

Informe 25/95-E

**Instituto Catalán del Suelo
(INCASOL)**

Ejercicio 1995



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**

En Barcelona, el día 20 de mayo de 1997, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del síndico mayor, Sr. D. Ferran Termes Anglès, con la asistencia de los síndicos Sres. D. Manuel Cardeña Coma, D. Josep M. Carreras Puigdengolas, D. Marià Nicolàs Ros, D. Jordi Petit Fontserè, D. Eudald Travé Montserrat, y D. Xavier Vela Parès, actuando como secretario, el secretario general de la Sindicatura, Sr. D. Ramon Planas Font, y como ponente el síndico Sr. D. Eudald Travé Montserrat, se acuerda aprobar, previa deliberación, el informe de fiscalización 25/95-E relativo al Instituto Catalán del Suelo, ejercicio 1995.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	7
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME	7
1.1.1. Objeto y alcance	7
1.1.2. Metodología y limitaciones	7
1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO	8
2. FISCALIZACIÓN	11
2.1. CONTABILIDAD	11
2.1.1. Balance 1988-1995	11
2.1.2. Revisión del balance a 31 de diciembre de 1995	16
2.1.3. Cuenta de resultados 1988-1995	21
2.1.4. Revisión de la Cuenta de Resultados 1995	22
2.1.5. Informes de auditoría	25
2.2. REVISIÓN DE LA ACTIVIDAD DEL INSTITUTO	26
2.2.1. Política de suelo	26
2.2.2. Política de promoción de la vivienda	31
2.2.3. Fiscalización de los polígonos	31
2.3. REVISIÓN DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN DE PRÉSTAMOS	70
2.3.1. Descripción de la actividad de gestión de préstamos	70
2.3.2. Revisión de la actividad de préstamos	74
2.4. GESTIÓN	77
2.4.1. Evolución del resultado	78
2.4.2. Actuaciones de suelo industrial y de servicios	79
2.4.3. Actuaciones de suelo residencial	81
2.4.4. Actuaciones de vivienda	83
2.4.5. Resultado de las actuaciones	84
3. CONCLUSIONES	86
3.1. OBSERVACIONES	86
3.2. RECOMENDACIONES	90
4. ANEXOS	91
4.1. ANEXO 1: ACTUACIÓN "CAN SANT JOAN"	91
4.2. ANEXO 2: RELACIÓN DE ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE SUELO. ACTUACIONES INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS	93
4.3. ANEXO 3: RELACIÓN DE ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE SUELO. ACTUACIONES RESIDENCIALES	96
4.4. ANEXO 4: RELACIÓN DE ACTUACIONES EN RENOVACIÓN URBANA Y EN VIVIENDA	99
5. TRÁMITE DE ALEGACIONES	105

ABREVIATURAS

MPTA: millones de pesetas

PTA: pesetas

ADIGSA: Administració i Gestió, SA

BOE: Boletín Oficial del Estado

CIMALSA: Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA

DOGC: Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña

INCASOL: Instituto Catalán del Suelo (en catalán: Institut Català del Sòl)

IPPV: Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda

MOPTMA: Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente

PERIS: Planes Especiales de Reforma Interior

PGC.: Plan General de Contabilidad

UTE: Unión Temporal de Empresas

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME

1.1.1. Objeto y alcance

El objeto del presente informe es la fiscalización del Instituto Catalán del Suelo (INCASOL), de acuerdo con las funciones atribuidas a la Sindicatura de Cuentas por los artículos 2 y 11 de la Ley 6/1984 de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña, modificada por la Ley 15/1991 de 4 de julio.

La fiscalización se refiere a los aspectos siguientes:

- **Contabilidad.** Revisar que los estados y cuentas anuales para el ejercicio 1995 se hayan presentado y confeccionado de acuerdo con la normativa contable aplicable a los organismos autónomos comerciales de la Generalidad de Cataluña. De la misma forma, revisar la correcta contabilización de las inversiones en los polígonos fiscalizados, y en los préstamos otorgados y gestionados por el organismo.
- **Legalidad.** Revisar que el organismo haya cumplido la normativa aplicable en la formalización de sus contratos en los polígonos fiscalizados.
- **Gestión.** Evaluar la eficacia y la eficiencia del organismo en la gestión de los recursos asignados, mediante la revisión de sus actividades, y la gestión realizada con los presupuestos dispuestos.

1.1.2. Metodología y limitaciones

A fin de realizar la fiscalización del Instituto Catalán del Suelo se ha verificado y analizado toda la documentación que se ha facilitado a petición de la Sindicatura y se han efectuado todas las pruebas que han sido necesarias para la elaboración del presente informe, comprobando el cumplimiento de los aspectos legales que le son de aplicación y analizando los aspectos contables y la gestión.

No se han encontrado restricciones al alcance del trabajo impuestas por el ente fiscalizado, que ha colaborado en nuestro trabajo, ni por las circunstancias de su despliegue.

La metodología se ha concretado en los aspectos siguientes:

- **Contabilidad:** Revisión analítica de los estados contables del ejercicio 1995, mediante su análisis, la comparación con ejercicios anteriores y la revisión de las auditorías facilitadas.
- **Polígonos:** Revisión de la actividad principal del organismo, la urbanización de polígonos industriales, residenciales y edificación de viviendas.

- **Préstamos:** Revisión de la actividad de gestión de los préstamos otorgados por el organismo.
- **Gestión:** Revisión de los objetivos conseguidos por el organismo hasta 1995, y la adecuación de éstos a las funciones encomendadas por la Ley de creación.

1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO

El traspaso a la Generalidad de Cataluña de las competencias, del patrimonio y de las actuaciones urbanísticas gestionadas por el *Instituto Nacional de Urbanización* (INUR) en el ámbito territorial de Cataluña, así como de las acciones en Sociedades Anónimas y de las participaciones en Juntas de Compensación de las que era el titular este *Instituto*, motivaron la creación del Instituto Catalán del Suelo (INCASOL) por Ley 4/1980, de 16 de diciembre, del Parlamento de Cataluña.

Esta Ley define al Instituto como organismo autónomo adscrito al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas y como instrumento de política del suelo destinado a atender necesidades colectivas y remodelados urbanos, gestión de espacios naturales y zonas libres y dotación de equipamientos.

Le reconoce personalidad jurídica propia, autonomía administrativa y económica, y plena capacidad de obrar y de obligarse.

Consecuentemente puede adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, concertar créditos, celebrar contratos, establecer y explotar servicios, interponer recursos y ejecutar las acciones legales.

También detalla sus funciones, determina y define sus órganos rectores y sus recursos económicos y las exenciones y beneficios fiscales.

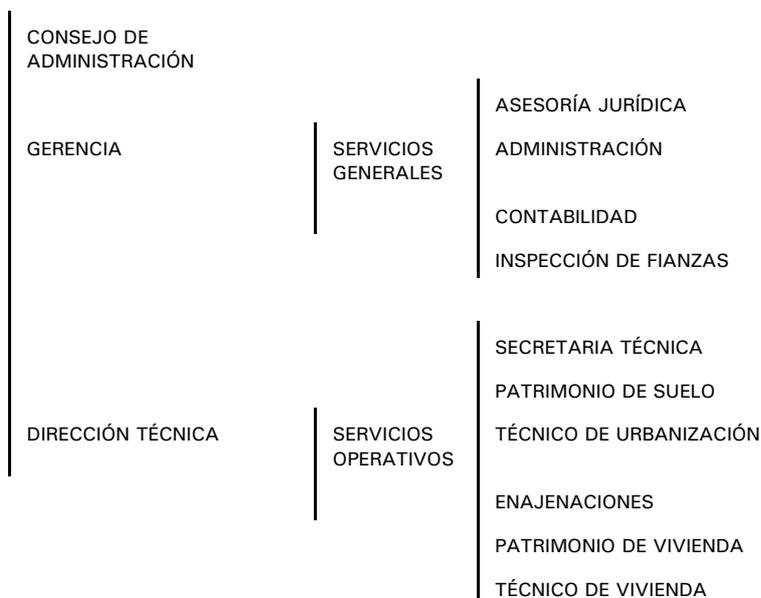
Las competencias del Instituto se incrementaron por el Decreto 431/1982, de 16 de noviembre, del Presidente de la Generalidad, que adscribió al Instituto los bienes, derechos, funciones y servicios del *Instituto Nacional de la Promoción Pública de la Vivienda* (IPPV), antes *Instituto Nacional de la Vivienda*, traspasados a la Generalidad de Cataluña por el Real Decreto 2626/1982, de primero de octubre, y amplió sus actividades en la promoción y construcción de viviendas, así como su venta, alquiler, financiación, reparaciones, etc.

Igualmente, por el Real Decreto 1009/1985, de 5 de enero, se traspasa a la Generalidad de Cataluña todo el patrimonio histórico del IPPV y por el Decreto de la Presidencia 238/1985, de 23 de julio, el citado patrimonio compuesto de viviendas, de locales industriales, de edificaciones complementarias y de actuaciones en curso se adscribe al Instituto Catalán del Suelo.

Por el Decreto del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas 463/1982, de 2 de diciembre, se asigna al INCASOL la gestión de fianzas.

Por tanto, el Instituto Catalán del Suelo creado como un organismo con finalidades puramente urbanizadoras, a imitación del *Instituto Nacional de Urbanización*, ha ido asumiendo nuevas funciones en materia de vivienda pública, tanto directa como convenido, a semejanza del antiguo *Instituto Nacional de la Vivienda*.

La estructura orgánica y funcional del Instituto Catalán del Suelo, que se presenta a continuación, no se ha completado hasta el Decreto 60/1989, de 13 de marzo a propuesta del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, de acuerdo con el Consejo Ejecutivo y la Orden de 23 de agosto de 1989 del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.



- El Consejo de Administración determina las líneas de actuación del Instituto y ejerce el control de sus funciones.
- Al Gerente le corresponde la dirección y la representación del Organismo y la ejecución de los acuerdos tomados por el Consejo de Administración.
- La Dirección Técnica dirige los servicios de carácter operativo con el objetivo de conseguir la máxima coordinación y eficacia en la gestión.

Los servicios de carácter general dependen directamente de la Gerencia.

La composición del Consejo de Administración en el ejercicio 1995 ha sido la siguiente:

Presidente: Honorable Sr. D. ARTUR MAS GAVARRÓ
Consejero del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.

Vicepresidente: D. JOAN ANTONI SOLANS HUGUET,
Director general de Urbanismo

Vocales: D. AGUSTÍ D'ARANA SAGNIER,
Director general de Planificación y Acción Territorial.

D. FRANCESC XAVIER VENTURA TEIXIDOR,
Director general de Arquitectura y Vivienda.

D. ANTONI PERRAMON DALMAU,
Director general del Patrimonio del Departamento de Economía
y Finanzas.

D. JOAN RAVENTÓS PUJADÓ,
Director general de Administración Local del Departamento de
Gobernación.

D. MIQUEL PUIG RAPOSO,
Director general de Industria del Departamento de Industria y
Energía.

D. JORDI PEIX MASSIP,
Director general del Medio Natural del Departamento de
Agricultura, Ganadería y Pesca.

D. JOSEP-XAVIER HERNÁNDEZ MORENO,
Secretario General del Departamento de Comercio, Consumo
y Turismo.

D. JOAN ANTON FONTDEVILA NADAL,
Director general de Servicios Comunitarios del Departamento
de Bienestar Social.

D. ANTONI PARADELL FERRER,
Gerente del Instituto Catalán del Suelo.

Secretario: D. JOSEP LLUÍS CAHÍS TIÓ

Régimen jurídico

En la fiscalización de la actividad económico-financiera del Instituto Catalán del Suelo se ha velado para que se ajuste al ordenamiento jurídico, como dispone el artículo 2 de la Ley de la Sindicatura de Cuentas.

Además de la observación de la Constitución y del Estatuto, se ha tenido en cuenta la normativa contenida en las siguientes disposiciones:

- Ley de la Sindicatura de Cuentas nº 6/1984, de 5 de marzo modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio.
- Decreto legislativo nº 9/1994, de 13 de julio, del texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña.
- Ley de Patrimonio nº 11/1981, de 7 de diciembre.
- Reglamento de Patrimonio Decreto nº 323/1983, de 14 de julio.
- Ley 4/1980, de 16 de diciembre, de creación del Instituto.
- Ley 4/1985, de 29 de marzo, de la Empresa Pública Catalana.
- Ley de Presupuestos de la Generalidad de Cataluña del año fiscalizado y anteriores.

También se han tenido en cuenta, todos los decretos y resoluciones de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas referidas al Instituto Catalán del Suelo y los Reales Decretos relativos a traspasos de funciones, servicios y patrimonio al *Instituto Nacional de la Promoción Pública de la Vivienda* a la Generalidad de Cataluña, así como la legislación general aplicable.

2. FISCALIZACIÓN

2.1. CONTABILIDAD

2.1.1. Balance 1988-1995

Con la finalidad de observar la evolución del INCASOL desde 1988 hasta 1995, hemos obtenido los balances de situación cerrados a las fechas citadas.

El Instituto Catalán del Suelo, desde su creación hasta el año 1991, ha aplicado el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Decreto nº 530/1973, de 22 de febrero.

Desde el ejercicio 1992 ha aplicado el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto nº 1643/1990, de 20 de diciembre.

A continuación se acompaña, por un lado un cuadro comparativo relativo a los años de 1988 a 1991 y, por otro lado, el Balance de 1995 comparado con los años 1992, 1993 y 1994.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 25/95 - E

Cuadros comparativos de los balances del INCASOL correspondientes a los ejercicios de 1988 a 1991

ACTIVO	1991	1990	1989	1988
Inmovilizado	19.638.271.352	18.018.336.394	15.441.984.884	13.326.299.062
Existencias	59.427.133.388	48.906.282.383	33.977.978.995	27.159.374.845
Deudores	60.205.415.835	55.197.156.338	49.363.863.491	46.157.301.467
Cuentas financieras	3.080.543.218	2.626.588.624	1.802.904.883	4.535.454.247
Ajustes	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
Cuentas de Orden	29.176.370.129	24.948.267.134	21.931.401.584	18.862.191.011

Importes en pesetas

PASIVO	1991	1990	1989	1988
Financiación básica	73.751.523.624	66.054.096.770	59.942.279.976	56.472.437.907
Provisiones	12.336.890.520	10.425.074.428	3.505.973.776	891.369.880
Deudas	11.239.977.710	7.556.200.882	4.863.995.315	6.472.950.615
Cuentas financieras	19.851.766.343	16.878.763.909	13.989.080.233	10.134.036.584
Ajustes	24.997.074.642	23.214.145.000	18.572.093.212	17.196.553.002
Resultados	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
Cuentas de Orden	29.176.370.129	24.948.267.134	21.931.401.584	18.862.191.011

Importes en pesetas

Fuente: Elaboración propia con datos de los estados contables del INCASOL

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 25/95 - E

Balances correspondientes a los ejercicios 1992, 1993, 1994 y 1995

ACTIVO	EJERCICIO 1995	EJERCICIO 1994	EJERCICIO 1993	EJERCICIO 1992
B) Inmovilizado				
II. Inmovilizaciones inmateriales	130.933.258	124.026.724	112.332.504	93.416.644
5. Aplicaciones informáticas	314.521.250	259.964.108	205.613.608	151.952.828
8. Amortizaciones	(183.587.992)	(135.937.384)	(93.281.104)	(58.536.184)
III. Inmovilizaciones materiales	3.492.259.388	3.450.723.073	2.887.894.692	327.120.437
2. Inmovilizado cedido en explotación	3.278.484.398	3.214.447.018	2.561.020.768	0
3. Terrenos y construcciones	191.026.023	190.373.688	185.349.178	171.591.718
5. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	672.503.013	614.729.664	661.975.052	617.105.889
7. Otro inmovilizado	29.838.479	26.170.203	23.745.742	21.244.724
9. Amortizaciones	(679.592.525)	(594.997.500)	(544.196.048)	(482.821.894)
IV. Inmovilizaciones financieras	36.835.994.373	36.246.038.297	32.204.989.488	21.508.125.993
1. Participación en empresas del grupo	749.767.000	509.767.000	451.000.000	10.000.000
2. Aportaciones a Juntas y Consorcios	4.041.838.353	3.815.353.325	3.992.966.375	2.950.339.792
3. Préstamos concedidos a largo plazo	33.208.859.496	32.990.615.531	28.680.880.324	18.518.286.201
7. Depósitos y fianzas entregados a largo plazo	0	15.500.000	15.500.000	29.500.000
8. Provisiones	(1.164.470.476)	(1.085.197.559)	(935.357.211)	0
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	53.862.604.002	52.811.169.511	52.687.366.304	52.460.595.681
1. Deudores por ventas de viviendas	47.726.233.693	46.990.548.462	46.840.341.982	46.858.002.306
2. Deudores por ventas suelo y locales	2.000.483.375	1.711.069.046	2.005.567.451	2.565.380.085
3. Deudores por convenios	4.135.886.934	4.109.552.003	3.841.456.871	3.037.213.290
Total Inmovilizado	94.321.791.021	92.631.957.605	87.892.582.988	74.389.258.755
C) Gastos a distribuir en varios ejercicios	149.275.098	136.582.254	102.492.123	71.924.210
Total Gastos	149.275.098	136.582.254	102.492.123	71.924.210
D) Activo circulante				
II. Existencias	94.270.846.650	86.051.550.596	73.453.453.555	59.076.615.860
4. En curso				
I. Suelo	27.844.225.298	27.363.805.158	29.830.839.556	38.710.409.008
II. Naves y Edificaciones	269.511.504	267.457.763	680.274.543	2.048.829.138
III. Vivienda	25.102.693.466	20.134.685.373	14.280.219.689	11.908.720.499
5. Acabadas				
I. Suelo	37.827.241.796	38.119.348.291	31.668.534.872	15.636.381.674
II. Naves y Edificaciones	2.462.173.102	2.429.785.333	1.841.833.667	43.124.605
III. Vivienda	10.163.242.712	7.824.419.853	4.103.182.912	2.704.681.281
6. Anticipos a proveedores	24.800.000	77.900.000	77.900.000	77.900.000
7. Provisiones	(9.423.041.228)	(10.165.851.175)	(9.029.331.684)	(12.053.430.345)
III. Deudores	14.488.305.861	16.287.934.262	11.617.731.619	12.877.575.751
1. Deudores por ventas y convenios a corto plazo	5.798.304.324	4.370.027.599	4.113.863.266	5.063.888.700
2. Empresas del grupo deudores	158.857.794	254.955.513	0	0
3. Pagos por Juntas y Consorcios	1.138.477.366	957.618.168	799.466.419	1.044.795.021
4. Deudores varios	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. Administraciones Públicas	6.152.514.561	9.461.747.713	5.745.976.305	5.960.129.253
IV. Inversiones financieras temporales	3.167.347.882	2.793.893.423	2.111.556.526	514.277.886
5. Deudores por préstamos corto plazo	3.113.474.073	2.757.004.438	2.101.255.811	497.720.162
6. Otros créditos	53.873.809	36.888.985	10.300.715	16.557.724
VI. Tesorería	1.261.261.159	2.411.472.784	2.893.090.479	1.910.495.154
Total Activo circulante	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 CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 25/95 - E

PASIVO	EJERCICIO 1995	EJERCICIO 1994	EJERCICIO 1993	EJERCICIO 1992
A) Fondos propios				
I. Financiación traspasada	28.063.012.811	28.396.972.040	20.935.340.788	20.681.611.073
II. Financiación presupuestaria Generalidad	58.066.872.318	56.568.501.908	48.725.082.654	42.046.785.913
V. Resultados de ejercicios anteriores	2.423.899.868	2.601.706.033	2.873.248.538	2.658.247.495
1. Remanente	2.423.899.868	2.601.706.033	2.873.248.538	2.658.247.495
VI. Pérdidas y ganancias (Benef. o Perd.)	(214.809.374)	(177.806.165)	(271.542.505)	215.001.043
Total Fondos propios	88.338.975.623	87.389.373.816	72.262.129.475	65.601.645.524
B) Ingresos a distribuir en varios ejercicios				
1. Subvenciones de capital	3.762.786.093	4.045.950.006	2.672.905.364	1.951.559.889
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	24.549.011.600	23.848.994.821	23.210.622.939	22.724.040.034
4. Intereses a distribuir de préstamos	12.507.986.903	12.787.704.020	9.646.507.323	0
5. Intereses a distribuir de ventas de suelo	483.821.911	0	0	0
6. Ventas de suelo a distribuir en varios ej.	758.571.049	0	0	0
Total Ingresos a distribuir	42.062.177.556	40.682.648.847	35.530.035.626	24.675.599.923
D) Acreedores a largo plazo				
I. Emisión obligaciones y otros valores		0	0	0
II. Deudas con entidades de crédito	32.096.436.472	28.968.152.725	18.242.481.289	13.330.723.690
1. Con entidades financieras	32.096.436.472	28.968.152.725	18.242.481.289	13.330.723.690
IV. Otros acreedores	26.185.131.741	24.159.160.418	32.196.826.264	30.975.902.230
2. Otros acreedores	0	0	9.496.989.315	9.150.527.065
3. Fianzas/depósitos recibidos a l/p	26.185.131.741	24.159.160.418	22.699.836.949	21.825.375.165
VI. Anticipos de clientes	0	506.903.530	0	0
1. Anticipos de clientes	0	506.903.530	0	0
Total acreedores a largo plazo	58.281.568.213	53.634.216.673	50.439.307.553	44.306.625.920
E) Acreedores a corto plazo				
I. Emisión obligaciones y otros valores	0	0	0	250.000.000
II. Préstamos y otras deudas	1.527.559.497	771.136.260	4.000.000.000	0
1. Operaciones de tesorería	1.527.559.497	771.136.260	4.000.000.000	0
III. Deudas con Juntas y Consorcios	18.990.006	18.990.006	18.990.006	18.990.006
IV. Acreedores comerciales	15.643.854.329	16.054.304.336	12.792.112.992	11.747.255.226
1. Anticipos por opc. de compra	343.085.583	449.519.349	206.064.695	252.986.517
2. Deudas compras/prestac. servicios	15.272.295.592	15.554.331.838	12.586.048.297	11.480.609.481
3. Otras deudas	28.473.154	50.453.149	0	13.659.228
V. Otras deudas no comerciales	1.785.702.447	1.762.720.986	3.028.331.638	2.240.031.017
1. Administraciones Públicas	29.306.845	46.268.979	48.645.441	34.258.059
4. Otras deudas	526.821.121	417.809.544	471.856.829	100.893.427
5. Fianzas y dep. recibidos corto pzo.	1.229.574.481	1.298.642.463	2.507.829.368	2.104.879.531
Total acreedores a corto plazo	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

Fuente: Elaboración propia con datos de los estados contables del INCASOL

La Sindicatura ha revisado las cuentas presentadas por el INCASOL desde el ejercicio 1988. De la misma manera, ha tenido en cuenta las auditorías financieras realizadas por *Serrat y Cia* y la Intervención General de la Generalidad.

En cuanto al período 1988-1995, el hecho más destacado de la comparación de los Estados financieros es el gran incremento del volumen de actividades, representando por el aumento de las masas de activo-pasivo, de 91.000 MPTA al cierre del ejercicio 1988 hasta 207.000 MPTA al cierre del ejercicio 1995, con tasas medias de crecimiento superiores al 15%.

