
PROCEDIMIENTO FORMACIÓN COSTE
PRESUPUESTADO ACTUACIONES DE SEPES

INTRODUCCION

SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo es un organismo público adscrito al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana cuya misión es lograr el reequilibrio social y económico de todo el territorio español a través de la promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos residenciales, industriales, terciarios y de servicios. Para ello, elabora los proyectos de urbanización y se encarga de la ejecución de las infraestructuras urbanísticas necesarias.

Asimismo, y cuando se lo encomiendan las administraciones competentes, SEPES realiza actuaciones en materia de vivienda protegida, mediante la promoción de suelo residencial y, en ocasiones, a través de la edificación de las viviendas necesarias.

Aunque podría recibir recursos de los Presupuestos Generales del Estado por ser una Entidad Pública, SEPES viene manteniendo una política de gestión patrimonial que le ha permitido autofinanciarse desde 1988, lo que le obliga a estudiar rigurosamente la viabilidad económica y financiera de sus actuaciones, sin olvidar su función social.

En este marco, diseñar un **sistema de contabilidad de costes** es de gran ayuda para la Entidad ya que facilita la toma de decisiones en relación a sus costes, precios y políticas de ventas. El sistema de información de costes permite, analizar los recursos utilizados en la empresa, conocer los gastos reales que surgen durante el proceso productivo y la totalidad de gastos en los que deberá incurrir la empresa, así como las desviaciones respecto al presupuesto inicial.

Desde la Dirección Económica Financiera se podrá realizar un análisis comparativo de costes entre las distintas actuaciones de Sepes, siendo de utilidad el estudio por concepto de coste (compra de suelo, obras...) y establecer en que zonas ha sido más elevado el coste de adquisición de suelo o de ejecución de las obras.

Mediante su análisis se facilita la construcción de presupuestos de inversión y los recursos necesarios para llevarlos a cabo. A su vez que contribuye al control interno, mediante el propio proceso de imputación de costes y a través del sistema establecido de supervisión del mismo, siendo los ejecutores del proceso, distintos a los que finalmente supervisan y aprueban el proceso.

En consecuencia conocer el coste unitario de los productos de la empresa será un factor importante para la toma de decisiones empresariales.

Incluida en las funciones de la Dirección Económico-Financiera, se encuentra la **Contabilidad de costes** situada como una técnica de medición y análisis del resultado interno de la actividad empresarial.

- Objetivo principal de la contabilidad de costes: ser una herramienta útil para el empresario en el proceso de toma de decisiones.
- Objetivos específicos de la contabilidad de costes:
 - Obtención y determinación del coste de producción.
 - Análisis de los márgenes obtenidos en cada una de las operaciones comerciales.
 - Control, valoración y formación de los inventarios permanentes.
 - Determinación del resultado interno.

- Control de la explotación de la empresa.

Por tanto partiendo de estos objetivos, las funciones de la contabilidad de costes en SEPES son:

➤ Función operativa

- elaborando las hojas de costes realizados y presupuestados, realizando un seguimiento de las inversiones realizadas en las actuaciones de SEPES, tanto aquellas que están en venta como las que se encuentran en situación de desarrollo.
- responsable de la imputación de los costes a los distintos centros de costes.
- Revisión y seguimiento de la previsión de inversiones pendientes, para su imputación en las hojas de costes y formación del coste presupuestado total de la actuación.
- al cierre del ejercicio, realización del test de deterioro de las existencias de SEPES. Análisis posible deterioro/ reversión valor de las existencias de SEPES.

➤ Función informativa y de análisis

- Análisis comparativo de costes entre las distintas actuaciones de SEPES.
- Realización de cuadros de control de gestión de las actuaciones (márgenes, superficies, costes...)
- Cálculo del coste presupuestado unitario (factor importante para la toma de decisiones empresariales).
- Al cierre del ejercicio revisión y análisis de los costes realizados y pendientes de todas las actuaciones de SEPES, con especial atención en las actuaciones en venta para la realización de la Provisión para Terminación de Promociones (PTP).
- Para el desarrollo del presupuesto plurianual (junio), análisis del programa de inversiones pendientes.
- Realización de informes al Comité de Dirección de SEPES sobre datos de inversiones realizadas y presupuestadas, deterioro de existencias... necesarios para la toma de decisiones estratégicas.
- Facilitar a la Dirección Comercial información de los costes presupuestados y en su caso del coste deteriorado por parcela, previo al inicio del expediente para la aprobación por el Consejo de Administración del precio base de licitación de una actuación.

LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA

SEPES actúa tradicionalmente mediante la previa formalización de Acuerdos o Convenios con las Administraciones Públicas, principalmente con las Comunidades Autónomas, Ayuntamientos y Cabildos.

Los acuerdos son de dos tipos:

- Convenios marco, que establecen las líneas generales y principios de actuación de todas las partes intervinientes.
- Convenios de colaboración y/o urbanísticos, como acuerdos concretos para cada actuación, en los que se establecen las condiciones en que se va a desarrollar el proceso.

Podemos distinguir varios tipos de actividad productiva:

- Suelo Industrial. SEPES es el primer operador público de suelo industrial en España, con una amplia oferta en todo el territorio nacional, adquiriendo el suelo, desarrollándolo y comercializándolo.
- Suelo Logístico. Las actuaciones logísticas de SEPES pretenden ofrecer el suelo idóneo (por calidad, dimensiones y equipamiento) para facilitar la internacionalización de las empresas instaladas en nuestro territorio, igualmente SEPES interviene desde la adquisición hasta la comercialización de las parcelas.
- Suelo Residencial. SEPES desarrolla actuaciones residenciales que permitirán mejorar amplias zonas.

En este sentido SEPES actuará:

- SEPES puede desde adquirir el suelo y urbanizarlo, e incluso realizar la edificación. Convirtiéndonos en promotores inmobiliarios, comercializando incluso las viviendas. Este es el caso de la promoción de viviendas realizada en Vasco-Mayacina (Mieres, Asturias).
- O bien, por Convenios establecidos con las Administraciones Públicas, Ayuntamientos o Ministerios, SEPES actúa como mero gestor impulsando la construcción. En este marco se situaría el convenio de colaboración suscrito entre el Ministerio de Vivienda y la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES) para la urbanización y construcción de 600 viviendas protegidas en arrendamiento en Ceuta y Melilla.
- A través de convenios suscritos también con Ayuntamientos, Administraciones Públicas o Ministerios. En estos casos los Organismos ceden los terrenos a SEPES para su transformación en suelos destinados al uso residencial financiando y ejecutando la correspondiente urbanización de los terrenos pero no la construcción de viviendas.

- Suelo Terciario. Estas parcelas están destinadas, de acuerdo con las Ordenanzas Regulatoras que en cada caso correspondan, a la edificación de instalaciones que faciliten los servicios complementarios.
- Naves. SEPES promociona la construcción de naves industriales en los desarrollos urbanísticos.

COSTE DE PRODUCCIÓN

Consideramos una actuación al centro de coste independiente donde imputaremos los costes o inversiones de la misma.

Antes de iniciar una actuación, se deberán realizar estudios de viabilidad en los que se contemplan aspectos tanto técnicos como económicos y comerciales, destacando la importancia de una adecuada localización para el desarrollo de la misma. Será por tanto, una decisión de la Dirección y dependiendo del importe del Consejo de Administración o Ministerio, en función de los resultados de estos estudios y planes estratégicos llevar a cabo las gestiones para acometer una actuación.

El coste de producción de las existencias se define en la norma de registro y valoración (NRV) 10ª. "Existencias" del PGC, apartado 1.2, del P.G.C. como sigue:

"El coste de producción se determinará añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto. También deberá añadirse la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los productos de que se trate, en la medida en que tales costes correspondan al periodo de fabricación, elaboración o construcción, en los que se haya incurrido al ubicarlos para su venta y se basen en el nivel de utilización de la capacidad normal de trabajo de los medios de producción."

Los costes presupuestados de una actuación son la estimación de los costes totales que se prevé representará la urbanización total de la misma. Cada una de las actuaciones de SEPES, tanto las industriales como las residenciales o las de edificación, cuentan a lo largo de su desarrollo con una información detallada de sus costes directos presupuestados y realizados. Los datos económicos se recogen en unas plantillas que fueron diseñadas según el Plan Contable definido por la Entidad. Se estructura según la tipología de costes que contempla todos los conceptos y subconceptos que habitualmente intervienen en la formación del coste directo de una actuación.

