

INFORME 14/2012

AJUNTAMENT
DE SANT ADRIÀ
DE BESÒS
TUTELA
FINANCERA,
EXERCICI 2008

INFORME 14/2012

**AJUNTAMENT
DE SANT ADRIÀ
DE BESÒS**

TUTELA
FINANCERA,
EXERCICI 2008

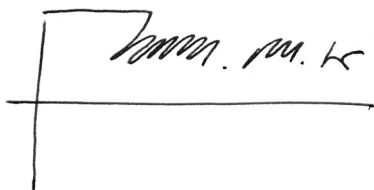
MANEL RODRÍGUEZ TIÓ, secretari general de la Sindicatura de Comptes de Catalunya,

CERTIFICO:

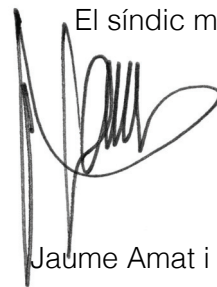
Que a Barcelona, el dia 17 d'abril del 2012, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del síndic major, l. Sr. Jaume Amat i Reyero, amb l'assistència dels síndics Sr. Andreu Morillas Antolín, Sra. Emma Balseiro Carreiras, Sr. Enric Genescà i Garrigosa, Sr. Jordi Pons i Novell, H. Sr. Joan-Ignasi Puigdollers i Noblom i Sra. Maria Àngels Servat i Pàmies, actuant-hi com a secretari el secretari general de la Sindicatura, Sr. Manel Rodríguez Tió, i com a ponent el síndic H. Sr. Joan-Ignasi Puigdollers i Noblom, amb deliberació prèvia s'acorda aprovar l'informe de fiscalització 14/2012, relatiu a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, tutela financera, exercici 2008.

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

Barcelona, 16 de maig de 2012



Vist i plau
El síndic major



Jaume Amat i Reyero

ÍNDEX

ABREVIACIONS.....	7
1. INTRODUCCIÓ	9
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME	9
1.1.1. Origen, objecte i finalitat.....	9
1.1.2. Metodologia i limitacions a l'abast.....	10
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT	10
1.2.1. Antecedents	10
1.2.2. Organització i control intern.....	11
1.2.3. Informació objecte d'examen	13
2. FISCALITZACIÓ REALITZADA	20
2.1. RETIMENT DEL COMPTE GENERAL A LA SINDICATURA DE COMPTES.....	20
2.2. OBLIGACIONS ADMINISTRATIVES EN MATÈRIA DE TUTELA FINANCERA	21
2.3. OBLIGACIONS EN MATÈRIA DE TUTELA FINANCERA AMB EL DEPARTAMENT D'ECONOMIA I FINANCES	21
2.3.1. Àmbit subjectiu.....	21
2.3.2. Àmbit objectiu.....	23
2.3.3. Operacions de crèdit: préstecs, pòlisses de crèdit, emprèstits i altres modalitats que constitueixin passius financers	25
2.3.4. Conversió i/o substitució total o parcial d'operacions de crèdit preexistents	28
2.3.5. Altres obligacions en matèria de tutela financera amb el Departament d'Economia i Finances referents a tramesa d'informació	29
2.4. OBLIGACIONS EN MATÈRIA DE TUTELA FINANCERA AMB EL DEPARTAMENT DE GOVERNACIÓ I ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES.....	30
2.4.1. Àmbit subjectiu.....	30
2.4.2. Àmbit objectiu.....	31
2.4.3. Pressupostos generals de l'entitat local	33
2.4.4. Liquidacions del pressupost de l'entitat local i estats financers de les societats mercantils dependents	34
2.4.5. Acords d'imposició de tributs i les corresponents ordenances reguladores i les seves modificacions	35
2.4.6. Alienació o gravamen de béns immobles	35
2.4.7. Inventari general i les seves modificacions.....	80

3.	CONCLUSIONS	86
3.1.	OBSERVACIONS	86
3.2.	RECOMANACIONS	93
4.	TRÀMIT D'AL·LEGACIONS	94
5.	COMENTARIS A LES AL·LEGACIONS PRESENTADES	108

ABREVIACIONS

CONFAVC	Confederació d'Associacions de Veïns de Catalunya
DEF	Departament d'Economia i Finances
DGAL	Direcció General d'Administració Local
DGAP	Departament de Governació i Administracions Públiques
DGPFA	Direcció General de Política Financera i Assegurances
EUSAB	Estacionaments Urbans de Sant Adrià de Besòs, SA
HL	Habitatge lliure
HPO	Habitatge de protecció oficial
ICAL	Instrucció del model normal de comptabilitat local, aprovada per Ordre 4041/2004, del 23 de novembre, (Ministeri d'Economia i Hisenda)
IMPSOL	Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial
IVA	Impost sobre el valor afegit
JGL	Junta de Govern Local
MMAMB	Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona
PEO	Pla especial d'ordenació
PGM	Pla general metropolità
PMSH	Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge
REGESA	Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA
RLUC	Decret 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya
ROAS	Decret 179/1995, del 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals
ROFRJEL	Reial decret 2568/1986, del 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals
RPEL	Decret 336/1988, del 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals
TRLMRLC	Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, del 28 d'abril
TRLRHL	Reial decret legislatiu 2/2004, del 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals
TRLUC	Decret legislatiu 1/2005, del 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya
URBEMAR	Residencial Urbemar, SA

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. Origen, objecte i finalitat

De conformitat amb la normativa vigent, aquesta Sindicatura de Comptes emet el present informe de fiscalització relatiu a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

La fiscalització practicada ha tingut el seu origen en la iniciativa de la Sindicatura de Comptes de Catalunya en execució del Programa anual d'activitats vigent, aprovat pel Ple de la institució.

L'objecte del treball ha estat la fiscalització de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs respecte als aspectes següents:

- El retiment a la Sindicatura de Comptes de Catalunya dels comptes generals de la corporació local corresponents als exercicis 2006, 2007 i 2008.
- El compliment de les obligacions en relació amb la tutela financera que té reconeguda l'Administració de la Generalitat de Catalunya (assignades als departaments de Governació i Administració Públiques¹ i d'Economia i Finances,² d'acord amb el Decret 94/1995, del 21 de febrer), dins l'exercici 2008, així com la fiscalització de les operacions subjectes a tutela financera.

L'abast de la revisió efectuada, com s'ha indicat, té un caràcter limitat i, per tant, no respon al d'una fiscalització completa. Per aquesta raó, les conclusions no es poden utilitzar fora d'aquest context, ni es poden extrapolar a la resta de l'activitat desenvolupada per l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs durant el període examinat.

En les conclusions del treball es fan constar tant les observacions per les infraccions i anomalies detectades en relació amb l'objecte de la fiscalització com les recomanacions i mesures a emprendre per tal de millorar el procés de retiment de comptes a la Sindicatura de Comptes i el compliment de les obligacions en relació amb la tutela financera.

1. A partir del 29 de desembre del 2010 la denominació d'aquest departament és Departament de Governació i Relacions Institucionals.

2. A partir del 29 de desembre del 2010 la denominació d'aquest departament és Departament d'Economia i Coneixement.

1.1.2. Metodologia i limitacions a l'abast

El treball de fiscalització s'ha realitzat d'acord amb els principis i normes d'auditoria del sector públic generalment acceptades i ha inclòs totes aquelles proves que s'han considerat necessàries per poder expressar les conclusions d'aquest informe.

La data de finalització del treball de camp ha estat el mes de setembre del 2011.

En relació amb la tutela financera, el treball ha consistit, bàsicament, a identificar, en funció de diferents fonts d'informació, aquelles operacions susceptibles de ser objecte de tutela, i a verificar el compliment de les obligacions associades a aquestes operacions.

Les principals fonts d'informació utilitzades per a la detecció d'operacions afectades han estat les següents:

- Resposta a la circularització a departaments i ens de la Generalitat: Departament de Governació i Administracions Públiques (DGAP) i Departament d'Economia i Finances (DEF), inclòs l'Institut Català de Finances;
- Resposta a la circularització a institucions públiques territorials relacionades amb l'Ajuntament: Consell Comarcal del Barcelonès i Diputació de Barcelona;
- Actes del Ple i de Junta de Govern Local (JGL) de l'Ajuntament;
- Comptabilitat de l'Ajuntament;
- Informes d'Intervenció i de Secretaria de l'Ajuntament;
- Inventari general de l'Ajuntament.

Aquest treball de fiscalització s'ha vist limitat per la manca d'actualització de l'Inventari general de béns de la corporació. La normativa estableix l'obligació d'inventariar els béns i drets que integren el patrimoni municipal i anotar les dades necessàries per identificar-los i per reflectir la situació jurídica i destí o ús a què es dediquen, així com la seva valoració.

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. Antecedents

El municipi de Sant Adrià de Besòs està situat a la comarca del Barcelonès, a la província de Barcelona. El seu territori és de 3,8 km² de superfície i la seva població en l'exercici objecte de fiscalització de 33.223 habitants, segons el padró municipal de l'any 2008 referit a 1 de gener.

1.2.2. Organització i control intern

1.2.2.1. Organització

La qualificació del règim municipal de Sant Adrià de Besòs és la de règim ordinari.

El municipi disposa d'un Reglament orgànic municipal (ROM) propi, aprovat pel Ple el 5 de desembre de 1987 i modificat el 30 de novembre de 1989, el qual regula el règim organitzatiu i de funcionament dels seus òrgans municipals.

Durant el període objecte d'anàlisi, els òrgans de govern en què s'organitzava la Direcció de l'Ajuntament eren els següents:

a) Òrgans bàsics de govern:

- El Ple: vint-i-una persones, incloent-hi l'alcalde, que el presideix, i els regidors de l'Ajuntament.
- La Junta de Govern Local (JGL): vuit membres, inclòs l'alcalde.
- L'alcalde: té facultats de gestió, i en determinats casos resolutòries i, per tant, amb la possibilitat d'emetre actes administratius que afectin tercers, l'alcalde pot conferir delegacions genèriques o específiques relacionades amb un projecte o assumpte, amb un servei específic o amb un districte o barri, a qualsevol regidor o regidora, sigui o no membre de la JGL.
- Els tinents d'alcalde: set, nomenats per l'alcalde, i que són la resta dels membres de la JGL.
- La Comissió Especial de Comptes: formada pels mateixos membres que la Comissió Informativa de Governació, Hisenda i Serveis Generals.

b) Òrgans complementaris de govern:

- Comissions informatives: sis, amb la representació de, com a mínim, un membre de cada grup municipal:
 - Ciutadania i Polítiques de Proximitat
 - Territori
 - Governació, Hisenda i Serveis Generals
 - Activitats Ciutadanes i Educació
 - Seguiment de Consorcis i Plans Estratègics
 - Nomenclàtor de Carrers

L'Ajuntament s'estructura orgànicament en cinc àrees: la de l'Alcaldia i les que engloben les matèries de les quatre primeres comissions informatives esmentades.

- La Comissió Especial d'Adjudicació d'Habitatges: set membres, inclòs l'alcalde.
- Els grups municipals que en l'exercici fiscalitzat formaven part del consistori eren els següents:
 - Grup municipal del Partit dels Socialistes de Catalunya (PSC): quinze membres
 - Grup municipal del Partit Popular de Catalunya (PPC): tres membres
 - Grup municipal d'Iniciativa per Catalunya Verds – Esquerra Unida i Alternativa (ICV-EUiA): dos membres
 - Grup municipal de Convergència i Unió (CiU): un membre
- La Comissió de portaveus, constituïda per tots els portaveus dels grups municipals i sota la presidència de l'alcalde.
- Consells sectorials i altres òrgans desconcentrats i descentralitzats per a la gestió de serveis.

En el quadre següent es detallen els membres que integraven el Ple de la corporació en l'exercici 2008, l'òrgan de govern municipal al qual, si escau, pertanyien, així com el grup municipal de què formaven part:

Nom	Òrgan de govern municipal al qual pertany (a més de formar part del Ple)	Grup municipal
Jesús M. Canga Castaño	Alcalde i JGL	PSC
Isabel Marcuello Garcia	JGL, 1a TA i RDA de Ciutadania i Polítiques de Proximitat	PSC
Joan Callau Bartolí	JGL, 2n TA i RDA de Territori	PSC
Pedro Rivero Hidalgo	JGL, 3r TA, RDA de Governació, Hisenda i Serveis Generals i CEC	PSC
Gregorio Belmonte Ferrer	JGL, 4t TA i RDA d'Educació i Solidaritat	ICV-EUiA
David Palomar Alcaraz	JGL, 5è TA i RDA de Promoció Econòmica i Societat del Coneixement	PSC
Evelyn Segura Balaguer	JGL, 6a TA i CEC	PSC
Ruth Soto Garcia	JGL, 7a TA i RDA d'Activitats Ciutadanes	PSC
Ricardo Silvestre Nebot	RDA de Serveis Tècnics i CEC	PSC
Filomena Cañete Carrillo	RDA de Recursos Humans i CEC	PSC
José Luis Martínez Cardoso	RDA de Serveis Municipals	PSC
David Escuder Martínez	CEC	PSC
Juan Carlos Ramos Sánchez	RDA d'Esports i Festes	PSC
Josefa Pérez Contreras	RDA de Mitjans de Comunicació i Audiovisuals	PSC
M. Carmen Rodríguez Rodríguez		PSC
Dolores Ocaña Jiménez	CEC	PSC
Gregorio Camacho Alcalde	RDA de Medi Ambient i Salut Pública i CEC	ICV-EUiA
Joan Martí Panadés		PPC
Salvador Aragall Baidés	CEC	PPC
Josep Oriol Alsina Sala		PPC
Josep Sabadell Cardús	CEC	CiU

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

JGL: Junta de Govern Local.

TA: Tinent o tinenta d'alcalde.

RDA: Regidor o regidora delegat d'àrea.

CEC: Comissió Especial de Comptes.

Pel que fa a ens dependents, l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs participa íntegrament en el capital social d'Estacionaments Urbans de Sant Adrià de Besòs, SA (EUSAB) i Pla de Besòs, SA.

1.2.2.2. Control intern

La normativa estableix i reserva l'exercici de les funcions de control intern relatives a la gestió econòmica de les entitats locals i dels seus ens dependents –en la seva triple acceptió: funció interventora, per assegurar l'observança de la normativa aplicable a cada cas; funció de control financer, i funció de control d'eficàcia– a funcionaris d'Administració local amb habilitació de caràcter estatal, atès que són funcions públiques necessàries en totes les corporacions locals. Així mateix, atribueix l'exercici i la responsabilitat d'aquestes funcions al lloc de treball de la Intervenció.

Pel que fa a l'atribució de funcions al lloc de treball de la Intervenció, cal assenyalar que la legislació vigent, durant el període fiscalitzat, assigna a aquest lloc, a més de les de control intern, la responsabilitat administrativa de la funció de comptabilitat, tant pressupostària com financera, llevat que es tracti d'un ens local que hagi exercit l'opció d'acollir-se al règim d'organització establert per als municipis de gran població que, en aquest cas, les funcions de comptabilitat han d'estar separades de les de control de la gestió econòmicofinancera.

Per tant, en el marc global d'un sistema de control intern i llevat del cas indicat en el paràgraf anterior, la legislació vigent no considera un dels aspectes més importants per a la seva eficàcia, com és una adient segregació en l'atribució de les funcions de comptabilitat i de control intern.

D'altra banda, quant a les funcions de fe pública i les d'assessorament legal preceptiu, la normativa reserva també l'exercici d'aquestes a funcionaris d'Administració local amb habilitació de caràcter estatal. En aquest cas, el lloc de treball al qual s'atribueix l'exercici i la responsabilitat de les dites funcions és el de Secretaria.

En els exercicis fiscalitzats i en els posteriors, els llocs de treball d'Intervenció i de Secretaria han estat ocupats per funcionaris amb habilitació de caràcter estatal.

1.2.3. Informació objecte d'examen

En els quadres següents es mostra, només a efectes informatius, un resum d'alguns dels comptes i estats més representatius inclosos en els comptes generals corresponents als exercicis 2006, 2007 i 2008.

Els comentaris i les observacions que s'han posat de manifest en la fiscalització limitada es fan en l'apartat 2, Fiscalització realitzada, que figura a continuació dels quadres.

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 14/2012

Exercici 2006

LIQUIDACIÓ PRESSUPOSTÀRIA (importos en euros)

CONCEPTE	PREVISIÓ			EXECUCIÓ		
	Inicial	Modificació	Definitiva	Liquidació	Cobrat	Pend. cobrament
1. Capítols ingressos						
1. Impostos directes	11.935.574,09	0,00	11.935.574,09	14.656.621,62	14.125.246,67	531.374,95
2. Impostos indirectes	1.300.000,00	0,00	1.300.000,00	1.159.622,40	1.158.685,39	937,01
3. Taxes i altres ingressos	5.012.344,00	0,00	5.012.344,00	3.526.496,19	3.268.469,12	258.027,07
4. Transferències corrents	10.795.939,50	894.905,63	11.690.845,13	13.233.460,91	12.909.649,23	323.811,68
5. Ingressos patrimonials	1.112.200,00	0,00	1.112.200,00	945.534,84	704.171,97	241.362,87
a) Operacions corrents	30.156.057,59	894.905,63	31.050.963,22	33.521.735,96	32.166.222,38	1.355.513,58
6. Alienació d'inversions reals	317.974,00	0,00	317.974,00	1.437.224,89	1.437.224,89	0,00
7. Transferències de capital	1.223.541,41	787.183,13	2.010.724,54	1.259.900,90	1.256.500,90	3.400,00
b) Altres operacions no financeres	1.541.515,41	787.183,13	2.328.698,54	2.697.125,79	2.693.725,79	3.400,00
Total operacions no financeres (a+b)	31.697.573,00	1.682.088,76	33.379.661,76	36.218.861,75	34.859.948,17	1.358.913,58
8. Actius financers	38.000,00	2.054.400,36	2.092.400,36	47.751,00	28.928,41	18.822,59
9. Passius financers	1.300.003,00	114.501,26	1.414.504,26	1.300.000,00	1.300.000,00	0,00
Total ingressos	33.035.576,00	3.850.990,38	36.886.566,38	37.566.612,75	36.188.876,58	1.377.736,17
2. Capítols despeses						
1. Despeses de personal	12.596.558,71	333.020,87	12.929.579,58	12.167.616,95	11.952.266,65	215.350,30
2. Despeses de béns corrents i serveis	11.470.391,38	719.090,68	12.189.482,06	11.188.751,34	9.445.680,77	1.743.070,57
3. Despeses financeres	352.903,00	-3.938,00	348.965,00	260.521,43	214.153,22	46.368,21
4. Transferències corrents	2.896.662,00	240.941,00	3.137.603,00	2.877.405,67	2.381.430,39	495.975,28
a) Operacions corrents	27.316.515,09	1.289.114,55	28.605.629,64	26.494.295,39	23.993.531,03	2.500.764,36
6. Inversions reals	4.350.954,91	2.362.269,40	6.713.224,31	3.168.087,69	2.119.113,04	1.048.974,65
7. Transferències de capital	2,00	43.681,88	43.683,88	43.681,88	26.700,67	16.981,21
b) Altres operacions no financeres	4.350.956,91	2.405.951,28	6.756.908,19	3.211.769,57	2.145.813,71	1.065.955,86
Total operacions no financeres (a+b)	31.667.472,00	3.695.065,83	35.362.537,83	29.706.064,96	26.139.344,74	3.566.720,22
8. Actius financers	33.000,00	14.001,00	47.001,00	43.280,00	43.280,00	0,00
9. Passius financers	1.335.104,00	141.923,55	1.477.027,55	1.476.768,91	1.241.293,57	235.475,34
Total despeses	33.035.576,00	3.850.990,38	36.886.566,38	31.226.113,87	27.423.918,31	3.802.195,56
3. Situació econòmica						
Total ingressos	33.035.576,00	3.850.990,38	36.886.566,38	37.566.612,75	36.188.876,58	1.377.736,17
Total despeses	33.035.576,00	3.850.990,38	36.886.566,38	31.226.113,87	27.423.918,31	3.802.195,56
Diferències	0,00	0,00	0,00	6.340.498,88	8.764.958,27	-2.424.459,39

RESULTAT PRESSUPOSTARI (importos en euros)

CONCEPTE	DRETS RECON. NETS	OBLIGACIONS RECON. NETES	AJUSTOS	RESULTAT PRESSUPOSTARI
a) Operacions corrents	33.521.735,96	26.494.295,39		
b) Altres operacions no financeres	2.697.125,79	3.211.769,57		
1. Total operacions no financeres (a+b)	36.218.861,75	29.706.064,96		
2. Actius financers	47.751,00	43.280,00		
3. Passius financers	1.300.000,00	1.476.768,91		
RESULTAT PRESSUPOSTARI DE L'EXERCICI	37.566.612,75	31.226.113,87		6.340.498,88
Ajustos				
4. (+) Crèdits gastats finançats amb romanent de tresoreria per a despeses generals			586.645,73	
5. (+) Desviacions de finançament negatives de l'exercici			1.913.099,54	
6. (-) Desviacions de finançament positives de l'exercici			3.543.740,88	-1.043.995,61
RESULTAT PRESSUPOSTARI AJUSTAT				5.296.503,27

Font: Elaboració pròpia a partir del Compte general de l'exercici 2006 de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs tramès a la Sindicatura de Comptes.

Exercici 2006 (continuació)

BALANÇ (importos en euros)

ACTIU	EXERCICI 2006	EXERCICI 2005	PASSIU	EXERCICI 2006	EXERCICI 2005
A) Immobilitzat	41.504.876,57	30.658.581,05	A) Fons propis	39.144.562,42	24.872.846,32
I. Inversions destinades a l'ús general	623.635,14	1.929.486,97	I. Patrimoni	22.969.541,10	21.134.551,12
II. Immobilitzacions immaterials	0,00	0,00	II. Reserves	0,00	0,00
III. Immobilitzacions materials	29.571.148,55	27.478.042,28	III. Resultats d'exercicis anteriors	0,00	0,00
IV. Inversions gestionades	0,00	0,00	IV. Resultats de l'exercici	16.175.021,32	3.738.295,20
V. Patrimoni públic del sòl	10.069.560,00	0,00	B) Provisions per a riscos i despeses	0,00	0,00
VI. Inversions financeres permanents	1.240.532,88	1.251.051,80	C) Creditors a llarg termini	7.224.350,35	8.832.746,03
VII. Deutors no pressupostaris a llarg termini	0,00	0,00	I. Emissions d'obligacions i altres valors negociables	0,00	0,00
B) Despeses a distribuir en diversos exercicis	0,00	0,00	II. Altres deutes a llarg termini	7.224.350,35	8.832.746,03
C) Actiu circulant	13.273.946,29	11.080.243,63	III. Desemborsaments pendents sobre accions no exigits	0,00	0,00
I. Existències	0,00	0,00	D) Creditors a curt termini	8.409.910,09	8.033.232,33
II. Deutors	3.861.768,32	6.814.878,47	I. Emissions d'obligacions i altres valors negociables	0,00	0,00
III. Inversions financeres temporals	6.047,92	0,00	II. Altres deutes a curt termini	2.117.819,55	1.131.110,26
IV. Tresoreria	9.406.130,05	4.265.365,16	III. Creditors	6.292.090,54	6.902.122,07
V. Ajustos per periodificació	0,00	0,00	IV. Ajustos per periodificació	0,00	0,00
			E) Provisions per a riscos i despeses a curt termini	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (A+B+C)	54.778.822,86	41.738.824,68	TOTAL GENERAL (A+B+C+D+E)	54.778.822,86	41.738.824,68

COMpte DEL RESULTAT ECONOMICOPATRIMONIAL (importos en euros)

DEURE	EXERCICI 2006	EXERCICI 2005	HAVER	EXERCICI 2006	EXERCICI 2005
A) Despeses	30.490.255,57	24.995.599,26	B) Ingressos	46.665.276,89	28.733.894,46
1. Reducció d'existències de productes acabats i en curs de fabricació	0,00	0,00	1. Vendes i prestacions de serveis	69.364,74	1.358.163,70
2. Aprovisionaments	0,00	0,00	2. Augment d'existències de productes acabats i en curs de fabricació	0,00	0,00
3. Despeses de funcionament dels serveis i prestacions socials	24.785.497,43	21.674.059,07	3. Ingressos de gestió ordinària	29.653.530,08	17.230.431,10
4. Transferències i subvencions	2.921.087,55	2.888.361,06	4. Altres ingressos de gestió ordinària	1.747.251,90	1.831.165,71
5. Pèrdues i despeses extraordinàries	2.783.670,59	433.179,13	5. Transferències i subvencions	14.505.804,13	8.306.539,29
ESTALVI	16.175.021,32	3.738.295,20	6. Guanys i ingressos extraordinaris	689.326,04	7.594,66
			DESESTALVI		

ROMANENT DE TRESORERIA (importos en euros)

COMPONENT	EXERCICI 2006		EXERCICI 2005	
1. (+) Fons líquids		9.406.130,05		4.265.365,16
2. (+) Drets pendents de cobrament		7.807.170,28		10.450.577,84
- (+) del pressupost corrent	1.377.736,17		3.914.351,86	
- (+) de pressupostos tancats	6.387.323,51		6.486.005,92	
- (+) d'operacions no pressupostàries	42.110,60		50.220,06	
- (-) cobraments realitzats pendents d'aplicació definitiva	0,00		0,00	
3. (+) Obligacions pendents de pagament		6.946.896,96		8.033.232,33
- (+) del pressupost corrent	3.802.195,56		5.205.401,69	
- (+) de pressupostos tancats	825.360,21		140.612,41	
- (+) d'operacions no pressupostàries	2.319.341,19		2.687.218,23	
- (-) pagaments realitzats pendents d'aplicació definitiva	0,00		0,00	
I. Romanent de tresoreria total (1+2-3)		10.266.403,37		6.682.710,67
II. Saldos de dubtós cobrament		3.945.401,96		3.635.699,37
III. Excés de finançament afectat		2.760.209,90		1.323.446,69
IV. Romanent de tresoreria per a despeses generals (I-II-III)		3.560.791,51		1.723.564,61

Font: Elaboració pròpia a partir del Compte general de l'exercici 2006 de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs tramès a la Sindicatura de Comptes.

