencias.

Aunque el ámbito temporal de este informe ha sido el ejercicio 2020, cuando se ha considerado necesario para completar el trabajo, se ha ampliado a períodos anteriores y posteriores.

Las conclusiones del informe incluyen las observaciones más significativas, los incumplimientos normativos detectados y las recomendaciones sobre mejoras en la gestión de las actividades desarrolladas por la entidad en algunos de los aspectos que se han puesto de manifiesto durante la realización del trabajo.

#### **1.1.2. Metodología**

El trabajo de fiscalización se ha llevado a cabo de acuerdo con los principios y normas internacionales de fiscalización del sector público generalmente aceptados y ha incluido todas aquellas pruebas, de cumplimiento y sustantivas, que se han considerado necesarias para obtener evidencias suficientes y adecuadas para poder expresar las conclusiones que se exponen en el informe.

La Sindicatura ha tenido acceso a los papeles de trabajo de los auditores externos, se han revisado los trabajos y las pruebas realizadas por los auditores y se han realizado las pruebas adicionales que se han considerado necesarias. Las conclusiones expresadas en este informe de fiscalización son responsabilidad de la Sindicatura.

---

1. De acuerdo con el artículo 3.1 apartado b) de la Orden VEH/137/2017, de 29 de junio, por la que se aprueba el Plan general de contabilidad pública de la Generalidad de Cataluña, el INCASÒL se rige por el Plan general de contabilidad de la empresa y sus adaptaciones, previa autorización de la Intervención General. En virtud del apartado 1 de la disposición transitoria quinta del Real decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan general de contabilidad, el Instituto aplica las normas de adaptación del Plan general de contabilidad a las empresas inmobiliarias (Orden de 28 de diciembre de 1994).

## **1.2. ENTE FISCALIZADO**

### **1.2.1. Antecedentes**

Mediante el Real decreto 1503/1980, de 20 de junio, sobre la transferencia de actuaciones del Instituto Nacional de Urbanización (INUR) a la Generalidad de Cataluña, se traspasaron a la Generalidad, entre otros, el patrimonio y las actuaciones urbanísticas gestionadas por INUR en el ámbito territorial de Cataluña, en nombre propio o por encargo del Instituto Nacional de la Vivienda.

Este traspaso de competencias motivó la creación del INCASÒL por la Ley 4/1980, de 16 de diciembre, como organismo autónomo de carácter comercial.

Posteriormente, mediante el Real decreto 2626/1982, de 1 de octubre, y el Real decreto 1009/1985, de 5 de junio, se traspasaron a la Generalidad de Cataluña las funciones y los servicios adscritos al Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda en materia de promoción pública de la vivienda y en materia de control de la calidad de la edificación y administración del patrimonio de promoción pública de la vivienda, respectivamente.

Con posterioridad, la Ley 4/2000, de 26 de mayo, de medidas fiscales y administrativas, modificó la ley de creación, y el INCASÒL pasó a ser una entidad de derecho público de la Generalidad con personalidad jurídica propia sometida a la Generalidad, que debe ajustar su actividad al ordenamiento jurídico privado y al derecho público en los supuestos que la ley determina.

### **1.2.2. Actividades y organización**

#### **1.2.2.1. Actividades**

De acuerdo con su ley de creación, el objetivo del Instituto es la promoción de suelo urbanizado, el fomento de las actividades económicas y de la vivienda y la gestión de equipamientos públicos, con la finalidad de atender necesidades colectivas, remodelaciones urbanas y creación de espacios libres y zonas verdes, dotaciones y equipamientos.

El Instituto debe promover las actuaciones necesarias, tanto en el aspecto organizativo como en el funcional, para permitir una utilización del suelo de acuerdo con el interés general y para impedir la especulación y favorecer la efectividad del derecho de disfrutar de una vivienda digna y adecuada. La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, reconoce al INCASÒL como promotor social de la vivienda.

El Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo, concede al INCASÒL la condición de entidad urbanística especial de la Generalidad de Cataluña, con competencias urbanísticas en materia de planeamiento y de

gestión urbanísticos en los supuestos en los que opere como administración actuante, pudiendo ser receptora de la cesión a título gratuito o de la enajenación directa de terrenos del patrimonio público de suelo y de vivienda.

De acuerdo con su ley de creación, las funciones del Instituto son las siguientes:

- a) Programar actuaciones de promoción de suelo urbanizable y remodelaciones urbanas.
- b) Promover tanto de manera directa como convenida viviendas públicas y la rehabilitación o la remodelación de estas.
- c) Gestionar operaciones de remodelación o rehabilitación de viviendas.
- d) Programar y ejecutar actuaciones de rehabilitación de núcleos antiguos.
- e) Gestionar planes y programas de actuación cuya finalidad sea la remodelación o renovación urbana.
- f) Redactar los instrumentos urbanísticos que se tengan que desarrollar directamente por medio del INCASÒL o bien con la colaboración de este.
- g) Ejercer la gestión urbanística en ejecución de planes, propios o asumidos como tales, por cualquiera de los sistemas de actuación establecidos por la legislación urbanística. En el desarrollo de esta actividad debe asumir la calidad de Administración actuante si así lo establece el plan que se ejecuta, con los derechos y los deberes que la normativa urbanística le otorga.
- h) Redactar, tramitar y aprobar proyectos de reparcelación y de urbanización, en las actuaciones que asuma en calidad de Administración actuante.
- i) Estudiar y difundir nuevas técnicas de intervención en núcleos urbanos para facilitar su remodelación o rehabilitación.
- j) Formar especialistas en gestión urbanística.
- k) Adquirir suelo, incluso mediante expropiación forzosa, como beneficiario, de terrenos destinados a la creación de suelo urbanizado, la formación de reservas de suelo, la promoción de vivienda pública, la creación de dotaciones y equipamientos, zonas verdes y espacios libres o cualquiera otra finalidad análoga de carácter urbanístico. La potestad expropiatoria corresponde al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.<sup>2</sup>
- l) Redactar proyectos de edificación.

---

2. En el período fiscalizado: Departamento de Territorio y Sostenibilidad.

- m) Enajenar, permutar y ceder terrenos y edificios de su propiedad.
- n) Constituir, transmitir, modificar y extinguir los derechos de hipoteca, superficie, censos, servidumbres y, en general, cualquier derecho real sobre los terrenos y las edificaciones que son propiedad del INCASÒL.
- o) Proteger y defender su patrimonio.
- p) Arrendar bienes muebles e inmuebles.
- q) Ejercer la gestión de las fianzas de arrendamientos de fincas urbanas y del Registro de Fianzas de los contratos de alquiler, de acuerdo con las disposiciones vigentes.
- r) Adoptar medidas de soporte, tanto técnico como económico y financiero, para impulsar la finalización de procesos de urbanización.
- s) Asesorar, prestar servicios de consultoría, apoyar y redactar instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y proyectos de edificación para otros sujetos públicos o privados, mediante la correspondiente contraprestación, y en cualquier ámbito territorial de actuación, respetando siempre la normativa sobre defensa de la competencia.
- t) Cualquier otra que le sea encargada por la ley, el Gobierno o los entes locales.

En la práctica, las principales actividades del INCASÒL son la promoción de sectores destinados a actividades económicas y para usos residenciales, la construcción de viviendas sociales, la remodelación de barrios y las actuaciones en el patrimonio histórico.

### **1.2.2.2. Organización**

De acuerdo con la ley de creación del INCASÒL, los órganos de gobierno son el Consejo de Administración y la Dirección.

#### **Consejo de Administración**

El Consejo de Administración tiene atribuidas las más amplias facultades en la actuación y la gestión del INCASÒL, está integrado por los representantes de la Generalidad que señale el Gobierno y por el director y lo preside el consejero del Departamento de Territorio y Sostenibilidad (DTS). El vicepresidente es nombrado por el titular de este departamento y el secretario, con voz y sin voto, es designado por el Consejo de Administración, a propuesta del presidente.

Los miembros del Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2020 eran los siguientes:

**Cuadro 1. Miembros del Consejo de Administración**

Nombre y apellidos	Cargo	Representación
Damià Calvet Valera	Presidente	Consejero del Departamento de Territorio y Sostenibilidad
Agustí Serra Monté	Vicepresidente	Secretario de Hábitat Urbano y Territorio del Departamento de Territorio y Sostenibilidad
Ferran Falcó Isern	Vocal	Secretario General del Departamento de Territorio y Sostenibilidad
Isidre Gavin Valls	Vocal	Secretario de Infraestructuras y Movilidad del Departamento de Territorio y Sostenibilidad
Marta Subirà Roca	Vocal	Secretaria de Medio Ambiente y Sostenibilidad del Departamento de Territorio y Sostenibilidad
Enric Ticó Buxadós	Vocal	Director general de Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques, SAU (CIMALSA)
Elisabet Cirici Amell	Vocal	Directora general de Urbanismo del Departamento de Territorio y Sostenibilidad
Jaume Fornt Paradell	Vocal	Director de la Agencia de la Vivienda de Cataluña del Departamento de Territorio y Sostenibilidad
Francesc Sutrias Grau	Vocal	Director general de Patrimonio del Departamento de la Vicepresidencia y de Economía y Hacienda
Maria Matilde Villarroya Martínez	Vocal	Directora general de Industria del Departamento de Empresa y Conocimiento
Joan Ramon Casals Mata	Vocal	Director general de Coordinación Interdepartamental del Departamento de la Presidencia
Bernat Valls Fuster	Vocal	Director general de Acción Cívica y Comunitaria del Departamento de Trabajo, Asuntos Sociales y Familia
Albert Civit Fons	Vocal	Director del INCASÒL
Isabel Barquet Anell	Secretaria	Letrada de la Asesoría Jurídica del INCASÒL

Fuente: Elaboración propia a partir de las actas del Consejo de Administración y de las cuentas anuales del INCASÒL del ejercicio 2020.

El 14 de marzo de 2011, el Consejo de Administración acordó constituir el Consejo de Dirección del INCASÒL, presidido por el director, concediéndole la competencia de aprobar convenios que el Instituto tuviera que suscribir, dando cuenta de estos al Consejo de Administración. Su composición es la que prevea el director y sus decisiones se adoptan por mayoría de sus miembros.

El 11 de marzo de 2015, el Consejo de Administración también acordó constituir la Comisión de Valoraciones, cuyo el objetivo es el análisis, valoración y decisión sobre las diferentes valoraciones que realiza el INCASÒL y que afectan a terceros (ventas, reparcelaciones, adquisiciones, expropiaciones y otras). Esta comisión actúa de forma independiente y, en el ejercicio 2020, estaba formada por la presidencia, la vicepresidencia y seis miembros, nombrados por el director: uno de la Dirección de Operaciones; uno de la Dirección de Análisis Estratégico; uno de la Dirección Comercial; uno de la Dirección Económica y Financiera; uno de la Coordinación de Servicios Patrimoniales, que depende de la Dirección de Servicios, y uno de la Asesoría Jurídica (véase el apartado 1.2.2.3).

Los informes realizados por la Comisión tenían una vigencia de un año desde su aprobación, pero cuando entró en vigor el estado de alarma se acordó ampliar la vigencia en seis meses, es decir, hasta el 30 de junio de 2021.

## Dirección

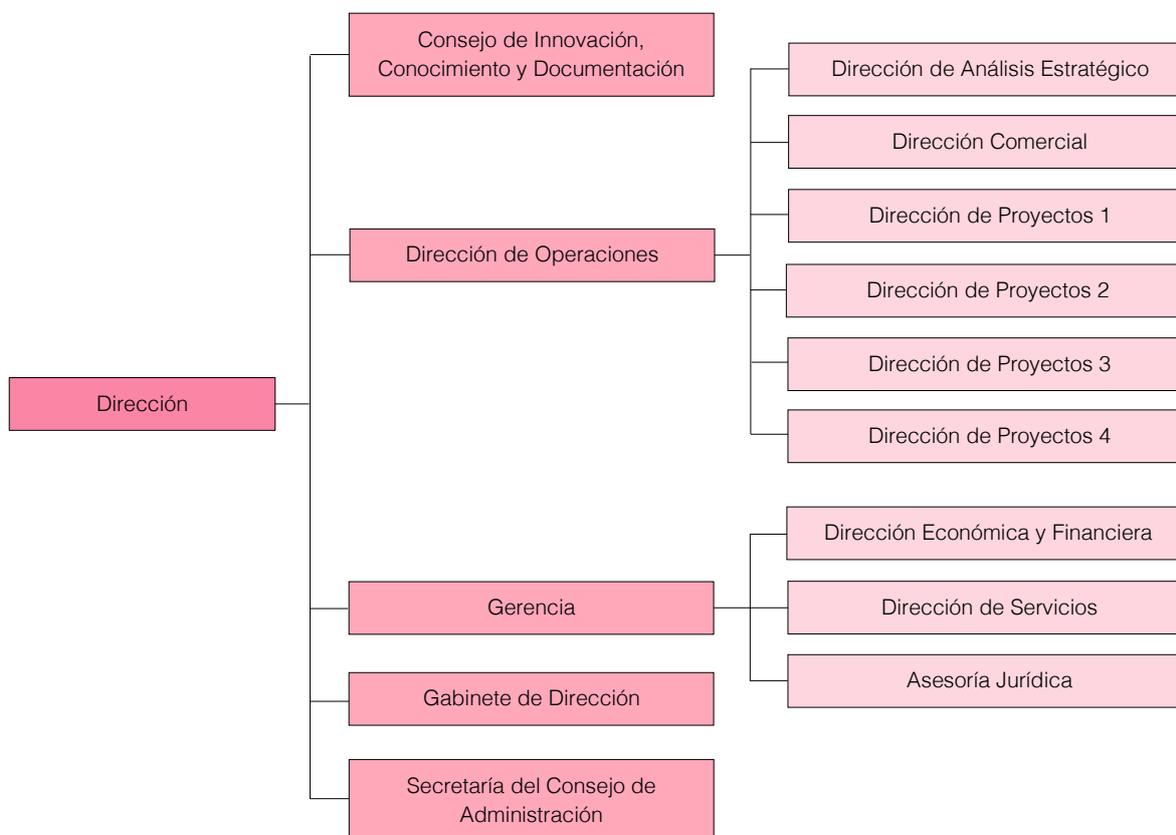
La Dirección es el órgano ejecutivo que dirige el funcionamiento, ostenta su representación y ejerce las funciones que le son encomendadas por el Consejo de Administración.

En el ejercicio fiscalizado, el director del INCASÒL era Albert Civit Fons, nombrado mediante el Acuerdo de Gobierno 24/2018, de 26 de junio.

### 1.2.2.3. Estructura organizativa

La estructura organizativa del INCASÒL, en vigor en el ejercicio 2020, fue aprobada por el Consejo de Administración el 11 de marzo de 2015, y es la siguiente:

**Diagrama 1. Organigrama**



Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales del INCASÒL del ejercicio 2020.

Bajo la dependencia directa de la Dirección se encuentra el Consejo de Innovación, Conocimiento y Documentación;<sup>3</sup> la Dirección de Operaciones, que se divide en la Dirección de Análisis Estratégico, la Dirección Comercial y direcciones de proyectos; la Gerencia, bajo cuya dependencia se encuentran la Dirección Económica y Financiera, la Dirección de Servicios y la Asesoría Jurídica; el Gabinete de Dirección, y la Secretaría del Consejo de Administración.

### **1.2.3. Trabajos de control**

Las entidades públicas que forman parte del sector público de la Generalidad de Cataluña con participación mayoritaria, directa o indirectamente, y las entidades adscritas a la Administración de la Generalidad son objeto de control financiero mediante la forma de auditoría bajo la dirección de la Intervención General de la Generalidad de Cataluña o mediante la supervisión de auditorías contratadas, de acuerdo con el plan anual de actuaciones de control aprobado para cada ejercicio económico.

El último informe de control financiero emitido por la Intervención General relativo a las cuentas anuales del INCASÒL fue el relativo al ejercicio 2009.

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 fueron objeto de auditoría externa por Serrat Auditors, SL. El informe fue emitido el 25 de mayo de 2021 con una opinión modificada con salvedades por no realizarse una valoración de la integridad de las existencias de suelo en curso por parte de una entidad especializada independiente ni tampoco de la Comisión de Valoraciones del INCASÒL. Además, incluye también un párrafo de énfasis relativo a que tanto el déficit como el endeudamiento del Instituto se integran en los de la Generalidad de Cataluña y que, por ser una entidad de derecho público, no se encuentra sujeto a la legislación societaria.

Además, el INCASÒL encargó a Serrat Auditors, SL, un informe sobre la revisión del cumplimiento de la legalidad y de la normativa del sector público correspondiente al ejercicio 2020, relativo principalmente a la contratación administrativa, al personal, al patrimonio, etc. Este informe se emitió el 4 de octubre de 2021.

El último informe emitido por la Sindicatura de Cuentas de Cataluña en relación con esta entidad fue el informe 8/2017, relativo a los ejercicios 2010-2013.

---

3. Este Consejo se creó por acuerdo del Consejo de Administración en la sesión del 28 de abril de 2016, junto con la aprobación de su reglamento de organización y funcionamiento.

## **2. FISCALIZACIÓN REALIZADA**

### **2.1. APROBACIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS**

De acuerdo con el Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, la sujeción al régimen de contabilidad pública comporta la obligación de rendir cuentas de las operaciones respectivas, cualquiera que sea su naturaleza, a la Sindicatura de Cuentas mediante la Intervención General, o directamente, cuando proceda, a la Sindicatura de Cuentas cuando lo requiera.

La sujeción al régimen de contabilidad pública comporta la adecuación a la Orden VEH/137/2017, de 29 de junio, por la que se aprueba el Plan general de contabilidad pública de la Generalidad de Cataluña que, en su artículo 3.1.b, establece que las entidades de derecho público sometidas al ordenamiento jurídico privado se rigen por el Plan general de contabilidad de la empresa y sus adaptaciones que, en el caso del INCASÒL, son las normas de adaptación del Plan general de contabilidad a las empresas inmobiliarias (Orden de 28 de diciembre de 1994).

Las cuentas anuales y la liquidación presupuestaria del ejercicio 2020 fueron aprobadas por el Consejo de Administración el 14 de julio de 2021 y fueron rendidas a la Intervención General de la Generalidad de Cataluña y a la Sindicatura de Cuentas, el 15 de julio y el 16 de julio, respectivamente, con posterioridad al plazo establecido.<sup>4</sup>

Tal y como establece el Plan general de contabilidad, aprobado por el Real decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, las cuentas anuales incluyen el Balance, la Cuenta de pérdidas y ganancias, el Estado de cambios en el patrimonio neto, el Estado de flujos de efectivo y la Memoria. Adicionalmente, contienen información de carácter presupuestario de acuerdo con lo establecido en el artículo 29.3 de la Orden VEH/6/2019, de 15 de enero, de contabilidad de la Generalidad de Cataluña, si bien hay que señalar que en la información de carácter presupuestario que presentó el INCASÒL no se incluía el Resultado presupuestario.