Por lo que al Activo del Instituto se refiere este crecimiento se explica de la siguiente forma:

- A) Existencias: De un volumen de 27.160 MPTA del año 1988 a 103.693 MPTA del año 1995, a consecuencia de:

El constante incremento de la actividad de promoción de suelo: 18.089 MPTA el año 1988, 56.517 MPTA el año 1992 y 68.427 MPTA el año 1995, centrado en el período 1988-1992 en la producción de suelo industrial y en el período 1992-1995 al amparo de los Planes de la Vivienda en la de suelo residencial. La crisis del sector inmobiliario provoca que la existencia de suelo acabado para vender pase de 15.679 MPTA en el año 1992 a 40.289 MPTA en el año 1995.

El gran crecimiento de la actividad de vivienda, al amparo de los Planes de la vivienda, especialmente en el período 1992-1995. Las existencias de vivienda significaron 9.701 MPTA el año 1988, 14.613 MPTA el año 1992 y 35.266 MPTA el año 1995 representando un crecimiento de cerca del 400%.

- B) Deudores: El incremento de ventas de viviendas financiadas a 25 años, y el incremento de las ventas de suelo a plazo han hecho crecer también esta masa patrimonial. El crecimiento global ha sido de 22.193 MPTA, significando 46.157 MPTA el año 1988, 65.337 MPTA el año 1992 y 40.457 MPTA el año 1995.
- C) Inmovilizado: Cabe destacar que en cuanto al Inmovilizado financiero se ha seguido con la política de financiación de la Promoción Convenida de Viviendas con empresas municipales de promoción de viviendas. Este hecho ha significado un incremento global para el período 1988-1995, de 22.597 MPTA.

Los totales de este capítulo por períodos han sido de 17.861 MPTA el año 1988, 21.928 MPTA el año 1992 y 40.457 MPTA el año 1995.

En cuanto al Pasivo, hay que destacar que el incremento de los fondos patrimoniales ha seguido un ritmo parecido al de los activos pero en proporciones de crecimiento medio anual inferiores al 10% pasando de 73.000 MPTA el año 1988 a 130.000 MPTA al cierre del ejercicio 1995.

El incremento del pasivo se explica básicamente por:

- Vía transferencias presupuestarias, aunque en los últimos años han disminuido notablemente.
- Vía endeudamiento externo, hasta el ejercicio 1994, que se ha ido sustituyendo paulatinamente por créditos acogidos a los Planes de la Vivienda. Actualmente, la política adoptada es de vincular la financiación a los activos que se producen, subrogándose o amortizándose estos en el momento de la venta de los activos.

2.1.2. Revisión del balance a 31 de diciembre de 1995

De la revisión analítica del balance de situación a 31 de diciembre de 1995 destaca la mejora en la situación económica con un fuerte incremento de la cifra de la actividad, tanto en la venta de suelo (3.000 MPTA de incremento) como en la de Vivienda (3.242 MPTA de incremento). Respecto a la situación financiera, hay que remarcar un cierto grado de mejora en relación a los ejercicios anteriores, con una cierta parada del proceso de inmovilización de las promociones de suelo.

Del análisis por cuentas, hay que hacer referencia a los puntos siguientes:

A) Referente al activo

- Inmovilizado material

El inmovilizado cedido en explotación corresponde al Canal Olímpico de Castelldefels cedido a la empresa pública, *EQUACAT, SA*.

- Inmovilizado financiero

Su crecimiento se debe básicamente a la continuación de la política de concesión de préstamos de Promoción Convenida de la Vivienda.

El crecimiento para este capítulo durante el ejercicio 1995 es de 590 MPTA, siendo el total de 36.835 MPTA al cierre del ejercicio.

En la cuenta de Participaciones en empresas del grupo, se incluyen las inversiones en las empresas públicas CIMALSA, por 614 MPTA y *EQUACAT, SA*, por 135 MPTA.

En las aportaciones a Juntas y Consorcios se incluye la promoción del Eje Macià de Sabadell, por 1.153 MPTA y la de la Villa Olímpica de Banyoles, por 2.660 MPTA.

El INCASOL ha provisionado 1.164 MPTA de las aportaciones a la citada Villa Olímpica, por las pérdidas producidas al Consorcio y por los costes del parque a ceder al Ayuntamiento.

En el saldo de los préstamos concedidos a largo y a corto plazo, se incluyen los intereses pendientes de devengar por un importe contabilizado también en el pasivo de 12.507 MPTA.

- Deudores por operaciones de tráfico

El incremento se debe principalmente a las promociones de Vivienda vendidas durante el ejercicio que tienen un precio aplazado a 25 años.

En el período 1994-1995 el incremento de este capítulo ha sido de 1.051 MPTA.

La deuda por la enajenación de viviendas es gestionada por la empresa pública *ADIGSA* que tiene como ingresos propios, de acuerdo con las Leyes de presupuestos de la Generalidad correspondientes a los ejercicios 1990 a 1995, los cobros por la enajenación de las viviendas del Instituto excepto los ingresos por ventas de viviendas en régimen de hipoteca externa. El Instituto minora los deudores de vivienda, una vez *ADIGSA* ha cobrado y comunicado las ventas, de la financiación recibida de la Generalidad para la construcción de viviendas.

Los deudores por ventas de viviendas a largo y corto plazo incluyen, de la misma manera que los préstamos, los intereses pendientes de devengar, la contrapartida de las cuales se contabiliza en el pasivo por 24.549 MPTA. No obstante esto, las notificaciones de los cobros por parte de *ADIGSA* no diferencian exactamente la parte que corresponde a intereses y la parte que es capital.

En los deudores por ventas de suelo, se ha seguido el mismo criterio a partir de 1995, haciendo figurar en el pasivo los intereses pendientes de devengar, por un importe de 484 MPTA.

- Existencias

El organismo dispone de existencias por 103.669 MPTA a 31 de diciembre, descompuestas en 65.671 MPTA en suelo, 35.266 MPTA en vivienda, y 2.732 MPTA en naves industriales. Entre las existencias de suelo se incluyen reservas de suelo y operaciones de reducida viabilidad comercial para el desarrollo de la actividad pública que realiza el Instituto.

Pese a la recuperación que muestran las ventas en el período 1994-1995, el fuerte descenso del período 1991-1993, producto de la crisis del sector inmobiliario, ha provocado un incremento de existencias desde 59.582 MPTA en 1991 a 103.669 MPTA en 1995. El INCASOL, por un criterio de prudencia, ha provisionado 9.423 MPTA de los cuales 8.815 MPTA lo son en concepto de inmovilización de existencia, si el INCASOL no mejora su margen de rotación en los próximos ejercicios estas provisiones serían insuficientes.

Las existencias han aumentado en 1995 respecto del ejercicio anterior en 7.476 MPTA, de los cuales 7.307 MPTA corresponden a la actividad de construcción de viviendas. El incremento de esta partida para el ejercicio de 1995 se debe sustancialmente a las actuaciones de Vivienda en curso (4.968 MPTA) y de alquiler o pendientes de vender (2.338 MPTA), estos dos componentes significan el 98% del incremento de Existencias del período.

El epígrafe de existencias acabadas de vivienda incluye edificios en alquiler, por un importe de 1.171 MPTA, que como tales se tendrían que contabilizar en el inmovilizado.

Debe mencionarse que, al hacer la revisión de existencias, hemos constatado que el Instituto imputa a la inversión en suelo un porcentaje de costes indirectos en su valoración. El organismo aplica desde el ejercicio 1992 un porcentaje del 7% de la inversión como coste indirecto. No obstante, en el cálculo medio del período 1993-1995, realizado con los datos facilitados y contrastados por el Instituto, se da un porcentaje de costes indirectos del 21%.

Como consecuencia, la imputación de costes indirectos a existencias ha sido desde 1992 inferior a la real a causa de la no actualización del porcentaje correspondiente. Este posible ajuste tendría un efecto significativo, incrementando inicialmente la valoración de las existencias y posteriormente disminuyendo el margen de las ventas.

- Deudores a corto plazo

En los deudores por ventas a corto plazo se incluye la deuda ya vencida de la sociedad *Reinhold Overseas, SA*, por un importe de 2.148 MPTA, en suspensión de pagos desde febrero de 1992. La deuda corresponde a la adjudicación de unas parcelas en el polígono Pedrosa de l'Hospitalet de Llobregat y se encuentra en recurso contencioso administrativo dado que la sociedad reclama 1.919 MPTA, más el interés anual del 10%, por daños y perjuicios. La reclamación se debe al retraso en la inscripción en el Registro de la Propiedad del proyecto de compensación del polígono, por lo que no se pudieron inscribir registralmente las parcelas a favor de la adjudicataria.

En el saldo de Administraciones Públicas se incluyen los saldos pendientes de cobro de la Generalidad por 1.283 MPTA, del IPPV por 181 MPTA y del MOPTMA por 2.144 MPTA, además del saldo a cobrar de Hacienda por IVA soportado y no repercutido por 2.542 MPTA.

- Tesorería

El organismo mantiene un elevado saldo de Tesorería, pero inferior al que debería ser, ya que tiene que mantener un 10% de las fianzas inmobiliarias líquidas para su devolución, según la normativa aplicable. El 10% de las fianzas representaría un saldo de Tesorería de 2.600 MPTA, aproximadamente, cuando el saldo actual es de 1.261 MPTA. No obstante, el Instituto tiene crédito disponible y deudores a cobrar en un corto plazo que cubrirían suficientemente la necesidad de disponible.

B) Referente al pasivo

- Fondos propios

Al cierre del ejercicio los fondos patrimoniales del Instituto suben 130.401 MPTA, 88.339 MPTA como fondos propios y 42.062 MPTA como ingresos a distribuir, con un crecimiento de un 1,4% respecto del período anterior, a pesar de haber bajado el nivel de transferencias.

La Ley de Presupuestos del Estado para 1995 prevé el traspaso de los créditos del *Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda* a las comunidades autónomas o a los organismos autónomos administrativos dependientes, que sean competentes en materia de vivienda.

El traspaso citado se consideró por el INCASOL a 31 de diciembre de 1994, teniendo un efecto muy significativo para el balance y la cuenta de resultados del citado ejercicio.

El efecto de este traspaso en 1994 disminuyó la cuenta de otros acreedores en 9.496 MPTA aumentó la cuenta de financiación traspasada en 7.215 MPTA y consideró un ingreso extraordinario de 2.281 MPTA, cuando este traspaso correspondía propiamente al ejercicio 1995.

Del ejercicio 1995, cabe mencionar que se ha traspasado de fondos propios a subvenciones de explotación 2.857 MPTA, por las actuaciones deficitarias de las cuales se ha recibido financiación.

- Patrimonio neto

El patrimonio neto del Instituto a 31 de diciembre de 1995 es de un importe de 91.952 MPTA; compuesto, principalmente, por la financiación presupuestaria recibida de la Generalidad por 58.067 MPTA y por la financiación traspasada por 28.063 MPTA.

- Ingresos a distribuir en varios ejercicios

El epígrafe Ventas de suelo a distribuir en varios ejercicios, por un importe 759 MPTA, corresponde a Anticipos de clientes por ventas y por tanto debería figurar en el apartado de Acreedores, tal como se contabilizó en el ejercicio anterior.

- Deudas con entidades de crédito

El Instituto contabiliza la deuda por el valor nominal y no por el valor de reembolso, que establece la normativa contable para inmobiliarias, el cual incluye el valor nominal más los intereses previstos hasta la cancelación del crédito.

El endeudamiento ha aumentado considerablemente en los últimos ejercicios, principalmente para financiar la política de vivienda. Hay que mencionar que este incremento del endeudamiento, teniendo en cuenta la ralentización del mercado inmobiliario y la inmovilización de las existencias, podría reflejar un problema de financiación del Instituto, dado que la baja rotación de existencias no genera un excedente suficiente para cubrir los costes financieros.

La relación entre la deuda externa (47%) y los fondos propios (53%) es correcta y permitiría técnicamente un mayor grado de endeudamiento, teniendo presente las posibilidades financieras citadas en el párrafo anterior. Por otro lado, un 45% de la deuda a largo plazo corresponde a las fianzas inmobiliarias, con exigibilidad efectiva a largo plazo y sin coste financiero.

- Otras deudas

Los fondos disponibles y a cobrar (18.916 MPTA) son equivalentes al exigible a corto plazo (18.976 MPTA).

La disminución de la cuenta de Administraciones Públicas se debe a que al cierre del ejercicio se contabilizó la cuota patronal a la Seguridad Social por 18 MPTA como Acreedores comerciales y no como Deudas con Administraciones Públicas.

El Instituto dispone de incertidumbres por conceptos de expropiaciones, por el litigio con *Reinhold Overseas, SA*, detallado a continuación, y por interpretaciones fiscales que podrían ocasionar pasivos contingentes de difícil cuantificación objetiva, que no han sido provisionados por el Instituto al no disponer de la información suficiente para hacerlo y que podrían afectar significativamente a sus cuentas contables.

Ejemplos de contingencias potenciales son: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, sobre el que algunos municipios no han facilitado la información suficiente para su pago, y en consecuencia el Instituto no ha podido provisionar al no conocer su importe, y reclamaciones judiciales por valoraciones de las expropiaciones, así como de otras posibles contingencias.

De entre los litigios en curso destacan la sentencia en firme de 21 de diciembre de 1992 del Jurado Provincial de Expropiación de Lérida, a instancia de las sociedades *FISATER, SA* y *CARMAG, SA*, fijando una tasación para la expropiación en litigio de 812,90 MPTA, importe que excede en 641,25 MPTA la tasación realizada por el Instituto.

Las sociedades y el Instituto han presentado recurso ante la sección primera de la Sala contencioso-administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, contra la resolución del Jurado Provincial de Expropiación de Lérida. Los expropiados presentan una reclamación por importe de 1.011,94 MPTA para la tasación total del suelo expropiado y el Instituto Catalán del Suelo se reafirma en su tasación inicial desestimando la resolución inicial del Jurado Provincial de Expropiación de Lérida.

Por otro lado, la *Sociedad Reinhold Overseas, SA*, deudora del Instituto en 2.148 MPTA, reclama al organismo 1.919 MPTA más el 10% anual de intereses, tal como se ha dicho en el punto de deudores a corto plazo del presente informe. Actualmente, el recurso resta pendiente de sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

2.1.3. Cuenta de resultados 1988-1995

Con el fin de observar la evolución de la cuenta de resultados del organismo, adjuntamos los correspondientes a los ejercicios 1988 a 1991:

Concepto	1991	1990	1989	1988
Ingresos explotación	16.526.290.441	17.214.818.556	16.432.167.995	16.026.292.302
Variación existencias	10.520.851.005	14.928.303.388	6.817.906.650	1.137.848.759
Aprovisionamientos	(21.184.751.573)	(20.006.188.805)	(17.074.014.497)	(13.194.265.853)
Provisiones	(2.229.288.609)	(8.561.074.428)	(3.441.973.776)	(821.369.880)
Gastos generales	(3.032.594.239)	(2.766.623.886)	(2.307.429.800)	(2.730.210.822)
Resultados extraordinarios	2.342.949	(378.250)	(684.275)	17.924
Resultado del ejercicio	602.849.974	808.856.575	425.972.297	418.312.430

Importes en pesetas

Fuente: Elaboración propia con las cuentas de resultados del INCASOL de cada ejercicio.

Las cuentas de los ejercicios 1992, 1993, 1994 y 1995, presentadas con todo su detalle, son las siguientes:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias ejercicios 1995, 1994, 1993 y 1992

DEBER	Ejercicio 1995	Ejercicio 1994	Ejercicio 1993	Ejercicio 1992
A) GASTOS				
2. Aprovisionamientos	25.063.921.428	22.310.998.096	20.806.750.058	22.646.577.324
b) Consumo de terrenos y edificaciones				
I. Compra de Suelo	4.165.874.172	3.871.599.249	4.400.024.698	6.162.500.270
II. Compra de Naves	0	0	0	298.828.224
III. Compra Suelo y Viv. por Hab.	964.660.733	275.866.480	513.233.685	1.675.767.097
c) Otros gastos externos				
I. Obras y Honorarios Suelo	5.242.392.953	5.369.157.000	8.072.882.618	7.862.480.591
II. Obras y Honorarios Naves	34.347.021	322.141.317	681.670.913	600.589.813
III. Obras y Honorarios Viv.	14.656.646.549	12.472.234.050	7.138.938.144	6.046.411.329
4. Gastos de personal	925.902.787	832.017.820	907.261.811	936.352.631
a) Sueldos, salarios y parecidos	747.824.946	672.276.758	733.577.633	768.683.550
b) Cargas sociales	178.077.841	159.741.062	173.684.178	167.669.081
5. Dotaciones por amortización e inmovilizado	243.695.136	258.835.320	163.980.094	197.112.910
6. Variación provisiones tráfico	(742.809.947)	1.136.519.491	(3.024.098.661)	(283.460.175)
a) de Existencias	(742.809.947)	1.136.519.491	(3.024.098.661)	(283.460.175)
7. Otros gastos de explotación	1.219.593.112	1.272.730.328	1.065.417.788	934.826.132
a) Servicios exteriores	930.572.025	873.541.802	838.799.979	835.786.823
b) Tributos	289.021.087	399.188.526	226.617.809	99.039.309
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION	1.532.845.749	0	2.269.287.866	857.551.962
8. Gtos. financieros por deudas a largo plazo	3.294.186.408	3.601.609.838	2.531.937.493	1.834.194.201
c) Con terceros	2.920.262.752	3.039.642.045	2.531.937.493	1.834.194.201
d) Subvenciones consorcios	373.923.656	561.967.793	0	0
9. Variación de provisiones en inversiones financieras	79.272.917	149.840.348	935.357.211	0
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0	0	0	0
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0	0	214.520.851
12. Pérdidas procedentes del inmovilizado	4.184.316	0	161.400	0
14. Gastos extraordinarios	0	346.388	0	5.154
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	0	2.947.183.897	892.454	480.192
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	0	0	0	215.001.043

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 25/95 - E

HABER	Ejercicio 1995	Ejercicio 1994	Ejercicio 1993	Ejercicio 1992
B) INGRESOS				
1. Importe neto de la cifra de la actividad	16.705.735.840	10.151.201.352	7.298.961.797	12.219.049.171
a) Ventas suelo y vivienda				
I. Ventas de Suelo	9.237.494.479	6.237.000.372	3.144.433.502	6.584.857.798
II. Ventas de Naves y Edif.	0	178.147.518	343.893.632	785.713.077
III. Ventas de Vivienda	6.615.104.581	3.372.992.684	3.505.688.232	4.666.516.100
IV. Ventas de Locales	842.347.252	345.967.957	293.010.640	171.480.314
b) Alquiler de edificaciones	10.789.528	17.092.821	11.935.791	10.481.882
2. Incremento de existencias en curso y acabada	7.476.486.107	13.734.616.532	11.352.739.034	11.625.012.817
3. Trabajos para el Inmovilizado	51.623.807	73.579.480	46.597.044	1.241.941
4. Existencias incorporadas el inmovilizado	0	0	2.561.020.768	0
5. Otros ingresos de explotación	4.009.302.511	887.363.803	929.280.313	1.443.656.855
a) de gestión corriente	588.218.327	808.228.643	863.522.104	1.111.242.569
b) Subvenciones	3.421.084.184	79.135.160	65.758.209	332.414.286
I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	0	964.339.888	0	0
6. Ingresos de créditos del activo inmov.	1.025.320.382	859.703.742	777.747.199	0
c) Préstamos concedidos	979.588.430	859.703.742	777.747.199	0
d) Intereses de ventas de suelo	45.731.952	0	0	0
7. Otros intereses e ingresos asimilables	240.167.660	169.128.477	147.824.680	1.191.163.090
c) Otros intereses	240.167.660	169.128.477	147.824.680	1.191.163.090
8. Subvenciones consorcios	364.223.656	561.967.793	0	0
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	1.743.747.627	2.160.650.174	2.541.722.825	643.031.111
III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	210.901.878	3.124.990.062	272.434.959	0
10. Beneficios por enajenación de inmovilizado	275.121	1.224.489	879.592	485.346
13. Ingresos extraordinarios	1.699	360.725.103	174.262	0
14. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	2.585.580.693	0	0
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	3.907.496	0	0	0
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	214.809.374	177.806.165	271.542.505	0

Fuente: Elaboración propia con las cuentas de resultados del INCASOL de cada ejercicio

2.1.4. Revisión de la Cuenta de Resultados 1995

De la revisión analítica de la Cuenta de Resultados del ejercicio 1995 destacan los puntos siguientes:

- Ventas

En el ejercicio 1995 hay que destacar el fuerte incremento de la cifra de actividad, un 48% en ventas de Suelo y un 96% en las de Vivienda, con una reducción notable en el incremento de existencias de (13.734 MPTA) a (7.476 MPTA) especialmente en el de actuaciones de Suelo. No obstante, el incremento de ventas es todavía inferior al aumento de existencias, que se han venido incrementando desde 1988, con el consiguiente problema de inmovilización y de financiación que supone.

- Aprovisionamientos (compras)

Los aprovisionamientos en los últimos años han sido muy superiores a las ventas, lo que ha ocasionado el incremento de existencias ya mencionado.

La actividad de promoción de Vivienda toma cada vez mayor protagonismo en las actividades del Instituto, siendo la inversión en esta (2.800 MPTA) mayor que en el ejercicio anterior, manteniéndose la inversión en suelo.

- Variación de provisiones por tráfico

Durante el ejercicio se han disminuido las provisiones globales en 742 MPTA, a pesar de que las provisiones de inmovilización de existencias han aumentado en el ejercicio en 1.240 MPTA.

Al comparar el importe con los ejercicios anteriores, se debe mencionar que en 1993 se traspasó el importe contabilizado para el Canal Olímpico de Remo de existencias a inmovilizado. Como consecuencia del traspaso contable, el Instituto consideró como ingreso las provisiones realizadas por dicho Canal, por un importe de 3.024 MPTA.

- Subvenciones

El Instituto mantiene como objetivo el tener una cuenta de pérdidas y ganancias equilibrada. Por tanto, las transferencias se aplican como subvenciones a la explotación siempre que existan actuaciones deficitarias no compensadas por otros excedentes, en otro caso estas se capitalizan.

Hay que distinguir en el análisis de la cuenta de resultados entre las actuaciones de Suelo y Vivienda.

Suelo: La actividad de promoción de suelo da resultados positivos pese a que la lenta recuperación del mercado inmobiliario y la política del Instituto como regulador a la baja de los precios del mercado de suelo, provoquen una baja rotación y márgenes ajustados.

Vivienda: La actividad de promoción de Viviendas es deficitaria en su conjunto. El Instituto considera que este déficit corresponde al coste necesario para ofrecer viviendas de calidad a los grupos de población con menor poder adquisitivo, en consecuencia aplica parte de las transferencias recibidas de forma que se neutralice el efecto en la cuenta de resultados, manteniendo el resto como fondos propios.

De acuerdo con el criterio mencionado, el INCASOL ha considerado como subvenciones corrientes incluidas en pérdidas y ganancias parte de las transferencias de capital incluidas en fondos propios por pérdidas en la enajenación de viviendas por 857 MPTA y en actuaciones en los PERIS por 389 MPTA. Por otro lado, ha aplicado subvenciones por valor de 1.372 MPTA a la financiación de actuaciones no enajenables y 802 MPTA por la actuación en *CIMALSA*.