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 14/2012

Exercici 2007

LIQUIDACIÓ PRESSUPOSTÀRIA (importos en euros)

CONCEPTE	PREVISIÓ			EXECUCIÓ		
	Inicial	Modificació	Definitiva	Liquidació	Cobrat	Pend. cobrament
1. Capítols ingressos						
1. Impostos directes	12.800.000,00	0,00	12.800.000,00	11.630.167,29	10.719.043,17	911.124,12
2. Impostos indirectes	1.400.000,00	0,00	1.400.000,00	1.724.272,68	1.570.625,90	153.646,78
3. Taxes i altres ingressos	4.991.863,00	0,00	4.991.863,00	4.337.782,52	3.994.271,38	343.511,14
4. Transferències corrents	10.318.578,00	713.010,02	11.031.588,02	11.046.423,52	10.475.870,89	570.552,63
5. Ingressos patrimonials	577.361,00	0,00	577.361,00	623.389,24	603.609,90	19.779,34
a) Operacions corrents	30.087.802,00	713.010,02	30.800.812,02	29.362.035,25	27.363.421,24	1.998.614,01
6. Alienació d'inversions reals	3.850.002,00	1.255.000,00	5.105.002,00	10.069.560,00	4.027.824,00	6.041.736,00
7. Transferències de capital	333.699,00	1.314.049,44	1.647.748,44	1.941.665,24	858.382,98	1.083.282,26
b) Altres operacions no financeres	4.183.701,00	2.569.049,44	6.752.750,44	12.011.225,24	4.886.206,98	7.125.018,26
Total operacions no financeres (a+b)	34.271.503,00	3.282.059,46	37.553.562,46	41.373.260,49	32.249.628,22	9.123.632,27
8. Actius financers	40.100,00	4.448.329,45	4.488.429,45	23.985,01	23.116,01	869,00
9. Passius financers	1.210.002,00	0,00	1.210.002,00	1.210.000,00	1.210.000,00	0,00
Total ingressos	35.521.605,00	7.730.388,91	43.251.993,91	42.607.245,50	33.482.744,23	9.124.501,27
2. Capítols despeses						
1. Despeses de personal	13.102.678,00	72.707,28	13.175.385,28	12.603.655,76	12.348.033,74	255.622,02
2. Despeses de béns corrents i serveis	12.166.007,00	1.904.671,75	14.070.678,75	12.945.484,22	10.307.754,03	2.637.730,19
3. Despeses financeres	478.250,00	-5,00	478.245,00	345.580,88	281.123,73	64.457,15
4. Transferències corrents	2.844.535,00	174.423,99	3.018.958,99	2.757.079,88	2.223.896,89	533.182,99
a) Operacions corrents	28.591.470,00	2.151.798,02	30.743.268,02	28.651.800,74	25.160.808,39	3.490.992,35
6. Inversions reals	5.056.033,00	5.408.090,35	10.464.123,35	5.518.373,80	4.633.846,15	884.527,65
7. Transferències de capital	400.001,00	5,00	400.006,00	0,00	0,00	0,00
b) Altres operacions no financeres	5.456.034,00	5.408.095,35	10.864.129,35	5.518.373,80	4.633.846,15	884.527,65
Total operacions no financeres (a+b)	34.047.504,00	7.559.893,37	41.607.397,37	34.170.174,54	29.794.654,54	4.375.520,00
8. Actius financers	35.000,00	12.500,00	47.500,00	44.770,00	44.770,00	0,00
9. Passius financers	1.439.101,00	157.995,54	1.597.096,54	1.589.217,86	1.328.464,90	260.752,96
Total despeses	35.521.605,00	7.730.388,91	43.251.993,91	35.804.162,40	31.167.889,44	4.636.272,96
3. Situació econòmica						
Total ingressos	35.521.605,00	7.730.388,91	43.251.993,91	42.607.245,50	33.482.744,23	9.124.501,27
Total despeses	35.521.605,00	7.730.388,91	43.251.993,91	35.804.162,40	31.167.889,44	4.636.272,96
Diferències	0,00	0,00	0,00	6.803.083,10	2.314.854,79	4.488.228,31

RESULTAT PRESSUPOSTARI (importos en euros)

CONCEPTE	DRETS RECON. NETS	OBLIGACIONS RECON. NETES	AJUSTOS	RESULTAT PRESSUPOSTARI
a) Operacions corrents	29.362.035,25	28.651.800,74		
b) Altres operacions no financeres	12.011.225,24	5.518.373,80		
1. Total operacions no financeres (a+b)	41.373.260,49	34.170.174,54		
2. Actius financers	23.985,01	44.770,00		
3. Passius financers	1.210.000,00	1.589.217,86		
RESULTAT PRESSUPOSTARI DE L'EXERCICI	42.607.245,50	35.804.162,40		6.803.083,10
Ajustos				
4. (+) Crèdits gastats finançats amb romanent de tresoreria per a despeses generals			1.172.567,25	
5. (+) Desviacions de finançament negatives de l'exercici			1.995.234,50	
6. (-) Desviacions de finançament positives de l'exercici			10.411.355,99	-7.243.554,24
RESULTAT PRESSUPOSTARI AJUSTAT				-440.471,14

Font: Elaboració pròpia a partir del Compte general de l'exercici 2007 de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs tramès a la Sindicatura de Comptes.

Exercici 2007 (continuació)

BALANÇ (importos en euros)

ACTIU	EXERCICI 2007	EXERCICI 2006	PASSIU	EXERCICI 2007	EXERCICI 2006
A) Immobilitzat	35.326.384,59	41.504.876,57	A) Fons propis	37.507.532,14	39.144.562,42
I. Inversions destinades a l'ús general	689.114,07	623.635,14	I. Patrimoni	38.759.995,68	22.969.541,10
II. Immobilitzacions immaterials	66.650,14	0,00	II. Reserves	0,00	0,00
III. Immobilitzacions materials	33.326.570,20	29.571.148,55	III. Resultats d'exercicis anteriors	0,00	0,00
IV. Inversions gestionades	0,00	0,00	IV. Resultats de l'exercici	-1.252.463,54	16.175.021,32
V. Patrimoni públic del sòl	0,00	10.069.560,00	B) Provisions per a riscos i despeses	0,00	0,00
VI. Inversions financeres permanents	1.244.050,18	1.240.532,88	C) Creditors a llarg termini	6.742.620,16	7.224.350,35
VII. Deutors no pressupostaris a llarg termini	0,00	0,00	I. Emissions d'obligacions i altres valors negociables	0,00	0,00
B) Despeses a distribuir en diversos exercicis	0,00	0,00	II. Altres deutes a llarg termini	6.742.620,16	7.224.350,35
C) Actiu circulat	18.083.215,53	13.273.946,29	III. Desemborsaments pendents sobre accions no exigits	0,00	0,00
I. Existències	0,00	0,00	D) Creditors a curt termini	9.159.447,82	8.409.910,09
II. Deutors	9.016.147,98	3.861.768,32	I. Emissions d'obligacions i altres valors negociables	0,00	0,00
III. Inversions financeres temporals	27.679,22	6.047,92	II. Altres deutes a curt termini	2.315.035,75	2.117.819,55
IV. Tresoreria	9.039.388,33	9.406.130,05	III. Creditors	6.844.412,07	6.292.090,54
V. Ajustos per periodificació	0,00	0,00	IV. Ajustos per periodificació	0,00	0,00
			E) Provisions per a riscos i despeses a curt termini	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (A+B+C)	53.409.600,12	54.778.822,86	TOTAL GENERAL (A+B+C+D+E)	53.409.600,12	54.778.822,86

COMPTE DEL RESULTAT ECONOMICOPATRIMONIAL (importos en euros)

DEURE	EXERCICI 2007	EXERCICI 2006	HAYER	EXERCICI 2007	EXERCICI 2006
A) Despeses	33.222.706,71	30.490.255,57	B) Ingressos	31.970.243,17	46.665.276,89
1. Reducció d'existències de productes acabats i en curs de fabricació	0,00	0,00	1. Vendes i prestacions de serveis	98.537,92	69.364,74
2. Aprovisionaments	0,00	0,00	2. Augment d'existències de productes acabats i en curs de fabricació	0,00	0,00
3. Despeses de funcionament dels serveis i prestacions socials	29.843.948,50	24.785.497,43	3. Ingressos de gestió ordinària	17.209.122,82	29.653.530,08
4. Transferències i subvencions	2.757.079,88	2.921.087,55	4. Altres ingressos de gestió ordinària	1.652.870,02	1.747.251,90
5. Pèrdues i despeses extraordinàries	621.678,33	2.783.670,59	5. Transferències i subvencions	12.988.088,76	14.505.804,13
			6. Guanys i ingressos extraordinaris	21.623,65	689.326,04
ESTALVI		16.175.021,32	DESESTALVI	1.252.463,54	

ROMANENT DE TRESORERIA (importos en euros)

COMPONENT	EXERCICI 2007		EXERCICI 2006	
1. (+) Fons líquids		9.039.388,33		9.406.130,05
2. (+) Drets pendents de cobrament		15.446.434,08		7.807.170,28
- (+) del pressupost corrent	9.124.501,27		1.377.736,17	
- (+) de pressupostos tancats	6.323.719,40		6.387.323,51	
- (+) d'operacions no pressupostàries	3.920,52		42.110,60	
- (-) cobraments realitzats pendents d'aplicació definitiva	5.707,11		0,00	
3. (+) Obligacions pendents de pagament		7.603.885,16		6.954.557,53
- (+) del pressupost corrent	4.636.272,96		3.809.856,13	
- (+) de pressupostos tancats	668.266,44		825.360,21	
- (+) d'operacions no pressupostàries	2.299.384,04		2.319.341,19	
- (-) pagaments realitzats pendents d'aplicació definitiva	38,28		0,00	
I. Romanent de tresoreria total (1+2-3)		16.881.937,25		10.258.742,80
II. Saldos de dubtós cobrament		6.436.031,49		3.945.401,96
III. Excés de finançament afectat		10.358.845,90		2.760.209,90
IV. Romanent de tresoreria per a despeses generals (I-II-III)		87.059,86		3.553.130,94

Font: Elaboració pròpia a partir del Compte general de l'exercici 2007 de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs tramès a la Sindicatura de Comptes.

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 14/2012

Exercici 2008

LIQUIDACIÓ PRESSUPOSTÀRIA (importos en euros)

CONCEPTE	PREVISIÓ			EXECUCIÓ		
	Inicial	Modificació	Definitiva	Liquidació	Cobrat	Pend. cobrament
1. Capítols ingressos						
1. Impostos directes	12.961.000,00	0,00	12.961.000,00	12.119.562,88	11.320.662,75	798.900,13
2. Impostos indirectes	5.100.000,00	0,00	5.100.000,00	3.064.835,13	3.037.533,52	27.301,61
3. Taxes i altres ingressos	5.326.366,00	0,00	5.326.366,00	4.169.707,62	3.564.971,10	604.736,52
4. Transferències corrents	10.927.989,00	849.099,45	11.777.088,45	11.876.332,83	11.162.472,63	713.860,20
5. Ingressos patrimonials	4.410.001,00	0,00	4.410.001,00	499.180,11	447.043,24	52.136,87
a) Operacions corrents	38.725.356,00	849.099,45	39.574.455,45	31.729.618,57	29.532.683,24	2.196.935,33
6. Alienació d'inversions reals	2.489.002,00	171.098,48	2.660.100,48	0,00	0,00	0,00
7. Transferències de capital	470.538,00	668.410,74	1.138.948,74	711.319,28	597.123,19	114.196,09
b) Altres operacions no financeres	2.959.540,00	839.509,22	3.799.049,22	711.319,28	597.123,19	114.196,09
Total operacions no financeres (a+b)	41.684.896,00	1.688.608,67	43.373.504,67	32.440.937,85	30.129.806,43	2.311.131,42
8. Actius financers	41.000,00	4.248.164,15	4.289.164,15	49.645,89	48.167,01	1.478,88
9. Passius financers	1.339.000,00	281.913,61	1.620.913,61	1.339.000,00	1.339.000,00	0,00
Total ingressos	43.064.896,00	6.218.686,43	49.283.582,43	33.829.583,74	31.516.973,44	2.312.610,30
2. Capítols despeses						
1. Despeses de personal	14.032.712,00	617.225,98	14.649.937,98	14.510.328,01	14.230.998,95	279.329,06
2. Despeses de béns corrents i serveis	14.798.751,00	693.166,08	15.491.917,08	14.771.253,89	11.384.110,37	3.387.143,52
3. Despeses financeres	544.100,00	-15.951,00	528.149,00	414.520,23	345.658,63	68.861,60
4. Transferències corrents	3.701.998,00	-395.367,61	3.306.630,39	2.982.476,99	2.033.938,92	948.538,07
a) Operacions corrents	33.077.561,00	899.073,45	33.976.634,45	32.678.579,12	27.994.706,87	4.683.872,25
6. Inversions reals	8.407.916,00	4.610.189,58	13.018.105,58	2.230.844,11	935.985,97	1.294.858,14
7. Transferències de capital	1.318,00	548.688,22	550.006,22	151.255,20	0,00	151.255,20
b) Altres operacions no financeres	8.409.234,00	5.158.877,80	13.568.111,80	2.382.099,31	935.985,97	1.446.113,34
Total operacions no financeres (a+b)	41.486.795,00	6.057.951,25	47.544.746,25	35.060.678,43	28.930.692,84	6.129.985,59
8. Actius financers	47.000,00	0,00	47.000,00	42.900,00	42.900,00	0,00
9. Passius financers	1.531.101,00	160.735,18	1.691.836,18	1.691.816,15	1.412.609,30	279.206,85
Total despeses	43.064.896,00	6.218.686,43	49.283.582,43	36.795.394,58	30.386.202,14	6.409.192,44
3. Situació econòmica						
Total ingressos	43.064.896,00	6.218.686,43	49.283.582,43	33.829.583,74	31.516.973,44	2.312.610,30
Total despeses	43.064.896,00	6.218.686,43	49.283.582,43	36.795.394,58	30.386.202,14	6.409.192,44
Diferències	0,00	0,00	0,00	-2.965.810,84	1.130.771,30	-4.096.582,14

RESULTAT PRESSUPOSTARI (importos en euros)

CONCEPTE	DRETS RECON. NETS	OBLIGACIONS RECON. NETES	AJUSTOS	RESULTAT PRESSUPOSTARI
a) Operacions corrents	31.729.618,57	32.678.579,12		
b) Altres operacions no financeres	711.319,28	2.382.099,31		
1. Total operacions no financeres (a+b)	32.440.937,85	35.060.678,43		
2. Actius financers	49.645,89	42.900,00		
3. Passius financers	1.339.000,00	1.691.816,15		
RESULTAT PRESSUPOSTARI DE L'EXERCICI	33.829.583,74	36.795.394,58		-2.965.810,84
<u>Ajustos</u>				
4. (+) Crèdits gastats finançats amb romanent de tresoreria per a despeses generals			821,99	
5. (+) Desviacions de finançament negatives de l'exercici			3.533.673,85	
6. (-) Desviacions de finançament positives de l'exercici			2.841.184,29	693.311,55
RESULTAT PRESSUPOSTARI AJUSTAT				-2.272.499,29

Font: Elaboració pròpia a partir del Compte general de l'exercici 2008 de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs tramès a la Sindicatura de Comptes.

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 14/2012

Exercici 2008 (continuació)

BALANÇ (importos en euros)

ACTIU	EXERCICI 2008	EXERCICI 2007	PASSIU	EXERCICI 2008	EXERCICI 2007
A) Immobilitzat	35.485.540,39	35.326.384,59	A) Fons propis	34.666.084,36	37.507.532,14
I. Inversions destinades a l'ús general	976.934,83	689.114,07	I. Patrimoni	37.152.712,79	38.759.995,68
II. Immobilitzacions immaterials	197.378,30	66.650,14	II. Reserves	0,00	0,00
III. Immobilitzacions materials	33.081.396,69	33.326.570,20	III. Resultats d'exercicis anteriors	0,00	0,00
IV. Inversions gestionades	0,00	0,00	IV. Resultats de l'exercici	-2.486.628,43	-1.252.463,54
V. Patrimoni públic del sòl	0,00	0,00	B) Provisions per a riscos i despeses	0,00	0,00
VI. Inversions financeres permanents	1.229.830,57	1.244.050,18	C) Creditors a llarg termini	6.310.223,33	6.742.620,16
VII. Deutors no pressupostaris a llarg termini	0,00	0,00	I. Emissions d'obligacions i altres valors negociables	0,00	0,00
B) Despeses a distribuir en diversos exercicis	0,00	0,00	II. Altres deutes a llarg termini	6.310.223,33	6.742.620,16
C) Actiu circulant	16.273.958,96	18.083.215,53	III. Desemborsaments pendents sobre accions no exigits	0,00	0,00
I. Existències	0,00	0,00	D) Creditors a curt termini	10.783.191,66	9.159.447,82
II. Deutors	4.705.825,27	9.016.147,98	I. Emissions d'obligacions i altres valors negociables	0,00	0,00
III. Inversions financeres temporals	35.152,94	27.679,22	II. Altres deutes a curt termini	2.415.773,08	2.315.035,75
IV. Tresoreria	11.532.980,75	9.039.388,33	III. Creditors	8.367.418,58	6.844.412,07
V. Ajustos per periodificació	0,00	0,00	IV. Ajustos per periodificació	0,00	0,00
			E) Provisions per a riscos i despeses a curt termini	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (A+B+C)	51.759.499,35	53.409.600,12	TOTAL GENERAL (A+B+C+D+E)	51.759.499,35	53.409.600,12

COMpte DEL RESULTAT ECONOMICOPATRIMONIAL (importos en euros)

DEURE	EXERCICI 2008	EXERCICI 2007	HAVER	EXERCICI 2008	EXERCICI 2007
A) Despeses	35.543.638,99	33.228.129,20	B) Ingressos	33.057.010,56	31.975.665,66
1. Reducció d'existències de productes acabats i en curs de fabricació	0,00	0,00	1. Vendes i prestacions de serveis	516.895,84	98.537,92
2. Aprovisionaments	0,00	0,00	2. Augment d'existències de productes acabats i en curs de fabricació	0,00	0,00
3. Despeses de funcionament dels serveis i prestacions socials	25.770.590,58	29.843.948,50	3. Ingressos de gestió ordinària	18.514.470,57	17.209.007,73
4. Transferències i subvencions	3.133.732,19	2.757.079,88	4. Altres ingressos de gestió ordinària	1.437.991,04	1.652.870,02
5. Pèrdues i despeses extraordinàries	6.639.316,22	627.100,82	5. Transferències i subvencions	12.587.652,11	12.988.088,76
			6. Guany i ingressos extraordinaris	1,00	27.161,23
ESTALVI			DESESTALVI	2.486.628,43	1.252.463,54

ROMANENT DE TRESORERIA (importos en euros)

COMPONENT	EXERCICI 2008		EXERCICI 2007	
1. (+) Fons líquids		11.532.980,75		9.039.388,33
2. (+) Drets pendents de cobrament		5.258.817,92		15.446.434,08
- (+) del pressupost corrent	2.312.610,30		9.124.501,27	
- (+) de pressupostos tancats	2.941.240,05		6.323.719,40	
- (+) d'operacions no pressupostàries	5.048,01		3.920,52	
- (-) cobraments realitzats pendents d'aplicació definitiva	80,44		5.707,11	
3. (+) Obligacions pendents de pagament		9.159.391,18		7.603.885,16
- (+) del pressupost corrent	6.409.192,44		4.636.272,96	
- (+) de pressupostos tancats	321.624,65		668.266,44	
- (+) d'operacions no pressupostàries	2.428.574,09		2.299.384,04	
- (-) pagaments realitzats pendents d'aplicació definitiva	0,00		38,28	
I. Romanent de tresoreria total (1+2-3)		7.632.407,49		16.881.937,25
II. Saldos de dubtós cobrament		553.073,09		6.436.031,49
III. Excés de finançament afectat		9.754.140,35		10.358.845,90
IV. Romanent de tresoreria per a despeses generals (I-II-III)		-2.674.805,95		87.059,86

Font: Elaboració pròpia a partir del Compte general de l'exercici 2008 de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs tramès a la Sindicatura de Comptes.

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

La normativa vigent estableix l'obligació de les corporacions locals de retre els comptes de cada exercici, directament a la Sindicatura de Comptes, abans del 15 d'octubre de l'any següent al del tancament de l'exercici. D'aquesta manera, la Sindicatura de Comptes està en disposició de complir la seva funció de formar i d'unir el Compte general de les corporacions locals, el qual haurà de ser conegut pel Parlament.

2.1. RETIMENT DEL COMPTE GENERAL A LA SINDICATURA DE COMPTES

Pel que fa a la informació a subministrar, a la corporació local i als seus ens dependents, per als exercicis 2006, 2007 i 2008 els era d'aplicació el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (TRLRHL), aprovat mitjançant el Reial decret legislatiu 2/2004, del 5 de març, així com el seu desenvolupament reglamentari. Aquest desenvolupament es reflecteix en el que estableix el títol IV, capítols I i II de la Instrucció del model normal de comptabilitat local, aprovada mitjançant l'Ordre 4041/2004, del 23 de novembre, del Ministeri d'Economia i Hisenda (ICAL).

Segons la normativa esmentada, la corporació local ha de lliurar a la Sindicatura el seu Compte general, que ha d'estar integrat per:

- el compte de la mateixa entitat
- el compte dels organismes autònoms dependents
- els comptes de les entitats públiques empresarials locals
- els comptes de les societats mercantils de capital íntegrament propietat de l'entitat local

També s'han d'unir al Compte general de l'Ajuntament els comptes anuals de les societats mercantils en el capital social de les quals tingui participació majoritària l'entitat local.

Tal com es comenta en l'apartat 1.1.1, el retiment de comptes de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs a la Sindicatura de Comptes, corresponents als exercicis 2006, 2007 i 2008, es determina com una de les àrees de la fiscalització atès que, a la data d'aprovació del Programa anual d'activitats per a l'any 2009, els comptes dels exercicis 2006 i 2007 encara no havien estat retuts. D'acord amb la normativa, el termini de retiment s'exhauria el 15 d'octubre del 2007, pel Compte general del 2006, i el 15 d'octubre del 2008, pel Compte general del 2007.

La data d'entrada en el registre de la Sindicatura de Comptes del Compte general de l'exercici 2006 va ser el 10 de juliol del 2009, el de l'exercici 2007, el 14 de gener del 2009 i, el de l'exercici 2008, també amb retard, el 3 de novembre del 2009.

2.2. OBLIGACIONS ADMINISTRATIVES EN MATÈRIA DE TUTELA FINANCERA

La tutela financera és una limitació de l'autonomia local, emparada constitucionalment, i que l'exerceix tant l'Administració central de l'Estat com la Generalitat de Catalunya, en aquest darrer cas d'acord amb l'article 218.5 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya. Aquesta atribució figura també reconeguda en el Decret legislatiu 2/2003, del 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLC).

Pel que respecta a Catalunya, arran d'aquest títol competencial, la Sindicatura de Comptes és competent per a la fiscalització de les corporacions locals³ i l'Administració de la Generalitat per exercir l'assumpció de competències que la legislació vigent atribuïa a l'Administració central de l'estat en matèria de tutela financera, a partir del Decret 328/1980, de l'11 de desembre, i de l'assignació de funcions als departaments de Governació i d'Economia segons el Decret 94/1995, del 21 de febrer.

Per tant, durant el període fiscalitzat, les competències referents a la tutela financera dels ens locals requeien en aquests dos departaments: el DGAP i el DEF.

L'exercici de la tutela financera mai pot suposar l'existència de controls genèrics, ni indeterminats, sinó que han de tractar-se, sempre, de controls concrets i que han de referir-se a supòsits en què l'exercici de les competències de l'entitat local incideixin en interessos generals concurrents amb els de les administracions superiors.

Seguidament es presenten els resultats de la fiscalització realitzada a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs en relació amb aquestes competències de tutela, per departaments i per tipus d'operació subjecta, referits al compliment de les obligacions dins l'exercici 2008.

2.3. OBLIGACIONS EN MATÈRIA DE TUTELA FINANCERA AMB EL DEPARTAMENT D'ECONOMIA I FINANCES

El desplegament de les funcions assignades al DEF en matèria de tutela financera dels ens locals està regulat a l'Ordre 138/2007, del 27 d'abril, que va ser modificada per la Resolució ECF/2901/2008, del 19 setembre.

2.3.1. Àmbit subjectiu

Els procediments sobre tutela financera són d'aplicació als ens locals de Catalunya i als ens dependents que no es financen majoritàriament amb ingressos de mercat.

3. Sentència del Tribunal Constitucional 187/88, del 17 d'octubre.

L'Ordre 138/2007 especifica què s'entén per ens dependent i per ens dependent no finançat majoritàriament amb ingressos de mercat i fixa ambdós conceptes de la manera següent:

- Són ens dependents els organismes autònoms locals, les entitats públiques empresarials locals i les societats mercantils en les quals la participació de l'ens local en el capital, directament o indirectament, supera el 50%.
- Els ens dependents no es financen majoritàriament amb ingressos de mercat quan la pròpia administració de què depenen cobreix, de forma estable en el temps, els seus costos de producció en un percentatge superior al 50%, ja sigui per cobertura de dèficit d'explotació o per acord bilateral per compensar els costos de producció.

Durant l'any 2008, les empreses participades íntegrament en el seu capital per l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, ja indicades en l'apartat 1.2.2.1.c, eren EUSAB i Pla de Besòs, SA.

Segons els seus Estatuts, EUSAB té per objecte la prestació d'aquells serveis de competència municipal relacionats amb:

- L'explotació de l'aparcament de la Plaça de la Vila.
- La gestió i explotació dels aparcaments de Besòs-Mina i de Joan XXIII.
- L'explotació dels parquímetres instal·lats en les principals vies del centre urbà.
- L'exercici del servei de retirada amb grua de vehicles denunciats pels agents urbans i el seu trasllat al dipòsit municipal.
- L'explotació del dipòsit municipal de vehicles, tant d'automòbils retirats mitjançant la grua de la companyia com dels destinats a l'esmentat recinte per manaments judicials i els abandonats a les vies públiques.
- La gestió del taller mecànic de vehicles municipals.
- Els serveis relacionats amb la circulació viària, com la pintada de les zones blaves, senyalitzacions i petits treballs de conservació i manteniment de semàfors.
- La promoció i la construcció per si o per compte d'altre, la gestió, la direcció, l'assessorament, la contractació, l'execució i l'explotació de tota mena de projectes, obres, edificacions, infraestructures i sistemes urbans destinats a serveis d'estacionament de vehicles.
- La realització d'estudis, anàlisis i prospeccions de contingut econòmic, urbanístic, territorial i mediambiental relacionats amb l'estacionament de tot tipus de vehicles, i l'aprofitament i explotació, si escau, del servei de control d'aigües freàtiques.