### **2.2. BALANCE**

El Balance del INCASÒL a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

---

4. De acuerdo con el artículo 81.3 del Texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña el plazo establecido es el 30 de junio.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 4/2023

**Cuadro 2. Balance**

ACTIVO	31.12.2020	31.12.2019	% sobre el total	
			31.12.2020	31.12.2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>730.377.283</b>	<b>732.022.498</b>	<b>31,0</b>	<b>30,4</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>5.525.691</b>	<b>5.811.171</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
Concesiones	661.448	680.574		
Aplicaciones informáticas	4.864.243	5.130.597		
<b>Inmovilizado material</b>	<b>305.798</b>	<b>252.452</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Terrenos y construcciones	159.581	139.401		
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	146.217	113.052		
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>467.102.373</b>	<b>479.775.819</b>	<b>19,8</b>	<b>19,9</b>
Inmuebles en arrendamiento	463.041.854	475.637.187		
Inmovilizado cedido en explotación	4.060.519	4.138.632		
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>48.458.181</b>	<b>44.508.927</b>	<b>2,1</b>	<b>1,9</b>
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	17.482.464	17.638.762		
Aportaciones a juntas y consorcios	30.975.717	26.870.164		
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>121.819.353</b>	<b>114.462.278</b>	<b>5,2</b>	<b>4,8</b>
Préstamos concedidos	116.188.332	108.568.757		
Depósitos y fianzas	4.005	4.005		
Otros activos financieros	5.627.016	5.889.516		
<b>Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo</b>	<b>87.165.888</b>	<b>87.211.852</b>	<b>3,7</b>	<b>3,6</b>
Deudores por ventas de viviendas	41.343.695	46.461.994		
Deudores suelo, naves y locales	30.353.595	24.925.464		
Deudores por convenios	15.468.597	15.824.393		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.628.907.692</b>	<b>1.672.937.399</b>	<b>69,0</b>	<b>69,6</b>
<b>Existencias</b>	<b>1.347.978.565</b>	<b>1.366.427.535</b>	<b>57,1</b>	<b>56,8</b>
Productos en curso de ciclo largo	971.150.090	985.226.029		
Suelo	802.833.043	819.592.593		
Naves y edificaciones	680.022	680.022		
Vivienda	143.789.070	141.033.874		
Núcleos y actuaciones gestionadas	23.847.955	23.919.540		
Productos terminados de ciclo largo	370.879.485	375.252.516		
Suelo	61.922.319	67.466.512		
Naves y edificaciones	19.857.217	17.367.716		
Vivienda	289.099.949	290.418.288		
Anticipos a proveedores	5.948.990	5.948.990		
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>98.928.772</b>	<b>97.898.046</b>	<b>4,2</b>	<b>4,1</b>
Deudores por ventas y convenios	85.286.638	78.866.967		
Deudores empresas del grupo y asociadas	1.874.143	1.805.291		
Deudores varios	1.400.682	6.814.482		
Personal	49.085	64.617		
Otros créditos con las administraciones públicas	10.318.223	10.346.690		
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>2.440.924</b>	<b>3.026.197</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
Deudores por préstamos	2.440.924	3.026.197		
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>179.559.431</b>	<b>205.585.621</b>	<b>7,6</b>	<b>8,5</b>
Tesorería corporativa de la Generalidad de Cataluña	174.399.895	199.666.347		
Tesorería	5.159.536	5.919.274		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.359.284.975</b>	<b>2.404.959.897</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 4/2023

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2020	31.12.2019	% sobre el total	
			31.12.2020	31.12.2019
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>280.551.027</b>	<b>293.606.529</b>	<b>11,9</b>	<b>12,2</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>61.190.733</b>	<b>76.245.928</b>	<b>2,6</b>	<b>3,2</b>
Financiación transferida	165.743.632	165.743.632	7,0	6,9
Financiación presupuestaria Generalidad	222.025.174	220.236.829	9,4	9,2
Reservas	79.476.848	79.476.848	3,4	3,3
Otras reservas	79.476.848	79.476.848		
Resultados de ejercicios anteriores	(391.455.878)	(376.385.765)	(16,6)	(15,7)
Remanente	34.778.351	34.778.351		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(426.234.228)	(411.164.116)		
Resultado del ejercicio	(14.599.043)	(12.825.616)	(0,6)	(0,5)
<b>SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS</b>	<b>219.360.294</b>	<b>217.360.601</b>	<b>9,3</b>	<b>9,0</b>
Subvenciones de suelo	3.162.425	3.546.990		
Subvenciones de vivienda	204.162.081	202.320.212		
Subvenciones de obras gestionadas	12.035.789	11.493.399		
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.942.207.854</b>	<b>1.972.721.321</b>	<b>82,3</b>	<b>82,0</b>
Provisiones a largo plazo	3.056.580	3.018.296	0,1	0,1
Otras provisiones	3.056.580	3.018.296		
Deudas a largo plazo	1.939.151.274	1.969.703.025	82,2	81,9
Deudas con entidades de crédito	281.712.669	330.647.925		
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	1.639.914.359	1.618.430.930		
Otros pasivos financieros	17.524.247	20.624.170		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>136.526.094</b>	<b>138.632.048</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>
Provisiones a corto plazo	14.524.728	20.455.097	0,6	0,9
Deudas a corto plazo	52.085.070	49.251.901	2,2	2,0
Préstamos y otras deudas financieras	48.984.647	46.151.478		
Otros pasivos financieros	3.100.423	3.100.423		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	69.916.295	68.925.050	3,0	2,9
Proveedores	19.663.994	11.653.622		
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	31.571	13.912.971		
Acreedores varios	36.061.485	31.435.699		
Personal	486.430	477.453		
Otras deudas con las administraciones públicas	2.042.162	1.772.686		
Anticipos por operaciones de compra	11.630.653	9.672.619		
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.359.284.975</b>	<b>2.404.959.897</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales del ejercicio 2020.

## 2.3. EXISTENCIAS

### 2.3.1. Composición y contabilización de las existencias

El saldo del epígrafe de existencias a 31 de diciembre de 2020 ascendía a 1.347,98 M€, lo que representa un 57,1% del activo del Balance. El detalle de las actuaciones en curso y terminadas a 31 de diciembre de 2020 se presenta en el siguiente cuadro:

**Cuadro 3. Detalle de las existencias**

Concepto	Número de actuaciones	Coste	Deterioro por corrección de valor o específico	Deterioro genérico	Valor neto
<b>Suelo</b>	<b>440</b>	<b>994.787.229</b>	<b>(109.899.889)</b>	<b>(82.054.297)</b>	<b>802.833.043</b>
Suelo para el sector de actividad económica	216	636.525.958	(73.436.458)	(48.035.655)	515.053.845
Suelo para uso residencial	222	355.556.717	(36.463.431)	(34.018.642)	285.074.644
Subestaciones eléctricas	2	2.704.554	-	-	2.704.554
<b>Naves y edificaciones</b>	<b>1</b>	<b>3.532.838</b>	<b>(2.852.816)</b>	<b>-</b>	<b>680.022</b>
<b>Viviendas</b>	<b>155</b>	<b>143.789.070</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>143.789.070</b>
Viviendas VPO	41	4.728.438	-	-	4.728.438
Viviendas VPO alquiler	70	11.998.672	-	-	11.998.672
Viviendas VPP	44	127.061.960	-	-	127.061.960
<b>Núcleos y obras gestionadas</b>	<b>233</b>	<b>23.847.955</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.847.955</b>
Núcleos antiguos	12	850.427	-	-	850.427
Actuaciones gestionadas	221	22.997.528	-	-	22.997.528
<b>Total en curso de ciclo largo</b>	<b>829</b>	<b>1.165.957.092</b>	<b>(112.752.705)</b>	<b>(82.054.297)</b>	<b>971.150.090</b>
<b>Suelo</b>	<b>81</b>	<b>95.133.865</b>	<b>(14.383.960)</b>	<b>(18.827.586)</b>	<b>61.922.319</b>
Suelo para el sector de actividad económica	46	67.854.035	(11.791.414)	(10.731.947)	45.330.674
Suelo para uso residencial	35	27.279.830	(2.592.546)	(8.095.639)	16.591.645
<b>Naves y edificaciones</b>	<b>9</b>	<b>27.059.622</b>	<b>(7.202.405)</b>	<b>-</b>	<b>19.857.217</b>
<b>Viviendas</b>	<b>737</b>	<b>347.763.150</b>	<b>(56.486.932)</b>	<b>(2.176.269)</b>	<b>289.099.949</b>
Viviendas VPO	198	161.933.098	(13.771.572)	-	148.161.526
Viviendas VPP	191	73.631.972	(16.541.254)	-	57.090.718
Locales comerciales	170	60.899.771	(17.374.387)	(2.176.269)	41.349.115
Plazas de aparcamiento	178	51.298.309	(8.799.719)	-	42.498.590
<b>Total terminadas de ciclo largo</b>	<b>827</b>	<b>469.956.637</b>	<b>(78.073.297)</b>	<b>(21.003.855)</b>	<b>370.879.485</b>
<b>Total</b>	<b>1.656</b>	<b>1.635.913.729</b>	<b>(190.826.002)</b>	<b>(103.058.152)</b>	<b>1.342.029.575</b>

Importes en euros.

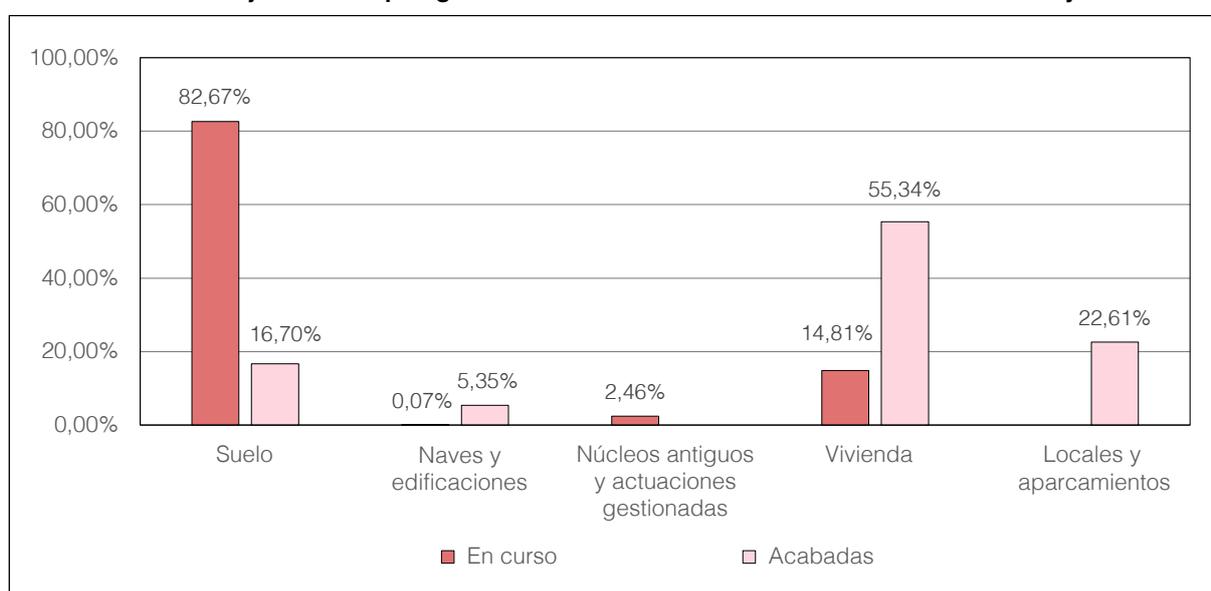
Fuente: Elaboración propia a partir del listado de existencias extraído del SAP y de los listados de los deterioros facilitados por el Instituto en formato Excel.

Las existencias recogen el valor de las promociones en curso y terminadas, en un 72,4% y un 27,6% respectivamente.

Los deterioros acumulados de suelo y naves dan un grado de cobertura del 16,7% respecto al valor de coste de las existencias en curso, y los deterioros acumulados de suelo, naves y edificaciones, viviendas, locales y aparcamientos, un grado de cobertura del 21,1% respecto al valor de coste de las existencias terminadas.

El valor porcentual que representa cada tipología de existencias se muestra en el siguiente gráfico:

**Gráfico 1. Porcentaje de cada tipología de existencia sobre el total de existencias en curso y terminadas**



Fuente: Elaboración propia.

### 2.3.1.1. Suelo

Dentro de esta tipología se incluye el suelo para los sectores destinados a actividades económicas compuesto por terrenos, solares, parcelas para usos industriales, comerciales, terciarios y logísticos, y el suelo para usos residenciales compuesto por terrenos, solares residenciales unifamiliares y plurifamiliares.

Estas actuaciones se pueden encontrar en fase de adquisición y/o urbanización (existencias en curso) o completamente urbanizadas preparadas para construir o disponibles para la venta (existencias terminadas).

Estas actuaciones se financian, principalmente, con fondos propios y colaborando con administraciones públicas, especialmente mediante la figura del consorcio urbanístico y con los propietarios de suelo privados, mediante el sistema de cooperación, bien a través de reparcelaciones en las que el INCASÒL es la administración actuante o bien partici-

pante en juntas de compensación. Aparte, existen actuaciones iniciadas antes del ejercicio 2012 financiadas mediante préstamos a largo plazo concedidos por entidades de crédito. Estos préstamos todavía se están amortizando

## Suelo en curso

Las principales actuaciones de suelo en curso son las siguientes:

**Cuadro 4. Principales actuaciones de suelo en curso**

Inicio	Nombre de la actuación	Municipio	Usos de suelo*	Coste	Deterioro	Valor neto	% sobre el total
1988	Centro 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	Entorno de la Colonia 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	Nuevo sector industrial (entorno aeropuerto)	Aiguaviva	SAE	33.747.005	(2.362.233)	31.384.772	3,9
2001	Tabaco	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	Centro Direccional	Cerdanyola del Vallès	RES	14.227.717	-	14.227.717	1,8
2006	Nuevo sector residencial (Arbreda d'en Turon)	Vilablareix	RES	14.909.228	(1.043.551)	13.865.677	1,7
2006	ARE – Frente del río Besòs	Sant Adrià del Besòs	RES	17.700.808	(10.240.844)	7.459.964	0,9
2008-2009	Subestaciones eléctricas	Varios	SE	2.704.554	-	2.704.554	0,3
1985	Parque de Gallecs	Mollet del Vallès	SAE	19.901.222	(18.561.924)	1.339.298	0,2
<b>Principales actuaciones de suelo en curso</b>						<b>468.896.385</b>	<b>58,4</b>
Resto de actuaciones de suelo en curso						333.936.658	41,6
<b>Total actuaciones de suelo en curso</b>						<b>802.833.043</b>	<b>100,0</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir del listado de existencias extraído del SAP y de los listados de los deterioros facilitados por el Instituto en formato Excel.

\* Clave: SAE: Sectores de actividad económica. RES: Residencial. SE: Subestación eléctrica.

Dentro de la promoción de suelo para los sectores de actividad económica se encuentra la actuación del Centro Direccional de Cerdanyola del Vallès iniciada durante el ejercicio 1988 y con un valor neto a 31 de diciembre de 2020 de 123,00 M€. Se trata de una actuación parada por problemas en el planeamiento urbanístico hasta el ejercicio 2005, año en el que la Comisión de Urbanismo de Barcelona aprobó definitivamente una modificación del Plan parcial urbanístico (PPU). A pesar de su aprobación, este PPU fue declarado nulo por varias resoluciones judiciales posteriores. El Plan director urbanístico, que no se aprobó hasta el ejercicio 2014, también fue declarado nulo por varias resoluciones judiciales, y no fue hasta diciembre de 2020 que fue aprobado definitivamente por la Comisión de Territorio de Cataluña. Por todo ello, no es hasta el ejercicio 2021 cuando se inician los trámites pertinentes para su total urbanización, concretamente con la aprobación del proyecto de reparcelación y de urbanización final de la actuación.

Dentro de la promoción de suelo para usos residenciales se encuentra la actuación de Platja Llarga en Vilanova i la Geltrú, adquirida durante el ejercicio 2005 y con un valor neto a 31 diciembre de 2020 de 58,93 M€. En un principio, la actuación se destinaba al uso residencial, si bien, con posterioridad, se decidió preservar la playa y sus entornos, y evitar su urbanización. Para compensar económicamente al Instituto por la adquisición de estos terrenos, se quiere formalizar un convenio entre el DTS, el Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú y el INCASÒL, para permutar estos terrenos por parcelas resultantes de suelo libre y totalmente urbanizadas en el sector denominado Eixample Nord, del mismo municipio de Vilanova i la Geltrú, una vez estas parcelas se urbanicen. La redacción de los proyectos de reparcelación y urbanización están previstos para marzo de 2023.

Dentro del suelo en curso se encuentran varias actuaciones en estudio, en las que se prevé un desarrollo a medio o largo plazo y, mientras tanto, el Instituto las arrienda o las cede para uso agrícola, poniendo a disposición de los agricultores de la zona los terrenos más productivos con el fin de reducir los costes de conservación.

Dentro de la partida de suelo en curso también se incluyen las inversiones realizadas en dos subestaciones eléctricas para dotar de suministro eléctrico diferentes actuaciones de suelo industrial que el Instituto había desarrollado. Estas inversiones tienen un coste de 2,70 M€ y provienen de los ejercicios 2008 y 2009.

### **Suelo terminado**

Las principales actuaciones de suelo terminado son las siguientes:

**Cuadro 5. Principales actuaciones de suelo terminado**

Inicio	Nombre de la actuación	Municipio	Usos de suelo*	Coste	Deterioro	Valor neto	% sobre el total
2000	Vinyes del mig	Bell-lloc d'Urgell	SAE	6.204.996	-	6.204.996	10,0
1989	Ca l'Alemaný II, PPU01	Viladecans	SAE	7.977.802	(2.650.673)	5.327.129	8,6
1990	Polígono Industrial Cataluña Sur	Tortosa	SAE	5.102.777	-	5.102.777	8,2
1982	Riu Clar	Tarragona	SAE	4.688.796	-	4.688.796	7,6
2001	Avenida Costa Brava en venta	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
<b>Principales actuaciones de suelo terminado</b>						<b>35.442.802</b>	<b>57,2</b>
Resto de actuaciones de suelo terminado						26.479.517	42,8
<b>Total actuaciones de suelo terminado</b>						<b>61.922.319</b>	<b>100,0</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir del listado de existencias extraído del SAP y de los listados de los deterioros facilitados por el Instituto en formato Excel.

\* Clave: SAE: Sectores de actividad económica. RES: Residencial.

Dentro de la promoción de suelo para los sectores de actividad económica se incluye, entre otras, la actuación de Riu Clar en Tarragona adquirida durante el ejercicio 1982 y con un valor neto a 31 de diciembre de 2020 de 4,69 M€. Esta promoción constaba de un conjunto de parcelas, algunas ya vendidas, y otras que no se podían comercializar hasta que no se desarrollara el PPU que las afectaba. En junio de 2020 finalizó la redacción del PPU, si bien también se anuló el Plan de ordenación urbanística municipal (POUM) de Tarragona, por lo que el PPU ha quedado paralizado y pendiente de revisión antes de iniciarse su tramitación.

También se incluye la actuación del polígono industrial Cataluña Sur en Tortosa iniciada durante el ejercicio 1990, con un valor neto a 31 de diciembre de 2020 de 5,10 M€. Con posterioridad al ejercicio fiscalizado, durante el mes de diciembre de 2021, se firmó un contrato de compraventa con condición suspensiva con una empresa privada interesada en su compra. La condición suspensiva consiste, principalmente, en conseguir la modifi-

cación puntual del POUM. Se prevé formalizar la escritura y, por lo tanto, la transmisión de la parcela durante el primer trimestre de 2023.

Cabe indicar que hay existencias de suelo terminadas en las que las obras de urbanización, aunque están totalmente ejecutadas, no han sido recepcionadas por los ayuntamientos. Como consecuencia de ello, hasta que no se produzca la cesión de la urbanización a los ayuntamientos, el INCASÒL es el responsable del mantenimiento y conservación de la urbanización y, por lo tanto, quien debe hacer frente a estos gastos.

En el caso del suelo terminado también se incluye suelo que, aunque el Instituto tiene clasificado como para la venta, está arrendado por 310.054 €.