SUBVENCIONES CORRIENTES		Importes en pesetas
Actuaciones en suelo:	PERIS	388.821.966
	CIMALSA	802.401.309
Pérdidas en vivienda:	Provenientes de ejercicios anteriores	1.372.235.535
	Del ejercicio 1995	857.625.374
Total		3.421.084.184

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

- Gastos financieros

Los gastos financieros por deudas disminuyen respecto al año anterior, pese al incremento de endeudamiento del ejercicio, a causa del decremento de los tipos de interés y el proceso de sustitución de endeudamiento de mercado por endeudamiento protegido. No obstante, el beneficio de explotación (1.532 MPTA) es todavía menor que el resultado financiero (1.743 MPTA).

- Ingresos y beneficios de otros ejercicios

Tal como se ha dicho anteriormente, la Ley de Presupuestos del Estado para 1995 cedió los préstamos del IPPV a las comunidades autónomas. El INCASOL consideró en 1994 el capital, por 7.215 MPTA, como fondos traspasados y el resto como ingreso de ejercicios anteriores, por un importe de 2.585 MPTA.

Hay que decir que dicha Ley es aplicable a 1 de enero de 1995 y como tal el ingreso debería considerarse en el ejercicio 1995, y como consecuencia las pérdidas del ejercicio 1994 se incrementarían en 2.585 MPTA, y disminuirían en 1995 por dicho importe.

- Dietas

El Instituto abona dietas para asistencia al Consejo de Administración, a la Comisión Ejecutiva y a las Juntas de Compensación, con el detalle siguiente para el ejercicio 1995:

Concepto	31/12/1995
Consejo de Administración	840.000
Comisión Ejecutiva	19.792.500
Juntas de Compensación	2.561.703
Total dietas	23.194.203

Fuente: Elaboración propia con datos del INCASOL.
Importes en pesetas

Las dietas del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva se han abonado de acuerdo con los importes aprobados por el Consejo Ejecutivo de la Generalidad de 30 de mayo de 1994. No obstante, no se ha cumplido con el artículo 23.2 del Decreto nº 337, de 17 de octubre de 1988, que establece la preceptiva comunicación trimestral al Departamento de Economía y Finanzas de las cantidades satisfechas en concepto de dietas.

Los gastos pagados por cuenta de Juntas de Compensación corresponden a trabajos realizados fuera del horario de trabajo y a cargo de dichas Juntas. El importe pagado no debería incluirse en el presupuesto del organismo, ya que no es un gasto propio sino que se reintegra por la Junta correspondiente. El Instituto desde mediados del ejercicio 1995 ya no gestiona estas dietas ni las incluye en su contabilidad.

2.1.5. Informes de auditoría

El informe de fiscalización se refiere a 1995. No obstante, la Sindicatura ha hecho un seguimiento de los informes de auditoría de la Intervención General hasta 1992, último ejercicio disponible y *Serrat Auditors Censors Jurats de Comptes, SA* de los ejercicios 1992, 1993 y 1994.

El día 13 de febrero de 1997, finalizados los trabajos de fiscalización, tuvo entrada en la Sindicatura el informe de auditoría del ejercicio 1995 de *Serrat Auditors Censors Jurats de Comptes, SA* y del cual asumimos las conclusiones que no modifican el contenido del presente informe.

Del examen de las auditorías hacemos constar los puntos siguientes:

- Los préstamos recibidos figuran contabilizados por el valor nominal en lugar de por el valor de reembolso, tal como esta establecido en la Norma 11 de valoración del plan contable para las entidades inmobiliarias.
- Los edificios destinados al arrendamiento se han contabilizado en existencias y no en el inmovilizado material.
- El Instituto ha aplicado los fondos presupuestarios para la construcción de viviendas a fin de equilibrar el resultado de la actividad de viviendas.
- El INCASOL es titular de las viviendas públicas que figuran en su activo, pero es la empresa pública *ADIGSA* la que ejerce el dominio sobre el patrimonio de promoción pública de la vivienda.
- El Instituto ha contabilizado en 1994 en la cuenta de resultados 2.281 MPTA y a Fondos propios 7.215 MPTA, correspondientes al traspaso a las comunidades autónomas del patrimonio del IPPV por la Ley 41/1994, de Presupuestos Generales del Estado para 1995.

- El Instituto tiene que ajustar de su activo el valor de reembolso de los créditos concedidos en la cuantía que fija el Decreto 162/1987, de 21 de abril, sobre la financiación de las operaciones de remodelación del barrio de Baró de Viver y Eudard Aunós.
- El margen comercial de las ventas de suelo no cubre el coste financiero del endeudamiento y la baja rotación de las existencias, las cuales se incrementaron considerablemente.
- Las provisiones de depreciación de las actuaciones en materia de suelo han sido calculadas por el INCASOL.
- El Instituto tiene numerosas contingencias que podrían afectar significativamente a sus estados financieros, en función de su acontecimiento.

Estas excepciones observadas por la auditoría han sido confirmadas en nuestra fiscalización y asumidas en los diferentes apartados del presente informe.

2.2. REVISIÓN DE LA ACTIVIDAD DEL INSTITUTO

El Instituto Catalán del Suelo tiene dos grandes ámbitos de actuación establecidos por su Ley de creación 4/1980, de 16 de diciembre, que son la promoción pública de viviendas y la preparación del suelo industrial y residencial, los cuales analizamos a continuación separadamente.

2.2.1. Política de suelo

La promoción de suelo, tanto industrial como residencial, comprende las fases siguientes:

- Adquisición de suelo
- Redacción y ejecución del planeamiento
- Urbanización
- Enajenación.

2.2.1.1. Adquisición de suelo

Al plantear la promoción de suelo, ya sea industrial o residencial, a una área determinada se estudia su situación urbanística en relación al planeamiento vigente al municipio y las directrices del Gobierno de la Generalidad de Cataluña.

El estudio de una área determinada, donde se pueda situar un potencial polígono, se inicia como consecuencia de las ofertas de terrenos de particulares al INCASOL, de solicitudes de los ayuntamientos afectados o de prioridades establecidas por la

Dirección General de Urbanismo, ya sean plasmadas en el Plan de la vivienda o de otras formas.

La adquisición de suelo se realiza por las vías siguientes:

- mutuo acuerdo
- expropiación.

El INCASOL sigue la política de negociar con los propietarios de las tierras afectadas su precio de venta y, únicamente en el caso de no llegar a un acuerdo con estos, utiliza la expropiación forzosa.

Dada esta política de avenencia, uno de los primeros pasos a seguir para la adquisición de un terreno, es el tanteo de las propiedades afectadas y la tasación solicitada por los propietarios. Una vez conocida la propuesta de avenencia, el INCASOL realiza una valoración de las fincas teniendo en cuenta: la calificación urbanística, la descripción de la finca, los ingresos previstos para la venta de las parcelas del polígono y los gastos de urbanización y financieros para la realización de este. La fijación definitiva del precio a pagar por avenencia no puede superar la diferencia entre los ingresos y los gastos previstos, de forma que en su realización no haya pérdida.

En el caso que se pueda aceptar la tasación solicitada se presenta a la aprobación del Consejo de Administración del INCASOL, el cual, atendidos los informes técnicos y económicos, aprueba la adquisición de las tierras afectadas.

Una vez recibida la correspondiente aprobación, e investigada la escritura en el Registro de la Propiedad, se procede a la formalización del contrato de compraventa.

2.2.1.2. Redacción y ejecución de planeamiento

El desarrollo de un sector requiere la redacción del planeamiento correspondiente, a fin de concretar en un documento gráfico y por escrito, sus posibilidades urbanísticas.

La redacción del planeamiento es necesaria legalmente para poder urbanizar, parcelar y vender solares para su posterior edificación.

La documentación:

- Documentación escrita
 - Memoria de la información
 - Memoria de la actuación
 - Ordenanzas
 - Plan de etapas
 - Estudio económico-financiero

- Garantías para la ejecución de la obra de urbanización
- Documentación gráfica
 - Introducción
 - Planos de información
 - Planos de ordenación

El planeamiento se ejecuta de acuerdo con alguno de los sistemas siguientes:

A. Sistema de compensación

En los sistemas de compensación los propietarios aportan fiduciariamente los terrenos, realizan a su cargo la urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, regulada por unos Estatutos y Bases que aprueba el INCASOL como administración actuante.

B. Sistema de cooperación

En los sistemas de cooperación el INCASOL ejecuta las obras de urbanización que están a cargo de los propietarios. El sistema requiere la reparcelación de los terrenos.

En los casos en que se utiliza este sistema, el INCASOL generalmente es propietario de la mayoría de las tierras y repercute en los gastos de urbanización que corresponden a otros propietarios.

C. Sistema de expropiación

El INCASOL aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos incluidos en el polígono, a fin de poder ejecutar las obras de urbanización. El organismo llega a ser propietario del territorio sobre el cual actúa, previo pago de la tasación fijada, de acuerdo con los criterios de valoración previstos por la Ley del suelo.

D. Sectores de urbanización prioritaria

Los sectores de planeamiento así declarados están sometidos a un régimen procedimental especial, definiendo unos plazos para la propiedad para llevar su urbanización y edificación. El incumplimiento de estos plazos faculta al INCASOL a actuar subsidiariamente e, incluso, a expropiar las fincas situadas en el ámbito del sector declarado de urbanización prioritaria.

2.2.1.3. Urbanización

La fase de urbanización se encuentra muy atada a la fase de planeamiento, dado que la primera realiza la propuesta de actuación de la segunda. Esta fase incluye desde el proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras.

A. Proyecto de urbanización

El proyecto de urbanización es un conjunto de documentos técnicos, memorias, mediciones y detalles constructivos que posibilitan la realización efectiva de la propuesta urbanística contenida en el planeamiento.

El proyecto de urbanización se realiza de acuerdo con el planeamiento aprobado. Este proyecto fija los espacios para uso público (red viaria, zonas verdes y equipamientos) y para uso privado (edificaciones y aparcamientos).

El proyecto de urbanización se envía a la Dirección Técnica del organismo para su supervisión y contratación, y al ayuntamiento afectado para su tramitación y aprobación.

Una vez aprobado el proyecto de urbanización se inician los trámites para contratación de las obras.

B. Contratación

La aprobación técnica del proyecto da paso a la correspondiente contratación de las obras de urbanización, siguiendo entre otras y de acuerdo con la normativa vigente, los pasos siguientes:

- Acta de replanteo previo.
- Orden de contratación.
- Certificado de disponibilidad de los terrenos.
- Pliego de cláusulas.
- Certificado de disponibilidad de crédito.
- Anuncios correspondientes.
- Informe de relación y recepción de ofertas.
- Apertura de plicas.
- Informe de la Comisión Asesora sobre las ofertas.
- Resolución y adjudicación definitiva.
- Comunicación a los interesados.
- Formalización del contrato y el depósito previo.

Realizada la contratación se inician las obras controladas por personal del INCASOL.

C. Obras

Las obras de urbanización realizadas por la empresa contratada bajo la dirección de personal del INCASOL comprenden: el movimiento de tierras, la pavimentación de viales, la instalación de redes de servicio, el agua, la luz, el alcantarillado, la iluminación de calles, el gas, el teléfono, etc.

Además de dichas obras, puede ser necesaria la realización de obras secundarias como obras de acceso o ajardinamiento, a causa de acuerdos con el respectivo ayuntamiento o por el propio planeamiento de la actuación.

Al finalizar las obras se realiza la recepción provisional, una vez subsanadas las carencias encontradas por la Dirección técnica facultativa de la obra.

Un año después de la recepción provisional y si no ha surgido ningún problema se procede a la recepción definitiva y consecuente devolución de la fianza correspondiente. Se debe mencionar que desde la entrada en vigor de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas la recepción es única.

De forma paralela a la recepción se procede a la cesión de la red viaria y de redes de servicios y jardines al Ayuntamiento por su conservación y mantenimiento.

2.2.1.4. Enajenación

La fase de enajenación empieza cuando las obras se encuentran avanzadas o prácticamente acabadas. El primer paso es la fijación de un precio de venta, el cual debe cubrir la inversión realizada y el coste financiero hasta el momento del cobro efectivo. No obstante, en algunos casos, que requieren una promoción pública, el precio de venta puede ser inferior al coste de la inversión. Este precio de venta se aprueba por la Comisión Ejecutiva del INCASOL, por delegación del Consejo de Administración.

Una vez fijado el precio de venta, se realiza la promoción del polígono en ferias, presentaciones públicas o mediante el propio ayuntamiento, y se inicia la adjudicación con condiciones diferentes según sea polígono industrial o residencial.

A. Suelo industrial

Para la adjudicación de las parcelas de suelo industrial, en el caso que la demanda sea superior a la oferta, se seleccionan las industrias en función del interés social, teniendo en cuenta su actividad, su volumen de negocio, el nombre de puestos de trabajo que genera y si es de nueva creación. Se procura, también, dar preferencia al industrial que tenga que utilizar directamente el suelo ante el promotor de naves industriales.

Con la adquisición de suelo, el comprador se compromete a iniciar las obras de construcción dentro de un plazo de tiempo prefijado. En el caso de no cumplir esta condición, el INCASOL tiene el derecho a expropiar la parcela por un 80% del precio de venta.

B. Suelo residencial

Para la adjudicación de las parcelas de suelo residencial, las cooperativas tienen prioridad sobre el 50% del suelo de promoción pública.

Una vez realizada la venta el comprador se compromete a: construir, iniciando la construcción dentro de un plazo para evitar la retención de suelo y se compromete también a destinar el edificio construido a primera vivienda, como fomento de la función social de la propiedad. En caso de incumplimiento de estas obligaciones el INCASOL tiene el derecho de expropiar la parcela por un 80% del precio de venta.

2.2.2. Política de promoción de vivienda

La actividad de promoción de vivienda se inicia como consecuencia del Decreto 431/1982, del Presidente de la Generalidad, sobre regulación de los servicios transferidos por Real decreto 2626/1982, relativo a esta actividad.

La promoción pública de viviendas es una actividad que el Instituto ejecuta según sus disponibilidades presupuestarias para este fin, por transferencias de la Generalidad o bien mediante préstamos hipotecarios concedidos por entidades de crédito.

Desde la Ley 9/1990, de 16 de mayo, de presupuestos de la Generalidad para 1990, figuran como ingresos propios de la empresa pública *ADIGSA*, los ingresos procedentes de la venta y administración de las viviendas titularidad del INCASOL. El Instituto, cuando *ADIGSA* le comunica que ha hecho las ventas, disminuye las existencias y crea unos deudores hasta el momento de darlos de baja, una vez cobra las transferencias de la Generalidad que financian la actividad.

2.2.3. Fiscalización de los polígonos

La fiscalización se ha efectuado mediante un muestreo representativo de la tarea desarrollada por el Instituto en sus diferentes fases de actuación y tipos de polígonos.

Las actuaciones en polígonos no se desarrollan en un solo ejercicio. Como consecuencia, se ha realizado un seguimiento, de la muestra escogida, desde su inicio hasta 31 de diciembre de 1995.

Las actuaciones seleccionadas son las siguientes:

MUNICIPIO	ACTUACIÓN	TIPO DE ACTUACIÓN	ESTADO A 31/12/95
Tremp	La Partida Colomina	Industrial	Vendido el 7,03%
Montmeló	La Quintana de Baix	Residencial	Acabada y vendida
Montmeló	La Quintana de Dalt	Residencial	Venido el 95,88%
Barberà del Vallès	Can Llobet	Residencial	Vendido el 99,72%
Tàrraga	El Prat	Residencial	Pendiente de adjud. obras
Vil. del Penedès	Les Bassetes	Industrial	Pendiente de adjud. obras
Rubí - S.C. Vallès	C. S. Joan	Industrial	Vendido el 11,54%
Guardiola de Berguedà	Estació Vella	Vivienda	Vendido el 49,68%

Fuente: Elaboración propia

A continuación analizamos la actuación del Instituto en cada polígono verificando si se han tenido en cuenta todas las disposiciones que le afectan, especialmente las urbanísticas y de contratación.

2.2.3.1. Polígono industrial: la Partida Colomina

A. Gestión y adquisición de suelo y Planeamiento

El Ayuntamiento de Tremp aprobó, en el Pleno de 29 de enero de 1988, el Plan de Actuaciones Prioritarias, por el cual se preveía la creación de suelo industrial al municipio, y por acuerdo de 31 de marzo de 1988 decidió enviarlo al INCASOL. El Ayuntamiento negoció directamente con cuatro propietarios la venta de unos terrenos del municipio al INCASOL, con una superficie aproximada de 42.000 m², a un precio de 1000 PTA/m².

El Consejo de Administración del INCASOL, en sesión de 12 de julio de 1989, después de un primer estudio de viabilidad de la actuación y de la oferta presentada, aprobó la adquisición de los terrenos a la *Partida Colomina* de Tremp a un precio unitario de 1000 PTA/m² y un total de 42 MPTA.

La adquisición de los terrenos se realizó por el sistema de expropiación, pero con el precio convenido con los afectados. El 28 de febrero de 1989 se firmaron las actas de pago y ocupación de los terrenos, por un total de 41.174 m² y 41,17 MPTA.

La elaboración de las primeras estimaciones de costes e ingresos de la actuación se realizan de forma previa a la aprobación por el Consejo de Administración del organismo de la adquisición de los terrenos.

La primera estimación de viabilidad del polígono realizada el 6 de julio de 1989 es la siguiente:

	Importes en pesetas
INGRESOS	
Venta de suelo	169.890.000
GASTOS	
Coste terrenos	42.850.000
Coste de urbanización	68.920.000
Otros costes	19.130.000
Coste financiero	38.990.000
TOTAL GASTOS	169.890.000

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

En este planeamiento inicial se fija también la propuesta de urbanización a desarrollar en el Plan parcial del polígono.

Después del primer estudio de viabilidad y de la consiguiente adquisición de los terrenos, se lleva a cabo el proyecto inicial de realización del polígono, que queda reflejado en un Plan parcial de la actuación de la partida *Colomina*.

El Ayuntamiento de Tremp aprueba inicialmente el Plan parcial en la sesión plenaria de 10 de abril de 1990 y la Comisión de Urbanismo de Lérida la aprueba de forma definitiva el 12 de diciembre de 1990. La aprobación definitiva se publicó en el DOGC nº 1.401, de 1 de febrero de 1991.

B. Urbanización

a) Proyecto de urbanización

En el proyecto de urbanización se desglosan todos los detalles técnicos para la urbanización del polígono. En este proyecto se incluye desde la red de alcantarillas hasta la instalación de los sistemas de agua, luz, teléfono, etc.

En base a este proyecto se fijan las características requeridas para la contratación de las obras.

b) Contratación

- Obra principal

El 21 de diciembre de 1990 el INCASOL realiza la aprobación técnica del proyecto de urbanización, por un importe de contrato de 130,04 MPTA.

El 3 de enero de 1991 se da la orden de contratación por el importe señalado anteriormente, con cargo a la anualidad de 1991 y un plazo de ejecución de nueve meses.

El 18 de enero se publica el concurso en el BOE nº 16 y en el DOGC nº 1395.

El 18 de febrero se abren las proposiciones con las siguientes ofertas:

CONTRATISTA	Importes en pesetas
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

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

El 7 de marzo se adjudicaron definitivamente las obras de urbanización a la empresa *CORSAN, SA*, por 114,16 MPTA al ser la oferta más conveniente.

- Otras obras

- Mejora del acceso. En el transcurso de la realización de las obras se vio conveniente la modificación del acceso al polígono y en junio de 1993 se aprobó el proyecto técnico de mejora del acceso y se dio la orden de contratación por el sistema de adjudicación directa, por un presupuesto de 17,68 MPTA y un plazo de ejecución de 2 meses.

Se pidieron ofertas a tres empresas, las cuales se detallan a continuación:

CONTRATISTA	Importes en pesetas
CORSAN,SA	15.517.896
CORVIAM,SA	15.908.539
F.C.C.,SA	16.262.062

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

El 14 de junio de 1993 se adjudicaron las obras de la mejora del acceso a la empresa *CORSAN,SA* por presentar la oferta más ventajosa.

- Ajardinamiento. Como obra complementaria a la urbanización se realizó la contratación del ajardinamiento del polígono por el sistema de contratación directa entre las ofertas siguientes:

CONTRATISTA	Importes en pesetas
COPCISA	8.291.250
STACHYS,SA	6.641.681
ANTHOS,SA	5.945.402
FORESTAL CATALANA	5.950.000
FONDEVILA,SA	5.940.320

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

El 24 de febrero de 1992 se adjudicó el ajardinamiento a *FONDEVILA,SA* por considerar su oferta como la más ventajosa.

c) Obras

- Obra principal

Entre el mes de julio de 1991 y mayo de 1992 se presentaron 11 certificaciones de obra, por un importe total de 114,79 MPTA. La diferencia de 630.723 PTA de más respecto al importe adjudicado corresponden al aumento del IVA del 12% al 13% en las certificaciones del año 1992. La recepción provisional de las obras del polígono se efectuó el 27 de julio de 1993.

- Otras obras

- Mejora del acceso. En el año 1994 se hizo efectiva una certificación del mes de marzo de 1994, por un importe de 11,63 MPTA IVA incluido, correspondiente a estas obras. El retraso en el pago de determinadas certificaciones produjo intereses de demora, por un importe de 518.310 PTA que se hicieron efectivas el mes de noviembre de 1994.

- Ajardinamiento. En abril de 1992 y de 1993 se presentaron las dos certificaciones referentes a la obra de ajardinamiento, por un importe de 5,96 MPTA. La diferencia de 24.067 PTA respecto al importe de adjudicación corresponde al incremento del IVA del 13% al 15% en la certificación del año 1993.

La fecha de la recepción provisional de las obras fue el 27 de julio de 1993, en el año 1994 hizo efectivo el pago de 2,03 MPTA por gastos de colocación de árboles en el acceso y trabajos de señalización exterior.

C. Enajenación

Mediante Acuerdo del Consejo de Administración del INCASOL de 8 de julio de 1981, se designó a la gerencia del Instituto como órgano de contratación.

Se procedió a la enajenación de las parcelas resultantes, de acuerdo con lo que prevé el Decreto 185/1981, de 20 de junio, que fija las condiciones de la enajenación y el precio de venta de las parcelas.

Las condiciones fijadas fueron:

a) Que no se podrían enajenar las parcelas hasta que no se hubiera procedido a la construcción de las correspondientes naves.

b) Los plazos de edificación fueron:

Inicio de construcción	1 año
Finalización de las obras	3 años

Los precios de venta fijados desde el año 1992 hasta el 31 de diciembre de 1995, fueron los siguientes:

	Año 1992	Año 1993		Año 1994
		enero-octubre	noviembre	
Parcelas aisladas	10.000 PTA/m ²	8.000 PTA/m ²	6.500 PTA/m ²	5.850 PTA/m ²
Parcelas entre medio	11.500 PTA/m ²	8.500 PTA/m ²	7.500 PTA/m ²	6.750 PTA/m ²

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

En el año 1995 no hubo variación en los precios. Como consecuencia de la disminución de precios en los diferentes años, estos no cubrían los costes previstos para el polígono.

D. Ventas

Durante los años 1992 y 1993 no se produjo ninguna venta.

Únicamente fue a partir del año 1994 en que se cambiaron las condiciones de pago y se rebajaron más los precios cuando se iniciaron las primeras ventas.