L'objecte social que fixen els Estatuts per a Pla de Besòs, SA és el següent:

- La promoció, desenvolupament i execució de l'anomenat "Pla de la Mina", per al foment de l'entorn socioeconòmic del barri de la Mina. L'esmentat objecte se circumscriu a:

- La gestió i l'administració del sòl, habitatges, locals comercials, vials i zones d'esbarjo del grup d'habitatges anomenat La Mina, situat al terme municipal de Sant Adrià de Besòs.
- La venda, cessió i arrendament dels habitatges i locals.
- Totes aquelles actuacions referides a millores, increment de la seguretat, aïllament i altres mesures incloses a les disposicions legals aplicables a la rehabilitació d'habitatges.
- Altres activitats relacionades amb les anteriors, o bé, necessàries o convenientes per tal d'aconseguir les finalitats bàsiques de la societat.
- La gestió i l'administració dels habitatges de propietat municipal.
- La compravenda, constitució de drets reals, cessió i arrendament d'habitatges per al real·lotjament de persones en condicions socioeconòmiques desfavorables que estiguin afectades pel planejament urbanístic de Sant Adrià de Besòs.

Ambdues societats es financen majoritàriament amb ingressos de mercat. Per tant, cap de les dues societats entren dins l'àmbit de la definició d'ens dependent subjecte a tutela financera.

2.3.2. Àmbit objectiu

La normativa aplicable estableix que les operacions subjectes a tutela financera del DEF són les següents:

- Les operacions de crèdit, en qualsevol de les seves modalitats: préstec, pòlissa de crèdit, emprèstit o qualsevol altra instrumentació que comporti l'assumpció d'un passiu financer.
- Les modificacions de les condicions contractuals i la conversió o substitució total o parcial d'operacions de crèdit preexistents.
- Els avals de les operacions de crèdit.
- Els instruments o productes financers derivats concertats per a la cobertura i gestió del risc de tipus d'interès i de tipus de canvi.
- Les adquisicions de valors mobiliaris a títol onerós i les alienacions o gravàmens de valors mobiliaris.

De les manifestacions de la Intervenció i la Secretaria de l'Ajuntament, així com de les respostes obtingudes de tercers a les sol·licituds d'informació de la Sindicatura de Comptes, i també de la informació provinent de les fonts d'informació disponibles (Compte general de l'entitat local, actes del Ple i de la JGL, informes d'Intervenció, documentació relacionada amb les operacions de crèdit comunicades i anàlisi de la comptabilitat) no es desprèn que l'Ajuntament realitzés cap operació relativa a avals de les operacions de crèdit, ni en instruments o productes financers derivats concertats per a la cobertura i gestió del risc del tipus d'interès i de tipus de canvi, ni adquisicions o alienacions de valors mobiliaris en el període objecte de fiscalització.

Els possibles comptes afectats a la comptabilitat financera per la regulació de la tutela financera adscrita al DEF estarien inclosos en el balanç dins d'aquells apartats referents a inversions financeres permanents de l'actiu, i als apartats referents a deutes financers a llarg termini i deutes financers a curt termini del passiu.

El detall d'aquests comptes al tancament del 31 de desembre del 2008 i del 2007, respectivament, és com segueix:

Codi	Compte	2008	2007
25	Inversions financeres permanents	1.229.830,57	1.244.050,18
250	Inversions financeres permanents en capital	1.161.152,14	1.161.152,14
252	Crèdits a llarg termini	67.718,43	81.938,04
260	Fiances constituïdes a llarg termini	960,00	960,00
17/18	Altres deutes a llarg termini	(6.310.223,33)	(6.742.620,16)
170	Deutes a llarg termini amb entitats de crèdit	(6.145.909,66)	(6.565.835,93)
171	Deutes a llarg termini	(164.097,11)	(176.784,23)
180	Fiances rebudes a llarg termini	(216,56)	-
52/56	Altres deutes a curt termini	(2.415.773,08)	(2.315.035,75)
520	Deutes rebuts a curt termini amb entitats de crèdit	(1.601.249,25)	(1.513.049,16)
521	Deutes a curt termini	(12.687,12)	(21.089,94)
560	Fiances rebudes a curt termini	(129.067,48)	(118.176,25)
561	Dipòsits rebuts a curt termini	(672.769,23)	(662.720,40)

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir del Balanç de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

De l'anàlisi dels moviments dels comptes anteriors, i considerant la seva rellevància, els comptes afectes a la tutela del DEF durant l'exercici són, amb el detall del concepte del moviment, els següents:

Codi	Compte	Saldo 31.12.2007	Altes	Baixes	Reclassifi- cacions	Saldo 31.12.2008
170	Deutes a llarg termini amb entitats de crèdit	(6.565.835,93)	(1.339.000,00)	-	1.758.926,27	(6.145.909,66)
171	Deutes a llarg termini	(176.784,23)	-	-	12.687,12	(164.097,11)
520	Deutes rebuts a curt termini amb entitats de crèdit	(1.513.049,16)	-	1.670.726,18	(1.758.926,27)	(1.601.249,25)
521	Deutes rebuts a curt termini	(21.089,94)	-	21.089,97	(12.687,15)	(12.687,12)
Total			(1.339.000,00)	1.691.816,15	(0,03)	

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels majors de comptes de l'any 2008 de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

En els apartats següents es desenvolupen les obligacions, ja sigui d'autorització o de transmissió d'informació, per a cadascuna de les operacions subjectes, esmentant en cada apartat la seva aplicabilitat a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

2.3.3. Operacions de crèdit: préstecs, pòlisses de crèdit, emprèstits i altres modalitats que constitueixin passius financers

La tutela financera per part del DEF s'instrumenta o bé mitjançant l'autorització de les operacions de crèdit, en cas que es compleixin determinats requisits, o bé recaptant la informació de les operacions de crèdit, en cas que no es compleixin aquells requisits.

El DEF ha d'autoritzar la formalització de les operacions de crèdit i dels avals quan concorrin les condicions següents:

- Que el termini de l'operació sigui superior a un any.
- Que una de les ràtios legals, establertes en el capítol VII del títol I del TRLRHL, es trobi en un dels supòsits següents:
 - La ràtio d'estalvi net sigui negativa.⁴
 - La ràtio de deute viu sigui superior al 110%.⁵

Addicionalment, la normativa estableix que serà necessària la pertinent autorització en el cas d'ens locals amb població superior a 75.000 habitants o bé capital de província, i que aquests ens hagin hagut de presentar anteriorment un pla econòmic i financer per compliment de l'objectiu d'estabilitat pressupostària en el moment de l'aprovació o la liquidació del pressupost, o en el de l'aprovació del Compte general.

Les operacions de crèdit i els avals han de ser tan sols comunicats al DEF si no es compleixen les condicions detallades anteriorment perquè calgui autorització.

Aquesta obligació de comunicació s'amplia en el document Previsions d'ingressos i despeses o d'estats financers en els casos en què alguna de les ràtios següents siguin inferiors als límits indicats:

4. La ràtio d'estalvi net es calcula a partir de les dades comptables i de les anualitats teòriques de les operacions de crèdit a llarg termini formalitzades o avalades per l'entitat que concerta l'operació en tràmit. L'estalvi net dels ens locals i organismes autònoms locals s'obté a partir de la diferència entre els drets reconeguts nets dels capítols 1 a 5 (excloent-hi els corresponents a contribucions especials i quotes urbanístiques) i les obligacions reconegudes netes dels capítols 1, 2 i 4, corresponents a la liquidació del pressupost del darrer exercici. No s'han d'incloure les obligacions derivades de modificacions de crèdit que s'hagin finançat amb romanent líquid de tresoreria. (La diferència que han de calcular les entitats públiques empresarials locals i societats mercantils s'obté a partir de la suma del resultat de l'activitat ordinària i de les despeses financeres corresponents als comptes anuals del darrer exercici.) Un cop obtinguda aquesta diferència, cal deduir-ne les anualitats teòriques. La ràtio legal s'obté dividint l'estalvi net pels drets reconeguts nets dels capítols 1 a 5. (El denominador en el cas de les entitats públiques empresarials locals i de les societats mercantils participades són els ingressos d'explotació.) El resultat obtingut s'ha de multiplicar per 100 per expressar-lo en percentatge.

5. La ràtio de deute viu s'obté del quocient entre el deute viu previst a 31 de desembre de l'exercici en curs (calculat d'acord amb el detall especificat per l'Ordre 138/2007) i els ingressos corrents, en termes consolidats, del grup integrat per l'ens local i els ens dependents que no es financen majoritàriament amb ingressos de mercat. Cal incloure-hi el deute viu previst de les operacions de crèdit concertades i tramitades per aquests ens. El resultat obtingut s'ha de multiplicar per 100 per expressar-lo en percentatge.

- Ràtio de capacitat de retorn. Amortització anual.⁶ Límit: inferior a 0.

Un valor d'aquesta ràtio per sota d'aquest límit s'interpreta com que no es generen prou recursos amb els ingressos corrents per fer front al pagament de les amortitzacions de préstecs durant l'any.

- Ràtio de capacitat de retorn. Deute viu (sense avals).⁷ Límit: inferior al 7%.

Un valor d'aquesta ràtio per sota d'aquest límit s'interpreta com que l'estalvi corrent net ajustat generat en l'exercici, és inferior al 7% del saldo mitjà del deute viu. Si es mantingués el mateix nivell d'estalvi corrent i deute viu en els exercicis següents, una ràtio inferior al 7% implicaria que serien necessaris més de catorze anys per cancel·lar el deute viu.

- Ràtio de capacitat de retorn. Deute viu (amb avals).⁸ Límit: inferior al 5%.

Idèntica interpretació que l'anterior, però incloent-hi els avals.

- Ràtio de Romanent de tresoreria.⁹ Límit: inferior al -5%.

Aquesta ràtio relaciona la magnitud del Romanent de tresoreria per a despeses generals amb els ingressos corrents. Quan aquest romanent és negatiu i supera el 5% de la base de càlcul, és a dir, dels ingressos corrents, és necessària la comunicació.

Tant el procediment d'autorització com el de comunicació requereixen la tramesa d'una sèrie de documentació, d'acord amb els models establerts per a cada cas, annexats a l'Ordre 138/2007. En el cas de l'autorització, la tramesa s'ha d'efectuar amb caràcter previ a la formalització de l'operació. En el cas de la comunicació, la tramesa s'ha de realitzar

6. La ràtio de capacitat de retorn-amortització anual és el resultat de dividir la diferència entre l'estalvi corrent ajustat i les previsions d'amortització efectiva entre els ingressos corrents, i es multiplica per 100 per expressar-la en percentatge. L'estalvi corrent ajustat es defineix com la diferència entre els drets reconeguts nets per operacions corrents, capítols 1 a 5, sense considerar les contribucions especials ni les quotes d'urbanització, i les obligacions reconegudes netes per operacions corrents, capítols 1 a 4, corresponents a la liquidació del pressupost del darrer exercici. En aquests imports s'han de practicar els ajustos corresponents a les desviacions de finançament i a les despeses finançades amb romanent de tresoreria per a despeses generals que s'hagin pogut produir en els capítols esmentats.

7. La ràtio de capacitat de retorn-deute viu (sense avals) es calcula com el quocient entre l'estalvi corrent ajustat i el deute viu per operacions de crèdit a llarg termini a 31 de desembre de l'exercici anterior. El resultat es multiplica per 100 per tal d'expressar-lo en percentatge. Aquesta ràtio es calcula també amb la previsió de deute viu a 31 de desembre de l'exercici en curs.

8. La ràtio de capacitat de retorn-deute viu (amb avals) es calcula com la ràtio de capacitat de retorn-deute viu (sense avals) amb la inclusió dels avals.

9. Aquesta ràtio es calcula com el quocient entre el romanent de tresoreria per a despeses generals a 31 de desembre del darrer exercici liquidat i els ingressos corrents en els termes esmentats en el càlcul de les ràtios anteriors. El resultat es multiplica per 100 per tal d'expressar-lo en percentatge.

dins els primers deu dies del mes següent al de la formalització, en l'ordre en què les operacions hagin estat formalitzades.

Comunicació de la concertació d'una operació de crèdit a llarg termini

Durant l'exercici 2008, l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs va formalitzar una operació de crèdit a llarg termini amb la Caixa d'Estalvis de Catalunya per 1.339.000 €, amb l'objecte de finançar una part de les previsions d'inversions a realitzar durant aquell exercici.

L'operació es va formalitzar el 16 d'abril del 2008 amb un tipus d'interès corresponent a l'euríbor a 3, 6 o 12 mesos (en la data de venciment de cada període de càlcul d'interessos, l'Ajuntament pot triar el venciment del proper període, que pot ser trimestral, semestral o anual; per defecte, el venciment és trimestral), amb un any de carència i venciment el 31 de març del 2018. La Taxa anual equivalent (TAE) inicial del contracte és del 4,913% i no té comissions.

L'operació va ser tramitada a través del Programa de Crèdit Local que la Diputació de Barcelona tenia concertat amb la Caixa d'Estalvis de Catalunya. La finalitat primordial d'aquest programa era proveir de finançament en millors condicions financeres als ajuntaments de la província i subvencionar, al mateix temps, el tipus d'interès pactat.

En aquest sentit, la Junta de Govern de la Diputació de Barcelona aprovà en data 3 d'abril del 2008 la concessió d'una subvenció dels interessos corresponents a aquest préstec, per 158.785,18 €. La formalització de la subvenció es materialitzà en la signatura del corresponent conveni regulador, amb data 16 d'abril del 2008, per part de la Diputació de Barcelona i l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

D'acord amb aquest conveni, la quantitat rebuda havia de destinar-se, de forma obligatòria i en el seu import íntegre, a la reducció del principal del préstec concedit per la Caixa d'Estalvis de Catalunya. Aquesta amortització extraordinària va ser efectuada el mateix 16 d'abril del 2008, per la qual cosa, el saldo original del préstec, de 1.339.000 €, va quedar reduït a 1.180.214,82 €.

La comunicació de l'operació de crèdit va ser realitzada el 5 de maig del 2008, dins dels primers deu dies del mes següent al de la formalització tal com estableix la normativa vigent.

No obstant això, la informació tramesa a la Direcció General d'Administració Local (DGAL) relativa a la liquidació pressupostària correspon a les dades a 31 de desembre del 2006, ja que la corporació no havia aprovat la liquidació del pressupost del 2007 en el moment de la comunicació. Aquest fet comporta un incompliment de l'article 191.3 del TRLRHL, que estableix que la liquidació del pressupost s'ha de confeccionar abans del primer dia de març de l'exercici següent.

En una estimació orientativa feta per la Sindicatura, la no inclusió de les dades corresponents a la liquidació de l'any 2007 no hauria comportat la modificació del règim de tutela financera de l'operació de crèdit concertada, en el sentit de no caldre autorització prèvia.

La tramesa inicial va ser presentada en format documental i, per aquest motiu, la Direcció General de Política Financera i Assegurances (DGPFA) va reclamar que s'enviés per mitjà telemàtic a l'extranet de les administracions catalanes (EACAT), tal com determina la normativa vigent. Addicionalment, va demanar certs aclariments amb relació a la documentació aportada, per aquest motiu la confirmació final de la recepció per part de la DGPFA és el 6 de maig del 2009.

Comunicació de les modificacions de les operacions de crèdit

L'Ordre 138/2007 determina que cal comunicar, mitjançant la tramesa dels formularis corresponents, les modificacions de les operacions de crèdit a llarg termini, prèviament tramitades, que no afectin les condicions contractuals o que no superin les condicions inicialment autoritzades o comunicades.

En cas que es produeixin modificacions en les finalitats a què estava previst destinar crèdits contractats en exercicis anteriors, és a dir, en les inversions que estan destinats a finançar, l'Ajuntament ha d'informar el DEF d'aquestes modificacions. El 5 de desembre del 2008 va comunicar el canvi de finalitat de l'única operació de crèdit, d'1,2 M€, contractada durant l'any 2007.

Comunicació de la concertació d'una pòlissa de crèdit

Les operacions de crèdit a curt termini, és a dir, amb venciment inferior o igual a dotze mesos només cal que es comuniquin al DEF en el termini dels primers deu dies del mes posterior al de la formalització.

L'Ajuntament va formalitzar el 5 de novembre del 2008 una pòlissa de crèdit de venciment anual per un milió d'euros amb el Banco Español de Crédito, SA. La finalitat era cobrir les diferències entre els terminis de cobrament i pagament que tenia l'Ajuntament. El tipus d'interès aplicat fou del 5,05% TAE (euríbor a 3 mesos + 0,15%).

L'aprovació es va fer per Decret de l'Alcaldia del 28 d'octubre del 2008, segons les diferents ofertes presentades per les entitats financeres.

La comunicació al DEF es va realitzar el 6 de novembre del 2008, dins del termini establert per la normativa vigent. En data 19 de novembre, la DGPFA va notificar la recepció de la documentació.

2.3.4. Conversió i/o substitució total o parcial d'operacions de crèdit preexistents

La conversió o substitució de les operacions de crèdit han de ser comunicades mitjançant els formularis específics previstos en la normativa.

Es considera que l'amortització anticipada, total o parcial, d'una operació de crèdit i la seva substitució per una nova operació no constitueixen una modificació sinó una operació de substitució total o parcial d'operacions preexistents.

Tal com s'ha detallat en la descripció de l'operació de crèdit concertada en l'exercici 2008 (vegeu l'apartat 2.3.3), l'Ajuntament va rebre una subvenció dels interessos per part de la Diputació de Barcelona, per import de 158.785,18 €, relacionat amb el préstec amb Caixa de Catalunya formalitzat el 16 d'abril del 2008. La quantitat rebuda havia de destinar-se, de forma obligatòria i en el seu import íntegre, a la reducció del principal del préstec concedit. Aquesta amortització extraordinària va ser efectuada el 16 d'abril del 2008, per la qual cosa, el saldo original del préstec, de 1.339.000,00 €, va quedar reduït a 1.180.214,82 €.

La normativa disposa, en l'article 2.4 de l'Annex 2 de l'Ordre 138/2007, que l'amortització anticipada parcial d'una operació que no sigui substituïda per una nova operació, com és el cas, ha de ser comunicada per mitjà de la tramesa d'un certificat de la persona titular de la Intervenció de l'ens, en la qual s'ha de fer constar el següent:

- a) El número d'expedient que el DEF va assignar a l'operació de crèdit amortitzada parcialment i la data de formalització.
- b) L'import amortitzat i l'import viu que resta després de l'amortització anticipada, les despeses en concepte de comissions i la data en què s'ha efectuat aquesta amortització.

L'Ajuntament no va comunicar aquesta amortització parcial anticipada d'acord amb els requeriments de l'article esmentat, amb el benentès que l'obligació d'aplicar la subvenció dels interessos íntegrament a amortitzar capital ja figurava dins del contracte inicial.

Dins el formulari de comunicació de l'operació de crèdit tramès, en l'apartat del cost de l'operació, s'esmenta l'amortització anticipada, però no amb el detall d'informació requerit en aquest cas.

L'Ajuntament hauria d'haver tramès el certificat previst en la normativa per informar d'aquesta amortització anticipada.

2.3.5. Altres obligacions en matèria de tutela financera amb el Departament d'Economia i Finances referents a tramesa d'informació

Addicionalment, la normativa estableix una sèrie d'obligacions de tramesa d'informació i documentació referent als punts següents:

- a) Tramesa del Pla de sanejament financer quan la ràtio d'estalvi net sigui negativa.
- b) Tramesa del Pla econòmic i financer, previst en l'article 22 de la Llei general pressupostària, per a tots aquells ens locals de població superior a 75.000 habitants o capital

de província, que a data d'aprovació o Liquidació del pressupost, hagin incomplert l'objectiu d'estabilitat pressupostària.

- c) Tramesa de les previsions d'ingressos i despeses o d'estats financers, en el cas d'estar immersa l'entitat local en determinats supòsits de la normativa.
- d) Comunicació al DEF, mitjançant el model normalitzat, de l'Estat del deute a final d'exercici.

Els tres primers apartats no resulten aplicables a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs; amb relació al quart, la tramesa dels exercicis 2007 i 2008 es va realitzar dins de termini segons la normativa vigent.

2.4. OBLIGACIONS EN MATÈRIA DE TUTELA FINANCERA AMB EL DEPARTAMENT DE GOVERNACIÓ I ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

Tal com s'ha esmentat en l'apartat 2.2 anterior, el desenvolupament de les competències de la Generalitat de Catalunya en matèria de tutela financera es va concretar en el Decret 94/1995, del 21 de febrer, d'assignació de funcions en matèria d'hisendes locals al DGAP i al DEF.

Aquest Decret recorda també que el DGAP té atribuïdes una sèrie de funcions en matèria de tutela financera en el Decret 336/1988, del 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals (RPEL).

2.4.1. Àmbit subjectiu

En el cas de la tutela financera que ha d'exercir el DGAP, l'àmbit subjectiu, més enllà de referències genèriques, no apareix concretat en cap de les normatives d'aplicació.

L'àmbit subjectiu d'aplicació, segons les normes esmentades és el següent:

- Decret 94/1995: hisendes locals i entitats locals
- RPEL: ens locals

D'aquesta manera, la normativa no estipula explícitament si, a més del mateix Ajuntament, les societats de capital municipal entren també dins l'abast de la tutela financera adscrita al DGAP. Per aquest motiu, en resten excloses les societats mercantils dependents de l'Ajuntament, encara que tenen l'obligatorietat de lliurar els seus estats financers juntament amb els de l'Ajuntament.

2.4.2. Àmbit objectiu

Les funcions assignades al DGAP pel Decret 94/1995, que comporten l'obligació de la tramesa de documentació per part de les entitats locals, són les següents:

- Recepció i custòdia dels pressupostos generals de les entitats locals.
- Recepció i custòdia de la liquidació de cadascun dels pressupostos que integren el Pressupost general de les entitats locals i dels estats financers de les societats mercantils dependents d'aquestes.
- Recepció i custòdia dels acords d'imposició dels tributs i les corresponents ordenances reguladores i les seves modificacions.

Així mateix, aquest Decret recorda que el DGAP també té aquelles funcions atribuïdes en el RPEL. Aquestes funcions fan referència a les operacions següents:

- Adquisició de béns del patrimoni dels ens locals a títol oneros.
- Alienació o gravamen de béns immobles.
- Alienació per permuta de béns patrimonials.
- Cessió gratuïta de béns patrimonials.
- Arrendament o cessió d'ús de béns comunals per subhasta pública.
- Inventari general i les seves rectificacions.

Finalment, el Decret 94/1995 també assigna al DGAP la funció d'obtenir i processar la informació sobre la destinació que els ens locals donin als fons procedents de transferències econòmiques de caràcter finalista, sobre el grau d'utilització dels seus recursos tributaris propis i sobre el nivell de prestació dels serveis locals de caràcter bàsic.

De les manifestacions de la Intervenció i la Secretaria de l'Ajuntament així com de les respostes obtingudes de tercers a les sol·licituds d'informació de la Sindicatura i també de la informació provinent de les fonts disponibles (moviment de comptes d'immobilitzat, actes del Ple i de la JGL, informes d'Intervenció i de Secretaria, documentació relacionada amb les operacions amb immobilitzat i anàlisi de l'Inventari general) no es desprèn que l'Ajuntament efectués cap operació referent als béns patrimonials d'adquisició a títol oneros, d'alienació o gravamen, d'alienació per permuta o de cessió gratuïta, com tampoc referent a la cessió d'ús de béns comunals per subhasta pública en el període fiscalitzat.

Les alienacions o gravamen de béns immobles estan subjectes a les obligacions de tutela quan es troben en algun dels supòsits següents:

- Quan el valor de les alienacions o gravàmens de béns immobles excedeix el 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació, és necessari un informe previ del DGAP. L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim de trenta dies. Si transcorre aquest termini sense que s'hagi emès l'informe, es poden prosseguir les actuacions. Si l'informe no és favorable, el Ple ha d'adoptar l'acord d'alienació o gravamen amb el vot

favorable de les dues terceres parts del nombre de fet i, en tots els casos, de la majoria absoluta del nombre legal dels membres de la corporació.

- Quan aquests béns immobles a alienar o gravar tenen un valor inferior a l'esmentat del 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació, a efectes del control de legalitat, se n'ha de donar compte al DGAP. Aquesta comunicació s'ha de realitzar una vegada instruït l'expedient i abans de la resolució definitiva.
- En el cas excepcional en què es pot efectuar l'alienació directa quan així ho requereixin les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari, és necessari informe previ del DGAP, que l'ha d'emetre en el termini de trenta dies. Si transcorre aquest termini i no hi ha hagut resolució, es poden prosseguir les actuacions.

Els possibles comptes afectats a la comptabilitat per les operacions sotmeses a la regulació de la tutela financera adscrita al DGAP figurarien, pel que fa a l'actiu dels balanços, dins d'aquells apartats referents a inversions destinades a l'ús general, immobilitzacions materials, inversions gestionades per a altres ens públics i el patrimoni públic del sòl. Pel que fa al passiu, figurarien dins del patrimoni entregat en cessió i del patrimoni entregat a l'ús general.

El detall dels saldos d'aquests comptes al tancament el 31 de desembre del 2008 i del 2007 és com segueix:

Actiu

Codi	Compte	2008	2007
20	Inversions destinades a l'ús general	976.934,83	689.114,07
200	Terrenys i béns naturals	240.404,84	240.404,84
201	Infraestructures i béns destinats a l'ús general	736.529,99	448.709,23
22	Immobilitzacions materials	33.081.396,69	33.326.570,20
220	Terrenys	813.030,47	813.030,47
221	Construccions	41.403.662,49	40.597.600,04
222	Instal·lacions tècniques	576.926,86	511.135,60
223 a 229	Altres immobilitzats	2.554.469,57	2.346.882,92
(282)	Amortitzacions	(12.266.692,70)	(10.942.078,83)
23	Inversions gestionades per a altres	-	-
24	Patrimoni públic del sòl	-	-
240, 241	Terrenys i construccions	-	-
241	Aprofitaments urbanístics	-	-
249	Altres immobilitzats	-	-
(284)	Amortitzacions	-	-

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels balanços de situació de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

Passiu

Codi	Compte	2008	2007
108	Patrimoni entregat en cessió	(631.537,26)	(631.537,26)
109	Patrimoni entregat a l'ús general	(383.319,34)	(598.238,40)

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels balanços de situació de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

De la revisió feta dels saldos i moviments dels comptes anteriors es conclou que cap moviment reflectit en la comptabilitat patrimonial ha d'estar sotmès a la tutela financera adscrita al DGAP. Així mateix, d'acord amb la resposta del DGAP, durant l'exercici 2008 l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs no va realitzar cap comunicació d'alienació. No obstant això, la modificació del planejament urbanístic al sector La Catalana, ha generat unes operacions patrimonials –i per tant, subjectes a tutela– de caràcter pluriennal iniciades durant l'any 2005 i no concloses a la data de finalització del treball de camp, sense reflex directe en els comptes de l'exercici 2008, però amb incidència durant aquest període quant a la seva definició i execució. Aquestes operacions s'analitzen en detall en el punt 2.4.6.