### 2.3.1.2. Naves y edificaciones

Dentro de las naves y edificaciones se incluyen las naves adquiridas, construidas o rehabilitadas por el INCASÒL. Las principales actuaciones de naves y edificaciones en curso y terminadas son las siguientes:

**Cuadro 6. Principales actuaciones de naves y edificaciones en curso y terminadas**

Inicio	Nombre de la actuación	Municipio	Usos de las naves*	Coste	Deterioro	Valor neto	% sobre el total
2018	Filatures Llaudet	Sant Pau de Segúries	SAE	3.532.838	(2.852.816)	680.022	100,0
<b>Total actuaciones de naves y edificaciones en curso</b>						<b>680.022</b>	<b>100,0</b>
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
<b>Principales actuaciones de naves y edificaciones terminadas</b>						<b>14.730.767</b>	<b>74,2</b>
Resto de actuaciones de naves y edificaciones terminadas						5.126.450	25,8
<b>Total actuaciones de naves y edificaciones terminadas</b>						<b>19.857.217</b>	<b>100,0</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir del listado de existencias extraído del SAP y de los listados de los deterioros facilitados por el Instituto en formato Excel.

\* SAE: Sectores de actividad económica.

En las naves y edificaciones terminadas se incluyen naves que, aunque el Instituto inició el proceso para comercializarlas dado que su finalidad es la venta, están arrendadas, por 5,78 M€.

### **2.3.1.3. Vivienda**

Dentro de las viviendas se incluyen viviendas de promoción pública (VPP), viviendas de protección oficial (VPO), viviendas protegidas en régimen de alquiler asequible y, en menor medida, viviendas con precio concertado y viviendas libres. También se incluyen los locales comerciales y las plazas de aparcamiento.

Estas actuaciones se pueden encontrar en proceso de construcción o puede que, a pesar de estar construidas, todavía no estén disponibles para la venta (existencias en curso) o completamente construidas y, por lo tanto, en proceso de venta (existencias terminadas).

Cabe indicar que, una vez construidas, las viviendas protegidas en régimen de alquiler se traspasan contablemente al epígrafe de Inversiones inmobiliarias.

Cuando las promociones de viviendas se encuentran en construcción y, por lo tanto, contabilizadas como en curso incluyen, tanto las viviendas como los posibles locales comerciales y plazas de aparcamiento, sin desagregar. En el momento en el que estas promociones finalizan y pasan a existencias terminadas, por estar disponibles para la venta, las viviendas se distinguen de los locales comerciales y las plazas de aparcamiento y se contabilizan de forma separada.

Las actuaciones de viviendas se financian con transferencias de la Generalidad, con fondos propios y con fondos procedentes de las fianzas inmobiliarias que el INCASÒL administra en virtud de la Ley 13/1996, de 29 de julio, del registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda. Aparte, existen actuaciones iniciadas antes del ejercicio 2012 financiadas mediante préstamos hipotecarios a largo plazo, concedidos por entidades de crédito, acogidas a diferentes planes de vivienda<sup>5</sup> del Ministerio de Fomento, aprobados a lo largo del tiempo. Estos préstamos todavía se están amortizando.

Las VPP provienen de proyectos de remodelación de barrios. La remodelación de barrios consiste en la sustitución de viviendas afectadas, principalmente por patologías estructurales, por viviendas de nueva construcción, y en la urbanización del entorno (viales y zonas verdes). Estas actuaciones se financian con transferencias que la Agencia de la Vivienda de Cataluña (AHC) realiza a favor del Instituto. Desde el ejercicio 2012, la AHC y el INCASÒL formalizan mediante convenio las transferencias que, de acuerdo con el presupuesto de la AHC, deben destinarse a inversiones y obras para la remodelación de barrios.<sup>6</sup>

---

5. El Plan de vivienda para el período 2009-2012 fue el último que preveía financiación hipotecaria con subsidiación.

6. El 9 de noviembre de 2020 se formalizó un convenio entre la AHC y el INCASÒL para determinar las actuaciones del programa de remodelación de barrios correspondientes al periodo 2020-2022, así como la previsión de las inversiones y la regulación de las transferencias del ejercicio 2020. Este convenio está vigente en el ejercicio fiscalizado.

Las principales actuaciones de viviendas en curso son las siguientes:

**Cuadro 7. Principales actuaciones de viviendas en curso**

Inicio	Nombre de la actuación	Municipio	Régimen	Coste	Valor neto	% sobre el total
2006	Barrio de Estació	Sallent	VPP	84.119.536	84.119.536	58,5
2014	Barrio de Can Garcia (convenio AHC)	Manlleu	VPP	5.614.762	5.614.762	3,9
1997	Barrio Sant Roc	Badalona	VPP	5.212.546	5.212.546	3,6
2006	El Carmel – zona roja	Barcelona	VPP	4.928.313	4.928.313	3,4
2006	Barrio Serra d'en Mena	Santa Coloma de Gramenet	VPP	4.252.473	4.252.473	3,0
2005	Can Garcia	Manlleu	VPP	3.677.513	3.677.513	2,6
2016	Barrio de Arraona (convenio AHC)	Sabadell	VPP	2.324.810	2.324.810	1,6
2002	Ampliación Can Sant Joan	Rubí	VPO alquiler	1.898.985	1.898.985	1,3
2006	Av. Joan XXIII	El Masnou	VPO alquiler	1.499.272	1.499.272	1,0
<b>Principales actuaciones de viviendas en curso</b>					<b>113.528.210</b>	<b>79,0</b>
Resto de actuaciones de viviendas en curso					30.260.860	21,0
<b>Total actuaciones de viviendas en curso</b>					<b>143.789.070</b>	<b>100,0</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir del listado de existencias extraído del SAP.

Dentro de las viviendas de promoción pública en curso se encuentra la actuación del barrio de Estació de Sallent iniciada durante el ejercicio 2006 por los ocupantes de viviendas plurifamiliares y durante el ejercicio 2009 por los ocupantes de viviendas unifamiliares y por un valor neto de 84,12 M€.

El barrio de Estació de Sallent se construyó sobre los límites de una antigua explotación minera donde con el transcurso de los años aparecieron defectos estructurales en varios edificios. Esto provocó la expropiación de varias propiedades afectadas, el desalojo gradual de la zona y el derribo progresivo de las viviendas, a excepción del realojamiento de tres familias, que querían acogerse a la opción de recibir una parcela de suelo urbano en el municipio de Sallent.

Durante el ejercicio 2018 se firmó un convenio urbanístico que establecía una permuta entre el Ayuntamiento de Sallent y el INCASÒL y la modificación puntual del POUM. En el año 2020 se aprobó provisionalmente esta modificación, que prevé la recalificación de dos solares, un solar municipal calificado de equipamiento y otro solar propiedad del INCASÒL calificado de suelo residencial. Con la aprobación definitiva de esta modificación se prevé materializar la permuta entre ambos solares para dar una solución definitiva.

Las principales actuaciones de viviendas terminadas son las siguientes:

**Cuadro 8. Principales actuaciones de viviendas terminadas**

Inicio	Nombre de la actuación	Municipio	Régimen	Coste	Deterioro	Valor neto	% sobre el total
2005	Varias actuaciones de compra de vivienda por tanteo y retracto	Tarragona	VPO	14.327.270	(165.330)	14.161.940	6,9
2010	Can Morral – 1ª y 2ª fase	Abdera	VPO	7.806.038	-	7.806.038	3,8
2013	El Carmel – zonas amarilla y verde	Barcelona	VPO	11.651.508	(2.164.068)	9.487.440	4,6
2016	Calle de la República, 31-33	Amposta	VPO	5.775.977	-	5.775.977	2,8
2012	Les Esplanes	Llançà	VPO	5.110.080	(179.567)	4.930.513	2,4
2012	Calle de Sant Jaume	El Pont de Vilomara i Rocafort	VPO	4.794.280	(19.737)	4.774.543	2,3
2012	Mariola-Gardeny (UA 29)	Lleida	VPO	4.597.743	-	4.597.743	2,2
2012	Sector B	Santa Coloma de Farners	VPO	4.132.830	-	4.132.830	2,0
2005	Sector Mas Iglesias	Reus	VPO	3.744.656	-	3.744.656	1,8
2005	Suroeste del Besòs, bloques 4B-6B	Barcelona	VPO	3.365.949	-	3.365.949	1,6
1986	Calle OM (P-Ciutat Vella)	Barcelona	VPP	4.519.810	(1.712.204)	2.807.606	1,4
2017	Trinitat Nova Bloque D – 3ª fase	Barcelona	VPP	2.603.764	-	2.603.764	1,3
1985	Renfe-Meridiana - 2 -1	Barcelona	VPP	2.241.930	-	2.241.930	1,1
1984	P-Can Clos, 1	Barcelona	VPP	2.381.666	(184.558)	2.197.108	1,1
2004	Sant Cosme – Manzana 10 (2ª fase)	El Prat de Llobregat	VPP	2.343.498	(269.885)	2.073.613	1,0
1998	Sant Cosme – Manzanas 12-13	El Prat de Llobregat	VPP	1.843.566	(227.298)	1.616.268	0,8
<b>Principales actuaciones de viviendas terminadas</b>						<b>76.317.918</b>	<b>37,2</b>
Resto de actuaciones de viviendas terminadas						128.934.326	62,8
<b>Total actuaciones de viviendas terminadas</b>						<b>205.252.244</b>	<b>100,0</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir del listado de existencias extraído del SAP y de los listados de los deterioros facilitados por el Instituto en formato Excel.

Dentro de la promoción de viviendas de protección oficial terminadas se encuentran varias actuaciones por adquisición de viviendas realizadas aplicando el derecho de tanteo y retracto<sup>7</sup> en varios municipios iniciadas durante el ejercicio 2005 hasta el ejercicio 2010, con un valor neto global a 31 de diciembre de 2020 de 14,16 M€. La mayoría de estas viviendas están alquiladas, gestionadas por la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Cabe destacar por su antigüedad, dentro de la promoción de viviendas de promoción pública terminadas, la actuación Renfe-Meridiana en Barcelona iniciada durante el ejercicio 1985 y terminada en el ejercicio 1996, con un valor neto a 31 de diciembre de 2020 de 2,24 M€. Las viviendas se encuentran en arrendamiento, gestionadas por el Instituto Municipal de la Vivienda de Barcelona.

7. El derecho de tanteo y retracto a favor de las administraciones permite movilizar las VPO para destinarlas a familias en situación de especial vulnerabilidad y controlar las segundas y posteriores transmisiones a favor de terceros para evitar la especulación.

Las viviendas terminadas se desglosan, mayoritariamente, en:

- Viviendas calificadas de protección oficial en régimen de compraventa por 161,93 M€, de las que 13,03 M€ corresponden a pisos desocupados y 148,90 M€ están arrendados.<sup>8</sup> De estas viviendas arrendadas, 37,81 M€ se han formalizado mediante un contrato de arrendamiento con opción de compra, mientras que 111,09 M€ se han formalizado sin opción de compra.
- Viviendas calificadas de promoción pública en régimen de compraventa o en régimen de arrendamiento indistintamente por 73,63 M€, de los que 4,96 M€ corresponden a pisos desocupados y 68,67 M€ a viviendas en arrendamiento.

Las principales actuaciones de locales comerciales y plazas de aparcamiento terminados son las siguientes:

**Cuadro 9. Principales actuaciones de locales comerciales y plazas de aparcamiento terminados**

Inicio	Nombre de la actuación	Municipio	Tipología*	Coste	Deterioro	Valor neto	% sobre el total
2013	Viladomat, 317-321	Barcelona	LC	4.804.013	(343.498)	4.460.515	5,3
2005	Barrio Sant Roc – bloque E	Badalona	LC	3.339.351	(1.292.926)	2.046.425	2,4
2010	Colonia 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	Barrio 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
<b>Principales actuaciones de locales comerciales y aparcamientos terminados</b>						<b>16.875.739</b>	<b>20,1</b>
Resto de actuaciones de locales comerciales y aparcamientos terminados						66.971.966	79,9
<b>Total actuaciones de locales comerciales y aparcamientos terminados</b>						<b>83.847.705</b>	<b>100,0</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir del listado de existencias extraído del SAP y de los listados de los deterioros facilitados por el Instituto en formato Excel.

\* Clave: LC: Local comercial. PA: Plaza de aparcamiento.

8. Estos pisos están arrendados a raíz de la implantación del Plan de choque para la adjudicación del parque público de viviendas desocupadas elaborado el 1 de septiembre de 2011 por el DTS. La implantación del Plan se realizó a través de la AHC y de la propuesta del Consejo de Administración del INCASÒL sobre las posibles actuaciones a llevar a cabo para incentivar la comercialización de las viviendas ejecutadas y no adjudicadas, de acuerdo con dicho Plan.

En los locales comerciales y en las plazas de aparcamiento se incluyen 16,77 M€ de locales y 9,64 M€ de aparcamientos arrendados sin opción de compra.

#### 2.3.1.4. Núcleos antiguos y actuaciones gestionadas en curso

Las principales actuaciones de núcleos antiguos y actuaciones gestionadas en curso son las siguientes:

**Cuadro 10. Principales actuaciones de núcleos antiguos y actuaciones gestionadas en curso**

Inicio	Código	Nombre de la actuación	Municipio	Coste	Valor neto	% sobre el total
2007	Varios	Varias actuaciones de la ARE	Varios	10.795.614	10.795.614	45,3
2006	H/2302	Apertura de la calle 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	Urbanización de plazas President Irla y Vella Pedra	Santa Cristina d'Aro	846.936	846.936	3,6
2008	S/2592	Gestión en las ARE – Ronda Norte	Reus	766.817	766.817	3,2
2003	S/1904	Carretera del Monasterio de Sant Benet	Sant Fruitós de Bages	700.764	700.764	2,9
2019	N/2241	Restauración de la cúpula de la Iglesia Sant Andreu del Palomar	Barcelona	496.749	496.749	2,1
2018	N/3182	Adecuación de la Biblioteca Central Comarcal	Sort	295.663	295.663	1,2
<b>Principales núcleos antiguos y actuaciones gestionadas en curso</b>					<b>19.417.859</b>	<b>81,4</b>
Resto de núcleos antiguos y actuaciones gestionadas en curso					4.430.096	18,6
<b>Total actuaciones de núcleos antiguos y actuaciones gestionadas en curso</b>					<b>23.847.955</b>	<b>100,0</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir del listado de existencias extraído del SAP.

Las actuaciones en núcleos antiguos incluyen las inversiones realizadas de acuerdo con los encargos de diferentes departamentos de la Generalidad de Cataluña para la ejecución de obras de restauración y rehabilitación de núcleos antiguos, intervención en el patrimonio histórico catalán y monumentos. Se financian, principalmente, mediante transferencias del DTS, ayudas procedentes del programa del 1% cultural de la Generalidad de Cataluña y fondos de los municipios donde se ejecutan las actuaciones.

Las actuaciones gestionadas incluyen las inversiones realizadas de acuerdo con los encargos de diferentes departamentos de la Generalidad de Cataluña, ayuntamientos, diputaciones y universidades para la ejecución de obras, principalmente actuaciones vinculadas a la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren

una atención especial, así como las obras realizadas por los consorcios y por las áreas residenciales estratégicas (ARE).<sup>9</sup> Se financian, principalmente, mediante transferencias de diferentes departamentos, municipios y consorcios.

Entre los ejercicios 2007 y 2010, el INCASÒL asumió varios costes relacionados con diferentes ARE por 21,48 M€ que, principalmente, correspondían a varios trabajos de planeamiento; estudios de viabilidad, de geotecnia, topografía, etc., y proyectos de urbanización, previos al desarrollo de las ARE. Estos costes debían repercutirse, posteriormente, a los propietarios una vez estas áreas se desarrollaran a través de consorcios urbanísticos.

Como consecuencia de la crisis económica, algunas ARE no llegaron a desarrollarse. Para resarcir al INCASÒL de la inversión realizada, el DTS le transfiere anualmente 1,05 M€ en concepto de transferencias de capital, por un período de 20 años. A medida que cobran la transferencia, el Instituto registra la baja del coste de las existencias por este importe. A 31 de diciembre de 2020, el importe de la inversión pendiente de resarcir es de 10,80 M€.

Dentro de las obras gestionadas se encuentra la actuación de apertura de la calle Valentí Escalas en Santa Coloma de Gramenet iniciada durante el ejercicio 2006 por un valor neto a 31 de diciembre de 2020 de 3,72 M€. Se trata de una actuación que ejecuta la apertura y la conexión entre las calles de Valentí Escalas y Liszt, renueva el espacio con la construcción de varias promociones de nuevas viviendas y la urbanización de una plaza. El desarrollo de esta actuación se realiza por fases. El proyecto de edificación de una de las fases de las promociones de viviendas todavía se encuentra en fase de ejecución y está previsto que termine durante el primer trimestre de 2024.

### **2.3.1.5. Resultados de la fiscalización**

Del análisis efectuado en cuanto a la composición y la contabilización de las existencias se realizan las siguientes observaciones:

- El epígrafe de existencias supone un 57,1% sobre el total del activo del INCASÒL en el ejercicio 2020. Del análisis efectuado, cabe poner de manifiesto que, en general, las actuaciones tienden a alargarse en el tiempo, principalmente por retrasos en la ejecución de su planeamiento, ya sea por no disponer de la aprobación de los planes urbanísticos;

---

9. El Decreto ley 1/2007, de 16 de octubre, de medidas urgentes en materia urbanística, de la Generalidad de Cataluña introdujo la figura de las áreas residenciales estratégicas (ARE) para paliar el déficit de suelo residencial. Las ARE son actuaciones residenciales promovidas por la Generalidad de Cataluña mediante planes directores urbanísticos y conllevan la ordenación y transformación de las áreas delimitadas con la finalidad de potenciar la disponibilidad de suelo residencial en el mercado y de facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

por la suspensión de la concesión de licencias de parcelación, demolición y edificación en el área afectada por el plan; por no haber finalizado la totalidad de la expropiación, o porque la urbanización o construcción de viviendas consta de varias fases de edificaciones, cuya construcción y comercialización se va demorando en el tiempo, etc. En varias ocasiones, estas actuaciones quedan paradas durante años, provocando una pérdida de valor de la inversión realizada hasta el momento. Cabe mencionar que en el ejercicio fiscalizado, las existencias todavía incorporan terrenos y solares procedentes de los traspasos del Estado a la Generalidad. Debido a esto, las existencias incorporan actuaciones con una antigüedad que puede llegar a los 40 años, y también actuaciones paradas durante años.

- En el análisis realizado se ha encontrado que varias actuaciones procedentes del patrimonio traspasado del INUR y del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda a la Generalidad de Cataluña no se encontraban registradas en el Balance del Instituto. Hay que tener en cuenta que solo se registraron como existencias aquellas actuaciones que se relacionaban en los anexos de los decretos, si bien a lo largo de los años han ido aflorando varios elementos que se encontraban fuera de dichos anexos, pero que también fueron objeto de traspaso a la Generalidad. Todo ello comporta que exista patrimonio no inventariado y, en consecuencia, no registrado en el epígrafe de existencias del Balance.
- La Orden de 11 de mayo de 2001, que modifica las normas de adaptación del Plan general de contabilidad a las empresas inmobiliarias, establece la distinción entre las existencias en curso de ciclo largo (aquellas cuyo plazo de construcción supere el año) y las de ciclo corto. El Instituto contabiliza todas las existencias como de ciclo largo, tanto las que están en curso como las terminadas.

El INCASÒL debería contabilizar las existencias terminadas como de ciclo corto y, también, aquellas existencias en curso cuyo plazo de construcción se prevea inferior al año.