El resumen del estado de las ventas a 31 de diciembre de 1995 es el siguiente:

Concepto	Número de parcelas	Superficie m ²	Precio base	Porcentaje
Parcelas vendidas	2	1.440	10.800.000	7,03
Parcelas empeñadas	0	0	0	0
Parcelas viviendas	0	0	0	0
Parcelas libres	14	23.056,44	142.775.532	92,97
Parcelas permutadas o cedidas	0	0	0	0
TOTAL	16	24.496,44	153.575.532	100,00

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

Se observa que a 31 de diciembre de 1995, el grado pendiente de realización de ventas del polígono era del 92,97%, y que del total de 16 parcelas se vendieron 2.

El Instituto manifiesta que durante el ejercicio 1996 se han vendido parcelas pendientes por 97,7 MPTA, quedando pendientes para vender únicamente el 19,5% del polígono.

E. Resumen de la actuación

TREMP

Concepto	Importe previsto	Importe real a 31.12.1992	Importe real a 31.12.1993	Importe real a 31.12.1994	Importe real a 31.12.1995
INGRESOS					
Venta suelo	169.890.000	0	0	10.800.000	10.800.000
GASTOS					
Coste terrenos	42.850.000	41.314.587	41.314.587	41.314.587	41.314.587
Coste urbanización	68.920.000	104.886.583	119.583.746	132.247.739	132.247.739
Otros costes	19.130.000	15.454.160	28.421.729	19.127.232	19.134.915
Coste financiero	38.990.000	(*)	(*)	(*)	(*)
TOTAL GASTOS	169.890.000	161.655.330	189.320.062	192.689.558	192.697.241

(Importes en millones de pesetas)

Nota: (*) No se incluyen los costes financieros

Del estado resumen de la actuación se desprende, en cuanto a los gastos, que el coste del polígono ha sido 62 MPTA por encima de lo previsto, sin tener en cuenta los costes financieros, a causa del aumento de los costes de urbanización.

En cuanto a los ingresos, al cierre del ejercicio 1995 únicamente se han vendido dos parcelas, y en el supuesto que se venda todo a los precios actuales los ingresos totales serían de 153,50 MPTA, es decir, 16,40 MPTA por debajo de las previsiones iniciales. Como consecuencia, las pérdidas en el momento de la venta de todas las parcelas sería de 39,20 MPTA más los costes financieros.

2.2.3.2. Polígono residencial: la Quintana de Baix

A. Gestión y adquisición de suelo y Planeamiento

El Consejo de Administración del INCASOL acordó la realización de un polígono residencial en Montmeló a fin de crear suelo residencial. De conformidad con lo anterior se redactó el Plan parcial del sector *La Quintana de Baix*.

El 4 de marzo de 1985, unos propietarios de 54.182.5 m² de terrenos afectados por la actuación los ofrecieron al organismo para su expropiación en trámite de avenencia por un importe de 70 MPTA.

El Consejo de Administración del INCASOL de 22 de abril de 1985, después de un primer estudio de viabilidad de la actuación, aprobó la adquisición de los terrenos ofertados por un importe de 70 MPTA.

El 11 de julio de 1985 se firmaron las actas de expropiación de los terrenos en vía de avenencia por el importe pactado.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 25/95 - E

Las previsiones iniciales de costes e ingresos, realizados por el organismo el 15 de febrero de 1985, son las siguientes:

INGRESOS	Importes en pesetas
Viviendas unifamiliares	142.250.000
Viviendas plurifamiliares	35.914.450
Locales comerciales	7.161.520
Total Ingresos	185.325.970

GASTOS	Importes en pesetas
Coste terrenos	70.014.730
Coste de urbanización	64.689.860
Otras obras	4.620.000
Otros costes	17.681.380
Coste financiero	32.940.000
Total Gastos	189.945.970

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

El planteamiento inicial se refleja en un Plan parcial, el cual se empieza a elaborar con las primeras estimaciones de la viabilidad de la actuación.

El Plan parcial del polígono de la *Quintana de Baix* fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Montmeló, en sesión de 12 de abril de 1985.

La Comisión de Urbanismo de Barcelona aprobó el Plan de forma definitiva el 11 de diciembre de 1985 y se publicó dicha aprobación en el DOGC nº 666 de 26 de marzo de 1986.

B. Urbanización

a) Proyecto de urbanización

En el proyecto de urbanización se realiza un desarrollo técnico de los datos facilitados por el planeamiento, los cuales prefijan las características a recoger en la contratación de las obras.

b) Contratación

Las obras de la actuación de la *Quintana de Baix* se dividieron en una obra principal de urbanización y varias obras menores de características diversas, las cuales detallamos a continuación:

• Obra principal

El mes de enero de 1986 se realiza la aprobación técnica del proyecto y se da la orden de contratación por el sistema de adjudicación directa, por un presupuesto de contrato de 48,31 MPTA y a ejecutar en la anualidad de 1986.

El anuncio de licitación se publicó en el DOGC nº 660, de 12 de marzo de 1986.

La relación de empresas y ofertas presentadas es la siguiente:

CONTRATISTA	Importes en pesetas
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

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

El 7 de abril de 1986 se adjudicaron las obras de urbanización a la empresa *COPCISA*, por 48,31 MPTA. Aunque que es la oferta más cara de las presentadas, no se justifican en la adjudicación las razones de esta elección.

El Instituto manifiesta que la obra se adjudicó por razones técnicas, pese a que el informe técnico no consta en el expediente de adjudicación.

• Otras obras

- Alumbrado público. El 14 de mayo de 1986 se da la orden de contratación del alumbrado del polígono, por el sistema de adjudicación directa, por un presupuesto de 18,89 MPTA, a ejecutar en 1986.

La relación de ofertas y empresas presentadas es la siguiente:

CONTRATISTA	Importes en pesetas
CAMUNSA	14.925.973
E.M.E., S.L	18.491.438
WAT, S.A	18.080.840

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

La adjudicación de las obras de alumbrado fue a la empresa *CAMUNSA* por presentar la oferta más favorable.

- Ordenación de espacios verdes. El 13 de febrero de 1987 se da la orden de contratación por el sistema de adjudicación directa de la ordenación de espacios verdes públicos, por un importe de 9,92 MPTA y para ejecutar en cuatro meses.

La relación de ofertas presentadas es la siguiente:

CONTRATISTA	Importes en pesetas
ANTHOS,SA	9.893.000
STACHYS,SA	9.900.000
COSERSA	9.975.000

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

Las obras de ordenación de espacios verdes públicos se adjudicó de forma definitiva a la empresa *ANTHOS, S.A* por un importe de 9,89 MPTA, el 17 de febrero de 1987.

- Conexiones con el exterior. La orden de contratación de los trabajos de conexión con el exterior y equipamientos de la urbanización de la *Quintana de Baix* se firmó el 21 de abril de 1987, por un importe de 11.16 MPTA.

La relación de empresas seleccionadas y sus ofertas es la siguiente:

CONTRATISTA	Importes en pesetas
COPCISA	11.166.400
FOCSA	11.166.428
AUXILIAR DE CANALIZACIONES,SA	11.200.000

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

El 24 de abril de 1987 se adjudicaron las obras a la empresa *COPCISA* por presentar la oferta más ventajosa.

- Calle "A". La orden de contratación de los trabajos de urbanización de la calle "A" de la segunda fase de la actuación se aprobó el 17 de octubre de 1988. La adjudicación se fija por contratación directa.

Las empresas incluidas en la adjudicación y sus ofertas son las siguientes:

CONTRATISTA	Importes en pesetas
COPCISA	16.506.024
COBYSER,SA	16.672.752
AUXILIAR DE CANALIZACIONES,SA	16.800.000

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

La adjudicación fue para la empresa *COPCISA* por presentar la oferta más ventajosa.

- Pavimentación calles peatonales. Para proceder a la adjudicación de los trabajos de pavimentación de las calles peatonales se solicitaron ofertas a las empresas siguientes:

CONTRATISTA	Importes en pesetas
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

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

Las obras se adjudicaron el 2 de abril de 1990 a la empresa *COMERSA* por presentar la oferta de menor importe.

- Trabajos varios. El Ayuntamiento de Montmeló solicitó la realización de ciertas obras, razón por la cual, en febrero de 1991 se pidieron ofertas a tres empresas para realizarlas.

La relación de empresas seleccionadas y sus ofertas es la siguiente:

CONTRATISTA	Importes en pesetas
COMERSA	1.744.825
STACHYS,S.A	1.833.367
DUIN,SA	1.913.780

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

El 28 de febrero de 1991 se adjudicaron las obras a la empresa *COMERSA* por presentar la oferta más ventajosa.

c) Obras

- Obra principal

Las obras de urbanización de la *Quintana de Baix* se realizaron entre los meses de junio de 1986 y noviembre de 1987 por un importe total de 49,19 MPTA, el cual supera en 880.525 PTA el importe aprobado en la contratación inicial, siendo inferior al 10% permitido por la Ley.

El 10 de julio de 1989 se elevó a definitiva la liquidación de las obras por 49,19 MPTA y se procedió a devolver la correspondiente fianza.

- Otras obras

- El alumbrado público. Las obras se realizaron entre diciembre de 1986 y julio de 1987, fecha de la liquidación provisional de las obras por un importe total de 15,78 MPTA, es decir, 850.457 PTA más que el inicialmente contratado. El 10 de mayo de 1989 se elevó a definitiva la liquidación provisional por el importe citado y se levantó la correspondiente fianza.

- Ordenación de espacios verdes. Las obras realizadas entre mayo y noviembre de 1987 de ordenación de espacios verdes tuvieron un coste total de 9,67 MPTA, es decir, 225.820 PTA por debajo del importe de adjudicación.

El 16 de febrero de 1989 se elevó a definitiva la citada liquidación provisional.

- Conexiones con el exterior. El mes de mayo de 1987 se presentó la única certificación de los trabajos de conexión con el exterior, por un importe de 11,17 MPTA.

En enero de 1992 se elevó a definitiva la recepción provisional de las obras por el importe citado.

El 12 de febrero de 1993 se procedió a la devolución de la fianza correspondiente.

- Calle "A". Las obras de urbanización de la calle "A" de la II fase de la actuación se realizaron entre diciembre de 1988 y enero de 1989, por un importe total de 16,51 MPTA. El 25 de enero de 1992 se reconoció como definitivas las obras por el importe citado y el 12 de febrero de 1993 se procedió a la devolución de la correspondiente fianza.

- Pavimentación calles peatonales. En junio de 1990 se presentó la certificación única de las obras de pavimentación de las calles peatonales, por un importe total de 5,67 MPTA, es decir, 293.614 PTA por encima del precio de la adjudicación. De la misma forma, el 2 de julio de 1991 se procedió a elevar a definitiva la liquidación de las obras por el citado importe y retornar la fianza en fecha 10 de octubre de 1991.

- Trabajos varios. El mes de abril de 1991 se presentó la certificación única de trabajos varios, por un importe de 1,31 MPTA, es decir, 431.503 PTA por debajo del importe de adjudicación.

El 2 de noviembre de 1992 se elevó a definitiva la liquidación provisional por el importe citado y se procedió a la devolución de la correspondiente fianza.

C. Enajenación

a) Condiciones de venta

El 27 de enero de 1987 se fijaron las condiciones de venta de la actuación de la *Quintana de Baix*, que desglosamos a continuación:

- Precio de venta

Parcelas unifamiliares	8.250//12.350 PTA/M ² suelo
Parcelas plurifamiliares	7.000 PTA/M ² techo

El precio de venta varía cuando las parcelas son unifamiliares, ya que incluye únicamente el precio del suelo, respecto a las que son plurifamiliares el cual incluye las posibilidades de edificación.

- No se podrán vender los solares hasta que no se haya procedido a su construcción.

- Los plazos para la edificación son los siguientes:

Parcelas unifamiliares	Inicio construcción : 18 meses
	Cubierta de aguas: 30 meses
Parcelas plurifamiliares	Inicio construcción : 18 meses
	Cubierta de aguas: 36 meses

b) Ventas realizadas

Entre el mayo de 1987 y el enero de 1989 se vendieron las 129 parcelas disponibles a precios entre 7.000 PTA/M² techo y 12.350 PTA/M² suelo por parcelas plurifamiliares y parcelas unifamiliares, respectivamente.

Se debe mencionar que, una parte de las parcelas vendidas a la empresa *Immobilària Johegi, SA i Marsa Garcia, LL.*, por un importe de 52,2 MPTA, fueron expropiadas por el INCASOL en 1992, por un importe de 69,8 MPTA, por incumplimiento del plazo de construcción establecido en el contrato y fueron vendidas a otra empresa el mismo año 1992, por 70,2 MPTA.

D. Resumen de la actuación

En la actuación residencial de la *Quintana de Baix*, situada en el término municipal de Montmeló, se observan principalmente los puntos siguientes:

Concepto	Importe Previsto	Importe real a 31.12.1995
INGRESOS		
Venta de suelo	185.325.970	245.122.324
TOTAL INGRESOS	185.325.970	245.122.324
GASTOS		
Coste terrenos	70.014.730	138.370.568
Coste urbanización	69.309.860	115.478.822
Otros costes	17.681.380	26.410.751
Coste financiero	32.940.000	(*)
TOTAL GASTOS	189.945.970	280.260.141

Nota (*) No se incluyen los costes financieros

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

Del estado resumen de la actuación se desprende, en cuanto a gastos, que el coste del polígono ha sido de 123 MPTA por encima de lo previsto, sin tener en cuenta los costes financieros, teniendo en cuenta que se incluye la recompra de unos terrenos por 69,86 MPTA devueltos para vender posteriormente.

En cuanto a los ingresos, al final del ejercicio 1995, una vez vendidas la totalidad de las parcelas del polígono, se han obtenido 245 MPTA, es decir 60 MPTA más que los previstos inicialmente. Este importe no incluye los 52,22 MPTA de la venta de las parcelas recompradas en 1992.

El beneficio en el momento de la venta de todas las parcelas han sido de 17 MPTA, sin incluir los costes financieros y posibles obras de mantenimiento que se realicen posteriormente, pero incluyendo la venta dos veces de una parcela expropiada y revendida.

2.2.3.3. Polígono residencial : la Quintana de Dalt

A. Gestión y adquisición de suelo y planeamiento

El Consejo de Administración del INCASOL decidió ampliar la promoción de suelo residencial al municipio de Montmeló. La adquisición del polígono se gestionó, mayoritariamente, por el sistema de expropiación en trámite de avenencia.

El Consejo de Administración del organismo de 19 de octubre de 1990 fijó el precio de compra de los 86.856 m² de terreno ofertados en trámite de avenencia.

El 31 de diciembre de 1995 se llevan pagados 258 MPTA, correspondientes a la adquisición de la totalidad de los terrenos para la actuación.

La previsión inicial de costes e ingresos, realizada el 19 de octubre de 1990, es la siguiente:

	Importes en pesetas
INGRESOS	
Viviendas unifamiliares aisladas	104.442.940
Viviendas unifamiliares hilera	279.324.600
Viviendas plurifamiliares	261.670.500
Incremento anual 6%	134.481.960
TOTAL INGRESOS	779.920.000
GASTOS	
Coste terrenos	251.000.000
Coste de urbanización	161.400.000
Otras obras	58.210.000
Otros costes	72.550.000
Coste financiero	236.760.000
TOTAL GASTOS	779.920.000

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

El planeamiento inicial reflejado en el Plan parcial de la *Quintana de Dalt* desarrolla el Plan General de Ordenación de Montmeló.

El Plan parcial de la *Quintana de Dalt* se aprobó inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Montmeló, en la sesión de 6 de mayo de 1993, tal como se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de 16 de junio de 1993. Por su parte, la Comisión de Urbanismo de Barcelona de 9 de diciembre de 1992 aprobó de forma definitiva el Plan parcial de la actuación. El 31 de marzo de 1993 se publicó en el DOGC dicha aprobación.

Una parte de vialidad del polígono residencial de la *Quintana de Dalt* afecta al municipio de Parets del Vallès además del municipio de Montmeló, a causa de esto el 23 de julio de 1993 la Comisión de Urbanismo de Barcelona aprobó el Plan especial de comunicaciones viarias del sector, publicado en el DOGC de 15 de septiembre de 1993 y por el cual se regula el acceso a la actuación por el término municipal de Parets del Vallès.

B. Urbanización

a) Proyecto de urbanización

El proyecto de urbanización desarrolla los detalles técnicos del Plan parcial del polígono y del Plan especial de comunicaciones viarias del sector. Este proyecto fija las características que se recogen en la contratación.

b) Contratación

El 10 de diciembre de 1992 se aprueba la orden de contratación, por el sistema de concurso y por un importe de contrato de 310,56 MPTA. La licitación de las obras se publica en el Boletín Oficial del Estado de 22 de diciembre de 1992 y en el Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña de 28 de diciembre.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 25/95 - E

Las ofertas presentadas a la apertura de proposiciones de 28 de enero de 1993 son las siguientes:

CONTRATISTA	Importe 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

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

La Comisión Asesora propuso a la empresa *JIMA, SA* para la adjudicación del concurso para efectuar las obras, ya que presentó la oferta más conveniente dado que la oferta de la empresa *Construcción y Servicios, SA*, de importe inferior, se consideró temeraria.

El 14 de abril de 1993 se adjudicaron las obras de urbanización de la *Quintana de Dalt* a la empresa *JIMA,SA*, por un importe de 210,86 MPTA.

c) Obras

Las obras de urbanización de la *Quintana de Dalt* comenzaron en julio de 1993 y se preveía que se acabasen en mayo de 1994.

Durante el ejercicio 1993 se realizan obras por un importe de 98 MPTA, sin IVA.

Durante el ejercicio 1994 se realizan obras por un importe de 68 MPTA, sin IVA.

En el año 1995 el importe de las obras realizadas, sin IVA, fueron de 130 MPTA.

C. Enajenación

De acuerdo con el Decreto nº 185/1981, de 20 de junio, se procedió a la enajenación de las parcelas residenciales unifamiliares y plurifamiliares del polígono.

Los precios de venta de las parcelas fijados para el año 1995 fueron:

Parcelas unifamiliares Planta Baja + 1 piso, alineadas	17.100 PTA/M ² suelo
Parcelas unifamiliares Planta Baja + 2 pisos	15.000 PTA/M ² techo
Parcelas unifamiliares Planta Baja + 1 piso, aislada	15.000 PTA/M ² suelo
Parcelas plurifamiliares Planta Baja + 3 pisos	14.354 PTA/M ² techo
Parcelas plurifamiliares Planta Baja + 3 pisos	14.600 PTA/M ² techo

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

Los plazos para la edificación se fijaron de la siguiente forma:

Parcelas unifamiliares	Inicio obras : 18 meses
	Cubierta de aguas: 30 meses
Parcelas plurifamiliares	Inicio de obras : 18 meses
	Cubierta de aguas: 36 meses

Estos plazos empezaban a contar a partir de la formalización del contrato de adjudicación o, en su caso, en el momento de la formalización de la venta en escritura pública.

El proceso de adjudicación y posterior venta de este polígono se efectuó durante el año 1995. A la fecha de cierre del ejercicio, el resumen del total de ventas realizadas y pendientes es el siguiente:

Concepto	Número de parcelas	Superficie m ²	Precio base	Porcentaje
Parcelas vendidas	75	24.917,55	539.263.812	81,69
Parcelas empeñadas	2	2.700,70	93.659.000	14,19
Parcelas viviendas	--	--	--	--
Parcelas libres	3	1.811,85	27.177.500	4,12
TOTAL	80	29.430,10	660.100.312	100,00

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

Este polígono quedó integrado en el sistema de promoción de vivienda, basado en el régimen de protección oficial sobre solares urbanizados para una población que no reúne las condiciones para acceder a la vivienda de promoción pública y que no dispone de los medios materiales para acudir al mercado de vivienda libre.

La presente actuación se incluye en un convenio entre el Departamento de Política Territorial y Comisiones Obreras de Cataluña, formalizado el 4 de junio de 1992. En dicho convenio se estableció que el Instituto reservaría un porcentaje de solares de cada actuación para los agentes promotores sin ánimo de lucro.

La Comisión Obrera Nacional, en aplicación del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, referido al Plan cuatrimestral de vivienda 1992-1995, destinado al favorecimiento de la construcción de viviendas de alquiler y en atención a la evidente necesidad de promover vivienda social, constituyó una sociedad destinada a la promoción de vivienda protegida en régimen de alquiler, denominada *ENTORN, SA*.

El INCASOL en el curso del año 1992 ofreció opciones de compra de suelo urbanizable a la sociedad *ENTORN, SA*.

D. Resumen de la actuación

Los ingresos previstos, según el estudio del valor de venta del polígono, se preveieron una vez realizadas las obras, las cuales se iniciaron en el año 1993.

A continuación presentamos el detalle por años:

Concepto	Importe Previsto	Importe Real			
		31.12.1992	31.12.1993	31.12.1994	31.12.1995
INGRESOS					
Venta de suelo	645.438.040	---	---	---	539.263.812
Incremento anual del 6%	134.481.960	---	---	---	---
TOTAL INGRESOS	779.920.000	---	---	---	539.263.812
GASTOS					
Coste terrenos	251.000.000	240.000.000	250.833.495	258.311.746	258.472.211
Coste urbanización	219.620.000	---	98.020.542	166.137.868	296.303.770
Otros costes	72.550.000	17.588.651	27.072.862	34.075.094	48.324.586
Coste financiero	236.760.000	(*)	(*)	(*)	(*)
TOTAL GASTOS	779.930.000	257.588.651	375.926.899	458.524.708	603.100.567

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

Nota: (*) No se incluyen costes financieros

A la fecha de cierre del ejercicio de 1995, con un grado de realización del 81,69% de las ventas, se habían obtenido 539 MPTA. En el momento que se produzca la venta del total de las parcelas se obtendrán 660 MPTA, lo que supondría la obtención de 15 MPTA superiores a los previstos, sin tener en cuenta el incremento anual del 6%.

En cuanto a los gastos totales, sin incluir costes financieros, a la fecha de cierre del ejercicio 1995, son superiores en 60 MPTA a los inicialmente previstos.

2.2.3.4. Polígono residencial: Can Llobet

A. Gestión y adquisición de suelo y Planeamiento

La Comisión de Urbanismo de Barcelona, con fecha 30 de noviembre de 1988, aprobó definitivamente el proyecto de urbanización del Plan especial de reforma urbana *Can Llobet* en el término municipal de Barberà del Vallès.

El INCASOL, como administración actuante, inició un expediente de expropiación del resto de propiedades particulares situadas dentro del marco de su actuación. El Consejo de Administración del INCASOL, el 3 de diciembre de 1985, autorizó a la gerencia para que fijara en avenencia la tasación de los terrenos afectados por el Plan especial de reforma interior sector *Can Llobet*.

La adquisición de los terrenos, por parte del INCASOL, se efectuó por el procedimiento de expropiación con avenencia con el precio por parte de los

afectados, habiéndose pagado por este concepto 222,55 MPTA y expropiándose 175.509,32 m². El acuerdo de adquirir los terrenos lo adoptó el Consejo de Administración del INCASOL el día 4 de diciembre de 1985.

La elaboración de las primeras estimaciones de costes e ingresos de la actuación se realiza de forma previa a la aprobación de la adquisición de terrenos, por parte del Consejo de Administración del organismo.

La estimación de viabilidad aprobada por el Consejo de Administración de 6 de diciembre de 1985, es la siguiente:

Concepto	Importe Previsto
INGRESOS	
Venta de suelo	724.440.000
TOTAL INGRESOS	724.440.000
GASTOS	
Coste terrenos	197.219.710
Coste urbanización	278.440.000
Otros costes	64.540.290
Coste financiero	184.240.000
TOTAL GASTOS	724.440.000

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

El Consejo de Administración del INCASOL, en fecha 14 de julio de 1986, aprobó la propuesta de gobierno de actuación urbanística entre el INCASOL y el Ayuntamiento de Barberà, referente al desarrollo del sector objeto del Plan especial de reforma interior *Can Llobet*.

