

# BUTLLETÍ OFICIAL DEL PARLAMENT DE CATALUNYA

VIII legislatura

Terçer període



Número 151

Divendres, 2 de novembre de 2007

## S U M A R I

<b>3.</b>	<b>TRAMITACIONS EN CURS</b>		
<b>3.10.</b>	<b>Procediments que es clouen amb l'adopció de resolucions</b>		
<b>3.10.60.</b>	<b>Procediments relatius a la memòria anual i a altres informes de la Sindicatura de Comptes</b>		
	Procediment relatiu a l'Informe de fiscalització 14/2007, relatiu a l'Institut Català del Sòl, corresponent al 2004 (tram. 256-00017/08). Obertura del procediment i encàrrec a la Comissió. Termini.	<b>p. 3</b>	
<b>4.</b>	<b>INFORMACIÓ</b>	<b>p. 3</b>	
<b>4.85.</b>	<b>Sindicatura de Comptes</b>	<b>p. 3</b>	
	Informe de fiscalització 14/2007, relatiu a l'Institut Català del Sòl, corresponent al 2004 (tram. 256-00017/08).	<b>p. 3</b>	
	<b>ÍNDEX</b>	<b>p. 4</b>	
	<b>ABREVIACIONS</b>	<b>p. 4</b>	
<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓ</b>	<b>p. 5</b>	
<b>1.1.</b>	Introducció a l'informe	<b>p. 5</b>	
<b>1.2.</b>	Introducció a l'ens fiscalitzat	<b>p. 7</b>	
<b>2.</b>	<b>FISCALITZACIÓ DE L'ÀREA D'EXISTÈNCIES</b>		<b>p. 11</b>
<b>2.1.</b>	Balanç de situació a 31 de desembre de 2003 i 2004 i Compte de pèrdues i guanys dels exercicis finalitzats a 31 de desembre de 2003 i 2004		<b>p. 11</b>
<b>2.2.</b>	Existències a 31 de desembre de 2004: valor comptable, costos, vendes, resultats i marges per actuació		<b>p. 15</b>
<b>2.3.</b>	Treball realitzat		<b>p. 22</b>
<b>3.</b>	<b>CONCLUSIONS I RECOMANACIONS</b>		<b>p. 53</b>
<b>3.1.</b>	Circuit de les aplicacions informàtiques que intervenen en la valoració de les existències		<b>p. 54</b>
<b>3.2.</b>	Procediment per al càlcul de la valoració de les existències		<b>p. 55</b>
<b>3.3.</b>	Procediment i criteris aplicats per al càlcul de la provisió per depreciació de les existències		<b>p. 57</b>
<b>4.</b>	<b>ANNEX</b>		<b>p. 59</b>
<b>5.</b>	<b>TRÀMIT D'ALLEGACIONS</b>		<b>p. 71</b>
<b>6.</b>	<b>RESPOSTA A LES ALLEGACIONS</b>		<b>p. 78</b>

#### NOTES

*Els documents publicats en el Butlletí Oficial del Parlament de Catalunya (BOPC) són una reproducció fidel dels documents originals entrats al Registre. La reproducció dels informes de la Sindicatura de Comptes respecta també la compaginació de l'original.*

*La numeració del BOPC no està necessàriament vinculada a una sola data.*

*Aquesta publicació és impresa en paper ecològic (definició europea ECF), en compliment del que estableix la Resolució 124/III del Parlament, sobre la utilització del paper reciclat en el Parlament i en els departaments de la Generalitat, adoptada el 30 d'abril de 1990.*

## 3. TRAMITACIONS EN CURS

## 3.10. PROCEDIMENTS QUE ES CLOUEN AMB L'ADOPCIÓ DE RESOLUCIONS

## 3.10.60. PROCEDIMENTS RELATIUS A LA MEMÒRIA ANUAL I A ALTRES INFORMES DE LA SINDICATURA DE COMPTES

**Procediment relatiu a l'Informe de fiscalització 14/2007, relatiu a l'Institut Català del Sòl, corresponent al 2004**

Tram. 256-00017/08

Obertura del procediment i encàrrec a la Comissió de la Sindicatura de Comptes

Acord: Mesa del Parlament, sessió del 24.10.2007.

Termini per a proposar compareixences

Termini per a formular propostes de compareixença dels responsables dels òrgans, els ens o les entitats fiscalitzades, d'acord amb l'article 164.8 del Reglament del Parlament.

Termini: 10 dies hàbils (del 05.11.2007 al 16.11.2007).

Finiment del termini: 19.11.2007; 9:30 hores.

Acord: Mesa del Parlament, sessió del 24.10.2007.

## 4. INFORMACIÓ

## 4.85. SINDICATURA DE COMPTES

**Informe de fiscalització 14/2007, relatiu a l'Institut Català del Sòl, corresponent al 2004**

Tram. 256-00017/08

AL PRESIDENT DEL PARLAMENT

Molt Honorable President,

Em complau trametre-us, adjunts, tres exemplars en format paper i un exemplar en suport informàtic de l'informe de fiscalització núm. 14/2007, relatiu a l'Institut Català del Sòl (INCASOL), avaluació dels procediments interns en l'àrea d'existències, exercici 2004, aprovat pel Ple de la Sindicatura.

Aprofito l'avinentesa per a saludar-vos ben atentament.

Barcelona, 15 d'octubre de 2007

Joan Colom i Naval  
Síndic major

Montserrat Vendrell i Tornabell, secretària general de la Sindicatura de Comptes de Catalunya,

CERTIFICO:

Que a Barcelona, el dia 12 juny de 2007, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del síndic major, l'Excm. Sr. Joan Colom i Naval, amb l'assistència dels síndics Sr. Agustí Colom i Cabau, Sr. Alexandre Pedrós i Abelló, Sr. Enric Genescà i Garrigosa, Sr. Ernest Sena i Calabuig, Sr. Jaume Amat i Reyeró, i Sr. Jordi Pons i Novell, actuant-hi com a secretària la secretària general de la Sindicatura, Sra. Montserrat Vendrell i Tornabell, i com a ponent el síndic Sr. Enric Genescà i Garrigosa, amb deliberació prèvia s'acorda aprovar l'informe de fiscalització 14/2007, relatiu a Institut Català del Sòl (INCASOL), avaluació dels procediments interns en l'àrea d'existències, exercici 2004.

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

Barcelona, 25 de juliol de 2007

Montserrat Vendrell i Tornabell

Vist i plau  
El síndic major  
Joan Colom i Naval

## ÍNDEX

## ABREVIACIONS

## 1. INTRODUCCIÓ

1.1. Introducció a l'informe

1.1.1. Objecte i abast material

1.1.2. Metodologia

1.1.3. Abast temporal

1.2. Introducció a l'ens fiscalitzat

1.2.1. Antecedents, creació i naturalesa jurídica

1.2.2. Objecte social, funcions i organització

1.2.3. Òrgans de govern

1.2.4. Normativa bàsica aplicable

## 2. FISCALITZACIÓ DE L'ÀREA D'EXISTÈNCIES

2.1. Balanç de situació a 31 de desembre de 2003 i 2004 i Compte de pèrdues i guanys dels exercicis finalitzats a 31 de desembre de 2003 i 2004

2.2. Existències a 31 de desembre de 2004: valor comptable, costos, vendes, resultats i marges per actuació

2.2.1. Sòl

2.2.2. Habitatge

2.2.3. Naus en curs i acabades

2.3. Treball realitzat

2.3.1. Mostra

2.3.2. Circuit de les aplicacions informàtiques que intervenen en la valoració de les existències de sòl, naus i habitatge

2.3.3. Procediment per al càlcul de la valoració de les existències

2.3.4. Procediment i criteris aplicats en el càlcul de la provisió per depreciació de les existències

## 3. CONCLUSIONS I RECOMANACIONS

3.1. Circuit de les aplicacions informàtiques que intervenen en la valoració de les existències

3.2. Procediment per al càlcul de la valoració de les existències

3.3. Procediment i criteris aplicats per al càlcul de la provisió per depreciació de les existències

## 4. ANNEX

## 5. TRÀMIT D'ALLEGACIONS

## 6. RESPOSTA A LES ALLEGACIONS

## ABREVIACIONS

ADIGSA Administració, Promoció i Gestió, SA

ALI Alienacions de sòl

AMA Arxiu mestre d'actuacions

CIT Costos indirectes de transformació

DEF Departament d'Economia i Finances

DGAH Direcció General d'Arquitectura i Habitatge

DMAH Departament de Medi Ambient i Habitatge

DOCE Diari Oficial de la Comunitat Europea

DOGC Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya

DPTOP Departament de Política Territorial i Obres Públiques

EDC Enregistrament de documents comptables

EEPC Estatut de l'empresa pública catalana

EXI Existències de sòl

GPL Gestió del planejament

GUR Gestió d'obres d'urbanització

HPO Habitatges de protecció oficial

INCASOL Institut Català del Sòl

IVA Impost sobre el valor afegit

M€ Milions d'euros

NIC Normes internacionals de comptabilitat

OBI Adquisicions de sòl

OBH Gestió econòmica de les obres de construcció

PGC Pla general de comptabilitat

PGCEI Pla general de comptabilitat per a empreses immobiliàries

PPH Promoció pública de l'habitatge

## 1. INTRODUCCIÓ

### 1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

#### 1.1.1. Objecte i abast material

De conformitat amb les funcions de la Sindicatura de Comptes, establertes en els articles 2 i 11 de la Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol i d'acord amb el Programa anual d'activitats de la Sindicatura de Comptes per al 2007, la Sindicatura de Comptes emet el present informe de fiscalització relatiu a l'empresa de la Generalitat Institut Català del Sòl (INCASOL) corresponent a l'exercici 2004 i referent a l'àrea d'existències. L'últim informe emès per la Sindicatura de Comptes sobre l'INCASOL correspon a l'exercici 2003 (F-23/2005-B) i és relatiu a la fiscalització de regularitat.

L'abast material d'aquest informe és l'anàlisi del sistema de valoració de les existències establert per l'INCASOL. Les existències suposen al voltant del 50% de l'actiu i, per tant, la seva valoració és molt rellevant, tant des del punt de vista del seu pes economicofinancer en els estats financers com des del punt de vista de la seva gestió i coordinació amb els sistemes informàtics de l'entitat.

Aquest informe s'ha estructurat de la manera següent:

- Epígraf 2.1: Es presenta el Balanç de situació a 31 de desembre de 2003 i de 2004 així com els comptes de pèrdues i guanys dels exercicis finalitzats a 31 de desembre de 2003 i de 2004.
- Epígraf 2.2: A títol merament informatiu es presenten les dades de les actuacions més significatives tant en sòl com en habitatges i naus a 31 de desembre de 2004, extretes dels llistats d'existències proporcionats per l'entitat, el total dels quals està conciliat amb comptabilitat.
- Epígraf 2.3: Es presenta el treball realitzat, que inclou el següent:
  - Epígraf 2.3.1: Es presenta la mostra seleccionada a partir dels llistats d'existències a 31 de desembre de 2004, sobre la qual es faran les comprovacions materials dels circuits i de valoració d'existències.
  - Epígraf 2.3.2: Es fa una descripció del circuit de sistemes informàtics que intervenen en la valoració de les existències, i se'n fa la comprovació material.
  - Epígraf 2.3.3: Es fa una descripció del procediment per al càlcul de la valoració de les existències, i se'n fa la comprovació material.

- Epígraf 2.3.4: Es descriuen el procediment i els criteris aplicats en el càlcul de les provisions per depreciació de les existències, i se'n fa la comprovació material.

### **1.1.2. Metodologia**

Les proves de compliment realitzades han estat aquelles que, de forma selectiva, s'han considerat necessàries per tal d'obtenir evidència suficient i adient, amb l'objectiu d'aconseguir una base raonable que permeti manifestar les conclusions que es desprenen del treball realitzat.

En cada cas, s'assenyalen les incidències detectades. Les conclusions extretes d'aquesta anàlisi, és a dir, els resultats de les comprovacions efectuades per avaluar els circuits i procediments establerts que permeten emetre un judici fundat sobre l'adequació dels procediments i sobre la qualitat del control intern establert, es presenten en l'apartat 3 de conclusions finals.

### **1.1.3. Abast temporal**

El 2004 ha estat el primer any en què la valoració de les existències de sòl i naus s'ha portat a terme exclusivament mitjançant una nova aplicació anomenada Existències (EXI). Pel que fa a la valoració dels habitatges no s'han produït canvis en els sistemes de valoració en l'exercici 2004 respecte del 2003.

En els exercicis anteriors la valoració de les existències de sòl, naus i habitatges es feia mitjançant fulls de càlcul individualitzats per a cada tipus d'actuació on s'especificava la següent informació: inversions realitzades en l'exercici en curs detallades per conceptes (adquisició de sòl, obres, honoraris, altres costos i altres despeses) i existències finals també detallades per conceptes. Les dades utilitzades per a la valoració de les existències en curs i acabades s'extreien de la comptabilitat mitjançant un procediment no automatitzat.

En el 2004 la valoració dels habitatges es continua realitzant mitjançant el procediment descrit anteriorment i, en canvi, pel que fa a la valoració de sòl i naus, s'utilitza un nou programa informàtic anomenat EXI que es nodreix de la base de dades Enregistrament de documents comptables (EDC) i Alienacions de sòl (ALI) mitjançant un procediment automatitzat.

Atès que les actuacions no es desenvolupen en un sol exercici, s'ha realitzat un seguiment de la mostra escollida, des del seu inici fins al 31 de desembre de 2004.

## **1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT**

### **1.2.1. Antecedents, creació i naturalesa jurídica**

L'INCASOL va ser creat, com a organisme autònom de caràcter comercial, per la Llei 4/1980, de 16 de desembre, publicada en el DOGC núm. 100 de data 16 de desembre de 1980, i va ser adscrit al Departament de Política Territorial i Obres Públiques (DPTOP).

El Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, estableix en l'article 5.2 que l'INCASOL és un organisme autònom de la Generalitat de Catalunya amb competències urbanístiques que es regeix per la seva normativa.

La Llei de creació es va modificar per la Llei 4/2000, de 26 de maig, de mesures fiscals i administratives que en l'article 27 estableix, entre altres aspectes, que l'INCASOL passa a ser una entitat de dret públic de la Generalitat amb personalitat jurídica pròpia sotmesa a la Generalitat, que ha d'ajustar la seva activitat a l'ordenament jurídic privat i al dret públic en els supòsits que la llei determina.

L'INCASOL està adscrit al Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

### **1.2.2. Objecte social, funcions i organització**

#### **1.2.2.1. Objecte social**

L'objecte social de l'INCASOL, d'acord amb l'article 1 de la seva Llei de creació (Llei 4/1980), modificada per la Llei 21/2001, de 28 de desembre, de mesures fiscals i administratives, és la promoció de sòl urbanitzat, el foment de l'habitatge i la gestió d'equipaments públics, amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives, remodelacions urbanes, creació d'espais lliures i zones verdes, dotacions i equipaments. A més, l'article 1 també estableix el següent:

- L'INCASOL ha de promoure les actuacions necessàries, tant en l'aspecte organitzatiu com en el funcional, per tal de permetre una utilització del sòl d'acord amb l'interès general i per a impedir l'especulació i afavorir l'efectivitat del dret de gaudir d'un habitatge digne i adequat.
- L'INCASOL, com a instrument de política de sòl i d'habitatge, és l'administració urbanística actuant mitjançant la qual la Generalitat exerceix les seves competències d'execució del planejament, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

### **1.2.2.2. Funcions**

L'article 3.1 de la Llei de creació de l'INCASOL, modificada per la Llei 4/2000, estableix com a funcions de l'Institut les següents:

- a) Programar actuacions de promoció de sòl urbanitzable i remodelacions urbanes.
- b) Promoure, tant de manera directa com convinguda, habitatges públics i la rehabilitació o remodelació d'aquests.
- c) Programar i executar actuacions de rehabilitació de nuclis antics.
- d) Redactar els instruments urbanístics que s'hagin de desenvolupar directament per mitjà de l'INCASOL o bé amb la col·laboració d'aquest.
- e) Exercir la gestió urbanística en execució de plans, propis o assumits com a tals, per qualsevol dels sistemes d'actuació establerts per la legislació urbanística. En el desenvolupament d'aquesta activitat ha d'assumir la qualitat d'Administració actuant si així ho estableix el pla que s'executa, amb els drets i els deures que la normativa urbanística li atorga.
- f) Redactar, tramitar i aprovar projectes de reparcel·lació, de compensació i d'urbanització, en les actuacions que assumeixi en qualitat d'Administració actuant.
- g) Adquirir sòl, fins i tot mitjançant expropiació forçosa, com a beneficiari, de terrenys destinats a la creació de sòl urbanitzat, la formació de reserves de sòl, la promoció d'habitatge públic, la creació de dotacions i equipaments, zones verdes i espais lliures o qualsevol altra finalitat anàloga de caràcter urbanístic. La potestat expropiatòria correspon al DPTOP.
- h) Redactar projectes d'edificació.
- i) Alienar, permutar i cedir terrenys i edificis de la seva propietat.
- j) Constituir, transmetre, modificar i extingir els drets d'hipoteca, superfície, censos, servituds i, en general, qualsevol dret real sobre els terrenys i les edificacions que són propietat de l'INCASOL.
- k) Protegir i defensar el seu patrimoni.
- l) Arrendar béns mobles i immobles.
- m) Exercir la gestió de les fiances d'arrendament de finques urbanes i del Registre de fiances dels contractes de lloguer, d'acord amb les disposicions vigents.
- n) Qualsevol altra que li encomani la llei o el Govern de la Generalitat.
- o) Promoure i gestionar equipaments públics.

### **1.2.2.3. Organització**

L'estructura orgànica i funcional de l'INCASOL, aprovada en la sessió 10/2001 de 4 de desembre de 2001 del Consell d'administració, es presenta a continuació:



### 1.2.3. Òrgans de govern

Els òrgans que regeixen l'Institut són el Consell d'Administració i el director.

#### 1.2.3.1. *Consell d'Administració*

D'acord amb l'article 7 de la Llei de creació, modificada per la Llei 4/2000, el Consell d'Administració té atribuïdes les més àmplies facultats en l'actuació i la gestió de l'INCASOL. L'integren els representants de la Generalitat que assenyala el Govern, i el director i n'és president el Conseller del DPTOP.

El seu funcionament i la concreció de les seves funcions s'han de regular per l'Estatut de Règim Interior de l'Institut, pendent d'aprovació.

La composició del Consell d'Administració de l'INCASOL a 31 de desembre de 2004 és la següent:

Càrrec	Nom de la persona	Representació que ostenta
<b>President</b>	Hble. Sr. Joaquim Nadal i Farreras	Conseller del DPTOP
<b>Vocals</b>	Hble. Sr. Salvador Milà i Solsona	Conseller del DMAH
	Sr. Oriol Nel·lo i Colom	Secretari per a la Planificació Territorial del DPTOP
	Sr. Ricard Fernández i Ontiveros	Secretari d'Habitatge del DMAH
	Sra. Carmina Llumà i Ras	Secretària general del DPTOP
	Sr. Joan Llord i Corbella	Director general d'Urbanisme del DPTOP
	Sr. Joan Ganyet i Solé	Director general d'Arquitectura i Paisatge del DPTOP
	Sra. Carme Trilla i Bellart	Directora general d'Habitatge del DMAH
	Sr. Miquel Bonilla i Ruiz	Conseller delegat d'ADIGSA del DMAH
	Sr. Francesc Xavier Padrós i Castellón	Director de serveis del DEF
	Sra. Ma. Teresa Costa i Campí	Secretària d'Indústria i Energia del Departament de Treball i Indústria
	Sr. Ramon Canal i Comaposada	Secretari general del Departament de Governació i Administracions Públiques
	Sr. Jordi Rustullet i Tallada	Cap de l'oficina de Coordinació Territorial del Departament de Benestar i Família
	Sr. Antoni Paradell i Ferrer	Director de l'INCASOL
<b>Secretari</b>	Sr. Josep Lluís Cahís i Tió	Cap de l'Assessoria Jurídica de l'INCASOL (amb veu i sense vot)

### **1.2.3.2. El director**

D'acord amb l'article 10 de la Llei de creació, modificada per la Llei 4/2000, el director és l'òrgan executiu que dirigeix el funcionament de l'INCASOL, n'ostenta la representació i exerceix les funcions específiques que determini l'estatut del règim interior de l'Institut que, com s'ha dit, està pendent d'aprovació.

### **1.2.4. Normativa bàsica aplicable**

La normativa bàsica aplicable a l'INCASOL és la següent:

- Decret legislatiu 1/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya.
- Decret legislatiu 2/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei 4/1985, de 29 de març, de l'Estatut de l'empresa pública catalana (EEPC).
- Decret legislatiu 3/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya.
- Lleis de pressupostos anuals de la Generalitat.
- Legislació mercantil general.
- Normativa fiscal general.

## **2. FISCALITZACIÓ DE L'ÀREA D'EXISTÈNCIES**

### **2.1. BALANÇ DE SITUACIÓ A 31 DE DESEMBRE DE 2003 I 2004 I COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS DELS EXERCICIS FINALITZATS A 31 DE DESEMBRE DE 2003 I 2004**

A continuació es presenta el Balanç de situació a 31 de desembre de 2003 i de 2004, així com els comptes de pèrdues i guanys dels exercicis finalitzats a 31 de desembre de 2003 i de 2004.

