

INFORME 14/2007

**INSTITUTO CATALÁN
DEL SUELO (INCASOL)**
EVALUACIÓN DE LOS
PROCEDIMIENTOS
INTERNOS EN EL ÁREA
DE EXISTENCIAS.
EJERCICIO 2004

INFORME 14/2007

**INSTITUTO CATALÁN
DEL SUELO (INCASOL)**
EVALUACIÓN DE LOS
PROCEDIMIENTOS
INTERNOS EN EL ÁREA
DE EXISTENCIAS.
EJERCICIO 2004

Nota: Este texto en castellano es una traducción no oficial que constituye sólo una herramienta de documentación.

MONTSERRAT VENDRELL TORNABELL, secretaria general de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

C E R T I F I C O:

Que en Barcelona, el día 12 de junio de 2007, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del síndico mayor, el Excmo. Sr. D. Joan Colom Naval, con la asistencia de los síndicos don Agustí Colom Cabau, don Alexandre Pedrós Abelló, don Enric Genescà Garrigosa, don Ernest Sena Calabuig, don Jaume Amat Reyero y don Jordi Pons Novell, actuando como secretaria la secretaria general de la Sindicatura, doña Montserrat Vendrell Tornabell, y como ponente el síndico don Enric Genescà Garrigosa, previa deliberación se acuerda aprobar el informe de fiscalización 14/2007, relativo al Instituto Catalán del Suelo (INCASOL), evaluación de los procedimientos internos en el área de existencias, ejercicio 2004.

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

Barcelona, 25 de julio de 2007

[Firma]

Vº Bº
El síndico mayor

[Firma]

Joan Colom Naval

ÍNDICE

ABREVIACIONES.....	6
1. INTRODUCCIÓN	7
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME	7
1.1.1. Objeto y alcance material.....	7
1.1.2. Metodología.....	8
1.1.3. Alcance temporal.....	8
1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO.....	9
1.2.1. Antecedentes, creación y naturaleza jurídica	9
1.2.2. Objeto social, funciones y organización.....	9
1.2.3. Órganos de gobierno	12
1.2.4. Normativa básica aplicable.....	13
2. FISCALIZACIÓN DEL ÁREA DE EXISTENCIAS.....	13
2.1. BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004 Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS FINALIZADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004	13
2.2. EXISTENCIAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2004: VALOR CONTABLE, COSTES, VENTAS, RESULTADOS Y MÁRGENES POR ACTUACIÓN	17
2.2.1. Suelo.....	17
2.2.2. Vivienda	21
2.2.3. Naves en curso y terminadas.....	24
2.3. TRABAJO REALIZADO	24
2.3.1. Muestra.....	24
2.3.2. Circuito de las aplicaciones informáticas que intervienen en la valoración de las existencias de suelo, naves y vivienda.....	26
2.3.3. Procedimiento para el cálculo de la valoración de las existencias.....	34
2.3.4. Procedimiento y criterios aplicados en el cálculo de la provisión por depreciación de las existencias.....	50
3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	55
3.1. CIRCUITO DE LAS APLICACIONES INFORMÁTICAS QUE INTERVIENEN EN LA VALORACIÓN DE LAS EXISTENCIAS	56
3.2. PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO DE LA VALORACIÓN DE LAS EXISTENCIAS	57
3.3. PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS APLICADOS PARA EL CÁLCULO DE LA PROVISIÓN POR DEPRECIACIÓN DE LAS EXISTENCIAS	59
4. ANEXO.....	61
5. TRÁMITE DE ALEGACIONES.....	73
6. RESPUESTA A LAS ALEGACIONES.....	80

ABREVIACIONES

ADIGSA	Administració, Promoció i Gestió, SA
ALI	Enajenaciones de suelo
AMA	Archivo maestro de actuaciones
CIT	Costes indirectos de transformación
DEF	Departamento de Economía y Finanzas
DGAV	Dirección General de Arquitectura y Vivienda
DMAV	Departamento de Medio Ambiente y Vivienda
DOCE	Diario Oficial de la Comunidad Europea
DOGC	Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña
DPTOP	Departamento de Política Territorial y Obras Públicas
EDC	Registro de documentos contables
EEPC	Estatuto de la empresa pública catalana
EXI	Existencias de suelo
GPL	Gestión del planeamiento
GUR	Gestión de obras de urbanización
INCASOL	Instituto Catalán del Suelo
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
M€	Millones de euros
NIC	Normas internacionales de contabilidad
OBH	Gestión económica de las obras de construcción
OBI	Adquisiciones de suelo
PGC	Plan general de contabilidad
PGCEI	Plan general de contabilidad para empresas inmobiliarias
PPV	Promoción pública de la vivienda
VPO	Viviendas de protección oficial

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME

1.1.1. Objeto y alcance material

De conformidad con las funciones de la Sindicatura de Cuentas, establecidas en los artículos 2 y 11 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio, y de acuerdo con el Programa anual de actividades de la Sindicatura de Cuentas para 2007, la Sindicatura de Cuentas emite el presente informe de fiscalización relativo a la empresa de la Generalidad Instituto Catalán del Suelo (INCASOL) correspondiente al ejercicio 2004 y referente al área de existencias. El último informe emitido por la Sindicatura de Cuentas sobre el INCASOL corresponde al ejercicio 2003 (F-23/2005-B) y es relativo a la fiscalización de regularidad.

El alcance material de este informe es el análisis del sistema de valoración de las existencias establecido por el INCASOL. Las existencias suponen cerca del 50% del activo y, por lo tanto, su valoración es muy relevante, tanto desde el punto de vista de su peso económico-financiero en los estados financieros como desde el punto de vista de su gestión y coordinación con los sistemas informáticos de la entidad.

Este informe se ha estructurado de la manera siguiente:

- Epígrafe 2.1: se presenta el Balance de situación a 31 de diciembre de 2003 y de 2004 así como las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2003 y de 2004.
- Epígrafe 2.2: a título meramente informativo se presentan los datos de las actuaciones más significativas tanto en suelo como en viviendas y naves a 31 de diciembre de 2004, extraídos de los listados de existencias proporcionados por la entidad, cuyo total está conciliado con contabilidad.
- Epígrafe 2.3: se presenta el trabajo realizado, que incluye:
 - Epígrafe 2.3.1: se presenta la muestra seleccionada a partir de los listados de existencias a 31 de diciembre de 2004, sobre la que se harán las comprobaciones materiales de los circuitos y de valoración de existencias.
 - Epígrafe 2.3.2: se hace una descripción del circuito de sistemas informáticos que intervienen en la valoración de las existencias y se hace la comprobación material.
 - Epígrafe 2.3.3: se hace una descripción del procedimiento para el cálculo de la valoración de las existencias y se hace la comprobación material.

- Epígrafe 2.3.4: se describen el procedimiento y los criterios aplicados en el cálculo de las provisiones por depreciación de las existencias, y se hace la comprobación material.

1.1.2. Metodología

Las pruebas de cumplimiento realizadas han sido las que, de forma selectiva, se han considerado necesarias a fin de obtener evidencia suficiente y adecuada, con el objetivo de conseguir una base razonable que permita manifestar las conclusiones que se desprenden del trabajo realizado.

En cada caso, se señalan las incidencias detectadas. Las conclusiones extraídas de este análisis, es decir, los resultados de las comprobaciones efectuadas para evaluar los circuitos y procedimientos establecidos que permiten emitir un juicio fundado sobre la adecuación de los procedimientos y sobre la calidad del control interno establecido se presentan en el apartado 3 de conclusiones finales.

1.1.3. Alcance temporal

El año 2004 ha sido el primer año en el que la valoración de las existencias de suelo y naves se ha llevado a cabo exclusivamente mediante una nueva aplicación llamada Existencias (EXI). Con respecto a la valoración de las viviendas no se han producido cambios en los sistemas de valoración en el ejercicio 2004 respecto a 2003.

En los ejercicios anteriores la valoración de las existencias de suelo, naves y viviendas se hacía mediante hojas de cálculo individualizadas para cada tipo de actuación y en las que se especificaba la siguiente información: inversiones realizadas en el ejercicio en curso detalladas por conceptos (adquisición de suelo, obras, honorarios, otros costes y otros gastos) y existencias finales también detalladas por conceptos. Los datos utilizados para la valoración de las existencias en curso y terminadas se extraían de la contabilidad mediante un procedimiento no automatizado.

En 2004 la valoración de las viviendas se continúa realizando mediante el procedimiento descrito anteriormente y, en cambio, para la valoración de suelo y naves se utiliza un nuevo programa informático llamado EXI, que se nutre de la base de datos Registro de documentos contables (EDC) y Enajenaciones de suelo (ALI) mediante un procedimiento automatizado.

Dado que las actuaciones no se desarrollan en un solo ejercicio, se ha realizado un seguimiento de la muestra escogida, desde su inicio hasta el 31 de diciembre de 2004.

1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO

1.2.1. Antecedentes, creación y naturaleza jurídica

El INCASOL fue creado, como organismo autónomo de carácter comercial, por la Ley 4/1980, de 16 de diciembre, publicada en el DOGC núm. 100, con fecha de 16 de diciembre de 1980, y fue adscrito al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas (DPTOP).

El Decreto legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba la refundición de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística, establece en el artículo 5.2 que el INCASOL es un organismo autónomo de la Generalidad de Cataluña con competencias urbanísticas que se rige por su normativa.

La Ley de creación se modificó por la Ley 4/2000, de 26 de mayo, de medidas fiscales y administrativas, que en el artículo 27 establece, entre otros aspectos, que el INCASOL pasa 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.

El INCASOL está adscrito al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.

1.2.2. Objeto social, funciones y organización

1.2.2.1. Objeto social

El objeto social del INCASOL, de acuerdo con el artículo 1 de su Ley de creación (Ley 4/1980), modificada por la Ley 21/2001, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, es la promoción de suelo urbanizado, el fomento de la vivienda y la gestión de equipamientos públicos, con la finalidad de atender necesidades colectivas, remodelaciones urbanas, creación de espacios libres y zonas verdes, dotaciones y equipamientos. Además, el artículo 1 también establece lo siguiente:

- El INCASOL debe promover las actuaciones necesarias, tanto en el aspecto organizativo como en el funcional, a fin de permitir una utilización del suelo de acuerdo con el interés general e impedir la especulación y favorecer la efectividad del derecho a gozar de una vivienda digna y adecuada.
- El INCASOL, como instrumento de política de suelo y de vivienda, es la administración urbanística actuante mediante la cual la Generalidad ejerce sus competencias de ejecución del planeamiento, de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

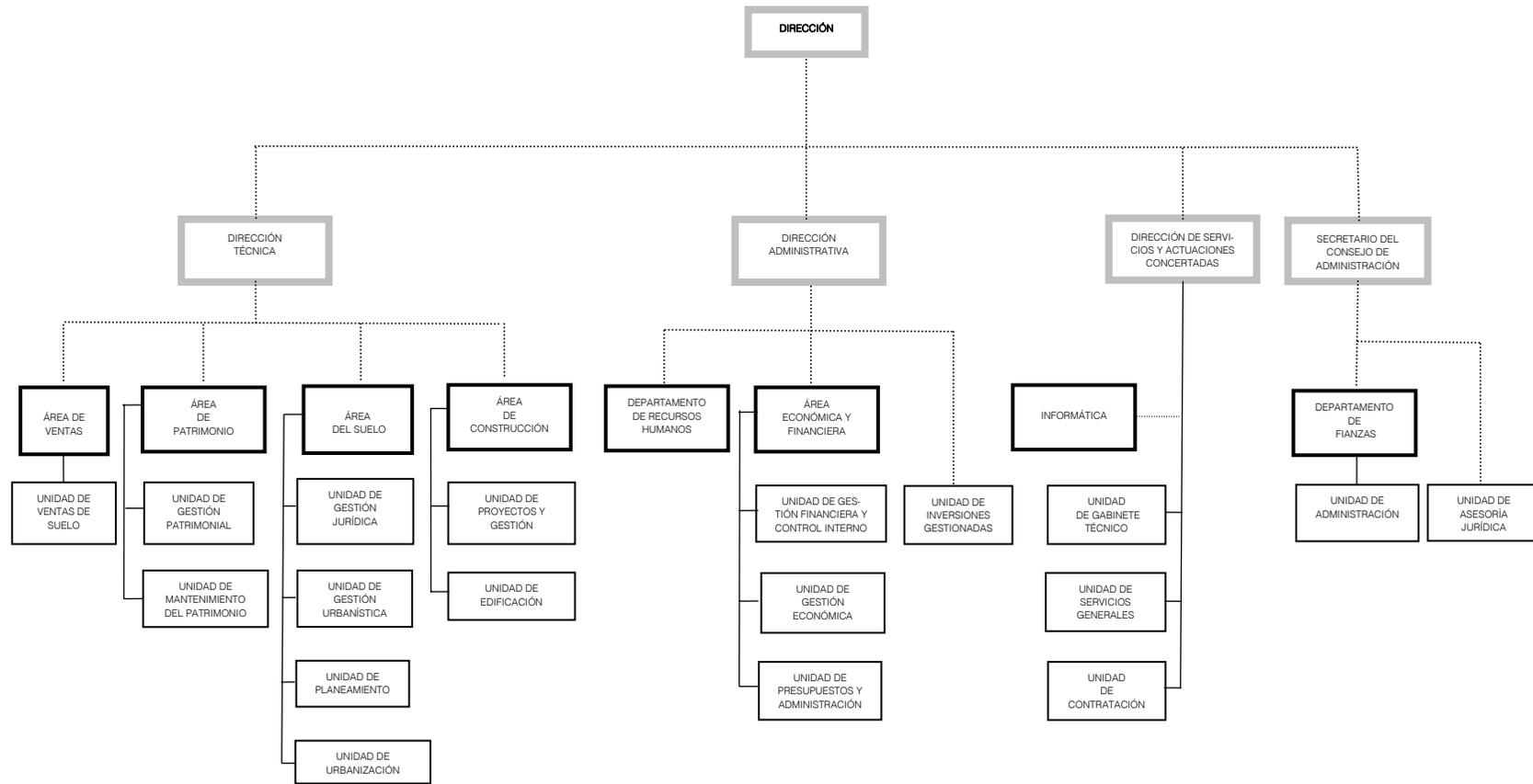
1.2.2.2. Funciones

El artículo 3.1 de la Ley de creación del INCASOL, modificada por la Ley 4/2000, establece como funciones del Instituto 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 remodelación de estas.
- c) Programar y ejecutar actuaciones de rehabilitación de cascos antiguos.
- d) Redactar los instrumentos urbanísticos que se deban desarrollar directamente por medio del INCASOL o bien con la colaboración de este.
- e) 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.
- f) Redactar, tramitar y aprobar proyectos de reparcelación, de compensación y de urbanización en las actuaciones que asuma en calidad de administración actuante.
- g) 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 cualquier otra finalidad análoga de carácter urbanístico. La potestad expropiatoria corresponde al DPTOP.
- h) Redactar proyectos de edificación.
- i) Enajenar, permutar y ceder terrenos y edificios de su propiedad.
- j) 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 INCASOL.
- k) Proteger y defender su patrimonio.
- l) Arrendar bienes muebles e inmuebles.
- m) Ejercer la gestión de las fianzas de arrendamiento de fincas urbanas y del Registro de fianzas de los contratos de alquiler, de acuerdo con las disposiciones vigentes.
- n) Cualquier otra que le encomiende la ley o el Gobierno de la Generalidad.
- o) Promover y gestionar equipamientos públicos.

1.2.2.3. Organización

La estructura orgánica y funcional del INCASOL, aprobada en la sesión 10/2001, de 4 de diciembre de 2001, del Consejo de Administración, se presenta a continuación:



1.2.3. Órganos de gobierno

Los órganos que rigen el Instituto son el Consejo de Administración y el director.

1.2.3.1. Consejo de Administración

De acuerdo con el artículo 7 de la Ley de creación, modificada por la Ley 4/2000, el Consejo de Administración tiene atribuidas las más amplias facultades en la actuación y la gestión del INCASOL. Lo integran los representantes de la Generalidad que señalan el Gobierno y el director, y su presidente es el consejero del DPTOP.

Su funcionamiento y la concreción de sus funciones deben ser reguladas por el Estatuto de régimen interior del Instituto, pendiente de aprobación.

La composición del Consejo de Administración del INCASOL a 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

Cargo	Nombre de la persona	Representación que ostenta
Presidente	Hble. Sr. D. Joaquim Nadal Farreras	Consejero del DPTOP
Vocales	Hble. Sr. D. Salvador Milà Solsona	Consejero del DMAV
	Sr. D. Oriol Nel·lo Colom	Secretario para la Planificación Territorial del DPTOP
	Sr. D. Ricard Fernández Ontiveros	Secretario de Vivienda del DMAV
	Sra. D ^a Carmina Llumà Ras	Secretaria general del DPTOP
	Sr. D. Joan Llorc Corbella	Director general de Urbanismo del DPTOP
	Sr. D. Joan Ganyet Solé	Director general de Arquitectura y Paisaje del DPTOP
	Sra. D ^a Carme Trilla Bellart	Directora general de Vivienda del DMAV
	Sr. D. Miquel Bonilla Ruiz	Consejero delegado de ADIGSA del DMAV
	Sr. D. Francesc Xavier Padrós Castellón	Director de Servicios del DEF
	Sra. D ^a M ^a Teresa Costa Campí	Secretaria de Industria y Energía del Departamento de Trabajo e Industria
	Sr. D. Ramon Canal Comaposada	Secretario general del Departamento de Gobernación y Administraciones Públicas
	Sr. D. Jordi Rustullet Tallada	Jefe de la Oficina de Coordinación Territorial del Departamento de Bienestar y Familia
	Sr. D. Antoni Paradell Ferrer	Director del INCASOL
Secretario	Sr. D. Josep Lluís Cahís Tió	Jefe de la Asesoría Jurídica del INCASOL (con voz y sin voto)

1.2.3.2. El director

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley de creación, modificada por la Ley 4/2000, el director es el órgano ejecutivo que dirige el funcionamiento del INCASOL, ostenta su representación y ejerce las funciones específicas que determine el Estatuto de régimen interior del Instituto que, como se ha dicho, está pendiente de aprobación.

1.2.4. Normativa básica aplicable

La normativa básica aplicable al INCASOL es la siguiente:

- Decreto legislativo 1/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de patrimonio de la Generalidad de Cataluña.
- Decreto legislativo 2/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 4/1985, de 29 de marzo, del Estatuto de la empresa pública catalana (EEPC).
- Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña.
- Leyes de presupuestos anuales de la Generalidad.
- Legislación mercantil general.
- Normativa fiscal general.

2. FISCALIZACIÓN DEL ÁREA DE EXISTENCIAS

2.1. BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004 Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS FINALIZADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004

A continuación se presenta el Balance de situación a 31 de diciembre de 2003 y de 2004, así como las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2003 y de 2004.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 14/2007

ACTIVO	31.12.2003	31.12.2004	Variación %
B) Inmovilizado			
II. Inmovilizaciones inmateriales	1.067	975	(8,7)
5. Aplicaciones informáticas	3.669	4.073	11,0
8. Amortizaciones	(2.601)	(3.098)	19,1
III. Inmovilizaciones materiales	55.066	53.984	(2,0)
2. Inmovilizado cedido en explotación	20.788	20.815	0,1
3. Inmuebles para el uso propio	1.676	2.033	21,3
4. Inmuebles en arrendamiento	35.170	35.181	0,0
5. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4.982	5.171	3,8
7. Otro inmovilizado	295	290	(1,6)
9. Amortizaciones	(7.844)	(9.506)	21,2
IV. Inversiones gestionadas	26.387	24.351	(7,7)
1. Cascos antiguos	6.873	7.700	12,0
2. Obras gestionadas	14.028	7.156	(49,0)
3. Cascos antiguos obra entregada	5.487	9.495	73,0
V. Inmovilizaciones financieras	154.562	145.477	(5,9)
1. Participaciones en empresas del grupo	1.146	1.236	7,9
2. Participaciones en otras empresas	2.328	2.642	13,5
3. Aportaciones a juntas y consorcios	22.364	18.811	(15,9)
6. Préstamos concedidos a largo plazo	129.893	120.604	(7,2)
7. Depósitos y fianzas a largo plazo	11.853	11.852	(0,0)
8. Otras inversiones financieras	3.603	6.602	83,3
9. Provisiones	(16.624)	(16.270)	(2,1)
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	165.196	184.324	11,6
1. Deudores por ventas de vivienda	110.194	116.637	5,8
2. Deudores por ventas de suelo, naves y locales	33.452	31.239	(6,6)
3. Deudores por convenios	21.551	36.448	69,1
Total	402.279	409.111	1,7
C) Gastos a distribuir en varios ejercicios			
1. Gastos de formalización de deudas	267	320	19,7
2. Gastos a distribuir por cesión cartera	18.499	16.025	(13,4)
3. Gastos a distribuir préstamos	22.004	0	(100,0)
4. Hipotecas remodelación de barrios	3.208	2.831	(11,8)
Total	43.979	19.176	(56,4)
D) Activo circulante			
II. Existencias	749.537	842.806	12,4
4. En curso			
I. Suelo	328.794	352.357	7,2
II. Naves y edificaciones	3.258	199	(93,9)
III. Vivienda	136.840	157.207	14,9
5. Terminadas			
I. Suelo	98.592	100.798	2,2
II. Naves y edificaciones	5.109	6.825	33,6
III. Vivienda	239.716	283.345	18,2
6. Anticipos	0	5.376	n/s
7. Provisiones	(62.772)	(63.301)	0,8
III. Deudores	123.827	86.750	(29,9)
1. Deudores por ventas y convenios corto plazo	54.223	22.261	(58,9)
3. Pagos por juntas y consorcios	793	858	8,2
4. Deudores varios	4.330	8.794	103,1
5. Personal	104	115	10,8
6. Administraciones públicas	64.376	54.722	(15,0)
IV. Inversiones financieras temporales	16.163	54.270	235,8
4. Valores de renta fija corto plazo	0	32.000	n/s
5. Deudores por préstamos corto plazo	16.163	22.270	37,8
VI. Tesorería	20.498	11.756	(42,6)
Total	910.025	995.582	9,4
TOTAL GENERAL	1.356.283	1.423.869	5,0

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 14/2007

PASIVO		31.12.2003	31.12.2004	Variación %
A)	Fondos propios			
I.	Financiación traspasada	158.826	158.826	0,0
II.	Financiación presupuestaria Generalidad	102.519	102.519	0,0
V.	Resultados de ejercicios anteriores	15.259	15.259	0,0
	1. Remanente	20.066	20.066	0,0
	2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.807)	(4.807)	0,0
VI.	Pérdidas y ganancias (beneficio o pérdida)	0	2.675	n/s
	Total	276.605	279.279	1,0
B)	Ingresos a distribuir en varios ejercicios			
	1. Subvenciones de suelo	69.336	68.850	(0,7)
	2. Subvenciones de vivienda	110.759	118.043	6,6
	3. Subvenciones de inversiones gestionadas	5.443	6.295	15,6
	4. Intereses a distribuir de ventas de vivienda	93.864	91.808	(2,2)
	5. Intereses a distribuir de préstamos	43.288	38.717	(10,6)
	6. Intereses a distribuir de ventas INCASOL	5.725	5.544	(3,2)
	Total	328.415	329.257	0,3
C)	Provisiones para riesgos y gastos			
	3. Otras provisiones	0	0	0,0
	Total	0	0	0,0
D)	Acreedores a largo plazo			
II.	Deudas con entidades de crédito	170.998	211.398	23,6
	1. Con entidades financieras	170.998	211.398	23,6
IV.	Otros acreedores	479.024	547.198	14,2
	1. Anticipos de clientes largo plazo	271	1.769	n/s
	2. Otras deudas	1.247	1.247	0,0
	3. Fianzas/depósitos recibidos largo plazo	477.506	544.182	14,0
	Total	650.022	758.596	16,7
E)	Acreedores a corto plazo			
II.	Deudas con entidades de crédito	3.606	1.232	(65,8)
	1. Préstamos y otras deudas	3.606	1.232	(65,8)
IV.	Acreedores comerciales	91.403	52.379	(42,7)
	1. Anticipos por opciones de compra	2.810	3.989	41,9
	2. Deudas compras/prestaciones servicios	88.107	47.411	(46,2)
	3. Otras deudas	485	979	101,8
V.	Otras deudas no comerciales	6.231	3.126	(49,8)
	1. Administraciones públicas	787	884	12,3
	3. Otras deudas	4.916	1.714	(65,1)
	5. Fianzas y dep. recibidos a corto plazo	528	528	(0,1)
	Total	101.241	56.737	(44,0)
TOTAL GENERAL		1.356.283	1.423.869	5,0

Importes en miles de euros.