B. Urbanización

En el proyecto de urbanización se desglosan los detalles técnicos para la urbanización del polígono.

a) Contratación

- Obra principal

Las obras de urbanización del polígono residencial *Can Llobet* se adjudicaron por el procedimiento de concurso a la empresa *GINES NAVARRO* y *GEMSA*, que constituyeron una UTE mediante escritura pública de 11 de mayo de 1988. El coeficiente de baja fue del 0,978% respecto a los otros licitadores que concurrieron, y el presupuesto de adjudicación fue de 207,90 MPTA, haciéndose efectivos 180 MPTA en la anualidad de 1988 y 27,90 MPTA, el año 1989.

El contrato se formalizó el 31 de mayo de 1988 y las obras finalizaron el 10 de agosto de 1989, recibiendo definitivamente el 8 de septiembre de 1993. La liquidación definitiva aprobada, por un importe de 240,08 MPTA, incluye las revisiones de precios y también los incrementos adicionales de la obra ejecutada, incrementándose el presupuesto inicial en 32,18 MPTA.

- Otras obras

- Acceso a la actuación residencial

En el transcurso de la realización de las obras de urbanización incluidas dentro del Plan especial de mejora urbana de la actuación residencial *Can Llobet*, fue necesario efectuar las obras de acceso por la calle Pintor Fortuny fuera del ámbito del sector.

Por tal motivo se formalizó un convenio con fecha 6 de noviembre de 1989, entre el INCASOL y el Ayuntamiento de Barberà del Vallès, por lo que el Ayuntamiento se comprometió a colaborar en la financiación del proyecto; los terrenos necesarios para llevar a cabo las obras fueron adquiridos por el INCASOL mediante expropiación por avenencia.

El INCASOL, a los efectos de ejecutar las obras, adjudicó directamente el encargo a la empresa *GINES NAVARRO* que presentó la oferta más ventajosa en relación a los otros dos licitadores convocados. El presupuesto de adjudicación fue de 24,98 MPTA. El Ayuntamiento de Barberà financió las obras, según convenio, con una aportación de 16,08 MPTA.

Las obras se recibieron definitivamente el 8 de septiembre de 1993, con una liquidación de 27,46 MPTA, este importe incluye una revisión de precios por un importe de 2,49 MPTA y gastos de ensayo por un importe de 704.676 PTA.

Se ha observado que el órgano competente no justificó el procedimiento de adjudicación directa, pese a que se manifiesta que se adjudicó directamente por ser de menor cuantía, de acuerdo con el artículo 37.3 de la Ley de Contratos del Estado. Por otra parte, se observa que no conste en el expediente el documento administrativo de formalización del contrato.

- Obras de pavimentación de aparcamientos y traslado de una estación transformadora ya existente

Estas obras se adjudicaron directamente, previa solicitud de otras ofertas, a la empresa *GINES NAVARRO*, no habiéndose justificado el procedimiento de adjudicación adoptado. No obstante, el Instituto manifiesta que se adjudicó directamente por ser un contrato de menor cuantía. El presupuesto de adjudicación fue de 20,74 MPTA; las obras se recibieron definitivamente el 8 de septiembre de 1993, habiéndose aprobado una liquidación definitiva de importe 22,83 MPTA, este importe incluye el importe adicional de la obra, por un importe de 2,09 MPTA.

Se ha observado que en el expediente no consta el documento administrativo de formalización del contrato.

- Obras de semaforización del complejo residencial

La instalación de los semáforos en el polígono residencial se adjudicó directamente, previa solicitud de otras ofertas, a la empresa *RAUSA*, por un presupuesto de 7,01 MPTA. Las obras se recibieron definitivamente el 31 de octubre de 1991.

Según el Servicio Técnico de Urbanización, el Ayuntamiento de Barberà del Vallès estaba enterado y conforme con hacer el proyecto, pese a que esta actuación no estaba especificada en el convenio firmado entre el Ayuntamiento y el INCASOL.

Se ha observado que falta la justificación del órgano competente conforme se ha procedido a adjudicar directamente el encargo de las obras. Hay que decir que el Instituto manifiesta que se ha adjudicado directamente al ser un contrato de menor cuantía.

- Obras de pavimentación de vías peatonales así como adecuación de redes estropeadas

Este proyecto, que comprende las obras de pavimentación e iluminación pública, forma parte de la actuación en el polígono de *Can Llobet*.

Las obras se adjudicaron directamente, previa presentación de otras ofertas, a la empresa *CUBIERTAS Y MZOV, SA* que presentó la propuesta más económica, por un importe de 49,52 MPTA.

El contrato se formalizó el 18 de octubre de 1993 y las obras se recibieron definitivamente el 18 de enero de 1996. La liquidación definitiva aprobada fue de 54,37 MPTA, este importe incluye la revisión de precios y los importes adicionales de la obra, existiendo un incremento respecto al presupuesto de adjudicación del 10% permitido por la Ley, así mismo se pagaron a la empresa 2,84 MPTA en concepto de intereses de demora en el pago de las certificaciones.

• Obras diversas

- Acometida de gas

Esta obra complementaria se adjudicó a *CATALANA DE GAS I ELECTRICITAT, SA*, por un presupuesto de 2,95 MPTA; las obras se recibieron definitivamente el 2 de abril de 1991, habiéndose presentado el mes de marzo de 1990 una certificación única de un importe de 2,95 MPTA.

- Obras de ajardinamiento

Las obras de ajardinamiento se adjudicaron directamente a *DESARROLLO, SERVICIOS Y PROYECTOS, SA*, por un presupuesto de 25,74 MPTA; el 28 de marzo de 1994 se formalizó el contrato administrativo y las obras se recibieron definitivamente el 8 de febrero de 1996. La liquidación definitiva aprobada fue de 27,73 PTA.

- Obras de derribo de huertos ilegales

Estos trabajos de derribo de paredes y márgenes se encargaron por el procedimiento de adjudicación directa a *OCOMA, SL*, por un presupuesto de 5,93 MPTA. Las obras fueron recibidas definitivamente el 31 de julio de 1996, con una liquidación definitiva de 6,29 MPTA.

- Otros costes

En concepto de gastos adicionales, en la fase de obras, se hicieron efectivos en los diferentes años los siguientes importes por diferentes conceptos:

Años	Importes en pesetas
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

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

C. Enajenación

De acuerdo con el convenio formalizado con la Federación de Cooperativas de Vivienda de Cataluña, haciéndose un concurso entre las cooperativas que formaban parte de la Federación, a los efectos de adjudicar las ventas a una determinada cooperativa; según el convenio formalizado la cooperativa tenía derecho a una reserva del 50% de las parcelas del polígono. El resto de parcelas se adjudicaron a promotores y particulares por el sistema de sorteo.

Las condiciones de venta fijadas por el INCASOL el 6 de diciembre de 1985 se desglosan a continuación:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 25/95 - E

Concepto	Superficie en m ² o ha	Importe previsto
Viviendas unifamiliares Planta Baja + 1 piso	243 ha	1.100.000 PTA/HA
Viviendas unifamiliares Planta Baja + 2 pisos	87 ha	1.300.000 PTA/HA
Viviendas plurifamiliares Planta Baja + 3 pisos	29.740 m ²	5.500 PTA/M ²
Locales comerciales	9.226 m ²	4.500 PTA/M ²

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

El proceso de adjudicación y posterior venta de este polígono se efectuó entre el mes de abril de 1990 y octubre de 1992, vendiéndose todas las parcelas. El resumen total de las ventas realizadas es el siguiente:

Concepto	Número de parcelas	Superficie m ²	Precio base	Porcentaje (%)
Parcelas vendidas	312	53.638,79	947.350.886	100

D. Resumen de la actuación

Los ingresos y gastos previstos y reales a 31 de diciembre de 1995 se presentan a continuación:

Concepto	Importes en pesetas	
	Previsto	Real a 31.12.1995
INGRESOS		
Venta de suelo	724.440.000	947.350.886
TOTAL INGRESOS	724.440.000	947.350.886
GASTOS		
Coste terrenos	197.219.710	222.552.113
Coste urbanización	278.440.000	353.175.923
Otros costes	64.540.290	51.484.201
Coste financiero	184.240.000	0
TOTAL GASTOS	724.440.000	627.212.237

Nota: Importes sin intereses financieros

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

Los ingresos reales han sido superiores a los previstos inicialmente en 223 MPTA, una vez vendidas la totalidad de las parcelas.

Los gastos reales a 31 de diciembre de 1995, han sido superiores a los previstos en 87 MPTA, sin tener en cuenta los costes financieros.

2.2.3.5. Polígono residencial: El Prat

A. Gestión y adquisición de suelo y Planeamiento

La gerencia del INCASOL, en fecha 3 de julio de 1990, haciendo uso de la Resolución del Consejo de Administración de 20 de julio de 1987, fijó en 287,31 MPTA la tasación total de unos terrenos de 159.615,27 m² de superficie, afectados por la actuación de promoción de suelo residencial *El Prat*, del término municipal de Tàrrega, propiedad de varios particulares.

El 26 de julio de 1990 se firmó un contrato privado de compraventa con los propietarios de los terrenos y se liquidó la cantidad de 150 MPTA, quedando aplazada la cantidad de 137,31 MPTA hasta el día 7 de febrero de 1991, fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Los terrenos adquiridos por el INCASOL fueron ofrecidos por sus propietarios por un precio unitario de 1.800 PTA/M².

Los terrenos ofrecidos se consideraron idóneos para llevar a cabo una actuación de promoción de suelo residencial y el precio solicitado adecuado con los criterios de valoración de la Ley de suelo.

En consecuencia, el Consejo de Administración del INCASOL, en sesión de 20 de julio de 1987, autorizó a la gerencia del organismo para que adquiriese los terrenos con carácter de urgencia comunicándolo posteriormente al Consejo de Administración.

Se ha observado que no existe plan de viabilidad de este polígono, y que el INCASOL adquirió los terrenos con previsión como reserva de suelo industrial.

B. Urbanización

Como se ha expuesto anteriormente, al no existir plan de actuación aprobado no se ha iniciado ningún tipo de obra.

C. Resumen de la actuación

A 31 de diciembre de 1995, este polígono está totalmente parado y no existe plan de viabilidad y de actuación aprobado, únicamente se han adquirido los terrenos.

La inversión realizada es la siguiente:

	Importes en pesetas
Adquisición de terrenos	287.824.272
Otros costes	675.399
Costes internos de transformación	19.873.884
Total Inversión	308.373.555

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

Los gastos relativos a otros costes son los correspondientes a los trabajos de tapiar puertas y ventanas en la masía ubicada en los terrenos adquiridos en el polígono *El Prat* en Tàrrega, por un importe de 193.143 PTA y los correspondientes por los trabajos topográficos en el término municipal de Tàrrega en la actuación de *El Prat*, por un importe de 482.256 PTA.

Tal como se indica en el cuadro anterior el importe total de la inversión a 31 de diciembre de 1995 ha sido de 308 MPTA.

2.2.3.6. Promoción suelo industrial: partida *Les Bassetes*

A. Gestión y adquisición del suelo y Planeamiento

El Consejo de Administración del INCASOL acordó llevar a cabo una promoción de suelo industrial, en la partida de *Les Bassetes* del término municipal de Vilafranca del Penedès.

El 25 de marzo de 1988 y el 22 de abril de 1988, los propietarios de unos terrenos de 101.957,22 m² afectados por la actuación ofrecieron al organismo su expropiación en trámite de avenencia, por un importe de 139,84 MPTA.

El Consejo de Administración del INCASOL, el 12 de mayo de 1988, después de haber efectuado un estudio de viabilidad de la actuación, aprobó la adquisición de los terrenos ofertados, por un importe de 139,84 MPTA.

A 31 de diciembre de 1995 se han adquirido por la actuación 188.065,5 m², por un importe de 229 MPTA.

Las previsiones iniciales de costes e ingresos realizados por el organismo en fecha 10 de mayo de 1988, son las siguientes:

Concepto	Importes en pesetas
INGRESOS SUELO INDUSTRIAL	
Industria aislada	5.000 PTA/M ²
Industria entremedia	6.000 PTA/M ²
TOTAL INGRESOS	647.900.000
GASTOS	
Coste terrenos	139.840.000
Coste urbanización	260.610.000
Coste financiero	149.500.000
TOTAL GASTOS	549.950.000

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

El Pleno del Ayuntamiento de Vilafranca del Penedès, de 8 de abril de 1986, acordó suscribir un convenio con el Consorcio de Infraestructura Sanitaria de la Provincia de Barcelona, por el cual se cedía al Ayuntamiento la estación depuradora, una red de colectores y otras instalaciones ubicadas en el sector *Bòbiles Les Bassetes*. El Ayuntamiento aceptó la compatibilidad de las instalaciones cedidas en el planeamiento del sector.

La Comisión de Urbanismo de Barcelona, en sesión de 9 de abril de 1992, aprobó definitivamente el programa de actuación urbanística del sector industrial *Bòbiles Les Bassetes* de Vilafranca del Penedès, promovido y enviado por el Ayuntamiento.

El 3 de junio de 1992, la misma Comisión de Urbanismo aprobó definitivamente el Plan parcial de ordenación del sector industrial de *Les Bassetes*, promovido por el INCASOL y enviado por el Ayuntamiento de Vilafranca. El acuerdo se publicó en el DOG de 15 de junio de 1992.

B. Urbanización

En este polígono no se han iniciado las obras de urbanización, únicamente se efectuaron diversas actuaciones puntuales, por motivos de seguridad ante el incremento del riesgo de ocupación y de hundimiento de las edificaciones existentes en el polígono; por tal motivo fue necesario proceder con urgencia al derribo de estas edificaciones y cierre de su perímetro y así evitar tanto el acceso como el vertido de escombros en la zona.

C. Resumen de la actuación

La actuación industrial de *Les Bassetes* se encuentra a 31 de diciembre de 1995 en la fase de urbanización y las obras todavía no han sido iniciadas, en consecuencia no ha sido posible validar las obras de urbanización ni ninguna venta ya que no se han producido.

La inversión realizada en la actuación hasta el 31 de diciembre de 1995, es la siguiente:

	Importes en pesetas
Adquisición de terrenos	229.865.190
Obras	10.570.669
Honorarios	4.932.523
Otros costes	19.525.833
Total Inversión	264.894.215

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

El coste de la adquisición de los terrenos ha sido de 229 MPTA, tal como se ha dicho anteriormente, en lugar de 140 MPTA previstos inicialmente, al aumentar los metros cuadrados adquiridos y por la indemnización de una actividad situada en uno de los terrenos expropiados.

En este polígono, únicamente se han realizado algunas actuaciones y no se han efectuado obras de urbanización.

A continuación pasamos a detallar las actuaciones realizadas:

- Encargo de trabajos de derribo de edificaciones y cierre de su perímetro en la actuación de *Les Bassetes*.

Este encargo por razones de urgencia se adjudicó a la empresa *OCOMA, SL*, los pagos efectuados previa presentación de facturas conformadas fueron:

Concepto	Fecha de pago	Importe
Trabajos de derribo y cierre	15.09.1995	2.904.062
Tapiado tejat y cierre pozos	10.04.1995	3.050.970
Trabajos de derribo	14.07.1995	2.702.700

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

- Otros encargos. Se encargaron los siguientes trabajos:

Concepto	Fecha de pago	Importe
Trabajos topográficos	13.10.1994	230.217
Trabajos topográficos	04.03.1992	254.029
Trabajos de dirección de obras derribo	30.09.1993	125.343
Trabajos de derribo	30.09.1993	1.740.000
Suministro de materiales	14.04.1993	172.937

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

Los trabajos topográficos realizados en el polígono fueron efectuados por *COSTA I RIERA ASSOCIATS, SL*.

Los trabajos de dirección de obras de derribo en las edificaciones existentes en el polígono los efectuó el Sr. Jaume Juanola Victori.

Los trabajos de derribo y suministro de materiales se llevaron a cabo por *EXCAVACIONES VILA, SA.*

A 31 de diciembre de 1995, las obras de urbanización no se habían iniciado y el polígono está totalmente parado.

De unas previsiones iniciales de obras de urbanización, por un importe de 260,61 MPTA, únicamente por este concepto a 31 de diciembre de 1995 se habían efectuado pagos por un importe de 10,57 MPTA, que corresponden a las actuaciones puntuales citadas anteriormente.

No se ha producido ninguna venta ya que el polígono está totalmente parado y no se han efectuado las obras de urbanización.

A 31 de diciembre de 1995 las existencias finales de este polígono, según balance, son de un importe de 264,89 MPTA.

2.2.3.7. Polígono industrial: Can Sant Joan

A. Introducción

El Consejo de Administración del INCASOL de 6 de abril de 1987 autorizó a la gerencia del Instituto para que llevara a cabo una actuación de promoción de suelo industrial en los términos de Rubí y Sant Cugat del Vallès, mediante la adquisición de los terrenos necesarios.

La Comisión de Urbanismo de Barcelona de 23 de enero de 1991 aprobó el Plan parcial del Parque de Actividades Económicas *Can Sant Joan* en los términos municipales de Rubí y Sant Cugat y se fijó como sistema de actuación el de expropiación, siendo el INCASOL la Administración actuante. Posteriormente, fue aprobada la ampliación del mismo polígono.

B. Gestión y adquisición de suelo y Planeamiento

El Instituto, entre 1985 y 1991, adquirió diversas fincas en los términos municipales de Rubí y Sant Cugat para la realización de un polígono industrial.

Por Acuerdo de gobierno de 1 de julio de 1991 se declaró la ocupación urgente por el INCASOL de los bienes y derechos afectados por el Plan parcial del Parque de Actividades económicas de *Can Sant Joan*.

El Pleno del Ayuntamiento de Sant Cugat del Vallès de 28 de abril de 1992 aprobó la aceptación de expropiación forzosa acordada en trámite de mutuo acuerdo, relativa a diversas porciones de terreno de propiedad municipal. La actuación forma parte del programa para la ubicación de una instalación deportiva de carácter público dentro del sector *Can Sant Joan*.

A los efectos de llevar a cabo el desarrollo del Parque de Actividades Económicas *Can Sant Joan*, se constituyó un Consorcio urbanístico entre el INCASOL y los Ayuntamientos de Rubí y Sant Cugat del Vallès, los estatutos del cual se publicaron en el DOGC nº 1313 de 4 de julio de 1990.

Para establecer las bases de colaboración entre el Consejo Superior de Deportes, la Secretaria General del Deporte, el INCASOL, la Federación Española de Golf y la Federación Catalana de Golf se formalizó un convenio de 3 de diciembre de 1991 para la creación y puesta en funcionamiento del campo de golf público *Can Sant Joan*.

La actuación prevista inicialmente se compone de una superficie de 2.786.901 m², en una primera fase y de 110.973 m², en una segunda fase de ampliación. Según la Memoria del INCASOL del año 1995, la superficie total de la actuación de 2.897.874 m² se distribuye en diferentes aplicaciones, las cuales detallamos a continuación:

SUELO DE USO PÚBLICO		2.143.123 m ²
Viales y estacionamientos	217.344 m ²	
Parque urbano y zonas verdes	844.543 m ²	
Equipamiento	137.636 m ²	
Otro uso público (Campo de golf)	943.600 m ²	
SUELO DE USO PRIVADO		754.751 m ²
Industria aislada y entremedieras	673.049 m ²	
Comercial	81.702 m ²	
TOTAL		2.897.874 m ²

Fuente: Memoria INCASOL 1995

Los terrenos adquiridos para la actuación hasta 31 de diciembre de 1995, según la contabilidad del Instituto, son de un importe total de 2.910 MPTA. En los ejercicios posteriores ha continuado el proceso de adquisición de parcelas del polígono.

Hay que mencionar que en este importe de adquisición de terrenos se incluyen compras de tierras que no correspondían inicialmente al polígono sino a actuaciones adyacentes como Can Graells. De la misma forma, también se incluyen 163 MPTA en concepto de intereses por el retraso del pago de las tasaciones fijadas por el Jurado provincial de expropiación calculados desde el momento en que la

sentencia es firme. Estos intereses han sido calculados a 31 de diciembre de 1993 y dado que en la actualidad no han sido pagados es previsible que el importe se incrementará significativamente.

La elaboración de las primeras estimaciones de costes se hicieron según los proyectos de urbanización realizados para el desarrollo del sector, complementados con estudios previos realizados por los técnicos del INCASOL, estas estimaciones no eran definitivas ya que se efectuaron sobre zonas donde los proyectos todavía no estaban finalizados, a causa de la complejidad de las actuaciones del polígono.

Por tanto, las previsiones de gastos que se presentan a continuación son únicamente orientativas y no tienen carácter definitivo, el detalle es el siguiente:

Concepto	Importes en pesetas
GASTOS	
Adquisición de terrenos	2.461.142.673
Obras urbanización	7.189.484.400
Otros costes	807.162.400
Coste financiero	2.574.920.270
TOTAL GASTOS	13.032.709.743

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

No se nos ha facilitado ninguna previsión inicial de ingresos. En consecuencia no hemos podido validar su existencia.

C. Urbanización

El INCASOL se obligó a impulsar la tramitación del planeamiento y del proyecto de urbanización del sector en los plazos fijados en la normativa urbanística aplicable y a finalizar la urbanización antes de marzo de 1992.

El Consejo General del Consorcio urbanístico creado para el desarrollo del sector hizo el seguimiento de las obras; en el acta del Consejo de 17 de junio de 1994 se hace constar que las obras de urbanización habían finalizado y quedaban pendientes las obras de ajardinamiento y accesos. No obstante, en ejercicios posteriores han continuado las obras de urbanización y en la actualidad no han sido todavía totalmente finalizadas.

Los contratos de obras principales de la actuación se detallan a continuación:

- Obra principal

Las obras de urbanización de la actuación del Parque de Actividades Económicas *Can Sant Joan* II fase, fueron adjudicadas por concurso a la empresa *FERROVIAL, SA* que presentó un porcentaje de baja respecto a los otros licitadores del 0,83%. El presupuesto de adjudicación fue de 910 MPTA, este precio se pactó que se abonaría en dos anualidades.

El contrato se formalizó el 19 de abril de 1991, habiéndose pactado que el plazo de ejecución de las obras sería de 16 meses; las obras se recibieron definitivamente el 13 de octubre de 1994, aprobándose la liquidación definitiva por un importe de 1.011 MPTA que incluye la revisión de precios y los gastos por exceso de los ensayos realizados en las obras al sobrepasar el 1% del presupuesto de licitación, por un importe de 9,5 MPTA y con unos intereses de demora por un importe de 16,5 MPTA.

- Otras obras

- Obras de construcción de la variante de la carretera interpolar-sur entre Rubí y Sant Cugat

Estas obras se adjudicaron por el procedimiento de concurso a la empresa *GINES NAVARRO, SA*, por un presupuesto de 749 MPTA, que en relación con otras ofertas presentaba un porcentaje de baja del 4,36%. El plazo de ejecución de las obras se pactó por un período de 16 meses y finalizó el 22 de septiembre de 1991.

La recepción definitiva de las obras se produjo el 14 de junio de 1993 y se aprobó una liquidación definitiva, por un importe de 803 MPTA, que incluye el gasto adicional por revisión de precios, por un importe de 11 MPTA, y también los gastos por exceso de los ensayos realizados en las obras al sobrepasar el 1% del presupuesto de licitación, por un importe de 251.171 PTA.