ACTIU	31.12.2003	31.12.2004	Variació %
<b>B) Immobilitzat</b>			
<b>II. Immobilitzacions immaterials</b>	<b>1.067</b>	<b>975</b>	<b>(8,7)</b>
5. Aplicacions informàtiques	3.669	4.073	11,0
8. Amortitzacions	(2.601)	(3.098)	19,1
<b>III. Immobilitzacions materials</b>	<b>55.066</b>	<b>53.984</b>	<b>(2,0)</b>
2. Immobilitzat cedit en explotació	20.788	20.815	0,1
3. Immobles per a l'ús propi	1.676	2.033	21,3
4. Immobles en arrendament	35.170	35.181	0,0
5. Altres instal·lacions, utilatge i mobiliari	4.982	5.171	3,8
7. Altre immobilitzat	295	290	(1,6)
9. Amortitzacions	(7.844)	(9.506)	21,2
<b>IV. Inversions gestionades</b>	<b>26.387</b>	<b>24.351</b>	<b>(7,7)</b>
1. Nuclis antics	6.873	7.700	12,0
2. Obres gestionades	14.028	7.156	(49,0)
3. Nuclis antics obra entregada	5.487	9.495	73,0
<b>V. Immobilitzacions financeres</b>	<b>154.562</b>	<b>145.477</b>	<b>(5,9)</b>
1. Participacions en empreses del grup	1.146	1.236	7,9
2. Participacions en altres empreses	2.328	2.642	13,5
3. Aportacions a juntes i consorcis	22.364	18.811	(15,9)
6. Préstecs concedits a llarg termini	129.893	120.604	(7,2)
7. Dipòsits i fiances a llarg termini	11.853	11.852	(0,0)
8. Altres inversions financeres	3.603	6.602	83,3
9. Provisions	(16.624)	(16.270)	(2,1)
<b>VI. Deutors per operacions de tràfic a llarg termini</b>	<b>165.196</b>	<b>184.324</b>	<b>11,6</b>
1. Deutors per vendes d'habitatge	110.194	116.637	5,8
2. Deutors per vendes de sòl, naus i locals	33.452	31.239	(6,6)
3. Deutors per convenis	21.551	36.448	69,1
<b>Total</b>	<b>402.279</b>	<b>409.111</b>	<b>1,7</b>
<b>C) Despeses a distribuir en diversos exercicis</b>			
1. Despeses de formalització de deutes	267	320	19,7
2. Despeses a distribuir per cessió cartera	18.499	16.025	(13,4)
3. Despeses a distribuir préstecs	22.004	0	(100,0)
4. Hipoteques remodelació de barris	3.208	2.831	(11,8)
<b>Total</b>	<b>43.979</b>	<b>19.176</b>	<b>(56,4)</b>
<b>D) Actiu circulant</b>			
<b>II. Existències</b>	<b>749.537</b>	<b>842.806</b>	<b>12,4</b>
4. En curs			
I. Sòl	328.794	352.357	7,2
II. Naus i edificacions	3.258	199	(93,9)
III. Habitatge	136.840	157.207	14,9
5. Acabades			
I. Sòl	98.592	100.798	2,2
II. Naus i edificacions	5.109	6.825	33,6
III. Habitatge	239.716	283.345	18,2
6. Bestretes	0	5.376	n/s
7. Provisions	(62.772)	(63.301)	0,8
<b>III. Deutors</b>	<b>123.827</b>	<b>86.750</b>	<b>(29,9)</b>
1. Deutors per vendes i convenis curt termini	54.223	22.261	(58,9)
3. Pagaments per juntes i consorcis	793	858	8,2
4. Deutors varis	4.330	8.794	103,1
5. Personal	104	115	10,8
6. Administracions públiques	64.376	54.722	(15,0)
<b>IV. Inversions financeres temporals</b>	<b>16.163</b>	<b>54.270</b>	<b>235,8</b>
4. Valors de renda fixa curt termini	0	32.000	n/s
5. Deutors per préstecs curt termini	16.163	22.270	37,8
<b>VI. Tresoreria</b>	<b>20.498</b>	<b>11.756</b>	<b>(42,6)</b>
<b>Total</b>	<b>910.025</b>	<b>995.582</b>	<b>9,4</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.356.283</b>	<b>1.423.869</b>	<b>5,0</b>

PASSIU	31.12.2003	31.12.2004	Variació %
<b>A) Fons propis</b>			
I. Finançament traspassat	158.826	158.826	0,0
II. Finançament pressupostari Generalitat	102.519	102.519	0,0
V. Resultats d'exercicis anteriors	15.259	15.259	0,0
1. Romanent	20.066	20.066	0,0
2. Resultats negatius d'exercicis anteriors	(4.807)	(4.807)	0,0
VI. Pèrdues i guanys (benefici o pèrdua)	0	2.675	n/s
<b>Total</b>	<b>276.605</b>	<b>279.279</b>	<b>1,0</b>
<b>B) Ingressos a distribuir en diversos exercicis</b>			
1. Subvencions de sòl	69.336	68.850	(0,7)
2. Subvencions de habitatge	110.759	118.043	6,6
3. Subvencions d'inversions gestionades	5.443	6.295	15,6
4. Interessos a distribuir de vendes d'habitatge	93.864	91.808	(2,2)
5. Interessos a distribuir de préstecs	43.288	38.717	(10,6)
6. Interessos a distribuir de vendes INCASOL	5.725	5.544	(3,2)
<b>Total</b>	<b>328.415</b>	<b>329.257</b>	<b>0,3</b>
<b>C) Provisions per riscos i despeses</b>			
3. Altres provisions	0	0	0,0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>D) Creditors a llarg termini</b>			
II. Deutes amb entitats de crèdit	170.998	211.398	23,6
1. Amb entitats financeres	170.998	211.398	23,6
IV. Altres creditors	479.024	547.198	14,2
1. Bestretes de clients llarg termini	271	1.769	n/s
2. Altres deutes	1.247	1.247	0,0
3. Fiances/dipòsits rebuts llarg termini	477.506	544.182	14,0
<b>Total</b>	<b>650.022</b>	<b>758.596</b>	<b>16,7</b>
<b>E) Creditors a curt termini</b>			
II. Deutes amb entitats de crèdit	3.606	1.232	(65,8)
1. Préstecs i altres deutes	3.606	1.232	(65,8)
IV. Creditors comercials	91.403	52.379	(42,7)
1. Bestretes per opcions de compra	2.810	3.989	41,9
2. Deutes compres/prestacions serveis	88.107	47.411	(46,2)
3. Altres deutes	485	979	101,8
V. Altres deutes no comercials	6.231	3.126	(49,8)
1. Administracions públiques	787	884	12,3
3. Altres deutes	4.916	1.714	(65,1)
5. Fiances i dip. rebuts a curt termini	528	528	(0,1)
<b>Total</b>	<b>101.241</b>	<b>56.737</b>	<b>(44,0)</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.356.283</b>	<b>1.423.869</b>	<b>5,0</b>

Imports en milers d'euros.

Font: Estats financers de l'INCASOL de l'exercici 2004

DEURE	Exercici 2003	Exercici 2004	Variació %	HAVER	Exercici 2003	Exercici 2004	Variació %
<b>A) DESPESSES</b>				<b>B) INGRESSOS</b>			
1. Reducció d'existència en curs i acabada	285.491	255.497	(10,5)	1. Import net de la xifra de l'activitat	285.491	258.164	(9,6)
2. Aprovisionaments	231.728	196.626	(15,1)	a) Vendes sòl i habitatge	131.260	145.795	11,1
b) Consum de terrenys i edificacions				I. Vendes sòl	57.055	87.946	54,1
I. Compra de sòl	53.273	21.714	(59,2)	II. Vendes de naus i edificis	155	1.702	n/s
III. Compra sòl i hab. per hab.	8.235	11.299	37,2	III. Vendes d'habitatge	44.961	25.512	(43,3)
c) Altres despeses externes				IV. Vendes de locals	7.913	7.507	(5,1)
I. Obres i honoraris sòl	54.581	53.515	(2,0)	b) Ingressos per arrendaments	7.845	10.940	39,5
III. Obres i honoraris hab.	115.639	110.098	(4,8)	c) Prestació de serveis	13.330	12.188	(8,6)
4. Despeses de personal	14.209	15.522	9,2	2. Increment d'existència en curs i acabada	103.859	88.421	(14,9)
a) Sous, salaris i semblants	11.445	12.528	9,5	3. Treballs per a l'immobilitzat	373	377	1,1
b) Càrregues socials	2.764	2.994	8,3	5. Altres ingressos d'exploració	36.225	12.844	(64,5)
5. Dotacions per amortització immobilitzat	2.281	2.328	2,1	a) De gestió corrent	1.320	1.604	21,5
6. Variació provisions tràfic	(2.732)	529	n/s	b) Subvencions sòl	37	1.030	n/s
a) D'existències	(2.732)	529	n/s	c) Subvencions inversió i funcionament	34.869	10.210	(70,7)
7. Altres despeses d'exploració	30.549	31.507	3,1	I. PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ	4.320	0	(100,0)
a) Serveis exteriors	17.342	15.013	(13,4)	6. Ingressos de crèdits de l'actiu immobilitzat	9.689	10.212	5,4
b) Tributs	6.914	10.097	46,0	c) Prèstecs concedits	4.371	3.979	(9,0)
c) Subvencions habitatge	6.006	4.991	(16,9)	d) Interessos de vendes de l'INCASOL	5.318	6.188	16,4
d) Altres subvencions d'exploració	288	1.406	n/s	e) De participacions en capital	0	45	n/s
I. BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	0	925	n/s	7. Altres interessos i ingressos assimilables	630	293	(53,5)
8. Despeses financeres per deutes a llarg termini	6.778	7.580	11,8	c) Altres interessos	630	293	(53,5)
b) Amb tercers	4.554	5.376	18,1	II. RESULTATS FINANCERS POSITIVS	2.984	2.382	(20,2)
c) De cessió cartera	2.225	2.204	(0,9)	III. BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINARIES	0	3.307	n/s
9. Variació de provisions en inversions financeres	557	543	(2,60)	10. Beneficis per alienació d'immobilitzat	17	10	n/s
II. RESULTATS FINANCERS NEGATIVS	2.984	2.382	(20,2)	13. Ingressos extraordinaris	156	143	n/s
III. BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINARIES	0	3.307	n/s	14. Ingressos i beneficis d'altres exercicis	3.283	69	n/s
12. Pèrdues procedents de l'immobilitzat	0	16	n/s	IV. RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIVS	1.336	0	n/s
14. Despeses extraordinàries	133	441	n/s	V. BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS	0	2.667	n/s
15. Despeses i pèrdues d'exercicis anteriors	1.987	404	n/s	16. Impost sobre societats	0	(7)	n/s
IV. RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATIVS	1.336	0	n/s	VI. RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS)	0	2.675	n/s
V. BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS	0	2.667	n/s	Imports en milers d'euros			
16. Impost sobre societats	0	(7)	n/s	Font: Estats financers de l'INCASOL de l'exercici 2004.			
VI. RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS)	0	2.675	n/s	n/s: No significatiu.			

Imports en milers d'euros

Font: Estats financers de l'INCASOL de l'exercici 2004.

n/s: No significatiu.

## **2.2. EXISTÈNCIES A 31 DE DESEMBRE DE 2004: VALOR COMPTABLE, COSTOS, VENDES, RESULTATS I MARGES PER ACTUACIÓ**

En aquest apartat s'exposen, només a títol informatiu, les principals dades de les actuacions més rellevants extretes dels llistats d'existències a 31 de desembre de 2004 i comptabilitzades sota l'epígraf d'existències del balanç.

Pel que fa a les existències en curs, en els llistats proporcionats per l'entitat es presenten les dades relatives a la data d'inici de cada actuació, codi, nom, municipi on es localitza, usos del sòl o tipus d'edificació i el sumatori de costos acumulats per actuació, que equivalen al valor comptable de les existències en curs al final de l'exercici.

Respecte de les existències acabades, a més de les dades anteriors, es presenta el valor de les vendes acumulades per actuació, el valor comptable final de cada actuació (saldo de existències) i el resultat de les actuacions (vendes més saldo d'existències menys costos acumulats). A més, la Sindicatura de Comptes, a partir de la informació facilitada per l'INCASOL, ha calculat el següent: cost de les vendes, percentatge de cost de les vendes sobre les vendes i percentatge del marge brut sobre les vendes.

### **2.2.1. Sòl**

Les existències de sòl es classifiquen en sòl en curs i sòl acabat o en venda.

#### **2.2.1.1. Sòl en curs**

Respecte de les actuacions de sòl en curs, 31 actuacions d'un total de 345 concentren el 63,9% del saldo final de les actuacions a 31 de desembre de 2004 i són les següents:

Inici actuació	Codi	Actuació	Municipi	Usos de sòl*	Saldo existències a 31.12.2004
1988	008700	El Centre Direccional	Cerdanyola del Vallès	M	25.750.880
1989	011600	Ca l'Alemaný	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	Diversos	I	13.038.851
1990	019900	Pol. Indus. Catalunya Sud	Tortosa	I	12.498.723
1992	014600	Els Plans de la Sala	Sallent	I	12.012.540
1993	030500N	Campus Universitari	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	Estació Duanera	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	Abredera	I	4.166.987
1988	096200	Estació TGV	Perafort	S	4.108.373
1999	100300	Mas Blau II	Prat de Llobregat, el	I	3.939.030
2003	185000	L'avinguda 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	Colònia 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
			Principals actuacions sòl en curs		225.146.414
			Resta de sòl en curs		127.210.272
			<b>Total sòl en curs</b>		<b>352.356.686</b>

Imports en euros.

Font: Llistats d'existències a 31.12.2004

\* Clau: I: industrial. M: Mixt. R: Residencial. S: Serveis

Les actuacions que cal comentar pel seu valor i antiguitat són les següents:

- El Centre Direccional: Actuació aturada per problemes en el planejament. Finalment el planejament es va aprovar el 20 de setembre de 2005.
- Ca L'Alemaný: Aquesta actuació es va iniciar l'exercici 1989 i estava aturada per problemes entre l'Ajuntament de Viladecans i la Generalitat a l'hora de l'aprovació definitiva del planejament. Segons l'INCASOL, en data 12 de setembre de 2006, es va

constituir un consorci entre l'Ajuntament i la Generalitat per desenvolupar el sector on s'ubica l'actuació. La superfície és de 324.000 metres quadrats i és on s'ubicarà una futura Ciutat Aeroespacial.

- **Martinet:** Es tracta d'uns terrenys on s'ubicaven les antigues casernes de la guàrdia civil. Segons l'INCASOL, les obres es van començar el desembre 2005.
- **Gallecs:** Aquesta actuació ubicada a Mollet del Vallès va quedar aturada fa temps pendent de l'aprovació definitiva del Pla director urbanístic de Santa Maria de Gallecs. Finalment aquest pla es va aprovar el 29 d'abril de 2005; els terrenys es van definir com d'espai lliure públic. Posteriorment, en data 29 de setembre de 2006, es va constituir el Consorci del Parc de l'Espai d'Interès Natural de Gallecs, entre la Generalitat i diversos municipis, amb l'objectiu que tingués a càrrec seu la gestió, explotació, protecció i conservació dels terrenys. El ja esmentat Pla director estableix com a ús dominant dels terrenys els de l'àmbit agrícola, el forestal i el lleure i com a usos compatibles els de caire educatiu, social, cultural i esportiu o d'aparcament de turisme rural. Això comportarà la cessió gratuïta d'aquests terrenys per part de l'INCASOL al Consorci.
- **Estació Duanera:** Segons l'INCASOL, en el 2005 s'han venut una part dels terrenys a l'entitat pública Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA (CIMALSA).

#### **2.2.1.2. Sòl acabat**

Respecte de les actuacions de sòl en venda, 10 actuacions d'un total de 82 són les que concentren el 63,4% del valor final de les actuacions a 31 de desembre de 2004 i són les següents:

Codi	Actuació	Municipi	Usos de sol*	Saldo existències a 31.12.2004	Costos acumulats a 31.12.2004	Vendes acumulades a 31.12.2004	Resultat de les actuacions a 31.12.2004	Cost de les vendes	% cost vendes s/vendes	% marge brut s/vendes
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	Riucliar	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	La ctra. de la Galera	Sènia, 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	El 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	Centre Direccional	Sant Joan Despí	I	2.348.508	5.142.879	8.075.308	5.280.937	2.794.371	34,6	65,4
	Principals actuacions de sol en venda			63.865.531						
	Resta de sol en venda			36.932.106						
	<b>Total sol en venda</b>			<b>100.797.637</b>						

Imports en euros.

Font: Llistats d'existències a 31.12.2004

Notes:

El cost de les vendes es pot veure distorsionat en el cas que les existències es valorin a un preu diferent al cost.

\* Clau: R: Residencial. I: Industrial.

Com es pot observar, totes les actuacions presenten un marge sobre vendes positiu, a excepció de l'actuació de Roques Roges II, donat que encara no s'ha produït cap venda.

Pel que fa als marges més ajustats, que corresponen a les actuacions de Camí dels Frares (4,7%) i La Venta Nova (15,2%), cal esmentar que l'ocupació d'aquests polígons industrials ha estat molt lenta per la manca d'una demanda de sòl per a usos industrials en aquests municipis, la qual cosa ha significat que les despeses per obres s'han produït al llarg d'una dècada, amb l'agreujant que s'han hagut de pagar més diners per parcel·les expropiades com a resultat de diferents sentències.

## 2.2.2. Habitatge

Les existències d'habitatge es classifiquen en habitatge en curs i en habitatge acabat o en venda.

### 2.2.2.1. Habitatge en curs

Respecte de les actuacions d'habitatge en curs, 23 actuacions d'un total de 212 concentren el 63,9% del valor final de les actuacions a 31 de desembre de 2004 i són:

Inici actuació	Codi	Actuació (Nombre d'habitatges)	Municipi	Règim*	Saldo existències a 31.12.2004
2001	112003	Trinitat Nova 1a. fase - c/Aiguablava(190)	Barcelona	PPH	12.192.178
2001	123501	Sector Mas Iglesias (102)	Reus	HPO	8.452.782
1998	076905	Sal i Pota, 4a. fase (140)	Súria	PPH - (RB)	6.497.184
1999	098002	Sudoest del Besòs 4b-6b (125)	Barcelona	PPH (RB)	5.933.581
2001	124202	Can Llong II (69)	Sabadell	HPO	5.505.249
2002	165202	La Parada - 2 (80)	Manresa	HPO gral.	5.420.779
2001	087821	Sant Cosme, illa 10, 2a. fase (69)	El Prat de Ll.	PPH (RB)	4.570.428
1999	051809	Desp. de gestió - barri Sant Roc	Badalona	PPH	4.475.482
2000	051810	Sant Roc, bloc e (56)	Badalona	PPH	4.189.131
2001	123301	Sector la Torre (50)	Granada, la	HPO	3.975.112
1994	043801	Les Culleres (40)	Sallent	HPO gral.	3.920.331
1999	077003	Torreforta, 4a. fase	Tarragona	PPH	3.878.502
2001	124001	Sector Sant Llàtzer (54)	Vic	HPO	3.567.156
1999	059007	Turó de la Peira, illa d (50)	Barcelona	PPH	3.364.233
2001	065202	Les Comes, 2a. fase (57)	Igualada	HPO	3.236.312
2001	129901	Sector 1 (48)	Cambrils	HPO gral.	3.071.380
2001	097706	c/ Arrahona (130)	Sabadell	PPH	2.941.190
1991	054010	El Governador - of. de gestió	Barcelona	PPH (RB)	2.889.681
1995	059102	Despeses de gestió - Via Trajana	Barcelona	PPH (RB)	2.839.434
2001	053002	La plaça de la Mel - 2 (28)	Balsareny	HPO	2.648.114
2002	059702	La Guardiola - 2 (32)	La Bisbal d'Empordà	HPO gral.	2.434.658
2002	164401	Pla dels Frares (72)	Arenys de Mar	HPO/L. joves	2.408.589
2001	118602	Barri de la Bruguera, 2a fase (40)	Castellar del V.	HPO	2.058.984
			Principals actuacions habitatge en curs		100.470.470
			Resta habitatge en curs		56.736.133
			<b>Total habitatge en curs</b>		<b>157.206.603</b>

Imports en euros.

Font: Llistats d'existències a 31.12.2004

\* Clau: HPO: Habitatges de protecció oficial. L. joves: Lloguer per a joves. PPH: Promoció pública d'habitatges. RB: Remodelació de barris.

Les actuacions que cal comentar pel seu valor i antiguitat són les següents:

- Actuació Sector Mas Iglesias: El gruix dels costos es concentra en els exercicis 2003 i 2004 i en el 2005 aquesta actuació ja s'ha posat a la venda.
- Actuacions de Trinitat Nova, Sal i Pota i El Governador: Són actuacions de remodelació de barris on l'INCASOL realitza inversions durant llargs períodes de temps.

#### **2.2.2.2. *Habitatge acabat***

Respecte de l'habitatge en venda, les actuacions són les següents.