TIPOLOGIA DE COSTES.

Para el análisis de costes, distinguimos los siguientes conceptos de coste:

- Adquisición de suelo, bien a través de escrituras de compraventa privadas, a través de expropiación o a través de convenios de cesión (y gastos inherentes a la adquisición de suelo).
- Planes, estudios y proyectos.
- Obras (de urbanización, exteriores y complementarias, incluyendo los honorarios de direcciones facultativas).
- Contribución a obras de acuerdo a convenios suscritos.
- Otros costes (Impuestos, mantenimiento y conservación, etc...).

La Dirección Económico Financiera, elaborará las hojas de costes de cada uno de los centros de coste, conforme al siguiente modelo:

FECHA ACTUALIZACION	
SITUACION DE LA ACTUACION	EN VENTA/ EN DESARROLLO

XX-XXX-XX A CTUACIÓN INDUSTRIAL/ RESIDENCIAL "XXXXX" MUNICIPIO (PROVINCIA)

S. NETA LUCRATIVA (M²)	
------------------------	--

CONCEPTO DE COSTE	COSTES		
	COSTES REALIZADOS	COSTES PRESUPUESTADOS	COSTES PENDIENTES (Costes presupuestados - costes realizados)
SUELO	0,00	0,00	0,00
TOTAL A DQUISICION DE SUELO	0,00	0,00	0,00
COMPRA DE SUELO EXPROPIACION DE SUELO			
TOTAL GASTOS INHERENTES DE SUELO	0,00	0,00	0,00
NOTARIOS (SUELO) REGISTRO (SUELO) IMPUESTOS (SUELO) OTROS (SUELO)			
ESTUDIOS, PLANES Y PROYECTOS		0,00	0,00
OBRAS	0,00	0,00	0,00
TOTAL OBRAS DE URBANIZACION	0,00	0,00	0,00
OBRAS DE URBANIZACION- OBRAS OBRAS DE URBANIZACION- SERVICIOS			
TOTAL OBRAS COMPLEMENTARIAS	0,00	0,00	0,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS- OBRAS OBRAS COMPLEMENTARIAS- SERVICIOS			
TOTAL OBRAS EDIFICACION	0,00	0,00	0,00
OBRAS EDIFICACION- OBRAS OBRAS EDIFICACION- SERVICIOS			
CONTRIBUCION POR CONVENIOS SUSCRITOS			0,00
OTROS COSTES	0,00	0,00	0,00
IMPUESTOS (OTROS COSTES) GASTOS DE PERSONAL (OTROS COSTES) OTROS (OTROS COSTES)			
TOTAL COSTE DIRECTO	0,00	0,00	0,00
ACTUALIZACION DE COSTES			
Actualización RDL 7/1996 Otra actualización			
<i>Importe deterioro a 31.12.XXXX (€)</i>			
VALOR NETO CONTABLE (€)	0,00	0,00	0,00

COSTES ESTIMADOS PRESUPUESTADOS (no incluye deterioro)			
CONCEPTO	(€)	(€/M²)	%
Costes de suelo, estudios			
Obras urbanización/complementarias			
Direcciones facultativos			
Otros costes de gestión			
TOTAL			
Actualización RDL 7/1996			
TOTAL			

PERIODICIDAD DE ACTUALIZACION DE COSTES. (HITOS)

Consideramos dos hitos temporales para la actualización de costes:

- el cierre del ejercicio donde se revisan y analizan detenidamente los costes realizados y pendientes de las actuaciones de Sepes: actuaciones en desarrollo y actuaciones en venta.
Especial importancia tienen las actuaciones en venta, ya que las variaciones en los costes presupuestados de las mismas afectan directamente a la PyG a través de la Provisión para Terminación de Promociones (PTP), y
- realización del presupuesto plurianual (junio), si existiese algún cambio significativo del programa de inversiones.

No obstante, el momento de actualización debería ir unido al proceso de cambios urbanísticos de la actuación (aprobación proyecto urbanización, aprobación proyecto reparcelación, licitación obras urbanización...)

Especial atención se pondrá antes de la aprobación y fijación de precios de venta de la actuación.