- Dentro de las actuaciones de suelo en curso, el Instituto incluye también actuaciones de reparcelación. Una vez finalizada la reparcelación y efectuada la correspondiente urbanización, en varias ocasiones, hasta que no se efectúa la cuenta de liquidación definitiva, el Instituto no puede girar las cuotas de urbanización a los propietarios. Es por eso por lo que en el suelo en curso se incluyen actuaciones ya finalizadas, en las que están los costes de urbanización y reparcelación pendientes de liquidar, de forma incorrecta. El Instituto debería agilizar la liquidación de estas actuaciones totalmente ejecutadas y traspasar estos costes a cobrar al epígrafe Deudores comerciales del Balance.
- Dentro de suelo en curso, se incluyen las inversiones realizadas en dos subestaciones eléctricas para dotar de suministro eléctrico diferentes actuaciones de suelo industrial que el Instituto había desarrollado, con un coste de 2,70 M€, y que provienen de los

ejercicios 2008 y 2009. El coste de estas actuaciones debería haberse pasado a gasto en el ejercicio correspondiente.

- En el análisis realizado se ha visto que muchas actuaciones, tanto en curso como terminadas, se encuentran arrendadas. En estos casos, las actuaciones deberían reclasificarse en el epígrafe Inversiones inmobiliarias y efectuar la correspondiente dotación a la amortización, cuando proceda, y el correspondiente deterioro, en su caso.

Es el caso de las siguientes actuaciones: el suelo en curso que el INCASÒL destina al arrendamiento mientras las obras se encuentran paradas,<sup>10</sup> el suelo terminado por 310.054 €, las naves terminadas por 5,78 M€, las viviendas de protección oficial por 111,09 M€, las viviendas de promoción pública por 68,67 M€, los locales comerciales por 16,77 M€ y las plazas de aparcamiento por 9,64 M€.

- El INCASÒL tiene dentro de existencias 10,80 M€ correspondientes a unas ARE que no llegaron a desarrollarse, por las que el DTS le transfiere anualmente 1,05 M€ en concepto de transferencias de capital, por un período de 20 años. El INCASÒL debería haber reconocido la pérdida por el importe total de la promoción en el ejercicio en el que esto se puso de manifiesto. Por este motivo, a 31 de diciembre de 2020, el importe de la inversión pendiente de resarcir, 10,80 M€, debería estar reconocido como pérdida dentro de Resultados de ejercicios anteriores del Balance.
- El registro del traspaso de existencias en curso a terminadas se produce cuando la Dirección Comercial introduce en la aplicación Enajenaciones (ALI) / Gestión de las obras de viviendas (GOH) el precio de venta de la actuación, y no en el momento en el que se emite el certificado final de la obra correspondiente, que es el momento en el que se pueden poner a la venta o adjudicar en el caso de las viviendas protegidas. En el caso de que este precio de venta sea inferior al coste, el programa informático SAP registra automáticamente el deterioro por corrección de valor.

Se considera que el traspaso de existencias en curso a terminadas debería registrarse una vez finalizada la obra y emitido el informe final de la obra y, estar disponible para la venta. Posteriormente, y una vez registradas como existencias terminadas, es cuando la Dirección de Análisis Estratégico debería valorar el precio de venta y, una vez aprobado por la Comisión de Valoraciones, cuando la Dirección Comercial debería introducir el precio en la aplicación ALI/GOH.

- Existen varias actuaciones de suelo con edificación, tanto en curso como terminadas, naves terminadas y locales comerciales que están siendo utilizados por varios departamentos de la Generalidad de Cataluña, sin que se haya formalizado ningún contrato de arrendamiento.

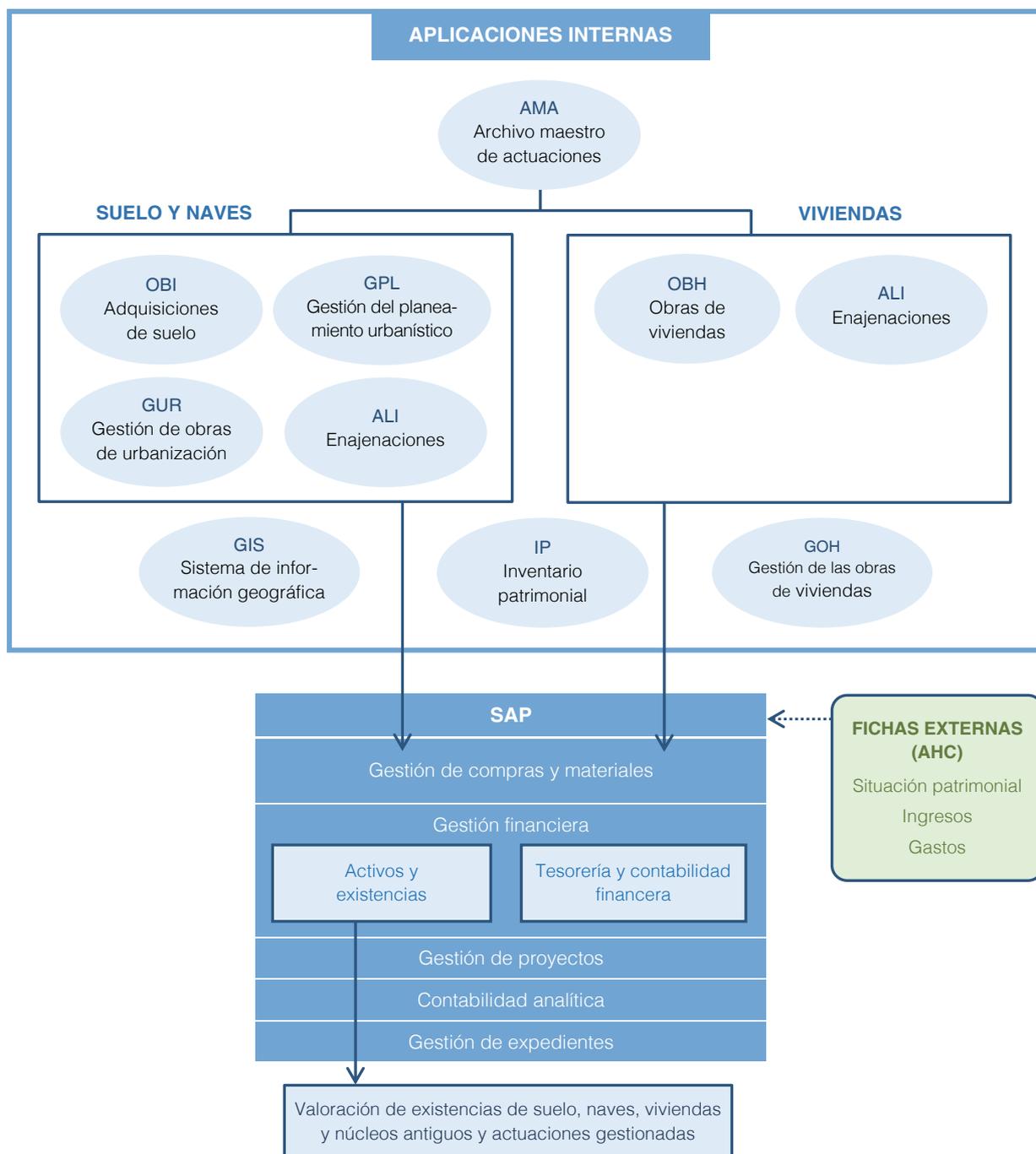
---

10. El INCASÒL no dispone de un detalle cuantificado de las actuaciones de suelo en curso que están en alquiler.

### 2.3.2. Procedimiento informático empleado en la valoración de las existencias

El procedimiento informático empleado en la valoración de las existencias de suelo, naves, viviendas y núcleos y actuaciones gestionadas se puede esquematizar mediante el siguiente proceso:

**Diagrama 2. Programas informáticos**



Fuente: Elaboración propia.

Clave: Proceso automatizado Proceso no automatizado.

Para la gestión de sus existencias, el INCASÒL dispone de una serie de aplicaciones informáticas de desarrollo propio para la gestión de las actuaciones y de los proyectos. Por otro lado, para la gestión de los datos económicos de la entidad utiliza el sistema informático de gestión integral denominado SAP,<sup>11</sup> compuesto por diferentes módulos adaptados de acuerdo con sus necesidades.

Seguidamente se hace una descripción y un análisis del proceso anterior describiendo cada una de las aplicaciones informáticas que intervienen.

### **Inicio de las actuaciones – Archivo maestro de actuaciones (AMA)**

En el momento en el que se inicia una actuación de suelo, naves o viviendas, el responsable de la Dirección de Proyectos da de alta el proyecto mediante la aplicación Archivo maestro de actuaciones (AMA). Al registrar una nueva actuación, el AMA genera automáticamente un código consecutivo de cuatro dígitos y seguidamente, el responsable introduce los siguientes datos:

- Descripción de la actuación, municipio, comarca, provincia, tipo de actuación (suelo, naves o viviendas) y fecha de alta.
- Adicionalmente, en el caso de suelo se introduce el código del sector, el tipo de sector, superficie y usos de suelo (residencial, industrial o servicios).
- En el caso de viviendas se introduce también el tipo de edificación (promoción de VPO, promoción de VPP, promoción de vivienda libre, naves industriales, etc.), regímenes (VPO, VPO alquiler, VPO precio concertado, VPP remodelación de barrios, etc.) y el número de viviendas.

Una vez generado el código e introducidos los datos, automáticamente el AMA envía un correo electrónico a los trabajadores implicados en la actuación correspondiente, con el detalle de la nueva actuación y, automáticamente, se genera dentro del módulo de gestión de proyectos del SAP un código denominado elemento PEP,<sup>12</sup> que servirá para imputar todos los gastos y los ingresos de cada una de las actuaciones. En este elemento PEP se incorpora, delante, una letra según el tipo de actuación de la que se trate, una S en actuaciones de suelo, una H en actuaciones de viviendas y naves, una N en núcleos y actuaciones gestionadas y una F cuando en una misma actuación hay varias tipologías de existencias.

---

11. El INCASÒL dispone del sistema informático SAP desde el 1 de enero de 2010.

12. El elemento PEP es el Plan de estructura del proyecto.

## **Suelo**

### **Adquisiciones de suelo (OBI)**

Las adquisiciones de suelo (y naves) están propuestas, bien por la Generalidad mediante un acuerdo de Gobierno o por los ayuntamientos, o bien por el propio Instituto a través del Consejo de Dirección, de la Dirección de Análisis Estratégico, la Dirección Comercial o de la Dirección de Proyectos.

Una vez definido el alcance del proyecto de adquisición, se analiza la información disponible sobre el suelo, a la vez que se efectúa la visita de los terrenos y se elabora una propuesta preliminar, y es a partir de un estudio de mercado (previsión de ingresos) y de la elaboración del método de superficie vial (previsión de gastos)<sup>13</sup> cuando se elabora un estudio de viabilidad económica y social, que si es conforme da lugar a la elaboración de la propuesta definitiva (planos, cuadros de superficie, estudio ambiental, estudio de viabilidad, etc.) que debe ser validada por la Comisión Ejecutiva, primero, por el Consejo de Dirección, en segundo lugar y, finalmente, aprobada por el Consejo de Administración del INCASÒL.

Una vez aprobada por el Consejo de Administración, el coordinador de servicios patrimoniales o la Dirección de Asesoría Jurídica tramitan la adquisición del suelo (documentación jurídica, tributaria, catastral y topográfica).

Desde la aplicación OBI se gestionan todos los pedidos necesarios para la adquisición de suelo, donde se incluyen los gastos correspondientes al coste de adquisición.

### **Gestión del planeamiento urbanístico (GPL)**

El desarrollo de un sector requiere del planeamiento urbanístico y, por lo tanto, es necesario redactarlo para concretar en un documento gráfico y escrito sus posibilidades urbanísticas.

Una vez confirmado el proyecto, el personal técnico inicia el proceso de gestión urbanística con la solicitud de información urbanística, el análisis de la documentación facilitada, la visita de los terrenos y el encargo del levantamiento topográfico y el estudio geotécnico. Para redactar el planeamiento, el Instituto formaliza un convenio con el ayuntamiento y, a partir de ahí, se inicia el proceso de participación ciudadana y una serie de contrataciones como, por ejemplo, estudios de evaluación ambiental, arqueológicos, de inundabilidad, etc.

---

13. El Acuerdo de Gobierno de 20 de diciembre de 2011, por el que se aprueban las directrices sobre el contenido y el procedimiento de elaboración del informe de impacto económico y social, establece que, en el caso de las propuestas de Acuerdo de Gobierno que autoricen o aprueben planes de actuación, convenios, programas, proyectos de inversión, entre otros, cuyo impacto presupuestario sea superior a los 10,00 M€, hay que realizar un informe de impacto económico y social validado por el Departamento de Economía y Conocimiento para asegurar que la adquisición tiene un beneficio económico y social que supere sus costes.

Posteriormente, con los técnicos de la Dirección General de Urbanismo del DTS se estudian la memoria y los planos del planeamiento y, una vez aprobado por la Comisión Ejecutiva y por el Consejo de Dirección del INCASÒL, el proyecto de urbanización se tramita al correspondiente ayuntamiento para su aprobación inicial y provisional y a la Dirección General de Urbanismo del DTS para su aprobación definitiva y posterior publicación en el *Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña* y en el Registro del Planeamiento Urbanístico de Cataluña.

El objeto del planeamiento, en suelo urbanizable, es desarrollar el planeamiento urbanístico general y contiene todas las determinaciones pertinentes para la ordenación urbanística detallada de los sectores que abarcan. Las principales determinaciones de los planes parciales, que se desarrollan a partir del planeamiento urbanístico general, son las siguientes: las correspondientes a la ordenación detallada de los usos y parámetros urbanísticos (calificación del suelo, usos, índice de edificabilidad, parcela mínima, sistemas, incluyendo el de vivienda dotacional pública, si procede, etc.), concretar las obras de urbanización básicas, las previsiones temporales de ejecución de la urbanización y la edificación, etc.

La transformación de suelo se realiza, principalmente, por el sistema de reparcelación mediante la modalidad de cooperación<sup>14</sup> o de compensación básica.<sup>15</sup> También se aplica el sistema de expropiación, aunque solo en circunstancias muy específicas, como por ejemplo las remodelaciones de barrios. En estos casos, el planeamiento vigente debe preverlo y estar perfectamente justificado o motivado por el interés público y la utilidad social.

Desde esta aplicación se gestionan todos los pedidos necesarios para llevar a cabo el planeamiento urbanístico. Se incluyen gastos de gestión como, por ejemplo, los honorarios del PPU, los honorarios del proyecto de reparcelación y de urbanización, la memoria ambiental, el levantamiento topográfico, etc.

### **Gestión de obras de urbanización (GUR)**

Una vez aprobado el proyecto de urbanización y previo al inicio de las obras es necesario contratar las obras de urbanización (movimiento de tierras, pavimentación de viales e instalación de redes de servicios) y contratar la coordinación de seguridad y salud, la vigilancia ambiental, la dirección de obra y el adjunto a la dirección de obra, la intervención arqueológica, en su caso, y la contratación de la compañía eléctrica. Posteriormente, la Dirección

---

14. En el sistema de reparcelación en la modalidad de cooperación, la administración lleva a cabo las obras de urbanización a cargo de los propietarios de los terrenos, quienes reciben a cambio unas parcelas en proporción a lo aportado.

15. En el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica, los propietarios aportan los terrenos y ejecutan la urbanización a su cargo. Los propietarios se constituyen en Junta de Compensación, regulada por unos estatutos y unas bases de actuación.

de Operaciones redacta el plan de control de calidad y el contratista redacta el plan de seguridad y salud y el plan de medio ambiente.

Para iniciar las obras, es preciso que el contratista formalice el acta de comprobación del replanteo del proyecto y el acta de inicio de las obras. Durante la ejecución de las obras, la Dirección de Operaciones emite la certificación mensual de ejecución de la obra junto con las actas de visita de la obra y, una vez finalizada la obra, emite el certificado final de obra. Cuando se reciben las obras se emite el acta de recepción de las obras y, una vez transcurrido el período de garantía, se emite el informe final sobre el estado de las obras para liquidar los contratos y los servicios asociados.

Desde la aplicación GUR se gestionan todos los pedidos necesarios para llevar a cabo la urbanización del suelo de acuerdo con el planeamiento urbanístico. Se incluyen los gastos de urbanización como por ejemplo los de pavimentación de los viales, red de distribución de agua, alumbrado público, etc.

## **Viviendas**

### **Obras de viviendas (OBH)**

El proceso de edificación incluye la transformación física y legal de un solar en un edificio con un uso y grado de ocupación urbanísticamente definido. El proceso se inicia con la definición de las necesidades y la localización del suelo, que incluye la gestión jurídica y técnica para definir exigencias y requerimientos, contratación, seguimiento y control de los trabajos relativos al proyecto y la ejecución, los trámites necesarios para la legalización de todos los elementos que componen la edificación y la recepción, y finaliza cuando las obras que afecten a la actuación estén totalmente ejecutadas o, en el caso de las VPO y VPP, cuando la edificación se adjudique al beneficiario o se ponga en servicio.

Desde la aplicación OBH se gestionan todas las obras de construcción de viviendas y se generan los pedidos necesarios para llevarlas a cabo.

### **Gestión de las obras de vivienda (GOH)**

La aplicación GOH muestra el detalle de viviendas terminadas con el detalle de unidades construidas en metros cuadrados (sin valores económicos). De este modo, cuando una actuación pasa de estar en curso a terminada, el coste global de la actuación en curso se reparte entre los diferentes bloques de viviendas, locales comerciales y plazas de aparcamiento en función de los metros cuadrados. Esta aplicación también permite saber el estado en el que se encuentra la actuación, es decir, si está alquilada o vendida, a quién se alquila, etc.

## **Enajenaciones (ALI)**

El proceso de enajenación empieza cuando las obras se encuentran adelantadas o prácticamente terminadas. La Dirección Comercial introduce en la aplicación ALI un registro que incorpora un precio de venta para cada una de las unidades que se comercializan. Este precio de venta lo fija y lo va actualizando, en su caso, la Dirección de Análisis Estratégico en función, principalmente, de los estudios de mercado que realizan los técnicos, que utilizan el método comparativo. Estos estudios de mercado los aprueba la Comisión de Valoraciones.

Desde la aplicación ALI se gestionan principalmente las enajenaciones de las actuaciones terminadas correspondientes a suelo, naves, viviendas no protegidas, locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a las viviendas.

Cabe indicar que las enajenaciones de las viviendas acogidas a alguno de los regímenes de promoción pública y de protección oficial, junto con la plaza de aparcamiento vinculada a la vivienda, se gestionan desde la AHC.

## **Contabilización de las actuaciones – SAP**

Todas las transacciones que se registran en las aplicaciones OBI, GPL, GUR, OBH y ALI, es decir, todos los pedidos y enajenaciones imputados a cada una de las actuaciones, automáticamente se integran dentro del módulo de gestión financiera del SAP en las cuentas de compras y gastos o ventas e ingresos previamente definido en ese pedido o enajenación.

Las prestaciones de servicios correspondientes a núcleos antiguos y a actuaciones gestionadas se gestionan desde el módulo de gestión de expedientes del SAP.

La gestión y valoración de las existencias del Instituto se encuentra en el módulo de gestión financiera del SAP dentro del submódulo de gestión de activos y existencias, donde se crean diferentes clases de activos asociados a una cuenta de existencias (grupo 3). Cabe indicar que este submódulo no está adaptado para las existencias de las empresas inmobiliarias, como es el caso del INCASÒL, por lo que hay varias funciones que no se pueden tratar desde este submódulo.

En lo referente a los deterioros, el Instituto contabiliza manualmente el deterioro específico a final de año. Por otro lado, los deterioros genéricos por inmovilización, hasta el ejercicio 2019, se registraban mediante unas hojas de cálculo en formato Excel, confeccionadas por la Dirección Económica y Financiera. A 31 de diciembre de cada año se realizaba un asiento manual por la totalidad del importe deteriorado según la tipología de existencias, y no se registraban de forma individualizada como gasto de cada uno de los proyectos. A partir del ejercicio 2020, el criterio del cálculo en las hojas de Excel se empieza a incorporar en el SAP, permitiendo el registro automático e individualizado del deterioro de cada una de las actuaciones.