Fuente: Estados financieros del INCASOL del ejercicio 2004.

DEBE	Ejercicio 2003	Ejercicio 2004	Variación %	HABER	Ejercicio 2003	Ejercicio 2004	Variación %
A) GASTOS	285.491	255.497	(10,5)	B) INGRESOS	285.491	258.164	(9,6)
1. Reducción de existencia en curso y terminada	0	0	0,0	1. Importe neto de la cifra de la actividad	131.260	145.795	11,1
2. Aprovisionamientos	231.728	196.626	(15,1)	a) Ventas suelo y vivienda			
b) Consumo de terrenos y edificaciones				I. Ventas suelo	57.055	87.946	54,1
I. Compra de suelo	53.273	21.714	(59,2)	II. Ventas de naves y edificios	155	1.702	n/s
III. Compra suelo y viv. por hab.	8.235	11.299	37,2	III. Ventas de vivienda	44.961	25.512	(43,3)
c) Otros gastos externos				IV. Ventas de locales	7.913	7.507	(5,1)
I. Obras y honorarios suelo	54.581	53.515	(2,0)	b) Ingresos por arrendamientos	7.845	10.940	39,5
III. Obras y honorarios viv.	115.639	110.098	(4,8)	c) Prestación de servicios	13.330	12.188	(8,6)
4. Gastos de personal	14.209	15.522	9,2	2. Incremento de existencia en curso y terminada	103.859	88.421	(14,9)
a) Sueldos, salarios y similares	11.445	12.528	9,5	3. Trabajos para el inmovilizado	373	377	1,1
b) Cargas sociales	2.764	2.994	8,3	5. Otros ingresos de explotación	36.225	12.844	(64,5)
5. Dotaciones por amortización inmovilizado	2.281	2.328	2,1	a) De gestión corriente	1.320	1.604	21,5
6. Variación provisiones tráfico	(2.732)	529	n/s	b) Subvenciones suelo	37	1.030	n/s
a) De existencias	(2.732)	529	n/s	c) Subvenciones inversión y funcionamiento	34.869	10.210	(70,7)
7. Otros gastos de explotación	30.549	31.507	3,1	I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	4.320	0	(100,0)
a) Servicios exteriores	17.342	15.013	(13,4)	8. Gastos financieros por deudas a largo plazo	6.778	7.580	11,8
b) Tributos	6.914	10.097	46,0	b) Con terceros	4.554	5.376	18,1
c) Subvenciones vivienda	6.006	4.991	(16,9)	c) De cesión cartera	2.225	2.204	(0,9)
d) Otras subvenciones de explotación	288	1.406	n/s	9. Variación de provisiones en inversiones financieras	557	543	(2,60)
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	0	925	n/s	6. Ingresos de créditos del activo inmovilizado	9.689	10.212	5,4
8. Gastos financieros por deudas a largo plazo	6.778	7.580	11,8	c) Préstamos concedidos	4.371	3.979	(9,0)
b) Con terceros	4.554	5.376	18,1	d) Intereses de ventas del INCASOL	5.318	6.188	16,4
c) De cesión cartera	2.225	2.204	(0,9)	e) De participaciones en capital	0	45	n/s
9. Variación de provisiones en inversiones financieras	557	543	(2,60)	7. Otros intereses e ingresos asimilables	630	293	(53,5)
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	2.984	2.382	(20,2)	c) Otros intereses	630	293	(53,5)
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	3.307	n/s	II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	0	0	-
12. Pérdidas procedentes del inmovilizado	0	16	n/s	III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0	-
14. Gastos extraordinarios	133	441	n/s	10. Beneficios por enajenación de inmovilizado	17	10	n/s
15. Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	1.987	404	n/s	13. Ingresos extraordinarios	156	143	n/s
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	1.336	0	n/s	14. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	3.283	69	n/s
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	0	2.667	n/s	IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0	640	-
16. Impuesto sobre sociedades	0	(7)	n/s	V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0	0	-
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	0	2.675	n/s	VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	0	0	-

Importes en miles de euros.

Fuente: Estados financieros del INCASOL del ejercicio 2004.

n/s: No significativo.

2.2. EXISTENCIAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2004: VALOR CONTABLE, COSTES, VENTAS, RESULTADOS Y MÁRGENES POR ACTUACIÓN

En este apartado se exponen, solo a título informativo, los principales datos de las actuaciones más relevantes extraídas de los listados de existencias a 31 de diciembre de 2004 y contabilizadas bajo el epígrafe de Existencias del balance.

Con respecto a las existencias en curso, en los listados proporcionados por la entidad se presentan los datos relativos a la fecha de inicio de cada actuación, código, nombre, municipio donde se localiza, usos del suelo o tipo de edificación y el sumatorio de costes acumulados por actuación, que equivalen al valor contable de las existencias en curso al final del ejercicio.

Respecto a las existencias terminadas, además de los datos anteriores, se presenta el valor de las ventas acumuladas por actuación, el valor contable final de cada actuación (saldo de existencias) y el resultado de las actuaciones (ventas más saldo de existencias menos costes acumulados). Además, la Sindicatura de Cuentas, a partir de la información facilitada por el INCASOL, ha calculado lo siguiente: coste de las ventas, porcentaje de coste de las ventas sobre las ventas y porcentaje del margen bruto sobre las ventas.

2.2.1. Suelo

Las existencias de suelo se clasifican en suelo en curso y suelo terminado o en venta.

2.2.1.1. Suelo en curso

En cuanto a las actuaciones de suelo en curso, 31 actuaciones de un total de 345 concentran el 63,9% del saldo final de las actuaciones a 31 de diciembre de 2004 y son las siguientes:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 14/2007

Inicio actuación	Código	Actuación	Municipio	Usos de suelo*	Saldo existencias a 31.12.2004
1988	008700	Centro Direccional	Cerdanyola del Vallès	M	25.750.880
1989	011600	Ca l'Alemany	Viladecans	I	20.109.587
2000	128300	Martinet	Ripollet	I	15.932.699
2003	192100	Torre Blanca - Quatre Pilans	Lleida	I	13.731.484
1985	005100	Gallecs	Varios	I	13.038.851
1990	019900	Pol. Ind. Catalunya Sud	Tortosa	I	12.498.723
1992	014600	Els Plans de la Sala	Sallent	I	12.012.540
1993	030500N	Campus Universitario	Castelldefels	S	10.250.211
2002	177700	El Rourell	Gavà	S	8.713.597
1992	023900	Sector Z	Granollers	R	6.666.998
1994	025500	El Masrampinyo	Montcada i Reixac	R	6.506.005
2003	189600	Les Torres de Bages	Sant Joan de Vilatorrada	I	6.002.264
1987	006600	Estación Aduanera	Far d'Empordà, El	I	5.274.401
2003	187500	Sector E	Rubí	R	5.216.737
1998	102700	La Girada II	Vilafranca del Penedès	R	5.109.767
1989	013500	Les Oliveretes	Viladecans	R	4.266.857
2001	139100	Riera de Castellolí	Vilanova del Camí	I	4.266.411
1987	011200N	El Palau de Reig	Valls	I	4.184.911
1999	109600	Can Garrigosa	Abrera	I	4.166.987
1988	096200	Estación AVE	Perafort	S	4.108.373
1999	100300	Mas Blau II	Prat de Llobregat, El	I	3.939.030
2003	185000	Avenida de Les Garrigues	Cervera	I	3.700.413
2003	185300	Mas d'en Blai (Castillejos)	Arbolí	S	3.614.143
2002	140900	Partida de Santa Llúcia	Solsona	I	3.577.721
2003	178000	La Garriga Gran	Pla de Santa Maria, El	I	3.535.646
1987	003500	El Cros (UAV-2)	Argentona	R	3.530.108
1996	092200	Colonia Güell	Santa Coloma de Cervelló	R	3.183.852
2000	119200	Vinyes del Mig	Bell-lloc d'Urgell	I	3.085.521
2003	134200	Pinyana	Alguaire	I	3.074.630
1989	010000	La Canonja	Tarragona	I	3.051.389
2001	136900	Plana dels Espanyals	Mont-roig del Camp	M	3.045.678
			Principales actuaciones suelo en curso		225.146.414
			Resto de suelo en curso		127.210.272
			Total suelo en curso		352.356.686

Importes en euros.

Fuente: Listados de existencias a 31.12.2004.

* Clave: I: Industrial. M: Mixto. R: Residencial. S: Servicios

Las actuaciones que hay que comentar por su valor y antigüedad son las siguientes:

- Centro Direccional: actuación interrumpida por problemas en el planeamiento. Finalmente el planeamiento se aprobó el 20 de septiembre de 2005.
- Ca l'Alemany: esta actuación se inició en el ejercicio 1989 y estaba interrumpida por problemas entre el Ayuntamiento de Viladecans y la Generalidad a la hora de la aprobación definitiva del planeamiento. Según el INCASOL, en fecha 12 de septiembre de

2006, se constituyó un consorcio entre el Ayuntamiento y la Generalidad para desarrollar el sector donde se ubica la actuación. La superficie es de 324.000 metros cuadrados y es donde se ubicará una futura ciudad aeroespacial.

- **Martinet:** se trata de unos terrenos donde se ubicaban los antiguos cuarteles de la Guardia Civil. Según el INCASOL, las obras se empezaron en diciembre de 2005.
- **Gallecs:** esta actuación ubicada en Mollet del Vallès quedó interrumpida hace tiempo pendiente de la aprobación definitiva del Plan director urbanístico de Santa Maria de Gallecs. Finalmente este Plan se aprobó el 29 de abril de 2005; los terrenos se definieron como de espacio libre público. Posteriormente, en fecha 29 de septiembre de 2006, se constituyó el Consorcio del Parque del Espacio de Interés Natural de Gallecs, entre la Generalidad y varios municipios, con el objetivo de que tuviera a su cargo la gestión, explotación, protección y conservación de los terrenos. El ya mencionado Plan director establece como uso dominante de los terrenos los del ámbito agrícola, forestal y ocio y, como usos compatibles, los de carácter educativo, social, cultural y deportivo o de aparcamiento de turismo rural. Eso conllevará la cesión gratuita de estos terrenos por parte del INCASOL al Consorcio.
- **Estación Aduanera:** según el INCASOL, en el año 2005 se han vendido una parte de los terrenos a la entidad pública Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA (CIMALSA).

2.2.1.2. Suelo terminado

En cuanto a las actuaciones de suelo en venta, 10 actuaciones de un total de 82 son las que concentran el 63,4% del valor final de las actuaciones a 31 de diciembre de 2004 y son las siguientes:

Código	Actuación	Municipio	Usos de suelo*	Saldo existencias a 31.12.2004	Costes acumulados a 31.12.2004	Ventas acumuladas a 31.12.2004	Resultado de las actuaciones a 31.12.2004	Coste de las ventas	% coste ventas s/ventas	% margen bruto s/ventas
				(A)	(B)	(C)	(D)=(C)-(B)+(A)	(E)=(B)-(A)	(E)/(C)	(D)/(C)
039200	Can Sant Joan	Sant Cugat del Vallès	R	23.578.646	43.669.302	58.364.572	38.273.916	20.090.656	34,4	65,6
015200	Riuclar	Tarragona	I	8.905.441	33.590.667	37.608.282	12.923.056	24.685.226	65,6	34,4
033900	Camí dels Frares	Lleida	I	7.813.821	29.617.263	22.889.493	1.086.051	21.803.442	95,3	4,7
003000	Can Mitjans	Viladecavalls	R	4.868.178	9.321.904	11.764.962	7.311.236	4.453.726	37,9	62,1
122200	Roques Roges II	Alcover	R	3.999.834	3.999.834	0	0	0	-	-
121400V	Ctra. de La Galera	Sénia, La	I	3.527.205	3.878.809	446.707	95.103	351.604	78,7	21,3
014300	Ca n'Alzamora	Rubí	I	3.151.914	5.207.155	3.696.515	1.641.274	2.055.241	55,6	44,4
001000	Camí Ral	Gavà	I	3.071.417	47.031.938	57.989.401	14.028.880	43.960.521	75,8	24,2
020600	La Venta Nova	Camarles	I	2.600.568	6.174.879	4.214.228	639.917	3.574.311	84,8	15,2
002100	Centro Direccional	Sant Joan Despí	I	2.348.508	5.142.879	8.075.308	5.280.937	2.794.371	34,6	65,4
	Principales actuaciones de suelo en venta			63.865.531						
	Resto de suelo en venta			36.932.106						
	Total suelo en venta			100.797.637						

Importes en euros.

Fuente: Listados de existencias a 31.12.2004.

Notas:

El coste de las ventas se puede ver distorsionado en caso de que las existencias se valoren a un precio diferente al coste.

* Clave: R: Residencial. I: Industrial.

Como se puede observar, todas las actuaciones presentan un margen sobre ventas positivo, a excepción de la actuación de Roques Roges II, dado que todavía no se ha producido ninguna venta.

Con respecto a los márgenes más ajustados, que corresponden a las actuaciones de Camí dels Frares (4,7%) y La Venta Nova (15,2%), cabe mencionar que la ocupación de estos polígonos industriales ha sido muy lenta por la falta de una demanda de suelo para usos industriales en estos municipios, lo que ha significado que los gastos por obras se han producido a lo largo de una década, con el agravante de que ha habido que pagar más dinero por parcelas expropiadas como resultado de diferentes sentencias.

2.2.2. Vivienda

Las existencias de vivienda se clasifican en vivienda en curso y en vivienda terminada o en venta.

2.2.2.1. Vivienda en curso

En cuanto a las actuaciones de vivienda en curso, 23 actuaciones de un total de 212 concentran el 63,9% del valor final de las actuaciones a 31 de diciembre de 2004 y son:

Inicio actuación	Código	Actuación (Número de viviendas)	Municipio	Régimen*	Saldo existencias a 31.12.2004
2001	112003	Trinitat Nova 1ª fase - C/ Aiguablava(190)	Barcelona	PPV	12.192.178
2001	123501	Sector Mas Iglesias (102)	Reus	VPO	8.452.782
1998	076905	Sal i Pota, 4ª fase (140)	Súria	PPV (RB)	6.497.184
1999	098002	Sudoest del Besòs 4b-6b (125)	Barcelona	PPV (RB)	5.933.581
2001	124202	Can Llong II (69)	Sabadell	VPO	5.505.249
2002	165202	La Parada - 2 (80)	Manresa	VPO gral.	5.420.779
2001	087821	Sant Cosme, manzana 10, 2ª fase (69)	El Prat de Ll.	PPV (RB)	4.570.428
1999	051809	Gastos de gestión - Barrio Sant Roc	Badalona	PPV	4.475.482
2000	051810	Sant Roc, bloque E (56)	Badalona	PPV	4.189.131
2001	123301	Sector La Torre (50)	Granada, La	VPO	3.975.112
1994	043801	Les Culleres (40)	Sallent	VPO gral.	3.920.331
1999	077003	Torreforta, 4ª fase	Tarragona	PPV	3.878.502
2001	124001	Sector Sant Llätzer (54)	Vic	VPO	3.567.156
1999	059007	Turó de la Peira, manzana D (50)	Barcelona	PPV	3.364.233
2001	065202	Les Comes, 2ª fase (57)	Igualada	VPO	3.236.312
2001	129901	Sector 1 (48)	Cambrils	VPO gral.	3.071.380
2001	097706	C/ Arrahona (130)	Sabadell	PPV	2.941.190
1991	054010	El Governador – Of. de Gestión	Barcelona	PPV (RB)	2.889.681
1995	059102	Gastos de gestión - Via Trajana	Barcelona	PPV (RB)	2.839.434
2001	053002	Plaza de la Mel - 2 (28)	Balsareny	VPO	2.648.114
2002	059702	La Guardiola - 2 (32)	La Bisbal d'Empordà	VPO gral.	2.434.658
2002	164401	Pla dels Frares (72)	Arenys de Mar	VPO/Alq. jóv.	2.408.589
2001	118602	Barrio de La Bruguera, 2ª fase (40)	Castellar del V.	VPO	2.058.984
			Principales actuaciones vivienda en curso		100.470.470
			Resto vivienda en curso		56.736.133
			Total vivienda en curso		157.206.603

Importes en euros.

Fuente: Listados de existencias a 31.12.2004

* Clavo: VPO: Viviendas de protección oficial. Alq. jóv.: Alquiler para jóvenes. PPV: Promoción pública de viviendas. RB: Remodelación de barrios.

Las actuaciones que hay que comentar por su valor y antigüedad son las siguientes:

- Actuación Sector Mas Iglesias: la mayoría de los costes se concentra en los ejercicios 2003 y 2004 y en 2005 esta actuación ya se ha puesto en venta.
- Actuaciones de Trinitat Nova, Sal i Pota y El Governador: son actuaciones de remodelación de barrios donde el INCASOL realiza inversiones durante largos periodos de tiempo.

2.2.2.2. Vivienda terminada

En cuanto a la vivienda en venta, las actuaciones son las siguientes.