Finalment, amb referència al previst en el Decret 94/1995, no consta a la Sindicatura que, ni en el període fiscalitzat ni en períodes posteriors, el DGAP hagi sol·licitat a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs cap documentació referent a la destinació que els ens locals donen als fons procedents de transferències econòmiques de caràcter finalista, el grau d'utilització dels seus recursos tributaris propis i el nivell de prestació dels serveis locals de caràcter bàsic.

2.4.3. Pressupostos generals de l'entitat local

Els pressupostos generals han de contenir tots els documents que estableix la normativa d'hisendes locals. La tramesa de cada pressupost al DGAP s'ha de realitzar un cop s'hagi aprovat definitivament i, en tot cas, sempre abans de començar l'any objecte de pressupost.

La resposta del DGAP, de data 2 de setembre del 2009, a la petició de la Sindicatura, indica que no tenia constància d'haver rebut el pressupost general de l'entitat local corresponent a l'exercici 2008.

Les incidències i observacions que cal posar de manifest en relació amb la tramesa dels pressupostos generals de l'entitat local s'exposen a continuació:

a) Termini d'aprovació dels pressupostos

Segons l'article 169.2 del TRLRHL, l'aprovació definitiva del pressupost general l'ha d'efectuar el Ple de la corporació abans del 31 de desembre de l'any anterior en què s'hagi d'aplicar.

D'acord amb les actes de Ple, el pressupost corresponent a l'exercici 2008 va ser aprovat en sessió de l'11 de febrer del 2008 i no dins l'exercici 2007, per la qual cosa s'han incomplert els terminis establerts en la normativa.

Amb relació a la matèria objecte d'aquest informe de fiscalització, l'informe de l'interventor indica que, s'haurien adoptar mesures per tal que poguessin existir més recursos ordinaris per destinar a inversions municipals, i no només finançar aquestes inversions mitjançant crèdits o alienació de patrimoni.

b) Tramesa dels pressupostos

L'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs va trametre les dades economicofinanceres corresponents al pressupost del 2008 el 13 d'octubre del 2008, amb un retard de més de nou mesos respecte al termini que marca la normativa vigent. La documentació administrativa de l'Ajuntament i de les dues societats municipals es va presentar el 16 de desembre del 2010.

2.4.4. Liquidacions del pressupost de l'entitat local i estats financers de les societats mercantils dependents

La Liquidació de cadascun dels pressupostos que integren el Pressupost general de les entitats locals i els estats financers de les societats mercantils dependents d'aquestes entitats locals han de ser tramesos al DGAP abans de finalitzar el mes de març de l'exercici següent a què correspongui.

Les dues societats participades íntegrament per l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs es consideren societats mercantils dependents d'aquest Ajuntament pel que fa a la tramesa dels estats financers.

La resposta del DGAP, de data 2 de setembre del 2009, a la petició de la Sindicatura, indica que no tenia constància d'haver rebut la liquidació de cadascun dels pressupostos que integren el Pressupost general, ni dels estats financers de les societats mercantils dependents. No obstant això, l'Ajuntament ja havia realitzat la tramesa abans de l'inici del treball de fiscalització.

Les incidències i observacions que cal posar de manifest en relació amb la tramesa de la Liquidació dels pressupostos generals de l'entitat local s'exposen a continuació:

a) Termini de confecció de les liquidacions del pressupost

Segons l'article 191.3 del TRLRHL, els ens locals han de confeccionar la Liquidació del seu pressupost abans del primer dia de març de l'exercici següent.

L'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs va aprovar, mitjançant decret de l'Alcaldia, en data 30 d'abril del 2008, la liquidació del pressupost corresponent a l'exercici 2007. La liquidació del pressupost corresponent a l'exercici 2008, elaborada durant l'any 2009, va ser aprovada en data 5 de maig del 2009.

Aquestes dates van més enllà del 31 de març de l'any següent, data màxima d'aprovació de la Liquidació del pressupost de l'entitat local, tant pel que fa a l'exercici 2007 com al 2008.

b) Tramesa de les liquidacions del pressupost

La tramesa completa al DGAP de la Liquidació del pressupost de l'entitat local relatiu a l'exercici 2008 es va fer amb un retard de set mesos respecte al termini que marca la normativa vigent.

El estats financers de les societats mercantils dependents encara no han estat tramesos a la data de finalització del treball de camp.

2.4.5. Acords d'imposició de tributs i les corresponents ordenances reguladores i les seves modificacions

Els acords d'imposició de tributs i les corresponents ordenances reguladores i les seves modificacions, s'han de trametre al DGAP un cop s'hagin aprovat definitivament.

L'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs va aprovar provisionalment en el Ple del 24 d'octubre del 2007 les ordenances reguladores dels tributs corresponents a l'exercici 2008. Atès que va transcórrer el període d'exposició pública sense que s'hi presentessin reclamacions, els acords adoptats van quedar definitivament aprovats. La tramesa completa d'aquestes ordenances va ser efectuada amb data 21 de gener del 2008.

2.4.6. Alienació o gravamen de béns immobles

En aquest epígraf es detallen les operacions d'alienació de les parcel·les del barri La Catalana que són de titularitat de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs. En l'apartat 2.4.6.1 es detalla l'origen de la titularitat dels béns patrimonials municipals, titularitat que és conseqüència, bàsicament, de l'aprofitament mitjà que es genera per la modificació del planejament urbanístic del sector.

Els apartats 2.4.6.2, 2.4.6.3 i 2.4.6.4 descriuen les operacions d'alienació d'aquests béns –en alguns casos sense concloure–, així com les destinacions realitzades o previstes del producte de la venda. i en l'apartat 2.4.6.5 es detallen les principals incidències relacionades amb aquestes operacions patrimonials.

2.4.6.1. *Planejament urbanístic del sector La Catalana*

a) Introducció

El barri La Catalana, ubicat al marge dret del riu Besòs, té els seus orígens a principis del segle XX, quan s'inicià la construcció d'un conjunt de cases de planta baixa per poder allotjar els treballadors de l'empresa Catalana de Gas i Electricitat, que s'instal·là a la zona l'any 1917. Aquest conjunt de cases va donar nom al barri i va créixer fonamentalment arran de les obres de l'Exposició Internacional del 1929 i de les del metro de Barcelona.

La seva ubicació, enmig de grans infraestructures de transport de l'àrea urbana de Barcelona i rodalies (línia ferroviària C1, Ronda Litoral, autopista del Maresme, etc.) ha comportat un aïllament del seu entorn urbà que, amb els anys ha provocat una manca de serveis i subministres que va portar a la seva progressiva degradació.

L'any 2005 es va aprovar una nova modificació del Pla General Metropolità (PGM) que obria les portes d'un procés de reforma que s'està portant a terme en l'actualitat. Aquest procés de reforma implica la construcció de diversos edificis amb un total de 131.000 metres quadrats de sostre per a habitatge residencial, que corresponen a uns 1.380 habitatges, dels quals uns 527 (38,2%) serien d'habitatge en algun règim de protecció oficial.

b) Conveni urbanístic amb Residencial Urbemar, SA (URBEMAR)

Amb data 19 de maig del 2004,¹⁰ l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i Residencial Urbemar, SA (URBEMAR) van subscriure un conveni urbanístic amb els antecedents següents:

- URBEMAR, en la seva condició de propietari majoritari del sector La Catalana, va formular un Pla Especial d'Ordenació (PEO) en desenvolupament de les previsions de l'expedient de modificació del PGM en el Sector Front Litoral i Marge dret del riu Besòs, que va ser aprovat definitivament el 5 de desembre del 2000.
- El desenvolupament dels treballs previs al projecte de reparcel·lació així com els estudis per a la redacció del projecte d'urbanització han posat de manifest una discordança important entre l'avaluació de les càrregues històricament considerades associades a la promoció del sector La Catalana (modificació del PGM i PEO), i la seva estimació, que deriva d'una ponderació de les actuacions d'urbanització i de les indemnitzacions vinculades a la declaració de fora d'ordenació de la totalitat de les edificacions existents, tant residencials com industrials.

Adicionalment, encara que la connexió del sector amb la zona Fòrum és una obra externa a l'àmbit, es considera bàsica per a la superació de les barreres urbanístiques i, ja que no té garantit el finançament amb altres recursos, s'inclou com a cost del sector.

10. Amb una rectificació puntual del 14 de juny del 2004.

El detall de les diferències en les càrregues estimades és el que segueix:

Concepte	Estimació segons modificació del PGM	Estimació segons conveni	Diferència
Obres d'urbanització	12.395.273,34	21.203.822,05	8.808.548,71
Altres despeses de reparcel·lació (a)	3.065.161,73	13.222.266,30	10.157.104,57
Vial a la zona Fòrum	-	3.155.313,55	3.155.313,55
Diferència sense especificar (b)	-	(318.651,43)	(318.651,43)
Total	15.460.435,07	37.262.750,47	21.802.315,40

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir del conveni urbanístic facilitat per l'Ajuntament.

Notes:

(a) Es calcula considerant l'existència de 28.000m² de construccions per enderrocar, en les quals s'inclouen tant habitatges (ocupats o no) com activitats econòmiques. La valoració és per al conjunt de propietats i drets.

(b) De la redacció del conveni s'infereix que aquesta diferència és per arrodonir l'estimació del total de càrregues del sector a la quantitat en euros equivalent a 6.200.000.000 pessetes.

- Amb l'assessorament de la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (MMAMB) s'ha estudiat l'evolució històrica del sector La Catalana, s'ha comparat amb altres sectors de l'entorn i, s'ha considerat necessari incrementar el sostre edificable i el percentatge d'habitatge protegit (38,2% del total) sense eliminar el caràcter mixt del sector.

URBEMAR, com a propietària majoritària del sector, l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i el Consorci del Besòs –integrat per l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i l'Ajuntament de Barcelona– com administracions amb competència en la formulació del planejament, així com el Consell Comarcal del Barcelonès en la seva condició d'administració propietària amb un pes específic al sector, han assolit un acord, que defineix les línies de la nova ordenació del sector així com els compromisos per a l'adequada resolució dels problemes que sorgiran i, que s'instrumentalitzen amb subjecció a les clàusules següents:

- El Programa d'edificacions del sector és el que s'especifica a continuació:

Ús	Conveni 19 de maig del 2004	Planejament anterior
Habitatge lliure (HL)	81.000	60.000
Habitatge de protecció oficial (HPO)	* 50.000	20.000
Terciari	25.000	35.000
Totals	156.000	115.000

Xifres en metres quadrats de sostre.

Font: Elaboració pròpia a partir del conveni urbanístic facilitat per l'Ajuntament.

* Segons el conveni estan previstos inicialment 11.000m² de sostre per a habitatge protegit en règim especial. El nombre final d'habitatges dependrà dels reallotjaments que s'hagin de realitzar.

- URBEMAR es compromet a constituir la Junta de Compensació del sector La Catalana, per tal d'intervenir en la tramitació de la modificació del planejament i negociar amb els afectats la concreció de les condicions d'indemnització i la problemàtica dels real·lotjaments.
- El projecte de reparcel·lació es tramitarà en paral·lel a la modificació del PGM i assumirà a més de les càrregues d'urbanització que resultin dels treballs de redacció del Projecte d'urbanització, el cost d'execució del vial cap a la zona Fòrum, així com la cessió del 10% d'aprofitament a favor de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.
- El projecte valorarà les edificacions existents així com el desenvolupament d'activitats econòmiques. En particular, valorarà el dret d'ocupació de l'habitatge pels propietaris ocupants i també l'extinció del dret d'arrendament dels inquilins, i preveurà el real·lotjament en ambdós casos.
- S'acorden els coeficients de ponderació dels usos previstos, que determinaran la distribució d'aprofitaments i càrregues següents:

Ús	Coefficient
Habitatge lliure	1,000
Habitatge de protecció oficial (règim general)	0,280
Habitatge de protecció oficial (règim especial)	0,150
Comercial en planta baixa	0,370
Hoteler	0,324
Oficines	0,435
Comercial	0,213

Xifres del valor de repercussió en euros per metres quadrats de sostre.

Font: Elaboració pròpia a partir del conveni urbanístic facilitat per l'Ajuntament.

c) Modificació del PGM

Per Resolució del 14 de juliol del 2005 del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, s'aprova definitivament el text refós de la modificació del PGM en el sector La Catalana.

L'àmbit afectat és classificat íntegrament com a sòl urbà "no consolidat".

Algunes de les característiques del Projecte de modificació aprovat són les següents:

- El nombre màxim d'habitatges queda determinat en 1.380, encara que s'autoritza el seu increment fins a un 20% en el cas que siguin destinats al real·lotjament dels residents. S'estableix en 527 la dotació mínima obligatòria d'habitatge protegit.

- Quant als “sistemes generals”, el polígon finançarà el costos d’execució de les actuacions següents:
 - Nou pont viari sobre el Besòs i glorieta d’accés.
 - Nova passarel·la sobre el Besòs, situada aigües avall del Pont de Cristóbal de Moura.
 - Vial de connexió de La Catalana amb el Fòrum, incloent-hi el pas per sota del ferrocarril i els elements generals de les xarxes de serveis urbans annexos que donen servei a La Catalana.

En canvi, l’Ajuntament finançarà l’execució de la nova passarel·la sobre el Besòs, situada aigües amunt del Pont de Cristóbal de Moura.

- S’imputa com a càrrega d’urbanització l’obligació de real·lotjament dels ocupants dels habitatges del sector. El dret de relocalització s’atorgarà exclusivament als ocupants legals d’habitatges que constitueixin la seva residència habitual, els quals hauran d’acreditar que l’ocupació era anterior a la modificació del PGM.
- Per a l’execució del sector es defineix un únic polígon d’actuació urbanística, que s’executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- La sol·licitud de llicències per a la construcció de les edificacions d’ús residencial s’haurà d’ajustar als terminis establerts en el “Document C. Pla Etapes” del projecte. Segons l’esmentat document, els terminis màxims per a l’execució de la urbanització es defineixen en funció de dues etapes que estan condicionades per les afectacions a residents i, per tant, per les seves condicions específiques de real·lotjament. Aquestes fases es desenvoluparien des d’abril del 2007 a abril del 2012.
- Les parcel·les destinades a règims de protecció pública s’hauran d’adscriure als règims de protecció general i especial establerts per la legislació vigent. Aquestes s’hauran de construir i posar en ús en els terminis, computables des de l’última de les aprovacions dels projectes preparatoris de l’execució següents:¹¹
 - Primera fase: parcel·les R.2, R.3, R.6, R.7 i R.8 en 30 mesos, és a dir, octubre del 2008.
 - Segona fase: parcel·les R.16, R.17 i R.19 en 72 mesos, és a dir, abril del 2012.

d) Aprovació del Projecte de reparcel·lació

En sessió del 24 de maig del 2005 la Junta de Direcció del Consorci del Besòs va aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació del sector La Catalana de la modificació puntual

11. Des del 24 d’abril del 2006, data de l’aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

del PGM en el sector Front litoral i marge dret del riu Besòs, presentat per la Junta de Compensació el 12 d'abril del 2005.

El 24 d'abril del 2006, el vicepresident del Consorci del Besòs, en virtut de la delegació expressa realitzada per la Junta de Direcció del Consorci, va acordar l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació del sector La Catalana, que incorporà una sèrie de modificacions que es derivaren de l'estimació parcial o total de les al·legacions presentades durant el període d'informació pública.

e) Parcel·les titularitat de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

El detall de les parcel·les, amb indicació de les que són propietat municipal en el moment de l'aprovació del projecte de reparcel·lació és el que segueix:

Parcel·la	Superfície	Aprofitament edificatori			Habitatges		% titularitat Ajuntament
		Total	Ús terciari	Ús d'habitatge	Nombre màxim	Tipus	
R.1	3.080	10.080	1.800	8.280	92	HL	-
R.2	1.354	4.539		4.539	52	HPO	-
R.3	2.338	8.280		8.280	92	HPO	100,0
R.4	2.338	8.280		8.280	92	HL	-
R.5	2.460	8.050	850	7.200	80	HL	-
R.6	1.517	5.635		5.635	54	HPO	-
R.7	1.517	5.635		5.635	54	HPO	100,0
R.8	1.517	5.635		5.635	54	HPO	100,0
R.9	1.517	5.635		5.635	54	HL	-
R.10	1.517	5.635		5.635	54	HL	-
R.11	1.517	5.635		5.635	54	HL	-
R.12	1.517	5.635		5.635	54	HL	-
R.13	3.323	13.150	2.350	10.800	120	HL	5,4
R.14	1.586	4.165		4.165	40	HL	-
R.15	1.586	4.165		4.165	40	HL	-
R.16	1.820	5.130		5.130	57	HPO	100,0
R.17	1.911	5.130		5.130	57	HPO	100,0
R.18	2.235	8.330	500	7.830	87	HL	-
R.19	2.814	11.266	1.250	10.016	107	HPO	100,0
R.20	2.304	8.190	450	7.740	86	HL	-
T.1	2.894	7.200	7.200				-
T.2	3.786	10.600	10.600				-
Totals	46.448	156.000	25.000	131.000	1.380		

Xifres de la superfície en metres quadrats i de l'aprofitament edificatori en metres quadrats de sostre.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

La majoria de les parcel·les propietat de l'Ajuntament provenen del 10% de cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic del sector. En són una excepció el 70,1% de la finca

R.3 i la participació municipal en la finca R.13, que són la compensació d'una parcel·la que era propietat municipal abans de la modificació del planejament.

Les parcel·les R.2 i R.6, que tenen com a destinació habitatges protegits i de les que no és propietari l'Ajuntament, van esdevenir propietat de la Junta de Compensació del sector La Catalana com a conseqüència de la modificació del planejament urbanístic. Amb data 22 de desembre del 2006 la Junta de Compensació va subscriure un conveni amb la societat comarcal Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA (REGESA) per a l'alienació de les parcel·les lliure de càrregues i gravàmens per a la promoció, construcció i transmissió d'HPO als titulars del dret de real·lotjament que resultessin de la reparcel·lació.

2.4.6.2. Venda de la finca R.3 a REGESA i licitació de la parcel·la R.13.4

L'alienació de la finca R.3 i de la participació municipal de la finca R.13 s'inscriuen en el marc d'una operació jurídica complexa en la qual són contraprestació d'unes actuacions urbanístiques realitzades al terme municipal de Sant Adrià de Besòs.

En els apartats següents es descriu cronològicament l'operació que es materialitza en diferents convenis subscrits per l'Ajuntament i el Consell Comarcal del Barcelonès. La liquidació econòmica d'aquests convenis encara no estava determinada a la data de finalització del treball de camp.

a) Conveni marc de col·laboració del 26 de gener del 2000

El 26 de gener del 2000 l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs va subscriure un conveni marc de col·laboració amb el Consell Comarcal del Barcelonès en actuacions de renovació urbana, de gestió urbanística, de rehabilitació, així com d'execució de promocions d'habitatges protegits.

En el conveni es preveia que les actuacions urbanístiques no les realitzaria el Consell Comarcal del Barcelonès sinó la societat urbanística de naturalesa privada, de capital totalment públic, REGESA. Per aquest motiu, la clàusula tercera del conveni establí que REGESA havia d'actuar en tot moment en el desenvolupament d'aquests convenis com a òrgan de gestió directa de la comarca, posant al servei dels seus municipis les seves tècniques de gestió per a la promoció d'habitatges protegits o qualsevol altra actuació urbanística que se li encomanés, amb el reintegrament dels costos directes o indirectes que aquelles comportessin, tenint en compte la seva condició d'empresa pública.

D'acord amb el que el conveni estableix, les col·laboracions s'havien de concretar en cada cas en un conveni que havien de signar l'Ajuntament i REGESA, on s'havien de fixar les prestacions i contraprestacions adients a l'actuació convinguda de mutu acord entre les parts.

Per tal que REGESA pogués dur a terme les actuacions en matèria urbanística, l'Ajuntament havia de cedir-li els terrenys necessaris i, un cop finalitzades aquestes actuacions, les obres resultants havien de passar a mans municipals.

b) Conveni del 16 de juny del 2005

El 16 de juny del 2005, l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i el Consell Comarcal del Barcelonès van subscriure un conveni en el qual es concretava la col·laboració per a l'execució de les següents actuacions urbanístiques en el terme municipal:

- Obres de construcció d'un aparcament soterrat a la plaça de la Vila, prèvia destrucció de l'aparcament existent.
- Obres de reordenació de la superfície de la plaça de la Vila.
- Obres, noves o de reforma, de l'equipament poliesportiu del municipi ubicat al carrer Ricart.

Com a contraprestació de les actuacions, en els pactes d'aquest conveni s'establia el que segueix:

Atès que algunes de les parcel·les resultants que el projecte de compensació de La Catalana destina a la construcció d'habitatge de règim protegit es preveu que siguin adjudicades a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, entre elles la denominada finca R.3, amb una superfície de 2.338,45m² i una edificabilitat que es correspon amb 8.280m² de sostre, l'Ajuntament, mitjançant aquest conveni i els corresponents acords dels òrgans municipals competents a adoptar en el moment oportú, transmetrà al Consell Comarcal del Barcelonès la titularitat de la finca resultant R.3 de La Catalana, a fi i efecte que destini aquests terrenys a la promoció d'habitatge protegit. Aquesta alienació s'efectua com a contraprestació parcial de les despeses corresponents a l'execució de les obres d'aparcament de la plaça de la vila, a la reordenació de la seva superfície i a les obres del poliesportiu del carrer Ricart.

CINQUÈ. Complementant la compensació parcial del desequilibri econòmic-financer que dels compromisos anteriorment descrits es deriva en perjudici de l'ens comarcal, l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs alienarà així mateix en favor de l'entitat comarcal, completant la permuta anteriorment descrita i en el marc d'una única operació jurídica, la participació assignada a la corporació municipal en la finca resultant R.13 de La Catalana, finca destinada a la construcció d'habitatge en règim lliure.

Així, doncs, les contraprestacions que el Consell Comarcal del Barcelonès havia de percebre quedaven vinculades al projecte de reparcel·lació del sector La Catalana del municipi de Sant Adrià de Besòs, que estava en aquells moments en tràmit.

D'altra banda, la clàusula setena del conveni preveia la creació d'un Comitè gestor, integrat per dos representants de l'Ajuntament de Sant Adrià i dos representants del Consell Comarcal del Barcelonès, que havien de vetllar pel desplegament dels continguts d'aquest

conveni, supervisant, d'una banda, el compliment dels calendaris que s'establissin i, d'altra, els desviaments respecte a les previsions econòmiques i financeres que fixessin les parts com a adequades per a l'execució equilibrada de les diferents actuacions que s'hi mencionaven.

En sessió del 19 de maig del 2005, l'alcalde de Sant Adrià va sotmetre a la consideració del Ple de l'Ajuntament el conveni que un mes més tard, el 16 de juny del 2005, se subscriuria amb el Consell Comarcal del Barcelonès.

Aquest assumpte va tractar-se, sense cap tipus de justificació i/o motivació, pel procediment d'urgència, la qual cosa implicava prescindir del dictamen o informe previ de la Comissió informativa corresponent.

Com resulta de l'acta, diferents regidors van mostrar de forma enèrgica la seva disconformitat amb aquesta tramitació urgent atenent, entre altres raons, al fet que es tractava d'una operació d'uns dotze milions d'euros, les dades de la qual no s'han pogut verificar per manca de temps. Malgrat aquesta disconformitat, el Ple de la corporació va votar favorable, la qual cosa implicava que l'alcalde (o regidor delegat) estava facultat per a la signatura del conveni.

c) Aprovació del projecte executiu de l'aparcament de la plaça de la Vila del 17 de juny del 2005

En sessió del 17 de juny del 2005, un dia després de la signatura del conveni, el Ple de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs va resoldre per unanimitat aprovar inicialment el projecte de demolició i el projecte executiu de l'aparcament de la plaça de la Vila, tramès per la MMAMB, amb les precisions derivades de l'informe emès per l'arquitecte cap del servei de l'Àrea del Territori del 13 de juny del 2005.

Regesa Aparcaments, SA va licitar amb data 14 de juny del 2005 les obres de construcció de l'aparcament de la plaça de la Vila¹², és a dir, amb anterioritat a l'aprovació del projecte per part de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

També amb anterioritat, el 25 d'abril del 2005, la MMAMB va adjudicar, com a resultat de concurs públic per procediment obert, els treballs de consultoria i assistència per a la direcció d'obra, direcció executiva i coordinació en matèria de seguretat i salut del projecte d'aparcament i de l'enderroc de l'aparcament existent a la plaça de la Vila.

12. El 25 de juliol del 2005 REGESA es va subrogar en la posició de Regesa Aparcaments, SA en el procediment de licitació i, si esqueia, en els contractes que per tal de portar a terme les esmentades obres s'haguessin subscrit amb tercers.

Justificació de la necessitat d'aquesta actuació urbanística

Des de la dècada dels 70, principalment a causa del trasllat de la indústria a zones suburbanes i de problemes de contaminació, es va anar produint una important disminució de les extraccions d'aigua subterrània del Delta del Besòs. Com a conseqüència, totes aquelles estructures que es trobaven sota el nivell de l'aigua, es van veure afectades amb filtracions d'aigua freàtica al seu interior. Aquest va ser el cas del pàrquing municipal de la plaça de la Vila de Sant Adrià de Besòs.

El bombament dels cabals infiltrats era molt elevat i produïa greus problemes en la gestió de l'aparcament. S'havien detectat deficiències estructurals al pàrquing i uns elevats costos de manteniment de les instal·lacions. En els últims anys es veien incrementar aquests costos degut a un augment del cabal de les filtracions.