Codi	Actuació (Nombre d'habitatges)	Municipi	Classificació interna de l'entitat*	Saldo existències a 31.12.2004		Costos acumulats a 31.12.2004		Vendes acum. hab. a 31.12.2004		Vendes locals a 31.12.2004		Resultat actuacions a 31.12.2004		Cost de les vendes		% cost vendes s/vendes		% marge brut s/vendes	
				(A)	(B)	(C)	(C)	(D) = (C)+(A)-(B)	(E)=(B)-(A)	(E)/(C)	(E)/(C)	D/C							
051301	Montigalà (342)	Badalona	ADIGSA - VPO	6.618.089	20.584.493	10.229.472	0	0	0	0	0	0	0	13.966.404	136,5	136,5	(36,5)		
124201	Can Llong 1 (82)	Sabadell	HPO/lloguer	6.310.921	6.310.921	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-		
054801	Nou de la Ribla./Sant Ramon (112)	Barcelona	HPO especial	6.058.114	9.843.858	0	0	0	0	0	0	0	0	3.785.745	142,5	142,5	(42,5)		
082701	Façanes casa bloc	Barcelona	Lloguer	5.856.275	5.856.275	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-		
059105	Via Trajana, A2-A3 (84)	Barcelona	PPH - RB	5.391.041	6.554.720	1.312.261	0	0	0	0	0	0	0	1.163.678	88,7	88,7	11,3		
064903	Gornal - 3 (96)	Hospitalet de Ll., i'	HPO especial	5.254.913	5.386.563	0	0	0	0	0	0	0	0	131.650	180,7	180,7	(80,7)		
057501	Ciutat Vella (129) PMHB	Barcelona	PMHB	5.017.416	8.092.550	685.181	0	0	0	0	0	0	0	3.075.133	246,9	246,9	(146,9)		
106701	c/Alps (76)	Cornellà de Ll.	HPO especial	4.860.785	4.860.785	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-		
053301	c/del Carme (134)	Barcelona	HPO especial	4.262.104	6.457.512	0	0	0	0	0	0	0	0	2.195.407	88,9	88,9	11,1		
087807	Sant Cosme - Illa 12 (180)	Prat de Ll., el	PPH - VPO	4.138.755	11.187.350	5.089.978	0	0	0	0	0	0	0	7.048.596	136,9	136,9	(36,9)		
064901	Poignon Gornal (176)	Hospitalet de Ll., i'	ADIGSA - VPO	3.571.737	13.607.136	7.135.730	0	0	0	0	0	0	0	10.035.398	140,6	140,6	(40,6)		
074501	El Mas Lluhi - 1 (67)	Sant Feliu de Ll.		3.144.373	3.466.824	0	0	0	0	0	0	0	0	322.452	88,1	88,1	11,9		
072601	Sector Sant Julià (100)	Sabadell	ADIGSA - VPO	3.066.651	6.996.382	1.923.368	0	0	0	0	0	0	0	3.929.601	146,5	146,5	(46,5)		
060202	Parc de Calella - 2 (72)	Calella	PPH - VPO	2.901.750	4.436.911	790.083	0	0	0	0	0	0	0	1.370.259	105,5	105,5	(5,5)		
063001	Can Espinós (62)	Gavà	HPO especial	2.901.750	2.936.630	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-		
064102	Les Tres Torres III - 2 (48)	Granollers	HPO especial	2.831.873	3.618.833	0	0	0	0	0	0	0	0	786.960	130,7	130,7	(30,7)		
051306	Montigalà P7-P8 (47)	Badalona	ADIGSA - PPH	2.798.171	3.144.799	190.881	0	0	0	0	0	0	0	346.628	126,4	126,4	(26,4)		
050702	Santa Lúcia - 2 (32)	Arboç, l'	HPO/general	2.767.706	2.875.250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-		
093801	Creu de la Rutlla (36)	Torroella de M.	HPO esp./gral.	2.714.724	2.714.724	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-		
079202	N-152, 2a. fase (48)	Vic	HPO/general	2.706.377	2.867.820	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-		
106801	Les Bobbles (46)	Gavà	HPO Ll. Joves	2.607.578	2.617.270	0	0	0	0	0	0	0	0	161.444	179,4	179,4	(79,4)		
057201	Barceloneta (252) PMHB	Barcelona	PMHB	2.599.810	7.431.182	4.784.716	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-		
059103	Via Trajana - 2 (224)	Barcelona	PPH - RB	2.564.863	15.086.682	6.934.697	0	0	0	0	0	0	0	4.831.372	98,1	98,1	1,9		
058801	Parells Sant Oleguer (55)	Barcelona	Lliure HPO	2.498.851	3.306.692	0	0	0	0	0	0	0	0	12.521.819	149,7	149,7	(49,7)		
058101	Sant Andreu Meridà - 2 (89)	Barcelona	PMHB	2.446.810	2.675.393	226.232	0	0	0	0	0	0	0	807.841	138,6	138,6	(38,6)		
094501	La Girada, 1a. fase (40)	Vilafranca del P.	HPO/general	2.432.368	2.432.368	0	0	0	0	0	0	0	0	228.583	63,3	63,3	36,7		
057301	Can Clos - 1 (108) PMHB	Barcelona	PMHB	2.418.811	2.876.039	306.660	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-		
059008	Turó de la P. - cotxeres (251)	Barcelona	PPH - RB	2.401.821	15.544.033	9.237.351	0	0	0	0	0	0	0	457.228	108,9	108,9	(8,9)		
055401	c/Sant Oleguer (48)	Barcelona	HPO especial	2.308.055	3.242.481	0	0	0	0	0	0	0	0	13.142.213	142,3	142,3	(42,3)		
059101	Via Trajana - 1 (138)	Barcelona	PPH - RB	2.303.227	7.500.827	3.030.430	0	0	0	0	0	0	0	934.426	129,1	129,1	(29,1)		
087806	Sant Cosme - 5(239)	Prat de Ll., el	PPH - RB	2.296.017	13.525.590	7.602.139	0	0	0	0	0	0	0	5.197.600	161,1	161,1	(61,1)		
087809	Sant Cosme - Illa 10 (71)	Prat de Ll., el	PPH - RB	2.256.797	5.189.078	1.672.844	0	0	0	0	0	0	0	11.229.573	131,9	131,9	(31,9)		
068801	c/Barcelona (92)	Olesa de m.	ADIGSA - VPO	2.235.018	5.069.268	2.622.022	0	0	0	0	0	0	0	2.932.280	170,9	170,9	(70,9)		
				114.708.582										2.834.250	100,0	100,0	0,0		
				168.636.604															
				<b>283.345.186</b>															

Imports en euros.

Font: Llistats d'existències a 31.12.2004.

Nota: Les actuacions que no han tingut vendes i el seu resultat és negatiu (saldo d'existències menys costos acumulats <0) són actuacions on el valor dels habitatges en venda és inferior al seu cost. El cost de les vendes es pot veure distorsionat en el cas que les existències es valorin a un preu diferent del cost.

\* Clau: HPO: Habitatges de protecció oficial. Ll. joves: Lloguer per a joves. PPH: Promoció pública d'habitatges. RB: Remodelació de barris

Com es veu en el quadre anterior, de les 33 actuacions seleccionades, que són les de més valor d'un total de 443, només 5 presenten un marge brut positiu, en 8 no s'han produït vendes (5 de les quals són actuacions en lloguer) i en la resta (20 actuacions) els marges bruts són igual a zero o negatius.

### 2.2.3. Naus en curs i acabades

Respecte de les actuacions de naus en curs i acabades, l'actuació de més valor d'un total de 10 concentra el 59,7% del valor de les existències i és la següent:

Codi	Actuació	Municipi	Saldo existències a 31.12.2004	Costos acumulats a 31.12.2004	Vendes acumulades a 31.12.2004	Resultat de les actuacions a 31.12.2004	Cost de les vendes	% cost vendes s/vendes	% marge brut s/vendes
			(A)	(B)	(C)	(D)=(C)-(B)+(A)	(E)=(B)-(A)	(E)/(C)	(D)/(C)
18060 1	Naus industrials de Cervera (Lear)	Cervera	4.196.359	5.481.288	0	(1.284.929)	-	-	-
	Principal actuació de naus		4.196.359						
	Resta naus		2.828.241						
	<b>Total naus en curs i acabades</b>		<b>7.024.600</b>						

Imports en euros.

Font: Llistats d'existències a 31.12.2004.

Com s'observa, el resultat de l'actuació és negatiu i encara no s'ha produït cap venda, la qual cosa indica que el valor estimat de l'actuació en venda és inferior al seu cost.

## 2.3. TREBALL REALITZAT

### 2.3.1. Mostra

Per tal de portar a terme les comprovacions materials corresponents, s'ha seleccionat la mostra següent:

- Tres actuacions del llistat d'existències de sòl en curs a 31 de desembre de 2004.
- Quatre actuacions del llistat d'existències de sòl acabat o en venda a 31 de desembre de 2004.
- Tres actuacions del llistat d'existències d'habitatge en curs a 31 de desembre de 2004.
- Quatre actuacions del llistat d'existències d'habitatges acabat o en venda a 31 de desembre de 2004.
- Una actuació del llistat d'existències de naus a 31 de desembre de 2004.

Els criteris de selecció de la mostra han estat els següents:

- S'ha partit dels llistats de les actuacions principals exposats anteriorment (punt 2.2. i següents).
- Del llistat de sòl en curs i del d'habitatge en curs, s'ha escollit de forma aleatòria una mostra de cadascun dels llistats, tenint en compte els següents paràmetres:
  - Una actuació de valor significatiu (>5 M€)
  - Una actuació antiga (iniciada abans de l'exercici 2001)
  - Una actuació nova (posterior a l'exercici 2001)

Això suposa la revisió de sis actuacions.

- Del llistat de sòl acabat, s'ha escollit de forma aleatòria una mostra tenint en compte els següents paràmetres:
  - Dues actuacions de valor significatiu (>4,5 M€). S'ha tingut en compte que fossin de diferents tipus, és a dir, 1 de sòl residencial i 1 de sòl industrial.
  - Dues actuacions més de diferent tipus, com en el punt anterior.
- Del llistat d'habitatge acabat, s'ha escollit de forma aleatòria una mostra tenint en compte els següents paràmetres:
  - Dues actuacions de valor significatiu (>4,5 M€). S'ha tingut en compte que fossin de diferents tipus, és a dir 1 de PPH i 1 d'HPO.
  - Dues actuacions més de diferent tipus, com en el punt anterior.
- Del llistat de naus en venda s'ha seleccionat l'actuació de més valor, que és l'única actuació que surt al llistat de les principals actuacions de nau.

Es considera que la mostra seleccionada és adequada i suficient perquè s'ha verificat la valoració de tots els tipus d'existències que té l'INCASOL i, a més, les mostres s'han escollit un cop feta la preselecció de les existències més significatives en valor.

Les dades més rellevants de la mostra seleccionada, que s'extreuen dels esmentats llistats, així com també el percentatge de valor que representa la mostra seleccionada sobre el total de les existències, s'exposen a continuació:

**Sòl i naus**

Núm.	Tipus*	Codi	Actuació	Municipi	Saldo existències 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	Centre Direccional	Sant Joan Despí	2.348.508
7	SV	001000	El Camí Ral	Gavà	3.071.417
8	NV	180601	Naus industrials de Cervera (Lear)	Cervera	4.196.359
<b>Total mostra seleccionada</b>					<b>59.574.878</b>
Saldo de sòl i naus a 31.12.2004					460.178.923
% mostra					12,9

Imports en euros.

Font: Llistats d'existències extrets de l'aplicació EXI.

\* Clau: NV: Naus en venda o acabades. SNV: Sòl en curs. SV: Sòl en venda o acabat

**Habitatges**

Núm.	Tipus*	Codi	Actuació	Municipi	Saldo existències a 31.12.2004
9	HNV	123501	Sector Mas Iglesias	Reus	8.452.782
10	HNV	059007	Turó de la Peira, Illa D	Barcelona	3.364.233
11	HNV	164401	Pla dels Frares	Arenys de Mar	2.408.589
12	HV	124201	Can Llong	Sabadell	6.310.921
13	HV	059105	Via Trajana, A2-A3	Barcelona	5.391.041
14	HV	058801	Parells Sant Oleguer	Barcelona	2.498.851
15	HV	051306	Montigalà P7-P8	Badalona	2.798.171
<b>Total mostra seleccionada</b>					<b>31.224.588</b>
Saldo d'habitatges a 31.12.2004					440.551.789
% mostra					7,1

Imports en euros.

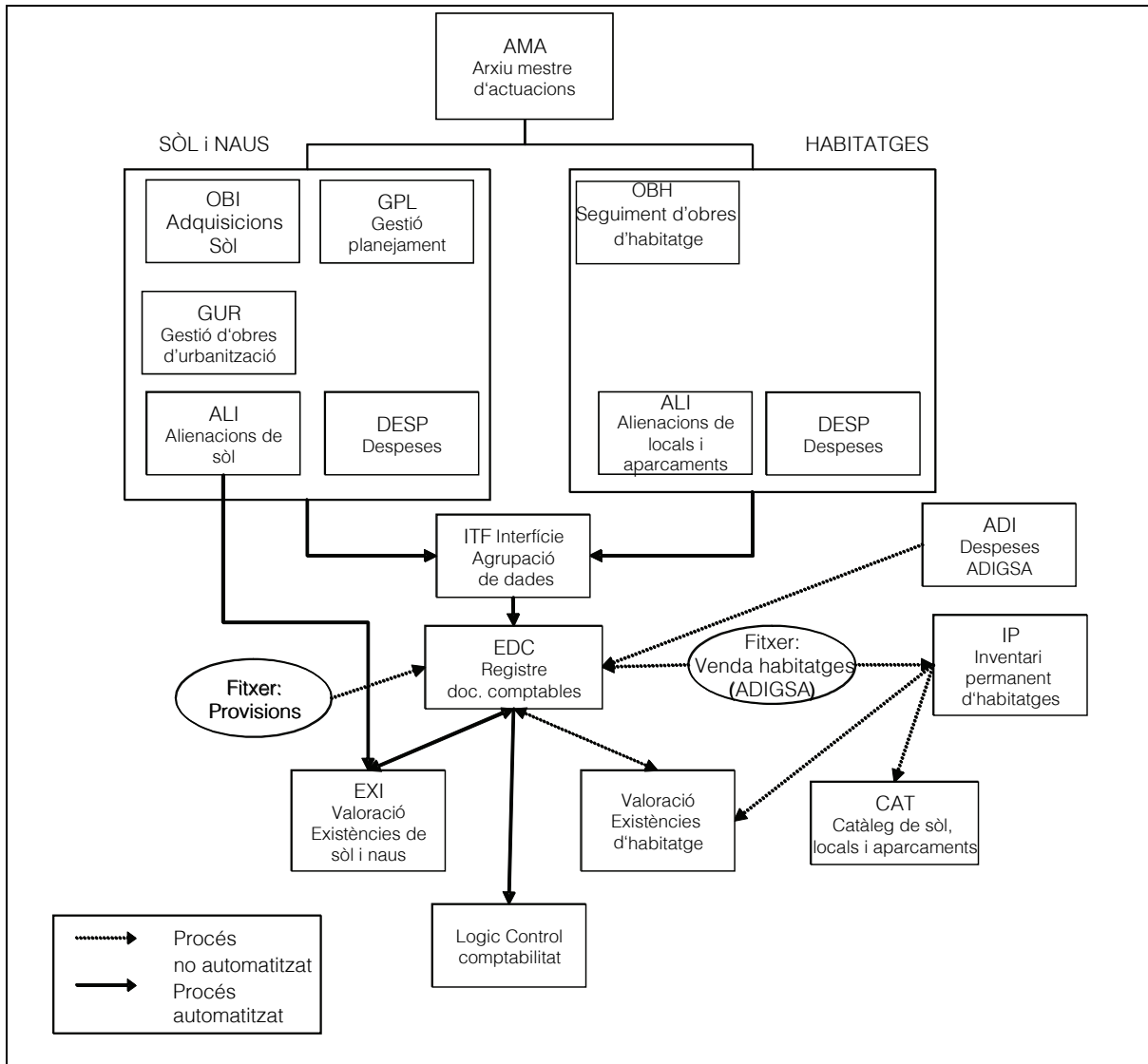
Font: Llistats d'existències extrets de fulls d'Excel elaborats per l'INCASOL.

\* Clau: HNV: Habitatge en curs (no venda). HV: Habitatge en venda.

## **2.3.2. Circuit de les aplicacions informàtiques que intervenen en la valoració de les existències de sòl, naus i habitatge**

### **2.3.2.1. Descripció**

El circuit de sistemes informàtics que intervenen en la valoració de les existències de sòl, naus i habitatges, així com també la coordinació entre ells, es pot esquematitzar de la manera següent:



**Clau:**

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| ADI: Control de despeses d'ADIGSA           | GPL: Gestió del planejament         |
| ALI: Alienacions                            | GUR: Gestió d'obres d'urbanització  |
| AMA: Arxiu mestre d'actuacions              | IP: Inventari permanent d'habitatge |
| CAT: Catàleg                                | ITF: Interfície                     |
| DESP: Despeses                              | OBH: Obres d'habitatge              |
| EDC: Enregistrament de documents comptables | OBI: Adquisició de béns immobles    |
| EXI: Existències                            |                                     |

Seguidament es fa una descripció i una anàlisi del circuit anteriorment esquematitzat, descrivint cadascuna de les aplicacions informàtiques que hi prenent part i diferenciant el circuit de valoració del sòl i naus del circuit de valoració d'habitatges:

**Circuit de valoració del sòl i naus**

1. Quan s'inicia una actuació de sòl se li assigna un codi mitjançant l'Arxiu mestre d'actuacions (AMA). El responsable de l'AMA és l'encarregat de vetllar perquè cada nova actuació tingui el seu codi, d'aquesta manera, tots els ingressos i despeses

relacionats amb una actuació determinada portaran el mateix codi. La informació que s'obté en un primer nivell és la informació global de l'actuació i la seva ubicació física i territorial i és la següent:

- Codi (es compon de quatre dígit)
- Descripció
- Municipi, comarca i província
- Data d'alta

En un segon nivell s'obtenen els atributs físics específics segons el tipus d'actuació:

- Tipus de sector
- Superfície
- Usos de sòl

2. Adquisicions de sòl (OBI). En plantejar la promoció de sòl, ja sigui industrial o residencial, a una àrea geogràfica determinada, s'estudia la seva situació urbanística en relació al planejament vigent al municipi i les directrius del Govern de la Generalitat de Catalunya. L'estudi d'una determinada àrea on es pugui situar una potencial actuació s'inicia com a conseqüència d'objectius establerts pel DPTOP, de sol·licituds dels ajuntaments afectats o de les ofertes de terrenys de particulars a l'INCASOL. L'adquisició de sòl es realitza majoritàriament per expropiació, tot i que l'INCASOL segueix la política de negociar amb els propietaris dels terrenys afectats i, únicament en el cas de no arribar a un acord amb aquests, utilitza l'expropiació forçosa.

La tramitació d'aquestes adquisicions es porta a terme a través de l'aplicació informàtica OBI. Els principals objectius d'aquest sistema són els següents:

- Donar suport a la gestió de les diferents formes d'obtenció de béns immobles, amb totes les persones i drets afectats.
- Fer el seguiment dels acords a què arriba l'INCASOL amb tercers derivats d'aquesta activitat.
- Donar suport al procés administratiu derivat de l'acord, amb especial referència als passos a seguir, terminis i documents associats.
- Generar automàticament els documents de gestió, a partir de les plantilles predefinides.
- Identificar les despeses que ha de realitzar l'INCASOL derivades dels acords a què s'ha arribat amb les persones relacionades amb un bé immoble.

El sistema també permet la generació i tramesa automatitzada de documents comptables a l'Àrea econòmica i financera.

3. Gestió del planejament (GPL). El desenvolupament d'un sector requereix l'aprovació del seu planejament i, per tant, és necessària la redacció d'aquest per tal de concretar en un document gràfic i escrit, les seves possibilitats urbanístiques (sòl residencial, industrial o mixt). La redacció del planejament és necessària legalment per poder urbanitzar, parcel·lar i vendre solars per a la posterior edificació. El planejament, que és decidit pels tècnics urbanístics, s'executa d'acord amb alguns dels sistemes següents: sistema de compensació, sistema de cooperació, sistema d'expropiació i sectors d'urbanització prioritària. Quan els propietaris no estan disposats a participar en la urbanització per algun d'aquests sistemes, l'INCASOL compra les seves finques. L'aplicació que s'utilitza pels tràmits que se'n deriven és GPL que normalment no genera documents comptables.

En el sistema de cooperació, l'INCASOL executa les obres d'urbanització que són a càrrec dels propietaris. Aquest sistema requereix la reparcel·lació de terrenys, i l'INCASOL, quan fa d'administració actuant, s'encarrega de cobrar als propietaris les quotes d'urbanització.

En la valoració d'aquestes existències l'INCASOL incorpora el cost total de l'actuació menys els ingressos rebuts dels propietaris, quan hauria d'incorporar només la part dels costos corresponents a l'INCASOL i portar de manera diferenciada el seguiment de les quotes. El sistema seguit per l'INCASOL es podria considerar adequat si en lloc d'incorporar les quotes cobrades (criteri de caixa) incorporés les quotes meritades.

L'Institut segueix aquesta pràctica perquè no disposa de l'aplicació informàtica per portar un control individualitzat per actuacions quant a la repartició de quotes i quant a la gestió del seu cobrament.

Així, comptablement, els ingressos per reparcel·lacions es reflecteixen correctament en el Compte de pèrdues i guanys en l'exercici en què es meriten, mitjançant un assentament global però, pel que fa a la valoració d'existències, en no tenir un desglossament actuació per actuació dels imports meritats no cobrats, aquests no s'incorporen com a menys cost en la valoració de les existències.

4. Gestió d'obres d'urbanització (GUR). La fase d'urbanització es troba molt lligada a la fase de planejament, donat que la primera realitza la proposta d'actuació de la segona. Aquesta fase inclou el projecte d'urbanització i la contractació de les obres, el seu seguiment i la recepció final. Mitjançant l'aplicació de Gestió econòmica de les obres d'urbanització es controla el seguiment de totes les obres. L'aplicació permet el següent:

- La identificació de les fases d'urbanització.
- El control econòmic de les previsions dels costos d'urbanització a nivell de sector, polígon i fase, distribuïts en el temps.
- El control de la tramitació dels projectes i de l'execució de les obres.

- El control econòmic de l'execució de les obres relacionades amb els diferents projectes.
- La generació de documentació que se'n deriva de les obres.
- El control de l'arxiu de la documentació generada.
- El control dels processos de cessió de terrenys/obra i legalització de l'enllumenat.

El sistema també permet la generació i tramesa automatitzada dels documents comptables a l'Àrea de comptabilitat.

5. Alienacions (ALI). La fase d'alienació comença quan les obres es troben avançades o pràcticament acabades. El primer pas és la fixació d'un preu de venda per part dels tècnics de l'INCASOL, el qual ha de cobrir la inversió realitzada. En el criteri de fixació del preu es té en compte per la banda baixa el cost de la inversió i per la banda alta el seu preu de mercat. Una vegada fixat el preu de venda es realitza la promoció en fires, presentacions públiques o mitjançant l'ajuntament, i s'inicia l'adjudicació amb condicions diferents segons sigui polígon industrial o residencial. Per a la valoració del sòl en venda s'utilitzaran dos nous conceptes:

- Valor total de l'actuació (parcel·les venudes i lliures).
- Import de les vendes realitzades.

Des de l'aplicació d'Alienacions (ALI) es generen els documents comptables de les vendes.

6. Finalment, altres aplicacions i procediments relacionats amb el circuit de valoració de sòl i naus són les següents:

- Altres despeses (DESP). Qualsevol altre tipus de despesa relacionada amb les diferents actuacions es genera i gestiona mitjançant el registre de Despeses (DESP) per al seu posterior pagament a través de l'Àrea econòmica i financera.
- Totes les dades comptables, econòmiques i fiscals s'agrupen en una interfície (ITF) que valida les dades que posteriorment també són validades per l'aplicació Enregistrament de documents comptables (EDC).
- Provisions. Les provisions es calculen en fulls de càlcul extracomptables i posteriorment les provisions resultants són introduïdes en l'EDC per tal que es puguin realitzar els assentaments comptables adients.
- L'aplicació d'Existències de sòl (EXI) s'alimenta de forma automàtica de la base de dades EDC i de l'ALI i realitza el càlcul final de la valoració de les existències de sòl.