El hecho de que los datos anteriores a 2020 no estén desglosados de forma individualizada impide extraer el valor neto de cada una de las actuaciones, que debe calcularse de forma manual, incorporando la información anterior a 2020 a los datos registrados en el SAP a partir de 2020.

Mensualmente, las personas responsables de la Dirección Económica y Financiera realizan para cada proyecto un proceso denominado de liquidación de gastos y de ingresos en el que, de acuerdo con unas normas de liquidación establecidas para cada uno de los proyectos, se genera automáticamente un registro en el submódulo de activos y existencias que comporta el incremento o decremento de valor de las existencias, un registro en el módulo de gestión financiera que comporta la contabilización de la variación de las existencias (del grupo 3 al 71 o del 71 al 3) y otro registro en el módulo de contabilidad analítica con lo que se permite analizar la gestión del INCASÒL por centros de actividad.

Las normas de liquidación establecen que todas las adquisiciones y enajenaciones de un proyecto tienen asociadas unas cuentas de gasto y unas cuentas de ingreso que pueden activarse o no; por lo tanto, si la norma establece que ese gasto o ingreso debe pasar por existencias, automáticamente se asocia a una cuenta contable de existencias donde se registra el alta o la baja, mientras que si la norma establece que no se activa, aquellos gastos se registran en la Cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de las existencias terminadas, desde el submódulo de activos y existencias se realiza, mensualmente y para cada una de las actuaciones, un análisis del deterioro por corrección de valor. El valor de coste se compara con el precio de venta y, en el caso de que el precio de venta sea menor al valor de coste, automáticamente se registra la contabilización de la corrección de valor.

## **Otras aplicaciones**

### **Inventario patrimonial (IP)**

La aplicación IP, gestionada por el Área de Servicios Patrimoniales, es una herramienta de gestión de los bienes, derechos y cargas del patrimonio del INCASÒL que dispone de un gestor documental integral. Contiene los datos reales de suelo, naves y viviendas (físicas, como los metros cuadrados; jurídicas; urbanísticas y de gestión), los datos registrales y los datos catastrales.

Esta aplicación tiene como objetivo integrar e identificar las unidades patrimoniales del IP, en metros cuadrados, y relacionarlas con el submódulo de activos y de existencias del SAP, que están en euros. Cabe decir que en la fecha de finalización del trabajo de fiscalización, octubre de 2022, esta integración con el SAP solo se había efectuado para las actuaciones de suelo y naves en venta. La integración de las actuaciones de suelo en curso y vivienda todavía se encuentra pendiente, siendo el calendario previsto para su integración el ejercicio 2023, ejercicio en el que tendrán que integrar los datos del IP con el Gestor del Patrimonio de la Generalidad, de acuerdo con el requerimiento de la Orden VEH/220/2020, de 17 de

diciembre, sobre el funcionamiento y la formación del inventario general del patrimonio de la Generalidad de Cataluña.

### **Sistema de información geográfica (GIS)**

La aplicación GIS es un visor (INCAGIS) que permite obtener una visión sobre el territorio de la situación patrimonial y urbanística de los bienes y sectores del INCASÒL. Actualmente contiene información gráfica de todos los bienes de suelo, tanto de los sectores promovidos como de los sectores participados por el INCASÒL.

Los datos del IP de suelo están integrados en el GIS, mientras que la integración de los datos de los bienes de edificación se encuentra en proceso de desarrollo, dado que la información está pendiente de coordinación con los datos de la AHC.

### **Ficheros externos facilitados por la AHC**

La AHC lleva a cabo los trabajos de administración (conservación, reparación y cobro del rendimiento de las viviendas protegidas), comercialización (adjudicación de las viviendas acogidas a alguno de los regímenes de promoción pública y con protección oficial) y gestión de las viviendas y plazas de aparcamiento titularidad del INCASÒL. Estos trabajos se gestionan según los diversos encargos que el INCASÒL hace a la AHC.

Mensualmente, la AHC envía al INCASÒL, entre otra, la información de la situación patrimonial y de los ingresos y gastos de las viviendas que gestiona, a través de la herramienta de intercambio de información Editran.

La AHC envía un fichero de la situación patrimonial de cada una de las viviendas que gestiona, que incluye su estado (vacía, arrendada, vendida, etc.) y los precios de las viviendas protegidas todavía no vendidas. Este fichero se carga en el SAP en el submódulo de activos y existencias. Con esta información, la Dirección Económica y Financiera, mediante una base de datos Access, confecciona el inventario permanente de vivienda protegida, que contiene el total de la relación de viviendas del INCASÒL que gestiona la AHC.

En cuanto a los ingresos, la AHC envía un fichero que incluye información de las viviendas protegidas y plazas de aparcamiento vendidas junto con los arrendamientos cobrados de las viviendas protegidas registrados en el epígrafe Inversiones inmobiliarias del Balance del INCASÒL. Este fichero se carga en el SAP y automáticamente se contabilizan las ventas en el módulo financiero y se registran las bajas en el submódulo de activos y existencias.

De la misma manera, la AHC envía un fichero de gastos que incluye los gastos de mantenimiento, reparación y rehabilitación, impuestos, seguros, etc. Este fichero se carga en el SAP y automáticamente se contabilizan los gastos en el módulo financiero. Cabe indicar que estos gastos no se activan en el submódulo de activos y existencias, dado que si un activo está clasificado para la venta, todos los gastos posteriores, aunque se incluyen dentro de

los gastos del proyecto, se registran directamente como un gasto en la Cuenta de pérdidas y ganancias.

Posteriormente, desde la AHC se determinan los diferenciales entre los ingresos y los gastos, y se liquida una cantidad a cuenta que se ingresa a final de mes en el INCASÒL.

### **2.3.2.1. Resultados de la fiscalización**

De la revisión efectuada sobre el procedimiento informático empleado en la valoración de las existencias se realizan las siguientes observaciones:

- En la revisión del procedimiento informático de valoración de las existencias, se ha observado que se están utilizando muchas aplicaciones, poco enlazadas entre sí, y casi nada interrelacionadas con SAP. Estas aplicaciones son muy antiguas, y empiezan a provocar disfunciones en todo el proceso, como que las actualizaciones del SAP empiezan a ser complicadas de aplicar, porque alguna de estas aplicaciones dejaría de ser compatibles.
- Los movimientos incluidos en los registros auxiliares de existencias, extraídos del submódulo de activos y existencias del SAP, se registran todos como altas con signo positivo o negativo sin ninguna indicación de si se trata de adquisiciones, traspasos o enajenaciones. Asimismo en la mayoría de los movimientos de los mayores contables de existencias extraídos del SAP no se indica el concepto.
- Las aplicaciones informáticas IP, GIS y GOH no se encuentran integradas entre sí ni tampoco con el submódulo de activos y existencias del SAP, por lo tanto, no se puede realizar una conciliación de datos.
- En la aplicación GOH se observan diferencias con la información de los datos del IP, debido a que estas dos aplicaciones no están integradas.
- El Instituto no dispone de un detalle individualizado del valor neto de las existencias, sino que este debe calcularse a partir del listado de composición y valoración de coste extraído del SAP y del listado de deterioros en fichero Excel, hecho que dificulta la labor de valoración de las existencias y aumenta el riesgo de errores en su cálculo. Para obtener el registro individualizado del deterioro de cada una de las actuaciones, los importes de los deterioros genéricos acumulados, anteriores al ejercicio 2020, calculados en las hojas de Excel, deben incorporarse en el SAP.
- En el traspaso de datos de la antigua aplicación informática EXI (valoración de existencias de suelo, naves y viviendas) al submódulo de activos y existencias del SAP, no se ha mantenido toda la información histórica anterior al ejercicio 2010, solo se ha traspasado el coste global, pero no el detalle de los costes, la información de la actuación, etc.

### **2.3.3. Valoración de las existencias**

#### **2.3.3.1. Criterios de valoración de las existencias**

A continuación se explican los criterios de valoración de las existencias, distinguiendo entre las existencias en curso y las existencias terminadas.

#### **Existencias en curso**

Las existencias de las promociones en curso se valoran por su precio de adquisición<sup>16</sup> o coste de producción. El coste de producción se determina añadiendo al precio de adquisición (coste por la compra de suelo, naves o viviendas, y otros costes necesarios como, por ejemplo, gastos notariales y registrales), los costes directamente imputables, así como la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables. Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se añaden los gastos financieros derivados de su financiación.

Los costes directos se imputan de forma unívoca a una actuación y lo son, por ejemplo, el coste de las certificaciones de obra, el coste de los honorarios por la redacción del proyecto y por la dirección facultativa; el coste por la ejecución y dirección de la obra y control de calidad; tributos; el coste de la mano de obra directa,<sup>17</sup> etc.

De acuerdo con la Resolución de 14 de abril de 2015 del ICAC por la que se establecen los criterios para la determinación del coste de producción, a los costes de producción debe añadirse la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables, en la medida en que dichos costes correspondan al período de producción, construcción o fabricación; se basa en el nivel de utilización de la capacidad normal del trabajo de los medios de producción, y sean necesarios para la puesta en funcionamiento del bien. Así, desde el ejercicio 2016, el Instituto imputa los costes indirectos en función de la mano de obra directa utilizando, por lo tanto, una forma de escandallo muy sencilla.

En el ejercicio 2020 se han incorporado costes internos por 1,58 M€, calculados según los siguientes parámetros:

- Los costes directos por horas de personal técnico se imputan directamente a la actuación correspondiente y se imputan a un precio estándar.

---

16. Algunas actuaciones incluyen el valor de traspaso de las actuaciones gestionadas por el INUR y el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda que se traspasó al INCASÒL.

17. La Oficina de Gestión de Proyectos facilita mensualmente a la Dirección Económica y Financiera una hoja de Excel con el coste directo de mano de obra imputada a cada una de las actuaciones, calculado a partir de las horas informadas por el personal dedicadas a cada proyecto y el coste por hora según grupo profesional.

- Los costes de estructura se imputan en la misma proporción que lo que representan los costes del personal técnico directos imputados sobre el total de costes de personal.

### Existencias terminadas

El coste de producción de las actuaciones en curso se traspasa a actuaciones terminadas cuando la Dirección Comercial introduce el valor de venta de la actuación en la aplicación ALI, excepto en las actuaciones en curso de viviendas protegidas, que se traspasan a actuaciones terminadas de viviendas, junto con la plaza de aparcamiento vinculada a la vivienda, cuando la AHC las pone a la venta.

Las existencias terminadas se dan de baja a medida que se venden y por el coste atribuido a cada una de las parcelas, naves y viviendas. En el caso de las viviendas con destino al arrendamiento se traspasan al epígrafe de Inversiones inmobiliarias.

### 2.3.3.2. Deterioro de las existencias

El movimiento del deterioro de las existencias durante el ejercicio 2020 fue el siguiente:

**Cuadro 11. Movimiento del deterioro de las existencias**

Concepto	Saldo inicial	Deterioro por corrección de valor	Deterioro genérico	Deterioro específico	Saldo final
Suelo	164.848.556	-	(4.399.824)	31.505.452	191.954.184
Naves y edificaciones	2.852.816	-	-	-	2.852.816
<b>Total en curso</b>	<b>167.701.372</b>	<b>-</b>	<b>(4.399.824)</b>	<b>31.505.452</b>	<b>194.807.000</b>
Suelo	33.540.879	(1.321.497)	992.163	-	33.211.545
Naves y edificaciones	7.202.405	-	-	-	7.202.405
Viviendas VPO	13.753.544	18.028	-	-	13.771.572
Viviendas VPP	16.255.896	285.358	-	-	16.541.254
Locales comerciales	19.335.454	272.353	(57.150)	-	19.550.657
Plazas de aparcamiento	8.803.309	(3.589)	-	-	8.799.720
<b>Total terminadas</b>	<b>98.891.487</b>	<b>(749.347)</b>	<b>935.013</b>	<b>-</b>	<b>99.077.153</b>
<b>Total</b>	<b>266.592.859</b>	<b>(749.347)</b>	<b>(3.464.811)</b>	<b>31.505.452</b>	<b>293.884.153</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir del listado de existencias extraído del SAP y de los listados de los deterioros facilitados por el Instituto en formato Excel.

El INCASÒL calcula tres tipos de deterioro: el deterioro por corrección de valor, el deterioro genérico y el deterioro específico, que se explican a continuación.

### Deterioro por corrección de valor

El deterioro por corrección de valor se aplica a las actuaciones terminadas en venta. Las existencias de las actuaciones en venta se valoran por el valor más bajo entre el precio de

adquisición o coste de producción y el valor realizable neto o precio de mercado. El valor de realización se calcula mediante valoraciones internas realizadas por la Dirección de Análisis Estratégico y aprobadas por la Comisión de Valoraciones del INCASÒL, en el caso de suelo. En el caso de las viviendas protegidas, el valor de realización se calcula en función de los precios públicos establecidos por la normativa vigente en cada momento.

En el caso de que el precio de mercado sea inferior al coste de producción el INCASÒL se reconoce un gasto reversible en la Cuenta de pérdidas y ganancias; es el deterioro por corrección de valor.

Dentro de los deterioros de valor de las existencias terminadas se encuentran reversiones de las correcciones de valor de las existencias si las circunstancias que causaron la corrección dejan de existir, entonces se reconocen como un ingreso en la Cuenta de pérdidas y ganancias.

### **Deterioro genérico**

Al cierre del ejercicio, el Instituto registra una pérdida reversible por deterioro por inmovilización de las existencias, que se calcula de acuerdo con criterios previamente establecidos. El deterioro genérico se aplica al suelo en curso cuando, por circunstancias varias, las actuaciones se detienen, y al suelo y los locales comerciales terminados.

El deterioro genérico de suelo en curso afecta a actuaciones paradas desde su adquisición o en alguna fase de su construcción por diferentes circunstancias como modificaciones en el planeamiento. El criterio para su cálculo es aplicar un porcentaje fijo en función de la antigüedad hasta un porcentaje máximo<sup>18</sup> y es el siguiente:

- Para las actuaciones con un coste acumulado inferior a 1,50 M€, se aplica un coeficiente de deterioro del 5,25% para cada ejercicio sobre el valor de coste del ejercicio anterior, hasta llegar al 35%.
- Para las actuaciones con un coste acumulado entre 1,50 M€ y 4,00 M€, se aplica un coeficiente de deterioro sobre el valor de coste de la actuación del 3,5% para cada ejercicio de antigüedad sobre el valor de coste del ejercicio anterior, hasta llegar a un máximo del 28%.
- Para las actuaciones con un coste acumulado superior a 4,00 M€, el coeficiente de deterioro aplicado es del 0,875% para cada ejercicio sobre el valor de coste de la actuación del ejercicio anterior, hasta un máximo del 7%.

El deterioro de suelo terminado afecta a actuaciones que, aunque se encuentran a la venta, no han tenido ningún movimiento de venta en los últimos ejercicios y que confiere a dichas

---

18. Los porcentajes máximos aplicados en el ejercicio 2020, tanto por el suelo en curso como por el suelo terminado, se empiezan a aplicar en el ejercicio 2008. Anteriormente, el porcentaje máximo era el 100%.

actuaciones un fuerte grado de inmovilización. El criterio para su cálculo en el caso de las actuaciones de suelo es el de aplicar un coeficiente de deterioro a partir del segundo ejercicio en el que la actuación no tiene venta alguna. Se empieza aplicando el 20% en el segundo año, el 30% en el tercer año y hasta el máximo del 40%, que se alcanza en el cuarto año.

El deterioro de locales comerciales terminados refleja la pérdida de valor por el tiempo transcurrido desde que los locales salen a la venta y el tiempo en el que se adjudican. Durante el tiempo que pasa hasta que se adjudican o venden, se deterioran. En concreto, la provisión es del 5% anual sobre el valor de los locales comerciales a final de ejercicio.

### Deterioro específico

El deterioro específico se calcula en el caso de suelo y naves en curso, y de naves terminadas. Al cierre del ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Instituto registra una pérdida reversible por deterioro específico de las existencias. El deterioro se calcula, principalmente, mediante valoraciones internas realizadas por la Dirección de Análisis Estratégico o por el Área de Servicios Patrimoniales.

En el caso del suelo en curso, el deterioro específico afecta, principalmente, a actuaciones de suelo con aprovechamiento urbanístico, pero sin expectativas de desarrollo urbanístico a largo plazo, y actuaciones sin aprovechamiento urbanístico que corresponden, principalmente, a fincas de interés medioambiental que están protegidas.

A 31 de diciembre de 2020, las actuaciones con aprovechamiento urbanístico, pero sin expectativas de desarrollo urbanístico a largo plazo, ascendían a 166,00 M€. El detalle del deterioro de estas actuaciones es el siguiente:

**Cuadro 12. Deterioro de las actuaciones del suelo en curso con aprovechamiento urbanístico**

Nombre de la actuación	Municipio	Coste	Deterioro
Parque de Gallecs (Consorcio Patrimonial)	Mollet del Vallès	19.901.222	18.561.924
Colonia 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 – Frente del río 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
<b>Principales actuaciones</b>		<b>146.775.179</b>	<b>68.554.056</b>
Resto de actuaciones		19.220.142	11.505.646
<b>Total actuaciones</b>		<b>165.995.321</b>	<b>80.060.002</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

A 31 de diciembre de 2020, las actuaciones sin aprovechamiento urbanístico ascendían a 36,05 M€ y se encontraban totalmente deterioradas. Su detalle es el siguiente:

**Cuadro 13. Deterioro de las actuaciones del suelo en curso sin aprovechamiento urbanístico (fincas de interés medioambiental y protegidas)**

Nombre de la actuación	Municipio	Coste	Deterioro
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	Figueras	1.259.798	1.259.798
Cassà (Les Gavarres-Can Vilallonga)	Cassà de la Selva	1.291.825	1.291.825
Par. activ. piscifactoría	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
Las 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 (sin aprovechamiento)	Sant Climent de Llobregat	1.763.853	1.763.853
Playa 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 Gassia	Tortosa	4.604.956	4.604.956
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>36.050.359</b>	<b>36.050.359</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

### 2.3.3.3. Muestra fiscalizada

Para verificar que los procedimientos aplicados por el INCASÒL en la valoración de las existencias son razonables y están de acuerdo con la normativa aplicable, se ha seleccionado una muestra de 15 actuaciones iniciadas a partir del ejercicio 2010, a criterio del auditor. La muestra seleccionada es la siguiente:

**Cuadro 14. Detalle de las actuaciones seleccionadas como muestra**

Actuación	Tipología de existencia	Inicio	Código	Nombre de la actuación	Municipio	Coste	Deterioro por corrección de valor	Deterioro por inmovilización	Valor neto
<b>En curso</b>									
1	Suelo para sector actividad económica	2018	S/3196	Fons dels Magraners	Lleida	1.035.510	-	(106.013)	929.497
2	Suelo para sector actividad económica	2010	S/2939	La Caseta	Torelló	3.496.658	-	(973.875)	2.522.783
3	Suelo para uso residencial	2014	F/3080	Colonia Castells (déficit)	Barcelona	1.799.379	-	-	1.799.379
4	Suelo para uso residencial	2012	F/3080	Colonia Castells (derechos de aprovechamiento)	Barcelona	6.963.407	-	-	6.963.407
5	Suelo para uso residencial	2020	S/2558	La Remunta	Hospitalet de Ll.	2.004.728	-	-	2.004.728
6	Viviendas VPP (remodelación de barrios)	2016	H/0977	Barrio de Arraona (convenio AHC)	Sabadell	2.324.810	-	-	2.324.810
7	Viviendas VPP (remodelación de barrios)	2014	H/2168	Barrio de Can Garcia (convenio AHC)	Manlleu	5.614.762	-	-	5.614.762
8	Núcleos antiguos	2018	N/3182	Adecuación de la Biblioteca Central Comarcal	Sort	295.663	-	-	295.663
9	Núcleos antiguos	2010	N/2241	Restauración de la cúpula de la iglesia de St. Andreu del Palomar	Barcelona	496.749	-	-	496.749
10	Obras gestionadas	2010	N/2654	Mejora urbana del barrio de Sant Jaume	Tortosa	267.271	-	-	267.271
<b>Terminadas</b>									
11	Suelo para uso residencial	2016	S/2244	El Culubret	Figueres	2.097.675	(37.571)	(824.041)	1.236.063
12	Suelo para uso residencial	2016	S/3148	Vapor Cortés	Terrassa	998.728	(2.461)	(398.507)	597.760
13	Naves y edificaciones	2020	H/3213	Nau Flexiplas	Martorell	3.302.648	-	-	3.302.648
14	Viviendas VPO	2019	F/0977	Barrio de Arraona (bloques 11 y 12)	Sabadell	2.196.976	-	-	2.196.976
	Locales comerciales	2019	F/0977	Barrio de Arraona (bloques 11 y 12)	Sabadell	110.424	(22.373)	-	88.051
	Plazas aparcamiento	2019	F/0977	Barrio de Arraona (bloques 11 y 12)	Sabadell	745.813	(412.813)	-	333.000
15	Viviendas VPO	2013	F/2168	Barrio de Can Garcia (c/ Miriana)	Manlleu	114.833	(78.390)	-	36.443
	Viviendas VPP	2013	F/2168	Barrio de Can Garcia (c/ Miriana)	Manlleu	376.105	(268.584)	-	107.521
	Locales comerciales	2013	F/2168	Barrio de Can Garcia (c/ Miriana)	Manlleu	195.620	(133.490)	-	62.130
	Plazas aparcamiento	2013	F/2168	Barrio de Can Garcia (c/ Miriana)	Manlleu	396.800	(297.800)	-	99.000
<b>Total</b>						<b>34.834.559</b>	<b>(1.253.482)</b>	<b>(2.302.436)</b>	<b>31.278.641</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir del listado de existencias extraído del submódulo de activos y existencias del SAP y de los listados de Excel de los deterioros.