Código	Actuación (Número de viviendas)	Municipio	Clasificación interna de la entidad*	Saldo existencias a 31.12.2004	Costes acumulados a 31.12.2004	Ventas acum. viv. a 31.12.2004	Ventas acum. locales 31.12.2004	Resultado actuaciones 31.12.2004	Coste de las ventas	% coste ventas s/ventas	% margen bruto s/ventas
				(A)	(B)	(C)	(C)	(D)=(C)+(A)-(B)	(E)=(B)-(A)	(E)/(C)	D/C
051301	Montigalà (342)	Badalona	ADIGSA - VPO	6.618.089	20.584.493	10.229.472	0	(3.736.932)	13.966.404	136,5	(36,5)
124201	Can Llong I (82)	Sabadell	VPO/alquiler	6.310.921	6.310.921	0	0	0	-	-	-
054801	Nou de la Rbla./Sant Ramon (112)	Barcelona	VPO especial	6.058.114	9.843.858	0	2.656.641	(1.129.104)	3.785.745	142,5	(42,5)
082701	Fachadas casa bloque	Barcelona	Alquiler	5.856.275	5.856.275	0	0	0	-	-	-
059105	Via Trajana, A2-A3 (84)	Barcelona	PPV - RB	5.391.041	6.554.720	1.312.261	0	148.582	1.163.678	88,7	11,3
064903	Gornal - 3 (96)	Hospitalet de Ll., L'	VPO especial	5.254.913	5.386.563	0	72.873	(58.777)	131.650	180,7	(80,7)
057501	Ciutat Vella (129) PMVB	Barcelona	PMVB	5.017.416	8.092.550	685.181	560.273	(1.829.679)	3.075.133	246,9	(146,9)
106701	C/ Alps (76)	Cornellà de Ll.	VPO especial	4.860.785	4.860.785	0	0	0	-	-	-
053301	C/ del Carne (134)	Barcelona	VPO especial	4.262.104	6.457.512	0	2.470.719	275.312	2.195.407	88,9	11,1
087807	Sant Cosme, manzana 12 (180)	Prat de Ll., El	PPV - VPO	4.138.755	11.187.350	5.089.978	57.715	(1.900.902)	7.048.596	136,9	(36,9)
064901	Polígono Gornal (176)	Hospitalet de Ll., L'	ADIGSA - VPO	3.571.737	13.607.136	7.135.730	0	(2.899.668)	10.035.398	140,6	(40,6)
074501	El Mas Lluhí - 1 (67)	Sant Feliu de Ll.		3.144.373	3.466.824	0	366.207	43.755	322.452	88,1	11,9
072601	Sector Sant Julià (100)	Sabadell	ADIGSA - VPO	3.066.781	6.996.382	1.923.368	759.259	(1.246.974)	3.929.601	146,5	(46,5)
060202	Parc de Calella - 2 (72)	Calella	PPV - VPO	3.066.651	4.436.911	790.083	509.302	(70.874)	1.370.259	105,5	(5,5)
063001	Can Espinós (62)	Gavà	VPO especial	2.901.750	2.936.630	0	0	(34.879)	-	-	-
064102	Les Tres Torres III - 2 (48)	Granollers	VPO especial	2.831.873	3.618.833	0	602.135	(184.825)	786.960	130,7	(30,7)
051306	Montigalà P7-P8 (47)	Badalona	ADIGSA - PPV	2.798.171	3.144.799	190.881	83.253	(72.494)	346.628	126,4	(26,4)
050702	Santa Lúcia - 2 (32)	Arboç, L'	VPO/general	2.767.706	2.875.250	0	0	(107.544)	-	-	-
093801	Creu de la Rutlla (36)	Torroella de M.	VPO esp./gral.	2.714.724	2.714.724	0	0	0	-	-	-
079202	N-152, 2ª fase (48)	Vic	VPO/general	2.706.377	2.867.820	0	90.005	(71.439)	161.444	179,4	(79,4)
106801	Les Bòbiles (46)	Gavà	VPO Alq. Jóv.	2.607.578	2.617.270	0	0	(9.692)	-	-	-
057201	Barceloneta (252) PMVB	Barcelona	PMVB	2.599.810	7.431.182	4.784.716	140.846	94.190	4.831.372	98,1	1,9
059103	Via Trajana - 2 (224)	Barcelona	PPV - RB	2.564.863	15.086.682	6.934.697	1.430.181	(4.156.942)	12.521.819	149,7	(49,7)
058801	Pares Sant Oleguer (55)	Barcelona	Libre VPO	2.498.851	3.306.692	0	582.894	(224.947)	807.841	138,6	(38,6)
058101	Sant Andreu Meridiana - 2 (89)	Barcelona	PMVB	2.446.810	2.675.393	226.232	134.831	132.480	228.583	63,3	36,7
094501	La Girada, 1ª fase (40)	Vilafranca del P.	VPO/general	2.432.368	2.432.368	0	0	0	-	-	-
057301	Can Clos - 1 (108) PMVB	Barcelona	PMVB	2.418.811	2.876.039	306.660	113.199	(37.369)	457.228	108,9	(8,9)
059008	Turó de la P. - cocheras (251)	Barcelona	PPV - RB	2.401.821	15.544.033	9.237.351	0	(3.904.862)	13.142.213	142,3	(42,3)
055401	C/ Sant Oleguer (48)	Barcelona	VPO especial	2.308.055	3.242.481	0	723.982	(210.444)	934.426	129,1	(29,1)
059101	Via Trajana - 1 (138)	Barcelona	PPV - RB	2.303.227	7.500.827	3.030.430	194.926	(1.972.244)	5.197.600	161,1	(61,1)
087806	Sant Cosme - 5(239)	Prat de Ll., El	PPV - RB	2.296.017	13.525.590	7.602.139	911.883	(2.715.551)	11.229.573	131,9	(31,9)
087809	Sant Cosme, manzana 10 (71)	Prat de Ll., El	PPV - RB	2.256.797	5.189.078	1.672.844	43.051	(1.216.386)	2.932.280	170,9	(70,9)
068801	C/ Barcelona (92)	Olesa de M.	ADIGSA - VPO	2.235.018	5.069.268	2.622.022	211.403	(826)	2.834.250	100,0	0,0
		Principales actuaciones viviendas en venta		114.708.582							
		Resto de viviendas en venta		168.636.604							
		Total viviendas en venta		283.345.186							

Importes en euros.

Fuente: Listados de existencias a 31.12.2004.

Nota: Las actuaciones que no han tenido ventas y cuyo resultado es negativo (saldo de existencias menos costes acumulados <0) son actuaciones en las que el valor de las viviendas en venta es inferior al coste. El coste de las ventas se puede ver distorsionado en caso de que las existencias se valoren a un precio diferente del coste.

* Clave: VPO: Viviendas de protección oficial. Alq. jóvenes: Alquiler para jóvenes. PPV: Promoción pública de viviendas. RB: Remodelación de barrios

Como se ve en el cuadro anterior, de las 33 actuaciones seleccionadas, que son las de más valor de un total de 443, solo 5 presentan un margen bruto positivo, en 8 no se han producido ventas (5 de las cuales son actuaciones en alquiler) y en el resto (20 actuaciones) los márgenes brutos son igual a cero o negativos.

2.2.3. Naves en curso y terminadas

En cuanto a las actuaciones de naves en curso y terminadas, la actuación de más valor de un total de 10 concentra el 59,7% del valor de las existencias y es la siguiente:

Código	Actuación	Municipio	Saldo existencias a 31.12.2004	Costes acum. a 31.12.2004	Ventas acumuladas a 31.12.2004	Resultado de las actuaciones a 31.12.2004	Coste de las ventas	% coste ventas s/ventas	% margen bruto s/ventas
			(A)	(B)	(C)	(D)=(C)-(B)+(A)	(E)=(B)-(A)	(E)/(C)	(D)/(C)
180601	Naves industriales de Cervera (Lear)	Cervera	4.196.359	5.481.288	0	(1.284.929)	-	-	-
	Principal actuación de naves		4.196.359						
	Resto naves		2.828.241						
	Total naves en curso y termin.		7.024.600						

Importes en euros.

Fuente: Listados de existencias a 31.12.2004.

Como se observa, el resultado de la actuación es negativo y todavía no se ha producido ninguna venta, lo que indica que el valor estimado de la actuación en venta es inferior a su coste.

2.3. TRABAJO REALIZADO

2.3.1. Muestra

Para llevar a cabo las comprobaciones materiales correspondientes, se ha seleccionado la muestra siguiente:

- Tres actuaciones del listado de existencias de suelo en curso a 31 de diciembre de 2004.
- Cuatro actuaciones del listado de existencias de suelo terminado o en venta a 31 de diciembre de 2004.
- Tres actuaciones del listado de existencias de vivienda en curso a 31 de diciembre de 2004.
- Cuatro actuaciones del listado de existencias de viviendas terminadas o en venta a 31 de diciembre de 2004.
- Una actuación del listado de existencias de naves a 31 de diciembre de 2004.

Los criterios de selección de la muestra han sido los siguientes:

- Se ha partido de los listados de las actuaciones principales expuestos anteriormente (punto 2.2 y siguientes).
- Del listado de suelo en curso y del de vivienda en curso, se ha escogido de forma aleatoria una muestra de cada uno de los listados, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:
 - Una actuación de valor significativo (>5 M€)
 - Una actuación antigua (iniciada antes del ejercicio 2001)
 - Una actuación nueva (posterior al ejercicio 2001)

Eso supone la revisión de seis actuaciones.

- Del listado de suelo terminado, se ha escogido de forma aleatoria una muestra teniendo en cuenta los siguientes parámetros:
 - Dos actuaciones de valor significativo (>4,5 M€). Se ha tenido en cuenta que fueran de diferentes tipos, es decir, 1 de suelo residencial y 1 de suelo industrial.
 - Dos actuaciones más de diferente tipo, como en el punto anterior.
- Del listado de vivienda terminada, se ha escogido de forma aleatoria una muestra teniendo en cuenta los siguientes parámetros:
 - Dos actuaciones de valor significativo (>4,5 M€). Se ha tenido en cuenta que fueran de diferentes tipos, es decir 1 de PPV y 1 de VPO.
 - Dos actuaciones más de diferente tipo, como en el punto anterior.
- Del listado de naves en venta se ha seleccionado la actuación de más valor, que es la única actuación que sale en el listado de las principales actuaciones de nave.

Se considera que la muestra seleccionada es adecuada y suficiente porque se ha verificado la valoración de todos los tipos de existencias que tiene el INCASOL y, además, las muestras se han escogido una vez hecha la preselección de las existencias más significativas en valor.

Los datos más relevantes de la muestra seleccionada, que se extraen de dichos listados, así como el porcentaje de valor que representa la muestra seleccionada sobre el total de las existencias se exponen a continuación:

Suelo y naves

Nº	Tipo*	Código	Actuación	Municipio	Saldo existencias a 31.12.2004
1	SNV	192100	Torre Blanca - Quatre Pilans	Lleida	13.731.484
2	SNV	109600	Can Garrigosa	Abrera	4.166.143
3	SNV	185300	Mas d'en Blai	Arbolí	3.614.143
4	SV	039200	Can Sant Joan	Sant Cugat del Vallès	23.578.646
5	SV	003000	Can Mitjans	Viladecavalls	4.868.178
6	SV	002100	Centro Direccional	Sant Joan Despí	2.348.508
7	SV	001000	Camí Ral	Gavà	3.071.417
8	NV	180601	Naves industriales de Cervera (Lear)	Cervera	4.196.359
Total muestra seleccionada					59.574.878
Saldo de suelo y naves a 31.12.2004					460.178.923
% muestra					12,9

Importes en euros.

Fuente: Listados de existencias extraídos de la aplicación EXI.

* Clave: NV: Naves en venta o terminadas. SNV: Suelo en curso. SV: Suelo en venta o terminado

Viviendas

Nº	Tipo*	Código	Actuación	Municipio	Saldo existencias a 31.12.2004
9	VNV	123501	Sector Mas Iglesias	Reus	8.452.782
10	VNV	059007	Turó de la Peira , manzana D	Barcelona	3.364.233
11	VNV	164401	Pla dels Frares	Arenys de Mar	2.408.589
12	VV	124201	Can Llong	Sabadell	6.310.921
13	VV	059105	Via Trajana, A2-A3	Barcelona	5.391.041
14	VV	058801	Pares Sant Oleguer	Barcelona	2.498.851
15	VV	051306	Montigalà P7-P8	Badalona	2.798.171
Total muestra seleccionada					31.224.588
Saldo de viviendas a 31.12.2004					440.551.789
% muestra					7,1

Importes en euros.

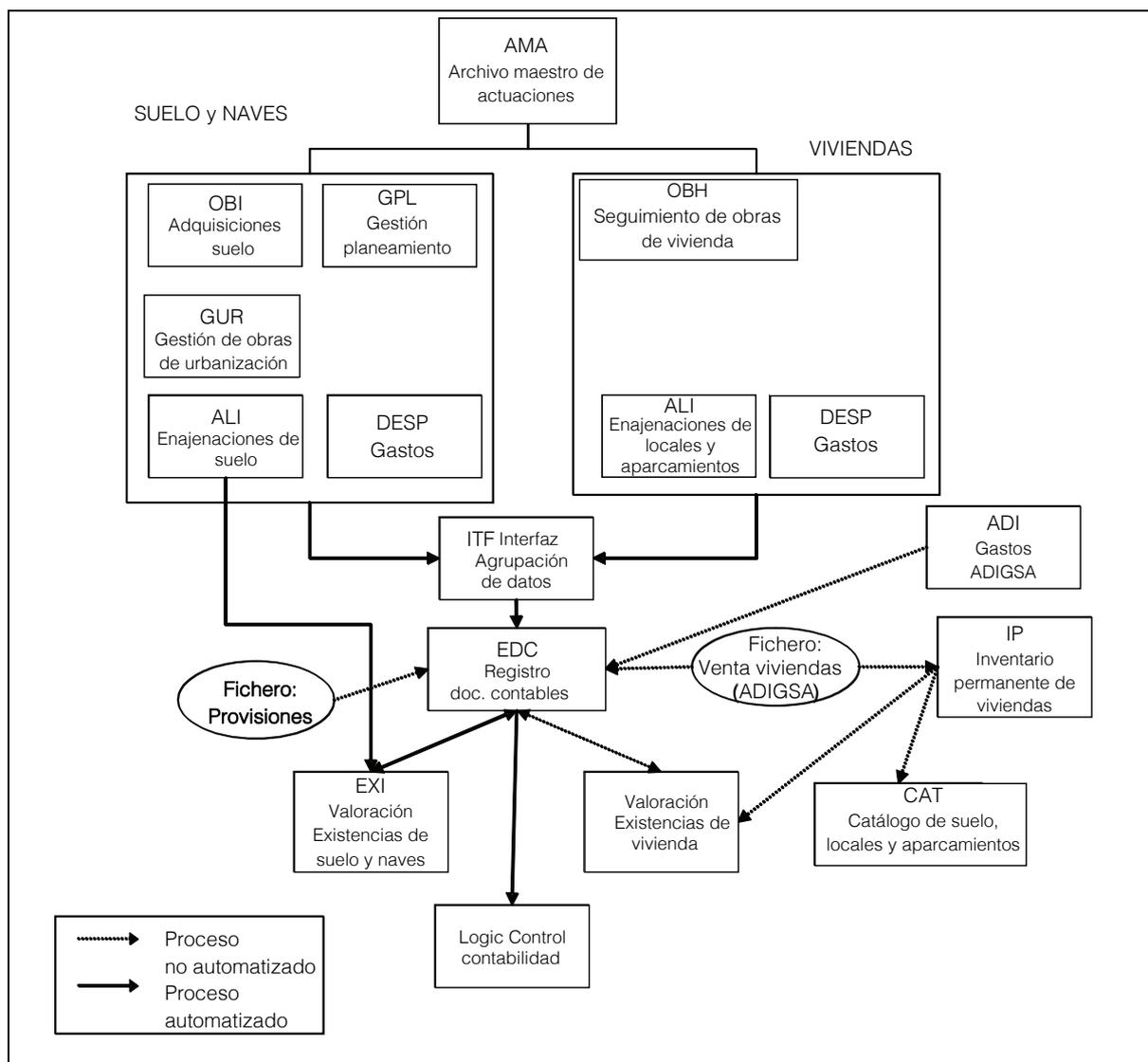
Fuente: Listados de existencias extraídos de hojas de Excel elaboradas por el INCASOL.

* Clave: VNV: Vivienda en curso (no venta). VV: Vivienda en venta.

2.3.2. Circuito de las aplicaciones informáticas que intervienen en la valoración de las existencias de suelo, naves y vivienda

2.3.2.1. Descripción

El circuito de sistemas informáticos que intervienen en la valoración de las existencias de suelo, naves y viviendas, así como la coordinación entre ellos, se puede esquematizar de la manera siguiente:



Clave:

ADI: Control de gastos de ADIGSA
 ALI: Enajenaciones
 AMA: Archivo maestro de actuaciones
 CAT: Catálogo
 DESP: Gastos
 EDC: Registro de documentos contables
 EXI: Existencias

GPL: Gestión del planeamiento
 GUR: Gestión de obras de urbanización
 IP: Inventario permanente de vivienda
 ITF: Interfaz
 OBH: Obras de vivienda
 OBI: Adquisición de bienes inmuebles

A continuación, se hace una descripción y un análisis del circuito anteriormente esquematizado, describiendo cada una de las aplicaciones informáticas que participan y diferenciando el circuito de valoración de suelo y naves del circuito de valoración de viviendas:

Circuito de valoración de suelo y naves

1. Cuando se inicia una actuación de suelo se le asigna un código mediante el Archivo maestro de actuaciones (AMA). El responsable del AMA es el encargado de velar por que cada nueva actuación tenga su código. De esta manera, todos los ingresos y gas-

tos relacionados con una actuación determinada llevarán el mismo código. La información que se obtiene en un primer nivel es la información global de la actuación y su ubicación física y territorial, que es la siguiente:

- Código (se compone de cuatro dígitos)
- Descripción
- Municipio, comarca y provincia
- Fecha de alta

En un segundo nivel se obtienen los atributos físicos específicos según el tipo de actuación:

- Tipo de sector
- Superficie
- Usos de suelo

2. Adquisiciones de suelo (OBI). Al plantear la promoción de suelo, ya sea industrial o residencial, en un área geográfica determinada, se estudia su situación urbanística en relación con el planeamiento vigente en el municipio y las directrices del Gobierno de la Generalidad de Cataluña. El estudio de una determinada área donde se pueda situar una potencial actuación se inicia como consecuencia de objetivos establecidos por el DPTOP, de solicitudes de los ayuntamientos afectados o de las ofertas de terrenos de particulares al INCASOL. La adquisición de suelo se realiza mayoritariamente por expropiación, aunque el INCASOL sigue la política de negociar con los propietarios de los terrenos afectados y, únicamente en el caso de no llegar a un acuerdo con estos, utiliza la expropiación forzosa.

La tramitación de estas adquisiciones se lleva a cabo a través de la aplicación informática OBI. Los principales objetivos de este sistema son los siguientes:

- Apoyar la gestión de las diferentes formas de obtención de bienes inmuebles, con todas las personas y derechos afectados.
- Hacer el seguimiento de los acuerdos a los que llega el INCASOL con terceros derivados de esta actividad.
- Apoyar el proceso administrativo derivado del acuerdo, con especial referencia a los pasos a seguir, plazos y documentos asociados.
- Generar automáticamente los documentos de gestión, a partir de las plantillas predefinidas.
- Identificar los gastos que debe realizar el INCASOL derivados de los acuerdos a los que se ha llegado con las personas relacionadas con un bien inmueble.

El sistema también permite la generación y el envío automatizado de documentos contables al Área económica y financiera.

3. Gestión del planeamiento (GPL). El desarrollo de un sector requiere la aprobación de su planeamiento y, por lo tanto, es necesaria la redacción de este a fin de concretar en un documento gráfico y escrito sus posibilidades urbanísticas (suelo residencial, industrial o mixto). La redacción del planeamiento es necesaria legalmente para poder urbanizar, parcelar y vender solares para la posterior edificación. El planeamiento, que es decidido por los técnicos urbanísticos, se ejecuta de acuerdo con algunos de los sistemas siguientes: sistema de compensación, sistema de cooperación, sistema de expropiación y sectores de urbanización prioritaria. Cuando los propietarios no están dispuestos a participar en la urbanización por alguno de estos sistemas, el INCASOL compra sus fincas. La aplicación que se utiliza para los trámites que se derivan de ello es GPL, que normalmente no genera documentos contables.

En el sistema de cooperación, el INCASOL ejecuta las obras de urbanización que corren a cargo de los propietarios. Este sistema requiere la reparcelación de terrenos, y el INCASOL, cuando ejerce de administración actuante, se encarga de cobrar a los propietarios las cuotas de urbanización.

En la valoración de estas existencias el INCASOL incorpora el coste total de la actuación menos los ingresos recibidos de los propietarios, cuando debería incorporar solo la parte de los costes correspondientes al INCASOL y llevar de manera diferenciada el seguimiento de las cuotas. El sistema seguido por el INCASOL se podría considerar adecuado si en lugar de incorporar las cuotas cobradas (criterio de caja) incorporara las cuotas devengadas.

El Instituto sigue esta práctica porque no dispone de la aplicación informática para llevar un control individualizado por actuaciones de la repartición de cuotas y de la gestión de su cobro.

Así, contablemente, los ingresos por reparcelaciones se reflejan correctamente en la Cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en el que se devengan, mediante un asiento global pero, con respecto a la valoración de existencias, al no tener un desglose actuación por actuación de los importes devengados no cobrados, estos no se incorporan como menos coste a la valoración de las existencias.

4. Gestión de obras de urbanización (GUR). La fase de urbanización está muy ligada a la fase de planeamiento, dado que la primera realiza la propuesta de actuación de la segunda. Esta fase incluye el proyecto de urbanización y la contratación de las obras, su seguimiento y la recepción final. Mediante la aplicación de Gestión económica de las obras de urbanización se controla el seguimiento de todas las obras. La aplicación permite lo siguiente:

- La identificación de las fases de urbanización.
- El control económico de las previsiones de los costes de urbanización por sector, polígono y fase, distribuidos en el tiempo.
- El control de la tramitación de los proyectos y de la ejecución de las obras.

- El control económico de la ejecución de las obras relacionadas con los diferentes proyectos.
- La generación de documentación que se deriva de las obras.
- El control del archivo de la documentación generada.
- El control de los procesos de cesión de terrenos/obra y legalización del alumbrado.

El sistema también permite la generación y el envío automatizado de los documentos contables al Área de contabilidad.

5. Enajenaciones (ALI). La fase de enajenación empieza cuando las obras están en estado avanzado o prácticamente terminado. El primer paso es la fijación de un precio de venta por parte de los técnicos del INCASOL, que debe cubrir la inversión realizada. En el criterio de fijación del precio se tiene en cuenta, por lo bajo, el coste de la inversión y, por lo alto, su precio de mercado. Una vez fijado el precio de venta se realiza la promoción en ferias, presentaciones públicas o mediante el Ayuntamiento, y se inicia la adjudicación con condiciones diferentes según sea polígono industrial o residencial. Para la valoración del suelo en venta se utilizarán dos nuevos conceptos:

- Valor total de la actuación (parcelas vendidas y libres).
- Importe de las ventas realizadas.

Desde la aplicación de Enajenaciones (ALI) se generan los documentos contables de las ventas.

6. Finalmente, otras aplicaciones y otros procedimientos relacionados con el circuito de valoración de suelo y naves son los siguientes:

- Otros gastos (DESP). Cualquier otro tipo de gasto relacionado con las diferentes actuaciones se genera y gestiona mediante el registro de Gastos (DESP) para su posterior pago a través del Área económica y financiera.
- Todos los datos contables, económicos y fiscales se agrupan en una interfaz (ITF) que valida los datos, que posteriormente también son validados por la aplicación Registro de documentos contables (EDC).
- Provisiones. Las provisiones se calculan en hojas de cálculo extracontables y posteriormente las provisiones resultantes son introducidas en el EDC para que se puedan realizar los asientos contables adecuados.
- La aplicación de Existencias de suelo (EXI) se nutre de forma automática de la base de datos EDC y de ALI y realiza el cálculo final de la valoración de las existencias de suelo.