- Obras de enlace provisional con la carretera BP 1503, dentro del Parque *Can Sant Joan*

El presupuesto de ejecución de las obras fue de 60 MPTA, se adjudicaron por el procedimiento de contratación directa, previa solicitud de otras ofertas, a la empresa *FERROVIAL, SA*, por un presupuesto de 57 MPTA a hacer efectivo durante el ejercicio 1993.

El contrato se formalizó el 12 de julio de 1993. El plazo de ejecución de las obras se pactó por un período de cuatro meses, recibándose definitivamente el 3 de mayo de 1995 con una liquidación definitiva que incluye la revisión de precios y los gastos de ensayos de las obras, por un importe total de 62,8 MPTA y con unos intereses de demora por un importe de 1,9 MPTA.

Para la ejecución de estas obras fue necesaria la realización de diferentes estudios geotécnicos y trabajos topográficos que representaron un gasto adicional de 1,6 MPTA.

Hay que decir que, pese a que las obras fueron adjudicadas a la empresa que presentó la oferta más ventajosa, no se ha podido comprobar la memoria justificativa del órgano competente haciendo constar la necesidad que la adjudicación se efectuara por el procedimiento de contratación directa. El Instituto manifiesta que se adjudicó directamente al considerar la obra complementaria de la principal, dentro de los límites de la normativa vigente.

- Obras de acabados de aceras en el puente del Parque de Actividades Económicas de Can Sant Joan

Para la adjudicación de estas obras por el procedimiento de contratación directa se valoraron las ofertas acumuladas de este proyecto y el de impostas y barandas, adjudicándose a la empresa *FERROVIAL, SA* que presentó la oferta acumulada más baja de los dos proyectos.

El contrato se formalizó el mes de noviembre de 1993, por un presupuesto de adjudicación de 31,3 MPTA; el plazo de ejecución se pactó por un período de cuatro meses siendo la fecha legal de terminación el 2 de febrero de 1993. Las obras fueron recibidas provisionalmente el 19 de junio de 1996 con una liquidación provisional definitiva por el importe adjudicado.

Falta la justificación del órgano competente respecto al procedimiento seleccionado para la adjudicación directa, pese a que en la orden de adjudicación definitiva de las obras se hace constar que se han cumplido los trámites expedientales necesarios para la adjudicación directa. El Instituto manifiesta que se ha adjudicado directamente por ser una obra de menor cuantía y complementaria de la obra principal, dentro de los límites de la normativa vigente.

- Obras de impostas y barandas en el puente del Parque de Actividades Económicas

Estas obras se adjudicaron por el sistema de contratación directa a la empresa *FERROVIAL, SA* que, como se ha dicho en el anterior contrato, presentó la oferta acumulada más baja.

El contrato se formalizó el mes de octubre de 1993, con un presupuesto de adjudicación de 28,5 MPTA. El plazo de ejecución se pactó por cuatro meses, pero las obras se recibieron provisionalmente el 19 de junio 1996, con una liquidación provisional definitiva por el mismo importe que el del presupuesto de adjudicación. Estas obras están pendientes de ser recibidas definitivamente.

Falta la justificación del órgano competente que haga referencia a los motivos de selección del sistema de adjudicación directa. El Instituto manifiesta que se adjudicó directamente por ser una obra de menor cuantía y complementaria de la principal.

Además de los contratos detallados anteriormente se incluyen en el polígono 26 contratos de un importe global de 404 MPTA, relacionados en el Anexo 1 del presente informe. El gasto total en concepto de obras de urbanización, según balance de 31 de diciembre de 1995, es de 2.181,62 MPTA.

Según las previsiones del Instituto a 31 de diciembre de 1995, quedan obras para ejecutar por un importe aproximado de 3.552 MPTA. En consecuencia la previsión de obras de urbanización total será de un importe aproximado de 5.733 MPTA, es decir, de 1.456 MPTA por debajo de las previsiones iniciales.

D. Enajenación

En la actuación del polígono *Can Sant Joan* se fijó como precio base de venta 30.000 PTA/M² para el suelo industrial y 70.000 PTA/M² para el suelo industrial urbanizado.

El año 1994, a causa de la evolución de las ventas, se acordó rebajar estos precios quedando fijados en 27.000 PTA/M² para el suelo industrial y 63.000 PTA/M² para el suelo industrial urbanizado.

Para la adjudicación de las ventas de este polígono, a causa de la complejidad del proyecto, se presentó a los posibles adjudicatarios un anteproyecto del tipo de empresa que proyectaban construir en el polígono, y una comisión presidida por el director general y el gerente del INCASOL una vez valorados estos anteproyectos, decidió adjudicar la venta de las parcelas a los solicitantes que cumplieran los requisitos preceptivos.

Las ventas de parcelas, de la primera fase de la actuación, se inició el año 1988, produciéndose la última venta el 4 de octubre de 1993. A 31 de diciembre de 1995 el grado pendiente de realizar de esta primera fase, es del 88,46%. A la fecha de fiscalización no se han iniciado las ventas de la fase de ampliación del polígono.

El resumen de ventas del polígono a 31 de diciembre de 1995 es el siguiente:

Concepto	Número	Superficie en m ²	Precio base	Grado de realización (%)
Parcelas vendidas	6	120.512	2.237.080.500	11,5
Parcelas empeñadas	-	-	-	-
Parcelas viviendas	-	-	-	-
Parcelas libres	18	594.465	17.151.394.000	88,46
Total primera fase	24	714.977	19.388.474.500	100

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

La segunda fase de ampliación de la actuación dispone de 39.774 M² de suelo privado para la venta, no valorados.

Los adjudicatarios de las fincas vendidas fueron:

Adjudicatarios	Superficie en m ²	Precio base
Instituto Cartográfico de Cataluña	19.700	44.620.500
Culligan España, SA	18.860	207.460.000
Sharp Electrónica España, SA	33.008	495.120.000
Sharp Electrónica 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

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

E. Resumen de la actuación

El resumen de ingresos y gastos de la actuación a 31 de diciembre de 1995 es el siguiente:

Concepto	Importe real a 31/12/1995
INGRESOS	
Venta de suelo	2.237.080.500
TOTAL INGRESOS	2.237.080.500
GASTOS	
Adquisición de terrenos	2.910.246.156
Obras	2.181.623.165
Otros costes	610.141.246
Recuperación de la inversión	(16.566)
TOTAL GASTOS (*)	5.701.994.001

Importes en pesetas

Nota: (*) Este importe no incluye costes financieros al no disponer el INCASOL de la información.

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

A 31 de diciembre de 1995, queda pendiente de vender un 88,46% de la primera fase de la actuación, por un importe aproximado de 17.151 MPTA y la totalidad de la segunda fase de ampliación. La última de las ventas se efectuaron el año 1993.

Los gastos han sido inferiores a los previstos porque las obras continúan aún en proceso y porque la previsión inicial de costes de urbanización fue superior a la previsión actual en un importe aproximado de 1.456 MPTA, según la nueva previsión de obras de urbanización de un importe total de 5.733 MPTA.

El resultado de la actuación es de difícil cuantificación dado que las obras de urbanización continúan y no se pueden cuantificar los costes financieros. No obstante, dado que el INCASOL prevé que los costes de urbanización serán inferiores a los inicialmente planeados, en el caso de vender todas las parcelas disponibles el resultado podría ser muy positivo.

2.2.4.8. Actuación de promoción de viviendas: Estació Vella

Como parte integrante de nuestro trabajo, se ha efectuado la verificación de una promoción pública de 36 viviendas en la Estació Vella de Guardiola de Berguedà presentando el siguiente resultado:

A. Planeamiento

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, el día 11 de marzo de 1993, otorgó la calificación provisional de protección oficial de promoción privada a las viviendas en régimen especial y general a construir por el INCASOL en la Estació Vella del municipio de

Guardiola de Berguedà, sobre terrenos propiedad del INCASOL.

La previsión inicial de los costes e ingresos de la actuación realizada previamente, una vez la Dirección General de Arquitectura y Vivienda determinó la necesidad de llevar a cabo esta actuación por parte del INCASOL, es la siguiente:

Concepto	Importe real a 31/12/1995
INGRESOS	
Viviendas en régimen general 1.750,36 m ² x 95.123	166.499.494
Viviendas en régimen especial 844,30 m ² x 79.269	66.926.817
Total	233.426.311
Aparcamientos régimen general 650,88 m ² x 57.074	37.148.325
Aparcamientos régimen especial 325,44 m ² x 47.561	15.478.252
Total	52.626.577
Total precio máximo venta	286.052.888
GASTOS	
Coste máximo terrenos	45.581.647
Obras	267.377.933
Honorarios	13.368.896
Otros costes	11.421.496
Total costes	337.749.972

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

El estudio económico considera unas pérdidas por la actuación de 51,7 MPTA debido a que el precio máximo de venta se encuentra prefijado y es inferior a los costes previstos.

B. Financiación de la promoción

En aplicación de los Reales decretos 224/1989 y 1932/1991, el INCASOL inició un expediente de préstamo con la Caja de Ahorros de Cataluña, una vez concedido el préstamo el INCASOL dispuso del 85% del préstamo durante la fase de construcción de las viviendas en función del desarrollo de la obra, mediante la presentación de las correspondientes certificaciones, y el 15% restante lo recibió en el momento de la adjudicación y venta de las viviendas.

Las viviendas de la Estació Vella eran de régimen general y de régimen especial, en consecuencia las condiciones de los préstamos solicitados por el INCASOL fueron los siguientes:

Para las viviendas de régimen general de compraventa, el préstamo solicitado por el INCASOL a la Caja de Ahorros de Cataluña tenía un período de amortización de 15 años, con cuota creciente del 3% anual y con una carencia máxima de 3 años que finalizaba en el momento del otorgamiento de las escrituras de compraventa, estos préstamos no se subrogaban.

Para las viviendas de régimen especial de compraventa, el préstamo solicitado por el INCASOL a la Caixa d'Estalvis de Catalunya tenía un período de amortización de 20 años, con una cuota creciente de 1,5% anual y un período de carencia máximo de 3 años que finalizaba en el momento del otorgamiento de las escrituras de compraventa, subrogándose el comprador en el préstamo hipotecario en el momento de la formalización del contrato de compraventa.

C. Edificación

Las obras de construcción de 36 viviendas de protección oficial en la Estació Vella de Guardiola de Berguedà se adjudicaron por concurso a *CONSTRUCTORA D'ARO, SA*, por un presupuesto de 209 MPTA, que respecto a las otras ofertas económicas presentaba una baja del 0,782435%.

En el contrato formalizado el 30 de abril de 1993 se fijó, entre otros, que se aplicaría una revisión de precios. Las obras se iniciaron el mayo de 1993 y finalizaron el mes de diciembre de 1994, recibiendo definitivamente el 30 de abril de 1996.

Se han revisado un 42% de las certificaciones de obra presentadas por la adjudicataria, a 31 de diciembre de 1995. El total del gasto en concepto de obras de esta actuación era de 291,83 MPTA, este importe incluye la revisión de precios y un modificado aprobado el 27 de octubre de 1994, por un importe de 26,48 MPTA, otros gastos adicionales e intereses de demora por atraso en los pagos de 10,59 MPTA.

D. Otros gastos

El gasto en concepto de honorarios por la redacción del proyecto básico y ejecutivo de rehabilitación y urbanización de la Estació Vella en Guardiola de Berguedà fue de 17 MPTA, se ha revisado el 62% de las minutas presentadas por el profesional que efectuó los proyectos.

En concepto de diversas actuaciones relacionadas con las obras se hicieron efectivas un total de 8,52 MPTA.

- **Obra civil complementaria**

Esta obra, dentro del marco de actuación de la construcción de las viviendas de la Estació Vella, fue adjudicada por contratación directa a la adjudicataria de la obra principal, *CONSTRUCTORA D'ARO, SA*, por un presupuesto de 27 MPTA; el contrato se formalizó el 28 de julio de 1993, finalizándose las obras el 15 de octubre de 1993 y recibiendo definitivamente el 5 de abril de 1995, con una liquidación definitiva de 29,79 MPTA. También en este contrato se pagaron intereses de demora por atraso en el pago de las certificaciones, por un importe de 1,03 MPTA.

- Honorarios de la obra civil complementaria

En concepto de honorarios por redacción del proyecto de la obra civil complementaria se hicieron efectivas 2,19 MPTA.

De la revisión efectuada de las obras de edificación, se observa una incorrecta planificación del proyecto que ha producido la necesidad de redactar un modificado y efectuar obras complementarias, por otra parte el retraso en el pago de las certificaciones de obra han generado intereses de demora por un total de 11,62 MPTA.

E. Enajenación

a) Referente a la adjudicación

Para seleccionar los adquirentes de las viviendas de la promoción de viviendas de protección oficial y dadas las características del régimen de financiación otorgado para su construcción, el 26 de septiembre de 1994 el director general de Servicios Comunitarios aprobó las normas particulares de selección de los adjudicatarios; las facultades del director general para determinar las normas particulares de selección fueron acordadas por el Consejo de Administración del INCASOL el 31 de mayo de 1994.

La promoción de la Estació Vella estaba integrada por 24 viviendas de régimen general y 12 viviendas de régimen especial.

La adjudicación de las viviendas, situadas en Guardiola de Berguedà, de protección oficial en régimen especial acogidas a las ayudas económicas y de financiación previstas en el Real decreto 1392/1991, del 20 de diciembre, se inició el 11 de octubre de 1994 con la apertura del plazo de presentación de solicitudes. El Servicio de Vivienda Social, el día 13 de enero de 1995, confeccionó la lista provisional de admitidos y excluidos exponiéndose al público en el Ayuntamiento de Guardiola durante un plazo de 15 días hábiles, una vez recibidas las reclamaciones planteadas el Servicio de Vivienda Social aprobó las listas definitivas el día 10 de febrero de 1995.

Durante el año 1995 se formalizaron 19 contratos de compraventa de viviendas en régimen especial, el importe total de las ventas fue de 141,86 MPTA. El financiamiento de las compras se efectuó por subrogación en el préstamo hipotecario otorgado por la Caixa d'Estalvis de Catalunya a favor del INCASOL.

b) Referente a las ventas

Dentro de nuestro trabajo se ha efectuado una revisión puntual de dos contratos de compraventa de protección oficial en régimen especial. De la verificación efectuada se observa que los contratos se ajustan a la normativa y procedimiento adecuado, las viviendas forman parte de las 36 viviendas de la actuación de promoción pública llevada a cabo por el INCASOL en la Estació Vella de Guardiola de Berguedà. La venta ha sido gestionada por *ADIGSA*.

A 31 de diciembre de 1995 del total de 36 viviendas de la actuación de la Estació Vella en Guardiola de Berguedà, se habían vendido por *ADIGSA* 19 viviendas, por un importe de 141,86 MPTA y quedaban pendientes de realización 17 viviendas, por un importe total de 140,08 MPTA. La financiación de todas las compras fue con hipoteca externa.

F. Resumen de la actuación

En la realización de la actuación de promoción pública de viviendas en Guardiola de Berguedà (Estació Vella), se observa principalmente los puntos siguientes:

a) Referente a las desviaciones de costes

Las desviaciones de los costes previstos inicialmente respecto a los finalmente producidos se detallan a continuación:

Concepto	Importes en pesetas	
	Previsto	Real a 31.12.1995
GASTOS		
Adquisición terrenos	45.581.647	42.907.868
Obras	267.377.933	291.831.470
Honorarios	13.368.896	17.031.973
Otros costes	11.421.496	1.881.340
TOTAL GASTOS	337.749.972	353.652.651

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

Los importes a 31 de diciembre de 1995 coinciden con las existencias del balance de situación en la citada fecha.

La desviación en el coste de las obras supone un 9,14% respecto al coste inicialmente previsto, y la desviación en el coste de los honorarios representa una desviación del 27,39% respecto al inicialmente previsto.

b) Referente a las ventas

Del total de las 36 viviendas de promoción pública, todas las ventas se produjeron el año 1995, vendiéndose 19 viviendas de protección oficial en régimen especial. El grado pendiente de realización es del 49,68%.

Concepto	Importes en pesetas	
	Previsto	Real a 31.12.1995
INGRESOS		
Valor de las viviendas en venta	281.938.588	141.861.703
TOTAL INGRESOS	281.938.588	141.861.703

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

c) Resultado de la actuación

A 31 de diciembre de 1995, los costes superan a los ingresos de la actuación en 211,79 MPTA, quedando unas existencias pendientes de vender de 140,07 MPTA. El resultado previsto cuando se vendan la totalidad de las viviendas sería de unas pérdidas de 71,72 MPTA.

2.3. REVISIÓN DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN DE PRÉSTAMOS

2.3.1. Descripción de la actividad de gestión de préstamos

El INCASOL, de acuerdo con las competencias atribuidas por Decreto 431/1982, de 16 de noviembre, desarrolla las actividades de urbanización de suelo industrial y residencial y la construcción de viviendas de promoción pública.

La actividad de promoción pública de vivienda la desarrolla mediante la promoción pública directa y la promoción pública convenida.

El INCASOL desarrolla la promoción pública convenida de viviendas, mediante convenios con otros promotores públicos, especialmente con entes locales y sus órganos especializados en vivienda o sociedades de capital público, siguiendo las directrices de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda que fija previamente los programas a desarrollar.

También cabe mencionar que los convenios establecidos con particulares, que pese a su importancia económica es menos significativa, forman parte de la actividad de promoción de vivienda.

2.3.1.1. Líneas de préstamo

Las operaciones crediticias del Instituto se pueden agrupar en préstamos para la promoción convenida de viviendas y otros tipos de préstamos.

1. Promoción convenida de vivienda

Las líneas de actuación de promoción de vivienda convenida son:

A) Préstamos traspasados del IPPV

Los préstamos regulados por el convenio marco entre el extinguido IPPV y el Ayuntamiento de Barcelona pasaron a la titularidad del INCASOL, en virtud del Real decreto 2626/1985, de traspasos de la Generalidad de Cataluña.

El convenio marco se desarrolló mediante dos convenios firmados entre el extinguido IPPV y el Ayuntamiento de Barcelona y dos convenios con la empresa municipal *VIMUSA*, así como diversas promociones en los términos municipales de Sant Pere de Ribas, Lérida y la Seu d'Urgell.

Las condiciones fijadas por este tipo de préstamos concedidos inicialmente por el extinguido IPPV, son una amortización a 25 años, un 5% de interés, una cuota de crecimiento anual del 4% y unos cobros trimestrales.

B) Préstamos concedidos por el INCASOL, en aplicación de los Acuerdos Económicos y Sociales de 1985 y 1986 entre la Generalidad de Cataluña y la Administración Central

Las condiciones básicas de la devolución de este tipo de préstamo son por un período de 25 años, con vencimientos semestrales al 5% de interés y un crecimiento de la cuota del 4% anual.

C) Financiación a otros promotores públicos para la construcción de viviendas y convenios de obra

En este caso, la entidad beneficiaria ejecuta las obras con financiación del INCASOL, devolviendo esta financiación en las condiciones fijadas en el correspondiente convenio.

Una de las formas que puede adoptar esta financiación es el de cesión de crédito a un tercero, esta forma se puede considerar como una amortización anticipada a cargo de un tercero que paga por cuenta del beneficiario de la promoción.

D) Financiación de la adquisición de viviendas usadas y rehabilitación para otros promotores

El INCASOL otorga préstamos, previa formalización de convenios con ayuntamientos o empresas municipales de vivienda, mediante la Dirección General de Arquitectura y Vivienda con la finalidad de financiar la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas en el mercado secundario.

En este caso, el prestatario tiene que justificar la adquisición de las viviendas una vez ha recibido el fondo.

Las condiciones de devolución del préstamo son beneficiosas para la finalidad social que comporta esta actividad, siendo la devolución a 25 años con vencimientos semestrales, con un interés del 5% y un crecimiento anual de la cuota del 4%.

2. Otros tipos de préstamos

A continuación se detallan otros tipos de préstamos que concede el INCASOL, para la promoción pública de vivienda:

A) Préstamos para la rehabilitación de equipamientos comunitarios

En este caso, el INCASOL concede generalmente a entidades sin ánimo de lucro, préstamos para la rehabilitación de equipamientos comunitarios.

También en este caso, las condiciones de los préstamos son beneficiosas, estableciéndose la amortización a 10 años, un 5% de interés y cobros de cuotas semestrales. Las garantías establecidas por este tipo de préstamos son, generalmente, por avales, por garantía hipotecaria, o bien en caso que el beneficiario sea un ayuntamiento el compromiso de consignación en el presupuesto municipal de las anualidades del préstamo.

B) Préstamos personales y de vivienda rural

Estos préstamos pueden ser:

- Préstamos sin interés
- Préstamos personales hipotecarios
- Préstamos de vivienda rural

Los préstamos sin interés corresponden a la finalidad de promocionar la adquisición de viviendas.

El importe del capital concedido es de 200.000 a 700.000 PTA, sin generar interés, con 5 años de carencia y 10 años de amortización. El cobro se realiza trimestralmente y se garantiza por aval bancario o hipoteca.

Los préstamos personales hipotecarios son para la financiación de la adquisición de viviendas en el mercado secundario.

Las condiciones básicas de la devolución de estos préstamos son de amortización en 25 años con un interés del 5% y un crecimiento de la cuota de 4% anual.

Otro tipo de préstamo personal, que actualmente ya no se concede, es el préstamo personal para vivienda rural. Este tipo de préstamo se concedió por el INCASOL en virtud del Decreto 148/1985, para la mejora de las viviendas rurales.

Las condiciones pactadas de devolución fueron una amortización a 10 años, con vencimientos semestrales al 5% de interés, con la garantía de dos avalistas.

2.3.1.2. Contabilización de préstamos

A continuación presentamos el detalle de la evolución de los préstamos contabilizados en los balances de situación a 31 de diciembre de los ejercicios 1992 a 1995:

	31/12/92	31/12/93	31/12/94	31/12/95
Préstamos Convenio IPPV, k	7.794.057.422	7.593.885.822	7.382.457.680	7.189.245.145
Préstamos Convenio IPPV, i		4.659.202.533	4.252.123.221	3.855.816.737
Préstamos Rehabilitación Ayunt., k	3.458.202.380	3.246.911.741	3.150.112.948	2.957.551.801
Préstamos Rehabilitación Ayunt., i		685.535.310	636.483.481	608.627.093
Préstamos Personales sin int.	186.145.354	109.432.436	60.543.214	39.566.551
Préstamos Personales Hipotec., k	9.890.083	23.385.445	31.920.845	31.903.104
Préstamos Personales Hipotec., i		20.558.793	23.583.142	25.490.016
Préstamos Convenio AES 85-86, k	1.243.240.790	1.240.130.391	1.233.053.602	1.222.279.344
Préstamos Convenio AES 85-86, i		912.483.739	849.897.897	788.223.014
Préstamos Vivienda Rural, k	50.270.093	37.310.302	26.763.130	21.948.516
Préstamos Vivienda Rural, i		4.505.751	4.103.483	3.426.431
Préstamos Vivienda Rural Trans.	67.365.186	56.261.743	51.095.736	48.717.741
Préstamos Promoción Convenida, k	3.383.105.172	5.273.166.367	7.037.288.041	8.068.426.124
Préstamos Promoción Convenida, i		1.009.139.342	4.538.090.061	4.839.178.575
Préstamos Convenios de Obra, k	208.121.589	213.095.892	212.489.317	210.370.358
Préstamos Convenios de Obra, i		134.926.850	170.834.155	159.047.097
Préstamos Mercado Secundario, k	2.104.808.128	2.094.890.462	2.064.715.733	1.950.466.065
Préstamos Mercado Secundario, i		1.422.319.148	1.316.155.581	1.237.293.525
Otros	13.080.004	(56.261.743)	(51.095.736)	(48.717.741)
TOTAL PRÉSTAMOS A L / P	18.518.286.201	28.680.880.324	32.990.615.531	33.208.859.496
TOTAL PRÉSTAMOS A C / P	497.720.162	2.101.255.811	2.757.004.438	3.113.474.073
TOTAL PRÉSTAMOS	19.016.006.363	30.782.136.135	35.747.619.969	36.322.333.569

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL.

