

## **NOTA RESUMEN**

### **Nota resumen del informe 4/2023, relativo al Instituto Catalán del Suelo, área de existencias, ejercicio 2020**

*Barcelona, 18 de mayo de 2023*

La Sindicatura de Cuentas de Cataluña ha emitido el informe 4/2023, relativo al Instituto Catalán del Suelo (INCASÒL), área de existencias, ejercicio 2020, en cumplimiento de su Programa anual de actividades.

El informe, presentado por el síndico Josep Viñas como ponente, fue aprobado por el Pleno de la Sindicatura en la sesión del 13 de abril de 2023.

El objeto del informe ha sido la fiscalización limitada financiera del INCASÒL, centrada en la fiscalización del área de existencias del Balance, correspondiente al ejercicio 2020. También se han revisado algunos aspectos del sistema de gestión y control de las existencias.

El INCASÒL fue creado por la Ley 4/1980, de 16 de diciembre, y tiene como finalidades principales la promoción de sectores destinados a actividades económicas y para usos residenciales, la construcción de viviendas sociales y la rehabilitación de barrios y de patrimonio histórico. Es una entidad de derecho público de la Generalidad adscrita al Departamento de Territorio y Sostenibilidad.

A 31 de diciembre de 2020, el Balance de situación del INCASÒL presentaba un activo y un patrimonio neto y pasivo de 2.359,28 M€. El saldo del epígrafe de Existencias era de 1.347,98 M€, que representa un 57,1% del activo del Balance.

Las observaciones más significativas derivadas del trabajo de fiscalización, recogidas en el apartado 3.1 del informe, se resumen a continuación:

- El INCASÒL tiene patrimonio no inventariado y, en consecuencia, no registrado en el epígrafe de Existencias del Balance, principalmente proveniente del patrimonio traspasado del Instituto Nacional de Urbanización y del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda.
- Dentro de las actuaciones de suelo en curso se incluyen actuaciones de reparcelación y urbanización ya finalizadas cuyos costes están pendientes de liquidar a los propietarios de las fincas. El Instituto debería agilizar la liquidación de estas actuaciones ya ejecutadas y traspasar los costes a cobrar al epígrafe Deudores comerciales del Balance.
- Dentro del suelo en curso se incluyen las inversiones realizadas en dos subestaciones eléctricas para dotar de suministro eléctrico a diferentes actuaciones de suelo industrial,

por 2,70 M€ que, atendiendo a su naturaleza, deberían haberse pasado a gasto en el ejercicio correspondiente.

- Dentro de las existencias hay 10,80 M€ correspondientes a áreas residenciales estratégicas que no llegaron a desarrollarse, por las que el Departamento de Territorio y Sostenibilidad transfiere anualmente y por un periodo de 20 años, 1,05 M€. El INCASÒL debería haber reconocido el importe de la inversión pendiente de recuperar, 10,80 M€, como pérdida dentro de los resultados de ejercicios anteriores del pasivo del Balance.
- El Instituto no dispone de un detalle individualizado del valor neto de las existencias, sino que éste debe calcularse a partir del listado de composición y valoración de coste extraído del SAP y de la relación de deterioros en archivo Excel, lo que dificulta la valoración de las existencias y aumenta el riesgo de errores al calcularlas.
- Respecto a la valoración de las existencias, en la imputación de los costes directos de mano de obra, hay trabajadores que imputan las horas trabajadas de forma genérica a otros proyectos o que simplemente no las informan. Además, del total de gastos de personal, solo se imputan directamente a proyectos el 10% de las horas, puesto que solo se imputan las horas dedicadas a proyectos de los llamados grupos de mando.
- El criterio de imputación de los costes indirectos que efectúa el Instituto no permite conocer de forma precisa el coste final de las actuaciones.
- Por lo que se refiere al cálculo de los deterioros, los deterioros genéricos se calculan aplicando porcentajes anuales a las actuaciones paradas de entre el 7% y el 40% del coste global de la actuación. Dado que hay actuaciones con una antigüedad superior a los 20 años, en algunos casos deberían aplicarse deterioros superiores al límite preestablecido. Por otro lado, para valorar la integridad de las existencias de suelo en curso y la suficiencia de los deterioros genéricos, es necesario un informe de tasación emitido por un experto independiente o un informe de valoración emitido por los técnicos del Instituto y aprobado por la Comisión de Valoraciones.

Por último, en el informe se incluyen nueve recomendaciones al INCASÒL que contribuirían a mejorar algunos de los aspectos señalados en las observaciones.

<p>Esta nota resumen tiene efectos meramente informativos. El informe se puede consultar en <a href="http://www.sindicatura.cat">www.sindicatura.cat</a>.</p>
---