RESPONSABILIDAD FORMACIÓN COSTES PRESUPUESTADOS

La Dirección Económico Financiera es la responsable de los trabajos de formación del coste presupuestado de las actuaciones de SEPES. Esta función se desarrolla en varios ámbitos o etapas de actuación.

PROCESO

El proceso de formación del coste presupuestado de una actuación, tiene varias fases de ejecución en las que intervendrán las distintas áreas de la empresa implicadas en el proceso, siendo el último responsable la Dirección Económico Financiera.

Es por ello que resulta imprescindible la coordinación entre las áreas de Producción (en adelante DP), Comercial (en adelante DC) y Económico-Financiero (en adelante DF) para establecer criterios consensuados y compatibles con el funcionamiento y necesidades de todas las partes implicadas.

En el proceso de formación del coste presupuestado intervienen el coste realizado o inversiones ya ejecutadas y la previsión de inversiones pendientes.

-Coste realizado actuación

La DF analiza las inversiones registradas en contabilidad a cada centro de coste, para trasladarlas a la hoja de costes correspondiente. De manera que se imputarán a cada uno de los conceptos de coste según tipología (ver tipología de costes).

Consideramos una actuación como centro de coste donde imputar la totalidad de las inversiones realizadas, no obstante pueden existir fases de ejecución, entonces se considera la necesidad de definir sub-actuaciones. Tendremos, una estructura de árbol con una actuación matriz o base y sus correspondientes sub-actuaciones donde se repartirán los costes.

-Previsión inversiones pendientes.

La DP elabora un cuadro de previsión de inversiones cuya presentación se sustancia en un cuadro en el que con carácter general, se considerará toda "actuación independiente" aquélla que queda amparada por una Unidad de Ejecución urbanística. Esto resulta de suma importancia para que, cuando fuese necesario, se puedan imputar con criterios lógicos inversiones que exceden el ámbito físico de una actuación (geotecnia, compra de suelo, estudios de conexiones, infraestructuras comunes a varios sectores, etc...).

La estructura del cuadro de previsión de inversiones contempla unos datos generales para la localización geográfica de la actuación (Comunidad Autónoma, Municipio y nombre de la actuación) y por otro lado se incluye:

- la columna Costes Pendientes a la fecha en que se realicen en cada caso, dato esencial de este cuadro de inversiones, que se incorpora desde la DP; la columna de Costes Realizados hasta esa misma fecha, y la columna de Costes Presupuestados, que será la suma de las dos columnas anteriores.
- En cuanto al desglose por concepto de costes en cada una de las actuaciones, la estructura básica es la siguiente (limitada siempre a los costes directos):
 - Convenios institucionales: que recoge las inversiones derivadas de obligaciones recogidas en convenios con Ayuntamientos u otras administraciones, así como cargas impuestas por el planeamiento de aplicación al ámbito que se desarrolla. En líneas generales, deben recogerse aquí todos los convenios excepto los íntimamente ligados a las obras, que normalmente se formalizan con empresas suministradoras de servicios o concesionarias de explotación de los mismos.
 - Suelo: que recoge exclusivamente los conceptos de adquisición de suelo por avenencia o expropiación, pudiendo desglosarse según convenga funcionalmente (interior del ámbito, conexiones exteriores, indemnizaciones por justiprecios....).

La DF en el proceso de traslado de estas previsiones a las hojas de costes, estima un incremento de esos costes en un porcentaje (2%) para incluir los gastos asociados (notarios, registradores,...).

- Estudios, planeamiento y proyectos: recoge todo coste derivado de un contrato de servicios para la redacción de documentos urbanísticos, proyectos o estudios técnicos de toda índole, también los tramitados por la Unidad de Suelo. Se exceptúan únicamente aquéllos servicios asociados a la ejecución de las obras, que deberán recogerse en su apartado correspondiente.

Su desglose se realizará de forma gradual, en función del estadio de desarrollo de la actuación. Con carácter general, se ha considerado que el planeamiento se redacta con medios propios de la DP, mientras que los proyectos se externalizan. En el momento en que exista un contrato específico, el desglose debe recogerlo y reflejar su importe exacto.