Circuito de valoración de las viviendas

1. Igual que en el circuito de suelo, cuando se inicia una actuación de viviendas se le asigna un código mediante AMA. La información que se obtiene en un primer nivel es la información global de la actuación y su ubicación física y territorial, que es la siguiente:

- Código (se compone de cuatro dígitos)
- Descripción
- Municipio, comarca y provincia
- Fecha de alta

En un segundo nivel se obtienen los atributos físicos específicos según el tipo de actuación:

- Tipo de edificación
- Regímenes
- Número de viviendas

2. Gestión económica de las obras de construcción (OBH). La gestión económica de las obras de construcción de viviendas se lleva a cabo mediante la aplicación de seguimiento de las obras de vivienda (OBH). La aplicación utilizada sirve de apoyo a:

- La identificación de las obras.
- El control económico de las previsiones de costes de la ejecución de las obras, distribuidos en el tiempo.
- El seguimiento de la ejecución de las obras.
- El control económico de las obras.

El sistema también permite la generación de documentos contables y su envío al Área económica y financiera.

3. Enajenaciones de aparcamientos y locales (ALI). Desde la aplicación ALI explicada anteriormente (circuito de valoración de suelo), se registran también las enajenaciones de aparcamientos y locales y, de forma esporádica, enajenaciones de viviendas. Para la valoración de los aparcamientos y locales en venta se utilizarán dos nuevos conceptos:

- Valor en venta de toda la actuación (locales vendidos y libres).
- Importe de las ventas realizadas.

Desde la aplicación de ALI se generan los documentos contables de las ventas.

4. Venta de viviendas. El INCASOL recibe de ADIGSA unos ficheros mensuales que incluyen una relación de las ventas realizadas. Además, anualmente elabora un fichero que contiene un resumen del movimiento de viviendas durante el año. Cabe señalar que en la información de las viviendas libres ADIGSA no diferencia las que están destinadas

al alquiler de las que están destinadas a la venta, información que sería necesaria para poder hacer un cálculo más minucioso de la valoración de las viviendas.

5. Finalmente, otras aplicaciones y otros procedimientos relacionados con el circuito de viviendas son los siguientes:

- Otros gastos (DESP). Cualquier otro tipo de gasto relacionado con las diferentes actuaciones se genera y gestiona mediante el registro de Gastos para su posterior pago a través del Área económica y financiera.
- Gastos de ADIGSA (ADI). Esta aplicación facilita el control de gastos que realiza ADIGSA por cuenta del INCASOL. Estos gastos se registran directamente en la contabilidad.
- Inventario permanente (IP). Con esta aplicación se realiza un control mensual de las existencias de vivienda que gestiona ADIGSA. Se extraen los datos sobre el valor de las viviendas vendidas y el valor de las viviendas en venta. Esta información se utiliza en la valoración de las existencias de vivienda.
- Todos los datos contables, económicos y fiscales se agrupan en una interfaz (ITF) que valida los datos, que posteriormente también son validados por la aplicación EDC.
- Con respecto a los datos referentes a las ventas de viviendas, son introducidos directamente en el EDC a partir de los ficheros mensuales de ADIGSA para realizar los asientos contables correspondientes.
- Provisiones. Estas provisiones se calculan en hojas de cálculo extracontables y posteriormente las provisiones resultantes son introducidas en el EDC para realizar los asientos contables adecuados.
- A partir de la información que se extrae del EDC se elabora un fichero de Excel para valorar las existencias de viviendas. Este traspaso de información se hace manualmente.

2.3.2.2. Comprobación material

Para la comprobación material de los circuitos anteriormente descritos, se ha hecho lo siguiente:

- 1) Por una parte se ha efectuado una valoración de los circuitos descritos en el apartado anterior 2.3.2.1.
- 2) Por otra, de las actuaciones seleccionadas y presentadas en el epígrafe 2.3.1, se ha comprobado la coincidencia entre los datos sobre los costes de adquisición de suelo, obras y honorarios de suelo, obras y honorarios de vivienda y ALI extraídos de los dife-

rentes programas informáticos OBI, GUR, OBH y ALI, respectivamente (descritos en el apartado anterior 2.3.2.1), y los datos extraídos del programa de valoración de suelo (EXI) y el de valoración de viviendas (hojas de cálculo de Excel).

Valoración de los circuitos

De la valoración de los circuitos se desprenden las siguientes observaciones:

- Como se comenta en el apartado 2.3.2.1 de descripción de los circuitos informáticos, cuando se inicia una actuación, tanto de suelo como de vivienda, en la aplicación AMA se introducen los datos correspondientes a la superficie de la actuación de suelo o el número de pisos y locales de la actuación de viviendas. Sin embargo, el INCASOL dispone de otras aplicaciones, por ejemplo ALI o CAT (Catálogo) donde se vuelven a introducir los datos sobre superficie o número de viviendas e información sobre valores y estimaciones con otros criterios que muchas veces no coinciden con los del AMA. En el CAT se registran los bienes del INCASOL desde un punto de vista jurídico, catastral y registral, pero no económico.

El INCASOL debería disponer de una base de datos patrimonial única e integral en la que los usuarios introdujeran la información relacionada con el patrimonio basándose en unos criterios fijados previamente y homogéneos para todos los departamentos del Instituto.

- La aplicación de DESP se creó inicialmente para registrar los gastos poco habituales asociados a las actuaciones, que no se podían introducir en la aplicación de OBI, GUR u OBH porque las restricciones del sistema informático no lo permitían. Así, el objetivo de la aplicación de DESP era registrar este tipo de gastos de forma informática para que llegaran a contabilidad vía telemática. Esta aplicación, sin embargo, no funciona como una base de datos, con lo cual el usuario no puede consultar la información introducida.

En la práctica, una gran parte de los documentos contables de gastos de las actuaciones se registran en DESP. La Sindicatura considera que muchos de estos gastos se deberían poder introducir en las bases de datos de OBI, GUR u OBH o bien se debería diseñar una base de datos específica para este tipo de gastos, a fin de disponer de más información, ya que vienen a ser gastos habituales de las actuaciones.

- Como se decía en el Informe 13/2004-B, de los ejercicios 2001 y 2002, las aplicaciones informáticas utilizadas para la valoración de las existencias de viviendas se consideran insuficientes dado el volumen de datos e información relativos a este concepto. La adaptación de aplicaciones informáticas específicas que faciliten la tarea de valoración y reduzcan el riesgo de errores es un aspecto prioritario.
- En cuanto a las actuaciones de suelo, en el traspaso de datos a la nueva aplicación EXI no se ha mantenido información histórica de explicaciones y comentarios relativos a los costes y las ventas anteriores al ejercicio 2001. La Sindicatura considera que se de-

berían traspasar a la nueva aplicación, dado el largo periodo de maduración que tienen algunas de las actuaciones de suelo.

Conciliación de datos

Con respecto a la revisión de la coincidencia de los datos de las diferentes aplicaciones, se desprenden las siguientes observaciones:

- Los totales de los gastos por actuación de OBI y GUR u OBH (costes de las obras de suelo y de vivienda) no coinciden con los gastos identificados bajo el mismo concepto en el resumen de costes por actuación de EXI de suelo o en las hojas de cálculo de las viviendas, y generalmente estos últimos son superiores. Esto se debe a que hay gastos que no se registran en dichas bases de datos sino directamente en la contabilidad, mediante la aplicación DESP. Aunque las diferencias no son significativas en su conjunto, habría que introducir el 100% de los gastos en las aplicaciones OBI, GUR y OBH correspondientes, a fin de llevar un control más exhaustivo de los gastos asociados a cada actuación.
- La información relativa a las ventas de suelo y de locales de EXI se ha contrastado con la información del programa de enajenaciones ALI. No se han encontrado diferencias entre ambas aplicaciones, salvo algunos ajustes realizados por el Área económica y financiera en dos de las actuaciones muestreadas, con el objetivo de reflejar una valoración más ajustada a la realidad.

Sin embargo, hay que señalar que los criterios que utiliza el Área de ventas de suelo para valorar los diferentes terrenos no siempre son los mismos y el Área económica y financiera debe revisar cada cambio y realizar ajustes cuando procede. Por ejemplo, en la aplicación ALI no se introducen las permutas ni las liberaciones de suelo (parcelas que no se expropián) y, por lo tanto, continúan dadas de alta como si se tratara de parcelas en venta. Sería preciso que ambos departamentos unificaran criterios.

2.3.3. Procedimiento para el cálculo de la valoración de las existencias

2.3.3.1. Descripción

A continuación se hace un análisis y una descripción del procedimiento para el cálculo de la valoración de las existencias. Como se señala en el capítulo 1.1.3, los datos que se utilizan se extraen de la base de datos del EDC automáticamente mediante la aplicación EXI en el caso de la valoración de suelo y naves y manualmente en el caso de la valoración de las existencias de vivienda.

Suelo en curso

Las existencias de suelo en curso se valoran a coste de producción, que se determina añadiendo al precio de adquisición de la compra de suelo los costes directamente imputables y la parte que corresponde de los costes indirectos.

La valoración del suelo en curso se realiza de forma automática mediante la aplicación EXI, que se nutre de la base de datos del EDC. Esta aplicación EXI realiza los cálculos automáticamente para obtener la valoración de las existencias, a partir de la información que le llega de los diferentes programas. Como se ha señalado, para su valoración se tienen en cuenta tanto los costes directos como los indirectos de transformación (CIT). El cálculo que realiza la aplicación es el siguiente:

$$\text{Valor suelo en curso} = \text{Costes directos} + \text{Costes indirectos de transformación (CIT)}$$

Los costes directos son la suma de los diferentes gastos directos incurridos en la transformación del suelo, desde su adquisición hasta su venta y concretamente son los siguientes:

$$\text{Costes directos} = \text{Valor traspaso} + \text{Adquisiciones suelo} + \text{Obras} + \text{Honorarios} + \text{Otros costes/gastos} - \text{Recuperación inversión}$$

El significado de estos componentes es el siguiente:

- Valor de traspaso: es la valoración realizada en el traspaso del Estado al INCASOL, cuando procede.
- Adquisiciones de suelo: es el coste por la compra del suelo.
- Obras: son los gastos incurridos por la transformación.
- Honorarios: son los gastos pagados a arquitectos y técnicos.
- Otros costes/gastos: son otros gastos relacionados con las actuaciones.
- Recuperación inversión: con signo contrario porque son ventas aisladas que se producen antes de terminar la actuación o bien ingresos en concepto de cuotas de reparcelación:
 - Cuando son ventas aisladas, contablemente se registran como ventas y en el escandallo de la actuación se reflejan como menos costes hasta el momento en que la actuación se pone en venta. En ese momento se retrocede el asiento anterior y se hace un traspaso a ventas a fin de reflejar la baja en existencias.

- Cuando son ingresos en concepto de reparcelaciones, el INCASOL incorpora la totalidad de los costes de urbanización para después minorarlos a medida que se van recibiendo los ingresos. Como se ha comentado anteriormente el INCASOL incorpora los cobros siguiendo el criterio de caja cuando debería incorporar los ingresos devengados aunque no se hubieran cobrado.

Los costes indirectos de transformación (CIT) anualmente se calculan teniendo en cuenta los conceptos siguientes:

$$\text{CIT (\%)} = \frac{\begin{array}{l} \text{[Servicios exteriores + Tributos} \\ \text{+ Gastos de personal} \\ \text{+ Amortizaciones + Pérdidas} \\ \text{enajenación inmovilizado + Otros} \\ \text{gastos extraordinarios]} \times 60\% \end{array} + \frac{\begin{array}{l} \text{[Servicios exteriores específicos +} \\ \text{Tributos específicos + Otros gastos} \\ \text{extraordinarios - Ingresos (por alquileres} \\ \text{suelo y naves, financieros por diferir} \\ \text{ventas, extraordinarios, etc.)]} \times 100\% \end{array}}{\text{Inversiones de suelo y naves del ejercicio}}$$

Para calcular los CIT, el INCASOL, respecto a los gastos generales claramente imputables a la actividad del suelo, imputa el 100% de estos y, respecto al resto de los gastos generales, imputa solo el 60% (peso del área del suelo respecto a la actividad total del INCASOL).

También se han incluido ingresos relacionados exclusivamente con la actividad del área del suelo que minoran los costes indirectos. La Sindicatura no considera razonable incluir ingresos en el cálculo de los costes indirectos porque, aunque son ingresos generados por las actuaciones de suelo y naves, estos no se deben tener en cuenta en la valoración de las actuaciones, en todo caso se tendrán en cuenta a la hora de obtener el resultado de cada actuación.

Finalmente, a fin de obtener un porcentaje que se aplicará a las inversiones de cada actuación del ejercicio el importe se divide por la cifra de inversiones de suelo y naves del ejercicio.

Naves en curso

Las existencias de naves en curso se valoran a coste de producción, que se determina añadiendo al precio de adquisición de la compra de naves los costes directamente imputables y la parte que corresponde de los costes indirectos.

La valoración de estas existencias se realiza de forma automática mediante la aplicación EXI, que se nutre de la base de datos del EDC. Esta aplicación EXI realiza los cálculos automáticamente para obtener la valoración de las existencias a partir de la información que le llega de los diferentes programas. Como se ha señalado, para su valoración se tienen en cuenta tanto los costes directos como los indirectos de transformación (CIT). El cálculo que realiza es el siguiente:

$$\text{Valor naves} = \text{Costes directos} + \text{Costes indirectos de transformación (CIT)}$$

Los costes directos son la suma del coste de las obras, honorarios y otros gastos, concretamente:

$$\text{Costes directos} = \text{Valor de traspaso} + \text{Adquisiciones suelo} + \text{Obras} + \text{Honorarios} + \text{Otros costes} + \text{Otros gastos} - \text{Recuperación inversión}$$

Los costes indirectos de transformación (CIT) se calculan aplicando a los costes totales de cada actuación el porcentaje obtenido en el cálculo de costes indirectos de suelo y naves.

Viviendas en curso

Las existencias de vivienda en curso se valoran a coste de producción, que se determina añadiendo al precio de adquisición del suelo y a los costes de construcción de las viviendas otros costes directamente imputables. Dado que los márgenes de venta son mayoritariamente negativos, no se añaden los costes indirectos, práctica que esta Sindicatura no considera razonable.

La valoración de las viviendas se realiza mediante hojas de cálculo con los datos de costes por actuación. Estos datos se extraen manualmente de la base de datos del EDC. Los costes directos son la suma del coste de las obras, honorarios y otros gastos; concretamente:

$$\text{Costes directos} = \text{Valor traspaso} + \text{Adquisiciones suelo} + \text{Obras} + \text{Honorarios} + \text{Otros costes/gastos} - \text{Recuperación inversión}^1 + \text{Compra viviendas}$$

La compra de viviendas es la compra de viviendas ya construidas.

Los demás conceptos son homólogos a los que ya se han descrito en el apartado de suelo en curso.

Suelo terminado o en venta

Las existencias de suelo se valoran a coste de producción o precio de mercado; el menor de los dos.

Como se señala anteriormente, la aplicación de Existencias de suelo (EXI) se nutre de forma automática de la base de datos de documentos contables y realiza el cálculo final de la valoración de las existencias de suelo. El cálculo que realiza es el siguiente:

$$\text{Costes totales} = \text{Costes directos} + \text{Costes indirectos (CIT)}$$

1. El concepto es el mismo que se ha definido en el apartado de suelo en curso.

Tanto los costes directos como los indirectos de transformación se calculan de la manera descrita para el cálculo de la valoración del suelo en curso.

El importe de costes totales disminuye de valor a medida que se van vendiendo las actuaciones. A fin de dar de baja el coste de las existencias vendidas, la entidad calcula el porcentaje de grado de realización de la actuación, lo aplica al coste de la actuación y da de baja el importe resultante.

Esta minoración se efectúa en función del grado de realización de la actuación de forma estrictamente proporcional:

$$\text{Grado de realización (\%)} = \frac{\text{Valor de las parcelas vendidas}}{\text{Valor de las parcelas totales (libres y vendidas)}}$$

El valor de las parcelas vendidas corresponde a las ventas realizadas desde que se inicia la actuación hasta el final del ejercicio cerrado.

El valor de las parcelas totales es el valor de la actuación entera (parcelas vendidas y libres). El valor de las parcelas libres es fijado por los técnicos del INCASOL en el momento en que pasan de suelo en curso a suelo terminado.

El grado pendiente de realización multiplicado por los costes dará como resultado el valor a coste de producción de las existencias de suelo.

Finalmente se compara el valor a coste de producción con su valor a precio de mercado (valor en venta estimado) y la aplicación de forma automática escoge el menor de ambos. El valor en venta estimado se calcula de la manera siguiente:

$$\text{Valor en venta estimado} = \text{Valor de las parcelas totales} - \text{Valor parcelas vendidas} - \text{Reserva de viviendas}$$

La reserva de viviendas es el valor de las parcelas que se han reservado para construir viviendas y que, por lo tanto, se dan de baja de las existencias de suelo y pasan a ser existencias de viviendas.

Naves terminadas/en venta

Las existencias de naves terminadas se valoran a coste de producción o precio de mercado; el menor de los dos.

Los costes directos se calculan de la manera descrita para el cálculo de las naves y edificaciones en curso.

Para la valoración de las naves en venta debe darse de baja el coste de las existencias vendidas. La entidad calcula el porcentaje de realización de cada tipo de actuación, que se calcula de la manera siguiente:

$$\text{Grado de realización de naves en venta (\%)} = \frac{\text{Valor de las naves}}{\text{Valor total de la actuación}}$$

El valor de las naves vendidas corresponde a las ventas realizadas desde el inicio de la actuación hasta el cierre del ejercicio.

El valor total de la actuación es el valor de la actuación entera (naves vendidas y libres). El valor de las naves libres es estimado por los técnicos en el momento en que pasan de naves en curso a naves terminadas.

El grado de realización aplicado a los costes totales da como resultado la cifra de las actuaciones que se dan de baja. Por lo tanto, el grado pendiente de realización multiplicado por los costes totales dará como resultado el valor a coste de producción de las existencias de naves y edificaciones.

Finalmente, se compara el valor resultante de las existencias a precio de coste con su valor a precio de mercado (valor estimado en venta) y se escoge el menor de ambos.

El valor estimado de las naves en venta se calcula de la manera siguiente:

$$\text{Valor naves en venta} = \text{Valor total de la actuación} - \text{Naves vendidas}$$

Viviendas terminadas

Las existencias de viviendas y locales terminados destinados a la venta se valoran a coste de producción o precio de mercado, el menor de los dos, mientras que las existencias de viviendas en alquiler se valoran siempre a coste de producción.

Los costes directos se calculan de la manera descrita para el cálculo de viviendas en curso.

En esta valoración se distinguen tres tipos de existencias: viviendas en venta, viviendas en alquiler y locales en venta.

Para la valoración de las existencias de las viviendas y los locales en venta se debe dar de baja el coste de las existencias vendidas, por lo que la entidad calcula el porcentaje de realización de cada tipo de actuación, que se calcula de la manera siguiente:

$$\text{Grado de realización viviendas en venta (\%)} = \frac{\text{Valor de las viviendas vendidas}}{\text{Valor de la actuación total}}$$

$$\text{Grado de realización locales en venta (\%)} = \frac{\text{Valor de los locales vendidos}}{\text{Valor de la actuación total}}$$

El valor de las viviendas y los locales vendidos corresponde a las ventas realizadas de locales y viviendas desde el inicio de la actuación hasta el cierre del ejercicio.

El valor de la actuación total es la suma del valor de las viviendas (viviendas vendidas, libres y en alquiler), teniendo en cuenta los precios por metro cuadrado tasados según la normativa para viviendas en alquiler o en venta² y el valor de los locales estimado por los técnicos en el momento en que pasan de locales en curso a locales terminados.

El grado pendiente de realización multiplicado por los costes totales dará como resultado el valor a coste de producción de las existencias de vivienda y locales en venta.

Finalmente, se compara el valor resultante de las existencias a precio de coste con su valor a precio de mercado (con respecto a las viviendas, el valor según normativa, y con respecto a los locales, el valor estimado por los técnicos) y se escoge el menor de ambos.

La estimación del valor de mercado de las viviendas y los locales no vendidos se calcula de la manera siguiente:

$$\text{Valor viviendas} = \text{Valor de la actuación total} - \text{Viviendas vendidas}$$

$$\text{Valor locales} = \text{Valor de la actuación total} - \text{Locales vendidos}$$

Es preciso hacer las observaciones siguientes:

- Todas las viviendas libres se tratan como viviendas destinadas a la venta cuando una parte se destinará a alquiler, lo cual tiene incidencia en la valoración de las existencias.
- El valor estimado de los locales es un importe estimado por los técnicos asimilable al de mercado.

2. Real decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 y Decreto 157/2002, de 11 de junio, por el que se establece el régimen de las viviendas de protección oficial, se determinan las ayudas públicas en materia de vivienda en Cataluña y se regula la gestión de las ayudas previstas en el Real decreto 1/2002, de 11 de enero.

En lo que atañe a las existencias de vivienda en alquiler, el grado de realización representa la proporción de viviendas en alquiler respecto al total de las actuaciones.

$$\text{Grado de realización (proporción de viviendas en alquiler) (\%)} = \frac{\text{Valor de las viviendas alquiladas}}{\text{Valor de la actuación total}}$$

$$\text{Valor viviendas alquiladas} = \text{m}^2 \text{ viviendas en alquiler} \times \text{precio por m}^2 \text{ tasado s/normativa}$$

Valor de las viviendas alquiladas: es el valor de las viviendas teniendo en cuenta los precios por metro cuadrado tasados para viviendas en alquiler de protección oficial según la normativa aplicable. Este valor solo se calcula para obtener el porcentaje exacto que representan las viviendas en alquiler sobre el total de viviendas.

