

Informe 25/95-E

**Institut Català del Sòl
(INCASOL)**

Exercici 1995



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**

A Barcelona, el dia 20 de maig de 1997, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del síndic major, Sr. Ferran Termes i Anglès, amb l'assistència dels síndics Srs. Manuel Cardeña i Coma, Josep M. Carreras i Puigdengolas, Marià Nicolàs i Ros, Jordi Petit Fontserè, Eudald Travé i Montserrat, i Xavier Vela i Parès, actuant-hi com a secretari, el secretari general de la Sindicatura, Sr. Ramon Planas i Font, i com a ponent el síndic Sr. Eudald Travé i Montserrat, s'acorda aprovar, amb deliberació prèvia, l'informe de fiscalització 25/95-E relatiu a l'Institut Català del Sòl, exercici 1995.

ÍNDIX

| | |
|---|-----|
| 1. INTRODUCCIÓ | 7 |
| 1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME | 7 |
| 1.1.1. Objecte i abast | 7 |
| 1.1.2. Metodologia i limitacions | 7 |
| 1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT | 8 |
| 2. FISCALITZACIÓ | 11 |
| 2.1. COMPTABILITAT | 11 |
| 2.1.1. Balanç 1988-1995 | 11 |
| 2.1.2. Revisió del balanç a 31 de desembre de 1995 | 16 |
| 2.1.3. Compte de resultats 1988-1995 | 21 |
| 2.1.4. Revisió del Compte de Resultats 1995 | 22 |
| 2.1.5. Informes d'auditoria | 25 |
| 2.2. REVISIÓ DE L'ACTIVITAT DE L'INSTITUT | 26 |
| 2.2.1. Política de sòl | 26 |
| 2.2.2. Política de promoció d'habitatge | 31 |
| 2.2.3. Fiscalització dels polígons | 31 |
| 2.3. REVISIÓ DE L'ACTIVITAT DE GESTIÓ DE PRÉSTECES | 70 |
| 2.3.1. Descripció de l'activitat de gestió de préstecs | 70 |
| 2.3.2. Revisió de l'activitat de préstecs | 74 |
| 2.4. GESTIÓ | 77 |
| 2.4.1. Evolució del resultat | 78 |
| 2.4.2. Actuacions de sòl industrial i de serveis | 79 |
| 2.4.3. Actuacions de sòl residencial | 81 |
| 2.4.4. Actuacions d'habitatge | 83 |
| 2.4.5. Resultat de les actuacions | 84 |
| 3. CONCLUSIONS | 86 |
| 3.1. OBSERVACIONS | 86 |
| 3.2. RECOMANACIONS | 90 |
| 4. ANNEXOS | 91 |
| 4.1. ANNEX 1: ACTUACIÓ "CAN SANT JOAN" | 91 |
| 4.2. ANNEX 2: RELACIÓ D'ACTUACIONS DE PROMOCIÓ DE SÒL. ACTUACIONS INDUSTRIALS I DE SERVEIS I EQUIPAMENTS | 93 |
| 4.3. ANNEX 3: RELACIÓ D'ACTUACIONS DE PROMOCIÓ DE SÒL. ACTUACIONS RESIDENCIALS | 96 |
| 4.4. ANNEX 4: RELACIÓ D'ACTUACIONS EN RENOVACIÓ URBANA I EN HABITATGE | 99 |
| 5. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS | 105 |

ABREVIATURES

| | |
|----------|---|
| MPTA: | milions de pessetes |
| PTA: | pessetes |
| ADIGSA: | Administració i Gestió, SA |
| BOE: | Butlletí Oficial de l'Estat |
| CIMALSA: | Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA |
| DOGC: | Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya |
| INCASOL: | Institut Català del Sòl |
| IPPV.: | Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda |
| MOPTMA: | Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente |
| PERIS: | Plans Especials de Reforma Interior |
| PGC.: | Pla General de Comptabilitat |
| UTE: | Unió Temporal d'Empreses |

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. Objecte i abast

L'objecte del present informe és la fiscalització de l'Institut Català del Sòl (INCASOL), d'acord amb les funcions atribuïdes a la Sindicatura de Comptes pels 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.

La fiscalització es refereix als aspectes següents:

- **Comptabilitat.** Revisar que els estats i comptes anuals per a l'exercici 1995 s'hagin presentat i confeccionat d'acord amb la normativa comptable aplicable als organismes autònoms comercials de la Generalitat de Catalunya. De la mateixa forma, revisar la correcta comptabilització de les inversions en els polígons fiscalitzats, i en els préstecs atorgats i gestionats per l'organisme.
- **Legalitat.** Revisar que l'organisme hagi complert la normativa aplicable en la formalització dels seus contractes en els polígons fiscalitzats.
- **Gestió.** Avaluar l'eficàcia i l'eficiència de l'organisme en la gestió dels recursos assignats, mitjançant la revisió de les seves activitats, i la gestió realitzada amb els pressupostos disposats.

1.1.2. Metodologia i limitacions

Per tal de dur a terme la fiscalització de l'Institut Català del Sòl s'ha verificat i analitzat tota la documentació que s'ha facilitat a petició de la Sindicatura i s'han efectuat totes les proves que han estat necessàries per a l'elaboració del present informe, comprovant l'acompliment dels aspectes legals que li són d'aplicació i analitzant els aspectes comptables i la gestió.

No s'han trobat restriccions a l'abast del treball imposades per l'ens fiscalitzat, que ha col·laborat en el nostre treball, ni per les circumstàncies del seu desplegament.

La metodologia s'ha concretat en els aspectes següents:

- **Comptabilitat:** Revisió analítica dels estats comptables de l'exercici 1995, mitjançant la seva anàlisi, la comparació amb exercicis anteriors i la revisió de les auditories facilitades.
- **Polígons:** Revisió de l'activitat principal de l'organisme, la urbanització de polígons industrials, residencials i edificació d'habitatge.

- **Préstecs:** Revisió de l'activitat de gestió dels préstecs atorgats per l'organisme.
- **Gestió:** Revisió de les fites aconseguides per l'organisme fins 1995, i l'adequació d'aquestes a les funcions encomanades per la Llei de creació.

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

El traspàs a la Generalitat de Catalunya de les competències, del patrimoni i de les actuacions urbanístiques gestionades per l'*Instituto Nacional de Urbanización* (INUR) en l'àmbit territorial de Catalunya, així com de les accions en Societats Anònimes i de les participacions en Juntes de Compensació de les quals n'era titular aquest *Instituto*, varen motivar la creació de l'Institut Català del Sòl (INCASOL) per Llei 4/1980, de 16 de desembre, del Parlament de Catalunya.

Aquesta Llei defineix l'Institut com a organisme autònom adscrit al Departament de Política Territorial i Obres Públiques i com a instrument de política del sòl destinat a atendre necessitats col·lectives i remodelatges urbans, gestió d'espais naturals i zones lliures i dotació d'equipaments.

Li reconeix personalitat jurídica pròpia, autonomia administrativa i econòmica, i plena capacitat d'obrar i d'obligar-se.

Conseqüentment pot adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar o alienar tota classe de béns, concertar crèdits, celebrar contractes, establir i explotar serveis, interposar recursos i executar les accions legals.

També detalla les seves funcions, determina i defineix els seus òrgans rectors i els seus recursos econòmics i les exempcions i beneficis fiscals.

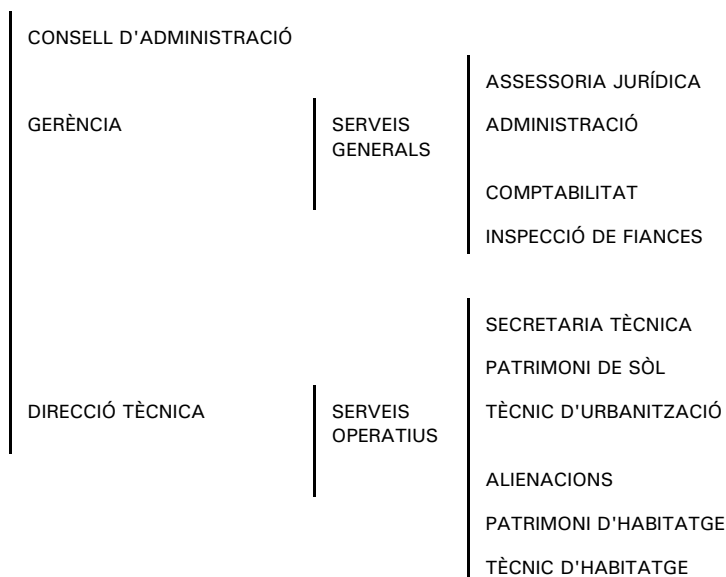
Les competències de l'Institut varen ser incrementades pel Decret 431/1982, de 16 de novembre, del President de la Generalitat, que va adscriure a l'Institut els béns, drets, funcions i serveis de l'*Instituto Nacional de la Promoción Pública de la Vivienda* (IPPV), abans *Instituto Nacional de la Vivienda*, traspassats a la Generalitat de Catalunya per Real Decreto 2626/1982, de primer d'octubre, i va ampliar les seves activitats en la promoció i construcció d'habitatges, així com la seva venda, lloguer, finançament, reparacions, etc.

Igualment, pel Real Decreto 1009/1985, de 5 de gener, es traspassa a la Generalitat de Catalunya tot el patrimoni històric de l'IPPV i pel Decret de la Presidència 238/1985, de 23 de juliol, l'esmentat patrimoni compost d'habitatges, de locals industrials, d'edificacions complementàries i d'actuacions en curs s'adsciu a l'Institut Català del Sòl.

Pel Decret del Departament de Política Territorial i Obres Públiques 463/1982, de 2 de desembre, s'assigna a l'INCASOL la gestió de fiances.

Per tant, l'Institut Català del Sòl creat com un organisme amb finalitats purament urbanitzadores, a imitació de l'*Instituto Nacional de Urbanización*, ha anat assumint noves funcions en matèria d'habitatge públic, tant directe com convingut, a semblança de l'antic *Instituto Nacional de la Vivienda*.

L'estructura orgànica i funcional de l'Institut Català del Sòl, que es presenta a continuació, no s'ha completat fins al Decret 60/1989, de 13 de març a proposta del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, d'acord amb el Consell Executiu i l'Ordre de 23 d'agost de 1989 del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.



- El Consell d'Administració determina les línies d'actuació de l'Institut i exerceix el control de les seves funcions.
- Al Gerent li correspon la direcció i la representació de l'Organisme i l'execució dels acords presos pel Consell d'Administració.
- La Direcció Tècnica dirigeix els serveis de caràcter operatiu amb l'objectiu d'aconseguir la màxima coordinació i eficàcia en la gestió.

Els serveis de caràcter general depenen directament de la Gerència.

La composició del Consell d'Administració en l'exercici 1995 ha estat el següent:

President: Honorable Sr. ARTUR MAS I GAVARRÓ
Conseller del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

Vice-president: JOAN ANTONI SOLANS I HUGUET,
Director general d'Urbanisme

Vocals: AGUSTÍ D'ARANA I SAGNIER,
Director general de Planificació i Acció Territorial.

FRANCESC XAVIER VENTURA I TEIXIDOR,
Director general d'Arquitectura i Habitatge.

ANTONI PERRAMON I DALMAU,
Director general del Patrimoni del Departament d'Economia i
Finances.

JOAN RAVENTÓS I PUJADÓ,
Director general d'Administració Local del Departament de
Governació.

MIQUEL PUIG I RAPOSO,
Director general d'Indústria del Departament d'Indústria i
Energia.

JORDI PEIX I MASSIP,
Director general del Medi Natural del Departament
d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

JOSEP-XAVIER HERNÁNDEZ I MORENO,
Secretari General del Departament de Comerç, Consum i
Turisme.

JOAN ANTON FONTDEVILA I NADAL,
Director general de Serveis Comunitaris del Departament de
Benestar Social.

ANTONI PARADELL I FERRER,
Gerent de l'Institut Català del Sòl.

Secretari: JOSEP LLUÍS CAHÍS I TIÓ

Règim jurídic

En la fiscalització de l'activitat econòmico-financera de l'Institut Català del Sòl s'ha vetllat perquè s'ajusti a l'ordenament jurídic, com disposa l'article 2 de la Llei de la Sindicatura de Comptes.

A més a més de l'observança de la Constitució i de l'Estatut, s'ha tingut en compte la normativa continguda en les següents disposicions:

- Llei de la Sindicatura de Comptes núm. 6/1984, de 5 de març modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol.
- Decret legislatiu núm. 9/1994, de 13 de juliol, del text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya.
- Llei de Patrimoni núm. 11/1981, de 7 de desembre.
- Reglament de Patrimoni Decret núm. 323/1983, de 14 de juliol.
- Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'Institut.
- Llei 4/1985, de 29 de març, de l'Empresa Pública Catalana.
- Llei de Pressupostos de la Generalitat de Catalunya de l'any fiscalitzat i anteriors.

També s'han tingut en compte, tots els decrets i resolucions de la Conselleria de Política Territorial i Obres Públiques referides a l'Institut Català del Sòl i els Reals Decrets relatius a traspassos de funcions, serveis i patrimoni a l'*Instituto Nacional de la Promoción Pública de la Vivienda* a la Generalitat de Catalunya, així com la legislació general aplicable.

2. FISCALITZACIÓ

2.1. COMPTABILITAT

2.1.1. Balanç 1988-1995

Amb la finalitat d'observar l'evolució de l'INCASOL des de 1988 fins a 1995, hem obtingut els balanços de situació tancats a les dates esmentades.

L'Institut Català del Sòl, des de la seva creació fins l'any 1991, ha aplicat el Pla General de Comptabilitat, aprovat pel Decret núm. 530/1973, de 22 de febrer.

Des de l'exercici 1992 ha aplicat el Pla General de Comptabilitat, aprovat pel Real Decret núm. 1643/1990, de 20 de desembre.

A continuació s'acompanya, per una banda un quadre comparatiu relatiu als anys de 1988 a 1991 i, per una altra banda, el Balanç de 1995 comparat amb els anys 1992, 1993 i 1994.

Quadres comparatius dels balanços de l'INCASOL corresponents als exercicis de 1988 a 1991

| ACTIU | 1991 | 1990 | 1989 | 1988 |
|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Immobilitzat | 19.638.271.352 | 18.018.336.394 | 15.441.984.884 | 13.326.299.062 |
| Existències | 59.427.133.388 | 48.906.282.383 | 33.977.978.995 | 27.159.374.845 |
| Deutors | 60.205.415.835 | 55.197.156.338 | 49.363.863.491 | 46.157.301.467 |
| Comptes financers | 3.080.543.218 | 2.626.588.624 | 1.802.904.883 | 4.535.454.247 |
| Ajustaments | 428.719.020 | 188.776.825 | 712.662.556 | 407.230.797 |
| Total | 142.780.082.813 | 124.937.140.564 | 101.299.394.809 | 91.585.660.418 |
| Comptes d'Ordre | 29.176.370.129 | 24.948.267.134 | 21.931.401.584 | 18.862.191.011 |

Imports en pessetes

| PASSIU | 1991 | 1990 | 1989 | 1988 |
|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Finançament bàsic | 73.751.523.624 | 66.054.096.770 | 59.942.279.976 | 56.472.437.907 |
| Provisions | 12.336.890.520 | 10.425.074.428 | 3.505.973.776 | 891.369.880 |
| Deutes | 11.239.977.710 | 7.556.200.882 | 4.863.995.315 | 6.472.950.615 |
| Comptes financers | 19.851.766.343 | 16.878.763.909 | 13.989.080.233 | 10.134.036.584 |
| Ajustaments | 24.997.074.642 | 23.214.145.000 | 18.572.093.212 | 17.196.553.002 |
| Resultats | 602.849.974 | 808.856.575 | 425.972.297 | 418.312.430 |
| Total | 142.780.082.813 | 124.937.137.564 | 101.299.394.809 | 91.585.660.418 |
| Comptes d'Ordre | 29.176.370.129 | 24.948.267.134 | 21.931.401.584 | 18.862.191.011 |

Imports en pessetes

Font: Elaboració pròpia amb dades dels estats comptables de l'INCASOL

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 25/95 - E

Balanços corresponents als exercicis 1992, 1993, 1994 i 1995

| ACTIU | EXERCICI 1995 | EXERCICI 1994 | EXERCICI 1993 | EXERCICI 1992 |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| B) Immobilitzat | | | | |
| II. Immobilitzacions immaterials | 130.933.258 | 124.026.724 | 112.332.504 | 93.416.644 |
| 5. Aplicacions informàtiques | 314.521.250 | 259.964.108 | 205.613.608 | 151.952.828 |
| 8. Amortitzacions | (183.587.992) | (135.937.384) | (93.281.104) | (58.536.184) |
| III. Immobilitzacions materials | 3.492.259.388 | 3.450.723.073 | 2.887.894.692 | 327.120.437 |
| 2. Immobilitzat cedit en explotació | 3.278.484.398 | 3.214.447.018 | 2.561.020.768 | 0 |
| 3. Terrenys i construccions | 191.026.023 | 190.373.688 | 185.349.178 | 171.591.718 |
| 5. Altres instal·lacions, utillatge i mobiliari | 672.503.013 | 614.729.664 | 661.975.052 | 617.105.889 |
| 7. Altre immobilitzat | 29.838.479 | 26.170.203 | 23.745.742 | 21.244.724 |
| 9. Amortitzacions | (679.592.525) | (594.997.500) | (544.196.048) | (482.821.894) |
| IV. Immobilitzacions financeres | 36.835.994.373 | 36.246.038.297 | 32.204.989.488 | 21.508.125.993 |
| 1. Participacions en empreses del grup | 749.767.000 | 509.767.000 | 451.000.000 | 10.000.000 |
| 2. Aportacions a Juntes i Consorcis | 4.041.838.353 | 3.815.353.325 | 3.992.966.375 | 2.950.339.792 |
| 3. Préstecs concedits a llarg termini | 33.208.859.496 | 32.990.615.531 | 28.680.880.324 | 18.518.286.201 |
| 7. Dipòsits i fiances lliurats a llarg termini | 0 | 15.500.000 | 15.500.000 | 29.500.000 |
| 8. Provisions | (1.164.470.476) | (1.085.197.559) | (935.357.211) | 0 |
| VI. Deutors per operacions de tràfic a llarg termini | 53.862.604.002 | 52.811.169.511 | 52.687.366.304 | 52.460.595.681 |
| 1. Deutors per vendes d'habitatge | 47.726.233.693 | 46.990.548.462 | 46.840.341.982 | 46.858.002.306 |
| 2. Deutors per vendes de sòl i locals | 2.000.483.375 | 1.711.069.046 | 2.005.567.451 | 2.565.380.085 |
| 3. Deutors per convenis | 4.135.886.934 | 4.109.552.003 | 3.841.456.871 | 3.037.213.290 |
| Total Immobilitzat | 94.321.791.021 | 92.631.957.605 | 87.892.582.988 | 74.389.258.755 |
| C) Despeses a distribuir en diversos exercicis | 149.275.098 | 136.582.254 | 102.492.123 | 71.924.210 |
| Total Despeses | 149.275.098 | 136.582.254 | 102.492.123 | 71.924.210 |
| D) Actiu circulant | | | | |
| II. Existències | 94.270.846.650 | 86.051.550.596 | 73.453.453.555 | 59.076.615.860 |
| 4. En curs | | | | |
| I. Sòl | 27.844.225.298 | 27.363.805.158 | 29.830.839.556 | 38.710.409.008 |
| II. Naus i Edificacions | 269.511.504 | 267.457.763 | 680.274.543 | 2.048.829.138 |
| III. Habitatge | 25.102.693.466 | 20.134.685.373 | 14.280.219.689 | 11.908.720.499 |
| 5. Acabades | | | | |
| I. Sòl | 37.827.241.796 | 38.119.348.291 | 31.668.534.872 | 15.636.381.674 |
| II. Naus i Edificacions | 2.462.173.102 | 2.429.785.333 | 1.841.833.667 | 43.124.605 |
| III. Habitatge | 10.163.242.712 | 7.824.419.853 | 4.103.182.912 | 2.704.681.281 |
| 6. Bestretes a proveïdors | 24.800.000 | 77.900.000 | 77.900.000 | 77.900.000 |
| 7. Provisions | (9.423.041.228) | (10.165.851.175) | (9.029.331.684) | (12.053.430.345) |
| III. Deutors | 14.488.305.861 | 16.287.934.262 | 11.617.731.619 | 12.877.575.751 |
| 1. Deutors per vendes i convenis a curt termini | 5.798.304.324 | 4.370.027.599 | 4.113.863.266 | 5.063.888.700 |
| 2. Empreses del grup deutors | 158.857.794 | 254.955.513 | 0 | 0 |
| 3. Pagaments per Juntes i Consorcis | 1.138.477.366 | 957.618.168 | 799.466.419 | 1.044.795.021 |
| 4. Deutors varis | 1.231.438.658 | 1.239.710.166 | 952.681.656 | 798.619.769 |
| 5. Personal | 8.713.158 | 3.875.103 | 5.743.973 | 10.143.008 |
| 6. Administracions Públiques | 6.152.514.561 | 9.461.747.713 | 5.745.976.305 | 5.960.129.253 |
| IV. Inversions financeres temporals | 3.167.347.882 | 2.793.893.423 | 2.111.556.526 | 514.277.886 |
| 5. Deutors per préstecs a curt termini | 3.113.474.073 | 2.757.004.438 | 2.101.255.811 | 497.720.162 |
| 6. Altres crèdits | 53.873.809 | 36.888.985 | 10.300.715 | 16.557.724 |
| VI. Tresoreria | 1.261.261.159 | 2.411.472.784 | 2.893.090.479 | 1.910.495.154 |
| Total Actiu circulant | 113.187.761.552 | 107.544.851.065 | 90.075.832.179 | 74.378.964.651 |
| TOTAL GENERAL | 207.658.827.671 | 200.313.390.924 | 178.070.907.290 | 148.840.147.616 |

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 25/95 - E

| PASSIU | EXERCICI 1995 | EXERCICI 1994 | EXERCICI 1993 | EXERCICI 1992 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| A) Fons propis | | | | |
| I. Finançament traspassat | 28.063.012.811 | 28.396.972.040 | 20.935.340.788 | 20.681.611.073 |
| II. Finançament pressupostari Generalitat | 58.066.872.318 | 56.568.501.908 | 48.725.082.654 | 42.046.785.913 |
| V. Resultats d'exercicis anteriors | 2.423.899.868 | 2.601.706.033 | 2.873.248.538 | 2.658.247.495 |
| 1. Romanent | 2.423.899.868 | 2.601.706.033 | 2.873.248.538 | 2.658.247.495 |
| VI. Pèrdues i guanys (Benefici o pèrdua) | (214.809.374) | (177.806.165) | (271.542.505) | 215.001.043 |
| Total Fons propis | 88.338.975.623 | 87.389.373.816 | 72.262.129.475 | 65.601.645.524 |
| B) Ingressos a distribuir en varis exercicis | | | | |
| 1. Subvencions de capital | 3.762.786.093 | 4.045.950.006 | 2.672.905.364 | 1.951.559.889 |
| 3. Altres ingressos a distribuir en diversos exercicis | 24.549.011.600 | 23.848.994.821 | 23.210.622.939 | 22.724.040.034 |
| 4. Interessos a distribuir de préstecs | 12.507.986.903 | 12.787.704.020 | 9.646.507.323 | 0 |
| 5. Interessos a distribuir de vendes de sòl | 483.821.911 | 0 | 0 | 0 |
| 6. Vendes de sòl a distribuir en diversos ex. | 758.571.049 | 0 | 0 | 0 |
| Total Ingressos a distribuir | 42.062.177.556 | 40.682.648.847 | 35.530.035.626 | 24.675.599.923 |
| D) Creditors a llarg termini | | | | |
| I. Emissió obligacions i altres valors | | 0 | 0 | 0 |
| II. Deutes amb entitats de crèdit | 32.096.436.472 | 28.968.152.725 | 18.242.481.289 | 13.330.723.690 |
| 1. Amb entitats financeres | 32.096.436.472 | 28.968.152.725 | 18.242.481.289 | 13.330.723.690 |
| IV. Altres creditors | 26.185.131.741 | 24.159.160.418 | 32.196.826.264 | 30.975.902.230 |
| 2. Altres creditors | 0 | 0 | 9.496.989.315 | 9.150.527.065 |
| 3. Fiances/dipòsits rebuts a ll/t | 26.185.131.741 | 24.159.160.418 | 22.699.836.949 | 21.825.375.165 |
| VI. Bestretes de clients | 0 | 506.903.530 | 0 | 0 |
| 1. Bestretes de clients | 0 | 506.903.530 | 0 | 0 |
| Total Creditors a llarg termini | 58.281.568.213 | 53.634.216.673 | 50.439.307.553 | 44.306.625.920 |
| E) Creditors a curt termini | | | | |
| I. Emissió obligacions i altres valors | 0 | 0 | 0 | 250.000.000 |
| II. Préstecs i altres deutes | 1.527.559.497 | 771.136.260 | 4.000.000.000 | 0 |
| 1. Operacions de tresoreria | 1.527.559.497 | 771.136.260 | 4.000.000.000 | 0 |
| III. Deutes amb Juntes i Consorcis | 18.990.006 | 18.990.006 | 18.990.006 | 18.990.006 |
| IV. Creditors comercials | 15.643.854.329 | 16.054.304.336 | 12.792.112.992 | 11.747.255.226 |
| 1. Bestretes per opc. de compra | 343.085.583 | 449.519.349 | 206.064.695 | 252.986.517 |
| 2. Deutes compres/prestac. serveis | 15.272.295.592 | 15.554.331.838 | 12.586.048.297 | 11.480.609.481 |
| 3. Altres deutes | 28.473.154 | 50.453.149 | 0 | 13.659.228 |
| V. Altres deutes no comercials | 1.785.702.447 | 1.762.720.986 | 3.028.331.638 | 2.240.031.017 |
| 1. Administracions Públiques | 29.306.845 | 46.268.979 | 48.645.441 | 34.258.059 |
| 4. Altres deutes | 526.821.121 | 417.809.544 | 471.856.829 | 100.893.427 |
| 5. Fiances i dip. rebuts a curt termini | 1.229.574.481 | 1.298.642.463 | 2.507.829.368 | 2.104.879.531 |
| Total Creditors a curt termini | 18.976.106.279 | 18.607.151.588 | 19.839.434.636 | 14.256.276.249 |
| TOTAL GENERAL | 207.658.827.671 | 200.313.390.924 | 178.070.907.290 | 148.840.147.616 |

Font: Elaboració pròpia amb dades dels estats comptables de l'INCASOL

La Sindicatura ha revisat els comptes presentats per l'INCASOL des de l'exercici 1988. De la mateixa manera, ha tingut en compte les auditories financeres realitzades per *Serrat y Cia* i la Intervenció General de la Generalitat.

Quant al període 1988-1995, el fet més destacat de la comparació dels Estats financers és el gran increment del volum d'activitats, representant per l'augment de les masses d'actiu-passiu, de 91.000 MPTA al tancament de l'exercici 1988 fins a 207.000 MPTA al tancament de l'exercici 1995, amb taxes mitjanes de creixement superiors al 15%.

Pel que fa a l'Actiu de l'Institut aquest creixement s'explica de la següent forma:

- A) Existències: D'un volum de 27.160 MPTA de l'any 1988 a 103.693 MPTA de l'any 1995, a conseqüència de:

El constant increment de l'activitat de promoció de sòl: 18.089 MPTA l'any 1988, 56.517 MPTA l'any 1992 i 68.427 MPTA l'any 1995, centrat en el període 1988-1992 en la producció de sòl industrial i en el període 1992-1995 a l'empara dels Plans de l'Habitatge en la de sòl residencial. La crisi del sector immobiliari provoca que l'existència de sòl acabat per vendre passi de 15.679 MPTA l'any 1992 a 40.289 MPTA l'any 1995.

El gran creixement de l'activitat d'habitatge, a l'empara dels Plans de l'Habitatge, especialment en el període 1992-1995. Les existències d'Habitatge van significar 9.701 MPTA l'any 1988, 14.613 MPTA l'any 1992 i 35.266 MPTA l'any 1995 representant un creixement de prop del 400%.

- B) Deutors: L'increment de vendes d'habitatge finançades a 25 anys, i l'increment de les vendes de sòl a termini han fet créixer també aquesta massa patrimonial. El creixement global ha estat de 22.193 MPTA, significant 46.157 MPTA l'any 1988, 65.337 MPTA l'any 1992 i 40.457 MPTA l'any 1995.

- C) Immobilitzat: Cal destacar que quant a l'Immobilitzat financer s'ha seguit amb la política de finançament de la Promoció Convinguda d'Habitatges amb empreses municipals de promoció d'habitatges. Aquest fet ha significat un increment global pel període 1988-1995, de 22.597 MPTA.

Els totals d'aquest capítol per períodes han estat de 17.861 MPTA l'any 1988, 21.928 MPTA l'any 1992 i 40.457 MPTA l'any 1995.

Pel que fa al Passiu, cal destacar que l'increment dels fons patrimonials ha seguit un ritme semblant al dels actius però en proporcions de creixement mitjà anual inferiors al 10% passant de 73.000 MPTA l'any 1988 a 130.000 MPTA al tancament de l'exercici 1995.

L'increment del passiu s'explica bàsicament per:

- Via transferències pressupostàries, tot i que en els darrers anys han disminuït notablement.
- Via endeutament extern, fins l'exercici 1994, que s'ha anat substituint paulatinament per crèdits aollits als Plans de l'Habitatge. Actualment, la política adoptada és de vincular el finançament als actius que es produeixen, subrogant-se o amortitzant-se aquests en el moment de la venda dels actius.

2.1.2. Revisió del balanç a 31 de desembre de 1995

De la revisió analítica del balanç de situació a 31 de desembre de 1995 destaca la millora en la situació econòmica amb un fort increment de la xifra de l'activitat, tant en la venda de sòl (3.000 MPTA d'increment) com en la d'Habitatge (3.242 MPTA d'increment). Respecte a la situació financera, cal remarcar un cert grau de millora en relació als exercicis anteriors, amb una certa aturada del procés d'immobilització de les promocions de sòl.