Mientras tanto, todo desglose será una aproximación en función del momento en que se elabore el presupuesto. La estimación del coste por estos conceptos cuando no tengamos todavía información suficiente se plantea por ratios estadísticos (€/ha), con un mínimo de 100.000 € para un nuevo proyecto, alrededor de 20.000 € para estudios ambientales, 15.000 € para topografía o geotecnia, etc... Estos ratios pueden ajustarse en función del conocimiento que se tenga sobre el alcance del trabajo a valorar, si se trata de una adaptación o actualización, etc...

- Obras: en la misma línea que el epígrafe anterior, recoge la inversión prevista en obras, con un desglose gradual en función del estadio de desarrollo de la actuación. En su estadio más definido, debe reflejarse cada contrato de obra y cada contrato (o grupo homogéneo de contratos) de sus servicios asociados. En un estadio anterior, se reflejará el presupuesto del proyecto, anteproyecto o figura de planeamiento de la que se disponga (matizada, en su caso, por el contexto informativo).

Y si ni siquiera de eso se dispone, se emplearán ratios estadísticos (de 24 a 30 €/m² bruto en actuaciones industriales o similares, y de 55 a 65 €/m² bruto en actuaciones residenciales; las conexiones exteriores oscilan de 6 a 10 €/m² en actuaciones industriales y de 3 a 6 €/m² en residenciales).

Salvo que se conozcan ya los términos concretos de los contratos de servicios en las obras, se incrementará la inversión en obras en un 5% para contemplar el coste de dichos servicios.

Por otra parte, dentro del apartado de obras se incluirán cuando se dé el caso, como concepto aparte, los convenios con empresas suministradoras de servicios o concesionarias de explotación de los mismos que tengan el encargo de ejecutar parte de las obras de la actuación, financiándolo SEPES.

- Columna con la posible fecha de licitación. Será rellenada por la DP para estimar la posible fecha en que se licitará las obras pendientes.

- Las columnas de anualización de la inversión serán completadas por la DP, en función de la previsión de licitación de las obras o de la compra o expropiación de terrenos. Se considerara como coste realizado en el momento de abono del mismo.

Como este documento se utiliza para la realización del Presupuesto anual por la DF, la DP estimará con los mejores datos de los que se disponga las cuantías de las inversiones de los conceptos incluidos en el cuadro, por año de ejecución. Contemplaremos el año en que se realice el cuadro y los 4 años siguientes. Se destinará la columna "resto" para señalar aquellas cuantías de las que no podemos estimar fecha próxima de ejecución.

El responsable de la imputación de costes en la DF, analizará las inversiones pendientes facilitadas por la DP de cada una de las actuaciones de SEPES, y teniendo en cuenta las inversiones ya ejecutadas ira completando por tipologías los costes presupuestados de la actuación según los siguientes esquemas:

Esquema I

Comprobamos, si la actuación objeto de estudio tiene costes realizados. En el caso de que la actuación no tenga ningún coste realizado, pasaremos a estudiar los costes pendientes presupuestados por las distintas unidades de la empresa y las autorizaciones de gasto previamente aprobados por la Dirección de Sepes, el Consejo de Administración o Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en su caso (esquema III).

Si la actuación tiene costes realizados y estos son inversiones en estudios previos, analizaremos si la actuación tiene presupuestado realizar compras de suelo para el desarrollo de la actuación y por tanto dichos costes se imputarán como coste directo activado.

Si no existe intención de adquirir suelo, y desde la DP, después de verificar con el Comité de Dirección, se informa que esa actuación no se desarrollara, las inversiones en estudios, serán contablemente identificados como gastos del ejercicio.

Como ya se ha señalado, generalmente consideramos una actuación como centro de coste donde imputar la totalidad de las inversiones realizadas, no obstante pueden existir fases que conlleve definir sub-actuaciones. Tendremos por tanto una estructura de árbol con una actuación matriz o base que recoja toda la superficie inicial. Posteriormente los costes serán repartidos en las distintas sub-actuaciones en su caso.

Para una correcta imputación de costes, se analizará los costes comunes a repartir en las distintas sub-actuaciones, y aquellos que corresponden por su naturaleza a una/ o varias sub-actuación concretas y no se han de repartir de igual forma que los comunes.