## **Circuit de valoració dels habitatges**

1. Igual que en el circuit de sòl, quan s'inicia una actuació d'habitatges se li assigna un codi mitjançant AMA. La informació que s'obté en un primer nivell és la informació global de l'actuació i la seva ubicació física i territorial, i és la següent:

- Codi (es compon de quatre dígit)
- Descripció
- Municipi, comarca i província
- Data d'alta

En un segon nivell s'obtenen els atributs físics específics segons el tipus d'actuació:

- Tipus d'edificació
- Règims
- Nombre d'habitatges

2. Gestió econòmica de les obres de construcció (OBH). La gestió econòmica de les obres de construcció d'habitatges es porta terme mitjançant l'aplicació de seguiment de les obres d'habitatge (OBH). L'aplicació utilitzada dóna suport a:

- La identificació de les obres
- El control econòmic de les previsions de costos de l'execució de les obres, distribuïts en el temps.
- El seguiment de l'execució de les obres.
- El control econòmic de les obres.

El sistema també permet la generació de documents comptables i la seva tramesa a l'Àrea econòmica i financera.

3. Alienacions d'aparcaments i locals (ALI). Des de l'aplicació ALI explicada anteriorment (circuit de valoració de sòl), es registren també les alienacions d'aparcaments i locals i, de forma esporàdica, alienacions d'habitatges. Per a la valoració dels aparcaments i locals en venda s'utilitzaran dos nous conceptes:

- Valor en venda de tota l'actuació (locals venuts i lliures).
- Import de les vendes realitzades.

Des de l'aplicació d'ALI es generen els documents comptables de les vendes.

4. Venda d'habitatges. L'INCASOL rep d'ADIGSA uns fitxers mensuals que inclouen una relació de les vendes realitzades. A més, anualment elabora un fitxer que conté un resum del moviment d'habitatges durant l'any. Cal assenyalar que en la informació dels habitatges lliures ADIGSA no diferencia els que estan destinats a lloguer dels que estan

destinats a la venda, informació que seria necessària per poder fer un càlcul més acurat de la valoració dels habitatges.

5. Finalment, altres aplicacions i procediments relacionats amb el circuit d'habitatges són els següents:

- Altres despeses (DESP). Qualsevol altre tipus de despesa relacionada amb les diferents actuacions es genera i gestiona mitjançant el registre de Despeses per al seu posterior pagament a través de l'Àrea econòmica i financera.
- Despeses d'ADIGSA (ADI). Aquesta aplicació facilita el control de despeses que realitza ADIGSA per compte de l'INCASOL. Aquestes despeses s'enregistren directament a la comptabilitat.
- Inventari permanent (IP). Amb aquesta aplicació es realitza un control mensual de les existències d'habitatge que gestiona ADIGSA. S'extreuen les dades sobre el valor dels habitatges venuts i el valor dels habitatges en venda. Aquesta informació s'utilitza en la valoració de les existències d'habitatge.
- Totes les dades comptables, econòmiques i fiscals s'agrupen en una interfície (ITF) que valida les dades que posteriorment també són validades per l'aplicació EDC.
- Pel que fa a les dades referents a les vendes d'habitatges, són introduïdes directament en l'EDC a partir dels fitxers mensuals d'ADIGSA per realitzar els assentaments comptables corresponents.
- Provisions. Aquestes provisions es calculen en fulls de càlcul extracomptables i posteriorment les provisions resultants són introduïdes en l'EDC per realitzar els assentament comptables adients.
- A partir de la informació que s'extreu de l'EDC s'elabora un fitxer d'Excel per valorar les existències d'habitatges. Aquest traspàs d'informació es fa manualment.

### **2.3.2.2. Comprovació material**

Per a la comprovació material dels circuits anteriorment descrits, s'ha fet el següent:

- 1) Per una banda s'ha efectuat una valoració dels circuits descrits en l'apartat anterior 2.3.2.1.
- 2) Per una altra, de les actuacions seleccionades i presentades en l'epígraf 2.3.1, s'ha comprovat la coincidència entre les dades sobre els costos d'adquisició de sòl, obres i honoraris de sòl, obres i honoraris d'habitatge i ALI extretes dels diferents programes

informàtics OBI, GUR, OBH i ALI, respectivament (descrits en l'apartat anterior 2.3.2.1) i les dades extretes del programa de valoració de sòl (EXI) i el de valoració d'habitatges (fulls de càlcul d'Excel).

### **Valoració dels circuits**

De la valoració dels circuits es desprenen les següents observacions:

- Com es comenta en l'apartat 2.3.2.1 de descripció dels circuits informàtics, quan s'inicia una actuació, tant de sòl com d'habitatge, en l'aplicació AMA s'introdueixen les dades corresponents a la superfície de l'actuació de sòl o bé el nombre de pisos i locals de l'actuació d'habitatges. Tanmateix, l'INCASOL disposa d'altres aplicacions, per exemple ALI o bé CAT (catàleg) on es tornen a introduir les dades sobre superfície o nombre d'habitatges i informació sobre valors i estimacions amb altres criteris que moltes vegades no coincideixen amb els de l'AMA. En el CAT es registren els béns de l'INCASOL des d'un punt de vista jurídic, cadastral i registral, però no econòmic.

L'INCASOL hauria de disposar d'una base de dades patrimonial única i integral en la qual els usuaris introduïssin la informació relacionada amb el patrimoni basant-se en uns criteris fixats prèviament i homogenis per a tots els departaments de l'Institut.

- L'aplicació de DESP es va crear inicialment per enregistrar aquelles despeses poc habituals associades a les actuacions, que no es podien introduir a l'aplicació d'OBI, GUR o OBH perquè les restriccions del sistema informàtic no ho permetien. Així, l'objectiu de l'aplicació de DESP era enregistrar aquest tipus de despeses informàticament per tal que arribessin a comptabilitat via telemàtica. Aquesta aplicació, però, no funciona com una base de dades, amb la qual cosa l'usuari no pot consultar la informació introduïda.

A la pràctica, una bona part dels documents comptables de despeses de les actuacions es registren a DESP. La Sindicatura considera que moltes d'aquestes despeses s'haurien de poder introduir en les bases de dades d'OBI, GUR o OBH o bé s'hauria de dissenyar una base de dades específica per aquest tipus de despeses, per tal de disposar de major informació, ja que vénen a ser despeses habituals de les actuacions.

- Com es deia en l'informe 13/2004-B, dels exercicis 2001 i 2002, les aplicacions informàtiques utilitzades per a la valoració de les existències d'habitatges es consideren insuficients donat el volum de dades i informació relatives a aquest concepte. L'adaptació d'aplicacions informàtiques específiques que facilitin la tasca de valoració i redueixin el risc d'errors, és un aspecte prioritari.
- Quant a les actuacions de sòl, en el traspàs de dades a la nova aplicació EXI no s'ha mantingut informació històrica d'explicacions i comentaris relatius als costos i vendes anteriors a l'exercici 2001. La Sindicatura considera que s'haurien de traspasar a la

nova aplicació, atès el llarg període de maduració que tenen algunes de les actuacions de sòl.

### **Conciliació de dades**

Pel que fa a la revisió de la coincidència de les dades de les diferents aplicacions, es desprenen les següents observacions:

- Els totals de les despeses per actuació d'OBI i GUR o OBH (costos de les obres de sòl i d'habitatge) no coincideixen amb les despeses identificades sota el mateix concepte en el resum de costos per actuació d'EXI de sòl o en els fulls de càlcul dels habitatges, i generalment aquestes últimes són superiors. Això és així perquè hi ha despeses que no s'enregistren en les bases de dades esmentades si no directament a la comptabilitat, mitjançant l'aplicació DESP. Tot i que les diferències no són significatives en el seu conjunt, caldria introduir el 100% de les despeses en les aplicacions OBI, GUR i OBH corresponents, per tal de portar un control més exhaustiu de les despeses associades a cada actuació.
- La informació relativa a les vendes de sòl i de locals d'EXI s'ha contrastat amb la informació del programa d'alienacions ALI. No s'han trobat diferències entre ambdues aplicacions, a excepció d'alguns ajustaments realitzats per l'Àrea econòmica i financera a dues de les actuacions mostrejades, amb l'objectiu de reflectir una valoració més ajustada a la realitat.

Tanmateix, cal assenyalar que els criteris que utilitza l'Àrea de vendes de sòl per valorar els diferents terrenys no sempre són els mateixos i l'Àrea econòmica i financera ha de revisar cada canvi i realitzar ajustaments quan s'escau. Per exemple, en l'aplicació ALI no s'introdueixen les permutes ni tampoc els alliberaments de sòl (parcel·les que no s'expropien), i per tant, continuen donades d'alta com si es tractés de parcel·les en venda. Caldria que ambdós departaments unifiquessin criteris.

### **2.3.3. Procediment per al càlcul de la valoració de les existències**

#### **2.3.3.1. Descripció**

A continuació es fa una anàlisi i descripció del procediment per al càlcul de la valoració de les existències. Com s'assenyala en el capítol 1.1.3, les dades que s'utilitzen s'extreuen de la base de dades de l'EDC d'una manera automàtica mitjançant l'aplicació EXI en el cas de la valoració de sòl i naus i manualment en el cas de la valoració de les existències d'habitatge.

## Sòl en curs

Les existències de sòl en curs es valoren a cost de producció, el qual es determina afegint al preu d'adquisició de la compra de sòl, els costos directament imputables i la part que correspon dels costos indirectes.

La valoració del sòl en curs es realitza de forma automàtica mitjançant l'aplicació EXI, que es nodreix de la base de dades de l'EDC. Aquesta aplicació EXI realitza els càlculs automàticament per obtenir la valoració de les existències, a partir de la informació que li arriba dels diferents programes. Com s'ha assenyalat, per a la seva valoració es tenen en compte tant els costos directes com els indirectes de transformació (CIT). El càlcul que realitza l'aplicació és el següent:

$$\text{Valor sòl en curs} = \text{Costos directes} + \text{Costos indirectes de transformació (CIT)}$$

Els costos directes són la suma de les diferents despeses directes incorregudes en la transformació del sòl, des de la seva adquisició fins a la seva venda i concretament són els següents:

$$\text{Costos directes} = \text{Valor traspàs} + \text{Adquisicions sòl} + \text{Obres} + \text{Honoraris} + \text{Altres costos/despeses} - \text{Recuperació inversió}$$

El significat d'aquests components és el següent:

- Valor de traspàs: és la valoració que es va realitzar en el traspàs de l'Estat a l'INCASOL, quan escau.
- Adquisicions de sòl: és el cost per la compra del sòl.
- Obres: són les despeses incorregudes per la transformació.
- Honoraris: són les despeses pagades a arquitectes i tècnics.
- Altres costos/despeses: són altres despeses relacionades amb les actuacions.
- Recuperació inversió: amb signe contrari perquè són vendes aïllades que es produeixen abans d'acabar l'actuació o bé ingressos en concepte de quotes de reparcel·lació:
  - Quan són vendes aïllades, comptablement es registren com a vendes i en l'escandall de l'actuació es reflecteixen com a menys costos fins al moment en què l'actuació es posa a la venda. En aquest moment es retrocedeix l'assentament anterior i es fa un traspàs a vendes per tal de reflectir la baixa en existències.

- Quan són ingressos en concepte de reparcel·lacions, l'INCASOL incorpora la totalitat dels costos d'urbanització per després minorar-los a mesura que es van rebent els ingressos. Com s'ha comentat anteriorment l'INCASOL incorpora els cobraments seguint el criteri de caixa quan hauria d'incorporar els ingressos meritats encara que no s'haguessin cobrat.

Els costos indirectes de transformació (CIT) anualment es calculen tenint en compte els conceptes següents:

$$\text{CIT (\%)} = \frac{\begin{array}{l} \text{[Serveis exteriors + Tributs} \\ \text{+ Despeses de personal} \\ \text{+ Amortitzacions + Pèrdues} \\ \text{alienació immobilitzat + Altres} \\ \text{despeses extraordinàries]} \times 60\% \end{array} + \begin{array}{l} \text{[Serveis exteriors específics + Tributs} \\ \text{específics + Altres despeses extra-} \\ \text{ordinàries – Ingressos (per lloguers sòl i} \\ \text{naus, financers per diferir vendes,} \\ \text{extraordinaris, etc.)]} \times 100\% \end{array}}{\text{Inversions de sòl i naus de l'exercici}}$$

Per calcular els CIT, l'INCASOL, respecte de les despeses generals clarament imputables a l'activitat del sòl, imputa el 100% d'aquestes i respecte de la resta de despeses generals imputa només el 60% (pes de l'àrea del sòl respecte de l'activitat total de l'INCASOL).

També s'han inclòs ingressos relacionats exclusivament amb l'activitat de l'àrea de sòl que minoren els costos indirectes. La Sindicatura no considera raonable incloure ingressos en el càlcul dels costos indirectes perquè, tot i que són ingressos generats per les actuacions de sòl i naus, aquests no s'han de tenir en compte en la valoració de les actuacions, en tot cas es tindran en compte a l'hora d'obtenir el resultat de cada actuació.

Finalment, per tal d'obtenir un percentatge que s'aplicarà a les inversions de cada actuació de l'exercici l'import es divideix per la xifra d'inversions de sòl i naus de l'exercici.

### Naus en curs

Les existències de naus en curs es valoren a cost de producció, el qual es determina afegint al preu d'adquisició de la compra de naus, els costos directament imputables i la part que correspon dels costos indirectes.

La valoració d'aquestes existències es realitza de forma automàtica mitjançant l'aplicació EXI, que es nodreix de la base de dades de l'EDC. Aquesta aplicació EXI realitza els càlculs automàticament per obtenir la valoració de les existències a partir de la informació que li arriba dels diferents programes. Com s'ha assenyalat, per a la seva valoració es tenen en compte tant els costos directes com els indirectes de transformació (CIT). El càlcul que realitza és el següent:

$$\text{Valor naus} = \text{Costos directes} + \text{Costos indirectes de transformació (CIT)}$$

Els costos directes són la suma del cost de les obres, honoraris i d'altres despeses, concretament:

$$\text{Costos directes} = \text{Valor de traspàs} + \text{Adquisicions sòl} + \text{Obres} + \text{Honoraris} + \text{Altres costos} + \text{Altres despeses} - \text{Recuperació inversió}$$

Els costos indirectes de transformació (CIT), es calculen aplicant als costos totals de cada actuació el percentatge obtingut en el càlcul de costos indirectes de sòl i naus.

### Habitatges en curs

Les existències d'habitatge en curs es valoren a cost de producció, el qual es determina afegint al preu d'adquisició del sòl i als costos de construcció dels habitatges, altres costos directament imputables. Atès que els marges de venda són majoritàriament negatius, no s'afegeixen els costos indirectes, pràctica que aquesta Sindicatura no considera raonable.

La valoració dels habitatges es realitza mitjançant fulls de càlcul amb les dades de costos per actuació. Aquestes dades s'extreuen manualment de la base de dades de l'EDC. Els costos directes són la suma del cost de les obres, honoraris i d'altres despeses; concretament:

$$\text{Costos directes} = \text{Valor traspàs} + \text{Adquisicions sòl} + \text{Obres} + \text{Honoraris} + \text{Altres Costos/despeses} - \text{Recuperació inversió}^1 + \text{Compra habitatges}$$

La compra d'habitatges és la compra d'habitatges ja construïts.

La resta de conceptes són homòlegs als que ja s'han descrit en l'apartat de sòl en curs.

### Sòl acabat o en venda

Les existències de sòl es valoren a cost de producció o preu de mercat; el menor dels dos.

Com s'assenyala anteriorment, l'aplicació d'Existències de sòl (EXI) s'alimenta de forma automàtica de la base de dades de documents comptables i realitza el càlcul final de la valoració de les existències de sòl. El càlcul que realitza és el següent:

$$\text{Costos totals} = \text{Costos directes} + \text{Costos indirectes (CIT)}$$

1. El concepte és el mateix que s'ha definit en l'apartat de sòl en curs.

Tant els costos directes com els indirectes de transformació es calculen de la manera descrita per al càlcul de la valoració del sòl en curs.

L'import de costos totals disminueix de valor a mesura que es van venent les actuacions. Per tal de donar de baixa el cost de les existències venudes, l'entitat calcula el percentatge de grau de realització de l'actuació i l'aplica al cost de l'actuació, donant de baixa l'import resultant.

Aquesta minoració s'efectua en funció del grau de realització de l'actuació de forma estrictament proporcional:

$$\text{Grau de realització (\%)} = \frac{\text{Valor de les parcel·les venudes}}{\text{Valor de les parcel·les totals (lliures i venudes)}}$$

El valor de les parcel·les venudes correspon a les vendes realitzades des de que s'inicia l'actuació fins al final de l'exercici tancat.

El valor de les parcel·les totals és el valor de l'actuació sencera (parcel·les venudes i lliures). El valor de les parcel·les lliures és fixat pels tècnics de l'INCASOL en el moment en què passen de sòl en curs a sòl acabat.

El grau pendent de realització multiplicat pels costos donarà com a resultat el valor a cost de producció de les existències de sòl.

Finalment es compara el valor a cost de producció amb el seu valor a preu de mercat (valor en venda estimat) i l'aplicació de forma automàtica escull el menor d'ambdós. El valor en venda estimat es calcula de la manera següent:

$$\text{Valor en venda estimat} = \text{Valor de les parcel·les totals} - \text{Valor parcel·les venudes} - \text{Reserva d'habitatges}$$

La reserva d'habitatges és el valor de les parcel·les que s'han reservat per construir habitatges i que per tant, es donen de baixa de les existències de sòl i passen a ser existències d'habitatges.

### **Naus acabades/en venda**

Les existències de naus acabades es valoren a cost de producció o preu de mercat; el menor dels dos.

Els costos directes es calculen de la manera descrita per al càlcul de les naus i edificacions en curs.

Per la valoració de les naus en venda s'ha de donar de baixa el cost de les existències venudes. L'entitat calcula el percentatge de realització de cada tipus d'actuació, que es calcula de la manera següent:

$$\text{Grau de realització de naus en venda (\%)} = \frac{\text{Valor de les naus}}{\text{Valor total de l'actuació}}$$

El valor de les naus venudes correspon a les vendes realitzades des de l'inici de l'actuació fins al tancament de l'exercici.

El valor total de l'actuació és el valor de l'actuació sencera (naus venudes i lliures). El valor de les naus lliures és estimat pels tècnics en el moment en què passen de naus en curs a naus acabades.

El grau de realització aplicat als costos totals dona com a resultat la xifra de les actuacions que es donen de baixa. Per tant, el grau pendent de realització multiplicat pels costos totals donarà com a resultat el valor a cost de producció de les existències de naus i edificacions.

Finalment, es compara el valor resultant de les existències a preu de cost amb el seu valor a preu de mercat (valor estimat en venda) i s'escull el menor d'ambdós.

El valor estimat de les naus en venda es calcula de la manera següent:

$$\text{Valor naus en venda} = \text{Valor total de l'actuació} - \text{Naus venudes}$$

### **Habitatges acabats**

Les existències d'habitatges i locals acabats destinats a la venda es valoren a cost de producció o preu de mercat, el menor dels dos, mentre que les existències d'habitatges en lloguer es valoren sempre a cost de producció.

Els costos directes es calculen de la manera descrita per al càlcul d'habitatges en curs.

En aquesta valoració es distingeixen tres tipus d'existències: habitatges en venda, habitatges en lloguer i locals en venda.

Per a la valoració de les existències dels habitatges i locals en venda s'ha de donar de baixa el cost de les existències venudes, per la qual cosa, l'entitat calcula el percentatge de realització de cada tipus d'actuació, que es calcula de la manera següent:

$$\text{Grau de realització habitatges en venda (\%)} = \frac{\text{Valor dels habitatges venuts}}{\text{Valor de l'actuació total}}$$

$$\text{Grau de realització locals en venda (\%)} = \frac{\text{Valor dels locals venuts}}{\text{Valor de l'actuació total}}$$

El valor dels habitatges i locals venuts correspon a les vendes realitzades de locals i habitatges des de l'inici de l'actuació fins al tancament de l'exercici.

El valor de l'actuació total és la suma del valor del habitatges (habitatges venuts, lliures i en lloguer), tenint en compte els preus per metre quadrat taxats segons la normativa per habitatges en lloguer o en venda<sup>2</sup> i el valor dels locals estimat pels tècnics en el moment en què passen de locals en curs a locals acabats.

El grau pendent de realització multiplicat pels costos totals donarà com a resultat el valor a cost de producció de les existències d'habitatge i locals en venda.

Finalment, es compara el valor resultant de les existències a preu de cost amb el seu valor a preu de mercat (pel que fa als habitatges, el valor segons normativa i pel que fa als locals, el valor estimat pels tècnics) i s'escull el menor d'ambdós.

L'estimació del valor de mercat dels habitatges i locals no venuts es calcula de la manera següent:

$$\text{Valor habitatges} = \text{Valor de l'actuació total} - \text{Habitatges venuts}$$

$$\text{Valor locals} = \text{Valor de l'actuació total} - \text{Locals venuts}$$

Cal fer les observacions següents:

- Tots els habitatges lliures es tracten com habitatges destinats a la venda quan una part es destinarà a lloguer, la qual cosa té incidència en la valoració de les existències.
- El valor estimat dels locals és un import estimat pels tècnics assimilable al de mercat.

---

2. Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria de vivenda i sòl del Pla 2002-2005 i Decret 157/2002, d'11 de juny, pel qual s'estableix el règim dels habitatges de protecció oficial, es determinen els ajuts públics en matèria d'habitatge a Catalunya i es regula la gestió dels ajuts previstos en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener.