Posteriormente, el porcentaje resultante se aplica al total de costes de las viviendas y da como resultado el valor de las viviendas alquiladas a coste de producción.

$$\text{Viviendas en alquiler a coste de producción} = \frac{\% \text{ de viviendas en alquiler}}{\times \text{Costes acumulados viviendas terminadas}}$$

Hay que hacer las observaciones siguientes:

- Como se ha comentado anteriormente, el valor de las viviendas en alquiler según normativa se calcula solo con el objetivo de obtener el porcentaje exacto que representan las viviendas en alquiler sobre el total de viviendas.
- El valor de las viviendas en alquiler según normativa se actualiza anualmente, mientras que el valor de las viviendas en venta se fija según normativa solo en el momento en que pasan de vivienda en curso a vivienda terminada.

En el apartado siguiente 2.3.3.2 se hace una valoración de los procedimientos descritos.

2.3.3.2. Comprobación material

En la muestra de existencias seleccionada que se ha presentado en el apartado 2.3.1 se han realizado las siguientes comprobaciones:

- Para verificar los costes directos se ha hecho lo siguiente:
 - Se ha obtenido el escandallo de costes de cada actuación desglosando los costes imputados por ejercicio y por concepto.

- Se ha obtenido el listado de facturas que constituyen cada uno de los costes directos y seleccionado las facturas de más valor para hacer la comprobación física.
- A fin de verificar la correcta imputación de los costes indirectos se ha efectuado lo siguiente:
 - Se ha comprobado que el porcentaje aplicado en cada ejercicio correspondía al calculado según el INCASOL.
 - También se ha verificado el cálculo del porcentaje de los costes indirectos para un ejercicio concreto diferente en cada actuación, y se ha verificado que los importes de las cuentas contables implicadas coincidían con la contabilidad y que los cálculos eran correctos y los criterios razonables.
- Para la comprobación de las ventas de suelo se ha obtenido el listado de las ventas de suelo de cada actuación de suelo en venta y se han seleccionado los importes de más valor para hacer la comprobación física de las escrituras de compraventa.
- Para la comprobación de las ventas de locales se ha obtenido el listado de las ventas de cada actuación de viviendas en venta y se han seleccionado los importes de más valor para hacer la comprobación física de las escrituras de compraventa.
- Para verificar las ventas de viviendas se ha obtenido el listado de las ventas de cada actuación de viviendas en venta proporcionado por ADIGSA y se han seleccionado los importes de más valor para hacer la comprobación física de las escrituras de compraventa ubicadas en las dependencias de ADIGSA.
- Para verificar la valoración de las viviendas en alquiler se han obtenido los precios fijados por normativa del ejercicio 2004 y la información relativa a los metros cuadrados totales por actuación, y se ha verificado que los cálculos realizados eran correctos y que se actualizaban anualmente.
- Para la comprobación de la valoración de las viviendas en venta se han obtenido los precios fijados por normativa del ejercicio en que se pusieron en venta y la información relativa a los metros cuadrados totales por actuación, y se ha verificado que los cálculos realizados eran correctos.
- Se ha comprobado la correcta aplicación al valor de las existencias de suelo, naves y viviendas destinadas a la venta del precio de mercado o coste de producción; el menor de ambos.

En definitiva, se ha realizado una comprobación del valor de las existencias a 31 de diciembre de 2004.

A continuación se presenta un resumen del escandallo de costes de cada una de las actuaciones seleccionadas así como las incidencias detectadas en la revisión.

Actuaciones de suelo en curso

Las tres actuaciones seleccionadas han sido las siguientes:

- Actuación 1921 Torre Blanca - Quatre Pilans (saldo a 31 de diciembre de 2004 de 13,73 M€).
- Actuación 1096 Can Garrigosa (saldo a 31 de diciembre de 2004 de 4,17 M€).
- Actuación 1853 Mas d'en Blai (saldo a 31 de diciembre de 2004 de 3,61 M€).

La información relativa a los escandallos de cada una de las actuaciones (costes por adquisición de suelo, obras, honorarios, otros costes y otros gastos, recuperación de la inversión y costes indirectos) se encuentran en el anexo (apartado 4).

Se han verificado las facturas más significativas que constituyen las partidas de costes de cada actuación, concretamente un 99,8%, un 91,6% y un 100,0% del total de costes de cada actuación, respectivamente. También se ha comprobado el cálculo de los costes indirectos. En el análisis efectuado no se han encontrado incidencias.

Actuaciones de suelo en venta

Las cuatro actuaciones seleccionadas han sido las siguientes:

- Actuación 0392 Can Sant Joan (saldo a 31 de diciembre de 2004 de 23,58 M€).
- Actuación 0030 Can Mitjans (saldo a 31 de diciembre de 2004 de 4,87 M€).
- Actuación 0021 Centro Direccional (saldo a 31 de diciembre de 2004 de 2,35 M€).
- Actuación 0010 Camí Ral (saldo a 31 de diciembre de 2004 de 3,07 M€).

La información relativa a los escandallos de cada una de las actuaciones (costes por adquisición de suelo, obras, honorarios, otros costes y otros gastos, recuperación de la inversión y costes indirectos), así como la información correspondiente a las ventas y los cálculos realizados para la valoración final de cada una de las existencias de suelo en venta seleccionadas se encuentran en el anexo (apartado 4).

En las comprobaciones realizadas se han encontrado las siguientes incidencias:

- Con respecto a los costes, hay que señalar lo siguiente:

La suma de los costes individuales por actuación y año (esta información individualizada ha sido proporcionada por la entidad) no coincide con el importe de costes acumulados según el programa informático EXI, en cuanto a las actuaciones de Can Sant Joan y Camí Ral:

- Con respecto a Can Sant Joan, si se suman los costes de cada año, ascienden a un total de 43,13 M€ mientras que los costes acumulados según la información extraída

de la aplicación informática EXI (inversión total) ascienden a 43,67 M€. La diferencia, 0,54 M€, son costes incorporados directamente al acumulado del ejercicio 1990 y no al movimiento del mismo año, como consecuencia de la inclusión de una parcela que estaba registrada en otra actuación.

- En cuanto a la actuación de Camí Ral, el sumatorio de los costes anuales asciende a 43,63 M€, mientras que los costes acumulados según la información extraída de la aplicación informática EXI (inversión total) ascienden a 47,03 M€. La diferencia, 3,40 M€, son costes incorporados directamente al acumulado del ejercicio 1993, al haberse introducido costes de tres parcelas contiguas.

Aunque las incorporaciones de costes están justificadas y, por lo tanto, la información de la aplicación es correcta, se deberían haber incluido en el movimiento del ejercicio y no directamente en el acumulado de costes, para no perder información histórica. Hay que señalar que esta práctica hace años que ha dejado de utilizarse.

- Con respecto a las ventas, hay que hacer las siguientes observaciones:

El INCASOL dispone de dos detalles de la información sobre ventas por actuaciones:

- Detalle de las ventas según contabilidad: el detalle informa sobre el número de documento contable de la venta, ejercicio del documento, importe y persona física o jurídica a la que se ha vendido el terreno.
- Detalle de las ventas según la aplicación EXI, que se nutre de la aplicación ALI: el detalle informa sobre el número de parcela, la superficie en metros cuadrados, el importe asignado, el estado de la actuación (vendido, libre o empeñado), el número de expediente, el número de documento contable de la venta y la fecha de firma del contrato de compraventa.

En el análisis y la verificación de estos detalles se han detectado las incidencias siguientes:

- El importe total de las ventas por actuación según la información contable no coincide con el importe total de las ventas reflejado en existencias.³ En la muestra seleccionada se han encontrado las siguientes diferencias:

3. Importe total de las ventas reflejado en existencias: es el importe que se refleja como "bajas de existencias" en el programa EXI de valoración de existencias de suelo.

Código	Actuación	Ventas s/ contabilidad (A)	Ventas s/ existencias (B)	Diferencia (B-A)
0021	Centro Direccional	6.227.775	8.075.308	1.847.533
0392	Can Sant Joan	58.947.933	58.364.571	(583.362)
0030	Can Mitjans	11.764.962	11.764.962	0
0010	Camí Ral	57.162.170	57.989.402	827.232

Importes en euros.

Se ha comprobado que las diferencias se produjeron en ejercicios anteriores al 2001 y, para una muestra de documentos seleccionada (escrituras, contratos de compra-venta, etc.), se ha constatado que en algunas ocasiones es la información contable la correcta y en otras ocasiones, la introducida en existencias. Habría que revisar los datos sobre ventas de las actuaciones con más antigüedad a fin de corregir posibles errores.

- Con respecto a la estimación del valor total de cada actuación de suelo, hay que señalar lo siguiente:

Es la estimación del valor del 100% de la actuación según los técnicos, tanto de la parte vendida (precio de venta) como de la parte no vendida (valor asimilable al del mercado). Esta estimación se hace desde el Área de ventas de suelo del INCASOL y se introduce en la aplicación ALI. La aplicación EXI se nutre de ALI a la hora de calcular el valor de las actuaciones de suelo en venta. En la revisión de este valor se han encontrado varias incidencias:

- La estimación de las parcelas libres no se actualiza de forma regular. De hecho, la estimación del valor de estas parcelas se efectúa cuando pasan de suelo en curso a suelo terminado y no se vuelve a actualizar hasta el momento de hacerse efectiva su venta. Así pues, las actuaciones que pasan largos periodos sin venderse pueden estar infravaloradas.

Por ejemplo este es el caso de la actuación de Can Sant Joan: la valoración de parcelas libres ubicadas en Sant Cugat del Vallès se realizó en el año 1994 y, de momento, está sin revisar y muestra un precio por metro cuadrado de 303€ (superficie: 180.527 m², valor: 54.644.967€ y precio/m²: 303€), muy inferior al real del mercado.

- Hay que señalar que en el momento de vender estas parcelas, el valor de la existencia aumenta significativamente. Este hecho incide en el resultado del ejercicio, ya que, si se hubiera efectuado una revalorización progresiva, en el momento de la venta, el resultado del ejercicio reflejaría solamente el margen de la venta y el incremento de valor producido durante el año. En cambio, el resultado del ejercicio refleja el margen de la venta más la revalorización producida durante varios años.

Un ejemplo que se asimilaría al que se ha explicado es lo que pasó en la actuación de Camí Ral: desde el ejercicio 2001 al ejercicio 2003 su valor en existencias era cero porque, por error, la actuación se consideraba 100% vendida, aunque había

una parcela libre. En el ejercicio 2004, al darse cuenta del error, el INCASOL imputó un valor a esta parcela y la vendió. Así, una actuación contablemente inexistente desde 2001 volvió a aparecer en 2004. Por lo tanto, la actuación estuvo infravalorada durante el periodo de 2001 a 2003 y su revalorización supuso la aparición de unos ingresos significativos en el ejercicio 2004 que se deberían haber imputado en ejercicios anteriores.

- Falta comunicación entre el Área de ventas de suelo y el Área económica y financiera: este último departamento advierte los cambios del valor de las parcelas por la revisión constante de la aplicación pero nunca por información directa del Área de ventas de suelo.

En definitiva, en cuanto a la valoración del suelo, se está incumpliendo el principio de correlación de ingresos y gastos y se está realizando una valoración de las existencias temporalmente de forma incorrecta.

- En cuanto a la recuperación de la inversión, hay que decir lo siguiente:

El importe de 0,89 M€ negativo en concepto de recuperación de inversiones de la actuación de Can Sant Joan corresponde a los ingresos recibidos de los diferentes propietarios por las cuotas de urbanización de la reparcelación del terreno. Como se ha comentado anteriormente el gasto por la urbanización del terreno se incorpora al 100% y se va minorando conforme se van recibiendo las cuotas de los diferentes propietarios.

La Sindicatura considera que solo se debería incorporar como más coste de las existencias la parte de los costes que corresponden al INCASOL en lugar de incorporar la totalidad de los costes de urbanización y posteriormente minorarlos en función de los ingresos recibidos de los propietarios. El sistema seguido por el INCASOL se podría considerar adecuado si en lugar de incorporar las cuotas cobradas (criterio de caja) incorporara las cuotas devengadas.

- En lo que atañe concretamente al cálculo de costes indirectos, hay que decir lo siguiente:

Evidentemente, todos los costes indirectos del periodo no son imputables al suelo y por esta razón se aplica un porcentaje del 60%, que refleja, según la entidad, el peso del área del suelo respecto a la actividad total del INCASOL. Según información facilitada por el INCASOL este porcentaje se aplica al menos desde el ejercicio 1996.

Este porcentaje no se revisa anualmente. Pese a que el porcentaje se mantiene en torno al 60%, sería preciso revisarlo o bien fijar un criterio para su cálculo y aplicarlo cada año.

Además, hay que señalar que en el cálculo de los costes indirectos se incluyen ingresos relacionados con la actividad del área del suelo. La Sindicatura no considera razonable incluirlos.

- En cuanto a otros costes imputables, hay que señalar lo siguiente:

Hay otros costes correspondientes a obras posteriores a la venta como el ajardinamiento de zonas verdes. Estas obras pueden realizarse una vez se ha vendido la actuación. Por esta razón se han encontrado actuaciones 100% vendidas a las que todavía se imputan costes. Estos costes ya no pueden formar parte del valor de las existencias y se contabilizan directamente en gastos. Para una correcta correlación entre ingresos y gastos se debería dotar una provisión durante el periodo de vida de la actuación, ya que el INCASOL sabe con antelación que la deberá realizar.

Naves en venta

La actuación seleccionada ha sido la siguiente:

- Actuación 1806 Naves Industriales de Cervera (Lear) (saldo a 31 de diciembre de 2004 de 4,20 M€).

La información relativa a los escandallos de la actuación (costes por adquisición de suelo, obras, honorarios, otros costes y otros gastos, recuperación de la inversión y costes indirectos), así como la información correspondiente a las ventas y los cálculos realizados para la valoración final se encuentran en el anexo (apartado 4).

De las comprobaciones realizadas se desprenden las observaciones siguientes:

- El importe de 3,12 M€ negativo incluido bajo el concepto de adquisición de suelo en el ejercicio 2003 corresponde a un traspaso a otra actuación de parte de los 6,01 M€ del ejercicio 2002, al desglosar la actuación en dos actuaciones, una de suelo y otra de naves.

Actuaciones de viviendas en curso

Las tres actuaciones seleccionadas han sido las siguientes:

- Actuación 123501 Sector Mas Iglesias: 102 viviendas (saldo a 31 de diciembre de 2004 de 8,45 M€).
- Actuación 059007 Turó de la Peira, manzana D: 50 viviendas (saldo a 31 de diciembre de 2004 de 3,36 M€).
- Actuación 164401 Pla dels Frares: 72 viviendas (saldo a 31 de diciembre de 2004 de 2,41 M€).

La información relativa a los escandallos de cada una de las actuaciones (costes por adquisición de suelo, obras, honorarios, otros costes y otros gastos y recuperación de la inversión) se encuentran en el anexo (apartado 4).

Se han verificado las facturas más significativas que constituyen las partidas de costes de cada actuación, concretamente un 49,6%, 20,8% y 29,8% del total de costes de cada actuación a 31 de diciembre de 2004, respectivamente. En las comprobaciones realizadas no se han encontrado incidencias.

Hay que señalar, sin embargo, lo siguiente:

- Con respecto a la actuación Turó de la Peira, manzana D, el importe de 0,78 M€ negativo incluido bajo el concepto de recuperación de inversión del ejercicio 2004 corresponde a la venta anticipada de unas plazas de aparcamiento. Contablemente este importe se ha incluido como más ingreso del ejercicio pero en la valoración de las existencias se ha reflejado la baja como menos coste porque la actuación todavía estaba en curso. En el momento en que esta actuación pase de actuación en curso a actuación en venta, este importe formará parte de las ventas de la actuación y, por lo tanto, del porcentaje del grado de realización de la actuación.

Actuaciones de vivienda en venta

Las cuatro actuaciones seleccionadas han sido las siguientes:

- Actuación 124201 Can Llong I: 82 viviendas (saldo a 31 de diciembre de 2004 de 6,31 M€).
- Actuación 059195 Via Trajana A2-A3: 84 viviendas (saldo a 31 de diciembre de 2004 de 5,39 M€).
- Actuación 058801 Pares Sant Oleguer: 55 viviendas (saldo a 31 de diciembre de 2004 de 2,50 M€).
- Actuación 051306 Montigalà P7-P8: 47 viviendas (saldo a 31 de diciembre de 2004 de 2,76 M€).

La información relativa a los escandallos de cada una de las actuaciones (costes por adquisición de suelo, obras, honorarios, otros costes y otros gastos y recuperación de la inversión), así como la información correspondiente a las ventas y los cálculos realizados para la valoración final de cada una de las existencias de vivienda en venta seleccionadas se encuentran en el anexo (apartado 4).

De las comprobaciones efectuadas hay que destacar las siguientes incidencias detectadas:

- Hay que señalar que ADIGSA no proporciona la información relativa al destino de las viviendas libres, es decir, si están destinadas a alquiler o a venta. Por esta razón, en la valoración de las viviendas, todas las viviendas libres se tratan como destinadas a la venta, y se valoran a precio de mercado o a coste de producción, el menor de ambos, cuando, si fueran destinadas a alquiler, deberían valorarse siempre a coste de producción. La Sindicatura considera que esta información es necesaria para hacer un cálculo más preciso del valor de las existencias.

Este es el caso de Pares Sant Oleguer, en que el 72,9% de la actuación está en alquiler, el 23,5% corresponde a locales vendidos y el 3,6% restante son viviendas libres que se destinarán al alquiler. No obstante, al tratarlas como viviendas destinadas a la venta, se han valorado a precio de mercado porque este era inferior a su coste de producción.

- Bajo el concepto de Ventas posibles locales se incluye el valor estimado según los técnicos de los locales libres (asimilable al del mercado) y el precio de venta de los locales vendidos. El valor de los locales libres no se actualiza regularmente, solo en el momento de su venta. Igual que en el caso del suelo, puede haber locales infravalorados, sobre todo los que están largos periodos sin venderse. No obstante, hay que señalar que la rotación de los locales, es decir, desde que se terminan hasta que se venden, es aproximadamente de un año.

En el caso de las actuaciones seleccionadas, solo la actuación de Via Trajana A2-A3 dispone de locales libres. Estos locales se pusieron en venta en el ejercicio 2004 y, por lo tanto, su valor se calculó recientemente.

- La documentación referente a las escrituras de compraventa de viviendas está ubicada en las dependencias de ADIGSA. Periódicamente ADIGSA debería hacer el traspaso de la documentación que pertenece al INCASOL.
- Las actuaciones de vivienda en régimen de alquiler figuran registradas en el apartado de existencias del balance. Estos activos, de acuerdo con lo establecido por el Plan general contable para empresas inmobiliarias, deberían figurar en el apartado de inmovilizado material.
- Las existencias de viviendas se valoran a coste de producción, que se determina añadiendo al precio de adquisición del suelo y a los costes de construcción de las viviendas otros costes directamente imputables. Dado que los márgenes de venta son mayoritariamente negativos, no se añaden los costes indirectos. La Sindicatura considera que se deberían imputar estos costes indirectos a efectos de conocer el coste real de estas actuaciones.
- Igual que en las actuaciones de suelo, a algunas actuaciones de vivienda también se imputan costes después de haberse vendido. Habría que dotar una provisión durante el periodo de vida de la actuación, puesto que se conoce con antelación que se deberán ejecutar.
- Finalmente, hay que señalar que el PGCEI establece que, en lo referente a las existencias de inmuebles, el valor de las construcciones debe figurar separadamente del valor de los terrenos en la Memoria, desglose que el INCASOL no hace.

2.3.4. Procedimiento y criterios aplicados en el cálculo de la provisión por depreciación de las existencias

2.3.4.1. Descripción

Como cuentas compensadoras del valor contable de las existencias figuran las distintas provisiones que, estimadas por el INCASOL, prevén la posible depreciación y las pérdidas reversibles de las existencias de suelo, locales y viviendas.

Estas provisiones se calculan en hojas de cálculo extracontables y posteriormente las provisiones resultantes son introducidas en el EDC para realizar los asientos contables adecuados.

Los criterios para calcular estas provisiones son los siguientes:

Provisión por inmovilización del suelo

- Suelo en curso: la provisión se efectúa para aquellas actuaciones que están interrumpidas en alguna fase de su producción. El criterio es aplicar un 15% para cada ejercicio en las actuaciones de valor contable inferior a 1,5 M€ hasta llegar al 100% y, un 10% para cada ejercicio de antigüedad de hasta un máximo de 80% en aquellas actuaciones de valor contable superior a 1,5 M€. Por otra parte, con respecto a actuaciones de valor contable significativo (superiores a 10,0 M€) se aplican porcentajes más bajos. Concretamente ha sido así en las siguientes actuaciones:
 - Provisión Gallecs: actuación que se inició en el año 1985, de valor contable 13,0 M€ y ubicada en Mollet del Vallès. Esta actuación está desarrollada parcialmente y está interrumpida a causa de modificaciones en el planeamiento. Su provisión a 31 de diciembre de 2003 cubre el 50% de su valor y permanece inamovible al menos desde 2001.
 - Provisión Torre Blanca - Quatre Pilans y Ca l'Alemany: actuaciones de valor contable 13,7 M€ y 20,1 M€, respectivamente, interrumpidas en su fase de obras. Se ha dotado, respectivamente, un 3% y 2% cada año hasta un máximo del 20%.

Además, estas provisiones se reducen a una cantidad igual al importe subvencionado por parte de la Dirección General de Urbanismo.

- Suelo en venta: la provisión se efectúa para aquellos polígonos que no han tenido ninguna venta en los últimos ejercicios. El criterio adoptado es dotar una provisión del 25% de su valor en cada ejercicio en que no se produce ninguna venta, hasta llegar al 100% en el cuarto año.