Cuando analizamos las inversiones realizadas en una actuación, es necesario verificar, en el caso de que sea una sub-actuación, la segregación realizada para la imputación de los costes.

Esquema II

Se comprobaran los costes realizados por concepto de costes, su correcta imputación por clase de concepto y centro de coste.

- *Adquisición de suelo y gastos inherentes.* Con la unidad de suelo se analizarán las posibles dudas sobre su correcta imputación. Diferenciamos la compra de suelo en escritura de compraventa, a través de expropiación o a través de convenios de cesión, así como los costes por justiprecios derivados de expropiaciones.
- *Estudios, planes y proyectos.* Se analizaran con la DP los costes relativos a levantamientos topográficos, estudios geotécnicos, trabajos de planeamiento, etc.. También los costes incurridos en proyectos de urbanización, obras complementarias, edificación...
- *Obras.* Distinguimos las obras como interiores al ámbito: obras de urbanización, electricidad, edificación en su caso...y obras exteriores complementarias y necesarias para el desarrollo de la actuación, así como las prestaciones de servicios para la ejecución de las obras.
- *Otros costes* (impuestos, etc....). Con la Unidad de Gestión tributaria y con las unidades correspondientes se revisarán los costes realizados.
- *Convenios suscritos para el desarrollo de la actuación.* Se reflejarán en contabilidad las implicaciones económicas que tenga la firma del convenio, y los hitos de pagos del mismo, comprobando que se adecuan a los costes realizados de la actuación.
Contablemente la imputación de los hitos de pago se realizará en función del desarrollo de la obra. Generalmente el primer hito de pago del convenio se produce en la firma no imputándose como inversión directa de la actuación. El coste se llevara a una cuenta "anticipo de proveedores", hasta que se produzca un hito que corresponda a la ejecución de la obra asociada al convenio. En ese momento todos los costes incurridos hasta ese momento, se activarán como coste de la actuación.

Una vez obtenidos y comprobados la totalidad de los costes directos realizados se analizan los costes pendientes asociados a la actuación objeto de estudio.

Esquema III

Si la actuación no tiene costes pendientes, los costes totales de la actuación se componen de costes realizados a los que añadiremos el RDL/96 en caso de existir.

El estudio de los costes pendientes se realizara con la información aportada desde las distintas direcciones de la empresa.

Las inversiones previstas se analizan y preparan en la DP, siempre con la aprobación de la Dirección General, realizando un programa plurianual de inversiones (ver [Previsión inversiones pendientes](#))

Igual que ocurre con las inversiones realizadas, se efectúa un estudio de los conceptos de coste que componen las inversiones pendientes:

- *Adquisición de suelo y gastos inherentes.* Costes pendientes para la adquisición de suelo, los que correspondan a aumentos de justiprecios, contenciosos, intereses de demora.....
- *Estudios, Planes y Proyectos.* Se analizarán con la DP los estudios y proyectos de planeamiento pendientes de realizar para la transformación de la actuación.
- *Obras.* Examinamos los costes pendientes en obras (interiores al ámbito o complementarias), comprobaremos si la actuación está ya urbanizada y cuenta con todos los abastecimientos y conexiones necesarias. En el caso de que la actuación sea residencial analizamos las inversiones previstas en edificación.
- *Impuestos.* La unidad de Gestión tributaria nos facilitará, desglosados por actuación, los costes pendientes de IBI y otros impuestos que correspondan.
- *Litigios.* La unidad de Asesoría Jurídica proporcionará un listado a la DF con la previsión de costes pendientes y probables, por litigios con el desglose y detalle por actuación y concepto. La DF será la responsable de su análisis para su correcta imputación en los costes de la actuación.
- *Convenios suscritos para el desarrollo de la actuación.* Se reflejarán en los costes pendientes, las implicaciones económicas que tenga la firma del convenio y los hitos de pagos. Desde la DP facilitarán la información necesaria para ello.
- *Otros costes.* Pueden existir otros costes pendientes asociados al desarrollo de la actuación que se tendrán en cuenta para la elaboración del coste directo presupuestado.

Para la correcta imputación de costes pendientes se tendrá en cuenta si se trata de un único centro de coste o bien es necesario definir sub-actuaciones.