Pel que fa a les existències d'habitatge en lloguer, el grau de realització representa la proporció d'habitatges en lloguer respecte al total de les actuacions.

$$\text{Grau de realització (proporció d'habitatges en lloguer) (\%)} = \frac{\text{Valor dels habitatges llogats}}{\text{Valor de l'actuació total}}$$

$$\text{Valor habitatges llogats} = \text{m}^2 \text{ habitatges en lloguer} \times \text{preu per m}^2 \text{ taxat s/normativa}$$

Valor dels habitatges llogats: és el valor dels habitatges tenint en compte els preus per metre quadrat taxats per habitatges en lloguer de protecció oficial segons la normativa aplicable. Aquest valor només es calcula per obtenir el percentatge exacte que representen els habitatges en lloguer sobre el total d'habitatges.

Posteriorment, el percentatge resultant s'aplica al total de costos dels habitatges donant com a resultat el valor dels habitatges llogats a cost de producció.

$$\text{Habitatges en lloguer a cost de producció} = \frac{\% \text{ d'habitatges en lloguer}}{\times \text{Costos acumulats habitatges acabats}}$$

Cal fer les observacions següents:

- Com s'ha comentat anteriorment, el valor dels habitatges en lloguer segons normativa es calcula només amb l'objectiu d'obtenir el percentatge exacte que representen els habitatges en lloguer sobre el total d'habitatges.
- El valor dels habitatges en lloguer segons normativa s'actualitza anualment mentre que el valor dels habitatges en venda es fixa segons normativa només en el moment en què passen d'habitatge en curs a habitatge acabat.

En l'apartat següent 2.3.3.2 es fa una valoració dels procediments descrits.

### **2.3.3.2. Comprovació material**

En la mostra d'existències seleccionada que s'ha presentat en l'apartat 2.3.1 s'han realitzat les següents comprovacions:

- Per tal de verificar els costos directes s'ha fet el següent:
  - S'ha obtingut l'escandall de costos de cada actuació desglossant els costos imputats per exercici i per concepte.

- S'ha obtingut el llistat de factures que conformen cadascun dels costos directes i seleccionat les factures de més valor per tal de fer la comprovació física.
- Per tal de verificar la correcta imputació dels costos indirectes s'ha efectuat el següent:
  - S'ha comprovat que el percentatge aplicat cada exercici corresponia al calculat segons l'INCASOL.
  - També s'ha verificat el càlcul del percentatge dels costos indirectes per a un exercici concret diferent en cada actuació, verificant que els imports dels comptes comptables implicats coincidien amb la comptabilitat i que els càlculs eren correctes i els criteris raonables.
- Per a la comprovació de les vendes de sòl s'ha obtingut el llistat de les vendes de sòl de cada actuació de sòl en venda i s'han seleccionat els imports de més valor per tal de fer la comprovació física de les escriptures de compravenda.
- Per a la comprovació de les vendes de locals s'ha obtingut el llistat de les vendes de cada actuació d'habitatges en venda i s'han seleccionat els imports de més valor per tal de fer la comprovació física de les escriptures de compravenda.
- Per verificar les vendes d'habitatges s'ha obtingut el llistat de les vendes de cada actuació d'habitatges en venda proporcionat per ADIGSA i s'ha seleccionat els imports de més valor per tal de fer la comprovació física de les escriptures de compravenda ubicades en les dependències d'ADIGSA.
- Per verificar la valoració dels habitatges en lloguer s'han obtingut els preus fixats per normativa de l'exercici 2004 i la informació relativa als metres quadrats totals per actuació, verificant que els càlculs realitzats eren correctes i que s'actualitzaven anualment.
- Per a la comprovació de la valoració dels habitatges en venda s'han obtingut els preus fixats per normativa de l'exercici en què es van posar a la venda i la informació relativa als metres quadrats totals per actuació, verificant que els càlculs realitzats eren correctes.
- S'ha comprovat la correcta aplicació al valor de les existències de sòl, naus i habitatges destinats a la venda, del preu de mercat o cost de producció; el menor d'ambdós.

En definitiva, s'ha realitzat una comprovació del valor de les existències a 31 de desembre de 2004.

A continuació es presenta un resum de l'escandall de costos de cadascuna de les actuacions seleccionades així com també les incidències detectades en la revisió.

### **Actuacions de sòl en curs**

Les tres actuacions seleccionades han estat les següents:

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

La informació relativa als escandalls de cadascuna de les actuacions (costos per adquisició de sòl, obres, honoraris, altres costos i altres despeses, recuperació de la inversió i costos indirectes) es troben en l'Annex (apartat 4).

S'han verificat les factures més significatives que conformen les partides de costos de cada actuació, concretament un 99,8%, 91,6% i 100,0% del total de costos de cada actuació, respectivament. També s'ha comprovat el càlcul dels costos indirectes. En l'anàlisi efectuada no s'han trobat incidències.

### **Actuacions de sòl en venda**

Les quatre actuacions seleccionades han estat les següents:

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

La informació relativa als escandalls de cadascuna de les actuacions (costos per adquisició de sòl, obres, honoraris, altres costos i altres despeses, recuperació de la inversió i costos indirectes), així com la informació corresponent a les vendes i els càlculs realitzats per a la valoració final de cadascuna de les existències de sòl en venda seleccionades es troben en l'Annex (apartat 4).

En les comprovacions realitzades s'han trobat les següents incidències:

- Pel que fa als costos, cal assenyalar el següent:

La suma dels costos individuals per actuació i any (aquesta informació individualitzada l'ha proporcionat l'entitat) no coincideix amb l'import de costos acumulats segons el programa informàtic EXI, pel que fa a les actuacions de Can Sant Joan i Camí Ral:

- Respecte a Can Sant Joan, si se sumen els costos de cada any, ascendeixen a un total de 43,13 M€ mentre que els costos acumulats segons la informació extreta de

l'aplicació informàtica EXI (inversió total) ascendeixen a 43,67 M€. La diferència, 0,54 M€, són costos incorporats directament a l'acumulat de l'exercici 1990 i no en el moviment del mateix any, com a conseqüència de la inclusió d'una parcel·la que estava enregistrada en una altra actuació.

- Quant a l'actuació del Camí Ral, el sumatori dels costos anuals ascendeix a 43,63 M€ mentre que els costos acumulats segons la informació extreta de l'aplicació informàtica EXI (inversió total) ascendeixen a 47,03 M€. La diferència, 3,40 M€, són costos incorporats directament a l'acumulat de l'exercici 1993, en haver-se introduït costos de tres parcel·les contigües.

Tot i que les incorporacions de costos estan justificades i per tant, la informació de l'aplicació és correcta, s'haurien d'haver inclòs en el moviment de l'exercici i no directament en l'acumulat de costos, per tal de no perdre informació històrica. Cal assenyalar que aquesta pràctica fa anys que s'ha deixat d'utilitzar.

- Pel que fa a les vendes, cal fer les següents observacions:

L'INCASOL disposa de dos detalls de la informació sobre vendes per actuacions:

- Detall de les vendes segons comptabilitat: el detall informa sobre el número de document comptable de la venda, exercici del document, import i persona física o jurídica a la qual s'ha venut el terreny.
- Detall de les vendes segons l'aplicació EXI, que es nodreix de l'aplicació ALI: el detall informa sobre el número de parcel·la, la superfície en metres quadrats, import assignat, estat de l'actuació (venut, lliure o empenyorat), número d'expedient, número de document comptable de la venda i data de signatura del contracte de compravenda.

En l'anàlisi i verificació d'aquestes detalls s'han detectat les incidències següents:

- L'import total de les vendes per actuació segons la informació comptable no coincideix amb l'import total de les vendes reflectit a existències<sup>3</sup>. En la mostra seleccionada s'han trobat les següents diferències:

---

3. Import total de les vendes reflectit a existències: és l'import que es reflecteix com a "baixes d'existències" en el programa EXI de valoració d'existències de sòl.

Codi	Actuació	Vendes s/ comptabilitat (A)	Vendes s/ existències (B)	Diferència (B-A)
0021	Centre 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

Imports en euros.

S'ha comprovat que les diferències es van produir en exercicis anteriors al 2001 i, per a una mostra de documents seleccionada (escriptures, contractes de compra-venda, etc.), s'ha constatat que en algunes ocasions és la informació comptable la correcta i en altres ocasions, la introduïda en existències. Caldria revisar les dades sobre vendes de les actuacions amb més antiguitat per tal de corregir possibles errors.

- Pel que fa a l'estimació del valor total de cada actuació de sòl, cal assenyalar el següent:

És l'estimació del valor del 100% de l'actuació segons els tècnics, tant de la part venuda (preu de venda) com de la part no venuda (valor assimilable al del mercat). Aquesta estimació es fa des de l'àrea de vendes de sòl de l'INCASOL i s'introdueix a l'aplicació ALI. L'aplicació EXI es nodreix de l'ALI a l'hora de calcular el valor de les actuacions de sòl en venda. En la revisió d'aquest valor s'han trobat diverses incidències:

- L'estimació de les parcel·les lliures no s'actualitza de forma regular. De fet, l'estimació del valor d'aquestes parcel·les s'efectua quan passen de sòl en curs a sòl acabat i no es torna a actualitzar fins al moment de fer-se efectiva la seva venda. Així, doncs, les actuacions que passen llargs períodes sense vendre's poden estar infravalorades.

Per exemple aquest, és el cas de l'actuació de Can Sant Joan: la valoració de parcel·les lliures ubicades a Sant Cugat del Vallès es va realitzar l'any 1994 i de moment, està sense revisar, i mostra un preu per metre quadrat de 303€, (superfície:180.527m<sup>2</sup> valor: 54.644.967 € preu/m<sup>2</sup>: 303 €), molt inferior al real del mercat.

- Cal assenyalar que en el moment de vendre aquestes parcel·les, el valor de l'existència augmenta significativament. Aquest fet incideix en el resultat l'exercici ja que, si s'hagués efectuat una revalorització progressiva, en el moment de la venda, el resultat de l'exercici reflectiria solament el marge de la venda i l'increment de valor produït durant l'any. En canvi, el resultat de l'exercici reflecteix el marge de la venda més la revalorització produïda durant diversos anys.

Un exemple que s'assimilaria al que s'ha explicat és el que va passar en l'actuació de Camí Ral: des de l'exercici 2001 a l'exercici 2003 el seu valor en existències era zero perquè, per error, l'actuació es considerava 100% venuda, tot i que hi havia una

parcel·la lliure. En l'exercici 2004, en adonar-se de l'error, l'INCASOL va imputar un valor a aquesta parcel·la i la va vendre. Així, una actuació comptablement inexistent des del 2001 va tornar a aparèixer en el 2004. Per tant, l'actuació va estar infravalorada durant el període 2001 al 2003 i la seva revalorització va suposar l'aparició d'uns ingressos significatius en l'exercici 2004 que s'haurien d'haver imputat en exercicis anteriors.

- Falta comunicació entre l'Àrea de vendes de sòl i l'Àrea econòmica i financera: Aquest últim departament s'assabenta dels canvis del valor de parcel·les per la revisió constant de l'aplicació però mai per informació directa de l'Àrea de vendes de sòl.

En definitiva, quant a la valoració del sòl, s'està incomplint el principi de correlació d'ingressos i despeses i s'està realitzant una valoració de les existències temporalment de forma incorrecta.

- Quant a la recuperació de la inversió, cal dir el següent:

L'import de 0,89 M€ negatiu en concepte de recuperació d'inversions de l'actuació de Can Sant Joan correspon als ingressos rebuts dels diferents propietaris per les quotes d'urbanització de la reparcel·lació del terreny. Com s'ha comentat anteriorment la despesa per la urbanització del terreny s'incorpora al 100% i es va minorant conforme es van rebent les quotes dels diferents propietaris.

La Sindicatura considera que només s'hauria d'incorporar com a més cost de les existències la part dels costos que li corresponen a l'INCASOL en lloc d'incorporar la totalitat dels costos d'urbanització i posteriorment minorar-los en funció dels ingressos rebuts dels propietaris. El sistema seguit per l'INCASOL es podria considerar adequat si en lloc d'incorporar les quotes cobrades (criteri de caixa) incorporés les quotes meritades.

- Pel que fa referència concreta al càlcul de costos indirectes, cal dir el següent:

És clar que tots els costos indirectes del període no són imputables al sòl, raó per la qual s'aplica un percentatge del 60%, que reflecteix, segons l'entitat, el pes de l'àrea del sòl respecte a l'activitat total de l'INCASOL. Segons informació facilitada per l'INCASOL aquest percentatge s'aplica almenys des de l'exercici 1996.

Aquest percentatge no es revisa anualment. Malgrat el percentatge es manté al voltant del 60%, caldria revisar-lo o bé fixar un criteri per al seu càlcul i aplicar-lo cada any.

A més, cal assenyalar que en el càlcul dels costos indirectes s'inclouen ingressos relacionats amb l'activitat de l'àrea del sòl. La Sindicatura no considera raonable incloure'ls.

- Respecte d'altres costos imputables, cal assenyalar el següent:

Hi ha altres costos corresponents a obres posteriors a la venda com són l'enjardinament de zones verdes. Aquestes obres poden realitzar-se un cop ja s'ha venut l'actuació. Per aquesta raó s'han trobat actuacions 100% venudes en les quals encara s'imputen costos. Aquestes costos ja no poden formar part del valor de les existències i es comptabilitzen directament a despeses. Per a una correcta correlació entre ingressos i despeses s'hauria de dotar una provisió durant el període de vida de l'actuació ja que l'INCASOL coneix amb antelació que les haurà de realitzar.

### **Naus en venda**

L'actuació seleccionada ha estat la següent:

- Actuació 1806 Naus industrials de Cervera (Lear) (saldo a 31 de desembre de 2004 de 4,20 M€).

La informació relativa als escandalls de l'actuació (costos per adquisició de sòl, obres, honoraris, altres costos i altres despeses, recuperació de la inversió i costos indirectes), així com la informació corresponent a les vendes i els càlculs realitzats per a la valoració final es troben en l'Annex (apartat 4).

De les comprovacions realitzades es desprenen les observacions següents:

- L'import de 3,12 M€ negatiu inclòs sota el concepte d'adquisició de sòl en l'exercici 2003 correspon a un traspàs a una altra actuació de part dels 6,01 M€ de l'exercici 2002, en desglossar l'actuació en dues actuacions, una de sòl i l'altra de naus.

### **Actuacions d'habitatges en curs**

Les tres actuacions seleccionades han estat les següents:

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

La informació relativa als escandalls de cadascuna de les actuacions (costos per adquisició de sòl, obres, honoraris, altres costos i altres despeses i recuperació de la inversió) es troben en l'Annex (apartat 4).

S'han verificat les factures més significatives que conformen les partides de costos de cada actuació, concretament un 49,6%, 20,8% i 29,8% del total de costos de cada actuació a 31 de desembre de 2004, respectivament. En les comprovacions realitzades no s'han trobat incidències.

Cal assenyalar, però, el següent:

- Pel que fa a l'actuació Turó de la Peira Illa D, l'import de 0,78 M€ negatiu inclòs sota el concepte de recuperació d'inversió de l'exercici 2004 correspon a la venda anticipada d'unes places de pàrquing. Comptablement aquest import s'ha inclòs com a més ingrès de l'exercici però en la valoració de les existències s'ha reflectit la baixa com a menys cost perquè l'actuació encara estava en curs. En el moment en què aquesta actuació passi d'actuació en curs a actuació en venda, aquest import formarà part de les vendes de l'actuació i, per tant, del percentatge del grau de realització de l'actuació.

### **Actuacions d'habitatge en venda**

Les quatre actuacions seleccionades han estat les següents:

- Actuació 124201 Can Llong I: 82 habitatges (saldo a 31 de desembre de 2004 de 6,31 M€).
- Actuació 059195 Via Trajana A2-A3: 84 habitatges (saldo a 31 de desembre de 2004 de 5,39 M€).
- Actuació 058801 Parells St. Oleguer: 55 habitatges (saldo a 31 de desembre de 2004 de 2,50 M€).
- Actuació 051306 Montigalà P7-P8: 47 habitatges (saldo a 31 de desembre de 2004 de 2,76 M€).

La informació relativa als escandalls de cadascuna de les actuacions (costos per adquisició de sòl, obres, honoraris, altres costos i altres despeses i recuperació de la inversió), així com la informació corresponent a les vendes i els càlculs realitzats per a la valoració final de cadascuna de les existències d'habitatge en venda seleccionades es troben en l'Annex (apartat 4).

De les comprovacions efectuades cal destacar les següents incidències detectades:

- Cal assenyalar que ADIGSA no proporciona la informació relativa al destí dels habitatges lliures; és a dir, si estan destinats a lloguer o a venda. Per aquesta raó, en la valoració dels habitatges, tots els habitatges lliures es tracten com a destinats a la venda, valorant-los a preu de mercat o a cost de producció, el menor d'ambdós, quan, si fossin destinats a lloguer, s'haurien de valorar sempre a cost de producció. La Sindicatura considera que aquesta informació és necessària per tal de fer un càlcul més acurat del valor de les existències.

Aquest és el cas de Parells Sant Oleguer, en què el 72,9% de l'actuació està en lloguer, el 23,5% correspon a locals venuts i el restant 3,6% són habitatges lliures que es destinaran al lloguer. No obstant això, en tractar-los com a habitatges destinats a la venda, s'han valorat a preu de mercat perquè aquest era inferior al seu cost de producció.

- Sota el concepte de Vendes possibles locals s'inclou el valor estimat segons els tècnics dels locals lliures (assimilable al del mercat) i el preu de venda dels locals venuts. El valor dels locals lliures no s'actualitza regularment, només en el moment de la seva venda. Igual que en el cas del sòl, poden haver-hi locals infravalorats, sobretot aquells que estan llargs períodes sense vendre's. No obstant això, cal assenyalar que la rotació dels locals, és a dir, des que s'acaben fins que es venen, és aproximadament d'un any.

En el cas de les actuacions seleccionades, només l'actuació de Via Trajana A2-A3 disposa de locals lliures. Aquests locals es van posar a la venda l'exercici 2004 i per tant, el seu valor es va calcular recentment.

- La documentació referent a les escriptures de compravenda d'habitatges es troba ubicada a les dependències d'ADIGSA. Periòdicament ADIGSA hauria de fer el traspàs de la documentació que pertany a l'INCASOL.
- Les actuacions d'habitatge en règim de lloguer figuren registrades en l'apartat d'existències del balanç. Aquests actius, d'acord amb el que estableix el Pla general comptable per a empreses immobiliàries, haurien de figurar en l'apartat d'immobilitzat material.
- Les existències d'habitatges es valoren a cost de producció, el qual es determina, afegint al preu d'adquisició del sòl i als costos de construcció dels habitatges, altres costos directament imputables. Atès que els marges de venda són majoritàriament negatius, no s'afegeixen els costos indirectes. La Sindicatura considera que s'haurien d'imputar aquests costos indirectes a efectes de conèixer el cost real d'aquestes actuacions.
- Igual que en les actuacions de sòl, a algunes actuacions d'habitatge també s'imputen costos després d'haver-se venut. Caldria dotar una provisió durant el període de vida de l'actuació, donat que es coneix amb antelació que s'hauran d'executar.
- Finalment, cal assenyalar que el PGCEI estableix que, pel que fa les existències d'immobles, el valor de les construccions ha de figurar separatament del valor dels terrenys a la Memòria, desglossament que l'INCASOL no fa.

## **2.3.4. Procediment i criteris aplicats en el càlcul de la provisió per depreciació de les existències**

### **2.3.4.1. Descripció**

Com a comptes compensadors del valor comptable de les existències figuren les diverses provisions que, estimades per l'INCASOL, preveuen la possible depreciació i les pèrdues reversibles de les existències de sòl, locals i habitatges.

Aquestes provisions es calculen en fulls de càlcul extracomptables i posteriorment les provisions resultants són introduïdes a l'EDC per tal de realitzar els assentaments comptables adients.

Els criteris per calcular aquestes provisions són els següents:

#### **Provisió per immobilització del sòl**

- Sòl en curs: la provisió s'efectua per a aquelles actuacions que estan aturades en alguna fase de la seva producció. El criteri és aplicar un 15% per a cada exercici en les actuacions de valor comptable inferior a 1,5 M€, fins arribar al 100% i un 10% per cada exercici d'antiguitat fins a un màxim de 80% en aquelles actuacions de valor comptable superior a 1,5 M€. D'altra banda, pel que fa a actuacions de valor comptable significatiu (superior a 10,0 M€) s'apliquen percentatges més baixos, concretament ha estat així en les següents actuacions:
  - Provisió Gallecs: actuació que es va iniciar l'any 1985, de valor comptable 13,0 M€ i ubicada a Mollet del Vallès. Aquesta actuació està desenvolupada parcialment i es troba aturada a causa de modificacions en el planejament. La seva provisió a 31 de desembre de 2003 cobreix el 50% del seu valor i resta inamovible almenys des del 2001.
  - Provisió Torre Blanca - Quatre Pilans i Ca l'Alemany: actuacions de valor comptable 13,7 M€ i 20,1 M€, respectivament, aturades en la seva fase d'obres. S'ha dotat, respectivament, un 3% i 2% cada any fins a un màxim del 20%.

A més, aquestes provisions es redueixen en una quantitat igual a l'import subvencionat per part de la Direcció General d'Urbanisme.

- Sòl en venda: la provisió s'efectua per a aquells polígons que no han tingut cap venda en els darrers exercicis. El criteri adoptat és dotar una provisió del 25% del seu valor cada exercici en què no es produeix cap venda, fins arribar al 100% el quart any.

### **Provisió per manteniment de locals**

Aquesta provisió reflecteix la pèrdua de valor dels locals que figuren en les existències de l'INCASOL perquè encara no s'han adjudicat i, durant el temps que passa fins que s'adjudiquen, es deterioren. La provisió és del 5% anual del valor dels locals.

### **Provisió per menys valor dels polígons traspassats a habitatges**

Aquesta provisió cobreix la pèrdua de valor del sòl quan es transforma en reserva de sòl per a la construcció d'habitatges. Aquest criteri es basa en el Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política de l'habitatge, el qual estableix que el preu del sòl reservat per a la construcció d'habitatges no pot superar el 15% del seu preu de venda i per tant, es dota una provisió per la diferència.

### **Provisió per reclamacions al Jurat Provincial d'Expropiació**

Es dota una provisió pel 20% de la diferència entre l'import de l'expropiació realitzada per l'INCASOL i l'import determinat pel Jurat Provincial d'Expropiació pendent de sentència ferma.