De l'anàlisi per comptes, cal fer esment dels punts següents:

A) Referent a l'actiu

- Immobilitzat material

L'immobilitzat cedit en explotació correspon al Canal Olímpic de Castelldefels cedit a l'empresa pública, *EQUACAT, SA*.

- Immobilitzat financer

El seu creixement es deu bàsicament a la continuació de la política de concessió de préstecs de Promoció Convinguda de l'Habitatge.

El creixement per aquest capítol durant l'exercici 1995 és de 590 MPTA, sent el total de 36.835 MPTA al tancament de l'exercici.

En el compte de Participacions en empreses del grup, s'inclouen les inversions en les empreses públiques CIMALSA, per 614 MPTA i *EQUACAT, SA*, per 135 MPTA.

En les aportacions a Juntes i Consorcis s'inclou la promoció de l'Eix Macià de Sabadell, per 1.153 MPTA i la de la Vila Olímpica de Banyoles, per 2.660 MPTA.

L'INCASOL ha provisionat 1.164 MPTA de les aportacions a l'esmentada Vila Olímpica, per les pèrdues produïdes al Consorci i pels costos del parc a cedir a l'Ajuntament.

En el saldo dels préstecs concedits a llarg i a curt termini, s'inclouen els interessos pendents de meritar per un import comptabilitzat també al passiu de 12.507 MPTA.

- Deutors per operacions de tràfic

L'increment es deu principalment a les promocions d'Habitatge venudes durant l'exercici que tenen un preu ajornat a 25 anys.

En el període 1994-1995 l'increment d'aquest capítol ha estat de 1.051 MPTA.

El deute per l'alienació d'habitatges és gestionat per l'empresa pública *ADIGSA* que té com a ingressos propis, d'acord amb les Lleis de pressupostos de la Generalitat corresponents als exercicis 1990 a 1995, els cobraments per l'alienació dels habitatges de l'Institut excepte els ingressos per vendes d'habitatges en règim d'hipoteca externa. L'Institut minora els deutors d'habitatge, un cop *ADIGSA* ha cobrat i comunicat les vendes, del finançament rebut de la Generalitat per a la construcció d'habitatges.

Els deutors per vendes d'habitatges a llarg i curt termini inclouen, de la mateixa manera que els préstecs, els interessos pendents de meritar, la contrapartida dels quals es comptabilitza al passiu per 24.549 MPTA. No obstant això, les notificacions dels cobraments per part d'*ADIGSA* no diferencien exactament la part que correspon a interessos i la part que és capital.

En els deutors per vendes de sòl, s'ha seguit el mateix criteri a partir de 1995, fent figurar en el passiu els interessos pendents de meritar, per un import de 484 MPTA.

- Existències

L'organisme disposa d'existències per 103.669 MPTA a 31 de desembre, descomposades en 65.671 MPTA en sòl, 35.266 MPTA en habitatge, i 2.732 MPTA en naus industrials. Entre les existències de sòl s'inclouen reserves de sòl i operacions de reduïda viabilitat comercial pel desenvolupament de l'activitat pública que realitza l'Institut.

Malgrat la recuperació que mostren les vendes en el període 1994-1995, la forta davallada del període 1991-1993, producte de la crisi del sector immobiliari, ha provocat un increment d'existències des de 59.582 MPTA el 1991 a 103.669 MPTA el 1995. L'INCASOL, per un criteri de prudència, ha provisionat 9.423 MPTA dels quals 8.815 MPTA ho són en concepte d'immobilització d'existència, si l'INCASOL no millora el seu marge de rotació en els propers exercicis aquestes provisions serien insuficients.

Les existències han augmentat el 1995 respecte de l'exercici anterior en 7.476 MPTA, dels quals 7.307 MPTA corresponen a l'activitat de construcció d'habitatges. L'increment d'aquesta partida per l'exercici de 1995 es deu substancialment a les actuacions d'Habitatge en curs (4.968 MPTA) i de lloguer o pendents de vendre (2.338 MPTA), aquests dos components signifiquen el 98% de l'increment d'Existències del període.

L'epígraf d'existències acabades d'habitatge inclou edificis en lloguer, per un import de 1.171 MPTA, que com a tals s'haurien de comptabilitzar a l'immobilitzat.

Cal fer esment que, en fer la revisió d'existències, hem constatat que l'Institut imputa a la inversió en sòl un percentatge de costos indirectes en la seva valoració. L'organisme aplica des de l'exercici 1992 un percentatge del 7% de la inversió com a cost indirecte. No obstant això, en el càlcul mitjà del període 1993-1995, realitzat amb les dades facilitades i contrastades per l'Institut, es dona un percentatge de costos indirectes del 21%.

Com a conseqüència, la imputació de costos indirectes a existències ha estat des de 1992 inferior a la real a causa de la no actualització del percentatge corresponent. Aquest possible ajust tindria un efecte significatiu, incrementant inicialment la valoració de les existències i posteriorment disminuint el marge de les vendes.

- Deutors a curt termini

En els deutors per vendes a curt termini s'inclou el deute ja vençut de la societat *Reinhold Overseas, SA*, per un import de 2.148 MPTA, en suspensió de pagaments des del febrer de 1992. El deute correspon a l'adjudicació d'unes parcel·les en el polígon Pedrosa de l'Hospitalet de Llobregat i es troba en recurs contenciós administratiu atès que la societat reclama 1.919 MPTA, més l'interès anual del 10%, per danys i perjudicis. La reclamació és deguda al retard en la inscripció en el Registre de la Propietat del projecte de compensació del polígon, per la qual cosa no es van poder inscriure registralment les parcel·les a favor de l'adjudicatària.

En el saldo d'Administracions Públiques s'inclouen els saldos pendents de cobrar de la Generalitat per 1.283 MPTA, de l'IPPV per 181 MPTA i del MOPTMA per 2.144 MPTA, a més del saldo a cobrar d'Hisenda per IVA suportat i no repercutit per 2.542 MPTA.

- Tresoreria

L'organisme manté un elevat saldo de Tresoreria, però inferior al que hauria de ser, ja que ha de mantenir un 10% de les fiances immobiliàries líquides per a la seva devolució, segons la normativa aplicable. El 10% de les fiances representaria un saldo de Tresoreria de 2.600 MPTA, aproximadament, quan el saldo actual és de 1.261 MPTA. No obstant això, l'Institut té crèdit disponible i deutors a cobrar en un curt termini que cobriren suficientment la necessitat de disponible.

B) Referent al passiu

- Fons propis

Al tancament de l'exercici els fons patrimonials de l'Institut pugen 130.401 MPTA, 88.339 MPTA com a fons propis i 42.062 MPTA com a ingressos a distribuir, amb un creixement d'un 1,4% respecte del període anterior, malgrat haver baixat el nivell de transferències.

La Llei de Pressupostos de l'Estat per a 1995 preveu el traspàs dels crèdits de l'*Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda* a les comunitats autònomes o als organismes autònoms administratius depenents, que siguin competents en matèria d'habitatge.

El traspàs esmentat va ser considerat per l'INCASOL a 31 de desembre de 1994, tenint un efecte molt significatiu pel balanç i pel compte de resultats de l'esmentat exercici.

L'efecte d'aquest traspàs el 1994 va disminuir el compte d'altres creditors en 9.496 MPTA va augmentar el compte de finançament traspassat en 7.215 MPTA i va considerar un ingrés extraordinari de 2.281 MPTA, quan aquest traspàs corresponia pròpiament a l'exercici 1995.

De l'exercici 1995, cal fer esment que s'ha traspassat de fons propis a subvencions d'explotació 2.857 MPTA, per les actuacions deficitàries de les quals s'ha rebut finançament.

- Patrimoni net

El patrimoni net de l'Institut a 31 de desembre de 1995 és d'un import de 91.952 MPTA; compost, principalment, pel finançament pressupostari rebut de la Generalitat per 58.067 MPTA i pel finançament traspassat per 28.063 MPTA.

- Ingressos a distribuir en varis exercicis

L'epígraf Vendes de sòl a distribuir en diversos exercicis, per un import 759 MPTA, correspon a Bestretes de clients per vendes i per tant hauria de figurar en l'apartat de Creditors, tal com es va comptabilitzar en l'exercici anterior.

- Deutes amb entitats de crèdit

L'Institut comptabilitza el deute pel valor nominal i no pel valor de reemborsament, que estableix la normativa comptable per a immobiliàries, el qual inclou el valor nominal més els interessos previstos fins a la cancel·lació del crèdit.

L'endeutament ha augmentat considerablement en els últims exercicis, principalment per finançar la política d'habitatge. Cal fer esment que aquest increment de l'endeutament, tenint en compte la ralentització del mercat immobiliari i l'immobilització de les existències, podria reflectir un problema de finançament de l'Institut, atès que la baixa rotació d'existències no genera un excedent suficient per cobrir els costos financers.

La relació entre el deute extern (47%) i els fons propis (53%) és correcta i permetria tècnicament un major grau d'endeutament, tenint present les possibilitats financeres esmentades en el paràgraf anterior. D'altra banda, un 45% del deute a llarg termini correspon a les fiances immobiliàries, amb exigibilitat efectiva a llarg termini i sense cost financer.

- Altres deutes

El fons disponibles i a cobrar (18.916 MPTA) són equivalents a l'exigible a curt termini (18.976 MPTA).

La disminució del compte d'Administracions Públiques es deu a que al tancament de l'exercici es va comptabilitzar la quota patronal a la Seguretat Social per 18 MPTA com a Creditors comercials i no com a Deutes amb Administracions Públiques.

L'Institut disposa d'incerteses per conceptes d'expropiacions, pel litigi amb *Reinhold Overseas, SA*, detallat a continuació, i per interpretacions fiscals que podrien ocasionar passius contingents de difícil quantificació objectiva, que no han estat provisionats per l'Institut en no disposar de la informació suficient per a fer-ho i que podrien afectar significativament els seus comptes comptables.

Exemples de contingències potencials són: l'Impost sobre Béns Immobles, sobre el qual alguns municipis no han facilitat la informació suficient per al seu pagament, i en conseqüència l'Institut no ha pogut provisionar en no conèixer el seu import, i reclamacions judicials per valoracions de les expropiacions, així com d'altres possibles contingències.

D'entre els litigis en curs destaquen la sentència ferma de 21 de desembre de 1992 del Jurat Provincial d'Expropiació de Lleida, a instància de les societats *FISATER, SA* i *CARMAG, SA*, fixant una taxació per l'expropiació en litigi de 812,90 MPTA, import que excedeix en 641,25 MPTA la taxació realitzada per l'Institut.

Les societats i l'Institut han presentat recurs davant la secció primera de la Sala contenciós-administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, contra la resolució del Jurat Provincial d'Expropiació de Lleida. Els expropiats presenten una reclamació per import de 1.011,94 MPTA per la taxació total del sòl expropiat i l'Institut Català del Sòl es referma en la seva taxació inicial desestimant la resolució inicial del Jurat Provincial d'Expropiació de Lleida.

Per una altra banda, la *Societat Reinhold Overseas, SA*, deutora de l'Institut en 2.148 MPTA, reclama a l'organisme 1.919 MPTA més el 10% anual d'interessos, tal com s'ha esmentat en el punt de deutors a curt termini del present informe. Actualment, el recurs resta pendent de sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

2.1.3. Compte de resultats 1988-1995

Amb la finalitat d'observar l'evolució del compte de resultats de l'organisme, adjuntem els corresponents als exercicis 1988 a 1991:

| Concepte | 1991 | 1990 | 1989 | 1988 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ingressos explotació | 16.526.290.441 | 17.214.818.556 | 16.432.167.995 | 16.026.292.302 |
| Variació existències | 10.520.851.005 | 14.928.303.388 | 6.817.906.650 | 1.137.848.759 |
| Aprovisionaments | (21.184.751.573) | (20.006.188.805) | (17.074.014.497) | (13.194.265.853) |
| Provisions | (2.229.288.609) | (8.561.074.428) | (3.441.973.776) | (821.369.880) |
| Despeses generals | (3.032.594.239) | (2.766.623.886) | (2.307.429.800) | (2.730.210.822) |
| Resultats extraordinaris | 2.342.949 | (378.250) | (684.275) | 17.924 |
| Resultat de l'exercici | 602.849.974 | 808.856.575 | 425.972.297 | 418.312.430 |

Imports en pessetes

Font: Elaboració pròpia amb els comptes de resultats de l'INCASOL de cada exercici.

Els comptes dels exercicis 1992, 1993, 1994 i 1995, presentats amb tot el seu detall, són els següents:

Compte de Pèrdues i Guanys exercicis 1995, 1994, 1993 i 1992

| DEURE | Exercici 1995 | Exercici 1994 | Exercici 1993 | Exercici 1992 |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| A) DESPESES | | | | |
| 2. Aprovisionaments | 25.063.921.428 | 22.310.998.096 | 20.806.750.058 | 22.646.577.324 |
| b) Consum de terrenys i edificacions | | | | |
| I. Compra de Sòl | 4.165.874.172 | 3.871.599.249 | 4.400.024.698 | 6.162.500.270 |
| II. Compra de Naus | 0 | 0 | 0 | 298.828.224 |
| III. Compra Sòl i Hab. per Hab. | 964.660.733 | 275.866.480 | 513.233.685 | 1.675.767.097 |
| c) Altres despeses externes | | | | |
| I. Obres i Honoraris Sòl | 5.242.392.953 | 5.369.157.000 | 8.072.882.618 | 7.862.480.591 |
| II. Obres i Honoraris Naus | 34.347.021 | 322.141.317 | 681.670.913 | 600.589.813 |
| III. Obres i Honoraris Hab. | 14.656.646.549 | 12.472.234.050 | 7.138.938.144 | 6.046.411.329 |
| 4. Despeses de personal | 925.902.787 | 832.017.820 | 907.261.811 | 936.352.631 |
| a) Sous, salaris i semblants | 747.824.946 | 672.276.758 | 733.577.633 | 768.683.550 |
| b) Càrregues socials | 178.077.841 | 159.741.062 | 173.684.178 | 167.669.081 |
| 5. Dotacions per amortització i immobilitzat | 243.695.136 | 258.835.320 | 163.980.094 | 197.112.910 |
| 6. Variació provisions tràfec | (742.809.947) | 1.136.519.491 | (3.024.098.661) | (283.460.175) |
| a) d'Existències | (742.809.947) | 1.136.519.491 | (3.024.098.661) | (283.460.175) |
| 7. Altres despeses d'explotació | 1.219.593.112 | 1.272.730.328 | 1.065.417.788 | 934.826.132 |
| a) Serveis exteriors | 930.572.025 | 873.541.802 | 838.799.979 | 835.786.823 |
| b) Tributs | 289.021.087 | 399.188.526 | 226.617.809 | 99.039.309 |
| I. BENEFICIS D'EXPLOTACIO | 1.532.845.749 | 0 | 2.269.287.866 | 857.551.962 |
| 8. Desp. financeres per deutes a llarg termini | 3.294.186.408 | 3.601.609.838 | 2.531.937.493 | 1.834.194.201 |
| c) Amb tercers | 2.920.262.752 | 3.039.642.045 | 2.531.937.493 | 1.834.194.201 |
| d) Subvencions consorcis | 373.923.656 | 561.967.793 | 0 | 0 |
| 9. Variació de provisions en inversions financeres | 79.272.917 | 149.840.348 | 935.357.211 | 0 |
| II. RESULTATS FINANCERS POSITIUS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES | 0 | 0 | 0 | 214.520.851 |
| 12. Pèrdues procedents de l'immobilitzat | 4.184.316 | 0 | 161.400 | 0 |
| 14. Despeses extraordinàries | 0 | 346.388 | 0 | 5.154 |
| IV. RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIUS | 0 | 2.947.183.897 | 892.454 | 480.192 |
| VI. RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS) | 0 | 0 | 0 | 215.001.043 |

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 25/95 - E

| HAVER | Exercici 1995 | Exercici 1994 | Exercici 1993 | Exercici 1992 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| B) INGRESSOS | | | | |
| 1. Import net de la xifra de l'activitat | 16.705.735.840 | 10.151.201.352 | 7.298.961.797 | 12.219.049.171 |
| a) Vendes sòl i habitatge | | | | |
| I. Vendes de Sòl | 9.237.494.479 | 6.237.000.372 | 3.144.433.502 | 6.584.857.798 |
| II. Vendes de Naus i Edif. | 0 | 178.147.518 | 343.893.632 | 785.713.077 |
| III. Vendes d'Habitatge | 6.615.104.581 | 3.372.992.684 | 3.505.688.232 | 4.666.516.100 |
| IV. Vendes de Locals | 842.347.252 | 345.967.957 | 293.010.640 | 171.480.314 |
| b) Lloguer d'edificacions | 10.789.528 | 17.092.821 | 11.935.791 | 10.481.882 |
| 2. Increment d'existències en curs i acabada | 7.476.486.107 | 13.734.616.532 | 11.352.739.034 | 11.625.012.817 |
| 3. Treballs per a l'immobilitzat | 51.623.807 | 73.579.480 | 46.597.044 | 1.241.941 |
| 4. Existències incorporades l'immobilitzat | 0 | 0 | 2.561.020.768 | 0 |
| 5. Altres ingressos d'explotació | 4.009.302.511 | 887.363.803 | 929.280.313 | 1.443.656.855 |
| a) de gestió corrent | 588.218.327 | 808.228.643 | 863.522.104 | 1.111.242.569 |
| b) Subvencions | 3.421.084.184 | 79.135.160 | 65.758.209 | 332.414.286 |
| I. PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ | 0 | 964.339.888 | 0 | 0 |
| 6. Ingressos de crèdits de l'actiu immob. | 1.025.320.382 | 859.703.742 | 777.747.199 | 0 |
| c) Préstecs concedits | 979.588.430 | 859.703.742 | 777.747.199 | 0 |
| d) Interessos de vendes de sòl | 45.731.952 | 0 | 0 | 0 |
| 7. Altres interessos i ingressos assimilables | 240.167.660 | 169.128.477 | 147.824.680 | 1.191.163.090 |
| c) Altres interessos | 240.167.660 | 169.128.477 | 147.824.680 | 1.191.163.090 |
| 8. Subvencions consorcis | 364.223.656 | 561.967.793 | 0 | 0 |
| II. RESULTATS FINANCERS NEGATIUS | 1.743.747.627 | 2.160.650.174 | 2.541.722.825 | 643.031.111 |
| III. PÈRDUES DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES | 210.901.878 | 3.124.990.062 | 272.434.959 | 0 |
| 10. Beneficis per alienació d'immobilitzat | 275.121 | 1.224.489 | 879.592 | 485.346 |
| 13. Ingressos extraordinaris | 1.699 | 360.725.103 | 174.262 | 0 |
| 14. Ingressos i beneficis d'altres exercicis | 0 | 2.585.580.693 | 0 | 0 |
| IV. RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATIUS | 3.907.496 | 0 | 0 | 0 |
| VI. RESULTAT DE L'EXERCICI (PÈRDUES) | 214.809.374 | 177.806.165 | 271.542.505 | 0 |

Font: Elaboració pròpia amb els comptes de resultats de l'INCASOL de cada exercici

2.1.4. Revisió del Compte de Resultats 1995

De la revisió analítica del Compte de Resultats de l'exercici 1995 destaquen els punts següents:

- Vendes

En l'exercici 1995 cal destacar el fort increment de la xifra d'activitat, un 48% en vendes de Sòl i un 96% en les d'Habitatge, amb una reducció notable en l'increment d'existències de (13.734 MPTA) a (7.476 MPTA) especialment en el d'actuacions de Sòl. No obstant això, l'increment de vendes és encara inferior a l'augment d'existències, que s'han vingut incrementant des de 1988, amb el consegüent problema d'immobilització i de finançament que suposa.

- Aprovisionaments (compres)

Els aprovisionaments en els últims anys han estat molt superiors a les vendes, el que ha ocasionat l'increment d'existències ja esmentat.

L'activitat de promoció d'Habitatge pren cada cop major protagonisme en les activitats de l'Institut, sent la inversió en aquesta (2.800 MPTA) major que en l'exercici anterior, mantenint-se la inversió en sòl.

- Variació de provisions per tràfic

Durant l'exercici s'han disminuït les provisions globals en 742 MPTA, malgrat que les provisions d'immobilització d'existències han augmentat en l'exercici en 1.240 MPTA.

En comparar l'import amb els exercicis anteriors, cal fer esment que en 1993 es va traspasar l'import comptabilitzat pel Canal Olímpic de Rem d'existències a immobilitzat. Com a conseqüència del traspàs comptable, l'Institut va considerar com a ingrés les provisions realitzades per l'esmentat Canal, per un import de 3.024 MPTA.

- Subvencions

L'Institut manté com a objectiu el tenir un compte de pèrdues i guanys equilibrat. Per tant, les transferències s'apliquen com a subvencions a l'explotació sempre que existeixin actuacions deficitàries no compensades per altres excedents, en altre cas aquestes es capitalitzen.

Cal distingir en l'anàlisi del compte de resultats entre les actuacions de Sòl i Habitatge.

Sòl: L'activitat de promoció de sòl dóna resultats positius malgrat que la lenta recuperació del mercat immobiliari i la política de l'Institut com a regulador a la baixa dels preus del mercat de sòl, provoquen una baixa rotació i marges ajustats.

Habitatge: L'activitat de promoció d'Habitatges és deficitària en el seu conjunt. L'Institut considera que aquest dèficit correspon al cost necessari per oferir habitatges de qualitat als grups de població amb menor poder adquisitiu, en conseqüència aplica part de les transferències rebudes de forma que es neutralitzi l'efecte en el compte de resultats, mantenint la resta com a fons propis.

D'acord amb el criteri esmentat, l'INCASOL ha considerat com a subvencions corrents incloses en pèrdues i guanys part de les transferències de capital incloses a fons propis per pèrdues en l'alienació d'habitatge per 857 MPTA i en actuacions als PERIS per 389 MPTA. Per una altra banda, ha aplicat subvencions per valor de 1.372 MPTA al finançament d'actuacions no alienables i 802 MPTA per l'actuació a CIMALSA.

| SUBVENCIONS CORRENTS | | Imports en pessetes |
|-----------------------|----------------------------------|---------------------|
| Actuacions en sòl: | PERIS | 388.821.966 |
| | CIMALSA | 802.401.309 |
| Pèrdues en habitatge: | Provinents d'exercicis anteriors | 1.372.235.535 |
| | De l'exercici 1995 | 857.625.374 |
| Total | | 3.421.084.184 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

- Despeses financeres

Les despeses financeres per deutes disminueixen respecte de l'any anterior, malgrat l'increment d'endeutament de l'exercici, a causa del decrement dels tipus d'interès i el procés de substitució d'endeutament de mercat per endeutament protegit. No obstant, el benefici d'explotació (1.532 MPTA) és encara menor que el resultat financer (1.743 MPTA).

- Ingressos i beneficis d'altres exercicis

Tal com s'ha esmentat anteriorment, la Llei de Pressupostos de l'Estat per al 1995 va cedir els préstecs de l'IPPV a les comunitats autònomes. L'INCASOL va considerar el 1994 el capital, per 7.215 MPTA, com a fons traspassats i la resta com a ingrés d'exercicis anteriors, per un import de 2.585 MPTA.

Cal fer esment que la Llei esmentada és aplicable a 1 de gener de 1995 i com a tal l'ingrés hauria de considerar-se a l'exercici 1995, i com a conseqüència les pèrdues de l'exercici 1994 s'incrementarien en 2.585 MPTA, i disminuirien el 1995 per l'esmentat import.

- Dietes

L'Institut abona dietes per assistència al Consell d'Administració, a la Comissió Executiva i a les Juntes de Compensació, amb el detall següent per a l'exercici 1995:

| Concepte | 31/12/1995 |
|-------------------------|------------|
| Consell d'Administració | 840.000 |
| Comissió Executiva | 19.792.500 |
| Juntes de Compensació | 2.561.703 |
| Total dietes | 23.194.203 |

Font: Elaboració pròpia amb dades de l'INCASOL.
Imports en pessetes

Les dietes del Consell d'Administració i de la Comissió Executiva s'han abonat d'acord amb els imports aprovats pel Consell Executiu de la Generalitat de 30 de maig de 1994. No obstant això, no s'ha complert amb l'article 23.2 del Decret núm. 337, de 17 d'octubre de 1988, que estableix la preceptiva comunicació trimestral al Departament d'Economia i Finances de les quantitats satisfetes en concepte de dietes.

Les despeses pagades per compte de Juntes de Compensació corresponen a feines realitzades fora de l'horari de treball i a càrrec de les esmentades Juntes. L'import pagat no s'hauria d'incloure en el pressupost de l'organisme, atès que no és una despesa pròpia sinó que es reintegra per la Junta corresponent. L'Institut des de mitjans de l'exercici 1995 ja no gestiona aquestes dietes ni les inclou en la seva comptabilitat.

2.1.5. Informes d'auditoria

L'informe de fiscalització es refereix a 1995. No obstant, la Sindicatura ha fet un seguiment dels informes d'auditoria de la Intervenció General fins 1992, últim exercici disponible i *Serrat Auditors Censors Jurats de Comptes, SA* dels exercicis 1992, 1993 i 1994.

El dia 13 de febrer de 1997, finalitzats els treballs de fiscalització, va tenir entrada a la Sindicatura l'informe d'auditoria de l'exercici 1995 de *Serrat Auditors Censors Jurats de Comptes, SA* i del qual assumim les conclusions que no modifiquen el contingut del present informe.

De l'examen de les auditories fem constar els punts següents:

- Els préstecs rebuts figuren comptabilitzats pel valor nominal enlloc de pel valor de reemborsament, tal com està establert en la Norma 11 de valoració del pla comptable per a les entitats immobiliàries.
- Els edificis destinats a l'arrendament s'han comptabilitzat en existències i no en l'immobilitzat material.
- L'Institut ha aplicat els fons pressupostaris per a la construcció d'habitatges per tal d'equilibrar el resultat de l'activitat d'habitatge.
- L'INCASOL és titular dels habitatges públics que figuren al seu actiu, però és l'empresa pública *ADIGSA* la que exerceix el domini sobre el patrimoni de promoció pública de l'habitatge.
- L'Institut ha comptabilitzat el 1994 al compte de resultats 2.281 MPTA i a Fons propis 7.215 MPTA, corresponents al traspàs a les comunitats autònomes del patrimoni de l'IPPV per la Llei 41/1994, de Pressupostos Generals de l'Estat per al 1995.

- L'Institut ha d'ajustar del seu actiu el valor de reemborsament dels crèdits concedits en la quantia que fixa el Decret 162/1987, de 21 d'abril, sobre el finançament de les operacions de remodelatge del barri de Baró de Viver i Eudard Aunós.
- El marge comercial de les vendes de sòl no cobreix el cost financer de l'endeutament i la baixa rotació de les existències, les quals s'incrementen considerablement.
- Les provisions de depreciació de les actuacions en matèria de sòl han estat calculades per l'INCASOL.
- L'Institut té nombroses contingències que podrien afectar significativament els seus estats financers, en funció del seu esdeveniment.

Aquestes excepcions observades per l'auditoria han estat confirmades en la nostra fiscalització i assumides en els diferents apartats del present informe.

2.2. REVISIÓ DE L'ACTIVITAT DE L'INSTITUT

L'Institut Català del Sòl té dos grans àmbits d'actuació establerts per la seva Llei de creació 4/1980, de 16 de desembre, que són la promoció pública d'habitatge i la preparació del sòl industrial i residencial, els quals analitzem a continuació separadament.

2.2.1. Política de sòl

La promoció de sòl, tant industrial com residencial, comprèn les fases següents:

- Adquisició de sòl
- Redacció i execució del planejament
- Urbanització
- Alienació.

2.2.1.1. Adquisició de sòl

En plantejar la promoció de sòl, ja sigui industrial o residencial, a una àrea 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 àrea determinada, on es pugui situar un potencial polígon, s'inicia com a conseqüència de les ofertes de terrenys de particulars a l'INCASOL, de sol·licituds dels ajuntaments afectats o de prioritats establertes per la Direcció

General d'Urbanisme, ja siguin plasmades al Pla de l'habitatge o d'altres formes.

L'adquisició de sòl es realitza per les vies següents:

- mutu acord
- expropiació.

L'INCASOL segueix la política de negociar amb els propietaris de les terres afectades el seu preu de venda i, únicament en el cas de no arribar a un acord amb aquests, utilitza l'expropiació forçosa.

Donada aquesta política d'avinença, un dels primers passos a seguir per a l'adquisició d'un terreny, és el tempteig de les propietats afectades i la taxació sol·licitada pels propietaris. Un cop coneguda la proposta d'avinença, l'INCASOL realitza una valoració de les finques tenint en compte: la qualificació urbanística, la descripció de la finca, els ingressos previstos per a la venda de les parcel·les del polígon i les despeses d'urbanització i financeres per a la realització d'aquest. La fixació definitiva del preu a pagar per avinença no pot superar la diferència entre els ingressos i les despeses previstos, de forma que en la seva realització no hi hagi pèrdua.

En el cas que es pugui acceptar la taxació sol·licitada es presenta a l'aprovació del Consell d'Administració de l'INCASOL, el qual, atesos els informes tècnics i econòmics, aprova l'adquisició de les terres afectades.

Un cop rebuda la corresponent aprovació, i investigada l'escriptura al Registre de la Propietat, es procedeix a la formalització del contracte de compravenda.

2.2.1.2. Redacció i execució del planejament

El desenvolupament d'un sector requereix la redacció del planejament corresponent, per tal de concretar en un document gràfic i per escrit, les seves possibilitats urbanístiques.

La redacció del planejament és necessària legalment per poder urbanitzar, parcel·lar i vendre solars per a la seva posterior edificació.

La documentació:

- Documentació escrita
 - Memòria de la informació
 - Memòria de l'actuació
 - Ordenances
 - Pla d'etapes
 - Estudi econòmic-financer

- Garanties per a l'execució de l'obra d'urbanització
- Documentació gràfica
 - Introducció
 - Plànols d'informació
 - Plànols d'ordenació

El planejament s'executa d'acord amb algun dels sistemes següents:

A. Sistema de compensació

En els sistemes de compensació els propietaris aporten fiduciàriament els terrenys, realitzen a càrrec seu la urbanització i es constitueixen en Junta de Compensació, regulada per uns Estatuts i Bases que aprova l'INCASOL com administració actuant.