La construcció del nou aparcament en substitució de l'originari (amb una planta soterrània menys, per tal de no haver de bombar tanta aigua), juntament amb tres nous pous, assegurava que la disminució de l'extracció no pogués afectar les estructures soterrades.

d) Primera reunió del Comitè Gestor del 17 de juny del 2005

El 17 de juny del 2005, un dia després de la signatura del conveni, es va reunir el Comitè gestor, que va establir els següents paràmetres amb relació a determinades clàusules de l'esmentat conveni:

- Que el Consell Comarcal executaria a través de les seves filials REGESA i Regesa Aparcaments, SA les obres de reforma integral de l'aparcament de la plaça de la Vila, així com la urbanització de la plaça, segons projectes definits per l'Ajuntament i executats per la MMAMB.
- Que el Consell cooperaria en l'actuació sobre l'equipament esportiu existent al carrer Ricart, reformant-lo, si era possible, o fent-lo de nou, si així es desprenia dels informes tècnics.
- Que, atès que el conjunt de les accions abans esmentades estaven calculades en 12 M€, si els costos assumits no arribessin a aquesta xifra, a causa del procés de definició tècnica que estava en desenvolupament, l'Ajuntament proposaria operacions fins a l'import esmentat anteriorment.
- Que si se superés l'import abans esmentat l'Ajuntament arbitraria els mecanismes econòmics i financers pertinents per tal de compensar la desviació produïda al Consell o, si esqueia, a REGESA o Regesa Aparcaments, SA.
- Que si els rendiments del Consell Comarcal superaven els càlculs previstos el Comitè gestor proposaria fórmules de reequilibri.

e) Conveni entre l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i el Consell Comarcal del Barcelonès de 6 de juliol del 2007 (1a addenda al conveni signat el 16 de juny del 2005)

El 6 de juliol del 2007 es va formalitzar un altre conveni entre l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i el Consell Comarcal del Barcelonès com a document complementari del conveni signat el 16 de juny del 2005, per incorporar els elements que derivaven, d'una banda, de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació del sector La Catalana, i, de l'altra, de la concreció final de les actuacions a realitzar. També es va incrementar la relació d'obres amb la incorporació d'alguns treballs col·laterals en les propietats municipals. Les clàusules més significatives del conveni eren les següents:

- La col·laboració del Consell Comarcal es concretava en les cinc actuacions següents:

Actuació	Import
Reforma integral de l'aparcament soterrani de la plaça de la Vila	5.936.328,65
Reordenació de la superfície de la plaça de la Vila	3.040.076,00
Rehabilitació del pavelló Ricart	3.042.281,00
Obres de la coberta i de canvi i reparació del terra de la pista esportiva del carrer Major	153.100,00
Obres a la plaça Guillermo Vidaña (1a fase) (a)	255.200,00
Total (b)	12.426.985,65

Imports en euros (IVA inclòs).

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

Notes:

(a) La societat comarcal s'encarregava de la contractació i gestió de les obres de la primera fase, de les quals 255.200€ es finançaven en el marc d'aquest conveni, i la resta era amb càrrec als pressupostos municipals.

(b) A l'addenda hi figura l'import de 12.427.005,50 € per error en la suma.

Aquests imports corresponien al cost màxim de les obres assumides per REGESA en el marc d'aquest conveni. En cas que l'execució dels treballs exigís pagaments superiors que hagués d'efectuar per la societat comarcal, els seus mecanismes de finançament es determinarien al marge de les aportacions patrimonials a les quals feia esment el conveni signat entre les entitats municipal i comarcal el juny del 2005.

- El Consell Comarcal es comprometia a garantir l'execució de les esmentades obres d'acord amb els projectes executius aprovats a aquest efecte pels òrgans de govern de la corporació municipal.¹³ La gestió i execució de les obres va ser encarregada pel Ple del Consell a la societat comarcal REGESA en la sessió del 27 d'abril del 2005 i, consegüentment, la societat comarcal va assumir els processos de contractació externs que es derivaven d'aquest encàrrec, no només pel que fa a l'execució estricta de les obres sinó també en allò que significaven aspectes tècnics col·laterals (estudis topogràfics i/o geotècnics, redaccions de projectes i honoraris de direcció facultativa, legalització d'instal·lacions, entre d'altres).

13. Les dates d'aprovació definitiva de les diferents actuacions urbanístiques oscil·len entre el 10 d'octubre del 2005 i el 12 d'abril del 2007.

- REGESA, d'acord amb els contractes subscrits amb les empreses constructores corresponents formalitzaria la recepció de les obres. Simultàniament, la societat contractant posaria a disposició de l'Ajuntament els treballs que haguessin estat executats en els terrenys de propietat municipal, i se signarien les corresponents actes de lliurament de les obres en favor de la corporació municipal, que n'esdevindria així la titular, les incorporaria al patrimoni municipal i n'assumiria el seu manteniment i conservació.
- Les despeses per les actuacions, fins a la quantitat màxima anteriorment determinada, serien abonades a REGESA i es finançarien, en part, amb el producte de l'alienació de les propietats municipals i comarcal en les finques R.3 i R.13.

Les parts van acordar que el Consell Comarcal fos l'entitat encarregada de la gestió de la licitació conjunta de la finca R.13. El Comitè Gestor, constituït en el marc del conveni signat entre les parts al juny del 2005, proposaria al Ple comarcal la data d'inici del corresponent procés de licitació, en funció del calendari corresponent a la inscripció registral de La Catalana tenint en compte les necessitats d'optimització dels recursos econòmics que la societat comarcal hagués destinat a l'execució de les actuacions anteriorment esmentades.

Pel que fa a la finca R.3, l'Ajuntament adoptaria els acords corresponents per tal de destinar al finançament de les actuacions d'inversió el producte de la seva venda. Aquesta figura d'alienació substituïa les previsions inicials de transmissió en favor del Consell Comarcal del Barcelonès a les quals s'havia fet referència en els pactes quart i cinquè del conveni signat el juny del 2005 i en execució de les previsions del pacte sisè de l'esmentat document, ateses les dificultats d'arbitrar un mecanisme de permuta entre el sòl de l'Ajuntament i unes obres efectuades en terrenys de la corporació municipal.

- Quan fossin definitivament executades i lliurades a l'Ajuntament les obres corresponents a les actuacions enumerades i un cop hagués finalitzat el procés d'alienació de les propietats comarcals i municipals de les finques R.3 i R.13 del sector de La Catalana, s'efectuaria la liquidació econòmica del conveni.

Al producte de les alienacions patrimonials de les finques es descomptaria el pagament de les quotes urbanístiques que no haguessin estat abonades directament pel propietari original dels terrenys, ni per tercers adquirents per tal de quantificar les aportacions realment efectuades per la corporació municipal i pel Consell Comarcal.¹⁴

Un cop determinat l'import de liquidació final del conveni es verificaria si els ingressos nets rebuts havien estat suficients per finançar les despeses derivades de les obres fins a l'import explicitat. En cas d'equilibri, el conveni es donaria per liquidat i finalitzaria la seva vigència. En cas contrari, el Comitè Gestor hauria d'arbitrar els mecanismes per

14. El Consell Comarcal assumirà preventivament els pagaments que derivin de la propietat municipal en la finca R.13.4 des de la data de signatura del conveni fins a la transmissió dels terrenys a l'adquirent que en reulti adjudicatari en funció del concurs públic que es convoqui a l'efecte.

garantir a la societat comarcal la percepció dels fons complementaris necessaris fins a aconseguir el complet equilibri econòmic de l'operació, mecanismes que es formalitzarien mitjançant una nova addenda al conveni original del 2005.

- L'efectivitat del conveni restaria condicionada a la satisfactòria finalització del procés d'inscripció registral del projecte de reparcel·lació del sector La Catalana i al manteniment essencial del seu contingut, així com al resultat efectiu del procés de venda de les propietats municipals i comarcals a què s'ha fet referència.

L'interventor va emetre un informe de data 26 d'abril del 2007 on exposava el següent:

- Que no existia el finançament o els ingressos previs per, posteriorment, comprometre la despesa finançada amb aquests ingressos.
- Que no es coneixia ni el preu cert dels encàrrecs de les obres d'inversió ni la despesa compromesa.
- Que tampoc no existia consignació pressupostària pels compromisos de despesa que havia d'assumir l'Ajuntament.

L'informe de l'interventor conclouïa que l'addenda al conveni que es proposa no estava d'acord amb la normativa vigent.

De l'extracte de l'acta del Ple de l'Ajuntament del 28 d'abril del 2007, en què aquest conveni es va sotmetre a consideració, es desprèn que diferents regidors van manifestar la seva disconformitat amb relació a la manca de definició i previsió de les obligacions en el conveni. Tanmateix, en la votació, quatre regidors es van abstenir, mentre que la resta de regidors presents (quinze) van votar en sentit favorable.

Aquesta votació favorable implicava que l'alcalde (o regidor delegat) estava facultat per signar aquest nou conveni.

f) Conveni subscrit el 28 de desembre del 2007 entre l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i REGESA per a l'alienació directa de la parcel·la R.3

Amb data 28 de desembre del 2007, l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs subscriu un conveni amb REGESA dins el marc de col·laboració del conveni de 16 de juny del 2005 i posterior addenda de 6 de juliol del 2007 que té com a objecte la col·laboració en la construcció, promoció i comercialització d'habitatges protegits corresponents a la finca R.3 del sector La Catalana. El nombre aproximat d'habitatges serà de 89, la meitat dels quals seran de règim concertat. Aquest conveni va ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament per unanimitat el 20 de desembre del 2007.

Es tracta d'un contracte administratiu especial que es regeix amb caràcter preferent per l'article 161.1.a del Decret legislatiu 1/2005, del 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC). Aquest contracte permet als ajuntaments

l'alienació directa de terrenys del patrimoni públic del sòl a entitats de caràcter benèfic i social i a promotors públics per construir habitatges protegits.

El document públic en què consti l'alienació directa haurà d'establir la destinació final dels terrenys i el termini màxim de construcció.

El conveni determina que la transmissió s'havia d'efectuar mitjançant escriptura pública en el termini màxim de tres setmanes des que el Projecte de reparcel·lació del sector La Catalana consti inscrit en el registre. És a dir, la transmissió s'hauria d'haver formalitzat com a màxim el 3 d'abril del 2008.¹⁵

El preu de la transmissió dels terrenys era de 3.312.000,00€ més l'IVA i s'havia de satisfer coincidint amb la formalització de l'escriptura pública de compravenda. REGESA va assumir el pagament de totes les càrregues d'urbanització corresponents a aquesta finca. L'import inicial que es va fer constar en el compte de liquidació provisional era de 830.714,43€.

A partir de la documentació aportada per l'Ajuntament per justificar l'excepcionalitat del procediment d'alienació directa, la DGAL, en data 18 de desembre del 2007, va emetre'n informe favorable amb les condicions següents:

- Que es complissin els preceptes legals i reglamentaris en vigor.
- Que, prèviament a l'alienació, figurés inscrita en el Registre de la Propietat a nom de l'Ajuntament, lliure de càrregues i gravàmens (servitud).
- Que els terrenys figuressin incorporats al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge (PMSH).
- Que, en especial, el producte de l'alienació es destinés a la conservació i ampliació del PMSH d'acord amb l'article 157 del TRLUC i a les finalitats establertes en l'article 153.4 del TRLUC en relació amb l'article 224 del Decret 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (RLUC).

L'informe del tècnic municipal de valoració, datat el 21 d'agost del 2007, indica que el valor del sòl, segons determinava la Llei 8/2007, del sòl, del 28 de maig, en l'article 23.2.b respecte a la valoració de sòl urbanitzat, quan es tractés de sòl en curs d'edificació, seria el que determinés el mètode residual, segons l'ús i l'edificabilitat atribuïts a aquesta parcel·la, aplicat exclusivament al sòl.

El valor residual s'obté de la diferència entre el preu de venda de l'habitatge de protecció i les despeses que genera la promoció, construcció i comercialització dels habitatges i la urbanització. Aquest informe estableix el valor de repercussió del sòl en 400€ per metre quadrat de sostre.

15. S'ha de recordar que la inscripció del projecte de reparcel·lació va ser el 13 de març del 2008.

g) Conveni marc de col·laboració del 22 de gener del 2009

Amb data 22 de gener del 2009 l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i el Consell Comarcal del Barcelonès van subscriure un nou conveni marc de col·laboració que establia el següent:

- El Consell Comarcal del Barcelonès a través dels seus òrgans de gestió directa, les societats REGESA¹⁶ i Regesa Aparcaments i Serveis, SA¹⁷, continuaria col·laborant amb l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs (entre els altres del Barcelonès) en actuacions de renovació urbana, de gestió urbanística, de rehabilitació, de promoció d'habitatges, d'execució d'equipaments i de construcció i explotació d'aparcaments.
- A aquests efectes les dues societats comarcals es configuraven com a mitjans propis i serveis tècnics no només del Consell Comarcal sinó també dels ajuntaments dels municipis que integraven la comarca del Barcelonès i dels ens que en depenien, a l'efecte de rebre encàrrecs i encomanes de gestió de l'ens comarcal i de les corporacions i entitats municipals en aplicació de les previsions contingudes en la Llei 30/2007, de contractes del sector públic. Aquesta configuració quedava expressament reconeguda en els corresponents estatuts d'ambdues societats comarcals.
- Les col·laboracions es concretarien en cada cas mitjançant la formalització del corresponent conveni a signar amb la societat comarcal. Aquests convenis haurien de ser autoritzats expressament pel Consell Comarcal del Barcelonès.
- En cadascun dels convenis esmentats al punt anterior es concretarien els mecanismes de control de l'entitat municipal corresponent sobre els equips de la societat comarcal que escaigués, i es podrien constituir a aquest efecte comissions mixtes de seguiment del desenvolupament de l'encàrrec i identificar els canals de transmissió de les instruccions que des de l'ens municipal s'haguessin d'adreçar als serveis comarcals per a la correcta execució dels treballs encarregats.
- Els convenis serien també els documents en què es concretarien les retribucions que hauria de percebre, si esqueia, la societat comarcal per reintegrar-se dels costos directes o indirectes que derivessin de la seva participació, els mecanismes per fer-los efectius i els calendaris de pagament que les parts acordessin.
- Aquests convenis determinarien també les fórmules jurídiques mitjançant les quals les administracions posarien a disposició de les societats comarcals els béns de la seva titularitat que fossin necessaris per a l'execució encarregada. Si es tractés de béns pa-

16. En data 15 d'octubre del 2008, la Junta General Extraordinària d'accionistes de la societat va aprovar la modificació de l'objecte social.

17. Fins al 27 de febrer del 2008 la denominació social era Regesa Aparcaments, SA.

trimonials, es podria optar per qualsevol de les formes jurídiques admeses amb traspàs de la propietat o sense traspàs. Si es tractés de béns de domini públic, l'entitat propietària podria optar, entre d'altres, entre cedir-ne l'ús a la societat comarcal, adscriure'l a aquesta conservant-ne la titularitat o atorgar-li un dret de superfície pel cas que fos necessari efectuar-hi construccions que haguessin de quedar en l'àmbit del domini públic. En cada cas s'hauria de determinar la durada temporal de la utilització i/o explotació del bé per part de la societat comarcal i els sistemes de retorn de l'ens titular.

- Els encàrrecs podrien incloure competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió urbanística als efectes del que preveu el TRLUC, podrien operar com a administració actuant i ser receptores de la cessió de terrenys del PMSH.
- Les societats REGESA i Regesa Aparcaments i Serveis, SA, s'abstindrien de participar en les licitacions públiques convocades per qualsevol dels ajuntaments de la comarca, tot i que podrien ser directament contractades per qualsevol d'aquestes societats en els casos de licitacions que s'haguessin de declarar desertes per manca de licitadors o d'ofertes vàlides.

h) Segona reunió del Comitè Gestor del 12 de març del 2009

Els assistents a la segona reunió del Comitè Gestor del 12 de març del 2009 van manifestar que sabien que totes les obres havien estat ja íntegrament finalitzades i lliurades a la corporació municipal per a la seva utilització i posada en servei, llevat dels treballs que corresponien a la urbanització de la plaça Guillermo Vidaña, però de la qual ja s'havia executat un import superior a l'import de la despesa fixa concretada.

Pel que fa als ingressos que havien de permetre el finançament de les despeses que corresponien als costos d'execució de les cinc actuacions urbanístiques, els dos processos d'alienació d'immobles es trobaven en dues fases ben diferenciades:

- Els assistents van manifestar la dificultat, atesa la situació actual del mercat immobiliari, per endegar el procés públic de venda dels terrenys de titularitat comarcal i municipal corresponents a finques destinades a l'edificació d'habitatge lliure al sector La Catalana i, consegüentment, les dificultats financeres que d'aquest retard es derivarien per a REGESA que havia avançat íntegrament a càrrec seu el pagament de les despeses d'execució de les actuacions. Per aquesta raó i tenint en compte que en el futur correspondria a aquell Comitè Gestor la liquidació econòmica del conveni, els membres es van comprometre a estudiar la possibilitat d'incloure-hi fórmules de compensació dels costos financers assumits per la societat comarcal.
- També van manifestar conèixer el conveni signat el 28 de desembre del 2007 entre l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i REGESA en relació amb l'adquisició per part d'aquesta de la finca de propietat municipal R.3 ubicada al sector La Catalana i destinada a la construcció d'habitatge protegit.

D'acord amb el que es preveia en l'esmentat conveni estava previst que la societat comarcal abonés a la corporació municipal el preu d'adquisició dels terrenys en el moment d'atorgament de la corresponent escriptura pública, per tal que posteriorment la corporació municipal transferís aquest import íntegrament al Consell Comarcal, que l'hauria de destinar al finançament de les actuacions incloses en l'àmbit del conveni interadministratiu esmentat anteriorment. Així, doncs, l'entitat comarcal hauria de transferir aquest import a la societat comarcal REGESA que havia estat qui havia fet front al pagament dels costos derivats de les obres corresponents a les esmentades actuacions.

Per tal d'evitar demores innecessàries i atès que l'import d'aquesta compravenda es destinaria a pagar despeses ja realitzades per la societat compradora dels terrenys, els assistents van acordar proposar als responsables municipals una simplificació i l'aplicació de mecanismes de compensació econòmica per tal de fer efectiu aquest ingrés a les arques municipals i el corresponent pagament per la mateixa quantitat que havia d'efectuar la corporació municipal.

i) Acord del Ple de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs del 30 d'octubre del 2009 d'acceptació de les actuacions urbanístiques realitzades al terme municipal

El dia 22 de juliol del 2009, representants de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i de REGESA van signar les actes de lliurament corresponents a les quatre actuacions urbanístiques incloses en els convenis.

En les actes s'exposava que, per a cadascuna de les actuacions de referència, s'havien signat les actes de recepció d'obra entre maig i setembre de l'any 2007 (dins els 30 dies següents a la finalització de les actuacions, tal com estipulava la normativa).

En algunes d'aquestes actes de recepció (demolició de l'aparcament existent i construcció d'un nou aparcament soterrani a la plaça de la vila i la urbanització de la plaça), s'especificaven unes deficiències en l'execució de les obres que havien de ser resoltes pel contractista en un termini de quinze dies naturals. Un cop finalitzat aquest termini s'efectuaria un nou reconeixement de les obres. Segons es manifestava en l'acta, aquestes deficiències van ser resoltes correctament.

Amb data 30 d'octubre del 2009 el Ple de l'Ajuntament va acordar acceptar les obres efectuades per la societat comarcal REGESA en el terme municipal de Sant Adrià de Besòs i incorporar-les al patrimoni municipal de l'Ajuntament.

j) Concurs públic de la finca R.13 del 31 de juliol del 2009 per part de REGESA

Segons el projecte de reparcel·lació aprovat, el Consell Comarcal del Barcelonès i REGESA tenien la propietat majoritària de la finca R.13 del sector La Catalana, de la qual l'Ajuntament tenia una participació del 5,4%.

Amb data 27 de juliol del 2009 el Ple de l'Ajuntament va acordar autoritzar la societat comarcal REGESA perquè portés a terme la licitació conjunta de la venda de la finca R.13 mitjançant concurs públic. Aquesta operació jurídica conjunta amb el Consell Comarcal i REGESA, es justificava pel fet que l'Ajuntament era copropietari minoritari d'una part indivisa.

Es va determinar que després que la Mesa de Contractació hagués formulat la proposta d'adjudicació de la venda dels terrenys, la mateixa alienació hauria de ser confirmada pels respectius òrgans de govern de l'Ajuntament, el Consell Comarcal i REGESA. Un cop adoptats els corresponents acords d'adjudicació s'atorgaria una única escriptura pública de venda de les finques en favor de l'adquirent seleccionat, que pagaria a cadascuna de les parts venedores la part de preu que els correspongués en proporció als terrenys de què eren propietàries.

El 31 de juliol del 2009 es va publicar en el DOGC i en el *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona* l'anunci de REGESA sobre l'alienació per concurs en procediment obert. La licitació corresponia al 91,2% del sostre edificable de l'Illa 13 del projecte de reparcel·lació del sector La Catalana de Sant Adrià de Besòs, en concret, constituïen l'objecte del concurs les finques següents, que es transmetien lliures d'arrendataris i ocupants:

Parcel·la	Propietari	%	Edificabilitat
R.13.1	Consell Comarcal del Barcelonès	100,0	2.090,00
R.13.2	Consell Comarcal del Barcelonès	100,0	1.080,00
R.13.3	REGESA	87,4	1.826,38
	Consell Comarcal del Barcelonès	12,6	263,62
	Total	100,0	2.090,00
R.13.4	Ajuntament de Sant Adrià de Besòs	50,5	707,14
	REGESA	44,3	619,81
	Consell Comarcal del Barcelonès	5,2	73,05
	Total	100,0	1.400,00
R.13.5	Consell Comarcal del Barcelonès	43,0	875,17
R.13.6	Consell Comarcal del Barcelonès	100,0	1.080,00
R.13.7	Consell Comarcal del Barcelonès	100,0	1.990,00
R.13.8	Consell Comarcal del Barcelonès	95,3	1.320,42
	Particular*	4,7	64,58
	Total	100,0	1.385,00
R.13 (conjunt)	Consell Comarcal del Barcelonès	73,7	8.836,84
	REGESA	20,4	2.446,19
	Ajuntament de Sant Adrià de Besòs	5,9	707,14
	Total	100,00	11.990,17

Xifres de l'edificabilitat en metres quadrats de sostre.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

* El 4,7% d'aquesta finca figurava encara inscrita a nom de la propietària anterior, que fou expropiada pel Consell Comarcal del Barcelonès. També s'havia iniciat la tramitació per a regularitzar la inscripció a favor del Consell i s'havien corregit els defectes del títol expropiatori.

És important remarcar que el 57,0% de la finca R.13.5, amb una superfície de 1.159,82m² de sostre, estava adjudicada, segons el projecte de reparcel·lació, a la societat DAVOS 2010, SL, filial de la propietària majoritària del sector La Catalana, URBEMAR, i no formava part de l'objecte de la licitació.

El tipus de licitació del concurs va ser de 7.793.610,50€ més l'IVA. El plec de condicions economicoadministratives reguladores del concurs públic determinava que l'adjudicatari assumiria el pagament de la totalitat de les càrregues urbanístiques derivades del projecte de reparcel·lació pendents de pagament en el moment de la publicació de la licitació. Per aquest motiu, es van posar en coneixement dels licitadors les càrregues urbanístiques actualitzades de cadascuna de les finques d'acord amb l'últim pressupost de la Junta de Compensació del sector La Catalana, així com les quotes ja liquidades pels actuals propietaris. Segons aquestes dades, l'import de les càrregues pendents es fixava en 2.966.443,85€.

El concurs es va declarar desert per manca de licitadors.

No consta que l'Ajuntament hagués sol·licitat informe previ al DGAP, així com tampoc no consta la valoració de la finca, ni es té coneixement dels informes del secretari i de l'inter-ventor de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

k) Tercera reunió del Comitè Gestor, del 21 d'octubre del 2009

La tercera reunió del Comitè Gestor, del 21 d'octubre del 2009, tenia per objecte completar el que es va acordar en la reunió anterior, per incorporar ajustos en la quantificació de la despesa derivada de l'execució de les actuacions de REGESA. Aquests ajustos estaven motivats per l'estudi en detall de tots els documents (certificacions i factures) que derivaven dels diferents contractes, un cop verificat que l'estudi inicial contenia algunes petites diferències amb les dades efectives que constaven en l'esmentat suport documental.

La despesa total es va quantificar en 12.475.109,60€.

A continuació es detallen els desviaments en cada actuació en relació amb la previsió de l'addenda al conveni signada l'any 2007:

Actuació	Desviació
Reforma integral de l'aparcament soterrani de la plaça de la Vila	125.539,69
Reordenació de la superfície de la plaça de la Vila	(467.606,18)
Rehabilitació del pavelló Ricart	54.055,05
Obres de la coberta i de canvi i reparació del terra de la pista esportiva del carrer Major	336.135,39
Obres a la plaça Guillermo Vidaña (1a fase)	-
Total	48.123,95

Imports en euros (IVA inclòs).

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

I) Conveni entre l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i el Consell Comarcal del Barcelonès del 3 de desembre del 2009 (2a addenda al conveni signat el 16 de juny del 2005)

La segona addenda al conveni subscrit entre l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i el Consell Comarcal del Barcelonès del 3 de desembre del 2009 establí els acords següents:

- Tal com va concretar el Comitè Gestor, la relació d'actuacions de renovació urbana incloses en l'àmbit de desplegament d'aquest conveni es corresponien amb les obres i costos finals de les despeses que se'n deriven i que havien de quedar incloses en l'àmbit del conveni.

Aquestes obres i costos eren els següents:

Actuació	Import
Reforma integral de l'aparcament soterrani de la plaça de la Vila	6.061.868,34
Reordenació de la superfície de la plaça de la Vila	2.572.469,82
Rehabilitació del pavelló Ricart	3.096.336,05
Obres de la coberta i de canvi i reparació del terra de la pista esportiva del carrer Major	489.235,39
Obres a la plaça Guillermo Vidaña (1a fase)	255.200,00
Total	12.475.109,60

Imports en euros (IVA inclòs).

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

- Per abreujar els procediments de transferència de l'import corresponent a l'alienació de la finca R.3 i evitar majors dificultats de tresoreria a la societat comarcal, les parts van acordar que es poguessin arbitrar els mecanismes de compensació a tres bandes que es consideressin adients ja que això permetria complir les obligacions que els corresponien. D'aquesta manera, quan s'hagués escripturat la compravenda, l'Ajuntament rebria de REGESA un xec bancari per l'import de l'IVA que s'hauria d'ingressar a Hisenda i es donaria per pagat pel que fa a la resta del preu amb l'aplicació del mecanisme de compensació que s'establís.
- Amb la modificació de les previsions establertes anteriorment, es preveia la possibilitat que tant la promoció com la construcció i la comercialització dels habitatges protegits a ubicar en la parcel·la R.3 no fossin assumides directament per la societat comarcal, sinó per una tercera entitat. Així, es respectarien sempre les previsions contingudes en el planejament vigent i les condicions establertes a l'esmentat conveni i hi hauria la voluntat comuna d'evitar ajornaments en l'oferta d'habitatges assequibles per als ciutadans de Sant Adrià de Besòs.