Nota: A partir del ejercicio 1993 se contabiliza el nominal del préstamo concedido (k) y los intereses (i).

En el ejercicio 1993, y de conformidad con la nueva normativa contable, el INCASOL procedió a la adaptación de su contabilidad, reflejando en balance los intereses que cobrará por los préstamos concedidos.

La cuenta de *Otros* del cuadro anterior refleja la diferencia del saldo de préstamos incluido en el balance y la composición de las operaciones crediticias presentada por el Instituto.

La diferencia de los ejercicios 1993 a 1995, corresponde a los Préstamos de Vivienda Rural contabilizados en el balance como deudores. La diferencia del año 1992, según manifiesta el Instituto, corresponde a operaciones a largo plazo, contabilizadas como de corto plazo.

Por último, hay que señalar que en el balance del INCASOL figuran como préstamos a corto plazo los préstamos que tienen vencimiento inferior a 1 año; también se imputan como deudas a corto plazo los recibidos de préstamos impagados.

2.3.1.3. Financiación

Gran parte de los préstamos concedidos por el INCASOL se financian por los depósitos de las fianzas de contratos de arrendamiento y por los recursos de las amortizaciones e intereses de los préstamos concedidos.

El INCASOL es el depositario de todos los conciertos y papeles de fianzas de los contratos de alquiler y servicios, actuando las Cámaras de la Propiedad Urbana como gestoras del movimiento de estas fianzas, liquidando trimestralmente al Instituto y detrayendo una comisión del 4% sobre el papel de fianzas vendido y de los conciertos de fianzas formalizadas y un 20% sobre los recargos de demora cobrados.

En la estructura funcional del INCASOL, la gestión de las fianzas esta prevista en dos líneas de actuación que son la inspección y la recaudación. Hay que decir que la revisión del control de fianzas del Instituto, por parte de la Sindicatura, fue realizada en el informe SCF 07 D/1987, por este motivo no se incluye en el presente informe.

2.3.2. Revisión de la actividad de préstamos

De la revisión efectuada por la Sindicatura referente a los préstamos gestionados por el Instituto, destacamos los aspectos siguientes:

- Convenios con el Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona, de acuerdo con el Decreto 162/1987, de 21 de abril

El Decreto 162/1987, de 21 de abril, del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, sobre financiación de las operaciones de remodelado del Barrio de Baró de Viver y Eduard Aunós, establece que la financiación del INCASOL para las actuaciones a realizar por el Patronato Municipal de la Vivienda se hará de la siguiente forma:

- 30% como subvención a fondo perdido, y de la cantidad restante:
- 35% como préstamo con un 5% de interés
- 65% como anticipo sin interés.

El Instituto ha considerado hasta 31 de diciembre de 1995, todas estas operaciones como préstamos por el 100% del importe.

El efecto de la regularización por este concepto, a realizar por el Instituto durante el ejercicio 1996, podría reclasificar como subvención parte de los préstamos por 950 MPTA y retroceder ingresos contra el fondo patrimonial por 309 MPTA, presentando el desglose siguiente:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 25/95 - E

Promoción	Importe operación (A)	Subvención (30% A)	Anticipo (0.65 x 0.7 A)	Préstamo (0.35 x 0.7A)	Intereses devengados a retroceder
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)

Fuente: Instituto Catalán del Suelo a 31 de diciembre de 1995.

Las promociones La Capa y Can Farrero no se incluyen explícitamente en dicho Decreto, y por este motivo no han sido reconocidas por el Instituto. No obstante, el Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona las ha incluido en las condiciones ya que son promociones para reubicar personas afectadas por el derribo de viviendas en Eduard Aunós.

De considerarse La Capa y Can Farrero dentro de las condiciones del Decreto, el importe a retroceder como subvención sería de 1.208 MPTA y como ingresos de 552 MPTA.

Según nos manifiesta el Instituto, las promociones Baró Viver VII y Eduard Aunós II iniciadas en 1996 ya se adecuan a las condiciones del Decreto 162/1987.

- Control y seguimiento de los convenios firmados por el Instituto

El Instituto manifiesta que se hace un cuidadoso seguimiento y una revisión de todos los convenios firmados por el organismo. Los convenios traspasados, y como tales antiguos, son de difícil seguimiento pero no se han producido contenciosos significativos que no hayan podido ser resueltos adecuadamente.

- Sistema informático de seguimiento de préstamos

El sistema informático utilizado por el Instituto hasta el cierre de 1995 confecciona tablas de amortización depuradas manualmente con cuotas negativas, en algunos casos, y listados de impagados no actualizados, en otros.

A partir del ejercicio 1996 se pone en funcionamiento un nuevo sistema informático que permite confeccionar adecuadamente tablas de amortización y distinguir el saldo con vencimiento a corto y a largo plazo.

- Préstamos personales y de vivienda rural

Los préstamos personales y de vivienda rural se encuentran contabilizados de forma global, sin distinguir la composición y el vencimiento.

Este grupo de operaciones corresponde a un gran número de préstamos de reducido importe concedido en ejercicios anteriores a 1989. El Instituto dispone de expedientes individualizados con los cuales analiza y soluciona las incidencias que se producen.

- Conciliación de datos entre el Servicio de Administración y el de Contabilidad

Se han observado en ejercicios anteriores diferencias entre los servicios de contabilidad y de administración, que gestiona los préstamos que dificultan el control de las operaciones. Estas diferencias se han detectado en la tipología de la nomenclatura de las operaciones, en los importes por operación y en el retraso de notificación de cobros por su contabilización.

Se nos manifiesta que actualmente los cobros se notifican y concilian de forma rápida y que el nuevo sistema informático ha permitido disponer de la misma base de información para dos servicios, lo que ha permitido facilitar la conciliación de importes y homogeneizar la tipología.

- Gestión de cobros

En ejercicios anteriores se ha observado un retraso en la reclamación de impagados y de sus intereses de demora correspondientes y la falta de utilización de la vía de constreñimiento o de compensación de deudas.

Actualmente, se nos manifiesta que al producirse un impagado, que no sea administración pública, pasa a la vía ejecutiva y se le reclama la deuda, y en el momento del cobro se le calculan y facturan los intereses de demora que ha devengado.

No obstante, la mayor parte de la deuda pendiente corresponde a administraciones públicas, normalmente ayuntamientos que mantienen saldos impagados antiguos y que no se les puede aplicar la vía de constreñimiento.

El Instituto, cuando es factible, aplica el sistema de compensación de la deuda con pagos de impuestos al ayuntamiento correspondiente.

Detallamos a continuación una muestra de los ayuntamientos con deuda más significativa a razón del importe y antigüedad a la fecha de cierre de 1995, sin que conste su cobro a 31 de diciembre de 1996:

Administración	Deuda pendiente		
	31/12/1995	31/12/1996	Antigüedad deuda
Ayuntamiento Gerona (**)	50.255.366	53.011.857	1993/1996
Ayuntamiento Lérida	16.907.798	66.945.567	1989/1991
Ayuntamiento Rubí	42.113.866	47.094.808	1987/1996
Garraf Promocions Municipals, SA (*)	21.552.055	21.257.461	1994
Patronato Viviendas Renta Limitada	48.145.552	60.181.940	1992/1996
Ayuntamiento Sant Boi de Llobregat	20.957.767	28.758.711	1993/1996

Fuente: INCASOL. Muestra a 31 de diciembre de 1996 de entidades públicas con deuda superior a los 15 MPTA con alguna cuota pendiente anterior a 1995.

Importes en pesetas

Nota: (*) Deuda traspasada del Ayuntamiento de Sant Pere de Ribes

(**) Compensados 13,5 MPTA de deuda durante el ejercicio 1996.

- Deuda del Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona de las actuaciones de Pi i Molist y La Mina Canyelles

La Administración central traspasó al Instituto unas operaciones referidas a los barrios de Pi i Molist y La Mina Canyelles, que se contabilizaban por el organismo en el momento del cobro hasta el ejercicio 1993.

A 31 de diciembre de 1995 figura contabilizada la deuda a cobrar de estas promociones por un importe neto aproximado de 273 MPTA. En el momento de la regularización se contabilizó el importe traspasado al fondo patrimonial del Instituto.

- Programa de seguimiento de objetivos en la área de préstamos

Las operaciones de préstamos no disponen de un programa global de actuación para la financiación de viviendas con objetivos concretos y devengables con indicadores que permitan avaluar su cumplimiento.

No obstante, los objetivos de financiación de viviendas vienen dados por la Dirección General de Arquitectura y de la Vivienda y se concretan por convenios con los ayuntamientos dónde se fijan los objetivos de viviendas y plazos por actuación.

2.4. GESTIÓN

En el ámbito de nuestra fiscalización, evaluamos la gestión del Instituto en el desarrollo de las funciones encomendadas.

El artículo tercero de la Ley 4/1980, de 16 de diciembre, de creación del Instituto, fija las funciones a desarrollar las cuales se sintetizan de la forma siguiente:

- Redacción y ejecución de proyectos y planes de inversiones en actuaciones urbanísticas, de ordenación territorial y de vivienda.
- Adquisición, enajenación, permuta o cesión de terrenos, arrendamiento de bienes muebles o inmuebles y otras operaciones que requieran la gestión urbanística, de acción territorial y de vivienda.

Las funciones citadas se han desarrollado principalmente en la realización de actuaciones industriales, residenciales y de vivienda.

Para la evaluación de la gestión efectuada por el Instituto hemos analizado los aspectos siguientes:

- Evolución del resultado
- Actuaciones de suelo industrial y de servicios
- Actuaciones de suelo residencial
- Actuaciones de promoción pública de vivienda.

2.4.1. Evolución del resultado

La evolución del resultado del ejercicio desde 1988 a 1995 es la siguiente:

Ejercicio	Resultado	% Validación respecto ejercicio 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)%

Fuente: Elaboración propia con datos facilitados por el INCASOL

La evolución del resultado refleja el buen momento del mercado inmobiliario hasta 1992 y su crisis desde el mismo ejercicio.

Como puntos remarcables de la evolución del resultado en los tres últimos ejercicios, hay que destacar:

En el ejercicio 1993 se han incorporado existencias al inmovilizado por importe de 2.561 MPTA por la actuación del Canal de Piragüismo de Castelldefels-Gavà y se han aplicado las provisiones dotadas en ejercicios anteriores por la misma actuación.

En el año 1994 se producen resultados extraordinarios por importe de 2.586 MPTA por la cancelación de las deudas del IPPV.

En el año 1995 se han aplicado subvenciones a la explotación por importe de 3.421 MPTA, de los cuales 858 MPTA subvencionan las pérdidas de la actividad de construcción de viviendas, significando un cambio de criterio respecto a ejercicios anteriores.

2.4.2. Actuaciones de suelo industrial y de servicios

2.4.2.1. Criterios de actuación

Las actuaciones del INCASOL en suelo industrial se han basado en los criterios siguientes:

- Refuerzo de los grandes centros urbanos, a excepción de Barcelona, donde se han realizado actuaciones de descongestión en municipios del cinturón industrial.

El Instituto ha realizado actuaciones industriales en la región primera en 18 municipios, por un total de 1.563,91 hectáreas.

- Sostenimiento del tejido industrial difundido con actuaciones en zonas económicamente deprimidas.

El Instituto desarrolla actuaciones industriales en polaridades de segundo orden en 40 municipios, con una superficie de actuación de 1.987,36 hectáreas y por presencia comarcal en 24 municipios, con una superficie de actuación de 236,03 hectáreas.

- Actuaciones específicas como la ordenación del sistema de actividades centrales, las actuaciones en el Delta del Ebro, en el Eje del Llobregat, etc.

2.4.2.2. Inversión efectuada

Desde 1981, año de inicio de la actividad del Instituto, hasta 1995 el organismo ha realizado las inversiones siguientes en suelo industrial y de servicios:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 25/95 - E

	Actuaciones industriales	Servicios y equipamientos	Cimalsa	Total
Adquisición de suelo	20.649,9	2.916,7		23.566,6
Urbanización de suelo	35.580,4	2.172,7	885,0	38.638,1
Pago a juntas de compensación, consorcios y empresas públicas	1.291,9			1.291,9
Total Inversión	57.522,20	5.089,4	885,0	63.496,6
Ventas de suelo	39.710,7		1.803,6	41.514,3

Fuente: Memoria INCASOL 1995. Datos no verificados por la Sindicatura.
Importes en millones de pesetas

Las existencias de suelo industrial y de servicios a 31 de diciembre de 1995 se detallan a continuación:

	Existencias a 31.12.1995
Suelo en venta industrial	31.386,2
Suelo en curso industrial	11.708,3
Naves y edificaciones en venta	2.462,2
Naves y edificaciones en curso	269,5
Suelo en curso servicios	2.208,5
Total	48.034,7

Fuente: Balance INCASOL 31.12.1995
Importes en millones de pesetas

Hay que mencionar que los datos, facilitados por el Instituto, de la inversión realizada entre 1981 y 1995 en suelo industrial y de servicios, no han sido validados por la Sindicatura al corresponder en su mayor parte a ejercicios anteriores al ámbito de la presente fiscalización.

2.4.2.3. *Detalle de actuaciones*

Las inversiones citadas se han materializado en las actuaciones siguientes:

	Actuaciones industriales	Servicios y equipamientos	Total
En preparación	28	2	30
En urbanización	3	1	4
En venta	55	1	56
Realizadas	15	2	17
Total	101	6	107

Fuente: Memoria INCASOL 1995.

Las actuaciones realizadas y su situación a 31 de diciembre de 1995 se detallan en el Anexo 2 del presente informe.

2.4.3. Actuaciones de suelo residencial

2.4.3.1. Criterios de actuación

Las actuaciones del INCASOL en suelo residencial han seguido básicamente los criterios siguientes:

- Ubicar las actuaciones según el concepto de "Cataluña ciudad", es decir, no crear nuevos núcleos urbanos sino complementar los existentes aprovechando las estructuras de las ciudades de tamaño medio.

El INCASOL dispone de actuaciones en 33 municipios de la Región primera con 887,66 ha, para descongestionar Barcelona, y realiza actuaciones residenciales en 24 ciudades medias (de más de 10.000 habitantes) con 597,24 ha siguiendo el modelo de "Cataluña ciudad".

De la revisión efectuada únicamente nos constan 8 municipios de más de 10.000 habitantes, donde no se ha hecho actuación residencial o de vivienda. En dos municipios la actuación se encuentra en preparación para próximos ejercicios.

Por otro lado, el Instituto ha realizado actuaciones residenciales en 34 ciudades de menos de 10.000 habitantes con una superficie de actuación de 257,51 ha.

- Regular el precio de mercado del suelo, por el efecto directo de su actuación y el indirecto sobre el resto de suelo del municipio.
- Mejorar la gestión urbanística de los municipios afectados, manteniendo el nivel de calidad de las actuaciones y cumpliendo los requerimientos fijados por los planes generales municipales.
- Actuar en operaciones de renovación de medios urbanos antiguos, creando espacios y promocionando viviendas y locales para los vecinos afectados.

El Instituto ha realizado actuaciones de renovación urbana en 27 municipios con una superficie de actuación de 32,22 ha.

2.4.3.2. Inversión efectuada

La inversión realizada por el Instituto en suelo residencial en el período 1981-1995 se desglosa a continuación:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 25/95 - E

	Actuaciones residenciales	Renovación urbana	Total
Adquisición de suelo	14.538,3	1.872,5	16.410,8
Urbanización de suelo	22.616,0	1.063,1	23.679,1
Pago a juntas de compensación, consorcios y empresas públicas	2.806,8		2.806,8
Total inversión	39.961,1	2.935,6	42.896,7
Ventas de suelo	35.085,1	--	35.085,1

Fuente: Memoria INCASOL 1995. Datos no validados por la Sindicatura
Importes en millones de pesetas

Las existencias de suelo residencial y la renovación urbana a 31 de diciembre de 1995, son las siguientes:

	Existencias a 31.12.1995
Suelo en venta residencial	6.441,0
Suelo en curso residencial	11.438,7
Suelo en curso mixto	2.488,8
Total	20.368,5

Fuente: Balance INCASOL 31.12.1995
Importes en millones de pesetas

Hay que mencionar que los datos, facilitados por el Instituto, de la inversión realizada entre 1981 y 1995 en suelo residencial y de renovación urbana, no han sido validados por la Sindicatura al corresponder en su mayor parte a ejercicios anteriores al ámbito de la presente fiscalización.

2.4.3.3. Detalle de actuaciones

Las inversiones se han realizado en las actuaciones siguientes:

	Actuaciones residenciales	Renovación urbana	Totales
En preparación	31	--	31
En urbanización	21	31	52
En venta	37	--	37
Realizadas	40	11	51
Total	129	42	171

Fuente: Memoria INCASOL 1995

El detalle de la situación geográfica y estado de las actuaciones residenciales, a 31 de diciembre de 1995, se detalla en el Anexo 3 del presente informe.

2.4.4. Actuaciones de vivienda

2.4.4.1. Criterios de actuación

Las actuaciones del INCASOL en vivienda siguen básicamente los criterios siguientes:

- Promoción directa de vivienda. La mayoría de las actuaciones de vivienda se han realizado dirigidas a la promoción pública de vivienda con la adjudicación de estas por *ADIGSA*, pero manteniendo en la misma actuación diferentes tipologías de vivienda con diferentes niveles de renta, creando barrios heterogéneos.
- Promoción convenida.
- Regularización de patrimonio transferido. El INCASOL recibió transferidas unas 70.000 viviendas en 1985, desde la fecha ha ido regularizando la escrituración y situación de las viviendas.
- Mantener estándares arquitectónicos y de calidad en las actuaciones.
- Actuaciones en núcleos antiguos y en remodelación de barrios.

2.4.4.2. Inversión efectuada

La inversión realizada por el Instituto en vivienda en el período de 1981-1995, se detalla seguidamente:

	Solares para construcción de viviendas	Construcción de viviendas	Equipamientos residenciales	Promoción convenida	Total
Adquisición de suelo	3.874,7				3.874,7
Edificación de viviendas		80.423,4	2.042,5		82.465,9
Financiación nuevas viviendas				13.306,7	13.306,7
Préstamos rehabilitación equipamientos				6.597,8	6.597,8
Total inversión	3.874,7	80.423,4	2.042,5	19.904,5	106.245,1
Ventas de viviendas, locales comerciales y otras edificaciones	--	49.511,8	--	--	49.511,8

Fuente: Memoria INCASOL 1995. Datos no validados por la Sindicatura.
Importes en millones de pesetas

Debe mencionarse que los datos, facilitados por el Instituto, de la inversión realizada entre 1981 y 1995 en vivienda, no han sido validados por la Sindicatura al corresponder en su mayor parte a ejercicios anteriores en el ámbito de la presente fiscalización.

Las existencias de viviendas a 31 de diciembre de 1995 se presentan a continuación:

	Existencias a 31.12.1995
Vivienda en venta	4.613,3
Alquileres	1.171,2
Locales en venta	4.378,7
Vivienda en curso	25.102,7
Total	35.265,9

Fuente: Balance INCASOL 31.12.1995
Importes en millones de pesetas

2.4.4.3. Detalle de actuaciones

Las citadas inversiones se concretan en las promociones siguientes:

	Actuaciones de promoción pública directa	Actuaciones de promoción convenida	Totales
Número de actuaciones	294	59	353
Número de viviendas	18.622	3.846	22.468
Número de viviendas acabadas	14.044		14.044

Fuente: Memoria INCASOL 1995

La relación de actuaciones en vivienda y renovación urbana, a 31 de diciembre de 1995, se detallan en el Anexo 4 del presente informe.

2.4.5. Resultado de las actuaciones

El resultado de las actuaciones del INCASOL es de difícil cuantificación objetiva, dado que además de considerar la inversión económica efectuada hay que tener en cuenta los objetivos perseguidos mediante las actuaciones, detalladas anteriormente, y que son entre otras las siguientes:

La regulación del precio de mercado del suelo, la mejora de la gestión urbanística de los municipios afectados, el sostenimiento del tejido industrial difundido, el mantenimiento de estándares arquitectónicos y de calidad, el refuerzo industrial de los grandes centros urbanos, el complementar residencialmente las ciudades de tamaño medio y, finalmente, la promoción directa y convenida de vivienda y la remodelación de barrios.

El Instituto no dispone de indicadores que permitan una evaluación precisa de los objetivos mencionados. No obstante, para una aproximación de la tarea realizada se han detallado las actuaciones y las inversiones en los puntos anteriores.

En el resultado económico se diferencian las actuaciones de suelo y las de vivienda.

a) Resultado económico de las actuaciones de suelo en venta:

El resultado económico aproximado de las actuaciones de suelo en venta, según datos facilitados por el Instituto, se detalla a continuación:

Concepto	Importe
I. Suelo traspasado	7.940.993.507
II. Inversión efectuada	77.669.601.460
III. Subvenciones directas de suelo aplicadas	478.458.885
IV. Ventas	74.175.091.028
V. Suelo traspasado a promoción de vivienda	3.971.191.923
VI. Existencias 31/12/95	37.827.241.796
VII = (IV + V + VI) - (I + II - III) Resultado actuaciones	30.841.388.665
VIII. Grado de realización actuaciones (*)	(*)
IX = VII * VIII Resultado ponderado actuaciones	22.575.713.447

Fuente: INCASOL

Importes en pesetas

Nota: (*) El grado de realización depende de cada actuación, se ha aplicado individualmente en el cálculo y por tanto no puede extrapolarse a un porcentaje global.

El resultado económico de las actuaciones de suelo en venta ha sido muy positivo, en parte por las actuaciones donde fue inicialmente cedido el terreno y que, por tanto, su coste no refleja totalmente la inversión que se habría efectuado en caso de compra o expropiación del terreno.

b) Resultado económico de las actuaciones de vivienda en venta:

El resultado económico aproximado de las actuaciones de vivienda en venta, según datos facilitados por el Instituto, es el siguiente:

Concepto	Importe
I. Inversión efectuada	65.986.698.978
II. Ventas	52.254.961.189
III. Existencias 31/12/95	8.938.969.347
IV = II + III - I Resultado de las actuaciones	(4.792.768.442)
V. Grado de realización (*)	(*)
VI = IV * V Resultado ponderado	(3.731.904.139)

Fuente: INCASOL

Importes en pesetas

Nota: (*) El grado de realización depende de cada actuación, se ha aplicado individualmente en el cálculo y por tanto no se puede extrapolar a un porcentaje global.

El resultado económico de las actuaciones de vivienda en venta ha sido negativo, pese a que el resultado de las actuaciones cedidas fue considerablemente positivo.