B. Sistema de cooperació

En els sistemes de cooperació l'INCASOL executa les obres d'urbanització que són a càrrec dels propietaris. El sistema requereix la reparcel·lació dels terrenys.

En els casos en què s'utilitza aquest sistema, l'INCASOL generalment és propietari de la majoria de les terres i repercuteix en les despeses d'urbanització que corresponen a altres propietaris.

C. Sistema d'expropiació

L'INCASOL aplica l'expropiació a la totalitat dels béns i drets inclosos en el polígon, a fi i efecte de poder executar les obres d'urbanització. L'organisme esdevé propietari del territori sobre el qual actua, previ pagament de la taxació fixada, d'acord amb els criteris de valoració previstos per la Llei del sòl.

D. Sectors d'urbanització prioritària

Els sectors de planejament així declarats estan sotmesos a un règim procedimental especial, definint uns terminis per a la propietat per portar la seva urbanització i edificació. L'incompliment d'aquests terminis faculta l'INCASOL a actuar subsidiàriament i, fins i tot, a expropiar les finques situades dins l'àmbit del sector declarat d'urbanització prioritària.

2.2.1.3. Urbanització

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 des del projecte d'urbanització fins a la recepció de les obres.

A. Projecte d'urbanització

El projecte d'urbanització és un conjunt de documents tècnics, memòries, mesuraments i detalls constructius que possibiliten la realització efectiva de la proposta urbanística continguda en el planejament.

El projecte d'urbanització es realitza d'acord amb el planejament aprovat. Aquest projecte fixa els espais per a ús públic (xarxa viària, zones verdes i equipaments) i per a ús privat (edificacions i aparcaments).

El projecte d'urbanització es trameta a la Direcció Tècnica de l'organisme per a la seva supervisió i contractació, i a l'ajuntament afectat per a la seva tramitació i aprovació.

Un cop aprovat el projecte d'urbanització s'inicien els tràmits per a la contractació de les obres.

B. Contractació

L'aprovació tècnica del projecte dona pas a la corresponent contractació de les obres d'urbanització, seguint entre d'altres i d'acord amb la normativa vigent, els passos següents:

- Acta de replanteig previ.
- Ordre de contractació.
- Certificat de disponibilitat dels terrenys.
- Plec de clàusules.
- Certificat de disponibilitat de crèdit.
- Anuncis corresponents.
- Informe de relació i recepció d'ofertes.
- Obertura de pliques.
- Informe de la Comissió Assessora sobre les ofertes.
- Resolució i adjudicació definitiva.
- Comunicació als interessats.
- Formalització del contracte i el dipòsit previ.

Realitzada la contractació s'inicien les obres controlades per personal de l'INCASOL.

C. Obres

Les obres d'urbanització realitzades per l'empresa contractada sota la direcció de personal de l'INCASOL comprenen: el moviment de terres, la pavimentació de vials, la instal·lació de xarxes de servei, l'aigua, la llum, el clavegueram, l'enllumenat de carrers, el gas, el telèfon, etc.

A més a més de les obres esmentades, pot ser necessària la realització d'obres secundàries com obres d'accés o d'enjardinament, a causa d'acords amb el respectiu ajuntament o pel propi planejament de l'actuació.

En finalitzar les obres es realitza la recepció provisional, un cop subsanades les mancances trobades per la Direcció tècnica facultativa de l'obra.

Un any després de la recepció provisional i si no ha sorgit cap problema es procedeix a la recepció definitiva i conseqüent devolució de la fiança corresponent. Cal fer esment que des de l'entrada en vigor de la Llei 13/1995, de 18 de maig, de Contractes de les Administracions Públiques la recepció és única.

De forma paral·lela a la recepció es procedeix a la cessió de la xarxa viària i de xarxes de serveis i jardins a l'Ajuntament per la seva conservació i manteniment.

2.2.1.4. Alienació

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, el qual ha de cobrir la inversió realitzada i el cost financer fins al moment del cobrament efectiu. No obstant, en alguns casos, que requereixen una promoció pública, el preu de venda pot ser inferior al cost de la inversió. Aquest preu de venda s'aprova per la Comissió Executiva de l'INCASOL, per delegació del Consell d'Administració.

Una vegada fixat el preu de venda, es realitza la promoció del polígon en fires, presentacions públiques o mitjançant el propi ajuntament, i s'inicia l'adjudicació amb condicions diferents segons sigui polígon industrial o residencial.

A. Sòl industrial

Per a l'adjudicació de les parcel·les de sòl industrial, en el cas que la demanda sigui superior a l'oferta, es seleccionen les indústries en funció de l'interès social, tenint en compte la seva activitat, el seu volum de negoci, el nombre de llocs de treball que genera i si és de nova creació. Es procura, també, donar preferència a l'industrial que hagi d'utilitzar directament el sòl davant del promotor de naus industrials.

Amb l'adquisició de sòl, el comprador es compromet a iniciar les obres de construcció dins d'un termini de temps prefixat. En el cas de no complir aquesta condició, l'INCASOL té el dret d'expropiar la parcel·la per un 80% del preu de venda.

B. Sòl residencial

Per a l'adjudicació de les parcel·les de sòl residencial, les cooperatives tenen prioritats sobre el 50% del sòl de promoció pública.

Un cop realitzada la venda el comprador es compromet a: construir, iniciant la construcció dins d'un termini per evitar la retenció de sòl i es compromet també a destinar l'edifici construït a primer habitatge, com a foment de la funció social de la propietat. En cas d'incompliment d'aquestes obligacions l'INCASOL té el dret d'expropiar la parcel·la per un 80% del preu de venda.

2.2.2. Política de promoció d'habitatge

L'activitat de promoció d'habitatge s'inicia com a conseqüència del Decret 431/1982, del President de la Generalitat, sobre regulació dels serveis transferits per Reial decret 2626/1982, relatiu a aquesta activitat.

La promoció pública d'habitatges és una activitat que l'Institut executa segons les seves disponibilitats pressupostàries per aquesta finalitat, per transferències de la Generalitat o bé mitjançant préstecs hipotecaris concedits per entitats de crèdit.

Des de la Llei 9/1990, de 16 de maig, de pressupostos de la Generalitat per al 1990, figuren com a ingressos propis de l'empresa pública *ADIGSA*, els ingressos procedents de la venda i administració dels habitatges titularitat de l'INCASOL. L'Institut, quan *ADIGSA* li comunica que ha fet les vendes, disminueix les existències i crea uns deutors fins al moment de donar-los de baixa, un cop cobra les transferències de la Generalitat que financen l'activitat.

2.2.3. Fiscalització dels polígons

La fiscalització s'ha efectuat mitjançant un mostreig representatiu de la tasca desenvolupada per l'Institut en les seves diferents fases d'actuació i tipus de polígons.

Les actuacions en polígons no es desenvolupen en un sol exercici. Com a conseqüència, s'ha realitzat un seguiment, de la mostra escollida, des del seu inici fins a 31 de desembre de 1995.

Les actuacions seleccionades són les següents:

| MUNICIPI | ACTUACIÓ | TIPUS D'ACTUACIÓ | ESTAT A 31/12/95 |
|-----------------------|---------------------|------------------|------------------------|
| Tremp | La Partida Colomina | Industrial | Venut el 7,03% |
| Montmeló | La Quintana de Baix | Residencial | Acabada i venuda |
| Montmeló | La Quintana de Dalt | Residencial | Venut el 95,88% |
| Barberà del Vallès | Can Llobet | Residencial | Venut el 99,72% |
| Tàrraga | El Prat | Residencial | Pendent d'adjud. obres |
| Vil. del Penedès | Les Bassetes | Industrial | Pendent d'adjud. obres |
| Rubí - S.C. Vallès | C. S. Joan | Industrial | Venut l'11,54% |
| Guardiola de Berguedà | Estació Vella | Habitatge | Venut el 49,68% |

Font: Elaboració pròpia

A continuació analitzem l'actuació de l'Institut en cada polígon verificant si s'ha tingut en compte totes les disposicions que l'afecten, especialment les urbanístiques i de contractació.

2.2.3.1. Polígon industrial: la Partida Colomina

A. Gestió i adquisició de sòl i Planejament

L'Ajuntament de Tremp va aprovar, en el Ple de 29 de gener de 1988, el Pla d'Actuacions Prioritàries, pel qual es preveia la creació de sòl industrial al municipi, i per acord de 31 de març de 1988 va decidir trametre'l a l'INCASOL. L'Ajuntament va negociar directament amb quatre propietaris la venda d'uns terrenys del municipi a l'INCASOL, amb una superfície aproximada de 42.000 m², a un preu de 1000 PTA/m².

El Consell d'Administració de l'INCASOL, en sessió de 12 de juliol de 1989, després d'un primer estudi de viabilitat de l'actuació i de l'oferta presentada, va aprovar l'adquisició dels terrenys a la *Partida Colomina* de Tremp a un preu unitari de 1000 PTA/m² i un total de 42 MPTA.

L'adquisició dels terrenys es va realitzar pel sistema d'expropiació, però amb el preu convingut amb els afectats. El 28 de febrer de 1989 es van signar les actes de pagament i ocupació dels terrenys, per un total de 41.174 m² i 41,17 MPTA.

L'elaboració de les primeres estimacions de costos i ingressos de l'actuació es realitzen de forma prèvia a l'aprovació pel Consell d'Administració de l'organisme de l'adquisició dels terrenys.

La primera estimació de viabilitat del polígon realitzada el 6 de juliol de 1989 és la següent:

| | Imports en pessetes |
|-----------------------|---------------------|
| INGRESSOS | |
| Venda de sòl | 169.890.000 |
| DESPESES | |
| Cost terrenys | 42.850.000 |
| Cost d'urbanització | 68.920.000 |
| Altres costos | 19.130.000 |
| Cost financer | 38.990.000 |
| TOTAL DESPESES | 169.890.000 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

En aquest planejament inicial es fixa també la proposta d'urbanització a desenvolupar en el Pla parcial del polígon.

Després del primer estudi de viabilitat i de la conseqüent adquisició dels terrenys, es du a terme el projecte inicial de realització del polígon, que queda reflectit en un Pla parcial de l'actuació de la partida *Colomina*.

L'Ajuntament de Tremp aprova inicialment el Pla parcial en la sessió plenària de 10 d'abril de 1990 i la Comissió d'Urbanisme de Lleida l'aprova de forma definitiva el 12 de desembre de 1990. L'aprovació definitiva es va publicar al DOGC núm. 1.401, d'1 de febrer de 1991.

B. Urbanització

a) Projecte d'urbanització

En el projecte de urbanització es desglossen tots els detalls tècnics per a la urbanització del polígon. En aquest projecte s'inclou des de la xarxa de clavegueres fins a la instal·lació dels sistemes d'aigua, llum, telèfon, etc.

En base a aquest projecte es fixen les característiques requerides per a la contractació de les obres.

b) Contractació

- Obra principal

El 21 de desembre de 1990 l'INCASOL realitza l'aprovació tècnica del projecte d'urbanització, per un import de contracte de 130,04 MPTA.

El 3 de gener de 1991 es dóna l'ordre de contractació per l'import assenyalat anteriorment, amb càrrec a l'anualitat de 1991 i un termini d'execució de nou mesos.

El 18 de gener es publica el concurs al BOE núm. 16 i al DOGC núm. 1395.

El 18 de febrer s'obren les proposicions amb les ofertes següents:

| CONTRACTISTA | Imports en pessetes |
|---|---------------------|
| AZVI,SA | 118.634.518 |
| CORSAN,SA | 114.161.179 |
| M. Y J. GRUAS,SA FORBO,SA (U.T.E.) | 124.902.395 |
| BENITO ARNO E HIJOS,SA-ESTUDIS I MUNTATGES ELEC.,SA | 130.029.000 |

Font: Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

El 7 de març es van adjudicar definitivament les obres d'urbanització a l'empresa *CORSAN, SA*, per 114,16 MPTA en ser l'oferta més convenient.

- Altres obres

- Millora de l'accés. En el transcurs de la realització de les obres es va veure convenient la modificació de l'accés al polígon i el juny de 1993 es va aprovar el projecte tècnic de millora de l'accés i es va donar l'ordre de contractació pel sistema d'adjudicació directa, per un pressupost de 17,68 MPTA i un termini d'execució de 2 mesos.

Es van demanar ofertes a tres empreses, les quals es detallen a continuació:

| CONTRACTISTA | Imports en pessetes |
|--------------|---------------------|
| CORSAN,SA | 15.517.896 |
| CORVIAM,SA | 15.908.539 |
| F.C.C.,SA | 16.262.062 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

El 14 de juny de 1993 es van adjudicar les obres de la millora de l'accés a l'empresa *CORSAN,SA* per presentar l'oferta més avantatjosa.

- Enjardinament. Com a obra complementària a la urbanització es va realitzar la contractació de l'enjardinament del polígon pel sistema de contractació directa entre les ofertes següents:

| CONTRACTISTA | Imports en pessetes |
|-------------------|---------------------|
| COPCISA | 8.291.250 |
| STACHYS,SA | 6.641.681 |
| ANTHOS,SA | 5.945.402 |
| FORESTAL CATALANA | 5.950.000 |
| FONDEVILA,SA | 5.940.320 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

El 24 de febrer de 1992 es va adjudicar l'enjardinament a *FONDEVILA,SA* per considerar la seva oferta com la més avantatjosa.

c) Obres

- Obra principal

Entre el mes de juliol de 1991 i el maig de 1992 es van presentar 11 certificacions d'obra, per un import total de 114,79 MPTA. La diferència de 630.723 PTA de més respecte a l'import adjudicat correspon a l'augment de l'IVA del 12% al 13% en les certificacions de l'any 1992. La recepció provisional de les obres del polígon es va efectuar el 27 de juliol de 1993.

- Altres obres

- Millora de l'accés. L'any 1994 es va fer efectiva una certificació del mes de març de 1994, per un import de 11,63 MPTA IVA inclòs, corresponent a aquestes obres. El retard en el pagament de determinades certificacions va produir interessos de mora, per un import de 518.310 PTA que es van fer efectives el mes de novembre de 1994.

- Enjardinament. L'abril de 1992 i de 1993 es van presentar les dues certificacions referents a l'obra d'enjardinament, per un import de 5,96 MPTA. La diferència de 24.067 PTA respecte a l'import d'adjudicació correspon a l'increment de l'IVA del 13% al 15% en la certificació de l'any 1993.

La data de la recepció provisional de les obres va ser el 27 de juliol de 1993, l'any 1994 es va fer efectiu el pagament de 2,03 MPTA per despeses de col·locació d'arbres en l'accés i treballs de senyalització exterior.

C. Alienació

Mitjançant Acord del Consell d'Administració de l'INCASOL de 8 de juliol de 1981, es va designar a la gerència de l'Institut com a òrgan de contractació.

Es va procedir a l'alienació de les parcel·les resultants, d'acord amb el que preveu el Decret 185/1981, de 20 de juny, que fixa les condicions de l'alienació i el preu de venda de les parcel·les.

Les condicions fixades van ser:

a) Que no es podria alienar les parcel·les fins que no s'hagués procedit a la construcció de les corresponents naus.

b) Els terminis d'edificació van ser:

| | |
|---------------------------|--------|
| Inici de construcció | 1 any |
| Finalització de les obres | 3 anys |

Els preus de venda fixats des de l'any 1992 fins al 31 de desembre de 1995, van ser els següents:

| | Any 1992 | Any 1993 | | Any 1994 |
|-------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | gener-octubre | novembre | |
| Parcel·les aïllada | 10.000 PTA/m ² | 8.000 PTA/m ² | 6.500 PTA/m ² | 5.850 PTA/m ² |
| Parcel·les entremitgera | 11.500 PTA/m ² | 8.500 PTA/m ² | 7.500 PTA/m ² | 6.750 PTA/m ² |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

L'any 1995 no va haver-hi variació en els preus. Com a conseqüència de la disminució de preus en els diferents anys, aquests no cobrien els costos previstos pel polígon.

D. Vendes

Durant els anys 1992 i 1993 no es va produir cap venda.

Únicament va ser a partir de l'any 1994 que es van canviar les condicions de pagament i es van rebaixar més els preus quan es van iniciar les primeres vendes.

El resum de l'estat de les vendes a 31 de desembre de 1995 és el següent:

| Concepte | Nombre de parcel·les | Superfície m ² | Preu base | Percentatge |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|---------------|
| Parcel·les venudes | 2 | 1.440 | 10.800.000 | 7,03 |
| Parcel·les empenyorades | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parcel·les habitatges | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parcel·les lliures | 14 | 23.056,44 | 142.775.532 | 92,97 |
| Parcel·les permutades o cedides | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 16 | 24.496,44 | 153.575.532 | 100,00 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

S'observa que a 31 de desembre de 1995, el grau pendent de realització de vendes del polígon era del 92,97%, i que del total de 16 parcel·les se'n van vendre 2.

L'Institut manifesta que durant l'exercici 1996 s'han venut parcel·les pendents per 97,7 MPTA, restant pendent de vendre únicament el 19,5% del polígon.

E. Resum de l'actuació

TREMP

| Concepte | Import previst | Import real a 31.12.1992 | Import real a 31.12.1993 | Import real a 31.12.1994 | Import real a 31.12.1995 |
|-------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| INGRESSOS | | | | | |
| Venda sòl | 169.890.000 | 0 | 0 | 10.800.000 | 10.800.000 |
| DESPESES | | | | | |
| Cost terrenys | 42.850.000 | 41.314.587 | 41.314.587 | 41.314.587 | 41.314.587 |
| Cost urbanització | 68.920.000 | 104.886.583 | 119.583.746 | 132.247.739 | 132.247.739 |
| Altres costos | 19.130.000 | 15.454.160 | 28.421.729 | 19.127.232 | 19.134.915 |
| Cost financer | 38.990.000 | (*) | (*) | (*) | (*) |
| TOTAL DESPESES | 169.890.000 | 161.655.330 | 189.320.062 | 192.689.558 | 192.697.241 |

(Imports en milions de pessetes)

Nota: (*) No s'inclouen els costos financers

De l'estat resum de l'actuació es desprèn, pel que fa a les despeses, que el cost del polígon ha estat 62 MPTA per sobre del previst, sense tenir en compte els costos financers, a causa de l'augment dels costos d'urbanització.

Pel que fa als ingressos, al tancament de l'exercici 1995 únicament s'han venut dues parcel·les, i en el supòsit que es vengui tot als preus actuals els ingressos totals serien de 153,50 MPTA, és a dir, 16,40 MPTA per sota de les previsions inicials. Com a conseqüència, les pèrdues en el moment de la venda de totes les parcel·les seria de 39,20 MPTA més els costos financers.

2.2.3.2. Polígon residencial: la Quintana de Baix

A. Gestió i adquisició de sòl i Planejament

El Consell d'Administració de l'INCASOL va acordar la realització d'un polígon residencial a Montmeló per tal de crear-hi sòl residencial. De conformitat amb l'anterior es va redactar el Pla parcial del sector *La Quintana de Baix*.

El 4 de març de 1985, uns propietaris de 54.182.5 m² de terrenys afectats per l'actuació els van oferir a l'organisme per la seva expropiació en tràmit d'avinença per un import de 70 MPTA.

El Consell d'Administració de l'INCASOL de 22 d'abril de 1985, després d'un primer estudi de viabilitat de l'actuació, va aprovar l'adquisició dels terrenys ofertats per un import de 70 MPTA.

L'11 de juliol de 1985 es van signar les actes d'expropiació dels terrenys en via d'avinença per l'import pactat.

Les previsions inicials de costos i ingressos, realitzades per l'organisme el 15 de febrer de 1985, són les següents:

| INGRESSOS | Imports en pessetes |
|---------------------------|------------------------|
| Habitatges unifamiliars | 142.250.000 |
| Habitatges plurifamiliars | 35.914.450 |
| Locals comercials | 7.161.520 |
| Total Ingressos | 185.325.970 |

| DESPESES | Imports en pessetes |
|---------------------|------------------------|
| Cost terrenys | 70.014.730 |
| Cost d'urbanització | 64.689.860 |
| Altres obres | 4.620.000 |
| Altres costos | 17.681.380 |
| Cost financer | 32.940.000 |
| Total Despeses | 189.945.970 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

El plantejament inicial es reflecteix en un Pla parcial, el qual es comença a elaborar amb les primeres estimacions de la viabilitat de l'actuació.

El Pla parcial del polígon de la *Quintana de Baix* va ser aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Montmeló, en sessió de 12 d'abril de 1985.

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar el Pla de forma definitiva l'11 de desembre de 1985 i es va publicar l'esmentada aprovació al DOGC núm. 666 de 26 de març de 1986.

B. Urbanització

a) Projecte d'urbanització

En el projecte d'urbanització es realitza un desenvolupament tècnic de les dades facilitades pel planejament, les quals prefixen les característiques a recollir en la contractació de les obres.

b) Contractació

Les obres de l'actuació de la *Quintana de Baix* es van dividir en una obra principal d'urbanització i varies obres menors de característiques diverses, les quals detallem a continuació:

• Obra principal

El mes de gener de 1986 es realitza l'aprovació tècnica del projecte i es dóna l'ordre de contractació pel sistema d'adjudicació directa, per un pressupost de contracte de 48,31 MPTA i a executar en l'annualitat de 1986.

L'anunci de la licitació es va publicar al DOGC núm. 660, de 12 de març de 1986.

La relació d'empreses i ofertes presentades és la següent:

| CONTRACTISTA | Imports en pessetes |
|--------------------------------|---------------------|
| J. GUINOVAR, SA | 48.311.778 |
| LAING, SA | 42.838.053 |
| CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, SA | 46.990.000 |
| VIAS Y CONSTRUCCIONES, SA | 45.495.201 |
| PACSA | 42.103.715 |
| COPCISA | 48.311.778 |
| COMAPA, SA | 48.287.620 |
| CUBIERTAS Y MZOV., SA | 44.987.927 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

El 7 d'abril de 1986 es van adjudicar les obres d'urbanització a l'empresa *COPCISA*, per 48,31 MPTA. Malgrat que és l'oferta més cara de les presentades, no es justifiquen en l'adjudicació les raons d'aquesta elecció.

L'Institut manifesta que l'obra es va adjudicar per raons tècniques, malgrat que l'informe tècnic no consta a l'expedient d'adjudicació.

• Altres obres

- Enllumenat públic. El 14 de maig de 1986 es dóna l'ordre de contractació de l'enllumenat del polígon, pel sistema d'adjudicació directa, per un pressupost de 18,89 MPTA, a executar el 1986.

La relació d'ofertes i empreses presentades és la següent:

| CONTRACTISTA | Imports en pessetes |
|--------------|---------------------|
| CAMUNSA | 14.925.973 |
| E.M.E., S.L | 18.491.438 |
| WAT, S.A | 18.080.840 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

L'adjudicació de les obres d'enllumenat va ser a l'empresa *CAMUNSA* per presentar l'oferta més favorable.

- Ordenació d'espais verds. El 13 de febrer de 1987 es dóna l'ordre de contractació pel sistema d'adjudicació directa de l'ordenació d'espais verds públics, per un import de 9,92 MPTA i per executar en quatre mesos.

La relació d'ofertes presentades és la següent:

| CONTRACTISTA | Imports en pessetes |
|--------------|---------------------|
| ANTHOS,SA | 9.893.000 |
| STACHYS,SA | 9.900.000 |
| COSERSA | 9.975.000 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

Les obres d'ordenació d'espais verds públics es van adjudicar de forma definitiva a l'empresa *ANTHOS, S.A* per un import de 9,89 MPTA, el 17 de febrer de 1987.

- Connexions amb l'exterior. L'ordre de contractació dels treballs de connexió amb l'exterior i equipaments de la urbanització de la *Quintana de Baix* es va signar el 21 d'abril de 1987, per un import d'11.16 MPTA.

La relació d'empreses seleccionades i les seves ofertes és la següent:

| CONTRACTISTA | Imports en pessetes |
|-------------------------------|---------------------|
| COPCISA | 11.166.400 |
| FOCSA | 11.166.428 |
| AUXILIAR DE CANALIZACIONES,SA | 11.200.000 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

El 24 d'abril de 1987 es van adjudicar les obres a l'empresa *COPCISA* per presentar l'oferta més avantatjosa.

- Carrer "A". L'ordre de contractació dels treballs d'urbanització del carrer "A" de la segona fase de l'actuació es va aprovar el 17 d'octubre de 1988. L'adjudicació es fixa per contractació directa.

Les empreses incloses a l'adjudicació i les seves ofertes són les següents:

| CONTRACTISTA | Imports en pessetes |
|-------------------------------|---------------------|
| COPCISA | 16.506.024 |
| COBYSER,SA | 16.672.752 |
| AUXILIAR DE CANALIZACIONES,SA | 16.800.000 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

L'adjudicació va ser per l'empresa *COPCISA* per presentar l'oferta més avantatjosa.

- Pavimentació carrers peatonals. Per procedir a l'adjudicació dels treballs de pavimentació dels carrers peatonals es van sol·licitar ofertes a les empreses següents:

| CONTRACTISTA | Imports en pessetes |
|-------------------------------|---------------------|
| COMERSA | 5.380.316 |
| CONSTRUCCIONES Y OBRAS SAYOLS | 6.889.421 |
| DUIN,SA | 6.989.421 |
| DINOTEC,SA | 7.000.000 |
| STACHYS,S.A | 7.350.000 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

Les obres es van adjudicar el 2 d'abril de 1990 a l'empresa *COMERSA* per presentar l'oferta de menor import.

- Treballs varis. L'Ajuntament de Montmeló va sol·licitar la realització de certes obres, raó per la qual, el febrer de 1991 es van demanar ofertes a tres empreses per a realitzar-les.

La relació d'empreses seleccionades i les seves ofertes és la següent:

| CONTRACTISTA | Imports en pessetes |
|--------------|---------------------|
| COMERSA | 1.744.825 |
| STACHYS,S.A | 1.833.367 |
| DUIN,SA | 1.913.780 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

El 28 de febrer de 1991 es van adjudicar les obres a l'empresa *COMERSA* per presentar l'oferta més avantatjosa.

c) Obres

- Obra principal

Les obres d'urbanització de la *Quintana de Baix* es van realitzar entre els mesos de juny de 1986 i novembre de 1987 per un import total de 49,19 MPTA, el qual supera en 880.525 PTA l'import aprovat en la contractació inicial, sent inferior al 10% permès per la Llei.

El 10 de juliol de 1989 es va elevar a definitiva la liquidació de les obres per 49,19 MPTA i es va procedir a retornar la corresponent fiança.

- Altres obres

- Enllumenat públic. Les obres es van realitzar entre desembre de 1986 i juliol de 1987, data de la liquidació provisional de les obres per un import total de 15,78 MPTA, és a dir, 850.457 PTA més que l'inicialment contractat. El 10 de maig de 1989 es va elevar a definitiva la liquidació provisional per l'import esmentat i es va aixecar la corresponent fiança.

- Ordenació d'espais verds. Les obres realitzades entre maig i novembre de 1987 d'ordenació d'espais verds van tenir un cost total de 9,67 MPTA, és a dir, 225.820 PTA per sota de l'import d'adjudicació.

El 16 de febrer de 1989 es va elevar a definitiva l'esmentada liquidació provisional.

- Connexions amb l'exterior. El mes de maig de 1987 es va presentar l'única certificació dels treballs de connexió amb l'exterior, per un import de 11,17 MPTA.

El gener de 1992 es va elevar a definitiva la recepció provisional de les obres per l'import esmentat.

El 12 de febrer de 1993 es va procedir a la devolució de la fiança corresponent.

- Carrer "A". Les obres d'urbanització del carrer "A" de la II fase de l'actuació es van realitzar entre desembre de 1988 i gener de 1989, per un import total de 16,51 MPTA. El 25 de gener de 1992 es va reconèixer com a definitives les obres per l'import esmentat i el 12 de febrer de 1993 es va procedir a la devolució de la corresponent fiança.

- Pavimentació carrers peatonals. El juny de 1990 es va presentar la certificació única de les obres de pavimentació dels carrers peatonals, per un import total de 5,67 MPTA, és a dir, 293.614 PTA per sobre del preu de l'adjudicació. De la mateixa forma, el 2 de juliol de 1991 es va procedir a elevar a definitiva la liquidació de les obres per l'esmentat import i retornar la fiança en data 10 d'octubre de 1991.

- Treballs varis. El mes d'abril de 1991 es va presentar la certificació única de treballs varis, per un import de 1,31 MPTA, és a dir, 431.503 PTA per sota l'import d'adjudicació.

El 2 de novembre de 1992 es va elevar a definitiva la liquidació provisional per l'import esmentat i es va procedir a la devolució de la corresponent fiança.

C. Alienació

a) Condicions de venda

El 27 de gener de 1987 es van fixar les condicions de venda de l'actuació de la *Quintana de Baix*, que desglossem a continuació:

- Preu de venda

| | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Parcel·les unifamiliars | 8.250//12.350 PTA/M ² sòl |
| Parcel·les plurifamiliars | 7.000 PTA/M ² sostre |

El preu de venda varia quan les parcel·les són unifamiliars, ja que inclou únicament el preu del sòl, respecte a les que són plurifamiliars el qual inclou les possibilitats d'edificació.

- No es podran vendre els solars fins que no s'hagi procedit a la seva construcció.

- Els terminis per a l'edificació són els següents:

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| Parcel·les unifamiliars | Inici construcció : 18 mesos |
| | Coberta d'aigües: 30 mesos |
| Parcel·les plurifamiliars | Inici construcció : 18 mesos |
| | Coberta d'aigües: 36 mesos |

b) Vendes realitzades

Entre el maig de 1987 i el gener de 1989 es van vendre les 129 parcel·les disponibles a preus entre 7.000 PTA/M² sostre i 12.350 PTA/M² sòl per parcel·les plurifamiliars i parcel·les unifamiliars, respectivament.