Les parts van manifestar la conformitat amb la selecció d'un promotor, públic o privat, que assumís aquest compromís, prèvia transmissió de la titularitat del sòl per a la posterior comercialització dels habitatges. La selecció d'aquest promotor s'hauria de fer mitjançant la convocatòria del corresponent concurs públic, sense que el preu d'alie-

nació de la finca pogués ser inferior respecte al fixat el desembre del 2007. Així mateix, l'adquirent s'hauria de subrogar en les obligacions derivades dels compromisos acceptats per la societat comarcal en el conveni.

- Es van mantenir les previsions del conveni signat l'any 2005, de tramitació de la venda conjunta de la parcel·la R.13 amb licitació pública en una única operació jurídica. No obstant això, es va modificar en el sentit que seria la societat comarcal REGESA l'entitat encarregada d'aquesta licitació, tot i que el producte que pogués derivar-se se la transmissió dels terrenys de titularitat seva no havia d'entendre's inclòs en l'àmbit d'aquest conveni. En cas que la subhasta pública resultés deserta i en aplicació de les disposicions de la legislació sobre contractes del sector públic, la societat comarcal podria convocar el corresponent procediment negociat, sempre que els termes de la nova licitació no alteressin essencialment les condicions de la subhasta.

Un cop formulada la proposta d'adjudicació de la venda dels terrenys per la Mesa de Contractació constituïda per REGESA, aquesta hauria de ser confirmada pels respectius òrgans de govern competents de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, del Consell Comarcal del Barcelonès i de la societat comarcal. Posteriorment, s'atorgaria una única escriptura pública de venda de les finques en favor de l'adquirent seleccionat, el qual pagaria a cadascuna de les entitats venedores la part del preu que els correspongués en proporció als terrenys de què eren propietàries.

L'Ajuntament, un cop rebut l'ingrés derivat de l'alienació de la seva propietat, hauria d'efectuar, en un termini màxim de quinze dies, una transferència en favor del Consell Comarcal del Barcelonès, per tal que el Consell destinés aquesta quantitat al pagament a la societat REGESA, de les obres executades.

- Un cop finalitzat el procés d'alienació de les propietats comarcal i municipal de les finques R.13, s'hauria d'efectuar la liquidació econòmica d'aquest conveni. A aquest efecte s'hauria de reunir novament el Comitè Gestor creat en el marc d'aquest conveni.

Caldria que s'estudiés la possibilitat d'incloure les fórmules de compensació dels costos financers estat assumits per la societat comarcal REGESA durant tot el temps que havia avançat a càrrec seu el finançament de l'operació. Aquestes fórmules haurien de tenir en compte tant les dates de recepció de les obres com les de cobrament efectiu de factures lliurades al Consell Comarcal del Barcelonès.

- Un cop determinat l'import de la liquidació final del conveni, s'hauria de verificar si els ingressos rebuts havien estat suficients per finançar les despeses derivades de les obres corresponentment actualitzades. En cas d'equilibri, el conveni es donaria per liquidat i finalitzaria la seva vigència.

Pel possible desequilibri en la liquidació d'aquest conveni, el Consell Comarcal del Barcelonès es comprometia a efectuar una reserva econòmica de les dotacions incloses en

el pressupost comarcal del 2009 destinades al finançament de les quotes urbanístiques i que finalment no haguessin estat gastades abans de la transmissió dels terrenys a l'adquirent (en el moment de la signatura del contracte, 2.775.588,28 €). Aquesta reserva es destinaria a cobrir, en tot o en part, aquest desequilibri.

Si aquesta reserva fos insuficient per cobrir el desequilibri, el Comitè Gestor hauria d'arbitrar els mecanismes per garantir a la societat comarcal la percepció dels fons complementaris necessaris fins a aconseguir l'equilibri econòmic complet de l'operació.

El 25 de novembre del 2009 l'interventor de l'Ajuntament va emetre un informe sobre l'addenda en el qual feia les observacions següents:

- Amb relació a la primera addenda del conveni, es remetia a l'informe emès en el sentit que encara no es tenia el finançament corresponent per poder assumir la despesa.
- Amb relació al conveni subscrit amb REGESA de 28 de desembre del 2007 creu que s'hauria de revisar per tal de reflectir la possibilitat de la venda directa.
- Amb relació a la inclusió en la liquidació econòmica del conveni, de fórmules de compensació de la despesa financera assumida per REGESA, creu que suposaria un major cost per a l'Ajuntament.

Amb data 30 de novembre del 2009 el Ple de l'Ajuntament va acordar aprovar l'addenda al conveni condicionada a l'informe favorable del DGAP sobre la modificació del conveni de transmissió de la parcel·la R.3 a REGESA, és a dir, sobre el fet que la promoció, construcció i comercialització dels habitatges no fossin assumits directament per la societat comarcal sinó per un promotor públic o privat, prèvia transmissió de la titularitat del sòl.

De l'extracte de l'acta del Ple es desprèn que algun dels regidors va manifestar els seus dubtes amb relació al teòric equilibri econòmic del conveni.

m) Formalització en escriptura pública de la venda de la parcel·la R.3 a REGESA el 30 de desembre del 2009

El 30 de novembre del 2009, el Ple va acordar per majoria absoluta dels seus membres la modificació de l'acord signat entre l'Ajuntament i REGESA, a l'efecte de preveure la possibilitat que la promoció, construcció i comercialització dels habitatges protegits a ubicar en aquesta parcel·la no fossin assumides directament per la societat comarcal, sinó per una tercera entitat.

La selecció d'aquest promotor s'hauria de fer mitjançant la convocatòria del corresponent concurs públic de transmissió del sòl, sense que el preu d'alienació de la parcel·la fos inferior al fixat en el conveni subscrit per l'Ajuntament i REGESA el 28 de desembre del

2007. Així mateix l'adquirent s'hauria de subrogar en els compromisos acceptats per la societat comarcal en el conveni.

L'acord del Ple quedava condicionat a rebre l'informe de la DGAL amb relació a aquesta modificació. La resposta de la DGAL, del 14 de desembre del 2009, indicava el següent:

La transmissió de la parcel·la a una entitat tercera en tant mantingui les previsions del planejament vigent, manté la identitat dels elements objectius i subjectius de la transmissió i, no es considera necessària l'emissió d'un nou informe sobre l'operació patrimonial de l'ens local ni, en tot cas, de les futures i possibles transmissions que porti a terme l'empresa adquirent, REGESA.

La compravenda entre l'Ajuntament i REGESA es va formalitzar en escriptura el 30 de desembre del 2009, per l'import inicialment fixat de 3.312.000,00€ més l'IVA. Es determinava com a termini màxim de construcció el 21 d'abril del 2012.

n) Concurs públic de venda per part de REGESA de la finca R.3 del 21 de gener del 2010

El 21 de gener del 2010, tres setmanes després de la compra de la parcel·la a l'Ajuntament, es publicà en el DOGC la licitació per part de REGESA de la parcel·la R.3 per un preu fix de 3.312.000,00€. També es va determinar que l'adjudicatari hauria d'assumir la totalitat de les càrregues urbanístiques i una part variable del cost del projecte.

Segons els termes establerts en la clàusula cinquena del Plec de condicions economico-administratives, el tipus de licitació era invariable i fix atès que no s'exigia millorar l'oferta econòmica.

Els criteris d'adjudicació eren els següents:

- Forma de pagament (20 punts): Coincidint amb l'escriptura pública, s'havia de fer efectiu com a mínim el 20% del total del preu de la transmissió (incloent-hi les despeses del projecte). El termini màxim de pagament de la resta de preu seria de cent dies naturals a comptar des de la data de l'escriptura pública. Dins els límits establerts, obtindria millor puntuació el licitador que oferís pagaments de menor termini i major quantia.
- Termini per iniciar i acabar la construcció (30 punts): Obtindria millor puntuació el licitador que oferís els menors terminis d'inici i final d'obra a comptar des de l'obtenció de la llicència i que justificués la seva viabilitat.
- Mitjans i experiència en la gestió d'adjudicació (30 punts): Obtindria millor puntuació el licitador que acredités disposar d'un equip de gestió amb major coneixement i experiència en tramitació d'expedients d'adjudicació d'habitatges protegits i acompanyament i assistència als adjudicataris.

- Assumpció del cost del projecte (20 punts): Obtindria major puntuació el licitador que oferís un major percentatge de pagament del cost del projecte, avaluat en 123.172,51 € més IVA.

És patent la falta de concreció del mètode de valoració a emprar per a tots els elements que es valoraven com a criteris d'adjudicació i és remarcable que no s'inclogués com a millora el preu de licitació i en canvi sí, l'assumpció del cost del projecte que, només representava un 3,7% del preu de la parcel·la.

Així mateix, destaca com a criteri d'adjudicació, que obtindria la major puntuació el licitador que acredités disposar d'un equip de gestió amb major coneixement i experiència en tramitació d'expedients d'adjudicació d'habitatges protegits i acompanyament i assistència als adjudicataris.

El criteri d'experiència no pot ser acceptat com a criteri de valoració, ja que quedaria inclòs en la solvència tècnica i, per tant, és un criteri de selecció, però no de valoració per a la determinació de l'oferta econòmicament més avantatjosa. Així s'han pronunciat tant la Comissió Europea com el Tribunal de Justícia de la Unió Europea i els diversos òrgans consultius de contractació en l'àmbit català i estatal.

No hi havia cap criteri que prioritzés la selecció d'adjudicataris que proposessin els millors preus finals dels habitatges protegits.

El dia 8 de febrer del 2010 es van obrir les pliques i l'adjudicatària va ser URBEMAR (propietària majoritària del projecte de reparcel·lació) que corresponia a l'única oferta presentada.

2.4.6.3. Venda a l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial

L'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL) és un organisme públic amb personalitat jurídica pròpia dependent de la MMAMB que adopta la forma d'entitat pública empresarial local.

L'IMPSOL té entre els seus objectius la gestió de sòl i la promoció d'habitatges de protecció oficial en els municipis que integren la MMAMB. És un òrgan de gestió directa dels municipis mancomunats i pot establir convenis amb els ens locals amb autorització de la MMAMB, d'acord a l'article 306 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS), aprovat pel Decret 179/1995, del 13 de juny.

Segons estableix l'article 161.1.a del TRLUC, es permet als ajuntaments l'alienació directa de terrenys del PMSH a promotors públics perquè hi construeixin habitatges protegits.

a) Conveni entre l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial

Amb data 13 de juliol del 2006, l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i l'IMPSOL van signar un conveni que tenia com a objecte la promoció, construcció i comercialització de 289 habitatges protegits a les parcel·les R.7, R.8, R.16, R.17 i part de la R.19 del sector La Catalana.

Segons es manifestava en l'esmentat conveni, la MMAMB, a requeriment de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, va col·laborar de forma decisiva en l'establiment dels paràmetres de la modificació urbanística del sector La Catalana. Per aquest motiu, l'Ajuntament va voler comptar amb la participació de la MMAMB per promoure habitatges protegits segons les previsions del planejament.

El preu de la transmissió dels terrenys es va fixar en 11.188.400,00 € (IVA exclòs). El pagament s'havia de fer segons el calendari següent:

- Un 10%, és a dir, 1.118.840,00 €, quan se signés el conveni.
- La resta s'hauria de satisfer en cinc pagaments semestrals de 2.013.912,00 €, comptats a partir d'aquesta data.

El conveni establia que, l'escriptura pública de compravenda s'atorgaria quan l'Ajuntament fos el titular registral de les finques i, en aquell acte, l'IMPSOL abonaria la totalitat de l'IVA de l'operació.

En sessió del 22 de juny del 2006 el Ple va aprovar per unanimitat el conveni, en compliment del que disposa l'article 114.3.1 del TRLMRLC i l'article 47.2.m de la Llei 7/1985, reguladora de les bases del règim local, que determina que l'adopció d'acords d'alienació de béns, la quantia dels quals excedeixi del 20% dels recursos ordinaris del seu pressupost s'ha de fer amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació.

L'Ajuntament va optar per alienar aquests béns mentre la inscripció registral del Projecte de Reparcel·lació es trobava en tràmit, basant-se en l'article 136.2 de la Llei 33/2003, del 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, que ho permet en el cas que aquesta circumstància es posi en coneixement de l'adquirent i aquest l'accepti.

b) Calendari de cobraments

L'escriptura de compravenda és del 17 d'abril del 2007. Els cobraments reals que es van ajustar al calendari de pagaments fixat pel conveni són els següents:

Data de cobrament	Concepte	Import	IVA	Total
13.07.2006	Signatura del conveni (10%)	1.118.840,00	179.014,40	1.297.854,40
19.01.2007	Primer semestre	2.013.912,00	322.225,92	2.336.137,92
17.04.2007	Escriptura de compravenda	-	1.288.903,68	1.288.903,68
19.07.2007	Segon semestre	2.013.912,00	-	2.013.912,00
07.01.2008	Tercer semestre	2.013.912,00	-	2.013.912,00
16.07.2008	Quart semestre	2.013.912,00	-	2.013.912,00
21.01.2009	Cinquè semestre	2.013.912,00	-	2.013.912,00
Total		11.188.400,00	1.790.144,00	12.978.544,00

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

En la data d'escripturació de la compravenda es van reconèixer els drets corresponents als quatre últims terminis de cobrament de les parcel·les per un import de 8.055.648,00 €; pel que fa als ingressos anteriors, s'havien reconegut els drets corresponents en el moment del seu cobrament.

La totalitat dels drets provinents d'aquesta alienació s'ha separat de la resta dels drets reconeguts de l'Ajuntament per tal de controlar las finalitats a què es destinaven.

c) Sol·licitud d'informe a la DGAL

Segons determina l'article 40.2 del RPEL, si el valor dels béns immobles excedeix el 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació, com és aquest cas, cal un informe previ del DGAP.

L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim de trenta dies. Si transcorre aquest termini sense que s'hagi emès l'informe es poden prosseguir les actuacions. Si l'informe no és favorable, el Ple ha d'adoptar l'acord d'alienació o de gravamen amb el vot favorable de les dues terceres parts del nombre de fet i, en tot cas, de la majoria absoluta dels membres legals de la corporació.

En resposta a la sol·licitud de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs de data d'entrada 22 de setembre del 2006, la DGAL va emetre un informe el 31 d'octubre del 2006 –amb nou dies de retard respecte al termini màxim– en què determinava que es podien alienar les parcel·les de referència directament a l'IMPSSOL per destinar-les a la construcció i promoció d'habitatges protegits sempre que:

- Es complissin els preceptes legals i reglamentaris en vigor.
- S'inscrivissin les parcel·les a nom de l'Ajuntament d'acord amb l'article 40.1.a del RPEL.
- Els terrenys figuressin incorporats al PMSH.
- En especial, que es completés l'expedient amb un informe del tècnic municipal sobre la valoració dels terrenys efectuada d'acord amb els criteris establerts en la Llei 6/1998, del 13 d'abril, de règim de sòl i valoracions.

d) Destinació dels ingressos de l'alienació

Segons el tancament pressupostari de l'exercici 2010, la destinació prevista dels ingressos de la venda es va distribuir en els projectes d'inversió que es detallen a continuació:

Concepte	Codi	Import	Executat	No executat
Construcció llar d'infants	2004.07	77.000,00	77.000,00	0,00
Noves dependències Policia local	2004.12	80.916,70	80.916,70	0,00
Rehabilitació Casal Barri Besòs	2006.33	400.573,86	400.573,86	0,00
Rehabilitació. instal·lació elèctrica Ajuntament	2006.34	199.000,00	163.117,95	35.882,05
Aprofitament aigües freàtiques marge esquerre	2007.03	179.000,00	173.282,24	5.717,76
Mobilitat urbana i barreres arquitectòniques	2007.05	26.367,98	26.367,98	0,00
Urb. Plaça Guillermo Vidaña 1a fase	2007.07	58.162,86	58.162,86	0,00
Construcció edifici carrer Joan Fiveller	2007.10	1.516.000,00	1.007.545,89	508.454,11
Habitatges dotacionals carrer Sant Joaquim	2007.12	599.000,00	534.898,75	64.101,25
Adquisició immobles	2007.13	1.372.409,92	1.372.409,92	0,00
Vestidors pista esportiva carrer Major	2007.14	214.183,05	214.183,05	0,00
Reforma casal avis carrer Mare Deu Carme	2007.26	47.562,15	47.562,15	0,00
Reforma Biblioteca municipal	2007.27	142.831,92	44.446,89	98.385,03
Adequació locals Parc La Pau	2007.29	136.901,52	136.901,52	0,00
Rehabilitació Pavelló Besòs	2007.32	51.178,53	51.178,53	0,00
Rehabilitació Edif. Petanca C/ Valls d'Andorra	2007.34	59.262,65	59.262,65	0,00
Construcció carpa Mercat	2007.35	810.264,65	0,00	810.264,65
Remodelació enllum. públic polígl. industrial i altres	2008.14	162.322,43	162.322,43	0,00
Supressió barreres arquitectòniques	2008.15	50.000,00	0,00	50.000,00
Construcció Mercat Municipal	2008.16	2.000.694,38	160.099,33	1.840.595,05
Remodelació sota la C-31.	2008.26	336.182,41	167.423,50	168.758,91
Vies públiques millora mobilitat urbana	2008.30	49.000,00	0,00	49.000,00
Remodelació cruïlla c. Balmes – c. Pereda	2008.31	138.000,00	0,00	138.000,00
Obres complementàries urbanització Pl. de la Vila	2008.35	109.536,39	109.536,39	0,00
Remodelació carrer Ricart	2009.12	79.000,00	0,00	79.000,00
Rehabilitació i remodelació CEIP Pompeu Fabra	2009.15	99.000,00	99.000,00	0,00
Remodelació Parc de la Ribera fase II	2009.16	18.980,27	18.980,27	0,00
Reposició urbanització Pont N-II i entorn	2009.17	405.386,36	23.565,92	381.820,44
Remodelació avinguda Catalunya	2009.23	79.000,00	0,00	79.000,00
Jocs infantils	2009.29	58.607,27	58.607,27	0,00
Motorització grades Poliesportiu Mina	2009.30	25.000,00	25.000,00	0,00
Obra Biblioteca Mina. Consorci Mina	2009.40	324.000,00	324.000,00	0,00
Poliesportiu Mina. Consorci Mina	2009.41	274.000,00	274.000,00	0,00
Instal·lació plaques solars edificis	2009.56	30.000,00	29.928,58	71,42
Urbanització carrer Onze de Setembre	2010.08	208.094,21	0,00	208.094,21
Urbanització carrer Andreu Soler	2010.10	172.003,99	86.434,17	85.569,82
Urbanització carrer Andreu Vidal i Monges	2010.11	598.976,50	131.870,53	467.105,97
Totals		11.188.400,00	6.118.579,33	5.069.820,67

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

2.4.6.4. Venda a la cooperativa Habitatges Veïnals de Catalunya, SCCL

La Confederació d'Associacions de Veïns de Catalunya (CONFAVC) es va constituir com a entitat d'interès general i sense finalitat de lucre. El Ministeri d'Interior va declarar-la associació d'utilitat pública per l'Ordre del 2 d'octubre del 2000.

Aquesta Confederació agrupa les federacions i coordinadores d'associacions de veïns i les associacions de veïns que ho sol·licitin, sigui quin sigui el seu àmbit territorial, i actua en tot el territori autonòmic. Segons estableix l'article 2 dels seus Estatuts, té capacitat jurídica suficient per crear i fomentar cooperatives.

En data 28 de febrer del 2004 la CONFAVC va crear una cooperativa amb el nom d'Habitatges Veïnals de Catalunya, SCCL (en endavant, Habitatges Veïnals de Catalunya). Els socis fundadors d'aquesta cooperativa eren membres de la Junta de la CONFAVC sense dret a habitatge.

L'article 2 dels Estatuts d'Habitatges Veïnals de Catalunya estableix que té per objecte social procurar als seus socis habitatges a preu de cost, els serveis o les edificacions complementàries, organitzar l'ús dels habitatges pel que fa referència als elements comuns i regular-ne l'administració, conservació i millora.

a) Actuacions prèvies a la signatura del conveni entre l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i Habitatges Veïnals de Catalunya, SCCL

Segons consta en la Memòria de l'Alcaldia relativa al conveni a subscriure entre Habitatges Veïnals de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs sobre una part de la parcel·la R.19 per a la construcció d'habitatges protegits, l'Ajuntament va considerar procedent que les institucions públiques i les entitats declarades d'utilitat pública promoguessin habitatges protegits segons les previsions del planejament.

D'acord amb l'article 161.1 del TRLUC, en concordança amb l'article 225 del RLUC, es permet als ajuntaments l'alienació directa de terrenys del PMSH a entitats de caràcter benèfic social per construir habitatges protegits.

En resposta a la sol·licitud de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs (registre d'entrada del DGAP del 14 de setembre del 2007), el 8 d'octubre del 2007 la DGAL va emetre un informe en què conclouïa que per a l'alienació directa a Habitatges Veïnals de Catalunya de la parcel·la de referència, s'havia de tenir present el que estableix l'article 129 de la Llei 18/2002, del 5 de juliol, de cooperatives, o fer la designació de l'entitat adjudicatària d'acord amb el que estableix l'article 160 del TRLUC per tal de garantir els principis de publicitat i lliure concurrència.

L'article 129 de la Llei 18/2002 estableix que, pel que fa a qualsevol mesura de foment que hi sigui aplicable, tenen la mateixa condició que la resta d'entitats sense ànim de lucre les cooperatives en el estatuts socials de les quals s'especifiqui expressament el següent:

- Que els excedents de lliure disposició, un cop ateses les dotacions als fons obligatoris, no es distribueixen entre els socis, sinó que es destinen, mitjançant una reserva estatutària irrepartible, a les activitats pròpies d'aquesta classe de cooperativa, a la qual es poden imputar totes les pèrdues, de conformitat amb allò que estableix aquesta Llei.
- Que el càrrec de membre del Consell Rector i el d'interventor de comptes no són remunerats, sens perjudici que les persones que els ocupen puguin ser rescabaldades de les despeses originades en l'exercici del càrrec.
- Que les aportacions dels socis al capital social, tant les obligatòries com les voluntàries, no poden meritjar un interès superior a l'interès legal del diner, sens perjudici de les actualitzacions corresponents.
- Que les retribucions dels socis treballadors o, si escau, dels socis de treball i del personal que treballi per compte d'altri no poden superar el 150% de les retribucions que, en funció de l'activitat i categoria professional, estableixi el conveni col·lectiu aplicable al personal assalariat del sector i de la zona corresponent.

En sessió del 24 d'octubre del 2007 el Ple de l'Ajuntament va aprovar el conveni entre Habitatges Veïnals de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs referent a l'alienació de part de la parcel·la R.19 del sector La Catalana per a la construcció d'habitatges protegits. Aquest acord estava condicionat al fet que la cooperativa aportés certificació comprensiva que es reunien tots els requisits de l'article 129 de la Llei 18/2002, del 5 de juliol, de cooperatives, per ser considerada entitat sense ànim de lucre.

El secretari del Consell Rector de la cooperativa va aportar certificació que en data 11 de desembre del 2007, s'havien adaptat els Estatuts Socials, en concret, amb la introducció dels dos nous articles següents:

- Article 10 bis: regula que les retribucions dels socis treballadors o del personal, no podran superar el 150% de les retribucions que, en funció de l'activitat i la categoria professional, marqui el conveni col·lectiu aplicable al personal assalariat del sector i de la zona corresponent.
- Article 32.4: determina que els excedents de lliure disposició, un cop ateses les dotacions als fons obligatoris, no es distribueixen entre els socis sinó que es destinen, mitjançant una reserva estatutària irrepartible, a les activitats pròpies d'aquesta classe de cooperativa, a la qual es poden imputar totes les pèrdues.

Per altra banda, es va considerar que el requisit que les aportacions dels socis al capital social no podien meritjar un interès superior a l'interès legal del diner, es trobava tàcitament regulat ja que no es deia el contrari.

Amb posterioritat a l'emissió de l'informe de la DGAL, però abans de la signatura del conveni, va entrar en vigor la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la qual especifica el següent:

- Són promotors socials d'habitatges, entre altres, les cooperatives d'habitatge (article 51.2.a).
- S'inclouen com a actuacions susceptibles de ser protegides en matèria d'habitatge la compra o la urbanització de sòl per destinar-lo a habitatges protegit (article 68.1.a).
- Es consideren habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta Llei o pels plans i programes d'habitatges (article 74).

Per tant, Habitatges Veïnals de Catalunya podia rebre el qualificatiu d'entitat de caràcter social, en el sentit a què fa referència l'article 161.1.a del TRLUC en el moment de la formalització del conveni.

S'ha de tenir en consideració que, segons determina la Llei del dret a l'habitatge, en el cas de les promocions que es facin sobre sòl la qualificació urbanística del qual imposi la destinació d'HPO, la Generalitat ha de formalitzar convenis de col·laboració amb les societats cooperatives d'habitatges, per concretar les modalitats de promoció i fer compatibles els criteris i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb els principis i les disposicions de la Llei 18/2002, del 5 de juliol, de cooperatives.

Abans que les dues parts subscrivissin el conveni, l'11 d'abril del 2008, el conseller delegat de la cooperativa va presentar un escrit en què exposava la necessitat de modificar les condicions del conveni referit. Els motius eren els següents:

- Les condicions urbanístiques i legals derivades de la situació del sector La Catalana, és a dir, el procediment d'execució de la urbanització i el seu termini temporal, i la necessitat de reallotjament dels afectats de la parcel·la, feien necessari modificar les condicions del conveni pel que fa al termini d'execució i al calendari de pagaments.
- La situació en aquells moments en el mercat immobiliari feia que no es pogués obtenir un finançament adequat del sector bancari per fer front immediatament al pagament total de la parcel·la a adjudicar.

Aquesta petició va provocar l'endarreriment de les previsions inicials de pagament aprovades pel Ple de l'Ajuntament, que eren d'un 10%, a la signatura del conveni i la resta a satisfer en un pagament únic en un termini màxim de deu mesos comptats a partir de la signatura del conveni.

b) Conveni entre l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i Habitatges Veïnals de Catalunya, SCCL

Amb data 13 de juny del 2008, l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i Habitatges Veïnals de Catalunya van signar el conveni que tenia com a objecte la construcció, promoció i

comercialització de, com a màxim quaranta habitatges de protecció oficial i el corresponent aparcament, d'una part de la parcel·la R.19-B del projecte de reparcel·lació de La Catalana.