- A) Centro de coste o unidad de gestión único. Se imputarán el 100% de los costes pendientes definidos y analizados para esa actuación.
- B) Centro de coste base formado por sub-actuaciones o distintas unidades de ejecución.
 - b.1) Si la actuación tiene costes realizados y están ya segregados, después de comprobar que el desglose es correcto, el reparto de costes pendientes se hará con el mismo criterio.
 - b.2) Si se trata de una actuación en desarrollo sin costes realizados, habrá que definir las sub-actuaciones y el criterio de reparto de costes. Dependiendo de la naturaleza del coste pendiente se tendrá que imputar a

cada sub-actuación según reparto o bien imputarlo a una solo sub-actuación. Suele ocurrir en las actuaciones mixtas (de uso industrial y residencial), donde los costes pendientes de edificación se imputarán al centro de costes residencial.

Esquema IV

El coste directo total de la actuación será la suma de los costes realizados en la misma y los costes pendientes. En caso de existir RDL /96 se sumará a los costes totales de la actuación.

Para el cálculo de coste para cada parcela de resultado de la actuación, obtendremos el coste unitario.

Según la actividad productiva de SEPES, distinguimos los siguientes usos:

- *Industrial*. El unitario se obtiene dividiendo los costes totales de la actuación entre los metros cuadrados de suelo neto.
- *Residencial*. El coste unitario se obtiene dividiendo los costes totales de la actuación entre los metros cuadrados construidos.
- *Mixto*. El coste unitario se obtiene dividiendo los costes totales de la actuación entre los metros cuadrados edificables homogeneizados.

Si la Dirección General considera la venta de una actuación en desarrollo, como terreno rústico los costes a imputar serán los costes realizados a la fecha. El coste unitario se calculará dividiendo ese coste realizado entre los metros cuadrados brutos.

Anexo I: Depreciación de las existencias

Según la norma de valoración de existencias del PGC, cuando el valor de mercado de un bien sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se procederá a efectuar las correcciones valorativas, dotando a tal efecto la correspondiente provisión, si la pérdida es reversible.

Cuando el valor de mercado de las existencias es inferior a su precio de adquisición o coste de producción, se produce una situación de depreciación. Las depreciaciones se originan por una bajada en los precios que supondrá una pérdida si se vendiese en ese momento, pero de igual forma que ha caído pueden volver a subir si las condiciones de mercado cambian.

Esta realidad debe tener un fiel reflejo en la contabilidad, corrigiendo el valor histórico (precio de coste) por el de mercado. Son las correcciones de valor, cuyo reflejo contable se realiza a través de las provisiones por depreciación de existencias, atendiendo "el principio de prudencia valorativa"; que aparecen en el activo del balance minorando el valor contable de las existencias, con el fin de ofrecer un valor neto del activo equivalente al valor de mercado, al ser éste menor.

Para la realización de este análisis, distinguiremos entre actuaciones en venta y en desarrollo,

- Los informes de valoración de las actuaciones en desarrollo se realizarán en la Dirección de Producción de Sepes a la fecha en que se estudie la posible depreciación de los terrenos, recogiendo la situación en dicho momento de los suelos en estudio (grado de desarrollo de los suelos).
- Para elaborar los informes de las actuaciones en venta, desde la Dirección Comercial se realizarán estudios técnicos de mercado donde se establecerán los precios de venta para esa actuación. De especial importancia tienen estos informes para la fijación de precios por el Consejo de Administración.

Anexo II: Revisión y aprobación del coste

Una vez concluido el proceso de elaboración del coste unitario de la actuación, como último paso se hará una la revisión del trabajo realizado, por el Director Económico Financiero, que supervisará y aprobará el proceso y el resultado final.

Destacamos que todas las propuestas de fijación de precios que se llevan a los Consejos de Administración de SEPES, deben adjuntar un informe económico firmado por el Director Económico Financiero donde se refleja el coste presupuestado unitario de la actuación de referencia, y el estudio de los márgenes comerciales de la operación, así como un ANEXO con el desglose por concepto de los costes incurridos y presupuestados de la actuación.

En el caso de que el coste de dicha actuación estuviese deteriorado, se adjunta también el desglose del coste por parcela: incurridos y deteriorados para facilitar a la Dirección Comercial la fijación de precios de las parcelas de la actuación.