Cal esmentar que, una part de les parcel·les venudes a l'empresa *Immobilària Johegi, SA i Marsa Garcia, LL.*, per un import de 52,2 MPTA, van ser expropiades per l'INCASOL el 1992, per un import de 69,8 MPTA, per incompliment del termini de construcció establert al contracte i van ser venudes a una altra empresa el mateix any 1992, per 70,2 MPTA.

D. Resum de l'actuació

En l'actuació residencial de la *Quintana de Baix*, situada al terme municipal de Montmeló, s'observen principalment els punts següents:

| Concepte | Import Previst | Import real a 31.12.1995 |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| INGRESSOS | | |
| Venda de sòl | 185.325.970 | 245.122.324 |
| TOTAL INGRESSOS | 185.325.970 | 245.122.324 |
| DESPESES | | |
| Cost terrenys | 70.014.730 | 138.370.568 |
| Cost urbanització | 69.309.860 | 115.478.822 |
| Altres costos | 17.681.380 | 26.410.751 |
| Cost financer | 32.940.000 | (*) |
| TOTAL DESPESES | 189.945.970 | 280.260.141 |

Nota (*) No s'inclouen els costos financers

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

De l'estat resum de l'actuació es desprèn, pel que fa a les despeses, que el cost del polígon ha estat de 123 MPTA per sobre del previst, sense tenir en compte els costos financers, tenint en compte que s'inclou la recompra d'uns terrenys per 69,86 MPTA tornats a vendre posteriorment.

Pel que fa als ingressos, al final de l'exercici 1995, un cop venudes la totalitat de les parcel·les del polígon, s'han obtingut 245 MPTA, és a dir 60 MPTA més dels previstos inicialment. Aquest import no inclou els 52,22 MPTA de la venda de les parcel·les recomprades el 1992.

El benefici en el moment de la venda de totes les parcel·les han estat de 17 MPTA, sense incloure els costos financers i possibles obres de manteniment que es realitzin posteriorment, però incloent la venda dues vegades d'una parcel·la expropiada i revenuda.

2.2.3.3. Polígon residencial : la Quintana de Dalt

A. Gestió i adquisició de sòl i planejament

El Consell d'Administració de l'INCASOL va decidir ampliar la promoció de sòl residencial al municipi de Montmeló. L'adquisició del polígon es va gestionar, majoritàriament, pel sistema d'expropiació en tràmit d'avinença.

El Consell d'Administració de l'organisme de 19 d'octubre de 1990 va fixar el preu de compra dels 86.856 m² de terreny ofertats en tràmit d'avinença.

El 31 de desembre de 1995 es porten pagats 258 MPTA, corresponents a l'adquisició de la totalitat dels terrenys per a l'actuació.

La previsió inicial de costos i ingressos, realitzada el 19 d'octubre de 1990, és la següent:

| | Imports en pessetes |
|---------------------------------|---------------------|
| INGRESSOS | |
| Habitatges unifamiliars aïllats | 104.442.940 |
| Habitatges unifamiliars filera | 279.324.600 |
| Habitatges plurifamiliars | 261.670.500 |
| Increment anual 6% | 134.481.960 |
| TOTAL INGRESSOS | 779.920.000 |
| DESPESES | |
| Cost terrenys | 251.000.000 |
| Cost d'urbanització | 161.400.000 |
| Altres obres | 58.210.000 |
| Altres costos | 72.550.000 |
| Cost financer | 236.760.000 |
| TOTAL DESPESES | 779.920.000 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

El planejament inicial reflectit en el Pla parcial de la *Quintana de Dalt* desenvolupa el Pla General d'Ordenació de Montmeló.

El Pla parcial de la *Quintana de Dalt* va ser aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Montmeló, en la sessió de 6 de maig de 1993, tal com es publica al Butlletí Oficial de la Província de 16 de juny de 1993. Per la seva part, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 9 de desembre de 1992 va aprovar de forma definitiva el Pla parcial de l'actuació. El 31 de març de 1993 es va publicar al DOGC l'esmentada aprovació.

Una part de vialitat del polígon residencial de la *Quintana de Dalt* afecta al municipi de Parets del Vallès a més del municipi de Montmeló, a causa d'això el 23 de juliol de 1993 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar el Pla especial de comunicacions viàries del sector, publicat en el DOGC de 15 de setembre de 1993 i pel qual es regula l'accés a l'actuació pel terme municipal de Parets del Vallès.

B. Urbanització

a) Projecte d'urbanització

El projecte d'urbanització desenvolupa els detalls tècnics del Pla parcial del polígon i del Pla especial de comunicacions viàries del sector. Aquest projecte fixa les característiques que es recullen a la contractació.

b) Contractació

El 10 de desembre de 1992 s'aprova l'ordre de contractació, pel sistema de concurs i per un import de contracte de 310,56 MPTA. La licitació de les obres es publica en el Butlletí Oficial de l'Estat de 22 de desembre de 1992 i al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 28 de desembre.

Les ofertes presentades a l'obertura de proposicions de 28 de gener de 1993 són les següents:

| CONTRACTISTA | Import en PTA |
|---|---------------|
| JIMA, SA | 210.863.594 |
| ENTRECANALES Y TAVORA, SA | 251.242.535 |
| FERROVIAL, SA | 218.944.360 |
| AGUSTÍ MASOLIVER, SA | 226.085.000 |
| AUSTRAL ING., SA - R. BERENGUER, SL (UTE) | 250.372.969 |
| CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE SERVICIOS, SA | 200.869.804 |
| VIAS Y CONSTRUCCIONES, SA | 235.807.734 |
| CONSTRUCCIONES PADRÓS, SA | 241.553.083 |
| DUMEZ COPISA | 237.733.202 |
| CUBIERTAS Y MZOV., SA | 217.329.451 |
| CORVIAM, SA | 246.211.473 |
| OBRAS Y SERVICIOS ROIG, SA | 226.708.344 |
| OCISA, SA | 235.683.510 |
| GINÉS NAVARRO, SA | 266.459.945 |
| COMSA, SA | 234.006.490 |
| GUINCO, SA - BONAL, SL (UTE) | 251.112.513 |
| ODOSA | 225.931.946 |
| AUXINI, SA | 227.484.743 |
| COMAPA, SA | 224.379.149 |
| AGROMAN, SA | 244.907.124 |
| EXOVER, SA - EXCAVACIONES OSONA, SA (UTE) | 224.881.013 |
| AZVI, SA | 227.112.071 |
| LAIN, SA | 217.081.003 |
| COPCISA | 246.739.424 |
| CORSAN, SA | 254.099.681 |
| SATO, SA | 218.944.360 |
| FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, SA | 223.074.799 |
| DRAGADOS, SA | 223.412.965 |
| ATYMASA, SA | 252.908.108 |
| COMYLSA | 230.217.665 |
| SOLYUS, SA | 258.199.065 |
| CONTROL SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES, SA | 246.019.161 |
| EDILFORNACAL, SRCL | 245.933.243 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

La Comissió Assessora va proposar l'empresa *JIMA, SA* per a l'adjudicació del concurs per efectuar les obres, ja que va presentar l'oferta més convenient donat que l'oferta de l'empresa *Construcción y Servicios, SA*, d'import inferior, es va considerar temerària.

El 14 d'abril de 1993 es van adjudicar les obres d'urbanització de la *Quintana de Dalt* a l'empresa *JIMA,SA*, per un import de 210,86 MPTA.

c) Obres

Les obres d'urbanització de la *Quintana de Dalt* van començar el juliol de 1993 i es preveia que s'acabessin el maig de 1994.

Durant l'exercici 1993 es realitzen obres per un import de 98 MPTA, sense IVA.

Durant l'exercici 1994 es realitzen obres per un import de 68 MPTA, sense IVA.

En l'any 1995 l'import de les obres realitzades, sense IVA, van ser de 130 MPTA.

C. Alienació

D'acord amb el Decret núm. 185/1981, de 20 de juny, es va procedir a l'alienació de les parcel·les residencials unifamiliars i plurifamiliars del polígon.

Els preus de venda de les parcel·les fixat per a l'any 1995 van ser:

| | |
|--|----------------------------------|
| Parcel·les unifamiliars Planta Baixa + 1 pis, arrencgerades | 17.100 PTA/M ² sòl |
| Parcel·les unifamiliars Planta Baixa + 2 pisos | 15.000 PTA/M ² sostre |
| Parcel·les unifamiliars Planta Baixa + 1 pis, aïllada | 15.000 PTA/M ² sòl |
| Parcel·les plurifamiliars Planta Baixa + 3 pisos | 14.354 PTA/M ² sostre |
| Parcel·les plurifamiliars Planta Baixa + 3 pisos | 14.600 PTA/M ² sostre |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

Els terminis per a l'edificació es van fixar de la següent forma:

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| Parcel·les unifamiliars | Inici obres : 18 mesos |
| | Coberta d'aigües: 30 mesos |
| Parcel·les plurifamiliars | Inici d'obres : 18 mesos |
| | Coberta d'aigües: 36 mesos |

Aquests terminis començaven a comptar a partir de la formalització del contracte d'adjudicació o, en el seu cas, en el moment de la formalització de la venda en escriptura pública.

El procés d'adjudicació i posterior venda d'aquest polígon es va efectuar durant l'any 1995. A la data de tancament de l'exercici, el resum del total de vendes realitzades i pendents és el següent:

| Concepte | Nombre de parcel·les | Superfície m ² | Preu base | Percentatge |
|-------------------------|----------------------|---------------------------|-------------|-------------|
| Parcel·les venudes | 75 | 24.917,55 | 539.263.812 | 81,69 |
| Parcel·les empenyorades | 2 | 2.700,70 | 93.659.000 | 14,19 |
| Parcel·les habitatges | -- | -- | -- | -- |
| Parcel·les lliures | 3 | 1.811,85 | 27.177.500 | 4,12 |
| TOTAL | 80 | 29.430,10 | 660.100.312 | 100,00 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

Aquest polígon va quedar integrat en el sistema de promoció d'habitatge, basat en el règim de protecció oficial sobre solars urbanitzats per a una població que no reuneix les condicions per accedir a l'habitatge de promoció pública i que no disposa dels mitjans materials per acudir al mercat d'habitatge lliure.

La present actuació s'inclou en un conveni entre el Departament de Política Territorial i Comissions Obreres de Catalunya, formalitzat el 4 de juny de 1992. En l'esmentat conveni es va establir que l'Institut reservaria un percentatge de solars de cada actuació per als agents promotors sense afany de lucre.

La Comissió Obrera Nacional, en aplicació del Reial Decret 1932/1991, de 20 de desembre, referit al Pla quadrimestral d'habitatge 1992-1995, destinat a l'afavoriment de la construcció d'habitatges de lloguer i en atenció a l'evident necessitat de promoure habitatge social, va constituir una societat destinada a la promoció d'habitatge protegit en règim de lloguer, denominada *ENTORN, SA*.

L'INCASOL en el decurs de l'any 1992 va oferir opcions de compra de sòl urbanitzable a la societat *ENTORN, SA*.

D. Resum de l'actuació

Els ingressos previstos, segons l'estudi del valor de venda del polígon, es van preveure un cop realitzades les obres, les quals es van iniciar l'any 1993.

A continuació presentem el detall per anys:

| Concepte | Import Previst | Import Real | | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | 31.12.1992 | 31.12.1993 | 31.12.1994 | 31.12.1995 |
| INGRESSOS | | | | | |
| Venda de sòl | 645.438.040 | --- | --- | --- | 539.263.812 |
| Increment anual del 6% | 134.481.960 | --- | --- | --- | --- |
| TOTAL INGRESSOS | 779.920.000 | --- | --- | --- | 539.263.812 |
| DESPESES | | | | | |
| Cost terrenys | 251.000.000 | 240.000.000 | 250.833.495 | 258.311.746 | 258.472.211 |
| Cost urbanització | 219.620.000 | --- | 98.020.542 | 166.137.868 | 296.303.770 |
| Altres costos | 72.550.000 | 17.588.651 | 27.072.862 | 34.075.094 | 48.324.586 |
| Cost financer | 236.760.000 | (*) | (*) | (*) | (*) |
| TOTAL DESPESES | 779.930.000 | 257.588.651 | 375.926.899 | 458.524.708 | 603.100.567 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

Nota: (*) No s'inclouen costos financers

A la data de tancament de l'exercici de 1995, amb un grau de realització del 81,69% de les vendes, s'havien obtingut 539 MPTA. En el moment que es produeixi la venda del total de les parcel·les s'obtindran 660 MPTA, el que suposaria l'obtenció de 15 MPTA superiors als previstos, sense tenir en compte l'increment anual del 6%.

Quant a les despeses totals, sense incloure costos financers, a la data de tancament de l'exercici 1995, són superiors en 60 MPTA a les inicialment previstes.

2.2.3.4. Polígon residencial: Can Llobet

A. Gestió i adquisició de sòl i Planejament

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, amb data 30 de novembre de 1988, va aprovar definitivament el projecte d'urbanització del Pla especial de reforma urbana *Can Llobet* en el terme municipal de Barberà del Vallès.

L'INCASOL, com a administració actuant, va iniciar un expedient d'expropiació de la resta de propietats particulars situades dins del marc de la seva actuació. El Consell d'Administració de l'INCASOL, el 3 de desembre de 1985, va autoritzar a la gerència perquè fixés en avinença la taxació dels terrenys afectats pel Pla especial de reforma interior sector *Can Llobet*.

L'adquisició dels terrenys, per part de l'INCASOL, es va efectuar pel procediment d'expropiació amb avinença amb el preu per part dels afectats, havent-se pagat per

aquest concepte 222,55 MPTA i expropiant-se 175.509,32 m². L'acord d'adquirir els terrenys el va adoptar el Consell d'Administració de l'INCASOL el dia 4 de desembre de 1985.

L'elaboració de les primeres estimacions de costos i ingressos de l'actuació es realitza de forma prèvia a l'aprovació de l'adquisició de terrenys, per part del Consell d'Administració de l'organisme.

L'estimació de viabilitat aprovada pel Consell d'Administració de 6 de desembre de 1985, és la següent:

| Concepte | Import Previst |
|------------------------|--------------------|
| INGRESSOS | |
| Venda de sòl | 724.440.000 |
| TOTAL INGRESSOS | 724.440.000 |
| DESPESES | |
| Cost terrenys | 197.219.710 |
| Cost urbanització | 278.440.000 |
| Altres costos | 64.540.290 |
| Cost financer | 184.240.000 |
| TOTAL DESPESES | 724.440.000 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

El Consell d'Administració de l'INCASOL, en data 14 de juliol de 1986, va aprovar la proposta de govern d'actuació urbanística entre l'INCASOL i l'Ajuntament de Barberà, referent al desenvolupament del sector objecte del Pla especial de reforma interior *Can Llobet*.

B. Urbanització

En el projecte d'urbanització es desglossen els detalls tècnics per a la urbanització del polígon.

a) Contractació

- Obra principal

Les obres d'urbanització del polígon residencial *Can Llobet* es van adjudicar pel procediment de concurs a l'empresa *GINES NAVARRO* i *GEMSA*, que van constituir una UTE mitjançant escriptura pública d'11 de maig de 1988. El coeficient de baixa va ser del 0,978% respecte als altres licitadors que van concórrer, i el pressupost d'adjudicació va ser de 207,90 MPTA, fent-se efectius 180 MPTA en l'annualitat de 1988 i 27,90 MPTA, l'any 1989.

El contracte va ser formalitzat el 31 de maig de 1988 i les obres van finalitzar el 10 d'agost de 1989, rebent-se definitivament el 8 de setembre de 1993. La liquidació definitiva aprovada, per un import de 240,08 MPTA, inclou les revisions de preus i també els increments addicionals de l'obra executada, incrementant-se el pressupost inicial en 32,18 MPTA.

- Altres obres

- Accés a l'actuació residencial

En el transcurs de la realització de les obres d'urbanització incloses dins del Pla especial de millora urbana de l'actuació residencial *Can Llobet*, va ser necessari efectuar les obres d'accés pel carrer Pintor Fortuny fora de l'àmbit del sector.

Per tal motiu es va formalitzar un conveni amb data 6 de novembre de 1989, entre l'INCASOL i l'Ajuntament de Barberà del Vallès, pel qual l'Ajuntament es va comprometre a col·laborar en el finançament del projecte; els terrenys necessaris per dur a terme les obres van ser adquirits per l'INCASOL mitjançant expropiació per avinença.

L'INCASOL, als efectes d'executar les obres, va adjudicar directament l'encàrrec a l'empresa *GINES NAVARRO* que va presentar l'oferta més avantatjosa en relació als altres dos licitadors convocats. El pressupost d'adjudicació va ser de 24,98 MPTA. L'Ajuntament de Barberà va finançar les obres, segons conveni, amb una aportació de 16,08 MPTA.

Les obres es van rebre definitivament el 8 de setembre de 1993, amb una liquidació de 27,46 MPTA, aquest import inclou una revisió de preus per un import de 2,49 MPTA i despeses d'assaig per un import de 704.676 PTA.

S'ha observat que l'òrgan competent no va justificar el procediment d'adjudicació directe, malgrat que es manifesta que es va adjudicar directament en ser de menor quantia, d'acord amb l'article 37.3 de la Llei de Contractes de l'Estat. Per altra banda, s'observa que no consta a l'expedient el document administratiu de formalització del contracte.

- Obres de pavimentació d'aparcaments i trasllat d'una estació transformadora ja existent

Aquestes obres es van adjudicar directament, prèvia sol·licitud d'altres ofertes, a l'empresa *GINES NAVARRO*, no havent-se justificat el procediment d'adjudicació adoptat. No obstant això, l'Institut manifesta que es va adjudicar directament per ser un contracte de menor quantia. El pressupost d'adjudicació va ser de 20,74 MPTA; les obres van ser rebudes definitivament el 8 de setembre de 1993, havent-se aprovat una liquidació definitiva d'import 22,83 MPTA, aquest import inclou l'import addicional de l'obra, per un import de 2,09 MPTA.

S'ha observat que en l'expedient no consta el document administratiu de formalització del contracte.

- Obres de semaforització al complex residencial

La instal·lació dels semàfors al polígon residencial va ser adjudicada directament, prèvia sol·licitud d'altres ofertes, a l'empresa *RAUSA*, per un pressupost de 7,01 MPTA. Les obres van ser rebudes definitivament el 31 d'octubre de 1991.

Segons el Servei Tècnic d'Urbanització, l'Ajuntament de Barberà del Vallès estava assabentat i conforme amb fer el projecte, malgrat que aquesta actuació no estava especificada en el conveni signat entre l'Ajuntament i l'INCASOL.

S'ha observat que manca la justificació de l'òrgan competent conforme s'ha procedit a adjudicar directament l'encàrrec de les obres. Cal fer esment que l'Institut manifesta que s'ha adjudicat directament en ser un contracte de menor quantia.

- Obres de pavimentació de vies peatonals així com adequació de xarxes malmeses

Aquest projecte, que comprèn les obres de pavimentació i enllumenat públic, forma part de l'actuació al polígon de *Can Llobet*.

Les obres es van adjudicar directament, prèvia presentació d'altres ofertes, a l'empresa *CUBIERTAS / MZOV, SA* que va presentar la proposta més econòmica, per un import de 49,52 MPTA.

El contracte es va formalitzar el 18 d'octubre de 1993 i les obres es van rebre definitivament el 18 de gener de 1996. La liquidació definitiva aprovada va ser de 54,37 MPTA, aquest import inclou la revisió de preus i els imports addicionals de l'obra, existint un increment respecte al pressupost d'adjudicació del 10% permès per la Llei, així mateix es van pagar a l'empresa 2,84 MPTA en concepte d'interessos de mora en el pagament de les certificacions.

• Obres diverses

- Escomesa de gas

Aquesta obra complementària va ser adjudicada a *CATALANA DE GAS i ELECTRICITAT, SA*, per un pressupost de 2,95 MPTA; les obres van ser rebudes definitivament el 2 d'abril de 1991, havent-se presentat el mes de març de 1990 una certificació única d'un import de 2,95 MPTA.

- Obres d'enjardinament

Les obres d'enjardinament van ser adjudicades directament a *DESARROLLO, SERVICIOS Y PROYECTOS, SA*, per un pressupost de 25,74 MPTA; el 28 de març de 1994 es va formalitzar el contracte administratiu i les obres van ser rebudes definitivament el 8 de febrer de 1996. La liquidació definitiva aprovada va ser de 27,73 PTA.

- Obres d'enderroc d'horts il·legals

Aquests treballs d'enderroc de parets i marges van ser encarregats pel procediment d'adjudicació directe a *OCOMA, SL*, per un pressupost de 5,93 MPTA. Les obres van ser rebudes definitivament el 31 de juliol de 1996, amb una liquidació definitiva de 6,29 MPTA.

- Altres costos

En concepte de despeses addicionals, en la fase d'obres, es van fer efectius en els diferents anys els següents imports per diferents conceptes:

| Anys | Imports en pessetes |
|-------|---------------------|
| 1990 | 1.384.400 |
| 1991 | 174.540 |
| 1992 | 1.687.492 |
| 1993 | 3.119.065 |
| 1994 | 12.017.421 |
| 1995 | 56.212 |
| 1996 | 1.127.597 |
| Total | 19.566.727 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

C. Alienació

D'acord amb el conveni formalitzat amb la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya, fent-se un concurs entre les cooperatives que formaven part de la Federació, als efectes d'adjudicar les vendes a una determinada cooperativa; segons el conveni formalitzat la cooperativa tenia dret a una reserva del 50% de les parcel·les del polígon. La resta de parcel·les es van adjudicar a promotors i particulars pel sistema de sorteig.

Les condicions de venda fixades per l'INCASOL el 6 de desembre de 1985 es desglossen a continuació:

| Concepte | Superfície en m ² o ha | Import previst |
|---|-----------------------------------|--------------------------|
| Habitatges unifamiliars Planta Baixa + 1 pis | 243 ha | 1.100.000 PTA/HA |
| Habitatges unifamiliars Planta Baixa + 2 pisos | 87 ha | 1.300.000 PTA/HA |
| Habitatges plurifamiliars Planta Baixa + 3 pisos | 29.740 m ² | 5.500 PTA/M ² |
| Locals comercials | 9.226 m ² | 4.500 PTA/M ² |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

El procés d'adjudicació i posterior venda d'aquest polígon es va efectuar entre el mes d'abril de 1990 i l'octubre de 1992, venent-se totes les parcel·les. El resum total de les vendes realitzades és el següent:

| Concepte | Nombre de parcel·les | Superfície m ² | Preu base | Percentatge (%) |
|--------------------|----------------------|---------------------------|-------------|-----------------|
| Parcel·les venudes | 312 | 53.638,79 | 947.350.886 | 100 |

D. Resum de l'actuació

Els ingressos i despeses previstos i reals a 31 de desembre de 1995 es presenten a continuació:

| Concepte | Imports en pessetes | |
|------------------------|---------------------|--------------------|
| | Previst | Real a 31.12.1995 |
| INGRESSOS | | |
| Venda de sòl | 724.440.000 | 947.350.886 |
| TOTAL INGRESSOS | 724.440.000 | 947.350.886 |
| DESPESES | | |
| Cost terrenys | 197.219.710 | 222.552.113 |
| Cost urbanització | 278.440.000 | 353.175.923 |
| Altres costos | 64.540.290 | 51.484.201 |
| Cost financer | 184.240.000 | 0 |
| TOTAL DESPESES | 724.440.000 | 627.212.237 |

Nota: Imports sense interessos financers

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

Els ingressos reals han estat superiors als previstos inicialment en 223 MPTA, un cop venudes la totalitat de les parcel·les.

Les despeses reals a 31 de desembre de 1995, han estat superiors a les previstes en 87 MPTA, sense tenir en compte els costos financers.

2.2.3.5. Polígon residencial: El Prat

A. Gestió i adquisició de sòl i Planejament

La gerència de l'INCASOL, en data 3 de juliol de 1990, fent ús de la Resolució del Consell d'Administració de 20 de juliol de 1987, va fixar en 287,31 MPTA la taxació total d'uns terrenys de 159.615,27 m² de superfície, afectats per l'actuació de promoció de sòl residencial *El Prat*, del terme municipal de Tàrraga, propietat de varis particulars.

El 26 de juliol de 1990 es va signar un contracte privat de compravenda amb els propietaris dels terrenys i es va liquidar la quantitat de 150 MPTA, restant ajornada la quantitat de 137,31 MPTA fins el dia 7 de febrer de 1991, data d'atorgament de l'escriptura pública de compravenda.

Els terrenys adquirits per l'INCASOL van ser oferts pels seus propietaris per un preu unitari de 1.800 PTA/M².

Els terrenys oferts es van considerar idonis per dur a terme una actuació de promoció de sòl residencial i el preu sol·licitat adient amb els criteris de valoració de la Llei de sòl.

En conseqüència, el Consell d'Administració de l'INCASOL, en sessió de 20 de juliol de 1987, va autoritzar a la gerència de l'organisme perquè adquirís els terrenys amb caràcter d'urgència comunicant-ho posteriorment al Consell d'Administració.

S'ha observat que no existeix pla de viabilitat d'aquest polígon, i que l'INCASOL va adquirir els terrenys amb previsió com a reserva de sòl industrial.

B. Urbanització

Com s'ha exposat anteriorment, en no existir pla d'actuació aprovat no s'ha iniciat cap tipus d'obra.

C. Resum de l'actuació

A 31 de desembre de 1995, aquest polígon està totalment aturat i no existeix pla de viabilitat i d'actuació aprovat, únicament s'han adquirit els terrenys.

La inversió realitzada és la següent:

| | Imports en pessetes |
|---------------------------------|---------------------|
| Adquisició de terrenys | 287.824.272 |
| Altres costos | 675.399 |
| Costos interns de transformació | 19.873.884 |
| Total Inversió | 308.373.555 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

Les despeses relatives a altres costos són les corresponents als treballs de tapiar portes i finestres a la masia ubicada als terrenys adquirits en el polígon *El Prat* a Tàrraga, per un import de 193.143 PTA i les corresponents pels treballs topogràfics en el terme municipal de Tàrraga en l'actuació d'*El Prat*, per un import de 482.256 PTA.

Tal com s'indica al quadre anterior l'import total de la inversió a 31 de desembre de 1995 ha estat de 308 MPTA.

2.2.3.6. Promoció sòl industrial: partida *Les Bassetes*

A. Gestió i adquisició del sòl i Planejament

El Consell d'Administració de l'INCASOL va acordar dur a terme una promoció de sòl industrial, a la partida de *Les Bassetes* del terme municipal de Vilafranca del Penedès.

El 25 de març de 1988 i el 22 d'abril de 1988, els propietaris d'uns terrenys de 101.957,22 m² afectats per l'actuació van oferir a l'organisme la seva expropiació en tràmit d'avinença, per un import de 139,84 MPTA.

El Consell d'Administració de l'INCASOL, el 12 de maig de 1988, després d'haver efectuat un estudi de viabilitat de l'actuació, va aprovar l'adquisició dels terrenys ofertats, per un import de 139,84 MPTA.

A 31 de desembre de 1995 s'han adquirit per l'actuació 188.065,5 m², per un import de 229 MPTA.

Les previsions inicials de costos i ingressos realitzades per l'organisme en data 10 de maig de 1988, són les següents:

| Concepte | Imports en pessetes |
|---------------------------------|--------------------------|
| INGRESSOS SÒL INDUSTRIAL | |
| Indústria aïllada | 5.000 PTA/M ² |
| Indústria entremitgera | 6.000 PTA/M ² |
| TOTAL INGRESSOS | 647.900.000 |
| DESPESES | |
| Cost terrenys | 139.840.000 |
| Cost urbanització | 260.610.000 |
| Cost financer | 149.500.000 |
| TOTAL DESPESES | 549.950.000 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

El Ple de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès, de 8 d'abril de 1986, va acordar subscriure un conveni amb el Consorci d'Infraestructura Sanitària de la Província de Barcelona, pel qual es cedia a l'Ajuntament l'estació depuradora, una xarxa de col·lectors i altres instal·lacions ubicades al sector *Bòbiles Les Bassetes*. L'Ajuntament va acceptar la compatibilitat de les instal·lacions cedides en el planejament del sector.

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 9 d'abril de 1992, va aprovar definitivament el programa d'actuació urbanística del sector industrial *Bòbiles Les Bassetes* de Vilafranca del Penedès, promogut i tramès per l'Ajuntament.

El 3 de juny de 1992, la mateixa Comissió d'Urbanisme va aprovar definitivament el Pla parcial d'ordenació del sector industrial de *Les Bassetes*, promogut per l'INCASOL i tramès per l'Ajuntament de Vilafranca. L'acord es va publicar al DOG de 15 de juny de 1992.

B. Urbanització

En aquest polígon no s'han iniciat les obres d'urbanització, únicament es van efectuar diverses actuacions puntuals, per motius de seguretat davant l'increment del risc d'ocupació i d'enfonsament de les edificacions existents al polígon; per tal motiu va ser necessari procedir amb urgència a l'enderroc d'aquestes edificacions i tancament del seu perímetre i així evitar tant l'accés com l'abocament de runes a la zona.

C. Resum de l'actuació

L'actuació industrial de *Les Bassetes* es troba a 31 de desembre de 1995 en la fase d'urbanització i les obres encara no han estat iniciades, en conseqüència no ha estat possible validar les obres d'urbanització ni cap venda ja que no s'han produït.

La inversió realitzada en l'actuació fins el 31 de desembre de 1995, és la següent:

| | Imports en pessetes |
|------------------------|---------------------|
| Adquisició de terrenys | 229.865.190 |
| Obres | 10.570.669 |
| Honoraris | 4.932.523 |
| Altres costos | 19.525.833 |
| Total Inversió | 264.894.215 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

El cost de l'adquisició dels terrenys ha estat de 229 MPTA, tal com s'ha esmentat anteriorment, en lloc de 140 MPTA previstos inicialment, a l'augmentar els metres quadrats adquirits i per la indemnització d'una activitat situada a un dels terrenys expropiats.

En aquest polígon, únicament s'han realitzat algunes actuacions i no s'han efectuat obres d'urbanització.