Provisión para mantenimiento de locales

Esta provisión refleja la pérdida de valor de los locales que figuran en las existencias del INCASOL porque todavía no se han adjudicado y, durante el tiempo que pasa hasta que se adjudican, se deterioran. La provisión es del 5% anual del valor de los locales.

Provisión por menor valor de los polígonos traspasados a viviendas

Esta provisión cubre la pérdida de valor del suelo cuando se transforma en reserva de suelo para la construcción de viviendas. Este criterio se basa en el Real decreto ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de la vivienda, que establece que el precio del suelo reservado para la construcción de viviendas no puede superar el 15% de su precio de venta y, por lo tanto, se dota una provisión por la diferencia.

Provisión para reclamaciones al Jurado Provincial de Expropiación

Se dota una provisión por el 20% de la diferencia entre el importe de la expropiación realizada por el INCASOL y el importe determinado por el Jurado Provincial de Expropiación pendiente de sentencia firme.

Provisión por inmovilización de viviendas

Con respecto a la inmovilización de viviendas en su fase de construcción o de venta, no se dota ninguna provisión desde el ejercicio 2002.

2.3.4.2. *Comprobación material*

Por una parte, se ha realizado una valoración de los criterios seguidos por el INCASOL para la dotación de provisiones, explicados en el epígrafe anterior. Por la otra, para la muestra seleccionada en el apartado 2.3.1, se ha comprobado si el Instituto sigue el procedimiento que tiene establecido para el cálculo de las provisiones.

Valoración de los criterios que utiliza el Instituto para dotar las provisiones

En general el INCASOL, para la valoración de las existencias, tiene en cuenta su valor de mercado y las valora a precio de mercado cuando este es inferior al coste de producción o de adquisición.

Además, el INCASOL dota una serie de provisiones, que ya se han analizado de manera específica en el apartado anterior. De estas provisiones, hay que hacer las siguientes observaciones:

Como observación general hay que señalar que el INCASOL calcula las provisiones de manera extracontable y, por lo tanto, la Sindicatura considera que al menos el cálculo de las provisiones específicas del suelo se debería incorporar al programa informático EXI de valoración del suelo.

Las observaciones relativas a cada tipo de provisión son las siguientes:

1) Provisión por inmovilización de suelo en curso

La provisión de suelo en curso (45,15 M€ a 31 de diciembre de 2004), que cubre el valor de las actuaciones que están interrumpidas en alguna fase de su producción, no está calculada con suficiente precisión. Como se describe en el apartado 2.3.4.1, el criterio es aplicar el 15% o el 10% para cada ejercicio de antigüedad, aplicando el 15% en actuaciones de valor contable igual o inferior a 1,5 M€ y, el 10% en actuaciones de valor contable superior a 1,5 M€. Se debería calcular más detenidamente.

Habría que añadir que en el cálculo de las provisiones de suelo en curso, la entidad minoraría la provisión resultante en una cantidad igual a la subvención recibida de la Dirección General de Urbanismo de la Generalidad. La Sindicatura considera que el hecho de haber recibido subvenciones de suelo no tiene relación con el aumento o la reducción de las provisiones de existencias de suelo.

2) Provisión por inmovilización de suelo en venta

Con respecto a la provisión para pérdidas de valor de suelo en venta, de importe 7,11 M€ a 31 de diciembre de 2004, que cubre la posible pérdida de valor de aquellas actuaciones que no han tenido ventas en los últimos años, la Sindicatura la considera excesiva (provisión del 25% del valor de la actuación en cada ejercicio en que no se produce ninguna venta). Se debe tener en cuenta que el suelo en venta ya está valorado a precio de adquisición/producción o de mercado (el menor de los dos), con lo cual ya se incorpora esta depreciación. Por otra parte, se ha comprobado que el valor del suelo en venta no se actualiza de forma regular, lo cual indica que el valor de las parcelas libres puede estar infravalorado y, por lo tanto, esta provisión todavía reduce más su valor. Además, hay que añadir lo siguiente:

- Dado que el número de actuaciones que no han tenido ventas en los últimos años es reducido (concretamente son 28 actuaciones las que se encuentran en esta situación a 31 de diciembre de 2004), la entidad debería realizar un estudio más exhaustivo actuación por actuación.
- El hecho de relacionar la inmovilización del suelo en venta con una depreciación de su valor puede ser incorrecto si tenemos en cuenta que el suelo en Cataluña aumenta de valor cada año.

3) Provisión para el mantenimiento de locales

Esta provisión debería considerarse como Provisión para riesgos y gastos, ya que no refleja la pérdida de valor de los locales sino que responde a la necesidad de cubrir los gastos por reparaciones del inmovilizado con el objetivo de repartirlos en varios ejercicios. El importe a 31 de diciembre de 2004 asciende a 1,26 M€ y se debería reclasificar en el epígrafe de Provisiones para riesgos y gastos.

4) Provisión para reclamaciones al Jurado Provincial de Expropiación

La provisión para reclamaciones al Jurado Provincial de Expropiación se debería reclasificar en el epígrafe de Provisiones para riesgos y gastos, dado que se trata de una provisión para hacer frente a litigios en curso. El importe a 31 de diciembre de 2004 asciende a 2,03 M€. Además, esta provisión debería ser, en lugar del 20% de la diferencia entre el importe de la expropiación realizada por el INCASOL y el importe determinado por el Jurado Provincial de Expropiación, el resultado de un análisis más individualizado para cada caso.

Comprobación de las actuaciones seleccionadas

A continuación se presenta la información principal de la muestra seleccionada en el apartado 2.3.1 relativa a las provisiones:

Nº	Código	Actuación	Valor existencias a 31.12.2004	Provisión a 31.12.2004
1	192100	Torre Blanca - Quatre Pilans	13.731.484	411.181
2	109600	Can Garrigosa	4.166.143	0
3	185300	Mas d'en Blai	3.614.143	361.412
4	039200	Can Sant Joan	23.578.646	0
5	003000	Can Mitjans	4.868.178	0
6	002100	Centro Direccional	2.348.508	0
7	001000	Camí Ral	3.071.417	0
8	180601	Naves industriales de Cervera (Lear)	4.196.359	0
9	123501	Sector Mas Iglesias	8.452.782	0
10	059007	Turó de la Peira, manzana	3.364.233	0
11	164401	Pla dels Frares	2.408.589	0
12	124201	Can Llong	6.310.921	0
13	059105	Via Trajana, A2-A3	5.391.041	0
14	058801	Pares Sant Oleguer	2.498.851	0
15	051306	Montigalà P7-P8	2.798.171	0

Importes en euros.

Fuente: Hojas de cálculo de provisiones elaboradas por el INCASOL.

De las actuaciones seleccionadas, dos tienen correcciones valorativas, Torre Blanca - Quatre Pilans y Mas d'en Blai. Se ha comprobado que los cálculos de ambas provisiones eran correctos de acuerdo con los criterios que sigue la entidad y también el posible defecto de provisión del resto de las existencias seleccionadas. Los cálculos correspondientes a las dos actuaciones con provisión se presentan a continuación:

- Actuación de Torre Blanca - Quatre Pilans: actuación de suelo en curso interrumpida en su fase de producción desde el ejercicio 2003. El criterio es aplicar una provisión igual a un porcentaje constante sobre el valor de la existencia anual a partir del primer año de antigüedad. Como se comenta en el apartado 2.3.4.1 de descripción de los procedimientos y criterios aplicados en el cálculo por depreciación de existencias, con respecto a este tipo de actuaciones interrumpidas, las de valor contable superior a 10 M€, se aplican porcentajes de provisión más bajos que los normales (los normales son del 10-15%). En este caso concreto, se ha aplicado el 3% anual.

Actuación de SNV: 1921 Torre Blanca - Quatre Pilans	Acumulado a 31.12.2004	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
Adquisición de suelo	12.098.126	19.138	12.078.988
Costes obras	0	0	0
Honorarios	0	0	0
Otros costes	0	0	0
Otros gastos	1.600	1.600	0
Recuperación de la inversión	0	0	0
Total costes	12.099.726	20.738	12.078.988
Costes indirectos (CIT)	1.631.758	4.718	1.627.040
Total costes inversión	13.731.484	25.456	13.706.028
% a provisionar		0	3
Total provisión	411.181	0	411.181

Importes en euros.

Fuente: Hojas de cálculo de provisiones elaboradas por el INCASOL.

- Actuación Mas d'en Blai: actuación de suelo en curso interrumpida en su fase de producción desde el ejercicio 2003. El criterio es aplicar un 10% a partir del primer año de antigüedad hasta un máximo del 80% en aquellas actuaciones de valor contable superior a 1,5 M€.

Actuación de SNV: 1853 Mas d'en Blai	Acumulado a 31.12.2004	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
Adquisición de suelo	3.185.086	0	3.185.086
Costes obras	0	0	0
Honorarios	0	0	0
Otros costes	0	0	0
Otros gastos	21	21	0
Recuperación de la inversión	0	0	0
Total costes	3.185.107	21	3.185.086
Costes indirectos (CIT)	429.036	5	429.031
Total costes inversión	3.614.143	26	3.614.117
% a provisionar		0	10
Total provisión	361.412	0	361.412

Importes en euros.

Fuente: Hojas de cálculo de provisiones elaboradas por el INCASOL.

De las comprobaciones realizadas hay que hacer las observaciones siguientes:

- Como se ha señalado anteriormente, el criterio que sigue el INCASOL para el cálculo de la provisión de suelo en curso interrumpido debería ser más preciso.

- En referencia al criterio de dotar una provisión para las actuaciones de suelo interrumpidas en alguna de las fases de producción, el Instituto detecta estas actuaciones interrumpidas porque no presentan gastos por obras durante el ejercicio. Es el caso de Mas d'en Blai y de Torre Blanca – Quatre Pilans. La Sindicatura considera que el INCASOL debería apoyarse en una información más técnica relativa a la situación de las actuaciones, para hacer la correspondiente dotación.
- Con respecto al resto de las actuaciones que no tienen provisión, las actuaciones de Can Sant Joan y Can Mitjans no han tenido ventas desde 2001 y 2002 respectivamente, según la información sobre ventas expuesta en el anexo (apartado 4). Así pues, el INCASOL, según su criterio, debería haber dotado la correspondiente provisión para actuaciones que no han tenido ventas durante más de un año. No obstante, según información extraída de las hojas de cálculo de las provisiones, el INCASOL no realizó dichas provisiones porque ya tenía formalizadas ventas para el ejercicio 2005. Se ha comprobado que en la actuación de Can Sant Joan se han producido ventas durante el ejercicio 2005 por 13,1 M€ y que en la de Can Mitjans existe un compromiso verbal de venta para 2005, aunque en fecha 25 de noviembre de 2005 todavía no se había vendido.

3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En este epígrafe se ponen de manifiesto las incidencias detectadas más significativas que se desprenden del análisis específico de los circuitos y el sistema de valoración de las existencias, así como los aspectos que pueden ser objeto de mejora.

A partir de las pruebas realizadas, la Sindicatura considera razonable, en términos generales, la valoración de las existencias en curso (suelo, naves y vivienda), que representan a 31 de diciembre de 2004 un 56,6% del valor total de existencias sin tener en cuenta provisiones y anticipos de proveedores.

Con respecto a las existencias de productos terminados (el 43,4% restante), los procedimientos para su valoración no son del todo adecuados y, por lo tanto, se deberían mejorar. Este es el caso del cálculo de los costes indirectos, el problema de la contabilización de las cuotas urbanísticas, la falta de actualización de los valores de las viviendas y del suelo, que repercute en el porcentaje de realización de las actuaciones, y la falta de información del destino de las viviendas libres por parte de ADIGSA.

Respecto a los criterios aplicados para el cálculo de las provisiones (reducen el valor de las existencias en un 7,0%), la Sindicatura considera que los establecidos para corregir el valor del suelo (el 82,7% de la provisión total a 31 de diciembre de 2004) no se calculan con precisión, ya que se dotan con un porcentaje según la antigüedad, sin una valoración

técnica o una tasación pericial.⁴ Así, los cálculos se basan en la premisa de que un terreno inmovilizado disminuye de valor cada año, cuando la evolución del precio del suelo en Cataluña presenta la tendencia contraria. Habría que dotar provisiones solo en los casos en que técnicamente se hubiera justificado su depreciación.

Finalmente, se han detectado otras observaciones de menor relevancia.

3.1. CIRCUITO DE LAS APLICACIONES INFORMÁTICAS QUE INTERVIENEN EN LA VALORACIÓN DE LAS EXISTENCIAS

Las observaciones y recomendaciones por lo que se refiere a las aplicaciones informáticas son las siguientes:

- El INCASOL debería disponer de una base de datos patrimonial única e integral en la que los usuarios introdujeran la información relacionada con el patrimonio basándose en unos criterios fijados previamente homogéneos para todos los departamentos del Instituto.
- Habría que diseñar una base de datos específica para los gastos introducidos en la aplicación DESP para disponer de mayor información, ya que vienen a ser gastos habituales de las actuaciones.

La aplicación de gastos DESP se creó inicialmente para registrar aquellos gastos poco habituales asociados a las actuaciones. En la práctica, una buena parte de los gastos de las actuaciones se registran en DESP. La Sindicatura considera que muchos de estos gastos se deberían poder introducir en las bases de datos de OBI (Adquisiciones de suelo), GUR (Gestión de obras de urbanización) u OBH (Seguimiento de obras de vivienda) o bien se debería diseñar una base de datos específica para este tipo de gastos, a fin de disponer de mayor información, ya que vienen a ser gastos habituales de las actuaciones.

- Como se decía en el Informe 13/2004-B de los ejercicios 2001 y 2002 la Sindicatura considera insuficientes las aplicaciones informáticas utilizadas para la valoración de las existencias de viviendas, dado el volumen de datos e información relativos a este concepto.

La adaptación de aplicaciones informáticas específicas que faciliten la tarea de valoración y reduzcan el riesgo de errores es un aspecto prioritario.

4. En cuanto a la penúltima alegación, que hace referencia al penúltimo párrafo de la parte introductoria del capítulo 3 Conclusiones y recomendaciones, se ha cambiado del texto del informe la primera parte del párrafo, que decía: "Respecto a los criterios aplicados para el cálculo de las provisiones (reducen el valor de las existencias en un 7,0%), la Sindicatura considera que los establecidos para corregir el valor del suelo (el 82,7% de la provisión total a 31 de diciembre de 2004) no son consistentes ni se calculan con precisión. Así [...]".

- La información relativa a las ventas de suelo y de locales de EXI se ha contrastado con la información del programa de enajenaciones ALI. Conviene señalar que los criterios que utiliza el Área de ventas de suelo para valorar los diferentes terrenos no siempre son los mismos y el Área económica y financiera debe revisar cada cambio y realizar ajustes cuando procede. Habría que unificar los criterios.

3.2. PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO DE LA VALORACIÓN DE LAS EXISTENCIAS

Las observaciones y recomendaciones relacionadas con el cálculo de la valoración de las existencias son las siguientes:

- En cuanto al suelo, es preciso hacer las observaciones siguientes:
 - En la muestra seleccionada de existencias de suelo, el importe total de las ventas por actuación según la información contable no coincide con el importe total de las ventas reflejado en existencias. Habría que revisar los datos sobre ventas de las actuaciones con más antigüedad para corregir posibles errores.
 - La estimación del valor de las parcelas libres de suelo no se actualiza de forma regular. De hecho, el valor de estas parcelas se actualiza cuando pasan de suelo en curso a suelo terminado. Así pues, las actuaciones que pasan largos periodos sin venderse pueden estar infravaloradas, teniendo en cuenta la evolución de los precios del suelo en Cataluña. El aumento de su valor se refleja en el ejercicio en que son vendidas. Eso supone un incumplimiento del principio de correlación de ingresos y gastos y una valoración de las existencias de suelo temporalmente incorrecta.

Habría que actualizar periódicamente el valor de las actuaciones que se encuentran inmovilizadas.

- El gasto para la urbanización del terreno se incorpora al 100% y se va minorando conforme se van recibiendo las cuotas de los diferentes propietarios.

En el sistema de cooperación, el INCASOL ejecuta las obras de urbanización que corren a cargo de los propietarios. Este sistema requiere la reparcelación de terrenos y el INCASOL, cuando ejerce de administración actuante, se encarga de cobrar a los propietarios las cuotas de urbanización.

La Sindicatura considera que solo se debería incorporar como más coste de las existencias la parte de los costes que corresponden al INCASOL en lugar de incorporar la totalidad de los costes de urbanización y posteriormente minorarlos en función de los ingresos recibidos de los propietarios. El sistema seguido por el INCASOL se

podría considerar adecuado si en lugar de incorporar las cuotas cobradas (criterio de caja) incorporara las cuotas devengadas.

- En el cálculo de costes indirectos del suelo, obviamente todos los costes indirectos del periodo no son imputables al suelo, razón por la que se aplica un porcentaje del 60%, que refleja, según la entidad, el peso del área del suelo respecto a la actividad total del INCASOL. Según el INCASOL este porcentaje se aplica al menos desde el ejercicio 1996.

Este porcentaje no se revisa anualmente. Sería preciso fijar un criterio para su cálculo y aplicarlo cada año.

Además, hay que señalar que en el cálculo de los costes indirectos se incluyen ingresos relacionados con la actividad del área del suelo que la Sindicatura no considera razonable incluir.

- En cuanto a las viviendas, las observaciones son las siguientes:
 - Hay que señalar que ADIGSA no proporciona la información relativa al destino de las viviendas libres, es decir, si están destinadas al alquiler o a la venta. Por esta razón, en la valoración de las viviendas, todas las viviendas libres se tratan como destinadas a la venta, y se valoran a precio de mercado o a coste de producción, el menor de ambos, cuando, si fueran destinadas a alquiler, se deberían valorar siempre a coste de producción.

La Sindicatura considera que esta información es necesaria para hacer un cálculo más preciso del valor de las existencias.

- Bajo el concepto de Ventas posibles locales se incluye el valor estimado según los técnicos de los locales libres (asimilable al del mercado) y el precio de venta de los locales vendidos. El valor de los locales libres no se actualiza regularmente, solo cuando pasan de vivienda en curso a terminada. Igual que en el caso del suelo, puede haber locales infravalorados, sobre todo los que pasan por un largo periodo hasta su venta.

Habría que actualizar periódicamente el valor de los locales terminados en venta.

- La documentación referente a las escrituras de compraventa de viviendas está ubicada en las dependencias de ADIGSA. La Sindicatura considera que, periódicamente, ADIGSA debería hacer el traspaso de la documentación que pertenece al INCASOL.
- Las actuaciones de vivienda en régimen de alquiler figuran registradas en el apartado de existencias del balance. Estos activos, de acuerdo con lo establecido en el Plan general contable para empresas inmobiliarias, deberían figurar en el apartado de inmovilizado material.

- Las existencias de viviendas se valoran a coste de producción, que se determina añadiendo al precio de adquisición del suelo y a los costes de construcción de las viviendas otros costes directamente imputables. Dado que los márgenes de venta son mayoritariamente negativos, no se añaden los costes indirectos. La Sindicatura considera que se deberían imputar estos costes indirectos a efectos de conocer el coste real de estas actuaciones.
- Finalmente, hay que señalar que el PGCEI establece que, en lo que atañe a las existencias de inmuebles, el valor de las construcciones debe figurar separadamente del valor de los terrenos en la Memoria, desglose que no hace el INCASOL.
- En cuanto a otros costes, hay que hacer la siguiente observación:

Hay otros costes correspondientes a obras posteriores a la venta como por ejemplo el ajardinamiento de zonas verdes. Estas obras pueden realizarse una vez se ha vendido la actuación de suelo o vivienda. Por esta razón hay actuaciones 100% vendidas a las que todavía se imputan costes. Estos costes ya no pueden formar parte del valor de las existencias y se contabilizan directamente en gastos. Para una correcta correlación entre ingresos y gastos se debería dotar una provisión durante el periodo de vida de la actuación, ya que el INCASOL sabe con antelación que la deberá realizar.

3.3. PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS APLICADOS PARA EL CÁLCULO DE LA PROVISIÓN POR DEPRECIACIÓN DE LAS EXISTENCIAS

Las observaciones y recomendaciones más significativas con respecto al cálculo de la provisión por depreciación de las existencias son las siguientes:

- La provisión para reclamaciones al Jurado Provincial de Expropiación se debería reclasificar en el epígrafe de Provisiones para riesgos y gastos (el importe a 31 de diciembre de 2004 asciende a 2,03 M€). Además, esta provisión debería ser, en lugar del 20% de la diferencia entre el importe de la expropiación realizada por el INCASOL y el importe determinado por el Jurado Provincial de Expropiación, el resultado de un análisis individualizado para cada caso.
- La provisión para el mantenimiento de locales también se debería reclasificar en el epígrafe de Provisiones para riesgos y gastos (el importe a 31 de diciembre de 2004 asciende a 1,26 M€).
- La provisión del suelo en curso interrumpido (45,15 M€ a 31 de diciembre de 2004) se debería cuantificar de una manera más precisa y detenida. La Sindicatura considera que podrían ser aplicables las siguientes alternativas:

- Se podría pedir una valoración técnica, ya que, de acuerdo con el Plan general contable, para la determinación del valor de mercado de un bien es habitual utilizar tasaciones periciales realizadas por un experto independiente, dado que si una actuación está interrumpida en su fase de producción no significa que automáticamente pierda valor. De hecho, teniendo en cuenta la evolución del sector inmobiliario, estas actuaciones podrían aumentar de valor durante el tiempo que están interrumpidas.
- Si las provisiones no se pueden cuantificar razonablemente, el Plan general contable ofrece la siguiente alternativa: basándose en las NIC, debería informarse de estas contingencias en la Memoria de las Cuentas anuales, indicando los intervalos máximos y mínimos en que se estima de forma razonable el importe de la contingencia o expresando la imposibilidad de cuantificación objetiva del hecho.
- En cuanto a la provisión para pérdidas de valor de suelo en venta, de importe 7,11 M€ a 31 de diciembre de 2004, la Sindicatura considera que el suelo en venta ya está valorado a precio de adquisición/producción o de mercado, habiéndose aplicado el menor de ambos, con lo cual ya está incorporando esta depreciación. Por otra parte, dado que se ha comprobado que el valor del suelo en venta no se actualiza de forma regular, lo que indica que el valor de las parcelas libres puede estar infravalorado, esta provisión todavía reduce más su valor.