A continuación se detallan las principales características de las actuaciones analizadas. Los resultados de la fiscalización de estas actuaciones están en el apartado 2.3.3.4.

### Suelo en curso – Fons dels Magraners – Lleida

El detalle de los costes de la actuación 1 es el siguiente:

**Cuadro 15. Costes de la actuación 1**

Concepto	2018	2019	2020	Acumulado a 31.12.2020
Adquisición de suelo	981.329	2.227	-	983.556
Otros costes	-	-	899	899
Otros gastos	24.533	937	951	26.421
Mano de obra	-	3.869	17.877	21.746
<b>Total costes directos</b>	<b>1.005.862</b>	<b>7.033</b>	<b>19.726</b>	<b>1.032.621</b>
Costes indirectos	-	531	2.357	2.888
<b>Total costes inversión</b>	<b>1.005.862</b>	<b>7.564</b>	<b>22.084</b>	<b>1.035.510</b>
Deterioro genérico				(106.013)
<b>Valor neto</b>				<b>929.497</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la ficha de costes extraída del submódulo de activos y existencias del SAP.

En la actuación 1, Fons dels Magraners, ubicada en Lleida e iniciada en 2018, como se observa en el detalle de costes de la actuación, desde el ejercicio 2018 no existen casi movimientos. El principal motivo se debe a que se requiere una modificación puntual del Plan general de ordenación urbana (PGOU) de Lleida en el ámbito SUD-41 Fons dels Magraners, que se encuentra en fase de redacción. Se prevé que el planeamiento urbanístico definitivo se apruebe durante el primer trimestre de 2023 y que las obras se inicien durante el primer trimestre de 2024.

### Suelo en curso – La Caseta – Torelló

El detalle de los costes de la actuación 2 es el siguiente:

**Cuadro 16. Costes de la actuación 2**

Concepto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Acumulado a 31.12.2020
Adquisición de suelo	2.242.268	1.379	300	-	-	-	-	-	-	-	-	2.243.947
Otros gastos	22.414	3.698	5.160	5.312	3.836	3.929	3.996	3.996	4.109	4.192	4.192	64.834
<b>Total costes directos</b>	<b>2.264.682</b>	<b>5.077</b>	<b>5.460</b>	<b>5.312</b>	<b>3.836</b>	<b>3.929</b>	<b>3.996</b>	<b>3.996</b>	<b>4.109</b>	<b>4.192</b>	<b>4.192</b>	<b>2.308.781</b>
Costes indirectos	1.187.762	84	30	-	-	-	-	-	-	-	-	1.187.876
<b>Total costes inversión</b>	<b>3.452.445</b>	<b>5.161</b>	<b>5.490</b>	<b>5.312</b>	<b>3.836</b>	<b>3.929</b>	<b>3.996</b>	<b>3.996</b>	<b>4.109</b>	<b>4.192</b>	<b>4.192</b>	<b>3.496.657</b>
Deterioro genérico												(973.874)
<b>Valor neto</b>												<b>2.522.783</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la ficha de costes extraída del submódulo de activos y existencias del SAP.

En la actuación 2, La Caseta de Torelló, iniciada en el ejercicio 2010, los costes indirectos del ejercicio 2010 fueron muy elevados, suponiendo un 34,4% del coste total de la actuación. Hay que tener en cuenta que, a causa de la crisis inmobiliaria, se produjo una utilización por debajo de la capacidad normal del equipo productivo que derivó en costes de subactividad producidos por la caída en el volumen de la actividad. El INCASÒL computó estos costes de subactividad como costes indirectos. De acuerdo con la Resolución del ICAC de 14 de abril de 2015, estos costes de subactividad deben imputarse directamente al resultado del ejercicio.

El motivo de que no haya prácticamente gastos desde el ejercicio 2010 se debe a que las obras de urbanización del proyecto de reparcelación del Plan parcial "La Caseta", a cargo del Ayuntamiento de Torelló, estuvieron paradas por varios contenciosos entre algunos propietarios. Una vez resueltos los contenciosos, el Ayuntamiento está intentando reactivar la Junta de Compensación para ejecutar las obras de urbanización y recepcionarlas en un plazo de un año y medio.

### **Suelo en curso – Colonia Castells – Barcelona**

Las actuaciones 3 y 4 corresponden a la Colonia Castells de Barcelona. En la actuación 3 se recogen los gastos correspondientes a varias expropiaciones; en la actuación 4 se recogen, principalmente, los derechos de aprovechamiento.

En el ejercicio 2005, el Ayuntamiento de Barcelona cedió de forma gratuita al INCASÒL los

terrenos correspondientes a la finca conocida como Colonia Castells para la construcción de viviendas de protección oficial.

En la actuación 3, el importe activado, 1,80 M€, corresponde a los costes en los que incurrió el INCASÒL para hacer frente a varias expropiaciones previas a la construcción de las viviendas. Según el pacto octavo del Convenio de colaboración formalizado el 1 de julio de 2005 entre el Ayuntamiento de Barcelona y el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalidad y su adenda posterior de 31 de julio de 2012, el Ayuntamiento debía pagar al INCASÒL por los costes derivados de las expropiaciones. El 30 de abril de 2021, el Instituto formuló la liquidación de los gastos en los que había incurrido el Ayuntamiento de Barcelona por el importe pactado entre ambas partes, 1,47 M€. Esta liquidación fue aprobada por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Barcelona el 22 de junio de 2021. El resto del importe, 326.585 €, deberá darse de baja de existencias y reconocerlo como pérdidas dentro de la Cuenta de pérdidas y ganancias, dado que corresponde a costes que no se cobrarán.

La actuación 4 incluye los costes activados por 6,96 M€, de los que 4,92 M€ corresponden a 3.047 m<sup>2</sup> de techo residencial pendientes de entregar por parte del Ayuntamiento de Barcelona al INCASÒL, según el pacto cuarto de la adenda de modificación del Convenio de colaboración. El resto del importe activado, 2,04 M€, debería reclasificarse, una parte en el epígrafe Resultados de ejercicios anteriores, dado que corresponde a los costes de una actuación de viviendas ya terminadas y vendidas, y la otra parte debería reclasificarse en una de las actuaciones de viviendas de la Colonia Castells que se encuentran en existencias y que está pendiente de terminar y, por lo tanto, pendiente de vender.

### Suelo en curso – La Remunta – L’Hospitalet de Llobregat

El detalle de los costes de la actuación 5 es el siguiente:

**Cuadro 17. Costes de la actuación 5**

Concepto	2020	Acumulado a 31.12.2020
Adquisición de suelo	2.004.728	2.004.728
<b>Total costes directos</b>	<b>2.004.728</b>	<b>2.004.728</b>
Costes indirectos	-	-
<b>Total costes inversión</b>	<b>2.004.728</b>	<b>2.004.728</b>
Deterioro		-
<b>Valor neto</b>		<b>2.004.728</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la ficha de costes extraída del submódulo de activos y existencias del SAP.

La actuación 5 corresponde al suelo para uso residencial obtenido en el ejercicio 2020 como resultado de una permuta en la que el INCASÒL entrega el centro cívico Delta del barrio de Sant Cosme de El Prat de Llobregat.

El inmueble entregado por el INCASÒL, con un coste de 2,60 M€, no constaba registrado en la contabilidad. Cabe decir que los terrenos en los que se construyó el inmueble provenían de la cesión del Estado a la Generalidad, en virtud del Real decreto 1503/1980, de 20 de junio, por el que se traspasó a la Generalidad el patrimonio y las actuaciones urbanísticas gestionadas por el INUR en el ámbito territorial de Cataluña.

El coste de la construcción del centro cívico fue objeto de subvención en su integridad, mediante el Programa de remodelación de barrios del Ministerio de Fomento. En el ejercicio 1995, el INCASÒL dio de baja el coste de la construcción del epígrafe Existencias al aplicar la subvención, de forma incorrecta, dado que tanto el coste de la actuación como la subvención concedida deberían permanecer en el epígrafe Existencias y en el Patrimonio neto, respectivamente, hasta su baja o enajenación.

### Viviendas VPP en curso – Actuaciones procedentes de los convenios con la AHC

El detalle de los costes de las actuaciones 6 y 7 es el siguiente:

**Cuadro 18. Costes de la actuación 6**

Concepto	Acumulado a 31.12.2020
Adquisición de suelo	564.173
Obras	1.684.188
Honorarios	72.146
Otros costes	2.030
Otros gastos	4.319
Mano de obra	-
Gastos financieros	3.371
Recuperación de la inversión*	(12.789)
<b>Total costes directos</b>	<b>2.317.438</b>
Costes indirectos	7.372
<b>Total costes inversión</b>	<b>2.324.810</b>
Deterioro	-
<b>Valor neto</b>	<b>2.324.810</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la ficha de costes extraída del submódulo de activos y existencias del SAP.

\* Gastos en los que ha incurrido el INCASÒL y que ha abonado la AHC en virtud del convenio correspondiente.

**Cuadro 19. Costes de la actuación 7**

Concepto	Acumulado a 31.12.2020
Adquisición de suelo	4.663.750
Otros costes	57.213
Otros gastos	60.436
Mano de obra	410.493
Recuperación de la inversión*	(3.240)
Intereses préstamos	255.555
<b>Total costes directos</b>	<b>5.444.207</b>
Costes indirectos	170.555
<b>Total costes inversión</b>	<b>5.614.762</b>
Deterioro	-
<b>Valor neto</b>	<b>5.614.762</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la ficha de costes extraída del submódulo de activos y existencias del SAP

\* Gastos en los que ha incurrido el INCASÒL y que ha abonado la AHC en virtud del convenio correspondiente.

Dentro de los programas de remodelación de barrios se enmarcan todo tipo de actuaciones, entre las que se encuentran las correspondientes al barrio de Arraona de Sabadell (actuación 6) y el barrio de Can Garcia de Manlleu (actuación 7). Estas actuaciones las realiza el INCASÒL y las financia la AHC, y se encuentran reguladas en los distintos convenios firmados entre ambas partes.

Dentro de estas actuaciones hay costes para la ejecución de las obras, como los de expropiación, realojos, escombros, urbanización del entorno, etc. Se trata de costes comunes a un conjunto de edificaciones que posteriormente se reparten entre las ya construidas en proporción al número de viviendas de cada edificio y que, para poder llevar el control y justificar la inversión ante la AHC, se encuentran recogidas en estas actuaciones.

Los convenios formalizados entre la AHC y el INCASÒL para cada uno de los programas de remodelación de barrios prevén una Comisión de Seguimiento del programa. Esta Comisión tiene como funciones realizar el seguimiento de las actuaciones de remodelación de los barrios, evaluar el cumplimiento de los compromisos adquiridos y verificar el destino de las aportaciones que se transfieren, mediante la evaluación de informes y documentos justificativos de los gastos. Cabe decir que la última reunión de la Comisión de Seguimiento, en la que se revisó el estado del cumplimiento de las actuaciones previstas en los convenios desde el ejercicio 2012 hasta el ejercicio 2017, fue en octubre de 2018.

### **Núcleos antiguos y obras gestionadas en curso**

#### **Biblioteca Central Comarcal – Sort**

El detalle de los costes de la actuación 8 es el siguiente:

**Cuadro 20. Costes de la actuación 8**

Concepto	2018	2019	2020	Acumulado a 31.12.2020
Obras	8.765	34.470	201.614	244.849
Honorarios	-	-	26.401	26.401
Otros gastos	180	218	-	398
Mano de obra	10.299	4.981	7.997	23.277
Recuperación de la inversión	-	-	(1.957)	(1.957)
<b>Total costes directos</b>	<b>19.244</b>	<b>39.669</b>	<b>234.055</b>	<b>292.968</b>
Costes indirectos	1.060	638	996	2.695
<b>Total costes inversión</b>	<b>20.305</b>	<b>40.307</b>	<b>235.051</b>	<b>295.663</b>
Deterioro				-
<b>Valor neto</b>				<b>295.663</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la ficha de costes extraída del submódulo de activos y existencias del SAP.

La actuación 8 corresponde a las obras de adecuación de la Biblioteca Central Comarcal de Sort que la Oficina de Apoyo a la Iniciativa Cultural del Departamento de Cultura de la Generalidad encargó al INCASÒL en diciembre de 2017. Las obras se recibieron en diciembre de 2020, y se entregaron al Ayuntamiento en el mismo momento.

Aparte, hay que mencionar que el 22 de diciembre de 2020 se firmó la resolución de pago de una indemnización por 14.843 € a la empresa constructora como consecuencia de la suspensión parcial del contrato de las obras con el objetivo de reducir riesgos de propagación de la covid.

### Iglesia de Sant Andreu del Palomar – Barcelona

El detalle de los costes de la actuación 9 es el siguiente:

**Cuadro 21. Costes de la actuación 9**

Concepto	2010	2016	2017	2018	2019	2020	Acumulado a 31.12.2020
Obras	-	-	-	-	237.737	516.014	753.751
Honorarios	7.434	-	1.500	-	9.525	36.471	54.930
Otros gastos	1.629	-	-	218	-	42.181	44.028
Recuperación de la inversión	-	(9.281)	-	(1.500)	(188.618)	(156.560)	(355.959)
<b>Total costes directos</b>	<b>9.063</b>	<b>(9.281)</b>	<b>1.500</b>	<b>(1.282)</b>	<b>58.644</b>	<b>438.105</b>	<b>496.749</b>
Costes indirectos	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total costes inversión</b>	<b>9.063</b>	<b>(9.281)</b>	<b>1.500</b>	<b>(1.282)</b>	<b>58.644</b>	<b>438.105</b>	<b>496.749</b>
Deterioro							-
<b>Valor neto</b>							<b>496.749</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la ficha de costes extraída del submódulo de activos y existencias del SAP.

La actuación 9 corresponde a las obras de restauración de la cúpula de la Iglesia de Sant Andreu del Palomar de Barcelona. Al igual que en la actuación 8, las obras se recibieron en diciembre de 2020, y se entregaron al Arzobispado de Barcelona en el mismo momento.

### Barrio de Sant Jaume – Tortosa

El detalle de los costes de la actuación 10 es el siguiente:

**Cuadro 22. Costes de la actuación 10**

Concepto	2010	2011	Acumulado a 31.12.2020
Obras	186.046	68.966	255.012
Honorarios	-	12.258	12.258
<b>Total costes directos</b>	<b>186.046</b>	<b>81.225</b>	<b>267.271</b>
Costes indirectos	-	-	-
<b>Total costes inversión</b>	<b>186.046</b>	<b>81.225</b>	<b>267.271</b>
Deterioro			-
<b>Valor neto</b>			<b>267.271</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la ficha de costes extraída del submódulo de activos y existencias del SAP.

La actuación 10 corresponde a una de las ocho partes del proyecto de rehabilitación del barrio de Sant Jaume, concretamente al derribo de la edificación de la manzana 3. Este proyecto de rehabilitación deriva del convenio firmado en el ejercicio 2008 entre el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad, el Ayuntamiento de Tortosa y el INCASÒL para la ejecución de la gestión de los planes de mejora del barrio de Sant Jaume. En el convenio se preveía, entre otros puntos, que el INCASÒL ejecutaría los derribos de las fincas. Para resarcirse de los gastos, el Ayuntamiento debía cederle una parte de techo edificable.

Los gastos de derribo y desescombro del proyecto entero se registraron con un coste total acumulado de 1,53 M€. Los trabajos de derribo y desescombro de todas las manzanas se iniciaron a principios de 2010 y se terminaron durante el ejercicio 2011. El Ayuntamiento no ha resarcido al INCASÒL por los gastos en los que ha incurrido y no hay ningún documento de aceptación de la deuda por parte del Ayuntamiento.

### Suelo para uso residencial terminado

El detalle de los costes de las actuaciones 11 y 12 es el siguiente:

**Cuadro 23. Costes de la actuación 11**

Concepto	2016	2017	2018 a 2020	Acumulado a 31.12.2020
Adquisición de suelo	2.060.887	365	-	2.061.252
Obras	-	1.590	-	1.590
Otros gastos	30.902	3.931	-	34.833
<b>Total costes directos</b>	<b>2.091.789</b>	<b>5.886</b>	<b>-</b>	<b>2.097.675</b>
Costes indirectos	-	-	-	-
<b>Total costes inversión</b>	<b>2.091.789</b>	<b>5.886</b>	<b>-</b>	<b>2.097.675</b>
Deterioro por corrección de valor				(37.571)
Deterioro genérico				(824.041)
<b>Valor neto</b>				<b>1.236.062</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la ficha de costes extraída del submódulo de activos y existencias del SAP.

**Cuadro 24. Costes de la actuación 12**

Concepto	2016	2017 a 2020	Acumulado a 31.12.2020
Adquisición de suelo	998.728	-	998.728
<b>Total costes directos</b>	<b>998.728</b>	<b>-</b>	<b>998.728</b>
Costes indirectos	-	-	-
<b>Total costes inversión</b>	<b>998.728</b>	<b>-</b>	<b>998.728</b>
Deterioro por corrección de valor			(2.461)
Deterioro genérico			(398.507)
<b>Valor neto</b>			<b>597.760</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la ficha de costes extraída del submódulo de activos y existencias del SAP.

La actuación 11, el Culubret de Figueres, recoge principalmente el coste por la permuta de unas parcelas urbanizadas a cambio de la entrega de otras parcelas, fijando el valor de las parcelas adquiridas según escritura de permuta en 2,06 M€. La actuación 12, Vapor Cortés de Terrassa, recoge principalmente el coste por la permuta de unas parcelas urbanizadas a cambio de la entrega de unos locales comerciales y unas plazas de aparcamiento, fijando el valor de las parcelas adquiridas en 996.266 €.