Segons el conveni, la totalitat del cost de les obres d'urbanització (incloses les ja efectuades) que corresponen a la parcel·la aniria a càrrec d'Habitatges Veïnals de Catalunya. El seu pagament es faria efectiu des de la data de signatura del present conveni, a mesura que la Junta de Compensació girés les corresponents derrames.

L'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs és qui hauria d'establir els criteris d'adjudicació de la promoció, de conformitat amb el que disposa l'article 102 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que regula el procediment d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial promoguts per societats cooperatives d'habitatges.

El preu de la transmissió dels terrenys es fixava en 1.930.000,00€ (IVA exclòs) i el pagament s'havia de realitzar segons el calendari següent:

- Un 10% sis mesos després de la signatura del conveni
- Un 20% durant l'últim trimestre del 2009
- Un 20% durant l'últim trimestre del 2010
- El 50% restant en funció de la situació que s'esdevingués abans, durant l'abril de l'any 2012, o bé quan s'obtingués la llicència d'obres. En aquest moment es duria a terme l'elevació de l'alienació a escriptura pública.

En el cas que Habitatges Veïnals de Catalunya no dugués a terme la promoció en els termes o condicions establertes en el conveni, l'Ajuntament optaria per exercir el dret a retracte conforme a la legislació vigent en tot o en la part de l'edificació en què fossin manifestos els incompliments referits a l'ocupació o transmissió dels habitatges qualificats amb el règim de protecció.

c) Calendari de cobraments

Els ingressos reals fins a la data de finalització del treball de camp són els següents:

Data prevista en el conveni	Data real	Concepte	Import	IVA	Total
13.12.2008	13.06.2009	Primer termini (10%)	193.000,00	30.880,00	223.880,00
4t trim. 2009	11.11.2009	Segon termini (20%)	386.000,00	61.760,00	447.760,00
4t trim. 2010	-	Tercer termini (20%)	386.000,00	69.480,00	455.480,00
Abril 2012*	-	Quart termini (50%)	965.000,00	173.700,00	1.138.700,00
Total			1.930.000,00	335.820,00	2.265.820,00

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

* O bé, quan s'obtingués la llicència d'obres, si és abans.

Com es pot observar en el quadre anterior, la cooperativa no va complir el tercer termini de pagament previst en el conveni; el 15 de desembre del 2010 va sol·licitar l'ajornament del tercer pagament fins al mes de juny del 2011, moment en què preveia obtenir la llicència d'obres i el corresponent finançament. L'ajornament es va demanar per raons d'insuficiència de la tresoreria de la cooperativa. El Ple de l'Ajuntament ho va aprovar per unanimitat.

El 2 de juny del 2011 la cooperativa va presentar una nova sol·licitud d'ajornament del tercer pagament fins al mes de desembre del 2011, moment en què es preveia obtenir la llicència d'obres i el corresponent finançament. L'ajornament es va demanar per raons d'insuficiència de la tresoreria d'aquell moment de la cooperativa. L'acord va ser aprovat per majoria absoluta, i també es va aprovar fer-lo arribar a la DGAL.

2.4.6.5. Observacions amb relació a l'alienació o gravamen de béns immobles

a) Falta d'acompliment dels terminis per a la construcció i posada en ús dels habitatges protegits segons les previsions del planejament urbanístic del sector La Catalana

Segons la informació facilitada per l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, l'estat actual de posada en ús de les diferents parcel·les destinades a habitatge protegit i la seva comparació amb la data prevista segons el planejament urbanístic és la següent:

Parcel·la	Metres quadrats de sostre d'ús d'habitatge	Nombre màxim d'habitatges	Data prevista	Data real
R.2	4.539	52	Octubre 2008	Juliol 2010
R.3	8.280	92	Octubre 2008	-
R.6	5.635	54	Octubre 2008	Juliol 2010
R.7	5.635	54	Octubre 2008	Març 2011
R.8	5.635	54	Octubre 2008	Desembre 2010
R.16	5.130	57	Abril 2012	-
R.17	5.130	57	Abril 2012	-
R.19	10.016	107	Abril 2012	-
Totals	50.000	527		

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

En tots els casos que s'ha atorgat la llicència d'ús i ocupació s'ha incomplert el termini establert. Pel que fa a les parcel·les de la segona fase, amb previsió d'abril de l'any 2012, segons manifestacions del personal de l'Ajuntament, no serà possible que les edificacions es realitzin en aquesta data.

b) Falta d'acompliment de les condicions d'ús dels habitatges de protecció oficial construïts a la parcel·la R.7 segons les determinacions del planejament urbanístic del sector La Catalana

El planejament urbanístic vigent per a la parcel·la R.7 s'ha detallat en l'apartat 2.4.6.1, que descriu els principals trets del text refós de la modificació puntual del PGM en el sector La Catalana, de la modificació del PGM en el front litoral i marge dret del riu Besòs, aprovat el 14 de juliol del 2005.

En les normes urbanístiques d'aquest document, en concret, en les condicions d'ús i domini de la parcel·la R.7, s'especificava que el nombre màxim d'habitatges seria de cinquanta-quatre, que serien de protecció pública amb una superfície màxima de 5.635,0 m² de sostre. Quant a la dotació d'habitatge de protecció pública, s'indicava que les parcel·les destinades a règims de "protecció pública" s'adscriurien als règims de protecció general i especial establerts per la legislació vigent.

No obstant això, segons la qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial emesa per la Direcció General de Promoció de l'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, els cinquanta-quatre habitatges d'aquesta promoció es van qualificar en el règim de preu concertat

Aquesta nova tipologia d'habitatge protegit es va crear al Decret 454/2004, del 14 de desembre (i entrada en vigor el 16 de gener del 2005), de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007 com una línia d'habitatges protegits, amb un preu intermedi entre l'habitatge protegit general i els preus mitjans dels habitatges del mercat lliure, que s'adreçava especialment a capes de la població que no podien ser beneficiàries de la protecció oficial, però que tenien especials dificultats econòmiques per accedir als preus dels habitatges del mercat lliure.

L'article 20.2 d'aquesta norma estableix que l'origen dels habitatges de preu concertat pot ser, entre d'altres, —sense aplicació en aquest supòsit—, que el planejament el destinés a aquesta finalitat, cosa que en aquest cas no es dona.

El principi rector en matèria de reparcel·lacions urbanístiques és la igualtat, de manera que l'objectiu és que s'arribi a una equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament. El projecte de reparcel·lació havia de complir aquestes exigències d'igualtat i proporcionalitat i aplicar un coeficient de ponderació per a cada ús previst del sòl.

Amb vista a la repercussió dels costos d'urbanització sobre els diferents aprofitaments lucratis projectats, es van prendre com a referència els coeficients de ponderació d'aquests aprofitaments, acordats en el conveni urbanístic subscrit amb el propietari majoritari del sector i descrit en el punt 2.4.6.1.b, per a la posterior adjudicació reparcel·lària i, a partir d'aquests, es va calcular l'aprofitament total ponderat.

Aquests coeficients s'han detallat per a habitatge lliure amb un 1 (valor màxim) i, per a l'habitatge de protecció oficial en règim general amb un coeficient de 0,280; segons el "Document D. Estudi Econòmic i Financer" de la modificació del PGM, en què es detalla el finançament de les càrregues d'urbanització atribuïbles al sector, correspondria una repercussió unitària d'entre 381,4€ per metre quadrat de sostre i 106,8€ per metre quadrat de sostre depenent de si es tracta d'HL o d'HPO.

La repercussió unitària per a l'habitatge protegit en règim de preu concertat es trobaria en un punt intermedi entre aquests dos valors que no es va tenir en consideració per a la distribució de les càrregues del sector.

c) Falta d'informes preceptius del secretari i de l'interventor per a l'aprovació de determinats convenis per part del Ple de l'Ajuntament

Segons estableix la normativa, són funcions públiques necessàries en totes les corporacions locals i reservades a funcionaris amb habilitació de caràcter estatal l'assessorament legal preceptiu i el control i la fiscalització interna de la gestió economicofinancera i presupostària.

En les operacions patrimonials analitzades s'han observat una sèrie de mancances en l'exercici d'aquestes funcions que s'enumeren a continuació:

Assessorament legal preceptiu

El secretari de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs no va emetre cap informe amb relació a la legalitat del conveni a subscriure amb el Consell Comarcal del Barcelonès. En la data de la seva aprovació no existia una valoració de les parcel·les propietat de l'Ajuntament que s'alienaven en contraprestació del cost de les actuacions urbanístiques i, per tant, no es podia verificar si, a resultes del seu import, s'exigiria un quòrum de votació especial que al seu torn, requeriria de manera expressa l'informe previ del secretari de la corporació.

No obstant això, en l'extracte de l'acta del Ple del 19 de maig del 2005, en què s'acorda aprovar aquest conveni, l'alcalde va argumentar que aquest havia estat treballat amb tots els serveis jurídics i tècnics de l'Ajuntament, i va fer referència a un informe de la unitat jurídica de l'Àrea de Territori. En l'extracte de la mateixa acta no hi consta que el secretari de la corporació hagués fet cap nota de conformitat o disconformitat a l'informe abans esmentat, com tampoc que hagués demanat la paraula al president de la corporació per fer una apreciació relacionada amb la legalitat del conveni.

Tampoc no van ser emesos els informes jurídics previs corresponents a les dues addendes successives del conveni, en les quals ja es coneixia que l'alienació excedia del 10% dels recursos ordinaris del pressupost i que, per tant, l'acord s'havia d'adoptar per majoria

absoluta del nombre legal de membres de la corporació, tal com es va fer, segons determina l'article 9.3 del Reglament orgànic municipal.¹⁸

Cal dir que el Tribunal Suprem emfatitza la funció institucional dels informes del secretari de la corporació de subministrar a la corporació local els elements de judici jurídics necessaris per a una valoració justa i encertada de la solució que es proposi adoptar.

La funció d'assessorament legal en assumptes d'especial transcendència, com és aquest conveni, és un suport bàsic al Ple de la corporació per garantir la seva adequació a l'ordenament jurídic.

Control i fiscalització interna de la gestió economicofinancera i pressupostària

L'interventor de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs no va emetre cap informe previ corresponent al conveni subscrit amb el Consell Comarcal del Barcelonès el 16 de juny del 2005 per a l'alienació d'unes finques propietat de l'Ajuntament com a contraprestació a l'execució de certes actuacions urbanístiques valorades en uns 12 M€.

Així mateix, tampoc no va emetre cap informe amb relació al conveni aprovat amb l'IMPSOL per a la venda d'unes parcel·les del sector La Catalana per 11,2 M€.

d) Mancances en el tràmit d'aprovació per part del Ple de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs del conveni subscrit amb el Consell Comarcal del Barcelonès

D'acord amb el que disposa l'article 82 del Reial decret 2568/1986, del 28 de novembre, per mitjà del qual es va aprovar el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals (ROFRJEL),¹⁹ com a norma general, la deliberació de qualsevol assumpte en el Ple d'un ajuntament demana, com a requisit previ, que se n'hagi emès dictamen o informe previ o que hagi estat sotmès a consulta de la Comissió informativa corresponent.

Excepcionalment, els assumptes es poden sotmetre a deliberació i votació pel procediment d'urgència, la qual cosa implica l'exempció del dictamen previ i preceptiu de la Comissió Informativa. Ara bé, cal tenir present que la urgència s'ha de justificar i de motivar degudament, segons determina l'esmentat article.

La denominada "presa en consideració del conveni", que no era altra cosa que l'autorització del Ple de la corporació per subscriure el conveni per mitjà del procediment d'urgència, és un fet greu pels motius següents:

18. Paràgraf modificat per les al·legacions presentades per l'Ajuntament.

19. Paràgraf modificat per les al·legacions presentades per l'Ajuntament.

- L'alcalde de l'Ajuntament no justifica en cap moment els motius de la urgència.
- La mateixa cronologia dels fets desmenteix aquesta urgència (el conveni no es va signar fins prop d'un mes després de l'autorització pel Ple).
- No té cap mena de lògica sotmetre a la consideració del Ple un conveni que té per objecte l'execució de projectes, sense que s'hagin aprovat prèviament els projectes tècnics que s'han d'executar i sense que s'hagi fet un estudi acurat del cost del projecte.
- La sostracció del dictamen o informe previ preceptiu al Ple de la corporació dificulta (o fins i tot impedeix) als membres de la corporació el seu dret d'exercir les funcions públiques que tenen assignades (article 23.2 de la Constitució).
- La mateixa magnitud de l'operació (propera als 12 M€, segons manifesten els regidors) reclama un altre ritme i seguir de forma acurada, precisa i rigorosa tots i cadascun dels tràmits fixats per la llei.
- El Tribunal Suprem, en un cas anàleg al que ara es tracta, havia manifestat que aquesta incidència (referint-se a la tramitació per mitjà del procediment d'urgència sense cap causa que ho justifiqui) no queda en l'àmbit de l'accessori, circumstancial, adjectiu o contingent sinó que envaeix aspectes substantius, principals i nuclears.

La presa en consideració del conveni del 16 de juny del 2005 per part del Ple de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs (en sessió del 19 de maig del 2005), per mitjà del procediment d'urgència i sense cap causa manifesta que ho justifiqués, suposa una infracció del que disposa el ROFRJEL.

e) Inexistència de crèdit pel finançament de les actuacions urbanístiques que havia de realitzar REGESA en el marc del conveni subscrit amb el Consell Comarcal del Barcelonès

El conveni subscrit el 16 de juny del 2005 entre el l'Ajuntament i el Consell Comarcal del Barcelonès i les seves successives addendes, estableix la realització d'unes actuacions urbanístiques a realitzar al terme municipal de Sant Adrià de Besòs i finançades mitjançant la venda d'uns béns patrimonials propietat de l'Ajuntament i del Consell Comarcal i la seva societat REGESA. Aquestes obres es van encarregar i executar sense consignació pressupostària de l'Ajuntament per al finançament de la part que li corresponia segons l'esmentat conveni.

L'informe de l'interventor de l'Ajuntament del 26 d'abril del 2007, relatiu a la primera addenda del contracte (com també el de 25 de novembre del 2009, relatiu a la segona), ja posa de manifest aquesta mateixa observació. De l'acta del Ple de l'Ajuntament es dedueix que els regidors coneixien els advertiments de legalitat d'aquest informe.

Tal com estableix l'article 173.5 del TRLRHL, no es poden adquirir compromisos de despesa per una quantia superior a l'import dels crèdits autoritzats en els estats de despeses, i són susceptibles de ser declarats nuls de ple dret els acords, resolucions i actes administratius que infringeixin l'esmentada norma, sense perjudici de les responsabilitats que corresponguin.

f) Indefinició del cost de les actuacions urbanístiques incloses al conveni subscrit entre l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i el Consell Comarcal del Barcelonès

El cost per a l'Ajuntament de les actuacions urbanístiques realitzades al terme municipal de Sant Adrià de Besòs segons el que defineix el conveni de col·laboració subscrit amb el Consell Comarcal del Barcelonès, ha estat indefinit des del moment de la seva subscripció fins a l'actualitat.

En els acords i reunions amb relació al conveni s'han observat les indeterminacions següents:

- En el conveni inicial es defineixen tres actuacions urbanístiques sense fixar el cost que té per a l'Ajuntament la realització de les obres encomanades, ni el valor de les finques que se cedien en contraprestació per a la realització d'aquestes actuacions.
- En la primera reunió del Comitè Gestor es va calcular el cost conjunt de les actuacions en 12 M€. A causa del procés de definició tècnica que s'estava desenvolupant s'establia que es proposarien fórmules de reequilibri.
- La primera addenda al conveni defineix el cost màxim assumit per REGESA, i s'afegeixen dues actuacions més a executar.
- En la segona reunió del Comitè Gestor les parts es van comprometre a estudiar la possibilitat d'incloure fórmules de compensació dels costos financers assumits per REGESA a la liquidació econòmica del conveni.
- En la tercera reunió del Comitè Gestor es van identificar els desviaments derivats de l'execució de les obres.
- En la segona addenda del conveni del 21 d'octubre del 2009 es determinava que el Comitè Gestor hauria d'arbitrar els mecanismes per garantir a REGESA (que seria l'entitat encarregada de la licitació de la R.13) la percepció dels fons complementaris necessaris fins aconseguir l'equilibri econòmic complet de l'operació.

La situació actual és que unes actuacions urbanístiques per un total de 10.754.467,68€ (IVA exclòs) es van finançar parcialment per la venda d'una parcel·la propietat de l'Ajuntament per 3.312.000,00€ (IVA exclòs).

A la data de finalització del treball de camp, per concloure el conveni quedaven pendents les actuacions següents:

- Venda de la parcel·la de la finca R.13, de propietat majoritària del Consell i REGESA (i, minoritàriament de l'Ajuntament).²⁰
- Determinació dels costos financers derivats de l'avançament del finançament de les obres per part de REGESA.
- Establiment dels possibles mecanismes per garantir l'equilibri econòmic de l'operació a REGESA.

Adicionalment, s'ha de remarcar que la clàusula onzena de la primera addenda al conveni del 6 de juliol del 2007 condiciona la seva efectivitat al manteniment essencial del seu contingut així com al resultat efectiu del procés de venda de les propietats municipals i comarcals a què fa referència.

La venda de la parcel·la R.13 encara no s'ha materialitzat, tot i haver passat més de sis anys des de la formalització del conveni inicial. L'actual conjuntura del mercat immobiliari pot fer variar significativament l'import inicialment previst com a rendiment per a la venda d'aquesta parcel·la i, condicionar aquesta operació immobiliària.

L'informe de l'interventor de l'Ajuntament del 26 d'abril del 2007, relatiu a la primera addenda del contracte (com també el de 25 de novembre del 2009, relatiu a la segona), ja posa de manifest la indeterminació amb relació a l'import de les obres d'inversió a realitzar. De l'acta del Ple de l'Ajuntament es dedueix que els regidors coneixien els advertiments de legalitat continguts en aquest informe

g) Diferiment no justificat entre la data de l'acta de recepció de les obres per part de REGESA i la de l'acta de lliurament a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

Segons consta en el conveni subscrit amb el Consell Comarcal del Barcelonès, un cop formalitzada la recepció de les obres per part de REGESA, s'havia d'actuar de forma simultània a la posada a disposició de l'Ajuntament dels treballs executats en els terrenys de propietat municipal.

Entre les actes de recepció de les obres de REGESA (signades entre maig i setembre de l'any 2007) i les actes de lliurament corresponents (del 22 de juliol del 2009, excepte per a la primera fase de la urbanització de la plaça de Guillermo Vidaña) en favor de la corporació municipal, han transcorregut aproximadament dos anys.

20. El 31 de juliol del 2009 es va publicar l'anunci de licitació del 92,87% de la finca R.13 per un import de 7.793.610,50 € (IVA exclòs), licitació que va quedar deserta.

En algunes d'aquestes actes de recepció (demolició de l'aparcament existent i construcció d'un nou aparcament soterrani a la plaça de la vila i la urbanització de la plaça), s'especificaven unes deficiències en l'execució de les obres que el contractista havia de resoldre en un termini de quinze dies naturals. Un cop expirat el termini s'efectuaria un nou reconeixement.

Segons es manifesta en l'acta, aquestes deficiències van ser resoltes correctament. Tanmateix, l'Ajuntament no ha donat cap conciliació d'aquestes diferències ni cap explicació del retard en el lliurament de les obres.

h) Tributació de l'IVA

L'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs va fixar en els convenis de compravenda analitzats una clàusula per la qual es posava a disposició de l'adquirent el ple domini dels béns patrimonials.

En concret, es determinava que en cas de resolució del conveni, l'Ajuntament recuperaria el ple domini i disposició de la finca i reintegraria les despeses que l'adquirent hagués pogut realitzar en projectes, obres o edificacions en la parcel·la adquirida (prèvia valoració pel Centre de Política de Sòl i per la Universitat Politècnica de Catalunya).

No obstant això, en el conveni subscrit amb REGESA es determinava que el domini i la plena titularitat de la parcel·la R.3 es transmetria mitjançant escriptura pública. També s'establia que l'inici de les obres d'edificació requeriria, com a condició prèvia, la formalització en escriptura pública de la transmissió patrimonial.

Aquestes premisses no es fixaven en les altres dues operacions de compravenda: en el cas de l'IMPSOL i la cooperativa Habitatges Veïnals de Catalunya, s'establia explícitament que l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs transmetia a l'adquirent el domini i plena titularitat de la parcel·la de referència, mitjançant el conveni, i la posterior formalització en escriptura pública, davant el notari que correspongués al municipi de Sant Adrià de Besòs.

De la lectura d'aquests acords no es desprèn que en aquests dos darrers casos existeixi cap mena de limitació o restricció en la disponibilitat dels béns per part de l'entitat adquirent. Per tant, es pot concloure que aquestes parcel·les es trobaven a disposició del comprador a la data de signatura del conveni.

La doctrina reiterada de la Direcció General de Tributs, per aplicació de l'article 75 de la Llei de l'IVA, és que aquest tribut es merita quan el bé es posa a disposició de l'adquirent o bé, en el moment de percebre l'acompte total o parcial de l'operació, pels imports efectivament percebuts.

Ara bé, d'acord amb el que disposa l'article 172.4 del Reial decret 2028/1985, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de l'IVA, els obligats tributaris han de presentar

l'autoliquidació a l'Agència Tributària, no en la data d'entrega del solar, sinó dins dels primers vint dies naturals dels mesos d'abril, juliol, octubre i gener de cada any amb referència al trimestre immediat anterior.

L'IVA no es merita en la data de l'escriptura pública si es desprèn que el bé objecte de compravenda es trobava ja a disposició de l'adquirent en data prèvia, com és el cas.

Per tant, en el cas de la CONFAVC la meritació i l'exigibilitat de l'IVA es va donar el 13 de juny del 2008, i en el cas de l'IMPSOL, el 13 de juliol del 2008. Conseqüentment, l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs hauria d'haver presentat l'autoliquidació de la totalitat de l'import de cadascuna de les compravendes pendent de cobrament en la data del conveni durant els primers vint dies del mes juliol del 2008, en el primer cas, i del mes d'octubre, per al segon, la qual cosa suposa per a l'Ajuntament unes contingències fiscals.

i) Falta de motivació de la venda de la parcel·la R.19-B a Habitatges Veïnals de Catalunya

En l'expedient de l'alienació no hi consta documentació addicional que mostri quin ha estat el motiu pel qual s'ha considerat idoni triar la cooperativa Habitatges Veïnals de Catalunya per a aquesta promoció d'habitatges protegits i no una altra entitat de les declarades d'utilitat pública.

Tampoc no hi consta que s'hagi fet una anàlisi economicofinancera de la cooperativa per tal d'avaluar la garantia que té per realitzar la promoció dels habitatges de protecció pactats en el conveni, ni que se li hagi demanat una acreditació de l'experiència en promocions d'habitatge. És parer d'aquesta Sindicatura que l'interès públic que es persegueix per fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública hauria d'haver prevalgut per tal que l'Ajuntament hagués realitzat aquesta anàlisi.

Amb anterioritat a la signatura de l'esmentat conveni es va modificar el calendari de cobraments fixat inicialment, entre d'altres motius, per la impossibilitat de la cooperativa d'aconseguir finançament bancari per a la compra de la parcel·la; els pagaments es van condicionar a tenir els socis adjudicatariis de la promoció.

A la data de finalització del treball de camp, la cooperativa havia demanat dos ajornaments consecutius del tercer termini de pagament que, segons el conveni, s'hauria d'haver fet efectiu el quart trimestre de l'any 2010.

j) No formalització de la transmissió de la parcel·la en el termini establert en el conveni en l'operació de compravenda amb REGESA

El conveni subscrit el 28 de desembre del 2007 entre l'Ajuntament i REGESA determinava que la transmissió de la parcel·la R.3 s'efectuaria mitjançant escriptura pública i que es

faria en el termini màxim de tres setmanes des que constés inscrit en el registre el Projecte de reparcel·lació i l'operació jurídica complementària del sector La Catalana. Per tant, s'hauria d'haver formalitzat com a màxim el 3 d'abril del 2008.²¹

La formalització d'aquesta transmissió es va realitzar el 30 de desembre del 2009, és a dir, amb més de vint mesos de retard amb relació a la data límit prevista, sense que existeixi una explicació d'aquest endarreriment.

k) Observacions amb relació a les valoracions econòmiques de les parcel·les del sector La Catalana

Amb caràcter general, la transmissió dels béns del PMSH s'ha de realitzar a preus de mercat. Aquesta premissa bàsica no ha d'impedir que en la valoració es considerin els preus de venda final específics d'habitatge protegit, si és aquesta la finalitat de l'alienació, tal com regula expressament la normativa vigent. Aquest és el motiu pel qual l'Ajuntament no ha valorat les finques alienades segons el preu de venda de mercat, com a excepció a la norma general.

El detall de les dates de valoració i venda de les operacions patrimonials analitzades és el següent:

Comprador (parcel·les afectades)	REGESA (R.3)	IMPSOL (R.7, R.8, R.16, R.17 i R.19-A)	Habitatges Veïnals de Catalunya (R.19-B)
Data valoració	21.08.2007	23.06.2006	21.08.2007
Data conveni	28.12.2007	13.07.2006	13.06.2008
Data escripturació	30.12.2009	17.04.2007	*
Sostre HPO (m ²)	8.280	27.003	4.543
Sostre d'ús comercial (m ²)	-	968	282
Total sostre alienat (m²)	8.280	27.971	4.825
Preu sòl (€/m ² sostre)	400	400	400
Preu de compravenda (€)	3.312.000	11.188.400	1.930.000

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

* Pendent d'escripturació a la data de finalització del treball de camp.

Com es pot observar el preu del sòl no urbanitzat per metre quadrat de sostre és en tots els casos 400€. Sense fer una anàlisi individualitzada de les valoracions, es poden remarcar els aspectes següents:

- Encara que les dates de valoració fossin diferents, el preu per metre quadrat de sostre era similar.²²

21. S'ha de recordar que la inscripció del projecte de reparcel·lació va ser el 13 de març del 2008.

22. Supressió d'un paràgraf arran de les al·legacions presentades per l'Ajuntament.

- Una part del sostre de la parcel·la R.19 (segregada en la R.19-A i R.19-B) tenia un ús comercial i tanmateix va ser valorat al mateix preu per metre quadrat que l'ús d'habitatge.

Segons els informes emesos per l'arquitecta municipal, en la valoració de les parcel·les del sector La Catalana es va utilitzar el mètode residual, obtingut com la diferència entre el preu de venda de l'habitatge protegit i les despeses necessàries per a la seva promoció, construcció i comercialització. En els esmentats informes no hi figura la fórmula emprada per fer aquest càlcul, sinó únicament les hipòtesis de base.