A continuació passem a detallar les actuacions realitzades:

- Encàrrec de treballs d'enderroc d'edificacions i tancament del seu perímetre en l'actuació de *Les Bassetes*.

Aquest encàrrec per raons d'urgència es va adjudicar a l'empresa *OCOMA, SL*, els pagaments efectuats prèvia presentació de factures conformades van ser:

| Concepte | Data de pagament | Import |
|---------------------------------|------------------|-----------|
| Treballs d'enderroc i tancament | 15.09.1995 | 2.904.062 |
| Tapiat bòbila i tancament pous | 10.04.1995 | 3.050.970 |
| Treballs d'enderroc | 14.07.1995 | 2.702.700 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

- Altres encàrrecs. Es van encarregar els següents treballs:

| Concepte | Data de pagament | Import |
|---|------------------|-----------|
| Treballs topogràfics | 13.10.1994 | 230.217 |
| Treballs topogràfics | 04.03.1992 | 254.029 |
| Treballs de direcció d'obres d'enderroc | 30.09.1993 | 125.343 |
| Treballs d'enderroc | 30.09.1993 | 1.740.000 |
| Subministrament de materials | 14.04.1993 | 172.937 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

Els treballs topogràfics realitzats al polígon va ser efectuats per *COSTA I RIERA ASSOCIATS, SL*.

Els treballs de direcció d'obres d'enderroc a les edificacions existents en el polígon els va efectuar el Sr. Jaume Juanola Victori.

Els treballs d'enderroc i subministrament de materials es van portar a terme per *EXCAVACIONS VILA, SA*.

A 31 de desembre de 1995, les obres d'urbanització no s'havien iniciat i el polígon està totalment aturat.

D'unes previsions inicials d'obres d'urbanització, per un import de 260,61 MPTA, únicament per aquest concepte a 31 de desembre de 1995 s'havien efectuat pagaments per un import de 10,57 MPTA, que corresponen a les actuacions puntuals esmentades anteriorment.

No s'ha produït cap venda ja que el polígon està totalment aturat i no s'han efectuat les obres d'urbanització.

A 31 de desembre de 1995 les existències finals d'aquest polígon, segons balanç, són d'un import de 264,89 MPTA.

2.2.3.7. Polígon industrial: Can Sant Joan

A. Introducció

El Consell d'Administració de l'INCASOL de 6 d'abril de 1987 va autoritzar a la gerència de l'Institut perquè portés a terme una actuació de promoció de sòl industrial en els termes de Rubí i Sant Cugat del Vallès, mitjançant l'adquisició dels terrenys necessaris.

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 23 de gener de 1991 va aprovar el Pla parcial del Parc d'Activitats Econòmiques *Can Sant Joan* en els termes municipals de Rubí i Sant Cugat i es va fixar com a sistema d'actuació el d'expropiació, sent l'INCASOL l'Administració actuant. Posteriorment, va ser aprovada l'ampliació del mateix polígon.

B. Gestió i adquisició de sòl i Planejament

L'Institut, entre 1985 i 1991, va adquirir diverses finques en els termes municipals de Rubí i Sant Cugat per a la realització d'un polígon industrial.

Per Acord de govern d'1 de juliol de 1991 es va declarar l'ocupació urgent per l'INCASOL dels béns i drets afectats pel Pla parcial del Parc d'Activitats econòmiques de *Can Sant Joan*.

El Ple de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès de 28 d'abril de 1992 va aprovar l'acceptació d'expropiació forçosa acordada en tràmit de mutu acord, relativa a diverses porcions de terreny de propietat municipal. L'actuació forma part del programa per a la ubicació d'una instal·lació esportiva de caràcter públic dins del sector *Can Sant Joan*.

Als efectes de dur a terme el desenvolupament del Parc d'Activitats Econòmiques *Can Sant Joan*, es va constituir un Consorci urbanístic entre l'INCASOL i els Ajuntaments de Rubí i Sant Cugat del Vallès, els estatuts del qual van ser publicats al DOGC núm. 1313 de 4 de juliol de 1990.

Per tal d'establir les bases de col·laboració entre el Consell Superior d'Esports, la Secretaria General de l'Esport, l'INCASOL, la Federació Espanyola de Golf i la Federació Catalana de Golf es va formalitzar un conveni de 3 de desembre de 1991 per a la creació i posada en funcionament del camp de golf públic *Can Sant Joan*.

L'actuació prevista inicialment es compon d'una superfície de 2.786.901 m², en una primera fase i de 110.973 m², en una segona fase d'ampliació. Segons la Memòria de l'INCASOL de l'any 1995, la superfície total de l'actuació de 2.897.874 m² es distribueix en diferents aplicacions, les quals detallem a continuació:

| | | |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|
| SOL D'US PÚBLIC | | 2.143.123 m ² |
| Vials i estacionaments | 217.344 m ² | |
| Parc urbà i zones verdes | 844.543 m ² | |
| Equipament | 137.636 m ² | |
| Altres ús públic (Camp de golf) | 943.600 m ² | |
| SÒL D'ÚS PRIVAT | | 754.751 m ² |
| Indústria aïllada i entremetgeres | 673.049 m ² | |
| Comercial | 81.702 m ² | |
| TOTAL | | 2.897.874 m ² |

Font: Memòria INCASOL 1995

Els terrenys adquirits per l'actuació fins a 31 de desembre de 1995, segons la comptabilitat de l'Institut, són d'un import total de 2.910 MPTA. En els exercicis posteriors ha continuat el procés d'adquisició de parcel·les del polígon.

Cal fer esment que en aquest import d'adquisició de terrenys s'inclouen compres de terres que no corresponien inicialment al polígon sinó a actuacions adjacents com Can Graells. De la mateixa forma, també s'inclouen 163 MPTA en concepte d'interessos pel retard del pagament de les taxacions fixades pel Jurat provincial d'expropiació calculats des del moment que la sentència és ferma. Aquests

interessos han estat calculats a 31 de desembre de 1993 i atès que en l'actualitat no han estat pagats és previsible que l'import s'incrementarà significativament.

L'elaboració de les primeres estimacions de costos es van fer segons els projectes d'urbanització realitzats per al desenvolupament del sector, complementats amb estudis previs realitzats pels tècnics de l'INCASOL, aquestes estimacions no eren definitives ja que es van efectuar sobre zones a on els projectes encara no estaven finalitzats, a causa de la complexitat de les actuacions del polígon.

Per tant, les previsions de despeses que es presenten a continuació són únicament orientatives i no tenen caràcter definitiu, el detall és el següent:

| Concepte | Imports en pessetes |
|------------------------|-----------------------|
| DESPESES | |
| Adquisició de terrenys | 2.461.142.673 |
| Obres urbanització | 7.189.484.400 |
| Altres costos | 807.162.400 |
| Cost financer | 2.574.920.270 |
| TOTAL DESPESES | 13.032.709.743 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

No se'ns ha facilitat cap previsió inicial d'ingressos. En conseqüència no hem pogut validar la seva existència.

C. Urbanització

L'INCASOL es va obligar a impulsar la tramitació del planejament i del projecte d'urbanització del sector en els terminis fixats en la normativa urbanística aplicable i a finalitzar la urbanització abans del març de 1992.

El Consell General del Consorci urbanístic creat per al desenvolupament del sector va fer el seguiment de les obres; en l'acta del Consell de 17 de juny de 1994 es fa constar que les obres d'urbanització havien finalitzat i quedaven pendents les obres d'enjardinament i accessos. No obstant això, en exercicis posteriors han continuat les obres d'urbanització i en l'actualitat no han estat encara totalment finalitzades.

Els contractes d'obres principals de l'actuació es detallen a continuació:

- Obra principal

Les obres d'urbanització de l'actuació del Parc d'Activitats Econòmiques *Can Sant Joan* II fase, van ser adjudicades per concurs a l'empresa *FERROVIAL, SA* que va presentar un percentatge de baixa respecte als altres licitadors del 0,83%. El pressupost d'adjudicació va ser de 910 MPTA, aquest preu es va pactar que s'abonaria en dues anualitats.

El contracte va ser formalitzat el 19 d'abril de 1991, havent-se pactat que el termini d'execució de les obres seria de 16 mesos; les obres es van rebre definitivament el 13 d'octubre de 1994, aprovant-se la liquidació definitiva per un import de 1.011 MPTA que inclou la revisió de preus i les despeses per excés dels assaigs realitzats a les obres en sobrepassar l'1% del pressupost de licitació, per un import de 9,5 MPTA i amb uns interessos de mora per un import de 16,5 MPTA.

- Altres obres

- Obres de construcció de la variant de la carretera interpolar-sud entre Rubí i Sant Cugat

Aquestes obres es van adjudicar pel procediment de concurs a l'empresa *GINES NAVARRO, SA*, per un pressupost de 749 MPTA, que en relació amb altres ofertes presentava un percentatge de baixa del 4,36%. El termini d'execució de les obres es va pactar per un període de 16 mesos i va finalitzar el 22 de setembre de 1991.

La recepció definitiva de les obres es va produir el 14 de juny de 1993 i es va aprovar una liquidació definitiva, per un import de 803 MPTA, que inclou la despesa addicional per revisió de preus, per un import de 11 MPTA, i també les despeses per excés dels assaigs realitzats a les obres en sobrepassar l'1% del pressupost de licitació, per un import de 251.171 PTA.

- Obres d'enllaç provisional amb la carretera BP 1503, dins del Parc Can Sant Joan

El pressupost d'execució de les obres va ser de 60 MPTA, es van adjudicar pel procediment de contractació directa, prèvia sol·licitud d'altres ofertes, a l'empresa *FERROVIAL, SA*, per un pressupost de 57 MPTA a fer efectiu durant l'exercici 1993.

El contracte es va formalitzar el 12 de juliol de 1993. El termini d'execució de les obres es va pactar per un període de quatre mesos, rebent-se definitivament el 3 de maig de 1995 amb una liquidació definitiva que inclou la revisió de preus i les despeses d'assaigs de les obres, per un import total de 62,8 MPTA i amb uns interessos de mora per un import de 1,9 MPTA.

Per a l'execució d'aquestes obres va ser necessària la realització de diferents estudis geotècnics i treballs topogràfics que van representar una despesa addicional de 1,6 MPTA.

Cal dir que, malgrat que les obres van ser adjudicades a l'empresa que va presentar l'oferta més avantatjosa, no s'ha pogut comprovar la memòria justificativa de l'òrgan competent fent constar la necessitat que l'adjudicació s'efectués pel procediment de contractació directa. L'Institut manifesta que es va adjudicar directament en considerar l'obra complementària de la principal, dins dels límits de la normativa vigent.

- Obres d'acabats de voreres al pont del Parc d'Activitats Econòmiques de *Can Sant Joan*

Per a l'adjudicació d'aquestes obres pel procediment de contractació directa es van valorar les ofertes acumulades d'aquest projecte i el d'impostes i baranes, adjudicant-se a l'empresa *FERROVIAL, SA* que va presentar l'oferta acumulada més baixa dels dos projectes.

El contracte es va formalitzar el mes de novembre de 1993, per un pressupost d'adjudicació de 31,3 MPTA; el termini d'execució es va pactar per un període de quatre mesos sent la data legal d'acabament el 2 de febrer de 1993. Les obres van ser rebudes provisionalment el 19 de juny de 1996 amb una liquidació provisional definitiva per l'import adjudicat.

Manca la justificació de l'òrgan competent respecte al procediment seleccionat per a l'adjudicació directa, malgrat que en l'ordre d'adjudicació definitiva de les obres es fa constar que s'han complert els tràmits expedientals necessaris per a l'adjudicació directa. L'Institut manifesta que s'ha adjudicat directament per ser una obra de menor quantia i complementària de l'obra principal, dins dels límits de la normativa vigent.

- Obres d'impostes i baranes al pont del Parc d'Activitats Econòmiques

Aquestes obres es van adjudicar pel sistema de contractació directa a l'empresa *FERROVIAL, SA* que, com s'ha esmentat en l'anterior contracte, va presentar l'oferta acumulada més baixa.

El contracte es va formalitzar el mes d'octubre de 1993, amb un pressupost d'adjudicació de 28,5 MPTA. El termini d'execució es va pactar per quatre mesos, però les obres es van rebre provisionalment el 19 de juny 1996, amb una liquidació provisional definitiva pel mateix import que el del pressupost d'adjudicació. Aquestes obres estan pendents de ser rebudes definitivament.

Manca la justificació de l'òrgan competent que faci referència als motius de selecció del sistema d'adjudicació directa. L'Institut manifesta que es va adjudicar directament per ser una obra de menor quantia i complementària de la principal.

A més dels contractes detallats anteriorment s'inclouen en el polígon 26 contractes d'un import global de 404 MPTA, relacionats a l'Annex 1 del present informe. El total de despesa en concepte d'obres d'urbanització, segons balanç de 31 de desembre de 1995, és de 2.181,62 MPTA.

Segons les previsions de l'Institut a 31 de desembre de 1995, queden obres per executar per un import aproximat de 3.552 MPTA. En conseqüència la previsió d'obres d'urbanització total serà d'un import aproximat de 5.733 MPTA, és a dir, de 1.456 MPTA per sota de les previsions inicials.

D. Alienació

En l'actuació del polígon *Can Sant Joan* es va fixar com a preu base de venda 30.000 PTA/M² pel sòl industrial i 70.000 PTA/M² pel sòl industrial urbanitzat.

L'any 1994, a causa de l'evolució de les vendes, es va acordar rebaixar aquests preus quedant fixats en 27.000 PTA/M² pel sòl industrial i 63.000 PTA/M² pel sòl industrial urbanitzat.

Per a l'adjudicació de les vendes d'aquest polígon, a causa de la complexitat del projecte, es va fer presentar als possibles adjudicataris un avantprojecte del tipus d'empresa que projectaven construir en el polígon, i una comissió presidida pel director general i el gerent de l'INCASOL un cop valorats aquests avantprojectes, va decidir adjudicar la venda de les parcel·les als sol·licitants que complien els requisits preceptius.

Les vendes de parcel·les, de la primera fase de l'actuació, es van iniciar l'any 1988, produint-se l'última venda el 4 d'octubre de 1993. A 31 de desembre de 1995 el grau pendent de realització d'aquesta primera fase, és del 88,46%. A la data de fiscalització no s'han iniciat les vendes de la fase d'ampliació del polígon.

El resum de vendes del polígon a 31 de desembre de 1995 és el següent:

| Concepte | Nombre | Superfície en m ² | Preu base | Grau de realització (%) |
|-------------------------|--------|------------------------------|----------------|-------------------------|
| Parcel·les venudes | 6 | 120.512 | 2.237.080.500 | 11,5 |
| Parcel·les empenyorades | - | - | - | - |
| Parcel·les habitatges | - | - | - | - |
| Parcel·les lliures | 18 | 594.465 | 17.151.394.000 | 88,46 |
| Total primera fase | 24 | 714.977 | 19.388.474.500 | 100 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

La segona fase d'ampliació de l'actuació disposa de 39.774 M² de sòl privat per a la venda, no valorats.

Els adjudicataris de les finques venudes van ser:

| Adjudicatari | Superfície en m ² | Preu base |
|-----------------------------------|------------------------------|---------------|
| Institut Cartogràfic de Catalunya | 19.700 | 44.620.500 |
| Culligan España, SA | 18.860 | 207.460.000 |
| Sharp Electrònica España, SA | 33.008 | 495.120.000 |
| Sharp Electrònica España, SA | 28.492 | 427.380.000 |
| Banco Trans | 6.452 | 100.000.000 |
| Inmobiliaria Cúspide, SA | 14.000 | 962.500.000 |
| Total | 120.512 | 2.237.080.500 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

E. Resum de l'actuació

El resum d'ingressos i despeses de l'actuació a 31 de desembre de 1995 és el següent:

| Concepte | Import real a 31/12/1995 |
|----------------------------|-----------------------------|
| INGRESSOS | |
| Venda de sòl | 2.237.080.500 |
| TOTAL INGRESSOS | 2.237.080.500 |
| DESPESES | |
| Adquisició de terrenys | 2.910.246.156 |
| Obres | 2.181.623.165 |
| Altres costos | 610.141.246 |
| Recuperació de la inversió | (16.566) |
| TOTAL DESPESES (*) | 5.701.994.001 |

Imports en pessetes

Nota: (*) Aquest import no inclou costos financers en no disposar l'INCASOL de l'informació.

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

A 31 de desembre de 1995, resta pendent de vendre un 88,46% de la primera fase de l'actuació, per un import aproximat de 17.151 MPTA i la totalitat de la segona fase d'ampliació. L'última de les vendes es va efectuar l'any 1993.

Les despeses han estat inferiors a les previstes perquè les obres continuen encara en procés i perquè la previsió inicial de costos d'urbanització va ser superior a la previsió actual en un import aproximat de 1.456 MPTA, segons la nova previsió d'obres d'urbanització d'un import total de 5.733 MPTA.

El resultat de l'actuació és de difícil quantificació atès que les obres d'urbanització continuen i que no es poden quantificar els costos financers. No obstant, atès que l'INCASOL preveu que els costos d'urbanització seran inferiors als inicialment planejats, en el cas de vendre totes les parcel·les disponibles el resultat podria ser molt positiu.

2.2.4.8. Actuació de promoció d'habitatges: Estació Vella

Com a part integrant del nostre treball, s'ha efectuat la verificació d'una promoció pública de 36 habitatges a l'Estació Vella de Guardiola de Berguedà presentant el següent resultat:

A. Planejament

La Direcció General d'Arquitectura i Habitatge del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, el dia 11 de març de 1993, va atorgar la qualificació provisional de protecció oficial de promoció privada als habitatges en règim especial i general a construir per l'INCASOL a l'Estació Vella del municipi de Guardiola de

Berguedà, sobre terrenys propietat de l'INCASOL.

La previsió inicial dels costos i ingressos de l'actuació realitzada prèviament, un cop la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge va determinar la necessitat de dur a terme aquesta actuació per part de l'INCASOL, és la següent:

| Concepte | Import real a 31/12/1995 |
|--|-----------------------------|
| INGRESSOS | |
| Habitatges en règim general 1.750,36 m ² x 95.123 | 166.499.494 |
| Habitatges en règim especial 844,30 m ² x 79.269 | 66.926.817 |
| Total | 233.426.311 |
| Aparcaments règim general 650,88 m ² x 57.074 | 37.148.325 |
| Aparcaments règim especial 325,44 m ² x 47.561 | 15.478.252 |
| Total | 52.626.577 |
| Total preu màxim venda | 286.052.888 |
| DESPESES | |
| Cost màxim terrenys | 45.581.647 |
| Obres | 267.377.933 |
| Honoraris | 13.368.896 |
| Altres costos | 11.421.496 |
| Total costos | 337.749.972 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

L'estudi econòmic considera unes pèrdues per l'actuació de 51,7 MPTA degut a que el preu màxim de venda es troba prefixat i és inferior als costos previstos.

B. Finançament de la promoció

En aplicació dels Reials decrets 224/1989 i 1932/1991, l'INCASOL va iniciar un expedient de préstec amb la Caixa d'Estalvis de Catalunya, un cop concedit el préstec l'INCASOL va disposar del 85% del préstec durant la fase de construcció dels habitatges en funció del desenvolupament de l'obra, mitjançant la presentació de les corresponents certificacions, i el 15% restant el va rebre en el moment de l'adjudicació i venda dels habitatges.

Els habitatges de l'Estació Vella eren de règim general i de règim especial, en conseqüència les condicions dels préstecs sol·licitats per l'INCASOL van ser les següents:

Pels habitatges de règim general de compravenda, el préstec sol·licitat per l'INCASOL a la Caixa d'Estalvis de Catalunya tenia un període d'amortització de 15 anys, amb quota creixent del 3% anual i amb una carència màxima de 3 anys que finalitzava en el moment de l'atorgament de les escriptures de compravenda, aquests préstecs no es subrogaven.

Pels habitatges de règim especial de compravenda, el préstec sol·licitat per l'INCASOL a la Caixa d'Estalvis de Catalunya tenia un període d'amortització de 20 anys, amb una quota creixent de 1,5% anual i un període de carència màxim de 3 anys que finalitzava en el moment de l'atorgament de les escriptures de compravenda, subrogant-se el comprador en el préstec hipotecari en el moment de la formalització del contracte de compravenda.

C. Edificació

Les obres de construcció de 36 habitatges de protecció oficial a l'Estació Vella de Guardiola de Berguedà es van adjudicar per concurs a *CONSTRUCTORA D'ARO, SA*, per un pressupost de 209 MPTA, que respecte a les altres ofertes econòmiques presentava una baixa del 0,782435%.

En el contracte formalitzat el 30 d'abril de 1993 es va fixar, entre d'altres, que s'aplicaria una revisió de preus. Les obres es van iniciar el maig de 1993 i van finalitzar el mes de desembre de 1994, rebent-se definitivament el 30 d'abril de 1996.

S'han revisat un 42% de les certificacions d'obra presentades per l'adjudicatària, a 31 de desembre de 1995. El total de la despesa en concepte d'obres d'aquesta actuació era de 291,83 MPTA, aquest import inclou la revisió de preus i un modificat aprovat el 27 d'octubre de 1994, per un import de 26,48 MPTA, altres despeses addicionals i interessos de mora per retard en els pagaments de 10,59 MPTA.

D. Altres despeses

La despesa en concepte d'honoraris per la redacció del projecte bàsic i executiu de rehabilitació i urbanització de l'Estació Vella a Guardiola de Berguedà va ser de 17 MPTA, s'ha revisat el 62% de les minutes presentades pel professional que va efectuar els projectes.

En concepte de diverses actuacions relacionades amb les obres es van fer efectives un total de 8,52 MPTA.

- **Obra civil complementària**

Aquesta obra, dins del marc d'actuació de la construcció dels habitatges de l'Estació Vella, va ser adjudicada per contractació directa a l'adjudicatària de l'obra principal, *CONSTRUCTORA D'ARO, SA*, per un pressupost de 27 MPTA; el contracte es va formalitzar el 28 de juliol de 1993, finalitzant-se les obres el 15 d'octubre de 1993 i rebent-se definitivament el 5 d'abril de 1995, amb una liquidació definitiva de 29,79 MPTA. També en aquest contracte es van pagar interessos de demora per retard en el pagament de les certificacions, per un import de 1,03 MPTA.

- Honoraris de l'obra civil complementària

En concepte d'honoraris per redacció del projecte de l'obra civil complementària es van fer efectives 2,19 MPTA.

De la revisió efectuada de les obres d'edificació, s'observa una incorrecta planificació del projecte que ha produït la necessitat de redactar un modificat i efectuar obres complementàries, per altra banda el retard en el pagament de les certificacions d'obra han generat interessos de demora per un total de 11,62 MPTA.

E. Alienació

a) Referent a l'adjudicació

Per tal de seleccionar els adquirents dels habitatges de la promoció d'habitatges de protecció oficial i ateses les característiques del règim de finançament atorgat per la seva construcció, el 26 de setembre de 1994 el director general de Serveis Comunitaris va aprovar les normes particulars de selecció dels adjudicataris; les facultats del director general per determinar les normes particulars de selecció van ser acordades pel Consell d'Administració de l'INCASOL el 31 de maig de 1994.

La promoció de l'Estació Vella estava integrada per 24 habitatges de règim general i 12 habitatges de règim especial.

L'adjudicació dels habitatges, situats a Guardiola de Berguedà, de protecció oficial en règim especial acollits als ajuts econòmics i de finançament previstos al Reial decret 1392/1991, de 20 de desembre, es va iniciar l'11 d'octubre de 1994 amb l'apertura del termini de presentació de sol·licituds. El Servei d'Habitatge Social, el dia 13 de gener de 1995, va confeccionar la llista provisional d'admesos i exclosos exposant-se al públic a l'Ajuntament de Guardiola durant un termini de 15 dies hàbils, un cop rebudes les reclamacions plantejades el Servei d'Habitatge Social va aprovar les llistes definitives el dia 10 de febrer de 1995.

Durant l'any 1995 es van formalitzar 19 contractes de compravenda d'habitatges en règim especial, l'import total de les vendes va ser de 141,86 MPTA. El finançament de les compres es va efectuar per subrogació en el préstec hipotecari atorgat per la Caixa d'Estalvis de Catalunya a favor de l'INCASOL.

b) Referent a les vendes

Dins del nostre treball s'ha efectuat una revisió puntual de dos contractes de compravenda de protecció oficial en règim especial. De la verificació efectuada s'observa que els contractes s'ajusten a la normativa i procediment adient, els habitatges formen part dels 36 habitatges de l'actuació de promoció pública portada a terme per l'INCASOL a l'Estació Vella de Guardiola de Berguedà. La venda ha estat gestionada per *ADIGSA*.

A 31 de desembre de 1995 del total de 36 habitatges de l'actuació de l'Estació Vella a Guardiola de Berguedà, havien estat venuts per *ADIGSA* 19 habitatges, per un import de 141,86 MPTA i restaven pendents de realització 17 habitatges, per un import total de 140,08 MPTA. El finançament de totes les compres va ser amb hipoteca externa.

F. Resum de l'actuació

En la realització de l'actuació de promoció pública d'habitatges a Guardiola de Berguedà (Estació Vella), s'observa principalment els punts següents:

a) Referent a les desviacions de costos

Les desviacions dels costos previstos inicialment respecte als finalment produïts es detallen a continuació:

| Concepte | Imports en pessetes | |
|-----------------------|---------------------|--------------------|
| | Previst | Real a 31.12.1995 |
| DESPESES | | |
| Adquisició terrenys | 45.581.647 | 42.907.868 |
| Obres | 267.377.933 | 291.831.470 |
| Honoraris | 13.368.896 | 17.031.973 |
| Altres costos | 11.421.496 | 1.881.340 |
| TOTAL DESPESES | 337.749.972 | 353.652.651 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

Els imports a 31 de desembre de 1995 coincideixen amb les existències del balanç de situació a l'esmentada data.

La desviació en el cost de les obres suposa un 9,14% respecte al cost inicialment previst, i la desviació en el cost dels honoraris representa una desviació del 27,39% respecte a l'inicialment previst.

b) Referent a les vendes

Del total dels 36 habitatges de promoció pública, totes les vendes es van produir l'any 1995, venent-se 19 habitatges de protecció oficial en règim especial. El grau pendent de realització és del 49,68%.

| Concepte | Imports en pessetes | |
|--------------------------------|---------------------|--------------------|
| | Previst | Real a 31.12.1995 |
| INGRESSOS | | |
| Valor dels habitatges en venda | 281.938.588 | 141.861.703 |
| TOTAL INGRESSOS | 281.938.588 | 141.861.703 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

c) Resultat de l'actuació

A 31 de desembre de 1995, els costos superen els ingressos de l'actuació en 211,79 MPTA, restant unes existències pendents de vendre de 140,07 MPTA. El resultat previst quan es venguin la totalitat dels habitatges seria d'unes pèrdues de 71,72 MPTA.

2.3. REVISIÓ DE L'ACTIVITAT DE GESTIÓ DE PRÉSTECES

2.3.1. Descripció de l'activitat de gestió de préstecs

L'INCASOL, d'acord amb les competències atribuïdes per Decret 431/1982, de 16 de novembre, desenvolupa les activitats d'urbanització de sòl industrial i residencial i la construcció d'habitatges de promoció pública.

L'activitat de promoció pública d'habitatge la desenvolupa mitjançant la promoció pública directa i la promoció pública convinguda.

L'INCASOL desenvolupa la promoció pública convinguda d'habitatges, mitjançant convenis amb altres promotors públics, especialment amb ens locals i els seus òrgans especialitzats en habitatge o societats de capital públic, seguint les directrius de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge que fixa prèviament els programes a desenvolupar.

També cal esmentar que els convenis establerts amb particulars, que malgrat la seva importància econòmica és menys significativa, formen part de l'activitat de promoció d'habitatge.

2.3.1.1. Línies de préstec

Les operacions creditícies de l'Institut es poden agrupar en préstecs per a la promoció convinguda d'habitatges i altres tipus de préstecs.

1. Promoció convinguda d'habitatge

Les línies d'actuació de promoció d'habitatge convinguda són:

A) Préstecs traspassats de l'IPPV

Els préstecs regulats pel conveni marc entre l'extinguit IPPV i l'Ajuntament de Barcelona van passar a la titularitat de l'INCASOL, en virtut del Reial decret 2626/1985, de traspassos de la Generalitat de Catalunya.

El conveni marc es va desenvolupar mitjançant dos convenis signats entre l'extinguit IPPV i l'Ajuntament de Barcelona i dos convenis amb l'empresa municipal *VIMUSA*, així com diverses promocions als termes municipals de Sant Pere de Ribas, Lleida i la Seu d'Urgell.

Les condicions fixades per aquest tipus de préstecs concedits inicialment per l'extinguit IPPV, són una amortització a 25 anys, un 5% d'interès, una quota de creixement anual del 4% i uns cobraments trimestrals.

B) Préstecs concedits per l'INCASOL, en aplicació dels Acords Econòmics i Socials de 1985 i 1986 entre la Generalitat de Catalunya i l'Administració Central

Les condicions bàsiques del retornament d'aquest tipus de préstec són per un període de 25 anys, amb venciments semestrals al 5% d'interès i un creixement de la quota del 4% anual.

C) Finançament a d'altres promotors públics per a la construcció d'habitatges i convenis d'obra

En aquest cas, l'entitat beneficiària executa les obres amb finançament de l'INCASOL, retornant aquest finançament en les condicions fixades en el corresponent conveni.

Una de les formes que pot adoptar aquest finançament és el de cessió de crèdit a un tercer, aquesta forma es pot considerar com una amortització anticipada a càrrec d'un tercer que paga per compte del beneficiari de la promoció.

D) Finançament de l'adquisició d'habitatges usats i rehabilitació per altres promotors

L'INCASOL atorga préstecs, prèvia formalització de convenis amb ajuntaments o empreses municipals d'habitatge, mitjançant la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge amb la finalitat de finançar la construcció, rehabilitació o adquisició d'habitatges en el mercat secundari.

En aquest cas, el prestatari ha de justificar l'adquisició dels habitatges un cop n'ha rebut el fons.