Cabe mencionar que a 31 de diciembre de 2020, dada su inactividad, estas actuaciones estaban deterioradas, pasando su valor neto a 1,24 M€ y a 597.760 €.

## Naves y edificaciones

La actuación 13 corresponde a los gastos en los que se incurrió a finales del ejercicio 2020 por la compraventa de una porción de terreno más la edificación industrial consistente en 3 naves en Martorell, concretamente en el polígono industrial SEAT, por un importe de 3,30 M€.

**Viviendas VPO y VPP, locales comerciales y plazas de aparcamiento en venta**

El detalle de los costes de las actuaciones 14 y 15 es el siguiente:

**Cuadro 25. Costes de la actuación 14**

Concepto	Acumulado a 31.12.2019	2020	Acumulado a 31.12.2020
Adquisición de suelo	209.512	-	209.512
Trasposos	554.876	-	554.876
Obras	3.938.534	-	3.938.534
Honorarios	380.950	-	380.950
Otros costes	289.968	-	289.968
Otros gastos	25.494	-	25.494
Recuperación de la inversión	(17.594)	-	(17.594)
Gastos de formalización	21	-	21
<b>Total costes directos</b>	<b>5.381.761</b>	-	<b>5.381.761</b>
Costes indirectos	277.058	-	277.058
Total coste de las ventas	-	(2.605.606)	(2.605.606)
<b>Total costes inversión</b>	<b>5.658.819</b>	<b>(2.605.606)</b>	<b>3.053.213</b>
Deterioro por corrección de valor			(435.185)
<b>Valor neto</b>			<b>2.618.028</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la ficha de costes extraída del submódulo de activos y existencias del SAP.

**Cuadro 26. Costes de la actuación 15**

Concepto	Acumulado a 31.12.2013	2014 a 2019	Acumulado a 31.12.2020
Adquisición de suelo	31.964	-	31.964
Trasposos	188.329	-	188.329
Obras	991.174	-	991.174
Honorarios	93.824	-	93.824
Otros costes	10.033	-	10.033
Otros gastos	4.424	-	4.424
Recuperación de la inversión	(33)	-	(33)
Gastos de formalización	138	-	138
<b>Total costes directos</b>	<b>1.319.853</b>	-	<b>1.319.853</b>
Costes indirectos	106.548	-	106.548
Total coste de las ventas	-	(343.043)	(343.043)
<b>Total costes inversión</b>	<b>1.426.401</b>	<b>(343.043)</b>	<b>1.083.358</b>
Deterioro por corrección de valor			(778.263)
<b>Valor neto</b>			<b>305.095</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la ficha de costes extraída del submódulo de activos y existencias del SAP.

Las actuaciones 14 y 15 corresponden a las viviendas VPO y VPP, locales comerciales y plazas de aparcamiento construidos en el barrio de Arraona de Sabadell y en el barrio de Can Garcia de Manlleu. Estas actuaciones se iniciaron en los ejercicios 1995 y 2006, respectivamente. La actuación del barrio de Arraona corresponde a la construcción de los bloques 11 y 12.

El ingreso máximo asociado por la venta de viviendas protegidas está sujeto a precios públicos establecidos por la normativa vigente en cada momento.

#### **2.3.3.4. Resultados de la fiscalización**

##### **Valoración de las existencias**

Del análisis efectuado sobre los criterios de valoración se realizan las siguientes observaciones:

- Respecto a los costes directos de mano de obra, hay trabajadores que imputan las horas trabajadas a los proyectos de forma genérica a otros trabajos o simplemente no las informan, por lo tanto, estas horas acaban imputándose a la Cuenta de pérdidas y ganancias y no como un mayor coste de las actuaciones.

En el análisis efectuado de los costes directos de mano de obra imputados a las existencias, se ha observado que, del total de gastos de personal, solo se encuentran imputadas directamente a proyectos el 10%, puesto que solo se imputa como coste directo de mano de obra el coste de las horas dedicadas a proyectos de los grupos profesionales llamados de mando, especialista y administración de las cuatro direcciones de operaciones. Este hecho supone que las existencias estén infravaloradas al no imputarse el coste real de mano de obra directa.

- El criterio de imputación de los costes indirectos del Instituto no permite conocer de forma precisa el coste final de las actuaciones que lleva a cabo el Instituto.

En primer lugar, debe indicarse que el Instituto imputa a las existencias el mismo porcentaje de gasto indirecto que el porcentaje imputado de coste de mano de obra directa, es decir, el 10%. En consecuencia, del total de los gastos de estructura a imputar como indirectos, como el alquiler de la oficina, suministro, amortizaciones, solo se imputa el 10%; el resto no se activa en las actuaciones y se acaba imputando en la Cuenta de pérdidas y ganancias.

Aparte, hay varios gastos no imputados a las actuaciones, como por ejemplo varios alquileres, tanto de maquinaria como de locales, etc.; gastos de locomoción; limpieza; servicios y mantenimientos informáticos, etc., lo que provoca, de nuevo, una infravaloración de las existencias.

En la revisión de la ficha de costes que se extrae del SAP de la actuación Fons dels Magraners ubicada en Lleida iniciada en 2018, hay 29.276 € de costes que corresponden a obras de derribo, que se han pasado a gastos de mantenimiento cuando deberían haberse activado como mayor coste de la actuación, dada su naturaleza.

- En la revisión de las actuaciones 3 y 4 correspondientes a la Colonia Castells se ha detectado que los terrenos cedidos por el Ayuntamiento de Barcelona al INCASÒL en el ejercicio 2005 nunca han sido contabilizados. El Instituto debería haber registrado el activo cedido en el epígrafe Existencias y, como contrapartida, una subvención de capital recibida por su valor razonable. En el ejercicio fiscalizado, el valor de esta cesión correspondiente a las viviendas construidas, que se encuentran en régimen de arrendamiento, debería estar registrado en el epígrafe Inversiones inmobiliarias, de forma separada del valor de las viviendas.

Aparte, dentro de la actuación 4 se incluyen costes correspondientes a actuaciones de viviendas ya terminadas y vendidas, de las que se desconoce el importe global. El INCASÒL debería calcular el importe de estos costes y traspasarlos a Resultados de ejercicios anteriores del pasivo del Balance.

- En los convenios formalizados entre la AHC y el INCASÒL para la gestión de los programas de remodelación de barrios, se prevé una comisión de seguimiento de estos programas. La última reunión de la Comisión de Seguimiento, en la que se revisó el estado del cumplimiento de las actuaciones previstas en los convenios desde el ejercicio 2012 hasta el ejercicio 2017, fue en octubre de 2018. Para que esta Comisión sea efectiva y pueda tomar medidas adecuadas en tiempo y plazo, estas reuniones deben efectuarse de forma periódica, como mínimo una vez al año, y así poder evaluar el cumplimiento de los compromisos adquiridos.
- En la revisión de las actuaciones de núcleos antiguos y obras gestionadas se ha observado que las obras terminadas y recepcionadas en 2020 no se dieron de baja hasta el ejercicio 2021. Tampoco se incluyeron como coste de la actuación 14.843 € correspondientes a una indemnización a la empresa constructora.

Respecto a los costes directos correspondientes a la mano de obra, el coste por hora que se obtiene a partir de los resúmenes de nóminas y las horas efectivas de trabajo anual de los trabajadores que han imputado horas en esta actuación son superiores al coste hora imputado; este coste hora imputado no se actualiza, ya que es el mismo desde el ejercicio 2019 y no se dispone de la debida justificación de su cálculo.

- En las obras de actuaciones gestionadas, estas se facturan de acuerdo con las tarifas aprobadas por el Consejo de Administración del INCASÒL aprobadas el 22 de abril de 2016, hecho que provoca que el coste real de la actuación sea superior al coste facturado. Estas tarifas deberían actualizarse anualmente, para que cubran los costes reales del servicio.

- En las actuaciones de suelo para uso residencial terminado revisadas se recoge el coste de sendas permutas. Las valoraciones correspondientes a las parcelas recibidas no están justificadas por ningún informe de valoración emitido por la Dirección de Análisis Estratégico que ponga de manifiesto el valor de mercado, por lo que no se ha podido validar la correcta valoración de las actuaciones.

### **Deterioro de las existencias**

- En el cálculo del deterioro, el INCASÒL aplica deterioros genéricos por actuaciones paradas por varias circunstancias, a las que aplica porcentajes anuales de deterioro hasta alcanzar un porcentaje del coste de la actuación que oscila entre el 7% y el 40%. Teniendo en cuenta que el deterioro genérico trata de compensar la pérdida producida como consecuencia de la inmovilización de las existencias, y que existen actuaciones con una antigüedad de entre 20 y 40 años, en algunos casos debería poder llegar a deterioros superiores al límite preestablecido.
- Para poder valorar la integridad de las existencias de suelo en curso y la suficiencia de los deterioros genéricos es necesario un informe de tasación emitido por un experto independiente o un informe de valoración emitido por los técnicos del Instituto aprobado por la Comisión de Valoraciones.
- En el caso de suelo terminado, el deterioro por corrección de valor se basa en los informes de valoración realizados por la Dirección de Análisis Estratégico. Estos informes tienen una vigencia de un año y medio. En la revisión efectuada se observa que en la mayoría de los casos estos informes no están vigentes.

El Instituto debería impulsar la actualización de estos informes antes de que pierdan vigencia (véase el apartado 1.2.2.2).

- En el caso de viviendas y aparcamientos protegidos terminados, en los que el deterioro se calcula en función del precio público establecido por la normativa vigente en cada momento, el Instituto debería analizar los cambios en la normativa asociada a la determinación de estos precios y/o cambios en las condiciones del mercado de la vivienda que podrían dar lugar a la necesidad de realizar correcciones adicionales significativas en la valoración de las existencias y corregir en su caso el deterioro.
- En el caso de los locales terminados, el deterioro genérico se ha calculado a partir de un porcentaje fijo sobre el total de coste de los locales que no está justificado.
- En el caso de existencias de núcleos y actuaciones gestionadas, el Instituto debería analizar el deterioro por cada uno de los servicios cuando el cumplimiento del contrato se demora, para verificar que el precio de venta estipulado cubre, como mínimo, el coste de

construcción, más todos los costes y gastos en los que se esté pendiente de incurrir que sean necesarios para la ejecución del contrato.

- La actuación 10 corresponde a una de las ocho partes del proyecto de rehabilitación del barrio de Sant Jaume de Tortosa, del que se incluyen 1,53 M€ correspondientes a los gastos por el derribo y desescombro efectuado entre 2010 y 2011. El Ayuntamiento no ha resarcido al INCASÒL por los gastos en los que ha incurrido y no hay ningún documento de aceptación de la deuda por parte del Ayuntamiento. Dada la antigüedad de la actuación y la falta de compromiso por parte del Ayuntamiento, esta actuación debería estar deteriorada en su totalidad.
- En las actuaciones de viviendas revisadas, los precios de venta incluidos en la aplicación informática GOH no corresponden con los precios según normativa, hecho que dificulta el control del Instituto y la validación sobre si el deterioro por corrección de valor registrado es adecuado.

Tampoco se han podido validar los precios de venta de dos actuaciones, por los locales comerciales y plazas de aparcamiento, puesto que no se dispone de ningún estudio de valoración y, en consecuencia, tampoco se ha podido validar si la corrección de valor registrada es la adecuada.

## 2.4. OTROS ASPECTOS

Dada la información recibida en la Sindicatura de Cuentas, por parte de la Oficina Antifraude de Cataluña, relativa a presuntas irregularidades referentes a la operación de compraventa de terrenos que el INCASÒL debía llevar a cabo por orden del Gobierno, dentro del proyecto Hard Rock Entertainment World o BCN World, de Vila-seca y Salou, el Pleno de la Sindicatura de Cuentas de 25 de enero de 2022 decidió incluir una referencia a esta cuestión, que es la que se menciona a continuación.

El 15 de diciembre de 2020, el Gobierno acordó, entre otros, lo siguiente:

- Ordenar al Instituto Catalán del Suelo la adquisición a Mediterranea Beach & Golf Community, SA de los terrenos de su propiedad de 952.000 m<sup>2</sup> de superficie aproximada, incluidos en el Centro Recreativo Turístico de Vila-seca y Salou, por un importe total de 120 M€, en el plazo máximo de 2 meses a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de la modificación del Plan director urbanístico en cumplimiento de la sentencia firme de 29 de septiembre de 2020, de la Sección 3<sup>a</sup> de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.
- Ordenar al Instituto Catalán del Suelo la enajenación de dichos terrenos a favor de BCN IR 3, SAU por el mismo importe total y en el mismo plazo máximo.
- Condicionar la adquisición y la enajenación a la publicación previa de la aprobación definitiva de la referida modificación del Plan director urbanístico.

Cabe decir que a la fecha de finalización del trabajo de campo, octubre de 2022, el Plan director urbanístico todavía no estaba aprobado de forma definitiva, requisito previo para la adquisición y enajenación posterior de dichos terrenos. Por lo tanto, esta operación no se ha llevado a cabo y, en consecuencia, no ha sido objeto de fiscalización.

### **3. CONCLUSIONES**

#### **3.1. OBSERVACIONES**

A continuación se incluyen las observaciones más significativas que se han puesto de manifiesto durante el trabajo de fiscalización realizado sobre determinados aspectos de las existencias del INCASÒL correspondientes al ejercicio 2020 que, en su caso, deberían subsanarse.

#### **Aprobación y rendición de cuentas**

1. La información de carácter presupuestario del INCASÒL, que debe incluirse en las cuentas anuales, correspondiente al ejercicio 2020 no incluía el Resultado presupuestario (véase el apartado 2.1).

#### **Composición y contabilización de las existencias**

Las observaciones relativas a la composición y contabilización de las existencias son las siguientes (véase el apartado 2.3.1.5).

2. En el análisis realizado se ha detectado que varias actuaciones procedentes del patrimonio traspasado del INUR y del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda a la Generalidad de Cataluña no se encontraban registradas en el Balance del Instituto. Hay que tener en cuenta que solo se registraron como existencias aquellas actuaciones que se relacionaban en los anexos de los decretos, si bien a lo largo de los años han ido surgiendo varios elementos que se encontraban fuera de los anexos, pero que también fueron objeto de traspaso a la Generalidad. Todo ello comporta que exista patrimonio no inventariado y, en consecuencia, no registrado en el epígrafe Existencias del Balance.
3. El Instituto contabiliza todas las existencias como de ciclo largo, tanto las que están en curso como las terminadas, cuando, de acuerdo con la Orden de 11 de mayo de 2001, que modifica las normas de adaptación del Plan general de contabilidad a las empresas inmobiliarias, debería contabilizar como de ciclo corto las existencias terminadas y, también, aquellas existencias en curso cuyo plazo de construcción se prevea inferior al año.
4. Dentro de las actuaciones de suelo en curso se incluyen actuaciones de reparcelación para las que, una vez finalizada la reparcelación y efectuada la correspondiente urbanización, en varias ocasiones, hasta que no se efectúa la cuenta de liquidación defi-

nitiva, no se pueden girar las cuotas de urbanización a los propietarios por varias circunstancias. Es por ello por lo que en el suelo en curso se incluyen actuaciones ya finalizadas, en las que están los costes de urbanización y reparcelación pendientes de liquidar a los propietarios de las fincas urbanizadas.

El Instituto debería agilizar la liquidación de estas actuaciones totalmente ejecutadas y traspasar estos costes a cobrar al epígrafe Deudores comerciales del Balance.

5. Dentro del suelo en curso se incluyen las inversiones realizadas en dos subestaciones eléctricas para dotar de suministro eléctrico diferentes actuaciones de suelo industrial, por 2,70 M€, cuyo coste, atendiendo a su naturaleza, debería haberse pasado a gasto en el ejercicio correspondiente.
6. Dentro de las actuaciones incluidas en existencias, tanto en curso como terminadas, algunas están arrendadas, por lo que deberían registrarse en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias.

Es el caso de las siguientes actuaciones: el suelo en curso que el INCASÒL destina al arrendamiento mientras las obras están paradas,<sup>19</sup> el suelo terminado por 310.054 €, las naves terminadas por 5,78 M€, las viviendas de protección oficial por 111,09 M€ y las viviendas de promoción pública por 68,67 M€, los locales comerciales por 16,77 M€ y las plazas de aparcamiento por 9,64 M€.

7. Dentro de las existencias se encuentran 10,80 M€ correspondientes a áreas residenciales estratégicas que no llegaron a desarrollarse, por las que el DTS transfiere anualmente y por un período de 20 años 1,05 M€. El INCASÒL debería haber reconocido la pérdida por el importe total de la promoción en el ejercicio en el que esto se puso de manifiesto. Por este motivo a 31 de diciembre de 2020 el importe de la inversión pendiente de resarcir, 10,80 M€, debería estar reconocido como pérdida dentro de los resultados de ejercicios anteriores del pasivo del Balance, y no dentro de las existencias.
8. El registro del traspaso de existencias en curso a terminadas se produce cuando la Dirección Comercial introduce en el sistema informático el precio de venta de la actuación, mientras que se debería registrar una vez finalizada la obra y emitido el informe final. Posteriormente, y una vez registradas como existencias terminadas, es cuando la Dirección de Análisis Estratégico debería valorar el precio de venta y, una vez aprobado por la Comisión de Valoraciones, cuando la Dirección Comercial debería introducir el precio en el sistema informático.
9. Varias actuaciones de suelo con edificación, tanto en curso como terminadas, naves terminadas y locales comerciales, están siendo utilizadas por varios departamentos de la Generalidad de Cataluña, sin que se haya formalizado ningún contrato de arrendamiento.

---

19. El INCASÒL no dispone de un detalle cuantificado de las actuaciones de suelo en curso que están en alquiler.

### **Procedimiento informático (véase el apartado 2.3.2.1)**

10. Se han detectado diferencias entre la información de la aplicación GOH y los datos del IP, debido a que estas dos aplicaciones no están integradas.
11. El Instituto no dispone de un detalle individualizado del valor neto de las existencias, sino que este debe calcularse a partir del listado de composición y valoración de coste extraído del SAP y del listado de relación de deterioros en fichero Excel, hecho que dificulta la labor de valoración de las existencias y aumenta el riesgo de errores en su cálculo. Para obtener el registro individualizado del deterioro de cada una de las actuaciones, los importes de los deterioros genéricos acumulados anteriores al ejercicio 2020, calculados en las hojas de Excel, deben incorporarse en el SAP.
12. En el traspaso de datos de la antigua aplicación informática al submódulo de activos y existencias del SAP no se ha mantenido toda la información histórica anterior al ejercicio 2010; solo se ha traspasado el coste global.

### **Valoración de las existencias (véase el apartado 2.3.3.4)**

13. En la imputación de los costes directos de mano de obra, hay trabajadores que imputan las horas trabajadas a los proyectos de forma genérica a otros trabajos o simplemente no las informan, por lo tanto, estas horas acaban imputándose a la Cuenta de pérdidas y ganancias y no como un mayor coste de las actuaciones.

Aparte, del total de gastos de personal, solo están imputadas directamente a proyectos el 10%, puesto que solo se imputa como coste directo de mano de obra el coste de las horas dedicadas a proyectos de los grupos profesionales llamados de mando, especialista y administración de las cuatro direcciones de operaciones.

También cabe señalar que el coste por hora imputado es inferior al coste por hora que se obtiene a partir de los resúmenes de nóminas y de las horas efectivas de trabajo anual de los trabajadores. Este coste por hora imputado no está actualizado ya que es el mismo que en 2019 y no se dispone de la debida justificación de su cálculo.

14. El criterio de imputación de los costes indirectos que efectúa el Instituto no permite conocer de forma precisa el coste final de las actuaciones. Por un lado, porque se imputa a las existencias el mismo porcentaje de gasto indirecto que el imputado de coste de mano de obra directa, es decir, el 10%; el resto no se activa en las actuaciones y se acaba imputando en la Cuenta de pérdidas y ganancias.