### **Provisió per immobilització d'habitatges**

Pel que fa a la immobilització d'habitatges en la seva fase de construcció o de venda, no es dota cap provisió des de l'exercici 2002.

#### **2.3.4.2. Comprovació material**

D'una banda s'ha realitzat una valoració dels criteris seguits per l'INCASOL per a la dotació de provisions explicats a l'epígraf anterior. De l'altra, per a la mostra seleccionada en l'apartat 2.3.1, s'ha comprovat si l'Institut segueix el procediment que té establert per al càlcul de les provisions.

### **Valoració dels criteris que utilitza l'Institut per a dotar les provisions**

En general l'INCASOL, per a la valoració de les existències, té en compte el seu valor de mercat, valorant-les a preu de mercat quant aquest és inferior al cost de producció o d'adquisició.

A més a més, l'INCASOL dota una sèrie de provisions, les quals ja s'han analitzat de manera específica en l'apartat anterior. D'aquestes provisions, cal fer les següents observacions:

Com a observació general cal assenyalar que l'INCASOL calcula les provisions de manera extracomptable i per tant, la Sindicatura considera que almenys el càlcul de les provisions específiques del sòl s'hauria d'incorporar en el programa informàtic EXI de valoració del sòl.

Les observacions relatives a cada tipus de provisió són les següents:

### 1) Provisió per immobilització de sòl en curs

La provisió de sòl en curs (45,15 M€ a 31 de desembre 2004), que cobreix el valor de les actuacions que estan aturades en alguna fase de la seva producció, no està calculada amb suficient precisió. Com es descriu en l'apartat 2.3.4.1, el criteri és aplicar el 15% o el 10% per a cada exercici d'antiguitat, aplicant el 15% en actuacions de valor comptable igual o inferior a 1,5 M€ i el 10% en actuacions de valor comptable superior a 1,5 M€. S'hauria de calcular d'una manera més acurada.

Caldria afegir que en el càlcul de les provisions de sòl en curs, l'entitat minora la provisió resultant en una quantitat igual a la subvenció rebuda de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat. La Sindicatura considera que el fet d'haver rebut subvencions de sòl no té relació amb l'augment o reducció de les provisions d'existències de sòl.

### 2) Provisió per immobilització de sòl en venda

Pel que fa a la provisió per pèrdues de valor de sòl en venda, d'import 7,11 M€ a 31 de desembre 2004, que cobreix la possible pèrdua de valor d'aquelles actuacions que no han tingut vendes en els darrers anys, la Sindicatura la considera excessiva (provisió del 25% del valor de l'actuació cada exercici en què no es produeix cap venda). S'ha de tenir en compte que el sòl en venda ja està valorat a preu d'adquisició/producció o de mercat (el menor dels dos), amb la qual cosa ja s'incorpora aquesta depreciació. D'altra banda, s'ha comprovat que el valor del sòl en venda no s'actualitza de forma regular, la qual cosa indica que el valor de les parcel·les lliures pot estar infravalorat, i per tant, aquesta provisió encara redueix més el seu valor. A més, cal afegir el següent:

- Atès que el nombre d'actuacions que no han tingut vendes en els darrers anys és reduït, concretament són 28 actuacions que es troben en aquesta situació a 31 de desembre de 2004, l'entitat hauria de realitzar un estudi més exhaustiu actuació per actuació.
- El fet de relacionar la immobilització del sòl en venda amb una depreciació del seu valor pot ser incorrecte si tenim en compte que el sòl a Catalunya augmenta de valor cada any.

### 3) Provisió per al manteniment de locals

Aquesta provisió hauria de considerar-se com a Provisió per a riscos i despeses, ja que no reflecteix la pèrdua de valor dels locals sinó que respon a la necessitat de cobrir les despeses per reparacions de l'immobilitzat amb l'objectiu de repartir-les en diversos exercicis. L'import a 31 de desembre de 2004 ascendeix a 1,26 M€ i s'hauria de recllassificar a l'epígraf de Provisions per riscos i despeses.

### 4) Provisió per reclamacions al Jurat Provincial d'Expropiació

La provisió per reclamacions al Jurat Provincial d'Expropiació s'hauria de recllassificar a l'epígraf de Provisions per riscos i despeses atès que es tracta d'una provisió per fer front a litigis en curs. L'import a 31 de desembre de 2004 ascendeix a 2,03 M€. A més, aquesta provisió hauria de ser en lloc del 20% de la diferència entre l'import de l'expropiació realitzada per l'INCASOL i l'import determinat pel Jurat Provincial d'Expropiació, el resultat d'una anàlisi més individualitzada per a cada cas.

### Comprovació de les actuacions seleccionades

A continuació es presenta la informació principal de la mostra seleccionada en l'apartat 2.3.1 relativa a les provisions:

Núm.	Codi	Actuació	Valor existències a 31.12.2004	Provisió 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	Centre Direccional	2.348.508	0
7	001000	El Camí Ral	3.071.417	0
8	180601	Naus industrials de Cervera (Lear)	4.196.359	0
9	123501	Sector Mas Iglesias	8.452.782	0
10	059007	Turó de la Peira, Illa	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	Parells Sant Oleguer	2.498.851	0
15	051306	Montigalà P7-P8	2.798.171	0

Imports en euros.

Font: Fulls de càlcul de provisions elaborats per l'INCASOL.

De les actuacions seleccionades, dues tenen correccions valoratives, Torre Blanca - Quatre Pilans i Mas d'en Blai. S'ha comprovat que els càlculs d'ambdues provisions eren correctes d'acord amb els criteris que segueix l'entitat i també el possible defecte de provisió de la resta d'existències seleccionades. Els càlculs corresponents a les dues actuacions amb provisió es presenten a continuació:

- Actuació de Torre Blanca - Quatre Pilans: actuació de sòl en curs aturada en la seva fase de producció des de l'exercici 2003. El criteri és aplicar una provisió igual a un percentatge constant sobre el valor de l'existència anual a partir del primer any d'antiguitat. Com es comenta en l'apartat 2.3.4.1 de descripció dels procediments i criteris aplicats en el càlcul per depreciació d'existències, pel que fa a aquest tipus d'actuacions aturades, les de valor comptable superior a 10 M€, s'apliquen percentatges de provisió més baixos que els normals (els normals són del 10-15%). En aquest cas concret, s'ha aplicat el 3% anual.

Actuació de SNV: 1921 Torre Blanca - Quatre Pilans	Acumulat a 31.12.2004	Exercici 2004	Exercici 2003
Adquisició de sòl	12.098.126	19.138	12.078.988
Costos obres	0	0	0
Honoraris	0	0	0
Altres costos	0	0	0
Altres despeses	1.600	1.600	0
Recuperació de la inversió	0	0	0
<b>Total costos</b>	<b>12.099.726</b>	<b>20.738</b>	<b>12.078.988</b>
Costos indirectes (CIT)	1.631.758	4.718	1.627.040
<b>Total costos inversió</b>	<b>13.731.484</b>	<b>25.456</b>	<b>13.706.028</b>
% a provisionar		0	3
<b>Total provisió</b>	<b>411.181</b>	<b>0</b>	<b>411.181</b>

Imports en euros.

Font: Fulls de càlcul de provisions elaborats per l'INCASOL.

- Actuació Mas d'en Blai: actuació de sòl en curs aturada en la seva fase de producció des de l'exercici 2003. El criteri és aplicar un 10% a partir del primer any d'antiguitat fins a un màxim del 80% en aquelles actuacions de valor comptable superior a 1,5 M€.

Actuació de SNV: 1853 Mas d'en Blai	Acumulat a 31.12.2004	Exercici 2004	Exercici 2003
Adquisició de sòl	3.185.086	0	3.185.086
Costos obres	0	0	0
Honoraris	0	0	0
Altres costos	0	0	0
Altres despeses	21	21	0
Recuperació de la inversió	0	0	0
<b>Total costos</b>	<b>3.185.107</b>	<b>21</b>	<b>3.185.086</b>
Costos indirectes (CIT)	429.036	5	429.031
<b>Total costos inversió</b>	<b>3.614.143</b>	<b>26</b>	<b>3.614.117</b>
% a provisionar		0	10
<b>Total provisió</b>	<b>361.412</b>	<b>0</b>	<b>361.412</b>

Imports en euros.

Font: Fulls de càlcul de provisions elaborats per l'INCASOL.

De les comprovacions realitzades cal fer les observacions següents:

- Com s'ha assenyalat anteriorment, el criteri que segueix l'INCASOL per al càlcul de la provisió de sòl en curs aturat hauria de ser més precís.

- En referència al criteri de dotar una provisió per a les actuacions de sòl aturades en alguna de les fases de producció, l'Institut detecta aquestes actuacions aturades perquè no presenten despeses per obres durant l'exercici. És el cas de Mas d'En Blai i de Torre Blanca – Quatre Pilans. La Sindicatura considera que l'INCASOL hauria de recolzar-se en una informació més tècnica relativa a la situació de les actuacions, per tal de fer la corresponent dotació.
- Pel que fa a la resta d'actuacions que no tenen provisió, les actuacions de Can Sant Joan i Can Mitjans no han tingut vendes des del 2001 i 2002 respectivament, segons la informació sobre vendes exposada en l'Annex (apartat 4). Així, doncs, l'INCASOL, segons el seu criteri, hauria d'haver dotat la corresponent provisió per actuacions que no han tingut vendes durant més d'un any. No obstant això, segons informació extreta dels fulls de càlcul de les provisions, l'INCASOL no va realitzar les esmentades provisions perquè ja tenia formalitzades vendes per a l'exercici 2005. S'ha comprovat que en l'actuació de Can Sant Joan s'han produït vendes durant l'exercici 2005 per 13,1 M€ i que en la de Can Mitjans existeix un compromís verbal de venda per al 2005, tot i que a data 25 de novembre de 2005 encara no s'havia venut.

### 3. CONCLUSIONS I RECOMANACIONS

En aquest epígraf es posen de manifest les incidències detectades més significatives que es desprenen de l'anàlisi específic dels circuits i el sistema de valoració de les existències, així com els aspectes que poden ser objecte de millora.

A partir de les proves realitzades, la Sindicatura considera raonable, en termes generals, la valoració de les existències en curs (sòl, naus i habitatge), que representen a 31 de desembre de 2004 un 56,6% del valor total d'existències sense tenir en compte les provisions i bestretes de proveïdors.

Pel que fa a les existències de productes acabats (el 43,4% restant), els procediments per a la seva valoració no són del tot adequats i, per tant, s'haurien de millorar. Aquest és el cas del càlcul dels costos indirectes, el problema de la comptabilització de les quotes urbanístiques, la manca d'actualització dels valors dels habitatges i del sòl que repercuteix en el percentatge de realització de les actuacions i la manca d'informació del destí dels habitatges lliures per part d'ADIGSA.

Respecte dels criteris aplicats per al càlcul de les provisions (redueixen el valor de les existències en un 7,0%), la Sindicatura considera que els establerts per a corregir el valor del sòl (el 82,7% de la provisió total a 31 de desembre de 2004) no es calculen amb precisió, ja que es doten amb un percentatge segons l'antiguitat, sense una valoració

tècnica o taxació pericial<sup>4</sup>. Així, els càlculs es basen en la premissa que un terreny immobilitzat disminueix de valor cada any quan, l'evolució del preu del sòl a Catalunya presenta la tendència contrària. Caldria dotar provisions només en els casos en què tècnicament s'hagués justificat la seva depreciació.

Finalment, s'han detectat altres observacions de menys rellevància.

### **3.1. CIRCUIT DE LES APLICACIONS INFORMÀTIQUES QUE INTERVENEN EN LA VALORACIÓ DE LES EXISTÈNCIES**

Les observacions i recomanacions pel que fa a les aplicacions informàtiques són les següents:

- L'INCASOL hauria de disposar d'una base de dades patrimonial única i integral en la qual els usuaris introduïssin la informació relacionada amb el patrimoni basant-se en uns criteris fixats prèviament homogenis per a tots els departaments de l'Institut.
- Caldria dissenyar una base de dades específica per a les despeses introduïdes en l'aplicació DESP per tal de disposar de major informació, ja que vénen a ser despeses habituals de les actuacions.

L'aplicació de despeses DESP es va crear inicialment per enregistrar aquelles despeses poc habituals associades a les actuacions. A la pràctica, una bona part de les despeses de les actuacions es registren a DESP. La Sindicatura considera que moltes d'aquestes despeses s'haurien de poder introduir a les bases de dades d'OBI (Adquisicions de sòl), GUR (Gestió d'obres d'urbanització) o OBH (Seguiment d'obres d'habitatge) o bé s'hauria de dissenyar una base de dades específica per a aquest tipus de despeses, per tal de disposar de major informació, ja que vénen a ser despeses habituals de les actuacions.

- Com es deia en l'informe 13/2004-B dels exercicis 2001 i 2002 la Sindicatura considera insuficients les aplicacions informàtiques utilitzades per a la valoració de les existències d'habitatges, donat el volum de dades i informació relatives a aquest concepte.

L'adaptació d'aplicacions informàtiques específiques que facilitin la tasca de valoració i redueixin el risc d'errors, és un aspecte prioritari.

---

4. Atenent a la penúltima al·legació que fa referència al penúltim paràgraf de la part introductòria del capítol 3 Conclusions i Recomanacions, s'ha canviat del text de l'informe la primera part del paràgraf que deia: "Respecte dels criteris aplicats per al càlcul de les provisions (redueixen el valor de les existències en un 7,0%), la Sindicatura considera que els establerts per corregir el valor del sòl (el 82,7% de la provisió total a 31 de desembre de 2004) no són consistents ni es calculen amb precisió. Així [...]"

- La informació relativa a les vendes de sòl i de locals d'EXI s'ha contrastat amb la informació del programa d'alienacions ALI. Cal assenyalar que els criteris que utilitza l'Àrea de vendes de sòl per valorar els diferents terrenys no sempre són els mateixos i l'Àrea econòmica i financera ha de revisar cada canvi i realitzar ajustaments quan escau. Caldria unificar els criteris.

### **3.2. PROCEDIMENT PER AL CàLCUL DE LA VALORACIÓ DE LES EXISTÈNCIES**

Les observacions i recomanacions pel que fa al càlcul de la valoració de les existències són les següents:

- Quant al sòl, cal fer les observacions següents:
  - En la mostra seleccionada d'existències de sòl, l'import total de les vendes per actuació segons la informació comptable no coincideix amb l'import total de les vendes reflectit a existències. Caldria revisar les dades sobre vendes de les actuacions amb més antiguitat per tal de corregir possibles errors.
  - L'estimació del valor de les parcel·les lliures de sòl no s'actualitza de forma regular. De fet, el valor d'aquestes parcel·les s'actualitza quan passen de sòl en curs a sòl acabat. Així, doncs, les actuacions que passen llargs períodes sense vendre's poden estar infravalorades, tenint en compte l'evolució dels preus del sòl a Catalunya. L'augment del seu valor es reflecteix l'exercici en què són venudes. Això suposa un incompliment del principi de correlació d'ingressos i despeses i una valoració de les existències de sòl temporalment incorrecta.

Caldria actualitzar periòdicament el valor de les actuacions que es troben immobilitzades.

- La despesa per a la urbanització del terreny s'incorpora al 100% i es va minorant conforme es van rebent les quotes dels diferents propietaris.

En el sistema de cooperació, l'INCASOL executa les obres d'urbanització que són a càrrec dels propietaris. Aquest sistema requereix la reparcel·lació de terrenys i l'INCASOL, quan fa d'administració actuant, s'encarrega de cobrar als propietaris les quotes d'urbanització.

La Sindicatura considera que només s'hauria d'incorporar com a més cost de les existències la part dels costos que corresponen a l'INCASOL en lloc d'incorporar la totalitat dels costos d'urbanització i posteriorment minorar-los en funció dels ingressos rebuts dels propietaris. El sistema seguit per l'INCASOL es podria considerar

adequat si en lloc d'incorporar les quotes cobrades (criteri de caixa) incorporés les quotes meritades.

- En el càlcul de costos indirectes del sòl, òbviament tots els costos indirectes del període no són imputables al sòl, raó per la qual s'aplica un percentatge del 60%, que reflecteix, segons l'entitat, el pes de l'àrea del sòl respecte de l'activitat total de l'INCASOL. Segons l'INCASOL aquest percentatge s'aplica almenys des de l'exercici 1996.

Aquest percentatge no es revisa anualment. Caldria fixar un criteri per al seu càlcul i aplicar-lo cada any.

A més, cal assenyalar que en el càlcul dels costos indirectes s'inclouen ingressos relacionats amb l'activitat de l'àrea del sòl que la Sindicatura no considera raonable incloure'ls.

- Quant als habitatges, les observacions són les següents:
  - Cal assenyalar que ADIGSA no proporciona la informació relativa al destí dels habitatges lliures, és a dir, si estan destinats al lloguer o a la venda. Per aquesta raó, en la valoració dels habitatges, tots els habitatges lliures es tracten com a destinats a la venda, valorant-los a preu de mercat o a cost de producció, el menor d'ambdós, quan, si fossin destinats a llogar, s'haurien de valorar sempre a cost de producció.

La Sindicatura considera que aquesta informació és necessària per tal de fer un càlcul més acurat del valor de les existències.

- Sota el concepte de Vendes possibles locals s'inclou el valor estimat segons els tècnics dels locals lliures (assimilable al del mercat) i el preu de venda dels locals venuts. El valor dels locals lliures no s'actualitza regularment, només quan passen d'habitatge en curs a acabat. Igual que en el cas del sòl, hi poden haver locals infravalorats, sobretot aquells que estan un llarg període fins a la seva venda.

Caldria actualitzar periòdicament el valor dels locals acabats en venda.

- La documentació referent a les escriptures de compravenda d'habitatges es troba ubicada a les dependències d'ADIGSA. La Sindicatura considera que, periòdicament, ADIGSA hauria de fer el traspàs de la documentació que pertany a l'INCASOL.
- Les actuacions d'habitatge en règim de lloguer figuren registrades en l'apartat d'existències del balanç. Aquests actius, d'acord amb el que estableix el Pla general comptable per empreses immobiliàries, haurien de figurar en l'apartat d'immobilitzat material.

- Les existències d'habitatges es valoren a cost de producció, el qual es determina, afegint al preu d'adquisició del sòl i als costos de construcció dels habitatges, altres costos directament imputables. Atès que els marges de venda són majoritàriament negatius, no s'afegeixen els costos indirectes. La Sindicatura considera que s'haurien d'imputar aquests costos indirectes a efectes de conèixer el cost real d'aquestes actuacions.
- Finalment, cal assenyalar que el PGCEI estableix que, pel que fa les existències d'immobles, el valor de les construccions ha de figurar separatament del valor dels terrenys a la Memòria, desglossament que no fa l'INCASOL.
- Quant a altres costos, cal fer la següent observació:

Hi ha altres costos corresponents a obres posteriors a la venda com per exemple l'enjardinament de zones verdes. Aquestes obres poden realitzar-se un cop ja s'ha venut l'actuació de sòl o habitatge. Per aquesta raó hi ha actuacions 100% venudes a les quals encara s'imputen costos. Aquestes costos ja no poden formar part del valor de les existències i es comptabilitzen directament a despeses. Per a una correcta correlació entre ingressos i despeses s'hauria de dotar una provisió durant el període de vida de l'actuació, ja que l'INCASOL coneix amb antelació que les haurà de realitzar.

### **3.3. PROCEDIMENT I CRITERIS APLICATS PER AL CàLCUL DE LA PROVISIÓ PER DEPRECIACIÓ DE LES EXISTÈNCIES**

Les observacions i recomanacions més significatives pel que fa al càlcul de la provisió per depreciació de les existències són les següents:

- La provisió per reclamacions al Jurat Provincial d'Expropiació s'hauria de reclassificar a l'epígraf de Provisions per riscos i despeses (l'import a 31 de desembre de 2004 ascendeix a 2.03M€). A més, aquesta provisió hauria de ser en lloc del 20% de la diferència entre l'import de l'expropiació realitzada per l'INCASOL i l'import determinat pel Jurat Provincial d'Expropiació, el resultat d'una anàlisi individualitzada per a cada cas.
- La provisió per al manteniment de locals també caldria reclassificar-la a l'epígraf de Provisions per riscos i despeses (l'import a 31 de desembre de 2004 ascendeix a 1,26M€).
- La provisió del sòl en curs aturat (45,15M€ a 31 de desembre 2004) s'hauria de quantificar d'una manera més precisa i acurada. La Sindicatura considera que podrien ser aplicables les següents alternatives:

- Es podria demanar una valoració tècnica ja que, d'acord amb el Pla general comptable, per a la determinació del valor de mercat d'un bé és habitual utilitzar taxacions pericials realitzades per un expert independent, atès que si una actuació està aturada en la seva fase de producció no significa que automàticament perdi valor. De fet, tenint en compte l'evolució del sector immobiliari, aquestes actuacions podrien augmentar de valor durant el temps que es troben aturades.
- Si les provisions no es poden quantificar raonablement, el Pla general comptable ofereix la següent alternativa: basant-se en les NIC, d'aquestes contingències se n'hauria d'informar en la Memòria dels Comptes anuals, indicant els intervals màxims i mínims en què s'estima de forma raonable l'import de la contingència o bé expressant la impossibilitat de quantificació objectiva del fet.
- Pel que fa la provisió per pèrdues de valor de sòl en venda, d'import 7,11 M€ a 31 de desembre 2004, la Sindicatura considera que el sòl en venda ja està valorat a preu d'adquisició/producció o de mercat el menor, amb la qual cosa ja està incorporant aquesta depreciació. D'altra banda, atès que s'ha comprovat que el valor del sòl en venda no s'actualitza de forma regular, la qual cosa indica que el valor de les parcel·les lliures pot estar infravalorat, aquesta provisió encara redueix més el seu valor.

Caldria realitzar càlculs més acurats, i a més tenir el suport d'una valoració tècnica.

- El programa informàtic EXI hauria d'incorporar les correccions valoratives relatives a la pèrdua de valor de les existències. Actualment aquestes provisions es calculen de manera extracomptable.
- Finalment, cal afegir que en el càlcul de les provisions de sòl en curs, l'entitat minora la provisió resultant en una quantitat igual a la subvenció rebuda de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat. La Sindicatura considera que el fet d'haver rebut subvencions de sòl no té relació amb l'augment o reducció de les provisions d'existències de sòl.