Les condicions de retornament del préstec són beneficioses per la finalitat social que comporta aquesta activitat, sent el retornament a 25 anys amb venciments semestrals, amb un interès del 5% i un creixement anual de la quota del 4%.

2. Altres tipus de préstecs

A continuació es detallen altres tipus de préstecs que concedeix l'INCASOL, per a la promoció pública d'habitatge:

A) Préstecs per a la rehabilitació d'equipaments comunitaris

En aquest cas, l'INCASOL concedeix generalment a entitats sense afany de lucre, préstecs per a la rehabilitació d'equipaments comunitaris.

També en aquest cas, les condicions dels préstecs són beneficioses, establint-se l'amortització a 10 anys, un 5% d'interès i cobraments de quotes trimestrals. Les garanties establertes per aquest tipus de préstecs són, generalment, per avals, per garantia hipotecària, o bé en cas que el beneficiari sigui un ajuntament el compromís de consignació en el pressupost municipal de les anualitats del préstec.

B) Préstecs personals i d'habitatge rural

Aquests préstecs poden ser:

- Préstecs sense interès
- Préstecs personals hipotecaris
- Préstecs d'habitatge rural

Els préstecs sense interès corresponen a la finalitat de promocionar l'adquisició d'habitatges.

L'import del capital concedit és de 200.000 a 700.000 PTA, sense generar interès, amb 5 anys de carència i 10 anys d'amortització. El cobrament es realitza trimestralment i es garanteix per aval bancari o hipoteca.

Els préstecs personals hipotecaris són per al finançament de l'adquisició d'habitatges en el mercat secundari.

Les condicions bàsiques del retornament d'aquests préstecs són d'amortització en 25 anys amb un interès del 5% i un creixement de la quota de 4% anual.

Un altre tipus de préstec personal, que actualment ja no es concedeix, és el préstec personal per habitatge rural. Aquest tipus de préstec es van concedir per l'INCASOL en virtut del Decret 148/1985, per a la millora dels habitatges rurals.

Les condicions pactades de retornament van ser una amortització a 10 anys, amb venciments trimestrals al 5% d'interès, amb la garantia de dos avalistes.

2.3.1.2. Comptabilització de préstecs

A continuació presentem el detall de l'evolució dels préstecs comptabilitzats en els balanços de situació a 31 de desembre dels exercicis 1992 a 1995:

| | 31/12/92 | 31/12/93 | 31/12/94 | 31/12/95 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Préstecs Conveni IPPV, k | 7.794.057.422 | 7.593.885.822 | 7.382.457.680 | 7.189.245.145 |
| Préstecs Conveni IPPV, i | | 4.659.202.533 | 4.252.123.221 | 3.855.816.737 |
| Préstecs Rehabilitació Ajunt., k | 3.458.202.380 | 3.246.911.741 | 3.150.112.948 | 2.957.551.801 |
| Préstecs Rehabilitació Ajunt., i | | 685.535.310 | 636.483.481 | 608.627.093 |
| Préstecs Personals sense int. | 186.145.354 | 109.432.436 | 60.543.214 | 39.566.551 |
| Préstecs Personals Hipotec., k | 9.890.083 | 23.385.445 | 31.920.845 | 31.903.104 |
| Préstecs Personals Hipotec., i | | 20.558.793 | 23.583.142 | 25.490.016 |
| Préstecs Conveni AES 85-86, k | 1.243.240.790 | 1.240.130.391 | 1.233.053.602 | 1.222.279.344 |
| Préstecs Conveni AES 85-86, i | | 912.483.739 | 849.897.897 | 788.223.014 |
| Préstecs Habitatge Rural, k | 50.270.093 | 37.310.302 | 26.763.130 | 21.948.516 |
| Préstecs Habitatge Rural, i | | 4.505.751 | 4.103.483 | 3.426.431 |
| Préstecs Habitatge Rural Trans. | 67.365.186 | 56.261.743 | 51.095.736 | 48.717.741 |
| Préstecs Promoció Convinguda, k | 3.383.105.172 | 5.273.166.367 | 7.037.288.041 | 8.068.426.124 |
| Préstecs Promoció Convinguda, i | | 1.009.139.342 | 4.538.090.061 | 4.839.178.575 |
| Préstecs Convenis d'Obra, k | 208.121.589 | 213.095.892 | 212.489.317 | 210.370.358 |
| Préstecs Convenis d'Obra, i | | 134.926.850 | 170.834.155 | 159.047.097 |
| Préstecs Mercat Secundari, k | 2.104.808.128 | 2.094.890.462 | 2.064.715.733 | 1.950.466.065 |
| Préstecs Mercat Secundari, i | | 1.422.319.148 | 1.316.155.581 | 1.237.293.525 |
| Altres | 13.080.004 | (56.261.743) | (51.095.736) | (48.717.741) |
| TOTAL PRÉSTECES A LL / T | 18.518.286.201 | 28.680.880.324 | 32.990.615.531 | 33.208.859.496 |
| TOTAL PRÉSTECES A C / T | 497.720.162 | 2.101.255.811 | 2.757.004.438 | 3.113.474.073 |
| TOTAL PRÉSTECES | 19.016.006.363 | 30.782.136.135 | 35.747.619.969 | 36.322.333.569 |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL.

Nota: A partir de l'exercici 1993 es comptabilitza el nominal del préstec concedit (k) i els interessos (i).

En l'exercici 1993, i de conformitat amb la nova normativa comptable, l'INCASOL va procedir a l'adaptació de la seva comptabilitat, reflectint en balanç els interessos que cobrarà pels préstecs concedits.

El compte d'*Altres* del quadre anterior reflecteix la diferència del saldo de préstecs inclòs al balanç i la composició de les operacions creditícies presentada per l'Institut.

La diferència dels exercicis 1993 a 1995, correspon als Préstecs d'Habitatge Rural comptabilitzats en el balanç com a deutors. La diferència de l'any 1992, segons manifesta l'Institut, correspon a operacions a llarg termini, comptabilitzades com de curt termini.

Per últim, cal assenyalar que en el balanç de l'INCASOL hi figuren com a préstecs a curt termini els préstecs que tenen venciment inferior a 1 any; també s'imputen com a deutes a curt termini els rebuts de préstecs impagats.

2.3.1.3. Finançament

Gran part dels préstecs concedits per l'INCASOL es financen pels dipòsits de les fiances de contractes d'arrendament i pels recursos de les amortitzacions i interessos dels préstecs concedits.

L'INCASOL és el dipositari de tots els concerts i papers de fiances dels contractes de lloguer i serveis, actuant les Cambres de la Propietat Urbana com a gestores del moviment d'aquestes fiances, liquidant trimestralment a l'Institut i detreient una comissió del 4% sobre el paper de fiances venut i dels concerts de fiances formalitzats i un 20% sobre els recàrrecs de demora cobrats.

En l'estructura funcional de l'INCASOL, la gestió de les fiances està prevista en dues línies d'actuació que són la inspecció i la recaptació. Cal fer esment que la revisió del control de fiances de l'Institut, per part de la Sindicatura, va ser realitzada en l'informe SCF 07 D/1987, per aquest motiu no s'inclou en el present informe.

2.3.2. Revisió de l'activitat de préstecs

De la revisió efectuada per la Sindicatura referent als préstecs gestionats per l'Institut, destaquem els aspectes següents:

- Convenis amb el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, d'acord amb el Decret 162/1987, de 21 d'abril

El Decret 162/1987, de 21 d'abril, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, sobre finançament de les operacions de remodelatge del Barri de Baró de Viver i Eduard Aunós, estableix que el finançament de l'INCASOL per les actuacions a realitzar pel Patronat Municipal de l'Habitatge es farà de la següent forma:

- 30% com a subvenció a fons perdut, i de la quantitat restant:
- 35% com a préstec amb un 5% d'interès
- 65% com a bestreta sense interès.

L'Institut ha considerat fins a 31 de desembre de 1995, totes aquestes operacions com a préstecs pel 100% de l'import.

L'efecte de la regularització per aquest concepte, a realitzar per l'Institut durant l'exercici 1996, podria reclassificar com a subvenció part dels préstecs per 950 MPTA i retrocedir ingressos contra el fons patrimonial per 309 MPTA, presentant el desglossament següent:

| Promoció | Import operació (A) | Subvenció (30% A) | Bestreta (0.65 x 0.7 A) | Préstec (0.35 x 0.7A) | Interessos meritats a retrocedir |
|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Baró de Viver I | 697.481.045 | 209.244.314 | 317.353.875 | 170.882.856 | (162.669.616) |
| Baró de Viver II | 197.633.932 | 59.290.180 | 89.923.439 | 48.420.313 | (32.219.190) |
| Baró de Viver III | 393.784.510 | 118.135.353 | 179.171.952 | 96.477.205 | (47.191.242) |
| Baró de Viver IV | 581.171.760 | 174.351.528 | 264.433.151 | 142.387.081 | (22.311.566) |
| Baró de Viver V | 334.866.677 | 100.460.003 | 152.364.338 | 82.042.336 | -- |
| Baró de Viver VI | 201.962.624 | 60.588.787 | 91.982.994 | 49.480.843 | -- |
| Eduard Aunós I | 759.849.134 | 227.954.740 | 345.731.356 | 186.163.038 | (44.340.084) |
| Total (I) | 3.166.749.682 | 950.024.905 | 1.440.871.105 | 775.853.672 | (308.731.698) |
| La Capa | 571.521.499 | 171.456.450 | 260.042.282 | 140.022.767 | (177.195.454) |
| Can Farrero I | 288.473.661 | 86.542.098 | 131.255.516 | 70.676.047 | (65.881.212) |
| Total (II) | 859.995.160 | 257.998.548 | 391.297.798 | 210.698.814 | (243.076.666) |
| Total (I + II) | 4.026.744.842 | 1.208.023.453 | 1.832.168.903 | 986.552.486 | (551.808.364) |

Font: Institut Català del Sòl a 31 de desembre de 1995.

Les promocions La Capa i Can Farrero no s'inclouen explícitament en el Decret esmentat, i per aquest motiu no han estat reconegudes per l'Institut. No obstant, el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona les ha inclòs en les condicions atès que són promocions per reubicar persones afectades per l'enderrocament d'habitatges a Eduard Aunós.

De considerar-se La Capa i Can Farrero dintre de les condicions del Decret, l'import a retrocedir com a subvenció seria de 1.208 MPTA i com a ingressos de 552 MPTA.

Segons ens manifesta l'Institut, les promocions Baró Viver VII i Eduard Aunós II iniciades el 1996 ja s'adeqüen a les condicions del Decret 162/1987.

- Control i seguiment dels convenis signats per l'Institut

L'Institut manifesta que es fa un acurat seguiment i una revisió de tots els convenis signats per l'organisme. Els convenis traspassats, i com a tals antics, són de difícil seguiment però no s'han produït contenciosos significatius que no hagin pogut ser resolts adequadament.

- Sistema informàtic de seguiment de préstecs

El sistema informàtic utilitzat per l'Institut fins al tancament de 1995 confecciona taules d'amortització depurades manualment amb quotes negatives, en alguns casos, i llistats d'impagats no actualitzats, en d'altres.

A partir de l'exercici 1996 es posa en funcionament un nou sistema informàtic que permet confeccionar adequadament taules d'amortització i distingir el saldo amb venciment a curt i a llarg termini.

- Préstecs personals i d'habitatge rural

Els préstecs personals i d'habitatge rural es troben comptabilitzats de forma global, sense distingir la composició i el venciment.

Aquest grup d'operacions correspon a un gran nombre de préstecs de reduït import concedit en exercicis anteriors a 1989. L'Institut disposa d'expedients individualitzats amb els quals analitza i soluciona les incidències que es produeixen.

- Conciliació de dades entre el Servei d'Administració i el de Comptabilitat

S'han observat en exercicis anteriors diferències entre els serveis de comptabilitat i d'administració, que gestiona els préstecs que dificulten el control de les operacions. Aquestes diferències s'han detectat en la tipologia de la nomenclatura de les operacions, en els imports per operació i en el retard de notificació de cobraments per la seva comptabilització.

Se'ns manifesta que actualment els cobraments es notifiquen i concilien de forma ràpida i que el nou sistema informàtic ha permès disposar de la mateixa base d'informació pels dos serveis, el que ha permès facilitar la conciliació d'imports i homogeneïtzar la tipologia.

- Gestió de cobraments

En exercicis anteriors s'ha observat un retard en la reclamació d'impagats i dels seus interessos de demora corresponents i la manca d'utilització de la via de constrenyiment o de compensació de deutes.

Actualment, se'ns manifesta que en produir-se un impagat, que no sigui administració pública, passa a la via executiva i se li reclama el deute, i en el moment del cobrament se li calculen i facturen els interessos de demora que ha meritat.

No obstant això, la major part del deute pendent correspon a administracions públiques, normalment ajuntaments que mantenen saldos impagats antics i que no se'ls pot aplicar la via de constrenyiment.

L'Institut, quan és factible, aplica el sistema de compensació del deute amb pagaments d'impostos a l'ajuntament corresponent.

Detallem a continuació una mostra dels ajuntaments amb deute més significatiu per raó de l'import i l'antiguitat a la data de tancament de 1995, sense que consti el seu cobrament a 31 de desembre de 1996:

| Administració | Deute pendent | | |
|--------------------------------------|---------------|------------|------------------|
| | 31/12/1995 | 31/12/1996 | Antiguitat deute |
| Ajuntament Girona (**) | 50.255.366 | 53.011.857 | 1993/1996 |
| Ajuntament Lleida | 16.907.798 | 66.945.567 | 1989/1991 |
| Ajuntament Rubí | 42.113.866 | 47.094.808 | 1987/1996 |
| Garraf Promocions Municipals, SA (*) | 21.552.055 | 21.257.461 | 1994 |
| Patronat Habitatges Renda Limitada | 48.145.552 | 60.181.940 | 1992/1996 |
| Ajuntament Sant Boi de Llobregat | 20.957.767 | 28.758.711 | 1993/1996 |

Font: INCASOL. Mostra a 31 de desembre de 1996 d'entitats públiques amb deute superior als 15 MPTA amb alguna quota pendent anterior a 1995.

Imports en pessetes

Nota: (*) Deute traspassat de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes

(**) Compensats 13,5 MPTA de deute durant l'exercici 1996.

- Deute del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona de les actuacions de Pi i Molist i La Mina Canyelles

L'Administració central va traspassar a l'Institut unes operacions referents als barris de Pi i Molist i La Mina Canyelles, que es comptabilitzaven per l'organisme en el moment del cobrament fins a l'exercici 1993.

A 31 de desembre de 1995 figura comptabilitzat el deute a cobrar d'aquestes promocions per un import net aproximat de 273 MPTA. En el moment de la regularització es va comptabilitzar l'import traspassat al fons patrimonial de l'Institut.

- Programa de seguiment d'objectius en l'àrea de préstecs

Les operacions de préstecs no disposen d'un programa global d'actuació pel finançament d'habitatges amb objectius concrets i meritables amb indicadors que permetin avaluar el seu compliment.

No obstant això, els objectius de finançament d'habitatges vénen donats per la Direcció General d'Arquitectura i de l'Habitatge i es concreten per convenis amb els ajuntaments on es fixen els objectius d'habitatges i terminis per actuació.

2.4. GESTIÓ

En l'àmbit de la nostra fiscalització, avaluem la gestió de l'Institut en el desenvolupament de les funcions encomanades.

L'article tercer de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'Institut, fixa les funcions a desenvolupar les quals es sintetitzen de la forma següent:

- Redacció i execució de projectes i plans d'inversions a actuacions urbanístiques, d'ordenació territorial i d'habitatge.
- Adquisició, alienació, permuta o cessió de terrenys, arrendament de béns mobles o immobles i altres operacions que requereixi la gestió urbanística, d'acció territorial i d'habitatge.

Les funcions esmentades s'han desenvolupat principalment en la realització d'actuacions industrials, residencials i d'habitatge.

Per a l'avaluació de la gestió efectuada per l'Institut hem analitzat els aspectes següents:

- Evolució del resultat
- Actuacions de sòl industrial i de serveis
- Actuacions de sòl residencial
- Actuacions de promoció pública d'habitatge.

2.4.1. Evolució del resultat

L'evolució del resultat de l'exercici des de 1988 a 1995 és la següent:

| Exercici | Resultat | % Validació respecte exercici anterior |
|----------|---------------|--|
| 1988 | 418.312.430 | -- |
| 1989 | 425.972.297 | 1,83 % |
| 1990 | 808.856.575 | 89,88% |
| 1991 | 602.849.974 | (25,47)% |
| 1992 | 215.001.043 | (64,34)% |
| 1993 | (271.542.505) | (226,30)% |
| 1994 | (177.806.165) | 34,52 |
| 1995 | (214.809.374) | (20,81)% |

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'INCASOL

L'evolució del resultat reflecteix el bon moment del mercat immobiliari fins 1992 i la seva crisi des del mateix exercici.

Com a punts remarcables de l'evolució del resultat en els tres últims exercicis, cal destacar:

En l'exercici 1993 s'han incorporat existències a l'immobilitzat per import de 2.561 MPTA per l'actuació del Canal de Piragüisme de Castelldefels-Gavà i s'han aplicat les provisions dotades en exercicis anteriors per la mateixa actuació.

En l'any 1994 es produeixen resultats extraordinaris per import de 2.586 MPTA per la cancel·lació dels deutes de l'IPPV.

L'any 1995 s'han aplicat subvencions a l'explotació per import de 3.421 MPTA, de les quals 858 MPTA subvencionen les pèrdues de l'activitat de construcció d'habitatges, significat un canvi de criteri respecte els exercicis anteriors.

2.4.2. Actuacions de sòl industrial i de serveis

2.4.2.1. Criteris d'actuació

Les actuacions de l'INCASOL en sòl industrial s'han basat en els criteris següents:

- Reforçament dels grans centres urbans, a excepció de Barcelona, on s'ha realitzat actuacions de descongestió en municipis del cinturó industrial.

L'Institut ha realitzat actuacions industrials en la regió primera en 18 municipis, per un total de 1.563,91 hectàrees.

- Sosteniment del teixit industrial difós amb actuacions en zones econòmicament deprimides.

L'Institut desenvolupa actuacions industrials en polaritats de segon ordre en 40 municipis, amb una superfície d'actuació de 1.987,36 hectàrees i per presència comarcal en 24 municipis, amb una superfície d'actuació de 236,03 hectàrees.

- Actuacions específiques com l'ordenació del sistema d'activitats centrals, les actuacions al Delta de l'Ebre, a l'Eix del Llobregat, etc.

2.4.2.2. Inversió efectuada

Des de 1981, any d'inici de l'activitat de l'Institut, fins el 1995 l'organisme ha realitzat les inversions següents en sòl industrial i de serveis:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 25/95 - E

| | Actuacions industrials | Serveis i equipaments | Cimalsa | Total |
|--|------------------------|-----------------------|---------|----------|
| Adquisició de sòl | 20.649,9 | 2.916,7 | | 23.566,6 |
| Urbanització de sòl | 35.580,4 | 2.172,7 | 885,0 | 38.638,1 |
| Pagament a juntes de compensació, consorcis i empreses públiques | 1.291,9 | | | 1.291,9 |
| Total Inversió | 57.522,20 | 5.089,4 | 885,0 | 63.496,6 |
| Vendes de sòl | 39.710,7 | | 1.803,6 | 41.514,3 |

Font: Memòria INCASOL 1995. Dades no verificades per la Sindicatura.
Imports en milions de pessetes

Les existències de sòl industrial i de serveis a 31 de desembre de 1995 es detallen a continuació:

| | Existències a 31.12.1995 |
|------------------------------|--------------------------|
| Sòl en venda industrial | 31.386,2 |
| Sòl en curs industrial | 11.708,3 |
| Naus i edificacions en venda | 2.462,2 |
| Naus i edificacions en curs | 269,5 |
| Sòl en curs serveis | 2.208,5 |
| Total | 48.034,7 |

Font: Balanç INCASOL 31.12.1995
Imports en milions de pessetes

Cal fer esment que les dades, facilitades per l'Institut, de la inversió realitzada entre 1981 i 1995 en sòl industrial i de serveis, no han estat validades per la Sindicatura al correspondre en la seva major part a exercicis anteriors a l'àmbit de la present fiscalització.

2.4.2.3. *Detall d'actuacions*

Les inversions esmentades s'han materialitzat en les actuacions següents:

| | Actuacions industrials | Serveis i equipaments | Total |
|-----------------|------------------------|-----------------------|-------|
| En preparació | 28 | 2 | 30 |
| En urbanització | 3 | 1 | 4 |
| En venda | 55 | 1 | 56 |
| Realitzades | 15 | 2 | 17 |
| Total | 101 | 6 | 107 |

Font: Memòria INCASOL 1995.

Les actuacions realitzades i la seva situació a 31 de desembre de 1995 és detallen a l'Annex 2 del present informe.

2.4.3. Actuacions de sòl residencial

2.4.3.1. Criteris d'actuació

Les actuacions de l'INCASOL en sòl residencial han seguit bàsicament els criteris següents:

- Ubicar les actuacions segons el concepte de "Catalunya ciutat", és a dir, no crear nous nuclis urbans sinó complementar els existents aprofitant les estructures de les ciutats de tamany mig.

L'INCASOL disposa d'actuacions en 33 municipis de la Regió primera amb 887,66 ha, per descongestionar Barcelona, i realitza actuacions residencials en 24 ciutats mitges (de més de 10.000 habitants) amb 597,24 ha seguint el model de "Catalunya ciutat".

De la revisió efectuada únicament ens consten 8 municipis de més de 10.000 habitants, a on no s'ha fet actuació residencial o d'habitatge. En dos municipis l'actuació es troba en preparació per a propers exercicis.

Per una altra banda, l'Institut ha realitzat actuacions residencials en 34 ciutats de menys de 10.000 habitants amb una superfície d'actuació de 257,51 ha.

- Regular el preu de mercat del sòl, per l'efecte directe de la seva actuació i el indirecte sobre la resta de sòl del municipi.
- Millorar la gestió urbanística dels municipis afectats, mantenint el nivell de qualitat de les actuacions i complint els requeriments fixats pels plans generals municipals.
- Actuar en operacions de renovació de medis urbans antics, creant espais i promocionant habitatges i locals per als veïns afectats.

L'Institut ha realitzat actuacions de renovació urbana en 27 municipis amb una superfície d'actuació de 32,22 ha.

2.4.3.2. Inversió efectuada

La inversió realitzada per l'Institut en sòl residencial en el període 1981-1995 es desglossa a continuació:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 25/95 - E

| | Actuacions residencials | Renovació urbana | Total |
|--|-------------------------|------------------|----------|
| Adquisició de sòl | 14.538,3 | 1.872,5 | 16.410,8 |
| Urbanització de sòl | 22.616,0 | 1.063,1 | 23.679,1 |
| Pagament a juntes de compensació, consorcis i empreses públiques | 2.806,8 | | 2.806,8 |
| Total inversió | 39.961,1 | 2.935,6 | 42.896,7 |
| Vendes de sòl | 35.085,1 | -- | 35.085,1 |

Font: Memòria INCASOL 1995. Dades no validades per la Sindicatura
Imports en milions de pessetes

Les existències de sòl residencial i la renovació urbana a 31 de desembre de 1995, són les següents:

| | Existències a 31.12.1995 |
|--------------------------|--------------------------|
| Sòl en venda residencial | 6.441,0 |
| Sòl en curs residencial | 11.438,7 |
| Sòl en curs mixt | 2.488,8 |
| Total | 20.368,5 |

Font: Balanç INCASOL 31.12.1995
Imports en milions de pessetes

Cal fer esment que les dades, facilitades per l'Institut, de la inversió realitzada entre 1981 i 1995 en sòl residència i de renovació urbana, no han estat validades per la Sindicatura al correspondre en la seva major part a exercicis anteriors a l'àmbit de la present fiscalització.

2.4.3.3. Detall d'actuacions

Les inversions s'han realitzat en les actuacions següents:

| | Actuacions residencials | Renovació urbana | Totals |
|-----------------|-------------------------|------------------|--------|
| En preparació | 31 | -- | 31 |
| En urbanització | 21 | 31 | 52 |
| En venda | 37 | -- | 37 |
| Realitzades | 40 | 11 | 51 |
| Total | 129 | 42 | 171 |

Font: Memòria INCASOL 1995

El detall de la situació geogràfica i estat de les actuacions residencials, a 31 de desembre de 1995, es detalla a l'Annex 3 del present informe.

2.4.4. Actuacions d'habitatge

2.4.4.1. Criteris d'actuació

Les actuacions de l'INCASOL en habitatge segueixen bàsicament els criteris següents:

- Promoció directa d'habitatge. La majoria de les actuacions d'habitatge s'han realitzat dirigides a la promoció pública d'habitatge amb l'adjudicació d'aquests per *ADIGSA*, però mantenint en la mateixa actuació diferents tipologies d'habitatge amb diferents nivells de renda, creant barris heterogenis.
- Promoció convinguda.
- Regularització de patrimoni transferit. L'INCASOL va rebre transferits uns 70.000 habitatges el 1985, des de la data ha anat regularitzant l'escripturació i situació dels habitatges.
- Mantenir estàndards arquitectònics i de qualitat en les actuacions.
- Actuacions en nuclis antics i en remodelació de barris.

2.4.4.2. Inversió efectuada

La inversió realitzada per l'Institut en habitatge en el període de 1981-1995, es detalla seguidament:

| | Solars per a construcció d'habitatges | Construcció d'habitatges | Equipaments residencials | Promoció convinguda | Total |
|--|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|-----------|
| Adquisició de sòl | 3.874,7 | | | | 3.874,7 |
| Edificació d'habitatges | | 80.423,4 | 2.042,5 | | 82.465,9 |
| Finançament nous habitatges | | | | 13.306,7 | 13.306,7 |
| Préstecs rehabilitació equipaments | | | | 6.597,8 | 6.597,8 |
| Total inversió | 3.874,7 | 80.423,4 | 2.042,5 | 19.904,5 | 106.245,1 |
| Vendes d'habitatges, locals comercials i altres edificacions | -- | 49.511,8 | -- | -- | 49.511,8 |

Font: Memòria INCASOL 1995. Dades no validades per la Sindicatura.
Imports en milions de pessetes

Cal fer esment que les dades, facilitades per l'Institut, de la inversió realitzada entre 1981 i 1995 en habitatge, no han estat validades per la Sindicatura al correspondre en la seva major part a exercicis anteriors a l'àmbit de la present fiscalització.

Les existències d'habitatge a 31 de desembre de 1995 es presenten a continuació:

| | Existències a 31.12.1995 |
|--------------------|--------------------------|
| Habitatge en venda | 4.613,3 |
| Lloguers | 1.171,2 |
| Locals en venda | 4.378,7 |
| Habitatge en curs | 25.102,7 |
| Total | 35.265,9 |

Font: Balanç INCASOL 31.12.1995
Imports en milions de pessetes

2.4.4.3. Detall d'actuacions

Les inversions esmentades es concreten en les promocions següents:

| | Actuacions de promoció pública directa | Actuacions de promoció convinguda | Totals |
|-----------------------------|--|-----------------------------------|--------|
| Nombre d'actuacions | 294 | 59 | 353 |
| Nombre d'habitatges | 18.622 | 3.846 | 22.468 |
| Nombre d'habitatges acabats | 14.044 | | 14.044 |

Font: Memòria INCASOL 1995

La relació d'actuacions en habitatge i renovació urbana, a 31 de desembre de 1995, es detallen a l'Annex 4 del present informe.

2.4.5. Resultat de les actuacions

El resultat de les actuacions de l'INCASOL és de difícil quantificació objectiva, atès que a més de considerar la inversió econòmica efectuada s'ha de tenir en compte els objectius perseguits mitjançant les actuacions, detallades anteriorment, i que són entre d'altres els següents:

La regulació del preu de mercat del sòl, la millora de la gestió urbanística dels municipis afectats, el sosteniment del teixit industrial difós, el manteniment d'estàndars arquitectònics i de qualitat, el reforçament industrial dels grans centres urbans, el complementar residencialment les ciutats de tamany mig i, finalment, la promoció directa i convinguda d'habitatge i la remodelació de barris.

L'Institut no disposa d'indicadors que permetin una avaluació acurada dels objectius mencionats. No obstant això, per a una aproximació de la tasca realitzada s'han detallat les actuacions i les inversions en els punts anteriors.

En el resultat econòmic es diferencien les actuacions de sòl i les d'habitatge.

a) Resultat econòmic de les actuacions de sòl en venda:

El resultat econòmic aproximat de les actuacions de sòl en venda, segons dades facilitades per l'Institut, es detalla a continuació:

| Concepte | Import |
|--|----------------|
| I. Sòl traspasat | 7.940.993.507 |
| II. Inversió efectuada | 77.669.601.460 |
| III. Subvencions directes de sòl aplicades | 478.458.885 |
| IV. Vendes | 74.175.091.028 |
| V. Sòl traspasat a promoció d'habitatge | 3.971.191.923 |
| VI. Existències 31/12/95 | 37.827.241.796 |
| VII = (IV + V + VI) - (I + II - III) Resultat actuacions | 30.841.388.665 |
| VIII. Grau de realització actuacions (*) | (*) |
| IX = VII * VIII Resultat ponderat actuacions | 22.575.713.447 |

Font: INCASOL

Imports en pessetes

Nota: (*) El grau de realització depèn de cada actuació, s'ha aplicat individualment en el càlcul i per tant no pot extrapolar-se a un percentatge global.

El resultat econòmic de les actuacions de sòl en venda ha estat molt positiu, en part per les actuacions on va ser inicialment cedit el terreny i que, per tant, el seu cost no reflecteix totalment la inversió que s'hauria efectuat en cas de compra o expropiació del terreny.

b) Resultat econòmic de les actuacions d'habitatge en venda:

El resultat econòmic aproximat de les actuacions d'habitatge en venda, segons dades facilitades per l'Institut, és el següent:

| Concepte | Import |
|--|-----------------|
| I. Inversió efectuada | 65.986.698.978 |
| II. Vendes | 52.254.961.189 |
| III. Existències 31/12/95 | 8.938.969.347 |
| IV = II + III - I Resultat de les actuacions | (4.792.768.442) |
| V. Grau de realització (*) | (*) |
| VI = IV * V Resultat ponderat | (3.731.904.139) |

Font: INCASOL

Imports en pessetes

Nota: (*) El grau de realització depèn de cada actuació, s'ha aplicat individualment en el càlcul i per tant no es pot extrapolar a un percentatge global.