Como síntesis de la evaluación económica de las actuaciones, se puede concluir que el resultado global ha sido muy positivo, financiando el beneficio de las actuaciones en suelo las pérdidas de la vivienda. No obstante, hay que tener en cuenta que además de las actuaciones en venta evaluadas, el Instituto dispone de numerosas actuaciones en curso por valor de 53.216 MPTA no consideradas en el cálculo y dado que, en algunos casos, han sido paradas podrían afectar el resultado

aproximado calculado.

El calculo descrito no incluye el efecto de los intereses de su financiamiento, el cual afectaría significativamente el resultado final.

Reiteramos, finalmente, que para una evaluación global de la actuación del Instituto se deben considerar otros parámetros, incluidos en las funciones encomendadas, que los estrictamente económicos, los cuales no hemos cuantificado al no disponer el organismo indicadores suficientes para hacerlo.

3. CONCLUSIONES

3.1. OBSERVACIONES

Hemos realizado la fiscalización del Instituto Catalán del Suelo de la forma que disponen los artículos 2 y 11 de la Ley de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña. La fiscalización se refiere al ejercicio 1995, no obstante en aquellos aspectos que hemos considerado clarificadores se ha hecho referencia a ejercicios anteriores.

Las actuaciones del Instituto, tanto las referidas a la promoción pública de la vivienda como las referidas a la preparación de suelo industrial y residencial, se desarrollan generalmente en varios ejercicios. Por este motivo hemos seleccionado una muestra que comprende todos los aspectos de la actuación del Instituto, desde la adquisición del suelo, el planeamiento, las obras y la enajenación que no se limita al año fiscalizado, 1995, sino a todos los años que comprenden las respectivas actuaciones y su financiamiento.

En el apartado 2 de este informe hemos hecho algunas observaciones puntuales, así como también al analizar el Balance 1995 y la Cuenta de Resultados.

Del conjunto de nuestro trabajo, formulamos las siguientes observaciones:

- **Referente a las cuentas presentadas**

El INCASOL ha enviado a la Sindicatura de Cuentas los estados financieros, liquidaciones presupuestarias y memorias, en período reglamentario, y en la forma que dispone la Consejería de Economía y Finanzas para las entidades autónomas comerciales, industriales, financieras y análogas.

La Sindicatura de Cuentas ha hecho un seguimiento anual, así como de las auditorías de la Intervención General de la Generalidad de Cataluña y de las privadas.

Concretamente, y en referencia al año 1995, el Instituto ha adaptado su contabilidad al Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, ya que el Plan General de Contabilidad Pública,

aprobado por la Orden del Departamento de Economía y Finanzas de la Generalidad de Cataluña solo es de aplicación a partir del ejercicio 1996.

• **Referente al balance**

Teniendo en cuenta las consideraciones globales detalladas en el apartado 2.1.2. del presente informe, se deben hacer las observaciones siguientes:

- a) La baja rotación de las existencias que de 59.427 MPTA en el año 1991 pasaron a 103.693 MPTA a 31 de diciembre de 1995, si bien se justifica, tal y como se ha mencionado, por la paralización del mercado inmobiliario en cuanto a la actividad de suelo, y al incremento constante en este período, en la inversión en construcción en lo que se refiere a la vivienda, ha provocado que el excedente de explotación no cubra los costes financieros en los tres últimos años.
- b) Las provisiones hechas por el Instituto, por un importe de 9.423 MPTA, podría resultar insuficiente si tenemos en cuenta que en los últimos cuatro años la rotación de las existencias ha disminuido considerablemente. No obstante, para cubrir la posible contingencia, las provisiones para inmovilización de existencias han aumentado en el ejercicio 1995 en 1.240 MPTA.
- c) El Instituto ha hecho una imputación de costes indirectos a las existencias en un porcentaje del 7%, cuando el promedio de los tres últimos años fue de un 21%.

Este hecho afectaría el balance, tanto en las existencias como en las cuentas de resultados.
- d) El saldo de Tesorería a 31 de diciembre de 1995, de 1.261 MPTA, pese a ser importante es inferior al 10% de los depósitos para finanzas que suman 26.185 MPTA, incumpliendo la normativa vigente. No obstante, el Instituto tiene crédito disponible y deudores a cobrar a corto plazo, que cubrirían suficientemente la necesidad de disponible.
- e) El importante endeudamiento a largo plazo por 32.096 MPTA ha aumentado considerablemente en los últimos ejercicios por la aplicación de las líneas de financiamiento al Plan de la Vivienda, representando un elevado coste financiero que podría crear problemas de financiamiento del Instituto, y aumenta considerablemente los gastos financieros imputables a sus actuaciones.
- f) Consideramos que los inmuebles en alquiler deberían contabilizarse como Inmovilizado material y no como Existencias. El Instituto los mantiene en esta cuenta porque tiene la intención de venderlos.

• **Referente a la cuenta de resultados**

Se debe señalar que la contabilización de subvenciones de capital como subvenciones corrientes incide en el Fondo Patrimonial y en la cuenta de resultados.

Algunas de las contingencias verificadas podrían ocasionar pasivos, no provisionados, de difícil cuantificación objetiva.

• **Referente a la actividad del Instituto**

La actividad del Instituto es muy difícil de proyectar en un Plan Anual de Inversiones y Financiamiento (PAIF), tal como dispone el artículo 28 de la Ley 4, de 29 de marzo de 1985 (Estatuto de la Empresa Catalana).

Todas sus actuaciones inciden en varios ejercicios y siguiendo la programación fijada por la Dirección General de Urbanismo, por las actuaciones de suelo, y de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, por las actuaciones de vivienda.

La fiscalización de la actividad del Instituto se ha realizado sobre una muestra seleccionada representativa de su gestión tanto en los polígonos industriales y residenciales como en la promoción pública de la vivienda.

Los aspectos más significativos que hemos podido verificar son los siguientes:

- 1) Se han puesto de manifiesto algunas diferencias entre el planteamiento y la ejecución de las actuaciones. Generalmente, disminuyen las previsiones de ingresos y aumentan las previsiones de gastos.
- 2) La adjudicación de las obras se ha hecho de forma reglamentaria y casi siempre "a la baja". No obstante, las revisiones posteriores provocan unos costes casi siempre superiores a los previstos.
- 3) Algunas obras complementarias se han adjudicado directamente, sin la correspondiente justificación. Algunas de estas obras parece que podrían ser previstas en el planteamiento.
- 4) El retraso en el pago de algunas certificaciones de obras ha ocasionado pagos de intereses que aumentan los costes financieros. Por otra parte, en algunas actuaciones no están determinados previamente estos costes.
- 5) La adquisición de suelo, en los casos de expropiación, se ha hecho repetidamente en trámite de avenencia sin haberse comprobado que los precios de compra superen los de mercado.

• **Referente a la gestión de préstamos**

Se debe distinguir entre los préstamos concedidos por el Instituto y los importes financiados por el Instituto en la actividad de promoción de la vivienda. En los dos casos son deudores pero con características diferentes y también diferentes los procedimientos de cobro como se deduce del contenido del presente informe.

El Instituto no ha aplicado correctamente las condiciones fijadas por el Decreto 162/1987, referente a los préstamos con el Patronato Municipal de la Vivienda. La regularización en 1996 tendrá el efecto de considerar como subvención préstamos por 950 MPTA y retroceder intereses devengados hasta 1995, por 309 MPTA.

Se han observado deficiencias en el sistema informático de control de préstamos resueltas con un nuevo programa en 1996.

Los préstamos personales y de vivienda rural, con un saldo pendiente aproximado a 31 de diciembre de 1995 de 93 MPTA, se contabilizan agrupadamente sin detallar su composición y el desglose por plazos.

La mayor parte del importe impagado de préstamos corresponde a ayuntamientos, algunos de los cuales con deuda antigua de difícil reclamación al no poderse aplicar la vía ejecutiva.

A partir de 1993, y de conformidad con la nueva normativa contable, el INCASOL hizo una nueva reclasificación de los préstamos, contabilizando el nominal del préstamo concedido más los intereses a cobrar y reconociendo los intereses a futuro que se devengan anualmente como ingresos a distribuir en varios ejercicios.

• **Referente a la gestión**

Las actuaciones en venta han tenido un resultado económico aproximado positivo en la promoción de suelo y negativo en las de vivienda, desde la creación del Instituto. No obstante, la evaluación de la actividad del Instituto debe considerar el cumplimiento de otros objetivos no económicos, incluidos en sus funciones encomendadas, los cuales no han podido ser evaluados al no disponer el organismo de indicadores para su cuantificación.

El resultado del organismo mantiene una acusada tendencia a la baja desde el ejercicio 1990, pese a que no es hasta 1993 cuando empiezan las pérdidas en la cuenta de resultados, las cuales no han sido más considerables dado que en los últimos ejercicios se han producido ingresos extraordinarios o cambios de criterio contable que han mitigado la pérdida.

3.2. RECOMENDACIONES

• Referente a la contabilidad

La Generalidad de Cataluña, por Orden del Departamento de Economía y Finanzas de 28 de agosto de 1996, aprobó el Plan de Contabilidad Pública de aplicación a las empresas públicas catalanas, en relación al contenido de la Ley 4/1985, de 29 de marzo.

Hay que recordar que el Plan de Contabilidad aprobado es de aplicación retroactiva a primeros de enero de 1996.

Recomendamos que en su aplicación queden reflejados los resultados separadamente de la actuación en polígonos y de la promoción de la vivienda.

• Referente al balance

Recomendamos imputar directamente el máximo posible de los costes a cada polígono minimizando los costes indirectos.

Las viviendas destinadas a alquiler se deben contabilizar en el inmovilizado material.

De acuerdo con el principio de prudencia valorativa, las contingencias tienen que provisionarse en el balance del organismo. Recomendamos la provisión de los litigios presentados contra el Instituto con sentencia firme y los que se encuentran en curso y se prevén que sean contrarios al organismo.

• Referente a la actividad del Instituto

Se recomienda un estudio cuidadoso de las previsiones de ingresos y gastos en el momento del planteamiento, ya que se ha verificado que las desviaciones son frecuentes incidiendo significativamente en el resultado económico de las actuaciones, especialmente por la falta de concreción de los costes financieros.

Aunque las actuaciones en viviendas son muchas veces deficitarias y tienen los precios de venta fijados, es conveniente que se precisen al máximo los costes directos, indirectos y financieros, por si es procedente que la Generalidad los subvencione.

• Referente a la gestión de préstamos

Recomendamos la regularización de los convenios, con el Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona, establecidos en base al Decreto 162/1987. El Instituto nos manifiesta que esta regularización se hará en el ejercicio 1996. Igualmente, recomendamos una especial atención al liquidar intereses de demora.

El Decreto citado anteriormente no fija con cargo a que partidas se tendrá que registrar la condonación del 30% de los créditos concedidos. En consecuencia, recomendamos que cuando se establezcan condiciones especiales de financiación de las actuaciones de vivienda, se faciliten al Instituto los medios necesarios para llevarlas a cabo.

- **Referente al programa de actuación**

Dada la dificultad de confeccionar un PAIF anual, recomendamos el establecimiento de programas específicos de actuación cuantificados que permitan evaluar la gestión del Instituto en las funciones que tiene encomendadas.

Es conveniente que el Instituto ponga toda la atención en el saneamiento financiero, teniendo en cuenta las cifras importantes de deudores y acreedores, ya que la situación financiera del Instituto hace pensar en futuras operaciones de crédito si no quiere paralizar su actividad.

Esta situación podría mejorar si el mercado inmobiliario reaccionara e hiciera posible realizar las importantes existencias.

4. ANEXOS

4.1. ANEXO 1: ACTUACIÓN "CAN SANT JOAN"

ACTUACIÓN "CAN SANT JOAN" Rubí a 31 de diciembre de 1995

Obra	Denominación	Presupuesto adjudicación	Fecha adjudicación	Presupuesto actualizado	Certificación total	% Obra ejecutada
00392.030	Depósito agua 8.000 m ³ Can Graells	30.000	30.08.1988	30.000	30.000	100
00392.040	Const. calle p. servicios parcela	22.228	19.06.1989	24.447	24.447	100
00392.050	Expl. traza intersección con el Eje Vallvidrera	22.231	12.07.1989	24.451	24.451	100
00392.100	Perf. captación de aguas finca Can Corberas	13.479	27.05.1991	13.479	13.479	100
00392.110	Deshucio huertos Act. "Can S. Joan"	22.550	28.11.1991	22.550	22.550	100
00392.120	Variante línea 110 Kv Act. "Can S. Joan"	11.818	14.02.1992	4.671	4.671	100
00392.140	Ajardinamiento Torrent dels Alous F-1 al par	14.449	03.04.1992	15.894	15.894	100
00392.141	Mantenim. jardinería "Can S. Joan"	4.467	29.09.1993	4.467	4.467	100
00392.142	Mant. espacios verdes "Can S. Joan"	9.010	25.05.1995	9.010	8.080	89,68

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 25/95 - E

ACTUACIÓN "CAN SANT JOAN" Rubí a 31 de diciembre de 1995

Obra	Denominación	Presupuesto adjudicación	Fecha adjudicación	Presupuesto actualizado	Certificación total	% Obra ejecutada
00392.143	Mant. espacios verdes "Can S. Joan"	8.246	15.03.1996	8.246	2.148	26,05
00392.150	Convenio const. acometida gas "Can S. Joan"	5.600	16.12.1991	5.600	5.600	100
00392.160	Ajardinamiento Torrent dels Alous	29.769	16.02.1991	32.745	32.745	100
00392.180	Abastecimiento de agua al Golf Rubí-Sant Cugat	28.079	11.06.1993	28.079	28.079	100
00392.181	Abastecimiento de agua mecanismo de elev.	10.173	11.06.1993	11.190	11.190	100
00392.182	Conduc. aguas rieg. comp. Sant Joan	24.733	13.06.1994	26.534	26.534	100
00392.190	Sum. y col. señal. exterior pard de activid.	2.956	25.05.1993	2.422	2.422	100
00392.200	Soterrar línea 25 Kv que cruza el golf	16.401	08.06.1993	17.174	17.174	100
00392.201	Sum. eléctrico golf con línea HT y ET Rubí	16.445	29.10.1993	16.445	16.445	100
00392.210	Acceso al campo de golf y cementerio Rubí	17.468	22.03.1994	19.198	19.198	100
00392.240	Ajardinamiento Talussos Parc "Can S. Joan"	28.131	02.11.1993	30.649	30.649	100
00392.260	Medidas urgentes protección Bassa de Alous	11.174	17.02.1994	11.174	8.795	78,71
00392.261	Enjard. talussis riera en la Bassa de los Alous	3.151	08.11.1995	3.151	3.151	100
00392.270	Acond. Parque Agr. "Can n'Orioc"	28.307	22.03.1994	30.460	30.460	100
00392.280	Pav. aceras vía interpolar en "Can S. Joan"	11.935	28.11.1994	11.935	11.935	100
00392.290	Acab. enlace prov. con la crta. BP-1503	6.565	28.11.1994	6.565	6.565	100
00392.310	Mejora silvícola bosque de Can Graells	5.263	24.05.1995	5.263	5.263	100
Total		404.628		415.799	406.392	
Total general obras		2.181,62				
Total otros costes obras		186,54				

Importes en millones de pesetas

4.2. ANEXO 2: RELACIÓN DE ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE SUELO. ACTUACIONES INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

RELACIÓN DE ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE SUELO. ACTUACIONES INDUSTRIALES

Municipio	Actuación	Estado
Abrera	Sant Ermengol	En venta
Abrera	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 venta
Amposta	les Tosses	En venta
Arenys de Mar	Valldegata Draper	En venta
Bagà	el Torrent de Gibellas	En venta
Balaguer	Campllong	En venta
Balaguer	Ampliació de Campllong	En preparació
Balenyà	la Bòbila	En venta
Bellpuig	el Fontando	En preparació
Berga	el Polígon de la Valldan	En venta
Blanes	Sector Industrial Carretera de l'Estació	Finalizada
Borges Blanques, les	les Verdunes	En venta
Calaf	les Garrigues	En venta
Camarles	la Venta Nova	En venta
Cardona	la Cort	En venta
Cassà de la Selva	el Carrilet Industrial	En ejecución
Castellar del Vallès	el Pla de la Bruguera Industrial	En venta
Castellgalí	el Pla del Camí	En preparació
Centelles (SUP)	la Gavarra	En venta

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

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 25/95 - E

RELACIÓN DE ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE SUELO. ACTUACIONES INDUSTRIALES

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

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

RELACIÓN DE ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE SUELO. ACTUACIONES DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

Municipio	Actuación	Estado
Banyoles	el Parque de la Draga	Finalizada
Castelldefels	Cuarta Universidad	En preparación
Castelldefels- Gavà	el Canal de Piragüismo de Aguas Tranquilas	Finalizada
Far d'Empordà, el	Estación Aduanera	En preparación
Reus	el Mas Barberà	En ejecución
Sabadell	Eje Francesc Macià	En venta

4.3. ANEXO 3: RELACIÓN DE ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE SUELO. ACTUACIONES RESIDENCIALES

RELACIÓN DE ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE SUELO. ACTUACIONES RESIDENCIALES

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

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

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 25/95 - E

RELACIÓN DE ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE SUELO. ACTUACIONES RESIDENCIALES

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

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

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 25/95 - E

RELACIÓN DE ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE SUELO. ACTUACIONES RESIDENCIALES

Municipio	Actuación	Estado
Montmeló	la Quintana de Dalt	En venta
Montmeló	la Quintana de Baix	Finalizada
Montmeló	Sant Crist de la Grua	En ejecución
Montornès del Vallès (SUP)	la Bòbila	Finalizada

Municipio	Actuación	Estado
Vilafranca del Penedès (SUP)	la Girada	En ejecución
Vilanova i la Geltrú	la Sinya i les Vaques Residencial	Finalizada
Vilanova i la Geltrú	Aiguacuit	Finalizada
Vilanova i la Geltrú	Eixample Nord	En preparación
Vilassar de Dalt	la Fornaca	En ejecución

4.4. ANEXO 4: RELACIÓN DE ACTUACIONES EN RENOVACIÓN URBANA Y EN VIVIENDA

RELACIÓN DE ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE SUELO. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN URBANA

Municipio	Actuación	Estado
Agramunt	el Carrer de Sant Joan	En ejecució
Balsareny	la Plaça de la Mel	En ejecució
Cornellà de Llobregat	Can Serra	En ejecució
Deltebre	el Carrer de Gerona	Finalizada
Esparguera	el Centre	En ejecució
Figueres	l'Horta de l'Hospital	Finalizada
Figueres	la Plaça El -líptica	En ejecució
Granollers	el Carrer de Magallanes	En ejecució
Hospitalet de Llobregat, l'	el Carrer de Campoamor	En ejecució
Malla	el Nucli Rural	Finalizada
Manresa	el Joc de la Pilota	En ejecució
Manresa	la Fàbrica Balcells	En ejecució
Manresa	Francesc Macià	En ejecució
Martorell	el Carrer de Montserrat	En ejecució
Moià	la Plaça de Sebastià	En ejecució
Monistrol de Montserrat	el Parc de la Balconada	En ejecució
Móra d'Ebre	l'Avinguda Comarques Catalanes	En ejecució
Olot	la Verge del Portal	En ejecució
Olot	Sant Bernat	En ejecució

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

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 25/95 - E

RELACIÓ DE ACTUACIONS DE VIVIENDA

Municipio	Actuación	Número de viviendas
Abrera	Abrera-1	27
Agramunt	l'Eixample de Sió	72
Alcoletge	Alcoletge-1	10
Almacelles	Almacelles-1	50
Almacelles	la c/ de Sant Antoni	30
Almenar	la c/ Major,6	6
Alp	Alp	18
Altafulla	Altafulla-1	60
Amposta	Amposta-1	22
Amposta	la 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	la 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	la c/ d'Oleguer	48

Municipio	Actuación	Número de viviendas
Lérida	el Secà de Sant Pere-1	50
Lérida	el Secà de Sant Pere-2	20
Lérida	els Mangraners	12
Lérida	els Mangraners	2
Lérida	Gairoles	24
Lérida	la Parra	73
Lérida	Santa Maria de Gardeny-1	96
Lérida	Santa Maria de Gardeny-2	136
Lérida	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 CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 25/95 - E

RELACIÓN DE ACTUACIONES DE VIVIENDA

Municipio	Actuación	Número de viviendas
Barcelona	la c/ de Valdonzella	20
Barcelona	la c/ del Rec	15
Barcelona	la 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

Municipio	Actuación	Número de viviendas
Montmeló	el Pla del Pedregar-1	60
Montmeló	el Pla del Pedregar-2	61
Móra d'Ebre	la c/ de Mestres	18
Navàs	Navàs-1	104
Olesa de Montserrat	la 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	la 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	la 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 CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 25/95 - E

RELACIÓ DE ACTUACIONS DE VIVIENDA

Municipio	Actuación	Número de viviendas
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

Municipio	Actuación	Número de viviendas
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-la c/ de Pérez Moya	28
Sallent	el Camí del Pal	32
Sallent	Sallent-1	40
Sant Adrià de Besòs	Sector Est	130

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 25/95 - E

RELACIÓ DE ACTUACIONS DE VIVIENDA

Municipio	Actuación	Número de viviendas
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	la c/ de l'Om (Rehabilitació)	129
Begues	Begues-1	20
Begues	la 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	la c/ de Montblanc (Rehabilitació)	20
Borges Blanques, les	la 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

Municipio	Actuación	Número de viviendas
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	la 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	la 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 CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 25/95 - E

RELACIÓ DE ACTUACIONS DE VIVIENDA

Municipio	Actuación	Número de viviendas
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
Gerona	Fontjau-1	160
Gerona	les Beates	18
Gerona	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'	la c/ de Campoamor-1	68
Hospitalet de Llobregat, l'	el Carrer de l'Emigrant	120

Municipio	Actuación	Número de viviendas
Solsona	Solsona-1	48
Súria	la 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	la 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

RELACIÓN DE ACTUACIONES DE VIVIENDA

Municipio	Actuación	Número de viviendas
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	la c/ de la Farga	15
Lérida	el Recorrido-1	56

Fuente: Memòria INCASOL 1995.

Municipio	Actuación	Número de viviendas
Vila-seca	l'Hort del Colomí-5	15
Viladecans	Viladecans-1	212
Viladecans	l'Avinguda de Gavà (Rehabilitació)	25
Vilafranca del Penedès	la 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. TRÁMITE DE ALEGACIONES

Al efecto previsto por el artículo 6 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio, el presente informe de fiscalización fue enviado al Instituto Catalán del Suelo (INCASOL).

La respuesta a 28 de abril de 1997 del Instituto Catalán del Suelo, una vez conocido el proyecto de informe, ha sido la siguiente:



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

Registres i passis
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



Antoni Paradell i Ferrer



Sindicatura de Comptes
de Catalunya
El Secretari General

RAMÓN PLANAS FONT, Secretario General de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

C E R T I F I C O:

Que el presente informe de fiscalización 25/95-E, relativo al Instituto Catalán del Suelo, ejercicio 1995, es una copia exacta del aprobado por el Pleno de la Sindicatura de Cuentas en la reunión que tuvo lugar el día 20 de mayo de 1997.

Y para que así conste y tenga los efectos que correspondan, firmo esta certificación, con el visto bueno del síndico mayor.

Barcelona, 3 de junio de 1997

(firma)

(firma)

Vº Bº

EL SÍNDICO MAYOR

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

Elaboración del documento PDF: septiembre de 2005

Depósito legal: B-24144-2005