#### 4. ANNEX

A continuació es presenten els escandalls de les actuacions seleccionades i exposades en l'epígraf 2.3.1.

##### Actuacions de sòl en curs

La informació relativa a les tres actuacions seleccionades és la següent:

###### Actuació (1)

Actuació de SNV: 1921 Torre Blanca - Quatre Pilans	Acumulat a 31.12.2004	Exercici 2004	Exercici 2003
Adquisició de sòl	12.098.126	19.138	12.078.988
Costos obres	0	0	0
Honoraris	0	0	0
Altres costos	0	0	0
Altres despeses	1.600	1.600	0
Recuperació de la inversió	0	0	0
<b>Total costos directes</b>	<b>12.099.726</b>	<b>20.738</b>	<b>12.078.988</b>
Costos indirectes	1.631.758	4.718	1.627.040
<b>Total costos inversió</b>	<b>13.731.484</b>	<b>25.456</b>	<b>13.706.028</b>
Existències finals	13.731.484		

Imports en euros.

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes segons llistats facilitats per l'INCASOL extrets de l'aplicació EXI.

SNV: Sòl no venda o sòl en curs.

###### Actuació (2)

Actuació de SNV: 1096 Can Garrigosa	Acumulat a 31.12.2004	Exercici 2004	Exercici 2003	Exercici 2002	Exercici 2001	Exercici 2000	Exercici 1999
Adquisició de sòl	3.840.938	33.590	20.215	9.278	1.802	4.337	3.771.716
Costos obres	50.395	50.395	0	0	0	0	0
Honoraris	0	0	0	0	0	0	0
Altres costos	330	0	0	330	0	0	0
Altres despeses	5.880	2.065	936	2.049	509	321	0
Recuperació de la inversió	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total costos directes</b>	<b>3.897.543</b>	<b>86.050</b>	<b>21.151</b>	<b>11.656</b>	<b>2.311</b>	<b>4.658</b>	<b>3.771.716</b>
Costos indirectes	269.444	19.575	2.849	1.419	229	210	245.162
<b>Total costos inversió</b>	<b>4.166.987</b>	<b>105.625</b>	<b>24.000</b>	<b>13.075</b>	<b>2.539</b>	<b>4.868</b>	<b>4.016.878</b>
Existències finals	4.166.987						

Imports en euros.

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes segons llistats facilitats per l'INCASOL extrets de l'aplicació EXI.

SNV: Sòl no venda o sòl en curs.

**Actuació (3)**

Actuació de SNV: 1853 Mas d'en Blai	Acumulat a 31.12.2004	Exercici 2004	Exercici 2003
Adquisició de sòl	3.185.086	0	3.185.086
Costos obres	0	0	0
Honoraris	0	0	0
Altres costos	0	0	0
Altres despeses	21	21	0
Recuperació de la inversió	0	0	0
<b>Total costos directes</b>	<b>3.185.107</b>	<b>21</b>	<b>3.185.086</b>
Costos indirectes	429.036	5	429.031
<b>Total costos inversió</b>	<b>3.614.143</b>	<b>26</b>	<b>3.614.117</b>
Existències finals	3.614.143		

Imports en euros.

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes segons llistats facilitats per l'INCASOL extrets de l'aplicació EXI.

SNV: Sòl no venda o sòl en curs.

**Sòl en venda**

La informació relativa a les quatre actuacions seleccionades és la següent:

**Actuació (4)**

Actuació de SV: 0392 Can Sant Joan	Acumulat a 31.12.2004	Exercici 2004	Exercici 2003	Exercici 2002	Exercici 2001	Exercici 2000	Exercici 1999	Exercici 1998	Exercici 1997	Exercici 1996	Exercici 1995	Exercici 1994	Exercici 1993	Exercici 1981-1992
Adquisició sòl	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
Costos obres	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
Honoraris	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
Altres costos	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
Altres despeses	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
Recuperació inversió	(889.978)	0	0	0	0	(10.607)	(307.001)	(1.198)	(570.962)	(110)	(100)	0	0	0
<b>Total costos directes</b>	<b>40.711.562</b>	<b>589.975</b>	<b>342.276</b>	<b>340.533</b>	<b>504.260</b>	<b>307.962</b>	<b>2.599.848</b>	<b>1.447.037</b>	<b>153.581</b>	<b>2.281.349</b>	<b>755.598</b>	<b>2.293.043</b>	<b>7.363.726</b>	<b>21.732.374</b>
Costos indirectes	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
Provisió inversió pendent	--	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	384.493	1.279.755	22.033.587
Inversió (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
Vendes (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 venda del polígon (c)	126.861.964													
Grau de realització (b/c)	46,01%													
Grau pendent de realització (d)	53,99%													
Valor a cost (dxa)	23.578.645													
Valor mercat (c-b)	68.497.393													
Existències finals (el menor dels dos anteriors)	23.578.645													

Imports en euros.

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes dels llistats facilitats per l'INCASOL extrets de l'aplicació EXI.

(a): La inversió total és el sumatori de la inversió anual menys les provisions realitzades cada any.

(c): Valor en venda del polígon: valor de tota l'actuació estimada segons els tècnics (part venuda i part lliure).

SV: Sòl en venda o sòl acabat.

**Actuació (5)**

Actuació de SV: 0030 Can Mitjans	Acumulat a 31.12.2004	Exercici 2004	Exercici 2003	Exercici 2002	Exercici 2001	Exercici 2000	Exercici 1999	Exercici 1998	Exercici 1997	Exercici 1996	Exercici 1995	Exercici 1994	Exercici 1993	Exercici 1992	Exercici 1991	Exercici 1990	Exercici 1988-1989
Adquisició de sòl	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
Costos obres	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
Honoraris	105.769	7.138	48.715	0	0	0	0	0	0	277	337	380	0	6.105	29.971	12.846	0
Altres costos	151.932	114	6.835	0	2.384	0	0	0	0	0	0	60	3.575	330	51.633	83.988	3.013
Altres despeses	154.345	18.612	38.216	38.879	20.537	19.448	17.721	0	0	0	0	0	0	0	932	0	0
Recuperació inversió	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total costos directes</b>	<b>8.683.845</b>	<b>243.745</b>	<b>152.102</b>	<b>38.879</b>	<b>22.921</b>	<b>24.102</b>	<b>17.721</b>	<b>0</b>	<b>398</b>	<b>11.719</b>	<b>340</b>	<b>1.184</b>	<b>114.861</b>	<b>376.510</b>	<b>2.712.698</b>	<b>2.085.109</b>	<b>2.881.556</b>
Costos indirectes	638.060	55.452	20.488	4.731	2.267	1.085	1.152	0	36	1.065	24	83	8.040	26.356	181.481	137.191	198.619
Provisió inversió pendent	--	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.892	47.692	1.885.616	0
Total inversió (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
Vendes (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 venda del polígon (c)	24.624.738																
Grau de realització (b/c)	47,78%																
Grau pendent de realització (d)	52,22%																
Valor a cost (dxa)	4.868.178																
Valor mercat (c-b)	12.859.776																
Existències finals (ei) menor dels dos anteriors)	4.868.178																

Imports en euros.

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes dels llistats facilitats per l'INCASOL extrets de l'aplicació EXI.

(a): La inversió total és el sumatori de la inversió anual menys les provisions realitzades cada any.

(c): Valor en venda del polígon: valor de tota l'actuació estimada segons els tècnics (part venuda i part lliure).

SV: sòl en venda o sòl acabat.

**Actuació (6)**

Actuació de SV: 0021 el Centre Direccional	Acumulat a 31.12.2004	Exercici 2004	Exercici 2003	Exercici 2002	Exercici 2001	Exercici 2000	Exercici 1999	Exercici 1998	Exercici 1997	Exercici 1996	Exercici 1995	Exercici 1994	Exercici 1993	Exercici 1992	Exercici 1991	Exercici 1990	Exercici 1984-1989
Adquisició de sòl	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
Costos obres	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
Honoraris	16.928	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.497	13.371	0	0	0	0	1.060
Altres costos	375.645	23.186	199	1.718	96	208	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37.660	312.578
Altres despeses	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
Recuperació inversió (18.030)		0	0	0	0	0	(18.030)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total costos directes</b>	<b>1.857.079</b>	<b>41.903</b>	<b>280.028</b>	<b>21.565</b>	<b>15.765</b>	<b>51.659</b>	<b>150.022</b>	<b>14.103</b>	<b>31.176</b>	<b>18.465</b>	<b>2.504</b>	<b>22.366</b>	<b>31.900</b>	<b>2.257</b>	<b>112.918</b>	<b>60.666</b>	<b>999.782</b>
Costos indirectes	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
Provisió inversió pendent	--	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66.696
<b>Total costos inversió</b>	<b>1.987.463</b>	<b>51.435</b>	<b>317.748</b>	<b>24.189</b>	<b>17.324</b>	<b>53.984</b>	<b>159.773</b>	<b>15.654</b>	<b>33.982</b>	<b>20.127</b>	<b>2.679</b>	<b>23.932</b>	<b>34.133</b>	<b>2.415</b>	<b>120.709</b>	<b>93.068</b>	<b>1.113.822</b>
Valor de traspàs	3.154.625																
<b>Total costos inversió (a)</b>	<b>5.142.088</b>																
Vendes (b)	8.075.309																
Valor en venda del polígon (estimació) (c)	14.864.059		0	2.072.456	0	0	0	0	0	0	0	0	383.609	0	0	495.988	5.123.256
Grau de realització (b/c)	54,33%																
Grau pendent de realització (d)	45,67%																
Valor a preu de cost (dxa)	2.348.507																
Valor de mercat (c-b)	6.788.750																
Existències finals (el menor dels dos anteriors)	2.348.507																

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes dels llistats facilitats per l'INCASOL, extrems de l'aplicació EXI.

(a): La inversió total és el sumatori de la inversió anual menys les provisions realitzades cada any.

(c): Valor en venda del polígon: valor de tota l'actuació estimada segons els tècnics (part venuda i part lliure).

SV: Sòl en venda o sòl acabat.

**Actuació (7)**

Actuació de SV: 0010 el Camí Real	Acumulat a 31.12.2004	Exercici 2004	Exercici 2003	Exercici 2002	Exercici 2001	Exercici 2000	Exercici 1999	Exercici 1998	Exercici 1997	Exercici 1996	Exercici 1995	Exercici 1994	Exercici 1993	Exercici 1987-1992
Adquisició de sòl	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
Costos obres	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
Honoraris	364.875	9.960	7.656	9.780	6.353	34.668	8.047	25.998	24.073	411.418	9.325	81.095	19.384	87.118
Altres costos	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
Altres despeses	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. inversió	(43.732)	0	0	0	0	(29.971)	0	(11.132)	(94)	(2.535)	0	0	0	0
<b>Total costos directes</b>	<b>43.680.348</b>	<b>1.025.405</b>	<b>648.661</b>	<b>451.335</b>	<b>1.071.631</b>	<b>534.278</b>	<b>3.161.708</b>	<b>1.359.579</b>	<b>1.187.121</b>	<b>503.081</b>	<b>1.493.422</b>	<b>3.311.598</b>	<b>7.162.566</b>	<b>21.769.963</b>
Costos indirectes	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
Provisió inversió pendent	--	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	863.435	1.088.499	0
<b>Total inversió (a)</b>	<b>47.031.939</b>	<b>1.258.685</b>	<b>736.036</b>	<b>506.262</b>	<b>1.177.615</b>	<b>558.321</b>	<b>3.367.219</b>	<b>1.509.133</b>	<b>1.293.964</b>	<b>548.358</b>	<b>1.597.961</b>	<b>4.406.845</b>	<b>8.747.474</b>	<b>23.276.000</b>
Vendes (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 venda del polígon (c)	62.040.983													
Grau de realització (b/c)	93,47%													
Grau pendent de realització (d)	6,53%													
Valor a cost (dxa)	3.071.417													
Valor mercat (c-b)	4.051.581													
Existències finals (el menor dels dos anteriors)	3.071.417													

Imports en euros

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes dels llistats facilitats per l'INCASOL extreus de l'aplicació EX1.

(a): La inversió total és el sumatori de la inversió anual menys les provisions realitzades cada any.

(c): Valor en venda del polígon: valor de tota l'actuació estimada segons els tècnics (part venuda i part lliure).

SV: Sòl en venda o sòl acabat.

## Naus en curs i en venda

La informació relativa a l'actuació seleccionada és la següent:

### Actuació (8)

Actuació de NV: 1806 Naus industrials de Cervera (Lear)	Acumulat a 31.12.2004	Exercici 2004	Exercici 2003	Exercici 2002
Adquisició de sòl	3.035.405	151.869	(3.122.424)	6.005.960
Costos obres	981.957	744.661	237.296	0
Honoraris	26.539	2.142	24.397	0
Altres costos	752.053	172.100	579.953	0
Altres despeses	15.889	0	15.889	0
Recuperació de la inversió	0	0	0	0
<b>Total costos directes</b>	<b>4.811.843</b>	<b>1.070.772</b>	<b>(2.264.889)</b>	<b>6.005.960</b>
Costos indirectes	669.445	243.601	(305.081)	730.925
<b>Total costos inversió (a)</b>	<b>5.481.288</b>	<b>1.314.373</b>	<b>(2.569.970)</b>	<b>6.736.885</b>
Parcel·les venudes (b)	0	0	0	0
Valor en venda del polígon (c)	4.196.359			
Grau de realització (b/c)	0,00%			
Grau pendent de realització (d)	100,00%			
Valor a preu de cost (dxa)	5.481.288			
Valor de mercat (c-b)	4.196.359			
Existències finals (el valor menor dels dos anteriors)	4.196.359			

Imports en euros.

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes dels llistats facilitats per l'INCASOL extrets de l'aplicació EXI.

(c) Valor en venda del polígon: valor de tota l'actuació estimada segons els tècnics (part venuda i no venuda).

NV: Nau en venda o acabada.

## Habitatges en curs

La informació relativa a les tres actuacions seleccionades és la següent:

### Actuació (9)

Actuació de HNV: 123501 Sector Mas Iglesias Nombre d'habitatges: 102	Acumulat a 31.12.2004	Exercici 2004	Exercici 2003	Exercici 2002	Exercici 2001
Adquisició de sòl	1.076.381	3.901	0	1.072.480	0
Costos obres	6.909.308	3.283.249	3.213.396	412.663	0
Honoraris	283.096	55.015	45.345	89.398	93.338
Altres costos	172.879	156.238	0	60	16.581
Altres despeses	11.119	1.065	10.054	0	0
Recuperació de la inversió	0	0	0	0	0
<b>Total costos directes</b>	<b>8.452.783</b>	<b>3.499.468</b>	<b>3.268.795</b>	<b>1.574.601</b>	<b>109.919</b>
Existències finals	8.452.783				

Imports en euros.

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes segons fulls de càlcul d'existències d'habitatges facilitats per l'INCASOL.

HNV: Habitatge no venda o habitatge en curs.

**Actuació (10)**

Actuació de HNV: 059007 Turó de la Peira, Illa D Nombre d'habitatges: 50	Acumulat a 31.12.2004	Exercici 2004	Exercici 2003	Exercici 2002	Exercici 2001	Exercici 2000	Exercici 1999
Adquisició de sòl	781.766	781.766	0	0	0	0	0
Costos obres	3.221.464	1.965.156	1.229.888	26.420	0	0	0
Honoraris	113.920	35.321	11.701	3.709	58.381	0	4.808
Altres costos	26.512	364	1.048	16.714	0	7.272	1.114
Altres despeses	0	0	0	0	0	0	0
Recuperació de la inversió	(779.429)	(779.429)	0	0	0	0	0
<b>Total costos directes</b>	<b>3.364.233</b>	<b>2.003.178</b>	<b>1.242.637</b>	<b>46.843</b>	<b>58.381</b>	<b>7.272</b>	<b>5.922</b>
Existències finals	3.364.233						

Imports en euros.

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes segons fulls de càlcul d'existències d'habitatges facilitats per l'INCASOL.

HNV: Habitatge no venda o habitatge en curs.

**Actuació (11)**

Actuació de HNV: 164401 Pla dels Frares Nombre d'habitatges: 72	Acumulat a 31.12.2004	Exercici 2004	Exercici 2003	Exercici 2002
Adquisició de sòl	0	0	0	0
Costos obres	2.246.509	2.179.580	66.929	0
Honoraris	141.080	52.255	81.613	7.212
Altres costos	21.000	0	10.800	10.200
Altres despeses	0	0	0	0
Recuperació de la inversió	0	0	0	0
<b>Total costos directes</b>	<b>2.408.589</b>	<b>2.231.835</b>	<b>159.342</b>	<b>17.412</b>
Existències finals	2.408.589			

Imports en euros.

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes segons fulls de càlcul d'existències d'habitatges facilitats per l'INCASOL.

HNV: Habitatge no venda o habitatge en curs.

## Habitatges acabats/en venda

La informació relativa a les quatre actuacions seleccionades és la següent:

### Actuació (12)

Actuació d'HV: 124201 Can Llong I Nombre d'habitatges: 82	Acumulat a 31.12.2004	Exercici 2004	Exercici 2003	Exercici 2002	Exercici 2001
Adquisició de sòl	961.925	870.179	2.125	89.621	0
Costos obres	5.110.380	2.333.819	2.478.614	297.947	0
Honoraris	222.273	62.496	41.172	113.196	5.409
Altres costos	12.930	5.705	5.422	0	1.803
Altres despeses	3.413	151	1.402	1.860	0
Recuperació de la inversió	0	0	0	0	0
<b>Total costos directes (a)</b>	<b>6.310.921</b>	<b>3.272.350</b>	<b>2.528.735</b>	<b>502.624</b>	<b>7.212</b>
Habitatges venuts (b1)	0	0	0	0	0
Locals venuts (b2)	0	0	0	0	0
Habitatges llogats (b3)	6.221.474	6.221.474	0	0	0
Vendes possibles hab. (c1)	7.289.146				
Vendes possibles locals (c2)	0				
Vendes possibles totals (c) =(c1)+(c2)	7.289.146				
Grau de realització (b1+b2+b3)/c	85,35%				
Grau pendent de realització	14,65%				
	Valor de mercat		Preu de cost		
Existències hab. (d1) = (c1-b1-b3) vendes pendents	1.067.672	(d1/c) x (a)	924.387		
Existències locals (d2) = (c2-b2) vendes pendents	0	(d2/c) x (a)	0		
<b>Total</b>	<b>1.067.672</b>	<b>Total</b>	<b>924.387</b>		
Valor existències finals (el menor dels dos anteriors)	924.387				
Existències lloguer (b3/c)x(a) valor de cost	5.386.534				
Existències finals	6.310.921				

Imports en euros.

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes segons fulls de càlcul d'existències d'habitatges facilitats per l'INCASOL

(b3): Valor dels habitatges llogats: m<sup>2</sup> x preus segons normativa dels habitatges en règim de lloguer.

(c1): Valor habitatges llogats + valor habitatges lliures (m<sup>2</sup> x preus s/ normativa dels hab. HPO o PPH en venda).

(c2): Vendes possibles locals: valor de tots els locals estimat s/ els tècnics (locals venuts i no venuts).

HV: Habitatge en venda o habitatge acabat.

**Actuació (13)**

Actuació d'HV: 059195 Via Trajana A2-A3 Nombre d'habitatges: 84	Acumulat a 31.12.2004	Exercici 2004	Exercici 2003	Exercici 2002	Exercici 2001	Exercici 2000	Exercici 1999
Adquisició de sòl	1.211.692	1.211.319	0	373	0	0	0
Costos obres	4.963.993	651.761	3.651.862	660.370	0	0	0
Honoraris	197.194	54.582	38.117	63.873	13.978	23.038	3.606
Altres costos	119.686	104.253	0	0	539	0	14.894
Altres despeses	62.807	62.807	0	0	0	0	0
Recup. de la inversió	(652)	(652)	0	0	0	0	0
<b>Total costos directes (a)</b>	<b>6.554.720</b>	<b>2.084.070</b>	<b>3.689.979</b>	<b>724.616</b>	<b>14.517</b>	<b>23.038</b>	<b>18.500</b>
Habitatges venuts (b1)	1.312.261	1.312.261	0	0	0	0	0
Locals venuts (b2)	0	0	0	0	0	0	0
Habitatges llogats (b3)	40.675	40.675	0	0	0	0	0
Vendes possibles habitatges (c1)	6.934.316						
Vendes possibles locals (c2)	457.333						
Vendes possibles totals (c)=(c1)+(c2)	7.391.649						
Grau de realització (b1+b2+b3)/c	18,30%						
Grau pendent de realització	81,70%						

	Valor de mercat		Valor de cost
Existències hab. (d1)=(c1-b1-b3) vendes pendents	5.581.380	(d1/c) x (a)	4.949.421
Existències locals (d2)=(c2-b2) vendes pendents	457.333	(d2/c) x (a)	405.551
<b>Total</b>	<b>6.038.713</b>	<b>Total</b>	<b>5.354.972</b>
Valor existències finals (el menor dels dos anteriors)	5.354.972		
Existències en lloguer (b3/c) x (a) valor de cost	36.070		
Existències finals	5.391.041		

Imports en euros.

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes segons fulls de càlcul d'existències d'habitatges facilitats per l'INCASOL.

(b3) Valor dels habitatges llogats: m<sup>2</sup> x preus segons normativa dels habitatges en règim de lloguer.

(c1): Valor dels hab. llogats + valor dels habitatges lliures (m<sup>2</sup> x preus s/ normativa dels habitatges HPO o PPH en venda) .

(c2) Vendes possibles locals: valor de tots els locals estimat segons els tècnics (locals venuts i no venuts).