El resultat econòmic de les actuacions d'habitatge en venda ha estat negatiu, malgrat que el resultat de les actuacions cedides va ser considerablement positiu.

Com a síntesi de l'avaluació econòmica de les actuacions, es pot concloure que el resultat global ha estat molt positiu, finançant el benefici de les actuacions en sòl les pèrdues de l'habitatge. No obstant això, cal tenir en compte que a més de les actuacions en venda avaluades, l'Institut disposa de nombroses actuacions en curs per valor de 53.216 MPTA no considerades en el càlcul i atès que, en alguns casos,

han estat aturades podrien afectar el resultat aproximat calculat.

El càlcul descrit no inclou l'efecte dels interessos del seu finançament, el qual afectaria significativament el resultat final.

Reiterem, finalment, que per a una avaluació global de l'actuació de l'Institut s'han de considerar altres paràmetres, inclosos en les funcions encomanades, que els estrictament econòmics, els quals no hem quantificat en no disposar l'organisme indicadors suficients per a fer-ho.

3. CONCLUSIONS

3.1. OBSERVACIONS

Hem realitzat la fiscalització de l'Institut Català del Sòl en la forma que disposen els articles 2 i 11 de la Llei de la Sindicatura de Comptes de Catalunya. La fiscalització es refereix a l'exercici 1995, no obstant en aquells aspectes que hem considerat clarificadors s'ha fet referència a exercicis anteriors.

Les actuacions de l'Institut, tant les referides a la promoció pública de l'habitatge com les referides a la preparació de sòl industrial i residencial, es desenvolupen generalment en varis exercicis. Per aquest motiu hem seleccionat una mostra que comprèn tots els aspectes de l'actuació de l'Institut, des de l'adquisició del sòl, el planejament, les obres i l'alienació que no es limita a l'any fiscalitzat, 1995, sinó a tots els anys que comprenen les respectives actuacions i el seu finançament.

En l'apartat 2 d'aquest informe hem fet algunes observacions puntuals, així com també en analitzar el Balanç 1995 i el Compte de Resultats.

Del conjunt del nostre treball, formulem les següents observacions:

- **Referent als comptes presentats**

L'INCASOL ha tramès a la Sindicatura de Comptes els estats financers, liquidacions pressupostàries i memòries, en període reglamentari, i en la forma que disposa la Conselleria d'Economia i Finances per a les entitats autònomes comercials, industrials, financeres i anàlogues.

La Sindicatura de Comptes n'ha fet un seguiment anual, així com de les auditories de la Intervenció General de la Generalitat de Catalunya i de les privades.

Concretament, i en referència a l'any 1995, l'Institut ha adaptat la seva comptabilitat al Pla General de Comptabilitat, aprovat pel Reial decret 1643/1990, de 20 de desembre, ja que el Pla General de Comptabilitat Pública, aprovat per

l'Ordre del Departament d'Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya només és d'aplicació a partir de l'exercici 1996.

• **Referent al balanç**

Tenint en compte les consideracions globals detallades a l'apartat 2.1.2. del present informe, cal fer les observacions següents:

- a) La baixa rotació de les existències que de 59.427 MPTA en l'any 1991 van passar a 103.693 MPTA a 31 de desembre de 1995, si bé es justifica, tal com s'ha esmentat, per la paràlització del mercat immobiliari pel que fa a l'activitat de sòl, i a l'increment constant en aquest període, en la inversió en construcció pel que fa a l'habitatge, ha provocat que l'excedent d'explotació no cobreixi els costos financers en els tres últims anys.
- b) Les provisions fetes per l'Institut, per un import de 9.423 MPTA, podria resultar insuficient si tenim en compte que en els últims quatre anys la rotació de les existències ha disminuït considerablement. No obstant això, per cobrir la possible contingència, les provisions per immobilització d'existències han augmentat en l'exercici 1995 en 1.240 MPTA.
- c) L'Institut ha fet una imputació de costos indirectes a les existències en un percentatge del 7%, quan el promig dels tres últims anys va ser d'un 21%.

Aquest fet afectaria el balanç, tant en les existències com en els comptes de resultats.

- d) El saldo de Tresoreria a 31 de desembre de 1995, de 1.261 MPTA, tot i ser important és inferior al 10% dels dipòsits per fiances que sumen 26.185 MPTA, incomplint la normativa vigent. No obstant això, l'Institut té crèdit disponible i deutors a cobrar a curt termini, que cobririen suficientment la necessitat de disponible.
- e) L'important endeutament a llarg termini per 32.096 MPTA ha augmentat considerablement en els darrers exercicis per aplicació de les línies de finançament al Pla de l'Habitatge, representant un elevat cost financer que podria crear problemes de finançament de l'Institut, i augmenta considerablement les despeses financeres imputables a les seves actuacions.
- f) Considerem que els immobles en lloguer haurien de comptabilitzar-se com a Immobilitzat material i no com a Existències. L'Institut els manté en aquest compte perquè té la intenció de vendre'ls.

• **Referent al compte de resultats**

Cal assenyalar que la comptabilització de subvencions de capital com a subvencions corrents incideix en el Fons Patrimonial i en el compte de resultats.

Algunes de les contingències verificades podrien ocasionar passius, no provisionats, de difícil quantificació objectiva.

• **Referent a l'activitat de l'Institut**

L'activitat de l'Institut és molt difícil de projectar en un Pla Anual d'Inversions i Finançament (PAIF), tal com disposa l'article 28 de la Llei 4, de 29 de març de 1985 (Estatut de l'Empresa Catalana).

Totes les seves actuacions incideixen en varis exercicis i seguint la programació fixada per la Direcció General d'Urbanisme, per les actuacions de sòl, i de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, per les actuacions d'habitatge.

La fiscalització de l'activitat de l'Institut s'ha realitzat sobre una mostra seleccionada representativa de la seva gestió tant en els polígons industrials i residencials com en la promoció pública de l'habitatge.

Els aspectes més significatius que hem pogut verificar són els següents:

- 1) S'han posat de manifest algunes diferències entre el plantejament i l'execució de les actuacions. Generalment, disminueixen les previsions d'ingressos i augmenten les previsions de despeses.
- 2) L'adjudicació de les obres s'ha fet en forma reglamentària i quasi sempre "a la baixa". No obstant això, les revisions posteriors provoquen uns costos quasi sempre superiors als previstos.
- 3) Algunes obres complementàries s'han adjudicat directament, sense la corresponent justificació. Algunes d'aquestes obres sembla que podrien ser previstes en el plantejament.
- 4) El retard en el pagament d'algunes certificacions d'obres ha ocasionat pagaments d'interessos que augmenten els costos financers. Per altra banda, en algunes actuacions no estan determinats prèviament aquests costos.
- 5) L'adquisició de sòl, en els casos d'expropiació, s'ha fet repetidament en tràmit d'avinença sense que s'hagi comprovat que els preus de compra superin els de mercat.

• **Referent a la gestió de préstecs**

Cal distingir entre els préstecs concedits per l'Institut i els imports finançats per l'Institut en l'activitat de promoció de l'habitatge. En els dos casos són deutors però amb característiques diferents i també diferents els procediments de cobrament com es desprèn del contingut del present informe.

L'Institut no ha aplicat correctament les condicions fixades pel Decret 162/1987, referent als préstecs amb el Patronat Municipal de l'Habitatge. La regularització el 1996 tindrà l'efecte de considerar com a subvenció préstecs per 950 MPTA i retrocedir interessos meritats fins 1995, per 309 MPTA.

S'han observat deficiències en el sistema informàtic de control de préstecs resoltes amb un nou programa el 1996.

Els préstecs personals i d'habitatge rural, amb un saldo pendent aproximat a 31 de desembre de 1995 de 93 MPTA, es comptabilitzen agrupadament sense detallar la seva composició i el desglossament per terminis.

La major part de l'import impagat de préstecs correspon a ajuntaments, alguns dels quals amb deute antic de difícil reclamació en no poder-se aplicar la via executiva.

A partir de 1993, i de conformitat amb la nova normativa comptable, l'INCASOL va fer una nova reclassificació dels préstecs, comptabilitzant el nominal del préstec concedit més els interessos a cobrar i reconeixent els interessos a futur que es meriten anyalment com a ingressos a distribuir en varis exercicis.

• **Referent a la gestió**

Les actuacions en venda han tingut un resultat econòmic aproximat positiu en la promoció de sòl i negatiu en les d'habitatge, des de la creació de l'Institut. No obstant això, l'avaluació de l'activitat de l'Institut ha de considerar l'acompliment d'altres objectius no econòmics, inclosos en les funcions encomanades, els quals no han pogut ser avaluats en no disposar l'organisme d'indicadors per a la seva quantificació.

El resultat de l'organisme manté una acusada tendència a la baixa des de l'exercici 1990, malgrat que no és fins el 1993 quan comencen les pèrdues en el compte de resultats, les quals no han estat més considerables atès que en els últims exercicis s'han produït ingressos extraordinaris o canvis de criteri comptable que han mitigat la pèrdua.

3.2. RECOMANACIONS

• Referent a la comptabilitat

La Generalitat de Catalunya, per Ordre del Departament d'Economia i Finances de 28 d'agost de 1996, va aprovar el Pla de Comptabilitat Pública d'aplicació a les empreses públiques catalanes, en relació al contingut de la Llei 4/1985, de 29 de març.

Cal recordar que el Pla de Comptabilitat aprovat és d'aplicació retroactiva a primers de gener de 1996.

Recomanem que en la seva aplicació quedin reflectits els resultats separadament de l'actuació en polígons i de la promoció de l'habitatge.

• Referent al balanç

Recomanem imputar directament el màxim possible dels costos a cada polígon minimitzant els costos indirectes.

Els habitatges destinats a lloguers s'han de comptabilitzar a l'immobilitzat material.

D'acord amb el principi de prudència valorativa, les contingències han de provisionar-se en el balanç de l'organisme. Recomanem la provisió dels litigis presentats contra l'Institut amb sentència ferma i els que es troben en curs i es preveuen que siguin contraris a l'organisme.

• Referent a l'activitat de l'Institut

Es recomana un estudi acurat de les previsions d'ingressos i despeses en el moment del plantejament, ja que s'ha verificat que les desviacions són freqüents incidint significativament en el resultat econòmic de les actuacions, especialment per la manca de concreció dels costos financers.

Tota vegada que les actuacions en habitatges són molts cops deficitàries i tenen els preus de venda fixats, és convenient que es precisin al màxim els costos directes, indirectes i financers, per si és procedent que la Generalitat els subvencioni.

• Referent a la gestió de préstecs

Recomanem la regularització dels convenis, amb el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, establerts en base al Decret 162/1987. L'Institut ens manifesta que aquesta regularització es farà en l'exercici 1996. Igualment, recomanem una especial atenció en liquidar interessos de demora.

El Decret esmentat anteriorment no fixa amb càrrec a quines partides s'haurà de registrar la condonació del 30% dels crèdits concedits. En conseqüència, recomanem que quan s'estableixin condicions especials de finançament de les actuacions d'habitatge, es facilitin a l'Institut els mitjans necessaris per portar-les a terme.

- **Referent al programa d'actuació**

Donada la dificultat de confeccionar un PAIF anual, recomanem l'establiment de programes específics d'actuació quantificats que permetin avaluar la gestió de l'Institut en les funcions que té encomanades.

És convenient que l'Institut posi tota l'atenció en el sanejament financer, tenint en compte les xifres importants de deutors i creditors, ja que la situació financera de l'Institut fa pensar en futures operacions de crèdit si no vol paraitzar la seva activitat.

Aquesta situació podria millorar si els mercat immobiliari reaccionés i fes possible realitzar les importants existències.

4. ANNEXOS

4.1. ANNEX 1: ACTUACIÓ "CAN SANT JOAN"

ACTUACIÓ "CAN SANT JOAN" Rubí a 31 de desembre de 1995

| Obra | Denominació | Pressupost d'adjudicació | Data adjudicació | Pressupost actualitzat | Certificació total | % Obra executada |
|-----------|---|--------------------------|------------------|------------------------|--------------------|------------------|
| 00392.030 | Dipòsit aigua 8.000 m ³ Can Graells | 30.000 | 30.08.1988 | 30.000 | 30.000 | 100 |
| 00392.040 | Const. carrer p. serveis parcel·la | 22.228 | 19.06.1989 | 24.447 | 24.447 | 100 |
| 00392.050 | Expl. traça intersecció amb l'Eix Vallvidrera | 22.231 | 12.07.1989 | 24.451 | 24.451 | 100 |
| 00392.100 | Perf. captació d'aigües finca Can Corberas | 13.479 | 27.05.1991 | 13.479 | 13.479 | 100 |
| 00392.110 | Desnonament horts Act. "Can S. Joan" | 22.550 | 28.11.1991 | 22.550 | 22.550 | 100 |
| 00392.120 | Variant línia 110 Kv Act. "Can S. Joan" | 11.818 | 14.02.1992 | 4.671 | 4.671 | 100 |
| 00392.140 | Enjardinament Torrent dels Arous F-1 al par | 14.449 | 03.04.1992 | 15.894 | 15.894 | 100 |
| 00392.141 | Mantenim. jardineria "Can S. Joan" | 4.467 | 29.09.1993 | 4.467 | 4.467 | 100 |
| 00392.142 | Mant. espais verds "Can S. Joan" | 9.010 | 25.05.1995 | 9.010 | 8.080 | 89,68 |

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 25/95 - E

ACTUACIÓ "CAN SANT JOAN" Rubí a 31 de desembre de 1995

| Obra | Denominació | Pressupost d'adjudicació | Data adjudicació | Pressupost actualitzat | Certificació total | % Obra executada |
|---------------------------|---|--------------------------|------------------|------------------------|--------------------|------------------|
| 00392.143 | Mant. espais verds "Can S. Joan" | 8.246 | 15.03.1996 | 8.246 | 2.148 | 26,05 |
| 00392.150 | Conveni const. escomesa gas "Can S. Joan" | 5.600 | 16.12.1991 | 5.600 | 5.600 | 100 |
| 00392.160 | Enjardinament Torrent dels Alous | 29.769 | 16.02.1991 | 32.745 | 32.745 | 100 |
| 00392.180 | Abastament d'aigüa al Golf Rubí-Sant Cugat | 28.079 | 11.06.1993 | 28.079 | 28.079 | 100 |
| 00392.181 | Abastament d'aigüa mecanisme d'elev. | 10.173 | 11.06.1993 | 11.190 | 11.190 | 100 |
| 00392.182 | Conduc. aigües reg. comp. Sant Joan | 24.733 | 13.06.1994 | 26.534 | 26.534 | 100 |
| 00392.190 | Subm. i col. senyal. exterior pard d'activit. | 2.956 | 25.05.1993 | 2.422 | 2.422 | 100 |
| 00392.200 | Soterrament línia 25 Kv que creua el golf | 16.401 | 08.06.1993 | 17.174 | 17.174 | 100 |
| 00392.201 | Sub. elèctric golf amb línia HT i ET Rubí | 16.445 | 29.10.1993 | 16.445 | 16.445 | 100 |
| 00392.210 | Accés al camp de golf i cementiri Rubí | 17.468 | 22.03.1994 | 19.198 | 19.198 | 100 |
| 00392.240 | Enjardinament Talussos Parc "Can S. Joan" | 28.131 | 02.11.1993 | 30.649 | 30.649 | 100 |
| 00392.260 | Mesures urgents de protecció Bassa dels Alous | 11.174 | 17.02.1994 | 11.174 | 8.795 | 78,71 |
| 00392.261 | Enjard. talussis riera a la Bassa dels Alous | 3.151 | 08.11.1995 | 3.151 | 3.151 | 100 |
| 00392.270 | Cond. Parc Agr. "Can n'Orioc" | 28.307 | 22.03.1994 | 30.460 | 30.460 | 100 |
| 00392.280 | Pav. voreres via interpolar a "Can S. Joan" | 11.935 | 28.11.1994 | 11.935 | 11.935 | 100 |
| 00392.290 | Acab. enllaç prov. amb la crta. BP-1503 | 6.565 | 28.11.1994 | 6.565 | 6.565 | 100 |
| 00392.310 | Millora silvícola bosc de Can Graells | 5.263 | 24.05.1995 | 5.263 | 5.263 | 100 |
| Total | | 404.628 | | 415.799 | 406.392 | |
| Total general obres | | 2.181,62 | | | | |
| Total altres costos obres | | 186,54 | | | | |

Imports en milions de pessetes

4.2. ANNEX 2: RELACIÓ D'ACTUACIONS DE PROMOCIÓ DE SÒL. ACTUACIONS INDUSTRIALS I DE SERVEIS I EQUIPAMENTS

RELACIÓ D'ACTUACIONS DE PROMOCIÓ DE SÒL. ACTUACIONS INDUSTRIALS

| Municipi | Actuació | Estat |
|----------------------|--|---------------|
| Abdera | Sant Ermengol | En venda |
| Abdera | Sant Ermengol II | En preparació |
| Aldea, l' | Polígon Industrial Catalunya | En preparació |
| Aldea, l' | l'Estació de Mercaderies | En preparació |
| Alforja, l' | les Sorts | En preparació |
| Almacelles | el Pla de la Creu | En venda |
| Amposta | les Tosses | En venda |
| Arenys de Mar | Valldegata Draper | En venda |
| Bagà | el Torrent de Gibellas | En venda |
| Balaguer | Campllong | En venda |
| Balaguer | Ampliació de Campllong | En preparació |
| Balenyà | la Bòbila | En venda |
| Bellpuig | el Fontando | En preparació |
| Berga | el Polígon de la Valldan | En venda |
| Blanes | Sector Industrial Carretera de l'Estació | Finalitzada |
| Borges Blanques, les | les Verdunes | En venda |
| Calaf | les Garrigues | En venda |
| Camarles | la Venta Nova | En venda |
| Cardona | la Cort | En venda |
| Cassà de la Selva | el Carrilet Industrial | En execució |
| Castellar del Vallès | el Pla de la Bruguera Industrial | En venda |
| Castellgalí | el Pla del Camí | En preparació |
| Centelles (SUP) | la Gavarra | En venda |

| Municipi | Actuació | Estat |
|------------------------------------|-------------------------|---------------|
| Pobla de Claramunt, la | els Plans d'Arau | En venda |
| Prat de Llobregat, el | Estruc | En venda |
| Puig-reig | Can Vidal | En venda |
| Puigcerdà | el Sector de l'Estació | En venda |
| Reus | el Mas de les Ànimes | En venda |
| Reus | el Mas Battle | En preparació |
| Ripoll | la Casa Nova de Baix | En venda |
| Rubí- Sant Cugat del Vallès | Can Sant Joan | En venda |
| Sallent | l'Illa Sud | En venda |
| Sant Cugat del Vallès | Can Graells | Finalitzada |
| Sant Feliu de Buixalleu | Sector industrial | En venda |
| Sant Feliu de Codines | el Pla de la Costa | En venda |
| Sant Joan de les Abadesses | la Coromina del Bac | En venda |
| Sant Joan Despí- Sant Just Desvern | el Centre Direccional | Finalitzada |
| Sant Martí de Tous | la Carretera d'Igualada | En venda |
| Sant Sadurní d'Anoia | les Casetes d'en Mir | Finalitzada |
| Sant Vicenç dels Horts (SUP) | Sant Antoni | Finalitzada |
| Santa Bàrbara | el Barranc d'en Lledó | En preparació |
| Santa Coloma de Queralt | el Pont de la Barquera | En venda |
| Santa Oliva-la Bisbal del Penedès | l'Albornar | En preparació |
| Santa Perpètua de Mogoda | Can Roca | En venda |
| Santa Perpètua de Mogoda | les Minetes | En venda |
| Santa Perpètua de Mogoda | Can Vinyalets | En preparació |

RELACIÓ D'ACTUACIONS DE PROMOCIÓ DE SÒL. ACTUACIONS INDUSTRIALS

| Municipi | Actuació | Estat |
|----------------------------------|------------------------------------|---------------|
| Cerdanyola del Vallès | Can Fatjó | En preparació |
| Cervera | Cervera Industrial | En venda |
| Cornellà de Llobregat | Femades | Finalitzada |
| Deltebre | Zona de Desenvolupament Industrial | En preparació |
| Espluga de Francolí, l' | les Eres | En preparació |
| Figueres (SUP) | el Sector del Recinte Firal | En venda |
| Gandesa | la Plana | En venda |
| Gavà - Castelldefels | el Camí Ral | En venda |
| Girona | Pla de Dalt Domeny | En preparació |
| Gironella | Cal Guinyola | En venda |
| Hospitalet de Llobregat, l' | Pedrosa | En venda |
| Igualada | Igualada Industrial | En venda |
| Jonquera, la | Sector Aparcament | En venda |
| Lleida | el Polígon Industrial del Segre | Finalitzada |
| Lleida | el Camí dels Frares | En venda |
| Lleida | la Moradilla | En preparació |
| Manlleu | el Verdaguer | En venda |
| Manresa | Bufalvent | En venda |
| Mollet del Vallès | Sector Sud Gallecs Industrial | Finalitzada |
| Montblanc | el Sol de l'Horta | En preparació |
| Montcada i Reixac/Ripollet (SUP) | la Granja | En preparació |
| Monferrer i Castellbó (SUP) | Sector Industrial | En venda |
| Montmeló | Sota el Molí | En preparació |
| Móra d'Ebre | la Verdaguera | En venda |
| Móra la Nova | la Partida Aubals | En venda |
| Olot | el Pla de Baix | Finalitzada |
| Palamós | el Pla de Sant Joan | En venda |
| Palau de Plegamans | la Riera de Caldes Industrial | Finalitzada |

| Municipi | Actuació | Estat |
|--|---|---------------|
| Santa Perpètua de Mogoda/Mollet del Vallès | Gallecs-la Creueta | Finalitzada |
| Seu d'Urgell, la (SUP) | la Seu Industrial | En venda |
| Solsona | els Ametllers | En venda |
| Tarragona | Francolí | Finalitzada |
| Tarragona | Riuclar | En venda |
| Tarragona | la Canonja | En preparació |
| Tàrraga | Riambau | En venda |
| Tàrraga | la Canaleta | En preparació |
| Terrassa | els Bellots | Finalitzada |
| Torelló | el Mas la Campaneria | En preparació |
| Torelló | el Mas les Vinyes | En execució |
| Tortosa | el Polígon Industrial Baix Ebre | En venda |
| Tortosa- Roquetes | el Pla de l'Estació | En preparació |
| Tremp | la Partida Colomina | En venda |
| Ulldecona | Valdepins | En preparació |
| Vall-llobrega | Pla Parcial Industrial i de Serveis Portuaris | En execució |
| Valls | el Palau de Reig | En preparació |
| Vic | el Polígon Malloles | En venda |
| Vic | el Parc d'Activitats Econòmiques d'Osona | En venda |
| Vielha e Mijaran | Vielha Industrial | En venda |
| Vila-sana | Parc d'Activitats Agroalimentàries del Pla d'Urgell | En venda |
| Viladecans | Ca l'Alemany | En preparació |
| Viladecavalls | Can Mitjans | En venda |
| Vilafranca del Penedès | l'Estació de Mercaderies | Finalitzada |
| Vilafranca del Penedès | les Bassetes | En preparació |
| Vilamallà | l'Estació de Transports | Finalitzada |
| Vilanova i la Geltrú | la Sínia i les Vaques | En preparació |

RELACIÓ D'ACTUACIONS DE PROMOCIÓ DE SÒL. ACTUACIONS DE SERVEIS I EQUIPAMENTS

| Municipi | Actuació | Estat |
|---------------------|--|---------------|
| Banyoles | el Parc de la Draga | Finalitzada |
| Castelldefels | Quarta Universitat | En preparació |
| Castelldefels- Gavà | el Canal de Piragüisme d'Aigües Tranquil·les | Finalitzada |
| Far d'Empordà, el | l'Estació Duanera | En preparació |
| Reus | el Mas Barberà | En execució |
| Sabadell | l'Eix Francesc Macià | En venda |

4.3. ANNEX 3: RELACIÓ D'ACTUACIONS DE PROMOCIÓ DE SÒL. ACTUACIONS RESIDENCIALS

RELACIÓ D'ACTUACIONS DE PROMOCIÓ DE SÒL. ACTUACIONS RESIDENCIALS

| Municipi | Actuació | Estat |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------|
| Abrera | el Morral | En preparació |
| Agramunt | l'Eixample de Sió | En venda |
| Ametlla de Mar, l' | les Ribes Altas | En venda |
| Arboç, l' | Santa Llúcia | En venda |
| Argentona | el Cros | En preparació |
| Artés | el Sindicat | En preparació |
| Banyoles | la Vila Olímpica | En venda |
| Barberà del Vallès | Can Llobet | Finalitzada |
| Bellver de Cerdanya | el Pla de Tomet | En preparació |
| Bisbal d'Empordà, la | la Guardiola | En execució |
| Caldes de Malavella | el Bosc d'en Manau | En venda |
| Calella (SUP) | el Parc de Calella | En venda |
| Campdevàrol | el Pla de l'Estació | En execució |
| Camprodon | Can Pascal | Finalitzades |
| Canet de Mar (SUP) | Can Salat Busquets | En execució |
| Canovelles | Can Gurgui | En preparació |
| Cassà de la Selva | el Carrilet Residencial | En execució |
| Castellar del Vallès | el Pla de la Bruguera Residencial | En execució |
| Castelló d'Empúries | el Temple | En venda |
| Castellterçol | els Rourets | En venda |
| Cerdanyola del Vallès | Canaletes | Finalitzada |
| Cervera | el Camí de les Forques | Finalitzada |
| Cervera (SUP) | l'antic camí del Castell Nou | En execució |
| Falset | Sort de la Fàbrica | En preparació |
| Figueres | l'Olivar Gran | Finalitzada |
| Figueres | les Basses de Sant Pau | En preparació |
| Flix | la Bantonella | En venda |

| Municipi | Actuació | Estat |
|--------------------------|--------------------------------|---------------|
| Móra d'Ebre | la Democràcia | En venda |
| Ordis | la Tria | En venda |
| Palafrugell | el Bruguerol | Finalitzada |
| Palafrugell (SUP) | el Pi Verd | En preparació |
| Palamós | la Coromina | Finalitzada |
| Palau de Plegamans | la Riera de Caldes Residencial | Finalitzada |
| Pallejà | la Torroja | Finalitzada |
| Pallejà (SUP) | Sector Est | En execució |
| Piera | el Camp d'en Rovira | Finalitzada |
| Polinyà | Can Serra | En preparació |
| Preses, les | Pladevall | En venda |
| Preses, les | el Camp del Prat | En preparació |
| Puigcerdà (SUP) | l'Avinguda del Segre | En venda |
| Reus | el Mas Abelló | En venda |
| Reus | el Mas Iglesias | En preparació |
| Ripollet | el Torrent II | Finalitzada |
| Ripollet | Gassó- Vargas | En execució |
| Ripollet | el Molí d'en Rata | En preparació |
| Roquetes | la Torre de Gil | En venda |
| Roses | els Grecs | En venda |
| Rubí | Ca n'Oriol | Finalitzada |
| Rubí (SUP) | Ca n'Alsamora | En preparació |
| Sabadell | l'Eix Francesc Macià | Finalitzada |
| Sabadell | Can Llong | En preparació |
| Sant Andreu de la Barca | Can Canals | Finalitzada |
| Sant Carles de la Ràpita | el Maset | Finalitzada |
| Sant Cugat del Vallès | Sant Domènec- el Colomer | Finalitzada |

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 25/95 - E

RELACIÓ D'ACTUACIONS DE PROMOCIÓ DE SÒL. ACTUACIONS RESIDENCIALS

| Municipi | Actuació | Estat |
|----------------------------------|--------------------------------|---------------|
| Franqueses del Vallès, les (SUP) | Can Calet | En execució |
| Gavà | les Bòbiles | En preparació |
| Girona | Fontajau | Finalitzades |
| Granada, la | Sector la Torre | En preparació |
| Granollers | les Tres Torres | En venda |
| Granollers | les Tres Torres III | En venda |
| Granollers (SUP) | el Pla de Baix | En preparació |
| Guardiola de Berguedà | l'Estació Vella | En venda |
| Guissona (SUP) | el Passeig del Fluvià | En venda |
| Hospitalet de Llobregat, l' | Gornal | En execució |
| Igualada | les Comes | En venda |
| Les | la Guà | En preparació |
| LLagosta, la (SUP) | les Planes | Finalitzada |
| Lleida | Santa Maria de Gardeny | Finalitzada |
| Lleida | el Recorrido | Finalitzada |
| Lleida | la Fundació Felip | Finalitzada |
| Lleida | la Balàfia- Pardinyes | En preparació |
| Lloret de Mar | Rivalaigua | Finalitzada |
| Manresa | la Parada | En preparació |
| Manresa | Cal Gravat | En venda |
| Manresa | la Divina Pastora | En execució |
| Martorell | el Torrent de Llops | En venda |
| Martorell (SUP) | la Carretera de Piera | En execució |
| Martorell | Xàmenes | En preparació |
| Masnou, el | Caramar | Finalitzada |
| Mataró | la Figuera Major | Finalitzada |
| Moià | el Saiol | En venda |
| Mollet del Vallès | Sector Sud Gallecs Residencial | Finalitzada |
| Mollet del Vallès | Santa Rosa | Finalitzada |
| Montblanc | l'Horta de Vinyols | En venda |
| Montcada i Reixac (SUP) | el Pla d'en Coll | En venda |
| Montcada i Reixac | el Masrampinyo | En preparació |
| Montmeló | el Pla del Pedregar | Finalitzada |

| Municipi | Actuació | Estat |
|--------------------------------|-----------------------|---------------|
| Sant Esteve Sesrovires | la Vinya la Passada | Finalitzada |
| Sant Feliu de Guíxols | el Molí de les Eres | Finalitzada |
| Sant Feliu de Llobregat (SUP) | el Mas Lluhí | En execució |
| Sant Joan Despí | Torreblanca | Finalitzada |
| Sant Llorenç Savall | la Font de l'Aixeta | Finalitzada |
| Sant Llorenç Savall | el Torrent del Micó | En execució |
| Sant Sadurní d'Anoia | les Trioles | Finalitzada |
| Sant Sadurní d'Anoia (SUP) | el Gat Cendrer | En preparació |
| Sant Vicenç dels Horts (SUP) | Llinars | En execució |
| Santa Coloma de Cervelló (SUP) | Eixample Residencial | En execució |
| Seu d'Urgell, la | Sector I | Finalitzada |
| Tarragona | Campclar | En venda |
| Tarragona | Sant Ramon | En execució |
| Tàrraga | la Via Lacetània | Finalitzada |
| Tàrraga | el Prat | En preparació |
| Terrassa | Terrassa Industrial | En venda |
| Terrassa | el Pla de les Fonts | En preparació |
| Tona (SUP) | la Canal | En execució |
| Tordera | el Mas Ros | En venda |
| Torroella de Montgrí | la Creu de la Rutlla | En venda |
| Tremp (SUP) | el Barranc del Juncar | En preparació |
| Valls | el Fornàs | En venda |
| Vall-llobrega | el Mas Vidal | En venda |
| Vendrell, el | el Puig | En venda |
| Vendrell, el | el Pèlag | En preparació |
| Vic | l'Horta Vermella | Finalitzada |
| Vic | els Països Catalans | En venda |
| Vic | Sant Llätzer | En preparació |
| Vielha e Mijaran (SUP) | Eth Solan | En venda |
| Vila-seca | l'Hort del Colomí | Finalitzada |
| Vila-seca | la Formiga | En venda |
| Viladecans | les Oliveretes | En preparació |
| Viladecans | Can Guardiola | En preparació |