Sería preciso realizar cálculos más minuciosos y, además, contar con el apoyo de una valoración técnica.

- El programa informático EXI debería incorporar las correcciones valorativas relativas a la pérdida de valor de las existencias. Actualmente estas provisiones se calculan de manera extracontable.
- Finalmente, hay que añadir que en el cálculo de las provisiones de suelo en curso, la entidad minoró la provisión resultante en una cantidad igual a la subvención recibida de la Dirección General de Urbanismo de la Generalidad. La Sindicatura considera que el hecho de haber recibido subvenciones de suelo no tiene relación con el aumento o la reducción de las provisiones de existencias de suelo.

4. ANEXO

A continuación se presentan los escandallos de las actuaciones seleccionadas y expuestas en el epígrafe 2.3.1.

Actuaciones de suelo en curso

La información relativa a las tres actuaciones seleccionadas es la siguiente:

Actuación (1)

Actuación de SNV: 1921 Torre Blanca - Quatre Pilans	Acumulado a 31.12.2004	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
Adquisición de suelo	12.098.126	19.138	12.078.988
Costes obras	0	0	0
Honorarios	0	0	0
Otros costes	0	0	0
Otros gastos	1.600	1.600	0
Recuperación de la inversión	0	0	0
Total costes directos	12.099.726	20.738	12.078.988
Costes indirectos	1.631.758	4.718	1.627.040
Total costes inversión	13.731.484	25.456	13.706.028
Existencias finales	13.731.484		

Importes en euros.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas según listados facilitados por el INCASOL extraídos de la aplicación EXI.

SNV: Suelo no venta o suelo en curso.

Actuación (2)

Actuación de SNV: 1096 Can Garrigosa	Acumulado a 31.12.2004	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999
Adquisición de suelo	3.840.938	33.590	20.215	9.278	1.802	4.337	3.771.716
Costes obras	50.395	50.395	0	0	0	0	0
Honorarios	0	0	0	0	0	0	0
Otros costes	330	0	0	330	0	0	0
Otros gastos	5.880	2.065	936	2.049	509	321	0
Recuperación de la inversión	0	0	0	0	0	0	0
Total costes directos	3.897.543	86.050	21.151	11.656	2.311	4.658	3.771.716
Costes indirectos	269.444	19.575	2.849	1.419	229	210	245.162
Total costes inversión	4.166.987	105.625	24.000	13.075	2.539	4.868	4.016.878
Existencias finales	4.166.987						

Importes en euros.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas según listados facilitados por el INCASOL extraídos de la aplicación EXI.

SNV: Suelo no venta o suelo en curso.

Actuación (3)

Actuación de SNV: 1853 Mas d'en Blai	Acumulado a 31.12.2004	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
Adquisición de suelo	3.185.086	0	3.185.086
Costes obras	0	0	0
Honorarios	0	0	0
Otros costes	0	0	0
Otros gastos	21	21	0
Recuperación de la inversión	0	0	0
Total costes directos	3.185.107	21	3.185.086
Costes indirectos	429.036	5	429.031
Total costes inversión	3.614.143	26	3.614.117
Existencias finales	3.614.143		

Importes en euros.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas según listados facilitados por el INCASOL extraídos de la aplicación EXI.

SNV: Suelo no venta o suelo en curso.

Suelo en venta

La información relativa a las cuatro actuaciones seleccionadas es la siguiente:

Actuación (4)

Actuación de SV: 0392 Can Sant Joan	Acumulado a 31.12.2004	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995	Ejercicio 1994	Ejercicio 1993	Ejercicio 1981-1992
Adquisición suelo	21.048.805	24.084	36.618	17.560	1.506	5.730	86.549	1.016.704	388.672	1.945.884	322.592	566.433	5.994.252	10.642.221
Costes obras	15.855.134	0	15.016	76.983	32.572	297.859	1.514.633	295.322	227.008	283.922	382.902	1.641.269	1.203.742	9.883.906
Honorarios	591.884	58.189	50.411	10.664	0	(236)	40.512	20.222	19.793	5.959	16.750	20.336	129.056	220.228
Otros costes	1.326.030	3.167	7.863	4.623	9.541	10.132	60.148	45.862	32.069	31.471	33.454	65.005	36.676	986.019
Otros gastos	2.779.687	504.535	232.368	230.703	460.641	5.084	1.205.007	70.125	57.001	14.223	0	0	0	0
Recuperación inversión	(889.978)	0	0	0	0	(10.607)	(307.001)	(1.198)	(570.962)	(110)	(100)	0	0	0
Total costes directos	40.711.562	589.975	342.276	340.533	504.260	307.962	2.599.848	1.447.037	153.581	2.281.349	755.598	2.293.043	7.363.726	21.732.374
Costes indirectos	2.957.737	134.219	46.105	41.443	49.871	13.858	168.990	159.174	13.822	205.322	52.892	160.513	515.461	1.396.067
Provisión inversión pendiente	--	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	384.493	1.279.755	22.033.587
Inversión (a)	43.669.299	724.194	388.381	381.976	554.131	321.820	2.768.838	1.606.211	167.403	2.486.671	808.490	2.838.049	9.158.942	45.162.028
Ventas (b)	58.364.571	0	0	0	9.965.742	13.507.948	10.160.927	1.848.939	7.031.842	2.404.048	0	(5.130.239)	601.012	17.974.352
Valor en venta del polígono (c)	126.861.964													
Grado de realización (b/c)	46,01%													
Grado pendiente de realización (d)	53,99%													
Valor a coste (d×a)	23.578.645													
Valor mercado (c-b)	68.497.393													
Existencias finales (el menor de los dos anteriores)	23.578.645													

Importes en euros.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas de los listados facilitados por el INCASOL extraídos de la aplicación EXI.

(a): La inversión total es el sumatorio de la inversión anual menos las provisiones realizadas cada año.

(c): Valor en venta del polígono: valor de toda la actuación estimada según los técnicos (parte vendida y parte libre).

SV: Suelo en venta o suelo terminado.

Actuación (5)

Actuación de SV: 0030 Can Mitjans	Acumulado a 31.12.2004	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000	Ejercicio o 1999	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995	Ejercicio 1994	Ejercicio 1993	Ejercicio 1992	Ejercicio 1991	Ejercicio 1990	Ejercicio 1988-1989
Adquisición de suelo	3.129.906	32.583	4.143	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	29.774	60.101	155.601	2.847.701
Costes obras	5.141.893	185.298	54.193	0	0	4.654	0	0	398	11.442	0	744	111.286	340.301	2.570.061	1.832.674	30.842
Honorarios	105.769	7.138	48.715	0	0	0	0	0	0	277	337	380	0	6.105	29.971	12.846	0
Otros costes	151.932	114	6.835	0	2.384	0	0	0	0	0	0	60	3.575	330	51.633	83.988	3.013
Otros gastos	154.345	18.612	38.216	38.879	20.537	19.448	17.721	0	0	0	0	0	0	0	932	0	0
Recuperación inversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total costes directos	8.683.845	243.745	152.102	38.879	22.921	24.102	17.721	0	398	11.719	340	1.184	114.861	376.510	2.712.698	2.085.109	2.881.556
Costes indirectos	638.060	55.452	20.488	4.731	2.267	1.085	1.152	0	36	1.055	24	83	8.040	26.356	181.481	137.191	198.619
Provisión inversión pendiente	--	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.892	47.692	1.885.616	0
Total inversión (a)	9.321.905	299.197	172.590	43.610	25.188	25.187	18.873	0	434	12.774	364	1.267	122.901	415.758	2.941.871	4.107.916	3.080.175
Ventas (b)	11.764.962	0	0	861.977	0	1.599.933	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.303.052	0
Valor en venta del polígono (c)	24.624.738																
Grado de realización (b/c)	47,78%																
Grado pendiente de realización (d)	52,22%																
Valor a coste (dxa)	4.868.178																
Valor mercado (c-b)	12.859.776																
Existencias finales (el menor de los dos anteriores)	4.868.178																

Importes en euros.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas de los listados facilitados por el INCASOL extraídos de la aplicación EXI.

(a): La inversión total es el sumatorio de la inversión anual menos las provisiones realizadas cada año.

(c): Valor en venta del polígono: valor de toda la actuación estimada según los técnicos (parte vendida y parte libre).

SV: suelo en venta o suelo terminado.

Actuación (6)

Actuación de SV: 0021 Centro Direccional	Acumulado a 31.12.2004	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995	Ejercicio 1994	Ejercicio 1993	Ejercicio 1992	Ejercicio 1991	Ejercicio 1990	Ejercicio 1984-1989
Adquisición de suelo	214.166	0	18	0	2.087	18.195	78.160	229	106	5.291	7	0	0	2.257	82.542	0	25.274
Costes obras	872.250	4.076	3.808	3.587	0	19.100	75.719	0	17.515	0	0	8.995	31.900	0	30.376	23.006	654.168
Honorarios	16.928	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.497	13.371	0	0	0	0	1.060
Otros costes	375.645	23.186	199	1.718	96	208	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37.660	312.578
Otros gastos	396.120	14.641	276.003	16.260	13.582	14.156	14.173	13.874	13.555	13.174	0	0	0	0	0	0	6.702
Recuperación inversión	(18.030)	0	0	0	0	0	(18.030)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total costes directos	1.857.079	41.903	280.028	21.565	15.765	51.659	150.022	14.103	31.176	18.465	2.504	22.366	31.900	2.257	112.918	60.666	999.782
Costes indirectos	130.384	9.532	37.720	2.624	1.559	2.325	9.751	1.551	2.806	1.662	175	1.566	2.233	158	7.791	1.587	47.344
Provisión inversión pendiente	--	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30.815	66.696
Total costes inversión	1.987.463	51.435	317.748	24.189	17.324	53.984	159.773	15.654	33.982	20.127	2.679	23.932	34.133	2.415	120.709	93.068	1.113.822
Valor de traspaso	3.154.625																
Total costes inversión (a)	5.142.088																
Ventas (b)	8.075.309	0	2.072.456	0	0	0	0	0	0	0	0	0	383.609	0	0	495.988	5.123.256
Valor en venta del polígono (estimación) (c)	14.864.059																
Grado de realización (b/c)	54,33%																
Grado pendiente de realización (d)	45,67%																
Valor a precio de coste (dxa)	2.348.507																
Valor de mercado (c-b)	6.788.750																
Existencias finales (el menor de los dos anteriores)	2.348.507																

Importes en euros.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas de los listados facilitados por el INCASOL extraídos de la aplicación EXI.

(a): La inversión total es el sumatorio de la inversión anual menos las provisiones realizadas cada año.

(c): Valor en venta del polígono: valor de toda la actuación estimada según los técnicos (parte vendida y parte libre).

SV: Suelo en venta o suelo terminado.

Actuación (7)

Actuación de SV: 0010 Camí Ral	Acumulado a 31.12.2004	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995	Ejercicio 1994	Ejercicio 1993	Ejercicio 1987-1992
Adquisición de suelo	19.253.557	207.700	56.824	0	1.746	12.334	499.106	516.425	(239.230)	6	620.338	723.847	1.220.962	15.633.499
Costes obras	22.132.590	501.787	554.394	364.660	665.538	383.283	2.214.310	678.386	1.236.881	357.526	855.539	2.503.096	5.851.504	5.965.686
Honorarios	364.875	9.960	7.656	9.780	6.353	34.668	8.047	25.998	24.073	41.418	9.325	81.095	19.384	87.118
Otros costes	562.049	294.026	12.847	13.873	20.182	10.829	8.378	10.852	3.176	21.730	8.220	3.560	70.716	83.660
Otros gastos	1.411.009	11.932	16.940	63.022	377.812	123.135	431.867	139.050	162.315	84.936	0	0	0	0
Recup. inversión	(43.732)	0	0	0	0	(29.971)	0	(11.132)	(94)	(2.535)	0	0	0	0
Total costes directos	43.680.348	1.025.405	648.661	451.335	1.071.631	534.278	3.161.708	1.359.579	1.187.121	503.081	1.493.422	3.311.598	7.162.566	21.769.963
Costes indirectos	3.351.591	233.280	87.375	54.927	105.984	24.043	205.511	149.554	106.843	45.277	104.539	231.812	496.409	1.506.037
Provisión inversión pendiente	--	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	863.435	1.088.499	0
Total inversión (a)	47.031.939	1.258.685	736.036	506.262	1.177.615	558.321	3.367.219	1.509.133	1.293.964	548.358	1.597.961	4.406.845	8.747.474	23.276.000
Ventas (b)	57.989.402	3.114.100	0	0	(6.258)	13.367.810	12.921.323	11.343.840	5.853.647	5.671.801	1.399.181	1.900.571	2.423.387	0
Valor en venta del polígono (c)	62.040.983													
Grado de realización (b/c)	93,47%													
Grado pendiente de realización (d)	6,53%													
Valor a coste (dxa)	3.071.417													
Valor mercado (c-b)	4.051.581													
Existencias finales (el menor de los dos anteriores)	3.071.417													

Importes en euros

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas de los listados facilitados por el INCASOL extraídos de la aplicación EXI.

(a): La inversión total es el sumatorio de la inversión anual menos las provisiones realizadas cada año.

(c): Valor en venta del polígono: valor de toda la actuación estimada según los técnicos (parte vendida y parte libre).

SV: Suelo en venta o suelo terminado.

Naves en curso y en venta

La información relativa a la actuación seleccionada es la siguiente:

Actuación (8)

Actuación de NV: 1806 Naves industriales de Cervera (Lear)	Acumulado a 31.12.2004	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002
Adquisición de suelo	3.035.405	151.869	(3.122.424)	6.005.960
Costes obras	981.957	744.661	237.296	0
Honorarios	26.539	2.142	24.397	0
Otros costes	752.053	172.100	579.953	0
Otros gastos	15.889	0	15.889	0
Recuperación de la inversión	0	0	0	0
Total costes directos	4.811.843	1.070.772	(2.264.889)	6.005.960
Costes indirectos	669.445	243.601	(305.081)	730.925
Total costes inversión (a)	5.481.288	1.314.373	(2.569.970)	6.736.885
Parcelas vendidas (b)	0	0	0	0
Valor en venta del polígono (c)	4.196.359			
Grado de realización (b/c)	0,00 %			
Grado pendiente de realización (d)	100,00 %			
Valor a precio de coste (dxa)	5.481.288			
Valor de mercado (c-b)	4.196.359			
Existencias finales (el valor menor de los dos anteriores)	4.196.359			

Importes en euros.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas de los listados facilitados por el INCASOL extraídos de la aplicación EXI.

(c): Valor en venta del polígono: valor de toda la actuación estimada según los técnicos (parte vendida y no vendida).
NV: Nave en venta o terminada.

Viviendas en curso

La información relativa a las tres actuaciones seleccionadas es la siguiente:

Actuación (9)

Actuación de VNV: 123501 Sector Mas Iglesias Número de viviendas: 102	Acumulado a 31.12.2004	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001
Adquisición de suelo	1.076.381	3.901	0	1.072.480	0
Costes obras	6.909.308	3.283.249	3.213.396	412.663	0
Honorarios	283.096	55.015	45.345	89.398	93.338
Otros costes	172.879	156.238	0	60	16.581
Otros gastos	11.119	1.065	10.054	0	0
Recuperación de la inversión	0	0	0	0	0
Total costes directos	8.452.783	3.499.468	3.268.795	1.574.601	109.919
Existencias finales	8.452.783				

Importes en euros.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas según hojas de cálculo de existencias de viviendas facilitadas por el INCASOL.

VNV: Vivienda no venta o vivienda en curso.

Actuación (10)

Actuación de VNV: 059007 Turó de la Peira, manzana D Número de viviendas: 50	Acumulado a 31.12.2004	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999
Adquisición de suelo	781.766	781.766	0	0	0	0	0
Costes obras	3.221.464	1.965.156	1.229.888	26.420	0	0	0
Honorarios	113.920	35.321	11.701	3.709	58.381	0	4.808
Otros costes	26.512	364	1.048	16.714	0	7.272	1.114
Otros gastos	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación de la inversión	(779.429)	(779.429)	0	0	0	0	0
Total costes directos	3.364.233	2.003.178	1.242.637	46.843	58.381	7.272	5.922
Existencias finales	3.364.233						

Importes en euros.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas según hojas de cálculo de existencias de viviendas facilitadas por el INCASOL.

VNV: Vivienda no venta o vivienda en curso.

Actuación (11)

Actuación de VNV: 164401 Pla dels Frares Número de viviendas: 72	Acumulado a 31.12.2004	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002
Adquisición de suelo	0	0	0	0
Costes obras	2.246.509	2.179.580	66.929	0
Honorarios	141.080	52.255	81.613	7.212
Otros costes	21.000	0	10.800	10.200
Otros gastos	0	0	0	0
Recuperación de la inversión	0	0	0	0
Total costes directos	2.408.589	2.231.835	159.342	17.412
Existencias finales	2.408.589			

Importes en euros.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas según hojas de cálculo de existencias de viviendas facilitadas por el INCASOL.

VNV: Vivienda no venta o vivienda en curso.

Viviendas terminadas/en venta

La información relativa a las cuatro actuaciones seleccionadas es la siguiente:

Actuación (12)

Actuación de VV: 124201 Can Llong I Número de viviendas: 82	Acumulado a 31.12.2004	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001
Adquisición de suelo	961.925	870.179	2.125	89.621	0
Costes obras	5.110.380	2.333.819	2.478.614	297.947	0
Honorarios	222.273	62.496	41.172	113.196	5.409
Otros costes	12.930	5.705	5.422	0	1.803
Otros gastos	3.413	151	1.402	1.860	0
Recuperación de la inversión	0	0	0	0	0
Total costes directos (a)	6.310.921	3.272.350	2.528.735	502.624	7.212
Viviendas vendidas (b1)	0	0	0	0	0
Locales vendidos (b2)	0	0	0	0	0
Viviendas alquiladas (b3)	6.221.474	6.221.474	0	0	0
Ventas posibles viv. (c1)	7.289.146				
Ventas posibles locales (c2)	0				
Ventas posibles totales (c) =(c1)+(c2)	7.289.146				
Grado de realización (b1+b2+b3)/c	85,35 %				
Grado pendiente de realización	14,65 %				
	Valor de mercado		Precio de coste		
Existencias viv. (d1) = (c1-b1-b3) ventas pendientes	1.067.672	(d1/c) x (a)	924.387		
Existencias locales (d2) = (c2-b2) ventas pendientes	0	(d2/c) x (a)	0		
Total	1.067.672	Total	924.387		
Valor existencias finales (el menor de los dos anteriores)	924.387				
Existencias alquiler (b3/c)x(a) valor de coste	5.386.534				
Existencias finales	6.310.921				

Importes en euros.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas según hojas de cálculo de existencias de viviendas facilitadas por el INCASOL.

(b3): Valor de las viviendas alquiladas: m² x precios según normativa de las viviendas en régimen de alquiler.

(c1): Valor viviendas alquiladas + valor viviendas libres (m² x precios s/ normativa de las viviendas de VPO o PPV en venta).

(c2): Ventas posibles locales: valor de todos los locales estimado s/ los técnicos (locales vendidos y no vendidos).

VV: Vivienda en venta o vivienda terminada.

Actuación (13)

Actuación de VV: 059195 Vía Trajana A2-A3 Número de viviendas: 84	Acumulado a 31.12.2004	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999
Adquisición de suelo	1.211.692	1.211.319	0	373	0	0	0
Costes obras	4.963.993	651.761	3.651.862	660.370	0	0	0
Honorarios	197.194	54.582	38.117	63.873	13.978	23.038	3.606
Otros costes	119.686	104.253	0	0	539	0	14.894
Otros gastos	62.807	62.807	0	0	0	0	0
Recup. de la inversión	(652)	(652)	0	0	0	0	0
Total costes directos (a)	6.554.720	2.084.070	3.689.979	724.616	14.517	23.038	18.500
Viviendas vendidas (b1)	1.312.261	1.312.261	0	0	0	0	0
Locales vendidos (b2)	0	0	0	0	0	0	0
Viviendas alquiladas (b3)	40.675	40.675	0	0	0	0	0
Ventas posibles viviendas (c1)	6.934.316						
Ventas posibles locales (c2)	457.333						
Ventas posibles totales (c)=(c1)+(c2)	7.391.649						
Grado de realización (b1+b2+b3)/c	18,30%						
Grado pendiente de realización	81,70%						

	Valor de mercado		Valor de coste
Existencias viv. (d1)=(c1-b1-b3) ventas pendientes	5.581.380	(d1/c) x (a)	4.949.421
Existencias locales (d2)=(c2-b2) ventas pendientes	457.333	(d2/c) x (a)	405.551
Total	6.038.713	Total	5.354.972
Valor existencias finales (el menor de los dos anteriores)	5.354.972		
Existencias en alquiler (b3/c) x (a) valor de coste	36.070		
Existencias finales	5.391.041		

Importes en euros.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas según hojas de cálculo de existencias de viviendas facilitadas por el INCASOL.

(b3): Valor de las viviendas alquiladas: m² x precios según normativa de las viviendas en régimen de alquiler.

(c1): Valor de las viviendas alquiladas + valor de las viviendas libres (m² x precios s/ normativa de las viviendas VPO o PPV en venta).

(c2): Ventas posibles locales: valor de todos los locales estimado según los técnicos (locales vendidos y no vendidos).