Por otro lado, existen varios gastos no imputados, como por ejemplo varios alquileres, tanto de maquinaria como de locales, etc.; gastos de locomoción; limpieza; servicios y mantenimientos informáticos, ferias y propaganda, etc., lo que provoca, de nuevo, una infravaloración de las existencias.

15. En los convenios formalizados entre la AHC y el INCASÒL para la gestión de los programas de remodelación de barrios, la última reunión de la Comisión de Seguimiento, prevista en los convenios, fue en octubre de 2018. Para que esta Comisión sea efectiva y pueda tomar medidas adecuadas en tiempo y plazo, estas reuniones deben efectuarse con más periodicidad.
16. De la muestra de actuaciones fiscalizada se han realizado varias observaciones que se explican ampliamente en el cuerpo del informe, entre las cuales destacan las siguientes:
- existencia de costes no activados en la actuación;
  - existencia de terrenos recibidos en cesión no contabilizados;
  - existencia de costes correspondientes a actuaciones ya terminadas y vendidas pendientes de dar de baja de existencias;
  - obras terminadas y recepcionadas en 2020 que no se dan de baja hasta el ejercicio 2021;
  - obras de actuaciones gestionadas, facturadas a precios de 2016, que no cubren los costes reales de la actuación;
  - suelo residencial permutado cuya valoración no se encuentra justificada.
17. En lo referente al cálculo del deterioro, las observaciones son las siguientes:
- Los deterioros genéricos se calculan aplicando porcentajes anuales a las actuaciones paradas, hasta alcanzar porcentajes que oscilan entre el 7% y el 40% del coste global de la actuación. Teniendo en cuenta que este deterioro trata de compensar la pérdida por la inmovilización de las existencias, y dado que existen actuaciones con una antigüedad de entre 20 y 40 años, en algunos casos debería poder llegar a deterioros superiores al límite preestablecido.
  - Para poder valorar la integridad de las existencias de suelo en curso y la suficiencia de los deterioros genéricos, es necesario un informe de tasación emitido por un experto independiente o un informe de valoración emitido por los técnicos del Instituto y aprobado por la Comisión de Valoraciones.
  - En el caso de suelo terminado, el deterioro por corrección de valor se basa en los informes de valoración realizados por la Dirección de Análisis Estratégico. Estos informes tienen una vigencia de un año y medio. En la revisión efectuada se observa que en la mayoría de los casos estos informes no están vigentes.
  - En el caso de los locales terminados, el deterioro genérico se ha calculado a partir de un porcentaje fijo sobre el total de coste de los locales que no está justificado.
  - En el caso de existencias de núcleos y actuaciones gestionadas, el Instituto debería analizar el deterioro para cada uno de los servicios cuando el cumplimiento del con-

trato se demora, para verificar que el precio de venta estipulado cubre, como mínimo, el coste de construcción, más todos los costes y gastos en los que se esté pendiente de incurrir que sean necesarios para la ejecución del contrato.

- En la actuación 10, correspondiente a la rehabilitación del barrio de Sant Jaume de Tortosa, se incluyen 1,53 M€ correspondientes a los gastos por el derribo y desescombro efectuado entre 2010 y 2011. El Ayuntamiento no ha resarcido al INCASÒL por los gastos en los que ha incurrido y no hay ningún documento de aceptación de la deuda por parte del Ayuntamiento. Dada la antigüedad de la actuación y la falta de compromiso por parte del Ayuntamiento, esta actuación debería estar deteriorada en su totalidad.
- En las actuaciones de viviendas revisadas, los precios de venta incluidos en la aplicación informática ALI no se corresponden con los precios según la normativa. En consecuencia, no se ha podido validar si el deterioro por corrección de valor registrado es adecuado.

Tampoco se han podido validar los precios de venta de dos actuaciones, por los locales comerciales y plazas de aparcamiento, dado que no se dispone de ningún estudio de valoración y, en consecuencia, tampoco se ha podido validar si la corrección de valor registrada es la adecuada.

### **3.2. RECOMENDACIONES**

A continuación, se incluyen las recomendaciones sobre algunos aspectos que se han puesto de manifiesto durante el trabajo de fiscalización realizado en relación con las existencias del INCASÒL, correspondiente al ejercicio 2020.

1. Sería adecuado separar, dentro de las cuentas anuales, las obras en curso de ciclo corto como, por ejemplo, los terrenos y solares sobre los que no se ha realizado ningún tipo de actuación, obra o modificación, de las obras en curso de ciclo largo.
2. Una vez terminadas las obras de actuaciones gestionadas, el INCASÒL debe impulsar la recepción correspondiente por parte de los ayuntamientos, para no tener que soportar los costes de mantenimiento y conservación de la urbanización.
3. El INCASÒL debería impulsar y priorizar los trámites necesarios para formalizar, mediante contratos de arrendamiento o el instrumento que se considere más adecuado, la situación de aquellas actuaciones que están siendo utilizadas por varios departamentos de la Generalidad de Cataluña.
4. Es necesario que la entidad se plantee la reposición de varias de las aplicaciones informáticas que forman parte del proceso de valoración de las existencias, sobre todo

aquellas que comienzan a generar disfunciones en el proceso. El impulso y refuerzo de la aplicación IP, en sustitución de estas aplicaciones, podría permitir una mayor agilidad y un gran avance en todo el proceso informático de valoración de las existencias.

En este proceso de reposición y de impulso y refuerzo del IP, sería también conveniente integrar las aplicaciones informáticas IP, SIG y GOH, creando una aplicación informática patrimonial única e integral que recogiera todos los datos y se integrara en el submódulo de activos y existencias del SAP.

5. Para mejorar la información contable, el Instituto debería conciliar, al menos al final de cada ejercicio, el listado de existencias extraído del módulo financiero con el listado extraído del submódulo de activos y existencias del SAP, para corregir, antes del cierre del ejercicio, las posibles diferencias. También debería mejorarse el registro de los movimientos de los mayores contables de existencias, extraídos del SAP, indicando su concepto.

También sería necesario que los importes acumulados de los deterioros genéricos calculados en hojas de Excel anteriores al ejercicio 2020 se registren en el SAP de forma individualizada por cada una de las actuaciones, para permitir extraer el valor neto de cada una de las actuaciones.

6. En la búsqueda de la mejora en cuanto a la información contable, sería bueno también que la información histórica anterior al ejercicio 2010 se incorporara en el submódulo de activos y existencias del SAP, para disponer de toda la documentación digitalizada.
7. El Instituto debería realizar periódicamente el traspaso de las escrituras de compraventa de las viviendas de su propiedad que gestiona la AHC, o crear una base de datos compartida entre ambas entidades para almacenar este tipo de documentación, para que el Instituto tenga un mayor control y una disposición más inmediata.
8. No consta que el INCASÒL haya aprobado ningún manual de procedimientos internos en el área de existencias. Se considera imprescindible confeccionar y aprobar este manual, que debería recoger detalladamente los procedimientos para la elaboración del inventario, en el que deberían incluirse al menos, a título orientativo, los departamentos y el personal que intervienen en la confección del inventario; una descripción de competencias y asignación de tareas; el mecanismo de coordinación o colaboración entre los departamentos, y los criterios generales para la valoración de las existencias, por las pérdidas de valor y por los deterioros.
9. Es preciso que el INCASÒL elabore una instrucción o resolución de elaboración de escandallo aprobada por la Dirección, en la que se indiquen claramente las partidas que componen los costes directos, como, por ejemplo, coste de adquisición, subcontratación (precio de coste más el IVA no deducible), coste de la mano de obra (coste por hora por categorías), costes estructurales (costes indirectos).

#### **4. ANEXO: CUENTAS ANUALES**

Las cuentas anuales junto con los informes de auditoría están publicadas en la web de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña ([www.sindicatura.cat](http://www.sindicatura.cat)).

#### **5. TRÁMITE DE ALEGACIONES**

De acuerdo con la normativa vigente, el proyecto de informe de fiscalización fue enviado al Instituto Catalán del Suelo el 9 de marzo de 2023 para cumplir el trámite de alegaciones.

##### **5.1. ALEGACIONES RECIBIDAS**

El escrito de alegaciones presentado por el Instituto Catalán del Suelo a la Sindicatura de Cuentas, con registro de entrada número E/000623, de 23 de marzo de 2023, se reproduce a continuación.<sup>20</sup>

Núm. expediente: EXA 0443/2021



Sr. D. Josep Viñas Cifra  
Síndico  
Sindicatura de Cuentas de Cataluña  
Via Laietana, 60  
08003 Barcelona

Apreciado Síndico:

Adjunto le remitimos las alegaciones formuladas por el Instituto Catalán al proyecto de informe núm. 3/2021-B, correspondiente a la fiscalización limitada financiera del área de existencias del Instituto Catalán del Suelo, que nos envió el pasado 9 de marzo.

Atentamente,

Maria Sisternas Tusell  
Directora

---

20. El escrito original estaba redactado en catalán. Aquí figura traducido al castellano.

**ALEGACIONES al proyecto de informe de fiscalización núm. 3/2021-B, correspondiente a la fiscalización limitada financiera del área de existencias del Instituto Catalán del Suelo.**

---

El pasado 9 de marzo, la Sindicatura de Cuentas de Cataluña envió al Instituto Catalán del Suelo (INCASÒL) el proyecto de informe 3/2021-B, correspondiente a la fiscalización limitada financiera del área de existencias.

Una vez revisado el informe de referencia, el Instituto Catalán del Suelo formula las siguientes alegaciones y consideraciones a las Observaciones y Recomendaciones que figuran en el proyecto de informe.

**1ª) En relación con la observación 5ª**, para dotar de suministro eléctrico varias actuaciones de suelo y de acuerdo con la legislación reguladora del sector eléctrico, el INCASÒL, mediante convenios suscritos con ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SLU, tuvo que hacer frente al coste de construcción de las dos subestaciones eléctricas citadas en la observación 5ª.

La misma legislación reguladora del mercado eléctrico permite a la empresa distribuidora, previa justificación, el dimensionado de las nuevas instalaciones de extensión de red y, por lo tanto, el dimensionado y capacidad de la subestación que se construya a requerimiento del solicitante (en este caso el INCASÒL), dando derecho a la suscripción con la empresa distribuidora de un convenio de resarcimiento, por un periodo mínimo de diez años prorrogables, del coste de la capacidad excedentaria de la subestación.

El resarcimiento se producirá en el momento en el que un nuevo solicitante se conecte a la red utilizando la potencia excedentaria de la subestación construida y por importe de la potencia que este nuevo solicitante utilice.

Así, el importe de 2,7 M EUR al que se refiere la observación 5ª es la proporción que queda pendiente de resarcimiento del coste de construcción de las dos subestaciones eléctricas excedentario a la potencia requerida por INCASÒL para dar suministro eléctrico a sus actuaciones.

En la medida en que el INCASÒL dispone de unos derechos de resarcimiento que tendrán que pagar a INCASÒL los futuros solicitantes de potencia eléctrica de las subestaciones construidas y que, por efecto del IPC, tienen un valor de recuperación esperado superior al de coste, entendemos que el importe del coste de las subestaciones que figura en el balance no debe pasarse a gasto.

La normativa reguladora de referencia son el artículo 9.3 del RD 222/2008, el artículo 45.3 del RD 1454/2005.

**2ª) En relación con la observación 6ª**, en cuanto a las actuaciones de suelo terminado estas se encuentran circunstancialmente en alquiler ya que su destino es la venta. De constituirse un derecho de superficie, estos serían tratados como inversiones inmobiliarias.

Por otro lado, en lo referente a las viviendas de protección oficial alquiladas que figuran en el epígrafe Existencias, cabe mencionar que su calificación jurídica es la de compraventa.

Aunque la voluntad de INCASÒL es que estas viviendas se destinen a alquiler, históricamente, el criterio empleado por el INCASÒL para incluir las viviendas en los epígrafes inversiones inmobiliarias o existencias ha sido la calificación jurídica de viviendas de alquiler o de compraventa y no su uso.

**3ª) En relación con la observación 7ª**, con inicio en el ejercicio 2008 y como resultado de la aprobación del Decreto ley 1/2007, de 16 de octubre, de medidas urgentes en materia urbanística, que, entre otras medidas, establecía la delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas a impulsar en Cataluña, el INCASÒL realizó inversiones en la redacción de planes directores urbanísticos y planeamientos de las áreas residenciales estratégicas.

Las áreas residenciales estratégicas (ARE) son actuaciones de interés supramunicipal promovidas por la Administración de la Generalidad con el fin de subvenir a los déficits de suelo de uso residencial, para hacer efectivo el derecho de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada, mediante planes directores urbanísticos que comportaban la ordenación y la transformación de las áreas delimitadas y, en su caso, la modificación de la clasificación urbanística de suelo o de las condiciones de desarrollo previstas por el planeamiento vigente en el momento de la aprobación de estas.

De estas inversiones en planeamientos ARE, el INCASÒL ha ido dando de baja los importes invertidos en AREs que se declaran fallidas a medida que ha ido recibiendo fondos específicos que el actual Departamento de Territorio le ha ido transfiriendo anualmente, por importe de 1.050.000,00 EUR, importe que también figura en el presupuesto de 2023.

Los 10,8 M que figuran en el balance al cierre del ejercicio, incluyen 6,8 M de gastos realizados en ARE que tienen su tramitación urbanística aprobada definitivamente y de las que, por lo tanto, no se puede descartar su ejecución.

Dado que el Departamento de Territorio está transfiriendo anualmente, desde 2011, fondos a fin de compensar las inversiones en planeamientos de AREs fallidas o desclasificadas resultantes del Decreto ley 1/2007, el INCASÒL no ha considerado adecuado el deterioro de los importes de las inversiones en AREs que figuran en su Balance.

**4ª) En relación con la observación 8ª**, esta indica que el criterio a aplicar para considerar el traspaso de existencias en curso debería ser la finalización de la obra principal de urbanización y la emisión del informe final. La finalización de la obra y el informe final no implican, necesariamente, que la actuación esté terminada ya que puede haber obras secundarias que todavía no estén ejecutadas (ajardinamientos, obras complementarias...) o que las parcelas no dispongan de las acometidas y conexiones (luz, agua o datos) o de las licencias, necesarias para considerarlas terminadas.

En este sentido, la Resolución del ICAC de 14 de abril de 2015, por la que se establecen los criterios para la determinación del coste de producción, precisa que la asignación e imputación de costes debe realizarse hasta que los productos estén terminados, es decir, cuando se encuentren en condiciones de ser destinados al consumo final o los puedan utilizar otras empresas.

Tal y como describen la observación 8ª y dicha resolución del ICAC, ante la dificultad de fijar un momento objetivo, el criterio adoptado históricamente por INCASÒL a fin de considerar una actuación de suelo a la venta es cuando a esta se le asigna un valor de comercialización, momento en el que, por la experiencia de INCASÒL, en general, se

puede considerar la actuación efectivamente terminada y que, por lo tanto, se han incorporado y activado en existencias el máximo de costes en los que se ha incurrido.

Sin embargo, cabe también indicar que es práctica habitual en la compraventa de bienes inmuebles el hecho de que estos se transmitan cuando están en curso de producción o, en el caso de suelos, cuando los planeamientos estén aprobados, aunque no se hayan iniciado las obras y que los bienes se transmitan condicionados a la ejecución de las mismas.

Las circunstancias descritas indican la dificultad de escoger un momento objetivo para realizar el traspaso de existencias en curso a terminadas y que este siempre estará sujeto a un criterio, que habrá que mantener en el tiempo, pero que siempre incorporará un cierto grado de subjetividad.

**5ª) En relación con la observación 10ª**, si bien a la fecha de la fiscalización no había ninguna integración entre GOH e IP en funcionamiento, a la fecha del proyecto de informe se está desarrollando una integración y la conciliación de los datos entre las aplicaciones GOH, ALI, IP y SAP que deben permitir coordinar el flujo de información y la gestión de diferentes departamentos del INCASÒL y que debe permitir incorporar la información del INCASÒL al GPG (aplicaciones de Gestión Patrimonial de la Generalidad).

**6ª) En relación con la observación 11ª**, si bien a la fecha de la fiscalización no estaba todavía disponible, durante los trabajos de esta se inició un desarrollo en SAP-Integra que actualmente ya está disponible. Este desarrollo permite extraer directamente del SAP, a la fecha de la última liquidación/cierre realizado en el sistema y de modo individualizado, todos los datos relativos a las actuaciones de suelo, incluidas provisiones y deterioros y calcular así el valor neto contable.

**7ª) En relación con la observación 12ª**, relativa al traspaso de datos de la antigua aplicación de gestión financiera (EDC) a los submódulos de activos y existencias del SAP, anteriores a la puesta en marcha de este, hay que mencionar que el detalle de los datos anteriores a la puesta en marcha del SAP en el ejercicio 2010 está completamente disponible para su consulta y tratamiento agregado en herramientas de extracción de datos en el formato EDC y que este es el procedimiento habitualmente utilizado por el INCASÒL cuando este tipo de detalle se necesita.

Durante la fase de implementación del SAP, INCASÒL optó por no realizar una migración al SAP de los datos históricos de detalle, que es práctica habitual, y mantener una versión de consulta de los datos de la antigua aplicación de gestión (EDC) ya que la estructura de datos de esta era completamente diferente y no adaptable al formato del SAP sin una transformación y manipulación que no garantizaba la integridad de los datos a la estructura propia de los módulos de activos y de existencias del SAP.

**8ª) En relación con la observación 14ª** y en cuanto a la activación de los costes en las existencias, tal como describe la observación 13ª, INCASÒL anualmente determina la proporción del coste de personal directamente imputable a proyectos (coste directo) que activa como mayor valor de las existencias en función de las horas reportadas por sus técnicos y que, con las limitaciones descritas en la observación, para el ejercicio 2020 resultó en un 10%.

Como gasto indirecto, se activa en existencias la proporción que anualmente resulta del gasto de personal directo (aquel que imputa horas a proyectos anteriormente descrito),

de aquellos gastos que se consideran que consume el personal directamente vinculado al proceso de producción (alquileres, suministros, ...).

Así, a efectos de activación de costes directos e indirectos, y en el sentido de la misma Resolución del ICAC de 14 de abril de 2015, se imputa a existencias la parte razonable de costes internos indirectos que participan en el proceso de producción. Esta se calcula en relación con el gasto de personal imputado directamente al proyecto por las propias unidades productivas. Este criterio permite no activar gastos que no dan más valor al producto (en este caso existencias) y evitar activar eventuales costes de subactividad.

## **5.2. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES**

Las alegaciones formuladas han sido analizadas y valoradas por la Sindicatura de Cuentas. El texto del proyecto de informe no se ha modificado porque se entiende que las alegaciones enviadas son explicaciones que confirman la situación descrita inicialmente o porque no se comparten los juicios que en ellas se exponen.

## **APROBACIÓN DEL INFORME**

Certifico que en Barcelona, el día 13 de abril de 2023, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, presidido por el síndico mayor, Miquel Salazar Canalda, con la asistencia de los síndicos Anna Tarrach Colls, Manel Rodríguez Tió, Llum Rodríguez Rodríguez, M. Àngels Cabasés Piqué, Ferran Roquer Padrosa y Josep Viñas Xifra, actuando como secretario el secretario general de la Sindicatura, Ferran Domínguez García, y como ponente el síndico Josep Viñas Xifra, previa deliberación se acuerda aprobar el informe de fiscalización 4/2023, relativo al Instituto Catalán del Suelo, área de existencias, ejercicio 2020.

Y para que así conste y surta los efectos que correspondan, firmo esta certificación, con el visto bueno del síndico mayor.

[Firma digital de Ferran Domínguez García]

El secretario general

Visto bueno,

[Firma digital de Miquel Salazar Canalda]

El síndico mayor