HV: Habitatge en venda o habitatge acabat

**Actuació (14)**

Actuació d'HV: 058801 Parells Sant Oleguer Nombre d'habitatges: 55	Acumulat a 31.12.2004	Exercici 2004	Exercici 2003	Exercici 2002	Exercici 2001	Exercici 2000	Exercici 1999	Exercici 1998	Exercici 1995-1997
Adquisició de sòl	332.476	0	0	0	979	331.433	0	64	0
Costos obres	2.579.244	8.964	4.429	103.321	212.989	1.653.479	596.062	0	0
Honoraris	292.969	0	0	0	21.383	164.358	16.793	60.274	30.161
Altres costos	62.678	5.561	8.567	14.209	16.165	3.034	595	9.484	5.063
Altres despeses	47.610	12.238	11.558	4.786	925	18.103	0	0	0
Recup. Inversió	(8.285)	(4.710)	0	0	327.357	(330.932)	0	0	0
<b>Total costos directes (a)</b>	<b>3.306.692</b>	<b>22.053</b>	<b>24.554</b>	<b>122.316</b>	<b>579.798</b>	<b>1.839.475</b>	<b>613.450</b>	<b>69.822</b>	<b>35.224</b>
Hab. venuts (b1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Locals venuts (b2)	582.894	0	0	0	582.894	0	0	0	0
Hab. llogats (b3)	1.805.401	1.805.401	1.805.401	1.770.115	1.682.811	0	0	0	0
Vendes possibles habitatges (c1)	1.894.489								
Vendes possibles locals (c2)	582.894								
Vendes possibles (c) =(c1) + (c2)	2.477.383								
Grau de realització (b1+b2+b3)/c	96,40%								
Grau pendent de realització	3,60%								

	Valor de mercat	Valor de cost
Existències hab. (d1)=(c1-b1-b3) vendes pendents	89.088	(d1/c) x (a) 118.910
Existències locals (d2)=(c2-b2) vendes pendents	0	(d2/c) x (a) 0
<b>Total</b>	<b>89.088</b>	<b>118.911</b>
Valor existències (el menor dels dos anteriors)	89.088	
Existències en lloguer (b3/c) x (a) valor de cost	2.409.763	
Existències finals	2.498.851	

Imports en euros.

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes segons fulls de càlcul d'existències d'habitatges facilitats per l'INCASOL.

Nota (b3) Valor dels habitatges llogats: m² x preus segons normativa dels habitatges en règim de lloguer.

Nota (c1): Valor dels habitatges llogats + valor dels habitatges lliures (m² x preus s/normativa dels hab. HPO o PPH en venda).

Nota (c2) Vendes possibles locals: valor de tots els locals estimat segons els tècnics (locals venuts i no venuts).

HV: Habitatge en venda o habitatge acabat.

**Actuació (15)**

Actuació d'HV: 051306 Montigalà P7-P8 Nombre d'habitatges: 47	Acumulat a 31.12.2004	Exercici 2004	Exercici 2003	Exercici 2002	Exercici 2001-98	Exercici 1997	Exercici 1996	Exercici 1995	Exercici 1994
Adquisició de sol	461.748	0	0	0	0	0	461.748	0	0
Costos obres	2.423.184	4.989	100.879	24.678	94.553	100.323	1.382.817	714.945	0
Honoraris	133.607	334	1.685	0	152	16.039	34.431	47.098	33.868
Altres costos	29.115	13.961	7.187	4.671	630	170	2.496	0	0
Altres despeses	82.007	24.939	22.729	24.681	1.950	7.628	80	0	0
Recup. Inversió	(33.563)	(10.392)	(9.001)	(14.170)	0	0	0	0	0
<b>Total costos directes (a)</b>	<b>3.096.098</b>	<b>33.831</b>	<b>123.479</b>	<b>39.860</b>	<b>97.285</b>	<b>124.160</b>	<b>1.881.572</b>	<b>762.043</b>	<b>33.868</b>
Habitatges venuts (b1)	190.881	0	0	0	0	190.881	0	0	0
Locals venuts (b2)	83.253	0	0	0	83.253	0	0	0	0
Habitatges llogats (b3)	2.247.008	2.247.008	0	0	0	0	0	0	0
Vendes possibles habitatges (c1)	2.437.889								
Vendes possibles locals (c2)	135.842								
Vendes possibles (c)=(c1)+(c2)	2.573.731								
Grau de realització (b1+b2+b3)/c	97,96%								
Grau pendent de realització	2,04%								

	Valor de mercat	Valor de cost
Existències hab. (d1)=(c1-b1-b3) vendes pendents	0	0
Exis. locals (d2)=(c2-b2) vendes pendents	52.589	63.262
<b>Total</b>	<b>52.589</b>	<b>63.263</b>
Valor de les existències finals (el menor dels dos anteriors)	52.589	
Existències en lloguer (b3/c) x (a)	2.703.063	
Valor de cost		
Existències finals	2.755.652	

Imports en euros.

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes segons fulls de càlcul existències d'habitatges facilitats per l'INCASOL.

(b3) Valor dels habitatges llogats: m<sup>2</sup> x preus segons normativa dels habitatges en règim de lloguer.(c1): Valor dels hab. Llogats + valor dels habitatges lliures (m<sup>2</sup> x preus s/ normativa dels hab. HPO o PPH en venda).

(c2) Vendes possibles locals: valor de tots els locals estimat segons els tècnics (locals venuts i no venuts)

HV: Habitatge en venda o habitatge acabat

## 5. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

A l'efecte previst per l'article 6.1 de la Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol, per la Llei 7/2002, de 25 d'abril, i per la Llei 7/2004, de 16 de juliol, el present Informe de Fiscalització fou tramès a l'Institut Català del Sòl (INCASOL).

La resposta de l'INCASOL una vegada conegut l'Informe, és la que es reproduïx tot seguit:

Generalitat de Catalunya  
Institut Català del Sòl

Sindicatura de Comptes de Catalunya  
Sr. Enric Genescà i Garrigosa  
Síndic de Comptes  
Av. Litoral, 12-14  
08005 Barcelona

Barcelona, 24 de maig de 2007

Benvolgut síndic,

En resposta al vostre escrits de data 4 de maig de 2005 pel qual ens trameteu el projecte d'informe de fiscalització núm. 02/2007-B corresponent a Institut Català del Sòl exercici 2004, us adjuntem informe sobre l'aplicació dels criteris i recomanacions del projecte d'informe que ens heu lliurat.

Atentament,

[Signatura, il·legible, i segell de l'Institut]

ANTONI SIERRA I GUTIERREZ  
DIRECTOR ECONÒMIC I FINANCER

## INFORME SOBRE L'APLICACIÓ DELS CRITERIS I RECOMANACIONS DEL "PROJECTE D'INFORME 02/2007-B" DE LA SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA

Barcelona, 24 de maig de 2007

Voldríem en primer lloc posar de manifest l'elevat interès que per a l'Incasòl tenen els informes de fiscalització focalitzats sobre determinades àrees de la seva activitat com és ara el cas del present informe sobre les existències de l'Institut.

Aquests informes sectorials permeten analitzar a fons una àrea d'activitat de l'Incasòl amb molta profunditat i generen un conjunt de conclusions i recomanacions que milloren notablement el procés.

Aquest interès genèric es veu potenciat per la rellevància que tenen les existències tant des del punt de vista econòmic, com de gestió i coordinació d'informació amb altres departaments de l'Incasòl.

Pel que fa a aspectes més concrets especialment de l'apartat de conclusions i recomanacions de l'informe, destaquem el següent:

- Epígraf 3.1.1<sup>[5]</sup> en referència a la utilització excessiva d'un aplicatiu informàtic (DESP) inicialment destinat a l'enregistrament de despeses poc habituals associades a les actuacions

*"Caldria dissenyar una base de dades específica per a les despeses introduïdes en l'aplicació DESP (Despeses) per tal de disposar de major informació, ja que venen a ser despeses habituals de les actuacions."*

*"L'aplicació de despeses DESP es va crear inicialment per a enregistrar aquelles despeses poc habituals associades a les actuacions. A la pràctica, una bona part de les despeses de les actuacions es registren a DESP. La Sindicatura considera que moltes d'aquestes despeses s'haurien de poder introduir a les bases de dades d'OBI (Adquisicions de sòl), GUR (Gestió d'obres d'urbanització) o OBH (Seguiment d'obres d'habitatge) o bé s'hauria de dissenyar una base de dades específica per aquest tipus de despeses, per tal de disposar de major informació, ja que venen a ser despeses habituals de les actuacions."*

La pràctica habitual és la d'integrar en els aplicatius la formalització dels documents quan la seva tipologia deixa de ser una excepció i té caràcter recurrent.

En referència a l'aplicatiu DESP expressem el nostre acord amb la idea posada de manifest en la recomanació relativa a la seva sobreutilització. Tan sols ens agradaria matisar que malgrat l'elevat nombre de documents formalitzats mitjançant aquest aplicatiu, el seu valor econòmic és comparativament molt reduït

---

5. Apartat 3.1 de l'informe definitiu. (Nota de la Sindicatura)

respecte al component econòmic de la informació continguda en els aplicatius corporatius.

- Epígraf 3.1.2.<sup>[6]</sup> en referència al criteri de comptabilització de les quotes d'urbanització.

*"En el sistema de cooperació, l'INCASOL executa les obres d'urbanització que són a càrrec dels propietaris. Aquest sistema requereix la reparcel·lació de terrenys i l'INCASOL, quan fa d'administració actuant, s'encarrega de cobrar als propietaris les quotes d'urbanització."*

*"El sistema seguit per l'INCASOL es podria considerar adequat si enlloc d'incorporar les quotes cobrades (criteri de caixa) incorporés les quotes meritades."*

Exercici 2004: d'acord amb allò expressat en el propi projecte d'informe de la Sindicatura, "els ingressos per reparcel·lacions es reflecteixen correctament en el compte de pèrdues i guanys en l'exercici en què es meriten, mitjançant un assentament global però, pel que fa a la valoració d'existències, en no tenir un desglossament actuació per actuació dels imports meritats no cobrats, aquests no s'incorporen com a menys cost en la valoració de les existències."

Exercicis 2005 i 2006: la comptabilització dels ingressos per reparcel·lacions s'ha portat a terme desglossant actuació per actuació per la qual cosa aquests ingressos s'han incorporat com a menys cost en la valoració de les existències.

- Epígraf 3.1.2.<sup>[6]</sup> en referència al càlcul dels costos indirectes (CIT) de sòl

*"En el càlcul de costos indirectes (CIT) del sòl, òbviament tots els costos indirectes del període no són imputables al sòl, raó per la qual s'aplica un percentatge del 60%, que reflecteix, segons l'entitat, el pes de l'àrea del sòl respecte l'activitat total de l'INCASOL. Segons l'INCASOL aquest percentatge s'aplica almenys des de l'exercici 1996."*

*"Aquest percentatge no es revisa anualment. Caldria fixar un criteri per al seu càlcul i aplicar-lo cada any. "*

*"A més, cal assenyalar que en el càlcul dels costos indirectes s'inclouen ingressos relacionats amb l'activitat de l'àrea del sòl que la Sindicatura no considera raonable incloure'ls."*

Càlcul de costos indirectes (CIT)

El criteri d'imputació que l'Incasòl fa servir per tal de dur a terme la distribució dels costos indirectes es basa en el repartiment del personal de l'Institut entre les activitats de sòl i d'habitatge en raó de la tasca operativa que desenvolupen.

---

6. Apartat 3.2 de l'informe definitiu. (Nota de la Sindicatura)

Com a conseqüència dels càlculs efectuats en base a aquest criteri s'han obtingut els següents percentatges de distribució dels costos indirectes:

- exercicis 2005 i 2006: el percentatge d'imputació a l'activitat de sòl ha estat d'un 76% ambdós exercicis.

Inclusió d'ingressos en el càlcul de costos indirectes (CIT)

En referència al fet de trobar d'ingressos relacionats amb l'activitat de sòl dins del càlcul del repartiment de costos indirectes, val a dir que el motiu de la seva inclusió és basa en la consideració d'aquests ingressos com uns ingressos de caràcter general que des del punt de vista de la valoració de les existències entenem que s'acomoden millor com a neutralitzadors de despeses de la mateixa naturalesa més que no pas com a generadors d'ingressos pròpiament dits.

- Epígraf 3.1.3.<sup>[7]</sup> en referència a la minoració de la provisió de sòl en curs, per l'import de les subvencions rebudes de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat

*"...caldria afegir que en el càlcul de les provisions de sòl en curs, l'entitat minora la provisió resultant en una quantitat igual a la subvenció rebuda de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat. La Sindicatura considera que el fet d'haver rebut subvencions de sòl no té relació amb l'augment o reducció del valor de les provisions de sòl."*

Les subvencions pendents d'aplicació es consideren a efectes de provisions per depreciació d'existències una garantia ja existent en cas de pèrdua de valor, que permet no dotar provisions per l'import que aquestes ja cobreixen.

- Epígraf 2.3.2.1. i 3.1.2.<sup>[8]</sup> en referència a la manca d'informació per part d'ADIGSA relativa al destí dels habitatges lliures

*"Venda d'habitatges. ADIGSA els proporciona uns fitxers mensuals que inclouen una relació de les vendes realitzades. A més, anualment elabora un fitxer que conté un resum del moviment d'habitatges durant l'any. Cal assenyalar que de la informació dels habitatges lliures ADIGSA no diferencia els que estan destinats a lloguer dels que estan destinats a la venda, informació que seria necessària per tal de fer un càlcul més acurat de la valoració dels habitatges."*

*"Cal assenyalar que ADIGSA no proporciona la informació relativa al destí dels habitatges lliures, és a dir, si estan destinats al lloguer o a la venda. Per aquesta raó, en la valoració dels habitatges, tots els habitatges lliures es tracten com a destinats a la venda, valorant-los a preu de mercat o a cost de producció, el menor d'ambdós, quan, si fossin destinats a llogar, s'haurien de valorar sempre a cost de producció."*

---

7. Apartat 3.3 de l'informe definitiu. (Nota de la Sindicatura)

8. Apartat 3.2 de l'informe definitiu. (Nota de la Sindicatura)

*“La Sindicatura considera que aquesta informació és necessària per tal de fer un càlcul més acurat del valor de les existències.”*

a) Manca d'informació relativa al destí dels habitatges lliures

Els exercicis 2005 i 2006 per bé que Adigsa encara no pot proporcionar la informació sobre el destí dels habitatges lliures, l'Incasòl ha efectuat el creuament de la informació proporcionada per Adigsa amb la base de dades corporativa G.O.H. (Gestió d'obres d'habitatge) per tal d'esbrinar el destí d'aquests habitatges, és a dir si seran destinats a lloguer o a venda.

Com a conseqüència del coneixement d'aquesta destinació, l'exercici 2005 s'ha pogut procedir a la immobilització dels habitatges llogats i l'exercici 2006 la immobilització s'ha ampliat també als habitatges que d'acord amb G.O.H. tenen el règim de lloguer (llogats i no llogats).

b) Fitxer que conté un resum dels moviments d'habitatges

Des de l'exercici 2005 Adigsa lliura el fitxer amb periodicitat mensual.

- Epígraf 3.1.2.<sup>[9]</sup> en referència a l'enregistrament de les actuacions d'habitatge en règim de lloguer a l'apartat d'immobilitzat material d'acord amb el Pla General Comptable per empreses immobiliàries

*“Les actuacions d'habitatge en règim de lloguer figuren registrades en l'apartat d'existències del balanç. Aquests actius, d'acord amb el que estableix el Pla General Comptable per empreses immobiliàries, haurien de figurar en l'apartat de l'immobilitzat material.”*

Exercici 2005:

- tal i com s'assenyala en la memòria de l'Incasòl corresponent a l'exercici 2005, l'Institut ha procedit a reclassificar de la partida de balanç d'Existències, el valor dels habitatges propietat de l'Institut que té arrendats, a l'epígraf d'"Immobilitzat Material, apartat Immobles en arrendament".

Exercici 2006:

- es consolida com a habitual el tractament dins l'epígraf d' "Immobilitzat Material, apartat Immobles en arrendament" dels habitatges en règim de lloguer arrendats.
- s'incorporen dins d'aquest mateix epígraf els habitatges en règim de lloguer, pendents d'arrendar.

---

9. Apartat 3.2 de l'informe definitiu. (Nota de la Sindicatura)

- Epígraf 2.3.4.1. en referència a la provisió dotada a l'actuació "Gallecs"

*"Provisió Gallecs: actuació que es va iniciar l'any 1985, de valor comptable 13,0M€ i ubicada a Mollet del Vallès. Aquesta actuació està desenvolupada parcialment i es troba aturada a causa de modificacions en el planejament. La seva provisió a 31 de desembre de 2003 cobreix el 50% del seu valor i resta inamovible almenys des del 2001."*

Des de l' exercici 2005 s'ha incrementat la provisió fins el 95% del valor de l'actuació atesa la impossibilitat de desenvolupament urbanístic, d'aquest percentatge.

- Epígraf 3.1.2<sup>[10]</sup> en referència a l'aprovisionament d'obres posteriors a la venda

*"Quant a altres costos, cal fer la següent observació:*

*Hi ha altres costos corresponents a obres posteriors a la venda com per exemple l'enjardinament de zones verdes. Aquestes obres poden realitzar-se un cop ja s'ha venut l'actuació de sòl o habitatge. Per aquesta raó hi ha actuacions 100% venudes a les que encara s'imputen costos. Aquests costos ja no poden formar part del valor de les existències i es comptabilitzen directament a despeses. Per a una correcta correlació entre ingressos i despeses s'hauria de dotar una provisió durant el període de vida de l'actuació, ja que l'INCASOL coneix amb antelació que les haurà de realitzar."*

En general sí que cap la possibilitat de que es produeixin despeses posteriors a la venda de les actuacions de sòl o d'habitatge: la imprevisibilitat tant dels casos on es poden produir despeses d'aquesta mena com del seu import fan de difícil concreció una possible provisió que reculli la contingència assenyalada a la recomanació.

- Epígraf 3 i 3.1.3<sup>[11]</sup> en referència als criteris aplicats per al càlcul de les provisions de sòl

*"Respecte dels criteris aplicats per al càlcul les provisions (redueixen el valor de les existències en un 7,0%), la Sindicatura considera que els establerts per a corregir el valor del sòl (el 82,7% de la provisió total a 31 de desembre de 2004) no són consistents ni es calculen amb precisió. Els càlculs es basen en la premissa que un terreny immobilitzat disminueix de valor cada any quan, l'evolució del preu del sòl a Catalunya, presenta la tendència contrària. Considerem que s'hauria de dotar provisió només en els casos que tècnicament s'hagués justificat la seva depreciació."*

*"La provisió del sòl en curs aturat (45,15M€ a 31 de desembre 2004) s'hauria de quantificar d'una manera més precisa i acurada."*

---

10. Apartat 3.2 de l'informe definitiu. (Nota de la Sindicatura)

11. Apartats 3 i 3.3 de l'informe definitiu. (Nota de la Sindicatura)

*“Pel que fa la Provisió per pèrdues de valor de sòl en venda, d'import 7,11M€ a 31 de desembre 2004, la Sindicatura considera que el sòl en venda ja està valorat a preu d'adquisició/producció o de mercat el menor, amb la qual cosa ja està incorporant aquesta depreciació. D'altra banda, com s'ha comprovat que el valor del sòl en venda no s'actualitza de forma regular, la qual cosa indica que el valor de les parcel·les lliures pot estar infravalorat, aquesta provisió encara redueix més el seu valor.”*

1) Pel que fa als criteris emprats per l'Incasòl assenyalarem el següent:

Les provisions per immobilització de sòl tenen com a finalitat compensar possibles pèrdues de valor dels actius, el criteri d'incrementar els coeficients d'aprovisionament per any transcorregut sense activitat s'ha manifestat excessivament prudent, i encara més si es contempla l'evolució dels preus del sòl en els últims anys.

D'acord amb les recomanacions de la Sindicatura i amb els estudis de la pròpia Entitat s'ha iniciat un procés de revisió del mecanisme de càlcul amb tres premisses:

- a) Provisionar totalment els actius de valor de mercat zero (aquells que definitivament no poden ser objecte de desenvolupament urbanístic). Igualment provisionar totalment els procediments de reversió de sòl amb sentència ferma.
- b) Aplicar criteris menys restrictius per la consideració d'actuació provisionable.
- c) Analitzar la possible depreciació de les actuacions de forma més individualitzada.

2) Pel que fa a l'apreciació de que *“els criteris aplicats per al càlcul de les provisions...no són consistents ni es calculen amb precisió”*:

Manifestem la nostra discrepància: el possible tractament diferent de situacions que admetrien a priori una mateixa solució i que a la pràctica s'han solucionat de manera diferent, ha estat degut no a una manca de precisió en el càlcul sinó, justament, a una anàlisi més individualitzada i acurada de determinades actuacions.

- Epígraf 3.1.3.<sup>[12]</sup> en referència a la reclassificació a l'epígraf de Provisions per riscos i despeses de la provisió per reclamacions al Jurat Provincial d'Expropiació

*“La provisió per reclamacions al Jurat Provincial d'Expropiació s'hauria de reclassificar a l'epígraf de Provisions per riscos i despeses (l'import a 31 de desembre de 2004 ascendeix a 2.03M€). A més aquesta provisió hauria de ser enlloc del 20% de la diferència entre l'import de l'expropiació realitzada per*

---

12. Apartat 3.3 de l'informe definitiu. (Nota de la Sindicatura)

*l'INCASOL i l'import determinat pel Jurat Provincial d'Expropiació, el resultat d'una anàlisi individualitzat per a cada cas."*

La reclassificació d'aquesta provisió a "Provisions per riscos i despeses" s'ha efectuat l'exercici 2006.

El Director Econòmic i Financer

[Signatura, il·legible]

Antoni Sierra i Gutiérrez

Vist-i-plau  
El Director

[Signatura, il·legible]

Miquel Bonilla i Ruiz

## 6. RESPOSTA A LES AL·LEGACIONS

Un cop analitzat l'Informe sobre l'aplicació dels criteris i recomanacions del Projecte d'informe 02/2007-B de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, efectuat per l'entitat fiscalitzada, s'eleva a definitives les conclusions i les recomanacions incloses en l'anterior capítol 3, tot modificant, atenent a la penúltima al·legació, el penúltim paràgraf de la part introductòria del capítol 3 Conclusions i Recomanacions, i que quedaria de la manera següent:

Respecte dels criteris aplicats per al càlcul de les provisions (redueixen el valor de les existències en un 7,0%), la Sindicatura considera que els establerts per a corregir el valor del sòl (el 82,7% de la provisió total a 31 de desembre de 2004) no es calculen amb precisió, ja que es doten amb un percentatge segons l'antiguitat, sense una valoració tècnica o taxació pericial. Així, [...]

I així es fa constar en el text de l'Informe.