RELACIÓ D'ACTUACIONS DE PROMOCIÓ DE SÒL. ACTUACIONS RESIDENCIALS

| Municipi | Actuació | Estat |
|----------------------------|-----------------------|-------------|
| Montmeló | la Quintana de Dalt | En venda |
| Montmeló | la Quintana de Baix | Finalitzada |
| Montmeló | Sant Crist de la Grua | En execució |
| Montornès del Vallès (SUP) | la Bòbila | Finalitzada |

| Municipi | Actuació | Estat |
|------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| Vilafranca del Penedès (SUP) | la Girada | En execució |
| Vilanova i la Geltrú | la Sínia i les Vaques Residencial | Finalitzada |
| Vilanova i la Geltrú | Aiguacuit | Finalitzada |
| Vilanova i la Geltrú | Eixample Nord | En preparació |
| Vilassar de Dalt | la Fornaca | En execució |

4.4. ANNEX 4: RELACIÓ D'ACTUACIONS EN RENOVACIÓ URBANA I EN HABITATGE

RELACIÓ D'ACTUACIONS DE PROMOCIÓ DE SÒL. ACTUACIONS DE RENOVACIÓ URBANA

| Municipi | Actuació | Estat |
|-----------------------------|--------------------------------|-------------|
| Agramunt | el Carrer de Sant Joan | En execució |
| Balsareny | la Plaça de la Mel | En execució |
| Cornellà de Llobregat | Can Serra | En execució |
| Deltebre | el Carrer de Girona | Finalitzada |
| Esparraguera | el Centre | En execució |
| Figueres | l'Horta de l'Hospital | Finalitzada |
| Figueres | la Plaça El·líptica | En execució |
| Granollers | el Carrer de Magallanes | En execució |
| Hospitalet de Llobregat, l' | el Carrer de Campoamor | En execució |
| Malla | el Nucli Rural | Finalitzada |
| Manresa | el Joc de la Pilota | En execució |
| Manresa | la Fàbrica Balcells | En execució |
| Manresa | Francesc Macià | En execució |
| Martorell | el Carrer de Montserrat | En execució |
| Moià | la Plaça de Sebastià | En execució |
| Monistrol de Montserrat | el Parc de la Balconada | En execució |
| Móra d'Ebre | l'Avinguda Comarques Catalanes | En execució |
| Olot | la Verge del Portal | En execució |
| Olot | Sant Bernat | En execució |

| Municipi | Actuació | Estat |
|--------------------------|-----------------------------|-------------|
| Portbou | Ca n'Herrero | Finalitzada |
| Reus | la Patacada | Finalitzada |
| Reus | la Plaça Baluard | Finalitzada |
| Ripoll | el Monestir Trinitat | En execució |
| Sabadell | Vapor Llong | Finalitzada |
| Sallent | el Nucli Antic | En execució |
| Sant Carles de la Ràpita | Sant Isidre | Finalitzada |
| Sant Cugat del Vallès | el Monestir | En execució |
| Sant Jaume d'Enveja | el Carrer de Joaquim Arqués | Finalitzada |
| Sant Vicenç dels Horts | la Font del Llargarut | Finalitzada |
| Sènia, la | Ca n'Abella | En execució |
| Solsona | Sector la Farinera | En execució |
| Sort | el Castell | En execució |
| Tortosa | el Parc de la Fira | En execució |
| Valls | el Carrer de la Zeta | En execució |
| Vic | PERI Estació | Finalitzada |
| Vila-seca | la Plaça de l'Església | En execució |
| Vilafranca del Penedès | l'Estació | En execució |
| Vilafranca del Penedès | Eix Sant Jaume-Carme | En execució |

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 25/95 - E

RELACIÓ D'ACTUACIONS D'HABITATGE

| Municipi | Actuació | Nombre d'habitatges |
|--------------------|---------------------------|---------------------|
| Abrera | Abrera-1 | 27 |
| Agramunt | l'Eixample de Sió | 72 |
| Alcoletge | Alcoletge-1 | 10 |
| Almacelles | Almacelles-1 | 50 |
| Almacelles | el c/ de Sant Antoni | 30 |
| Almenar | el c/ Major,6 | 6 |
| Alp | Alp | 18 |
| Altafulla | Altafulla-1 | 60 |
| Amposta | Amposta-1 | 22 |
| Amposta | el c/ de Salamanca | 6 |
| Amposta | les Velletes | 24 |
| Anglès | la Plaça de la Vila | 7 |
| Arbúcies | Arbúcies-1 | 20 |
| Avinyó | Avinyó-1 | 52 |
| Badalona | Badalona-1 | 91 |
| Badalona | Biscaia | 12 |
| Badalona | el c/ d'Ausiàs Marc | 38 |
| Badalona | Meifrén | 23 |
| Badalona | Montigalà | 342 |
| Badalona | Montigalà P-1 | 24 |
| Badalona | Montigalà P-2/P-4 | 95 |
| Badalona | Montigalà P-3/P-6 | 34 |
| Badalona | Montigalà P-5 | 66 |
| Badalona | Montigalà P-7/P-8 | 47 |
| Badalona | Montigalà P-9 | 56 |
| Balaguer | Balaguer-1 | 60 |
| Balaguer | la Plaça del Mercadal | 8 |
| Balaguer | la Plaça de Sant Salvador | 20 |
| Balsareny | Balsareny F-3 | 37 |
| Balsareny | Balsareny-2 | 18 |
| Balsareny | la Plaça de la Mel | 24 |
| Barberà del Vallès | Can Llobet | 96 |
| Barberà del Vallès | Can Llobet | 64 |
| Barcelona | Argenteria- Manresa | 14 |
| Barcelona | les Basses de Sant Pere | 48 |
| Barcelona | el c/ d'Oleguer | 48 |

| Municipi | Actuació | Nombre d'habitatges |
|-------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Lleida | el Secà de Sant Pere-1 | 50 |
| Lleida | el Secà de Sant Pere-2 | 20 |
| Lleida | els Mangraners | 12 |
| Lleida | els Mangraners | 2 |
| Lleida | Gairoles | 24 |
| Lleida | la Parra | 73 |
| Lleida | Santa Maria de Gardeny-1 | 96 |
| Lleida | Santa Maria de Gardeny-2 | 136 |
| Lleida | el Recorrido-2 | 40 |
| Lloret de Mar | Rivalaigua-1 | 65 |
| Lloret de Mar | Rivalaigua-2 | 48 |
| Mall | Malla-1 | 8 |
| Manlleu | el Pla d'en Roca | 30 |
| Manresa | Cal Gravat-1 | 26 |
| Manresa | Cal Gravat-2 | 72 |
| Manresa | el carrer d'Ignasi Balcells | 12 |
| Manresa | el Joc de la Pilota | 18 |
| Manresa | la Balconada-1 | 130 |
| Manresa | la Balconada-2 | 120 |
| Manresa | la Balconada-3 | 60 |
| Martorell | el Torrent de Llops-1 | 48 |
| Martorell | el Torrent de Llops-3 | 51 |
| Martorell | el Torrent de Llops-4 | 57 |
| Matadepera | Matadepera-1 | 53 |
| Mataró | Mataró-1 | 80 |
| Mollerussa | Av. del Canal | 37 |
| Mollerussa | el carrer Florida | 24 |
| Mollet del Vallès | Sector Sud Gallecs-1 | 200 |
| Mollet del Vallès | Sector Sud Gallecs-2 | 215 |
| Mollet del Vallès | Sector Sud Gallecs-3 | 200 |
| Monistrol de Montserrat | Monistrol | 76 |
| Montblanc | el Nucli Antic | 16 |
| Montcada i Reixac | el Pla d'en Coll-1 | 32 |
| Montcada i Reixac | el Pla d'en Coll-2 | 23 |
| Montcada i Reixac | el Pla d'en Coll-3 | 22 |
| Montcada i Reixac | Montcada-1 | 100 |

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 25/95 - E

RELACIÓ D'ACTUACIONS D'HABITATGE

| Municipi | Actuació | Nombre d'habitatges |
|-----------|---------------------------------|---------------------|
| Barcelona | el c/ de Valdonzella | 20 |
| Barcelona | el c/ del Rec | 15 |
| Barcelona | el c/ de Viladrosa | 75 |
| Barcelona | el Mas Guimbau | 12 |
| Barcelona | Governador A-1 | 44 |
| Barcelona | Governador Bloc 2 | 45 |
| Barcelona | Governador D1-D2 | 62 |
| Barcelona | Governador-Granada | 13 |
| Barcelona | Grup la Pau | 120 |
| Barcelona | Grup la Pau Bloc 80 | 60 |
| Barcelona | Illa Metalco | 124 |
| Barcelona | la Capa | 44 |
| Barcelona | la Maquinista | 42 |
| Barcelona | Lluís Companys | 48 |
| Barcelona | Nou de la Rambla/Sant Ramon | 112 |
| Barcelona | Passatge la Pau | 36 |
| Barcelona | Peu de la Creu | 48 |
| Barcelona | Pi i Molist | 63 |
| Barcelona | PMHB-Angels | 56 |
| Barcelona | PMHB-Argimon-Lisboa | 32 |
| Barcelona | PMHB-Barceloneta | 252 |
| Barcelona | PMHB-Baró de Viver 1a. fase VII | 80 |
| Barcelona | PMHB-Baró de Viver 2a. fase VII | 60 |
| Barcelona | PMHB-Baró de Viver-1 | 207 |
| Barcelona | PMHB-Baró de Viver-2 | 32 |
| Barcelona | PMHB-Baró de Viver-3 | 100 |
| Barcelona | PMHB-Baró de Viver-4 | 94 |
| Barcelona | PMHB-Baró de Viver-5 | 69 |
| Barcelona | PMHB-Baró de Viver-6 | 40 |
| Barcelona | PMHB-Besos | 114 |
| Barcelona | PMHB-Can Carreres | 133 |
| Barcelona | PMHB-Can Clos-1 | 108 |
| Barcelona | PMHB-Can Clos-2 | 110 |
| Barcelona | PMHB-Can Farrero-1 | 46 |
| Barcelona | PMHB-Can Farrero-2 | 30 |
| Barcelona | PMHB-Can Farrero-3 | 58 |

| Municipi | Actuació | Nombre d'habitatges |
|-----------------------|---------------------------|---------------------|
| Montmeló | el Pla del Pedregar-1 | 60 |
| Montmeló | el Pla del Pedregar-2 | 61 |
| Móra d'Ebre | el c/ de Mestres | 18 |
| Navàs | Navàs-1 | 104 |
| Olesa de Montserrat | el c/ de Barcelona | 92 |
| Olesa de Montserrat | Olesa-1 | 35 |
| Olot | el Morrot | 26 |
| Olot | el Puig dels Moros | 5 |
| Olot | la Plaça Campdenmas | 13 |
| Olot | la Vila Vella | 12 |
| Olot | les Estires | 28 |
| Palafrugell | el Bruguerol | 24 |
| Palafrugell | la Punxa | 53 |
| Palau-saverdera | el carrer Pani | 26 |
| Piera | l'Hort d'en Rovira | 43 |
| Pineda de Mar | Pineda-1 | 62 |
| Pobla de Segur, la | l'Avinguda de l'Estació | 24 |
| Pobla de Segur, la | la Pobla-2 | 34 |
| Pont de Bar, el | el Pont de Bar | 11 |
| Pont de Suert, el | el c/ de Ciutat | 23 |
| Prat de Llobregat, el | el Prat-1 | 84 |
| Prat de Llobregat, el | el Prat-2 | 144 |
| Prat de Llobregat, el | Sant Cosme-1 | 660 |
| Prat de Llobregat, el | Sant Cosme-3 | 628 |
| Prat de Llobregat, el | Sant Cosme-4 | 80 |
| Prat de Llobregat, el | Sant Cosme-5 | 240 |
| Prat de Llobregat, el | Sant Cosme-6 | 180 |
| Puig-reig | la Carretera de Casserres | 36 |
| Puigcerdà | Av. del Segre-1 | 16 |
| Puigcerdà | Av. del Segre-2 | 24 |
| Puigcerdà | la Colònia Simon | 26 |
| Reus | el c/ de Rosselló | 12 |
| Reus | el Mas Abelló-1 | 117 |
| Reus | el Mas Abelló-2 | 56 |
| Reus | Reus-2 | 50 |
| Riba-roja d'Ebre | Riba-roja-1 | 16 |

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 25/95 - E

RELACIÓ D'ACTUACIONS D'HABITATGE

| Municipi | Actuació | Nombre d'habitatges |
|-----------|-------------------------|---------------------|
| Barcelona | PMHB-Canyelles | 135 |
| Barcelona | PMHB-Carmel | 161 |
| Barcelona | PMHB-Ciutat Vella | 129 |
| Barcelona | PMHB-Comerç | 31 |
| Barcelona | PMHB-Eduard Aunós | 228 |
| Barcelona | PMHB-Eudard Aunós-1 | 112 |
| Barcelona | PMHB-el Carrer Nou | 48 |
| Barcelona | PMHB-Galícia-Tossal | 18 |
| Barcelona | PMHB-Gatuelles | 12 |
| Barcelona | PMHB-Gelida | 41 |
| Barcelona | PMHB-Guiter | 8 |
| Barcelona | PMHB-la Capa | 176 |
| Barcelona | PMHB-Llevant Sud-1 | 70 |
| Barcelona | PMHB-Llevant Sud-2 | 36 |
| Barcelona | PMHB-Llevant Sud-3 | 108 |
| Barcelona | PMHB-Llobregós | 14 |
| Barcelona | PMHB-Meridiana/2 | 89 |
| Barcelona | PMHB-Mirallers | 12 |
| Barcelona | PMHB-Mollerussa | 44 |
| Barcelona | PMHB-Murtra-Carmel | 42 |
| Barcelona | PMHB-Om | 35 |
| Barcelona | PMHB-Plaça de Sants | 48 |
| Barcelona | PMHB-Rec Comtal | 32 |
| Barcelona | PMHB-Sant Joan de Malta | 80 |
| Barcelona | PMHB-Serra Xic | 8 |
| Barcelona | PMHB-Tantarantana | 20 |
| Barcelona | PMHB-Tantarantana | 12 |
| Barcelona | PMHB-Torre Baró-2 | 20 |
| Barcelona | PMHB-Vallbona-1 | 33 |
| Barcelona | PMHB-Vallbona-2 | 38 |
| Barcelona | PMHB-Vallbona-3 | 20 |
| Barcelona | PMHB-Vallbona-4 | 30 |
| Barcelona | PMHB-Av. Icària | 199 |

| Municipi | Actuació | Nombre d'habitatges |
|---------------------|---------------------------------|---------------------|
| Ribes de Freser | Colònia Saida-1 (Rehabilitació) | 16 |
| Ribes de Freser | Colònia Saida-2 | 24 |
| Ribes de Freser | Colònia Saida-3 (Rehabilitació) | 8 |
| Ribes de Freser | Colònia Saida-4 (Rehabilitació) | 12 |
| Ripoll | Ripoll-1 | 60 |
| Ripoll | Ripoll-2 | 17 |
| Ripoll | Santa Magdalena-Puigmal | 60 |
| Ripollet | Can Vargas | 122 |
| Ripollet | Can Vargas-2 | 21 |
| Ripollet | Ripollet-1 | 22 |
| Rubí | el carrer Bailén/Futur | 60 |
| Rubí | la carretera de Molins de Rei | 49 |
| Rubí | Rubí-1 | 128 |
| Sabadell | la Granja del Pas | 140 |
| Sabadell | Sector Sant Julià | 100 |
| Sabadell | Sant Julià-2 | 85 |
| Sabadell | VIMUSA-Bloc 1-2 | 224 |
| Sabadell | VIMUSA-Bloc Est-oest | 216 |
| Sabadell | VIMUSA-Ca n'Ustrell | 103 |
| Sabadell | VIMUSA-Collsalarca | 33 |
| Sabadell | VIMUSA-Collsalarca/Bujaruelo | 16 |
| Sabadell | VIMUSA-Gran Via | 133 |
| Sabadell | VIMUSA-Maestrat | 75 |
| Sabadell | VIMUSA-Nous Fonts/Bujaruelo | 24 |
| Sabadell | VIMUSA-Sant Isidor | 52 |
| Sabadell | VIMUSA-Sau | 19 |
| Sabadell | VIMUSA-Val d'Aran, bloc 5 | 70 |
| Sabadell | VIMUSA-Val d'Aran, bloc 7 | 91 |
| Sabadell | VIMUSA-Can Bordoll-I | 95 |
| Sabadell | VIMUSA-el c/ de Pérez Moya | 28 |
| Sallent | el Camí del Pal | 32 |
| Sallent | Sallent-1 | 40 |
| Sant Adrià de Besòs | Sector Est | 130 |

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 25/95 - E

RELACIÓ D'ACTUACIONS D'HABITATGE

| Municipi | Actuació | Nombre d'habitatges |
|--------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Barcelona | PROCIVESA- Peu de la Creu | 12 |
| Barcelona | REGESA- Torre Baró-1 | 8 |
| Barcelona | Sant Rafael | 28 |
| Barcelona | el Turó de la Peira-1 | 127 |
| Barcelona | el Turó de la Peira-2 | 250 |
| Barcelona | Via Trajana-1 | 138 |
| Barcelona | el c/ de l'Om (Rehabilitació) | 129 |
| Begues | Begues-1 | 20 |
| Begues | el c/ dels Esports | 9 |
| Begur | la Fontana | 17 |
| Bellví | el Passeig d'Urgell | 14 |
| Berga | Berga-1 | 104 |
| Berga | la Valldan (Rehabilitació) | 20 |
| Blanes | els Galls Dindis | 104 |
| Blanes | el c/ de Montblanc (Rehabilitació) | 20 |
| Borges Blanques, les | el c/ de Carles Puente | 24 |
| Bossòt | Bossòt | 14 |
| Caldes de Montbui | el Molí del Reial | 43 |
| Calella | el Parc de Calella-1 | 102 |
| Calella | el Parc de Calella-2 | 72 |
| Camarles | Camarles-1 | 12 |
| Campdevàdol | el Pla de l'Estació | 18 |
| Camprodon | Can Pascal | 12 |
| Camprodon | el Carrer de la Fàbrica | 10 |
| Cardona | Cardona-1 | 100 |
| Castellar del Vallès | Prat de la Riba | 48 |
| Castellfollit de la Roca | Castellfollit | 2 |
| Castellfollit de la Roca | el carrer de la Plaça | 3 |
| Castelló d'Empúries | el Temple | 26 |

| Municipi | Actuació | Nombre d'habitatges |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Sant Adrià de Besòs | Sector Oest | 195 |
| Sant Andreu de la Barca | Can Canals-1 | 80 |
| Sant Andreu de la Barca | el Carrer Sant Felip Neri | 80 |
| Sant Boi de Llobregat | el c/ de Montmany | 41 |
| Sant Celoni | el carrer Germà Julià | 30 |
| Sant Cugat del Vallès | l'Av. Monestir | 14 |
| Sant Feliu de Guíxols | el Molí de les Eres | 58 |
| Sant Fruitós de Bages | Sant Fruitós-1 | 71 |
| Sant Fruitós de Bages | Sant Fruitós-2 | 30 |
| Sant Jaume d'Enveja | el c/ de Joaquim Arqués | 21 |
| Sant Joan de Vilatorrada | Sant Joan de Vilatorrada | 60 |
| Sant Joan Despí | Torreblanca-1 | 196 |
| Sant Joan Despí | Torreblanca-2 | 78 |
| Sant Joan Despí | Torreblanca-3 | 40 |
| Sant Pere de Ribes | Sant Pere de Ribes-1 | 104 |
| Sant Pere de Torelló | Sant Pere de Torelló-1 | 10 |
| Sant Sadurní d'Anoia | la Fundació Parera | 41 |
| Sant Vicenç de Castellet | Sant Vicenç-1 | 17 |
| Sant Vicenç dels Horts | Can Sàbat | 28 |
| Sant Vicenç dels Horts | Llinars | 44 |
| Santa Coloma de Gramanet | el Carrer d'Espriu | 6 |
| Santa Coloma de Gramanet | el Barri dels Safareigs | 44 |
| Santa Coloma de Gramanet | Santa Coloma-Motocrós | 21 |
| Santa Coloma de Gramanet | Santa Coloma-1 | 70 |
| Santa Perpètua de Mogoda | Cases Masia (Rehabilitació) | 53 |
| Santpedor | Santpedor-1 | 75 |
| Seu d'Urgell, l' | el Cap de la Vila | 12 |
| Seu d'Urgell, l' | el carrer de la Font | 15 |
| Seu d'Urgell, l' | l'Estació de Transports | 44 |

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 25/95 - E

RELACIÓ D'ACTUACIONS D'HABITATGE

| Municipi | Actuació | Nombre d'habitatges |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|
| Cerdanyola del Vallès | Canaletes | 113 |
| Cerdanyola del Vallès | UAB | 43 |
| Cervera | Cervera | 36 |
| Cervera | Cervera | 48 |
| Cervera | el Camí de les Forques | 37 |
| Cervera | Estudivell | 10 |
| Cornellà de Llobregat | Dolors Almeda | 137 |
| Cornellà de Llobregat | el carrer de Rosselló | 48 |
| Escala, l' | l'Escala-1 | 50 |
| Espluga de Francolí, l' | el carrer de Milmanda | 24 |
| Espluga de Francolí, l' | l'Espluga-1 | 6 |
| Esplugues de Llobregat | Can Vidalet | 96 |
| Figueres | Figueres-1 | 54 |
| Figueres | l'Horta de l'Hospital-1 | 51 |
| Figueres | l'Olivar Gran | 71 |
| Figueres | la Comunitat Gitana | 44 |
| Gandesa | el carrer d'en Badal | 8 |
| Gavà | Ca n'Espinós | 62 |
| Girona | Fontjau-1 | 160 |
| Girona | les Beates | 18 |
| Girona | Sant Feliu | 14 |
| Granollers | Granollers-1 | 64 |
| Granollers | les Tres Torres-1 | 132 |
| Granollers | les Tres Torres III-1 | 68 |
| Granollers | les Tres Torres III-2 | 48 |
| Granollers | les Tres Torres III-3 | 72 |
| Guardiola de Berguedà | Guardiola-2 | 36 |
| Guardiola de Berguedà | l'Estació Vella | 36 |
| Hospitalet de Llobregat, l' | el c/ de Campoamor-1 | 68 |
| Hospitalet de Llobregat, l' | el Carrer de l'Emigrant | 120 |

| Municipi | Actuació | Nombre d'habitatges |
|------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Solsona | Solsona-1 | 48 |
| Súria | el c/ del Roser | 50 |
| Súria | Sal i Pota-1 | 48 |
| Tarragona | Campclar-1 | 112 |
| Tarragona | Campclar-2 | 24 |
| Tarragona | Can Gasset | 30 |
| Tarragona | Cuireteries | 15 |
| Tarragona | el Puig d'en Sitges | 6 |
| Tàrrrega | l'Avinguda Lacetània-1 | 48 |
| Tàrrrega | Tàrrrega-1 | 6 |
| Terrassa | Can Petit I | 96 |
| Terrassa | Can Petit II | 96 |
| Terrassa | Can Tusell | 800 |
| Terrassa | SOMUHATESA- c/Arenys de Mar | 63 |
| Terrassa | SOMUHATESA- c/ Sabadell | 39 |
| Terrassa | SOMUHATESA- el Torrent la Maurina | 25 |
| Torelló | Capsavila | 8 |
| Tortosa | Tortosa-1 | 45 |
| Tortosa | Tortosa-2 | 42 |
| Tremp | l'Alcalde Altisent | 8 |
| Tremp | l'Av. Espanya | 24 |
| Valls | el Carrer de la Zeta | 18 |
| Valls | el Fornàs-1 | 52 |
| Vic | el c/ de la Indústria | 32 |
| Vielha e Mijaran | la Closa-1 | 20 |
| Vielha e Mijaran | la Closa-2 | 20 |
| Vila-seca | l'Hort del Colomí | 12 |
| Vila-seca | l'Hort del Colomí-2 | 12 |
| Vila-seca | l'Hort del Colomí-3 | 12 |
| Vila-seca | l'Hort del Colomí-4 | 12 |

RELACIÓ D'ACTUACIONS D'HABITATGE

| Municipi | Actuació | Nombre d'habitatges |
|-----------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Hospitalet de Llobregat, l' | Gornal-1 | 228 |
| Hospitalet de Llobregat, l' | l'Avinguda del Carrilet-1 | 88 |
| Hospitalet de Llobregat, l' | Pedrosa-1 | 36 |
| Hospitalet de Llobregat, l' | Pedrosa-2 | 12 |
| Hospitalet de Llobregat, l' | Polígon Gornal-2 | 148 |
| Igualada | Igualada Residencial-1 | 94 |
| Igualada | Igualada Residencial-2 | 24 |
| Igualada | les Comes | 33 |
| Les | Les-1 | 12 |
| Llagosta, la | les Planes-1 | 66 |
| Llanars | el carrer de la Font d'en Rafael | 12 |
| Lavorsí | el c/ de la Farga | 15 |
| Lleida | el Recorrido-1 | 56 |

Font: Memòria INCASOL 1995.

| Municipi | Actuació | Nombre d'habitatges |
|------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Vila-seca | l'Hort del Colomí-5 | 15 |
| Viladecans | Viladecans-1 | 212 |
| Viladecans | l'Avinguda de Gavà (Rehabilitació) | 25 |
| Vilafranca del Penedès | el c/ de Torrelles de Foix | 27 |
| Vilafranca del Penedès | Vilafranca-1 | 61 |
| Vilaller | Vilaller-1 | 48 |
| Vilanova de la Barca | Vilanova de la Barca-1 | 20 |
| Vilanova i la Geltrú | Aiguacuit | 128 |
| Vilanova i la Geltrú | la Sínia i les Vaques-1 | 57 |
| Vilanova i la Geltrú | Plaça Peixateries | 18 |
| Vilanova i la Geltrú | Vilanova-1 | 80 |
| Vilassar de Mar | Plaça de Carles Trias | 204 |

5. TRÀMIT D'ALLEGACIONS

A l'efecte previst per l'article 6 de la Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol, el present informe de fiscalització fou tramès a l'Institut Català del Sòl (INCASOL).

La resposta a 28 d'abril de 1997 de l'Institut Català del Sòl, una vegada conegut el projecte d'informe, ha estat la següent:



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Institut Català del Sòl

Barcelona, 28 d'abril de 1997
COMPT. TS/pd

| | |
|---|---------|
| SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA REGISTRE | |
| 30 04 97 | |
| ENTRADA | SORTIDA |
| Núm. 800 | Núm. |

Generalitat de Catalunya
Departament de Política
Territorial i Obres Públiques
Institut Català del Sòl

28.04.97 005316

| | | |
|---------------------|-------|------|
| Data | Núm. | Hora |
| Registre de sortida | 0022S | |

Sr. Eudald Travé i Montserrat
SINDIC DE COMPTES
Plaça de Catalunya, 20
08002 - BARCELONA

Registris's i passi
AL SÍNDIC SR. TRAVE
30/04/97
núm. interior 18

Senyor,

Rebut l'avantprojecte d'Informe de fiscalització núm. 25/1995-E, referit a l'Institut Català del Sòl, exercici 1995, ens plau comunicar-vos que aquest Institut no presenta cap al·legació a l'esmentat Informe.

Atentament,

EL GERENT

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Institut Català del Sòl

Antoni Paradell i Ferrer



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

El Secretari General

RAMON PLANAS I FONT, Secretari General de la Sindicatura de Comptes de Catalunya,

C E R T I F I C O:

Que el present informe de fiscalització 25/95-E, relatiu a l'Institut Català del Sòl, exercici 1995, és una còpia exacta de l'aprovat pel Ple de la Sindicatura de Comptes en la reunió que va tenir lloc el dia 20 de maig de 1997.

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

Barcelona, 3 de juny de 1997

Vist i plau
EL SÍNDIC MAJOR

Sindicatura de Comptes de Catalunya
Jaume I, 2-4
08002 Barcelona
Tel. (+34) 93 270 11 61
Fax (+34) 93 270 15 70
sindicatura@sindicatura.org
www.sindicatura.org

Elaboració del document PDF: desembre de 2004

Dipòsit legal: B-50820-2004