VV: Vivienda en venta o vivienda terminada

Actuación (14)

Actuación de VV: 058801 Pares Sant Oleguer Número de viviendas: 55	Acumulado a 31.12.2004	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998	Ejercicio 1995-1997
Adquisición de suelo	332.476	0	0	0	979	331.433	0	64	0
Costes obras	2.579.244	8.964	4.429	103.321	212.989	1.653.479	596.062	0	0
Honorarios	292.969	0	0	0	21.383	164.358	16.793	60.274	30.161
Otros costes	62.678	5.561	8.567	14.209	16.165	3.034	595	9.484	5.063
Otros gastos	47.610	12.238	11.558	4.786	925	18.103	0	0	0
Recup. inversión	(8.285)	(4.710)	0	0	327.357	(330.932)	0	0	0
Total costes directos (a)	3.306.692	22.053	24.554	122.316	579.798	1.839.475	613.450	69.822	35.224
Viviendas vendidas (b1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Locales vendidos (b2)	582.894	0	0	0	582.894	0	0	0	0
Viviendas alquiladas (b3)	1.805.401	1.805.401	1.805.401	1.770.115	1.682.811	0	0	0	0
Ventas posibles viviendas (c1)	1.894.489								
Ventas posibles locales (c2)	582.894								
Ventas posibles (c) =(c1)+(c2)	2.477.383								
Grado de realización (b1+b2+b3)/c	96,40%								
Grado pendiente de realización	3,60%								

	Valor de mercado		Valor de coste
Existencias viv. (d1)=(c1-b1-b3) ventas pendientes	89.088	(d1/c) x (a)	118.910
Existencias locales (d2)= (c2-b2) ventas pendientes	0	(d2/c) x (a)	0
Total	89.088	Total	118.911
Valor existencias (el menor de los dos anteriores)	89.088		
Existencias en alquiler (b3/c) x (a) valor de coste	2.409.763		
Existencias finales	2.498.851		

Importes en euros.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas según hojas de cálculo de existencias de viviendas facilitadas por el INCASOL.

Nota (b3): Valor de las viviendas alquiladas: m² x precios según normativa de las viviendas en régimen de alquiler.

Nota (c1): Valor de las viviendas alquiladas + valor de las viviendas libres (m² x precios s/ normativa de las viviendas de VPO o PPV en venta).

Nota (c2): Ventas posibles locales: valor de todos los locales estimado según los técnicos (locales vendidos y no vendidos).

VV: Vivienda en venta o vivienda terminada.

Actuación (15)

Actuación de VV: 051306 Montigalà P7-P8 Número de viviendas: 47	Acumulado a 31.12.2004	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001-98	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995	Ejercicio 1994
Adquisición de suelo	461.748	0	0	0	0	0	461.748	0	0
Costes obras	2.423.184	4.989	100.879	24.678	94.553	100.323	1.382.817	714.945	0
Honorarios	133.607	334	1.685	0	152	16.039	34.431	47.098	33.868
Otros costes	29.115	13.961	7.187	4.671	630	170	2.496	0	0
Otros gastos	82.007	24.939	22.729	24.681	1.950	7.628	80	0	0
Recup. inversión	(33.563)	(10.392)	(9.001)	(14.170)	0	0	0	0	0
Total costes directos (a)	3.096.098	33.831	123.479	39.860	97.285	124.160	1.881.572	762.043	33.868
Viviendas vendidas (b1)	190.881	0	0	0	0	190.881	0	0	0
Locales vendidos (b2)	83.253	0	0	0	83.253	0	0	0	0
Viviendas alquiladas (b3)	2.247.008	2.247.008	0	0	0	0	0	0	0
Ventas posibles viviendas (c1)	2.437.889								
Ventas posibles locales (c2)	135.842								
Ventas posibles (c)=(c1)+(c2)	2.573.731								
Grado de realización (b1+b2+b3)/c	97,96%								
Grado pendiente de realización	2,04%								

	Valor de mercado		Valor de coste
Existencias viv. (d1)=(c1-b1-b3) ventas pendientes	0	(d1/c) x (a)	0
Exis. locales (d2)=(c2-b2) ventas pendientes	52.589	(d2/c) x (a)	63.262
Total	52.589	Total	63.263
Valor de las existencias finales (el menor de los dos anteriores)	52.589		
Existencias en alquiler (b3/c) x (a) Valor de coste	2.703.063		
Existencias finales	2.755.652		

Importes en euros.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas según hojas de cálculo de existencias de viviendas facilitadas por el INCASOL.

(b3): Valor de las viviendas alquiladas: m² x precios según normativa de las viviendas en régimen de alquiler.

(c1): Valor de las viviendas alquiladas + valor de las viviendas libres (m² x precios s/ normativa de las viviendas VPO o PPV en venta).

(c2): Ventas posibles locales: valor de todos los locales estimado según los técnicos (locales vendidos y no vendidos)

VV: Vivienda en venta o vivienda terminada

5. TRÁMITE DE ALEGACIONES

A los efectos previstos por el artículo 6.1 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio; por la Ley 7/2002, de 25 de abril, y por la Ley 7/2004, de 16 de julio, el presente informe de fiscalización fue enviado al Instituto Catalán del Suelo (INCASOL).

La respuesta del INCASOL, una vez conocido el informe, es la que se reproduce* a continuación:

Generalidad de Cataluña
Instituto Catalán del Suelo

Sindicatura de Cuentas de Cataluña
Sr. D. Enric Genescà Garrigosa
Síndico de Cuentas
Av. Litoral, 12-14
08005 Barcelona

Barcelona, 24 de mayo de 2007

Distinguido síndico,

En respuesta a vuestro escrito con fecha de 4 de mayo de 2005 por el que nos envía el proyecto de Informe de fiscalización núm. 02/2007-B correspondiente al Instituto Catalán del Suelo ejercicio 2004, le adjuntamos informe sobre la aplicación de los criterios y recomendaciones del proyecto de informe que nos ha entregado.

Atentamente,

[Firma, ilegible, y sello del Instituto]

ANTONI SIERRA GUTIÉRREZ
DIRECTOR ECONÓMICO Y FINANCIERO

* La respuesta original estaba redactada en catalán. Aquí figura una traducción al castellano de la misma.

INFORME SOBRE LA APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS Y LAS RECOMENDACIONES DEL PROYECTO DE INFORME 02/2007-B DE LA SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA

Barcelona, 24 de mayo de 2007

Querríamos en primer lugar poner de manifiesto el elevado interés que para el Incasol tienen los informes de fiscalización focalizados sobre determinadas áreas de su actividad como es el caso del presente informe sobre las existencias del Instituto.

Estos informes sectoriales permiten analizar a fondo un área de actividad del Incasol con mucha profundidad y generan un conjunto de conclusiones y recomendaciones que mejoran notablemente el proceso.

Este interés genérico se ve potenciado por la relevancia que tienen las existencias tanto desde el punto de vista económico, como de gestión y coordinación de información con otros departamentos del Incasol.

En cuanto a aspectos más concretos, especialmente del apartado de conclusiones y recomendaciones del informe, destacamos lo siguiente:

- Epígrafe 3. 1. 1 ^[5] en referencia a la utilización excesiva de una aplicación informática (DESP) inicialmente destinada al registro de gastos poco habituales asociados a las actuaciones

“Habría que diseñar una base de datos específica para los gastos introducidos en la aplicación DESP (Gastos) para disponer de mayor información, ya que vienen a ser gastos habituales de las actuaciones.”

“La aplicación de gastos DESP se creó inicialmente para registrar aquellos gastos poco habituales asociados a las actuaciones. En la práctica, gran parte de los gastos de las actuaciones se registran en DESP. La Sindicatura considera que muchos de estos gastos se deberían poder introducir en las bases de datos de OBI (Adquisiciones de suelo), GUR (Gestión de obras de urbanización) u OBH (Seguimiento de obras de vivienda) o bien se debería diseñar una base de datos específica para este tipo de gastos, para disponer de mayor información, ya que vienen a ser gastos habituales de las actuaciones.”

La práctica habitual es la de integrar en las aplicaciones la formalización de los documentos cuando su tipología deja de ser una excepción y tiene carácter recurrente.

En lo referente a la aplicación DESP, expresamos nuestro acuerdo con la idea puesta de manifiesto en la recomendación relativa a su sobretutilización. Únicamente nos gustaría matizar que a pesar del elevado número de documentos formalizados mediante esta aplicación, su valor económico es comparativamente

5. Apartado 3.1 del informe definitivo. (Nota de la Sindicatura).

muy reducido con respecto al componente económico de la información contenida en las aplicaciones corporativas.

- Epígrafe 3. 1. 2.^[6] en referencia al criterio de contabilización de las cuotas de urbanización

“En el sistema de cooperación, el INCASOL ejecuta las obras de urbanización que corren a cargo de los propietarios. Este sistema requiere la reparcelación de terrenos y el INCASOL, cuando ejerce de administración actuante, se encarga de cobrar a los propietarios las cuotas de urbanización.”

“El sistema seguido por el INCASOL se podría considerar adecuado si en lugar de incorporar las cuotas cobradas (criterio de caja) incorporara las cuotas devengadas.”

Ejercicio 2004: de acuerdo con lo expresado en el propio proyecto de informe de la Sindicatura, *“los ingresos por reparcelaciones se reflejan correctamente en la Cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en el que se devengan, mediante un asiento global pero, con respecto a la valoración de existencias, al no tener un desglose actuación por actuación de los importes devengados no cobrados, estos no se incorporan como menos coste en la valoración de las existencias.”*

Ejercicios 2005 y 2006: la contabilización de los ingresos por reparcelaciones se ha llevado a cabo desglosando actuación por actuación, por lo que estos ingresos se han incorporado como menos coste en la valoración de las existencias.

- Epígrafe 3. 1. 2.^[6] en referencia al cálculo de los costes indirectos (CIT) de suelo

“En el cálculo de costes indirectos del suelo, obviamente todos los costes indirectos del periodo no son imputables al suelo, razón por la que se aplica un porcentaje del 60%, que refleja, según la entidad, el peso del área del suelo respecto a la actividad total del INCASOL. Según el INCASOL este porcentaje se aplica al menos desde el ejercicio 1996.”

“Este porcentaje no se revisa anualmente. Sería preciso fijar un criterio para su cálculo y aplicarlo cada año. “

“Además, hay que señalar que en el cálculo de los costes indirectos se incluyen ingresos relacionados con la actividad del área del suelo que la Sindicatura no considera razonable incluir.”

Cálculo de costes indirectos (CIT)

El criterio de imputación que el Incasol utiliza a fin de llevar a cabo la distribución de los costes indirectos se basa en el reparto del personal del Instituto entre las actividades de suelo y de vivienda en razón de la labor operativa que desempeñan.

6. Apartado 3.2 del informe definitivo. (Nota de la Sindicatura).

Como consecuencia de los cálculos efectuados en base a este criterio se han obtenido los siguientes porcentajes de distribución de los costes indirectos:

- ejercicios 2005 y 2006: el porcentaje de imputación a la actividad de suelo ha sido de un 76% en ambos ejercicios.

Inclusión de ingresos en el cálculo de costes indirectos (CIT)

En lo que atañe al hecho de encontrar ingresos relacionados con la actividad de suelo dentro del cálculo del reparto de costes indirectos, hay que decir que el motivo de su inclusión se basa en la consideración de estos ingresos como unos ingresos de carácter general, que desde el punto de vista de la valoración de las existencias entendemos que se adecuan mejor como neutralizadores de gastos de la misma naturaleza más que como generadores de ingresos propiamente dichos.

- Epígrafe 3. 1. 3.^[7] en referencia a la minoración de la provisión de suelo en curso, por el importe de las subvenciones recibidas de la Dirección General de Urbanismo de la Generalidad

“... sería preciso añadir que en el cálculo de las provisiones de suelo en curso, la entidad minoró la provisión resultante en una cantidad igual a la subvención recibida de la Dirección General de Urbanismo de la Generalidad. La Sindicatura considera que el hecho de haber recibido subvenciones de suelo no tiene relación con el aumento o la reducción del valor de las provisiones de suelo.”

Las subvenciones pendientes de aplicación se consideran a efectos de provisiones por depreciación de existencias una garantía ya existente en caso de pérdida de valor que permite no dotar provisiones por el importe que estas ya cubren.

- Epígrafe 2.3.2.1. y 3.1.2.^[8] en referencia a la falta de información por parte de ADIGSA relativa al destino de las viviendas libres

“Venta de viviendas. ADIGSA les proporciona unos ficheros mensuales que incluyen una relación de las ventas realizadas. Además, anualmente elabora un fichero que contiene un resumen del movimiento de viviendas durante el año. Hay que señalar que de la información de las viviendas libres ADIGSA no diferencia las que están destinadas al alquiler de las que están destinadas a la venta, información que sería necesaria para hacer un cálculo más minucioso de la valoración de las viviendas.”

“Hay que señalar que ADIGSA no proporciona la información relativa al destino de las viviendas libres, es decir, si están destinadas al alquiler o a la venta. Por esta razón, en la valoración de las viviendas, todas las viviendas libres se tratan como destinadas a la venta, y se valoran a precio de mercado o a coste de producción, el menor de ambos, cuando, si fueran destinadas a alquiler, se deberían valorar siempre a coste de producción.”

7. Apartado 3.3 del informe definitivo. (Nota de la Sindicatura).

8. Apartado 3.2 del informe definitivo. (Nota de la Sindicatura).

“La Sindicatura considera que esta información es necesaria para hacer un cálculo más preciso del valor de las existencias.”

a) Falta de información relativa al destino de las viviendas libres

Para los ejercicios 2005 y 2006, aunque Adigsa todavía no puede proporcionar la información sobre el destino de las viviendas libres, el Incasol ha efectuado el cruce de la información proporcionada por Adigsa con la base de datos corporativa GOH (Gestión de obras de vivienda) para averiguar el destino de estas viviendas, es decir, si se destinarán a alquiler o a venta.

Como consecuencia del conocimiento de este destino, en el ejercicio 2005 se ha podido proceder a la inmovilización de las viviendas alquiladas y en el ejercicio 2006 la inmovilización se ha ampliado también a las viviendas que de acuerdo con GOH tienen el régimen de alquiler (alquiladas y no alquiladas).

b) Fichero que contiene un resumen de los movimientos de viviendas

Desde el ejercicio 2005 Adigsa entrega el fichero con periodicidad mensual.

- Epígrafe 3.1.2.^[9] en referencia al registro de las actuaciones de vivienda en régimen de alquiler en el apartado de inmovilizado material de acuerdo con el Plan general contable para empresas inmobiliarias

“Las actuaciones de vivienda en régimen de alquiler figuran registradas en el apartado de existencias del balance. Estos activos, de acuerdo con lo establecido en el Plan general contable para empresas inmobiliarias, deberían figurar en el apartado del inmovilizado material.”

Ejercicio 2005:

- tal como se señala en la Memoria del Incasol correspondiente al ejercicio 2005, el Instituto ha procedido a reclasificar de la partida de balance de Existencias, el valor de las viviendas propiedad del Instituto que tiene arrendadas, en el epígrafe de Inmovilizado Material, apartado Inmuebles en arrendamiento.

Ejercicio 2006:

- se consolida como habitual el tratamiento dentro del epígrafe de Inmovilizado material, apartado Inmuebles en arrendamiento, de las viviendas en régimen de alquiler arrendadas.
- se incorporan dentro de este mismo epígrafe las viviendas en régimen de alquiler, pendientes de arrendar.

- Epígrafe 2.3.4.1. en referencia a la provisión dotada en la actuación Gallecs

“Provisión Gallecs: actuación que se inició en el año 1985, de valor contable 13,0M€ y ubicada en Mollet del Vallès. Esta actuación está desarrollada parcialmente y está interrumpida a causa de modificaciones en el planeamiento. Su provisión a 31 de diciembre de 2003 cubre el 50% de su valor y permanece inmovible al menos desde 2001.”

Desde el ejercicio 2005 se ha incrementado la provisión hasta el 95% del valor de la actuación, dada la imposibilidad de desarrollo urbanístico de este porcentaje.

- Epígrafe 3.1.2^[10] en referencia al aprovisionamiento de obras posteriores a la venta

“En cuanto a otros costes, hay que hacer la siguiente observación:

Hay otros costes correspondientes a obras posteriores a la venta como por ejemplo el ajardinamiento de zonas verdes. Estas obras pueden realizarse una vez se ha vendido la actuación de suelo o vivienda. Por esta razón hay actuaciones 100% vendidas a las que todavía se imputan costes. Estos costes ya no pueden formar parte del valor de las existencias y se contabilizan directamente en gastos. Para una correcta correlación entre ingresos y gastos se debería dotar una provisión durante el periodo de vida de la actuación, ya que el INCASOL sabe con antelación que la deberá realizar.”

En general sí que cabe la posibilidad de que se produzcan gastos posteriores a la venta de las actuaciones de suelo o de vivienda: la imprevisibilidad tanto de los casos en que se pueden producir gastos de este tipo como de su importe hacen de difícil concreción una posible provisión que recoja la contingencia señalada en la recomendación.

- Epígrafe 3 y 3.1.3^[11] en referencia a los criterios aplicados para el cálculo de las provisiones de suelo

“En cuanto a los criterios aplicados para el cálculo de las provisiones (reducen el valor de las existencias en un 7,0%), la Sindicatura considera que los establecidos para corregir el valor del suelo (el 82,7% de la provisión total a 31 de diciembre de 2004) no son consistentes ni se calculan con precisión. Los cálculos se basan en la premisa de que un terreno inmovilizado disminuye de valor cada año, cuando la evolución del precio del suelo en Cataluña presenta la tendencia contraria. Consideramos que se debería dotar provisión solo en los casos en que técnicamente se hubiera justificado su depreciación.”

“La provisión del suelo en curso interrumpido (45,15M€ a 31 de diciembre de 2004) se debería cuantificar de una manera más precisa y minuciosa.”

10. Apartado 3.2 del informe definitivo. (Nota de la Sindicatura).

11. Apartados 3 y 3.3 del informe definitivo. (Nota de la Sindicatura).

“En cuanto a la Provisión para pérdidas de valor de suelo en venta, de importe 7,11M€ a 31 de diciembre de 2004, la Sindicatura considera que el suelo en venta ya está valorado a precio de adquisición/producción o de mercado, habiéndose aplicado el menor de ambos, con lo cual ya está incorporando esta depreciación. Por otra parte, como se ha comprobado que el valor del suelo en venta no se actualiza de forma regular, lo que indica que el valor de las parcelas libres puede estar infravalorado, esta provisión todavía reduce más su valor.”

1) Con respecto a los criterios utilizados por el Incasol señalamos lo siguiente:

Las provisiones por inmovilización de suelo tienen como finalidad compensar posibles pérdidas de valor de los activos: el criterio de incrementar los coeficientes de aprovisionamiento por año transcurrido sin actividad se ha manifestado excesivamente prudente, y todavía más si se contempla la evolución de los precios del suelo en los últimos años.

De acuerdo con las recomendaciones de la Sindicatura y con los estudios de la propia entidad se ha iniciado un proceso de revisión de los mecanismos de cálculo con tres premisas:

- a) Provisionar totalmente los activos de valor de mercado cero (los que definitivamente no pueden ser objeto de desarrollo urbanístico). Igualmente provisionar totalmente los procedimientos de reversión de suelo con sentencia firme.
- b) Aplicar criterios menos restrictivos por la consideración de actuación provisionable.
- c) Analizar la posible depreciación de las actuaciones de forma más individualizada.

2) Con respecto a la apreciación de que *“los criterios aplicados para el cálculo de las provisiones... no son consistentes ni se calculan con precisión”*:

Manifestamos nuestra discrepancia: el posible tratamiento diferente de situaciones que admitirían a priori una misma solución y que en la práctica se han solucionado de manera diferente se ha debido no a una falta de precisión en el cálculo sino, justamente, a un análisis más individualizado y minucioso de determinadas actuaciones.

- Epígrafe 3.1.3.^[12] en referencia a la reclasificación en el epígrafe de Provisiones para riesgos y gastos de la provisión para reclamaciones al Jurado Provincial de Expropiación

“La provisión para reclamaciones al Jurado Provincial de Expropiación se debería reclasificar en el epígrafe de Provisiones para riesgos y gastos (el importe a 31 de diciembre de 2004 asciende a 2,03M€). Además, esta provisión debería ser, en lugar del 20% de la diferencia entre el importe de la expropiación realizada por el

12. Apartado 3.3 del informe definitivo. (Nota de la Sindicatura).

INCASOL y el importe determinado por el Jurado Provincial de Expropiación, el resultado de un análisis individualizado para cada caso.”

La reclasificación de esta provisión en Provisiones para riesgos y gastos se ha efectuado en el ejercicio 2006.

El director económico y financiero

[Firma, ilegible]

Antoni Sierra Gutiérrez

De conformidad
El director

[Firma, ilegible]

Miquel Bonilla Ruiz

6. RESPUESTA A LAS ALEGACIONES

Una vez analizado el informe sobre la aplicación de los criterios y las recomendaciones del proyecto de informe 02/2007-B de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña, efectuado por la entidad fiscalizada, se elevan a definitivas las conclusiones y las recomendaciones incluidas en el anterior capítulo 3, y se modifica, teniendo en cuenta la penúltima alegación, el penúltimo párrafo de la parte introductoria del capítulo 3 Conclusiones y recomendaciones, que quedaría de la manera siguiente:

Respecto a los criterios aplicados para el cálculo de las provisiones (reducen el valor de las existencias en un 7,0%), la Sindicatura considera que los establecidos para corregir el valor del suelo (el 82,7% de la provisión total a 31 de diciembre de 2004) no se calculan con precisión, ya que se dotan con un porcentaje según la antigüedad, sin una valoración técnica o tasación pericial. Así [...]

Y así se hace constar en el texto del informe.

Sindicatura de Cuentas de Cataluña
Av. Litoral, 12-14
08005 Barcelona
Tel. +34 93 270 11 61
Fax +34 93 270 15 70
sindicatura@sindicatura.cat
www.sindicatura.cat

Elaboración del documento PDF: julio de 2009

Depósito legal de la versión encuadernada
de este informe: B-31815-2009