Observacions amb relació al preu de venda de l'habitatge destinat a protecció oficial

Segons estableix la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, es defineix com a habitatge amb protecció oficial el que se subjecta a les característiques i condicions que estableix la normativa vigent, i que un acte administratiu dictat pel departament competent en matèria d'habitatge qualifica com a tal. La protecció oficial es pot estendre a garatges, annexos, trasters i altres elements diferents de l'habitatge però que hi estiguin vinculats.

Els preus màxims de venda dels habitatges amb protecció oficial es diferencien, d'una banda, segons zones, i de l'altra, segons els ingressos dels destinataris; aquesta limitació en els ingressos dona lloc a diverses modalitats. Per al municipi de Sant Adrià de Besòs l'evolució dels preus màxim de venda dels habitatges protegits ha estat la següent:

Any	Règim especial	Règim general	Règim concertat
2006	1.557	1.780	2.190
2007	1.631	1.864	2.293
2008	1.706	1.940	3.002
2009	1.706	1.940	3.002
2010	1.706	1.940	3.002

Imports en euros per metre quadrat de superfície.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

El preu màxim per metre quadrat de superfície útil d'aparcaments no pot superar el 60% del preu de venda de l'habitatge en el cas dels règims especial i general; en el supòsit de preu concertat, el percentatge es redueix al 50%.

Parcel·la alienada a REGESA

Tant el conveni com l'escriptura de compravenda formalitzats entre l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i REGESA estipulen que la parcel·la R.3 es destinarà a la promoció, construcció i comercialització d'un nombre aproximat de 89 habitatges destinats a HPO, la meitat dels quals es destinaran a habitatge protegit en règim concertat, i l'altra, a habitatge protegit en règim general.

El 15 de desembre del 2010, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va resoldre qualificar provisionalment com a HPO noranta habitatges d'aquesta promoció, quaranta-sis dels quals tindrien un preu de venda màxim de 1.940,48€ per metre quadrat de sostre (règim general) i quaranta-quatre amb un preu de venda màxim de 3.001,68€ per metre quadrat de sostre (règim concertat).

En canvi, el preu de venda de l'habitatge considerat en la valoració municipal de la parcel·la era de 1.780,00€ per metre quadrat de sostre, inferior al preu resultant de la qualificació pels motius següents:

- En els quaranta-sis habitatges qualificats en règim general, perquè el preu considerat en la valoració municipal era el preu màxim de venda per metre quadrat d'un període anterior, tant en l'escripturació com en la valoració.
- En els habitatges en règim de preu concertat, perquè no es va considerar aquesta tipologia malgrat estar prevista expressament en l'operació de compravenda. Per això, per a quaranta-quatre habitatges, la diferència entre el preu per metre quadrat de la valoració municipal (1.780,00€ per metre quadrat de sostre) i el preu màxim de venda segons la qualificació (3.001,68€ per metre quadrat de sostre) és de 1.221,68€ per metre quadrat de sostre i, per tant, un 68,6% superior al preu per metre quadrat que es va prendre com a base en la valoració de l'Ajuntament.

Cal recordar que immediatament després de l'alienació de la parcel·la de l'Ajuntament a REGESA, la societat comarcal va licitar-la per aquest preu fix, i l'adjudicació es va realitzar a favor d'URBEMAR, propietari majoritari del sector La Catalana.

Parcel·les alienades a l'IMPSOL

Ni en el conveni subscrit entre l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i l'IMPSOL, ni en la posterior formalització en escriptura, s'especificava en quina tipologia d'HPO es materialitzarien els dos-cents vuitanta-nou habitatges protegits previstos en la compravenda.

A la data de finalització del treball de camp la Direcció General de Promoció de l'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya va emetre la qualificació provisional d'HPO de la parcel·la R.8, qualificada com a règim general, i per a la R.7, com a règim de preu concertat.

La parcel·la R.8 no va modificar la tipologia de règim de protecció que es va considerar en la seva valoració. Tanmateix a la data de l'escripturació la valoració no es va actualitzar pel preu de venda màxim d'aquell exercici, un 4,7% superior.

La parcel·la R.7, pel contrari, es va qualificar, en la seva totalitat, en una tipologia que tenia un preu de venda màxim de 3.001,68€ per metre quadrat de sostre, molt superior al previst a la valoració, de 1.780,00€ per metre quadrat de sostre.

Per a la resta de parcel·les alienades a l'IMPSOL encara no s'ha qualificat, a la data de finalització del treball de camp, de quina tipologia seran els habitatges de protecció oficial.

Parcel·la R. 19-B alienada a la cooperativa Habitatges Veïnals de Catalunya

Per a la parcel·la R.19-B es presenta la mateixa incertesa descrita anteriorment de quina serà la tipologia d'habitatge protegit en la qual s'encabirà finalment la promoció.

Observacions amb relació a les despeses necessàries per a la promoció, construcció i comercialització de les parcel·les

En relació amb les despeses, s'han utilitzat uns paràmetres tècnics similars per a totes les valoracions amb independència del moment en què s'han realitzat i de la data de l'alienació. Aquests paràmetres són: el preu de construcció sobre i sota rasant, el preu d'urbanització, el percentatge de zones comunes i elements separadors, les despeses de comercialització, les despeses generals i altres.

De l'anàlisi d'aquests paràmetres es poden fer les observacions següents:

- La hipòtesi del cost de construcció sobre i sota rasant no és diferent segons la tipologia de l'HPO a què es destina.
- El cost d'urbanització segons les hipòtesis de valoració és en tots els casos de 300 € per metre quadrat de sostre. Segons el projecte de reparcel·lació del sector La Catalana aquest cost de les parcel·les propietat de l'Ajuntament oscil·la entre 100,3 € i 162,2 € per metre quadrat de sostre, molt inferior al considerat en les hipòtesis.

La resta de criteris tècnics emprats per valorar les despeses no han estat objecte de revisió.

l) Destinació del producte de l'alienació de les operacions realitzades amb REGESA i amb l'IMPSOL

Les parcel·les alienades per l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs ubicades al sector La Catalana van ser adquirides majoritàriament com a conseqüència del percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta derivat de la gestió urbanística, i integren el PMSH.

El PMSH té com a característiques principals el fet de constituir un patrimoni separat de caràcter finalista que té per objectiu regular el preu de mercat de solars i dotar els municipis d'habitatges protegits, finalitat que es realitza mitjançant el tràfic jurídic d'aquests béns. El producte de les alienacions dels béns que el configuren s'ha de destinar a la seva conservació i ampliació.

La Llei estatal del sòl 2/2008, del 20 de juny, estableix amb caràcter bàsic que els béns, recursos i drets que integren el PMSH, tenen les finalitats següents:

- Regular el mercat de terrenys.
- Obtenir reserves de sòl per a actuacions d'iniciativa pública.
- Facilitar l'execució de l'ordenació territorial i urbanística.

Els béns del PMSH constitueixen un patrimoni separat i els ingressos obtinguts mitjançant la seva alienació s'han de destinar a la seva conservació, administració i ampliació.

Els béns i recursos que integren el PMSH s'han de destinar a la construcció d'habitatges en algun règim de protecció pública. De forma excepcional es preveu que es puguin destinar a usos d'interès social sempre sotmesos a una regulació normativa prèvia.

Existeix una jurisprudència consolidada en el sentit d'interpretar de forma molt estricta la destinació que es fa dels béns i recursos que configuren el PMSH que no permet fer una interpretació extensiva ni sociològica de l'ús social a què es permet destinar aquests béns i que estableix que no es pot equiparar interès social amb interès urbanístic.

La normativa catalana estableix que el destí dels béns i recursos que integren el PMSH ha de ser el següent (article 153.4 del TRLUC):

- Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

Així mateix, l'article 224.2 del RLUC estableix que la destinació dels recursos econòmics que integren el PMSH, –incloent-hi els ingressos obtinguts com a conseqüència de l'alienació del propi patrimoni–, ha de ser, en primer lloc, a les finalitats vinculades amb l'habitatge protegit determinades per l'esmentat article.

Per tant, els sòls urbanitzables d'ús residencial, adquirits per l'Ajuntament com a conseqüència del percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta derivat de la gestió urbanística, i els recursos derivats de la seva alienació, com és el cas que s'analitza, s'han de destinar a la creació d'habitatge protegit.

La totalitat de l'ingrés procedent de l'alienació de la parcel·la R.3 (operació amb REGESA) i una part significativa de la part provinent de la venda de les finques R.7, R.8, R.16, R.17 i

R.19-A (operació amb l'IMPSOL) es va destinar a finançar projectes d'inversió constituïts per obres realitzades al terme municipal de Sant Adrià de Besòs.

Únicament en el cas que, d'acord amb el planejament vigent, hagués quedat degudament justificat que aquests recursos no es podien destinar a operacions vinculades amb habitatge protegit, ni a la conservació, administració i ampliació del PMSH es podrien haver destinat a les altres finalitats que preveu la normativa.

Adicionalment, per tal que aquestes inversions s'ajustessin a aquestes destinacions no vinculades amb habitatge protegit, això hauria de constar degudament justificat i previst en el planejament vigent, en el pla d'actuació municipal i en el pressupost municipal.

Com a conclusió cal dir que els recursos derivats de l'alienació de les parcel·les esmentades es destinen a projectes d'inversió constituïts per obres que no es poden incloure en el destí concret que la normativa vigent els reserva ja que no s'ha justificat que aquests recursos no poguessin ser per a habitatges destinats a algun règim de protecció ni a la conservació, administració i ampliació del PMSH.

2.4.7. Inventari general i les seves modificacions

El RPEL estipula en l'article 100 que els ens locals han de portar un inventari general consolidat en el qual integrin, mitjançant epígrafs i subepígrafs, amb els ajustaments necessaris per evitar duplicacions, els inventaris que compreguin el següent:

- Els béns, drets i obligacions de l'ens local.
- Els afectes al PMSH de l'ens, si escau.
- Els afectes al patrimoni historicoartístic, si escau.
- Els dels organismes autònoms administratius i els dels ens amb personalitat pròpia, dependents de l'ens local.
- Els cedits a altres administracions o a particulars, però revertibles a l'ens local.

Correspon al Ple de l'ens local l'aprovació, la rectificació i comprovació de l'Inventari general. L'inventari l'ha d'autoritzar el secretari o secretària de la corporació, amb el vistiplau de la Presidència.

La rectificació de l'inventari s'ha de verificar anualment. L'inventari ha de reflectir les incidències de tota mena dels béns i drets, que s'han esdevingut durant l'any.

S'ha de trametre al DGAP còpia de l'inventari general i de les seves rectificacions un cop autoritzades.

a) Tramesa a la DGAP de l'inventari general

La resposta obtinguda del DGAP indica que no s'han rebut còpies d'inventaris generals ni rectificacions durant l'any 2008. No consta que l'Ajuntament hagi rebut cap requeriment del DGAP per a la tramesa dels inventaris generals, de les seves rectificacions o de les seves modificacions.

b) Actualitzacions de l'inventari

Durant l'any 2008 l'Ajuntament no ha realitzat cap rectificació de l'inventari de béns immobles.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió de 31 de desembre del 2009, va aprovar l'actualització de l'inventari, que correspon a les modificacions des de l'1 de setembre del 2007 fins al 15 de desembre del 2009. Per tant, no s'havia fet efectiva la previsió continguda en l'article 102 del RPEL, pel qual l'inventari general s'ha d'actualitzar continuadament, sens perjudici de la seva rectificació i comprovació. Així mateix, tampoc no s'havien fet efectives ni les rectificacions anuals ni les comprovacions previstes en la norma.

Aquestes modificacions van incorporar els següents béns immobles a l'inventari:

Núm. fitxa	Qualificació	Destinació	Ubicació	Data de l'adquisició	Acord en virtut del qual s'atribueix la finca
158	Patrimonial	Equipament sanitari/ assistencial	Barri de la Mina	*	Ja figura en el PGM de 1976
159	Patrimonial	Ús universitari	Àmbit C-4 del sector Front Litoral i marge dret del riu Besòs	25.11. 2008	Projecte de Reparcel·lació del Pla de Millora Urbana del sector C-4 de la Modificació del PGM en el sector Front Litoral i Marge Dret del riu Besòs
160	Patrimonial	Cessió a l'Associació de Veïns del Barri de la Mina i a l'entitat Moviment d'Aturats la Mina	Saturn, 10 baixos	7.3.1989	Cessió gratuïta del Patronat Municipal de l'Habitatge
161	Servei públic	Jutjat de Pau	La Barca, 19-21-23, local 1	4.12.2007	Escriptura de compravenda a Chopo Contratiste Obres, SA
162	Servei públic	Cessió a la Penya Espanyolista de Sant Adrià de Besòs	La Barca, 19-21-23, local 2	4.12.2007	Escriptura de compravenda a Chopo Contratiste Obres, SA
163	Servei públic	Cessió a l'Agència de Protecció de la Salut	Torrassa, 25-27-29, local 1	4.12.2007	Escriptura de compravenda a Chopo Contratiste Obres, SA
164	Ús públic	Vials	Sector La Catalana	*	Com a mínim, des de l'any 1964, segons la cartografia disponible

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

* No determinada.

Així mateix s'hi van fer les anotacions d'actualització d'inventari següents:

Núm. fitxa	Qualificació	Destinació	Ubicació	Data de la modificació	Descripció de la modificació
12	Servei públic	Plaça amb aparcament soterrat	Plaça de la Vila	3.9.2007	Obres d'urbanització, demolició i construcció d'un nou aparcament
27	Patrimonial	Llogat a l'empresa Egi-Eines de Gestió Immobiliària, SL	Ricart, 1, pl. baixa	20.5.2008	Lloguer per a la gestió dels habitatges amb protecció oficial de règim especial que s'han de construir en l'àmbit del sector C-3 del sector Front litoral i marge dret del riu Besòs
31	Patrimonial	Cessió al Casal dels Infants del Raval	Mart, 2-4, baixos	28.7.2008	Acord del Ple de cessió
32	Patrimonial	Cessió a l'Associació de Serveis Juvenils de la Mina	Mart, 24 esc. L, baixos 1a	22.11.2007	Acord del Ple de cessió
81.14	Patrimonial	Llogat a l'empresa Montemare 2006, SL per a aparcament	Front litoral, marge dret R-13-C	1.6. 2009	Contracte d'arrendament
91	Servei públic	Equipaments comunitaris	PE Sector ponent av. Catalunya	22.12.2007	Construcció llar d'infants pública
102	Ús públic	Parcs i jardins	Àmbit C-3 del sector Front Litoral i marge dret del riu Besòs	4.11.2009	Recepció obres d'urbanització
106	Servei públic	Equipaments comunitaris	Àmbit C-3 del sector Front Litoral i marge dret del riu Besòs	20.12.2007 i 30.11.2009	Autorització de la concertació sobre la concessió de l'ús privatiu a la Fundació Formació i Treball de dos préstecs amb garantia hipotecària per tal de finançar la construcció de la instal·lació de la seva seu
108	Servei públic	Equipaments comunitaris	Àmbit C-3 del sector Front Litoral i marge dret del riu Besòs	12.1.2009	Cessió d'ús d'una porció a Endesa Distribución Eléctrica, SL per distribuir subministrament elèctric
134	Servei públic	Equipament religiós	Mar (parcel·la Z4 UA1 PERM la Mina)	21.10.2008	Atorgament d'ús privatiu al Bisbat de Barcelona
148	Servei públic	Deixalleria	Av. Bon Pastor/Alarcón/Ronda Litoral	26.2.2008 i 17.6.2009	Recepció construcció deixalleria i projecte modificat
153	Patrimonial	Terreny edificable	Sector La Catalana R-13.4	3.12.2009	Actualització de dades errònies
164	Patrimonial	Tanatori	Sector La Catalana	30.10.2009	Desafectació per constituir conjuntament amb uns terrenys del Consell Comarcal del Barcelonès un dret del superfície amb el futur gestor de l'equipament

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

La manca d'anotació en operacions patrimonials relatives al béns immobles de Ajuntament s'ha donat tant en actes administratius d'adquisicions i cessions com en alteracions de la qualificació dels béns.

Pel que s'ha descrit és palès que l'Ajuntament no disposava d'un inventari general convenientment actualitzat i lligat amb la comptabilitat. Per tant, no es va fer efectiva la previsió continguda a l'article 102 del RPEL, per la qual l'inventari general s'ha d'actualitzar contínuament. Cal recordar que l'Ajuntament no ha rebut mai cap requeriment del DGAP perquè trametés l'inventari generals, les seves rectificacions o les seves modificacions.

Les valoracions que figuren en la majoria dels béns integrants de l'inventari no van ser registrades o conciliades en molts casos amb la comptabilitat patrimonial de l'Ajuntament, com tampoc no es van registrar cessions que s'havien fet de diversos béns patrimonials.

De la revisió de l'inventari de l'Ajuntament també s'ha posat de manifest la falta d'inscripció registral d'alguns del béns. Entre ells, hi ha pendents els que es van traspasar des de l'extingit Patronat Municipal de l'Habitatge; aquesta inscripció està prevista en una única operació conjunta amb la resta d'immobles del barri de la Mina.

Els informes de la Intervenció referent als comptes anuals dels exercicis analitzats indiquen com a observació que la corporació hauria d'actualitzar i aprovar l'inventari de béns municipals cada exercici per tal de poder actualitzar les situacions patrimonials.

L'objectiu principal de l'Ajuntament amb relació als seus béns hauria de ser la racionalització i rendibilització en la gestió de les propietats públiques, com un aspecte bàsic de l'eficiència. El patrimoni de les entitats locals hauria de ser considerat com un dels seus principals valors, i en la mesura del que fos possible, una font d'ingressos per a l'entitat.

La pràctica evidencia la necessitat de comptar amb un inventari municipal plenament actualitzat i valorat que permeti el control i la defensa de tots els béns que l'integren.

c) Constitució del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

D'acord amb la normativa, els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament, han de diferenciar, com a patrimoni separat de la resta de béns municipals, els béns que integren el PMSH.

L'obligació de constituir el PMSH, els requeriments relatius als possibles destins dels recursos afectes, com també els procediments per a fer-ne la cessió o alienació, es formulen amb independència de l'adaptació o no del planejament urbanístic al marc legal.

Queden afectes al PMSH els recursos patrimonials dels ajuntaments en funció del seu origen, i no pas del moment en què s'hagin incorporat al patrimoni municipal. Per tant, en el moment de constituir el PMSH, hi quedaran afectes els sòls d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria amb independència de la seva data d'obtenció.

Com es detalla a continuació, l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs únicament va incloure com a PMSH l'aprofitament urbanístic provinent de la reparcel·lació del sector La Catalana i no el d'altres sectors del seu àmbit territorial en què es realitzen modificacions del planejament urbanístic susceptibles de generar aprofitament a favor seu, com és el cas del Pla especial de reordenació i millora del barri de la Mina. La limitació a l'abast amb relació a l'estat de l'Inventari General de l'Ajuntament no permet fer una valoració del PMSH de l'Ajuntament pendent d'incorporació.

Així mateix, el RPEL determina que els municipis que hagin constituït el PMSH han de consignar en els seus pressupostos una dotació per a conservar-lo i ampliar-lo, com a mínim equivalent al 5% del total consignat en els capítols 1 i 2 del pressupost general d'ingressos. L'Ajuntament no ha constituït mai aquesta consignació.

El PMSH es configura com un instrument dinàmic en constant desenvolupament que ha d'actualitzar-se periòdicament per tal de reflectir les altes i les baixes portades a terme al llarg del temps. L'Ajuntament no va desenvolupar directrius, instruccions o normes internes que regulessin les operacions que donen lloc a la variació de l'inventari del PMSH.

Si bé el TRLUC no estableix l'òrgan competent per a l'aprovació de l'inventari del PMSH, l'article 105 del RPEL i el 222.3 del TRLMRLC determinen que l'inventari general de béns i drets municipals, del qual ha de formar part separada el del PMSH, ha de ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament. S'ha de tenir en consideració que la incorporació dels béns es produeix *ex lege*, és a dir, sense que calgui una resolució expressa de l'Administració actuant.

En sessió ordinària celebrada en data 30 de novembre del 2009, el Ple de l'Ajuntament va aprovar formalment la constitució del PMSH i la seva formalització en un annex a l'inventari general de béns municipal. Aquesta aprovació comportava:

- La integració en l'annex del PMSH de les finques del sector La Catalana R.3 i R.19-B que fins al moment estaven incloses en l'inventari general. La finca R.3 s'hi va incorporar en la seva totalitat, encara que la seva procedència de l'aprofitament urbanístic del sector només era parcial.
- La incorporació a efectes informatius de la resta de les finques del sector La Catalana R.7, R.8, R.16, R.17 i R.19-A que ja havien causat baixa per la seva alienació a l'IMPSOL.

Els moviments del compte de balanç del PMSH en els darrers exercicis han estat els següents:

Saldos i moviments	Import	Descripció moviment
Saldo a 31.12.2005	-	
Altes exercici 2006	11.188.400,00	Finques R.7, R.8, R.16, R.17 i R.19-A venudes a l'IMPSOL
Baixes exercici 2006	(1.118.840,00)	Cobrament del 10% de l'alienació a l'IMPSOL
Saldo a 31.12.2006	10.069.560,00	
Baixes exercici 2007	(10.069.560,00)	Esripturació de la venda a l'IMPSOL
Saldo a 31.12.2007 i 31.12.2008	-	
Altes exercici 2009	5.242.000,00	Finques R.3 (venuda a REGESA) i R.19-B (venuda a Habitatges Veïnals de Catalunya)
Baixes exercici 2009	(3.891.000,00)	Venda finca R.3 i cobrament dos primers terminis d'Habitatges Veïnals de Catalunya
Saldo a 31.12.2009 i 31.12.2010	1.351.000,00	Part de la finca R.19-B pendent de cobrament

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

Segons determina l'article 153 del RLUC, l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, quan ha adquirit fermesa en via administrativa, comporta els efectes establerts en l'article 121 del TRLUC, és a dir, la cessió en ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al PMSH o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic.

El 24 d'abril del 2006, el vicepresident del Consorci del Besòs va acordar l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació del sector La Catalana. En aquest moment és quan, els béns patrimonials procedents de l'aprofitament urbanístic s'haurien d'haver incorporat a l'inventari de l'Ajuntament i registrats segons les regles 201 i següents de la ICAL.

La manca d'enregistrament d'aquestes operacions és una excepció a l'objectiu fixat en el sistema d'informació comptable, quant a mostrar la imatge fidel de les operacions de la naturalesa pressupostària, econòmica, financera i patrimonial que s'efectuen en l'ens local.

Per tots els motius abans esmentats, la manca d'actualització de l'inventari de la corporació suposa una important limitació per a la realització d'aquesta fiscalització.

d) Situació actual

L'Ajuntament va licitar i adjudicar un contracte pel subministrament d'una aplicació informàtica que gestionés l'inventari general de béns municipals de l'Ajuntament, així com per la compra del servidor informàtic corresponent, amb la finalitat d'informatitzar adequadament l'inventari i fer correspondre l'inventari comptable amb l'inventari físic o jurídic de béns de l'Ajuntament en tot allò que correspongués. En la data de finalització del treball de camp, aquesta aplicació estava instal·lada i s'hi estaven introduint les dades de l'inventari comptable.

3. CONCLUSIONS

D'acord amb els objectius previstos, un cop examinada l'activitat de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs en relació amb el compliment de la normativa vigent, tant pel que fa al retiment de comptes a la Sindicatura (exercicis 2006, 2007 i 2008) com pel que fa a les obligacions relatives a la tutela financera (exercici 2008), es considera que l'Ajuntament ha dut a terme una gestió que obliga a fer un conjunt d'observacions. Les més significatives es descriuen en l'apartat 3.1, Observacions, i són les que fan referència a incompliments rellevants de la normativa.

L'abast de la revisió té un caràcter limitat i no correspon a una fiscalització completa ja que s'ha centrat en la revisió de les àrees esmentades, pels períodes examinats, amb la documentació facilitada. L'informe, per tant, té un abast restringit i, consegüentment les conclusions no es poden utilitzar fora d'aquest context.

3.1. OBSERVACIONS

Cal que l'Ajuntament tingui present les observacions que tot seguit s'assenyalen i que, si escau, faci les esmenes que consideri pertinents:

1) Tramesa de documentació a la Sindicatura de Comptes de Catalunya

L'Ajuntament no va efectuar l'enviament dels comptes generals dels anys 2006, 2007 i 2008 dins dels respectius terminis legals del retiment de comptes (vegeu l'apartat 2.1).

2) Obligació d'informació i autorització amb els departaments de la Generalitat

Les incidències que s'han posat de manifest pel que fa a les obligacions d'informació, tramesa de documentació i sol·licitud d'autorització d'informe previ, que per aplicació de la normativa de tutela financera en vigor, ha de realitzar l'Ajuntament als departaments de la Generalitat afectats, són les següents:

Departament d'Economia i Finances

L'Ajuntament no va comunicar l'amortització parcial anticipada per 158.785,18€ del préstec signat a 16 d'abril del 2008 en contra del que estableix la normativa en vigor (vegeu l'apartat 2.3.4). Atenent a aquesta normativa, s'hauria d'haver tramès el certificat previst per informar de l'amortització anticipada en la data real d'aquesta amortització (16 d'abril del 2008).

Departament de Governació i Administracions Públiques

Pel que fa al Departament de Governació i Administracions Públiques:

- L'Ajuntament va trametre la documentació completa dels pressupostos del 2008 amb un retard de quasi tres anys respecte al termini que marca la normativa vigent (vegeu l'apartat 2.4.3.b).
- L'Ajuntament va trametre les liquidacions de pressupostos i els estats financers del 2008 amb un retard de set mesos, respecte al termini que marca la normativa vigent. Pel que fa a les societats mercantils dependents els pressupostos i els estats financers encara no han estat tramesos a la data de finalització del treball de camp (vegeu l'apartat 2.4.4.b).
- La corporació no ha tramès còpia de l'inventari general de béns ni de les seves rectificacions durant l'exercici 2008 (vegeu l'apartat 2.4.7.a).

3) Conveni amb el Consell Comarcal del Barcelonès del 16 de juny del 2005 i les seves addendes

L'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i el Consell Comarcal del Barcelonès van subscriure un conveni el 16 de juny del 2005 (amb una addenda l'any 2007 i una altra l'any 2009) pel qual el primer encarregava al segon, mitjançant la societat comarcal REGESA, la col·laboració en diverses actuacions urbanístiques al terme municipal de Sant Adrià de Besòs per un import d'uns 12 M€.

Per al finançament d'aquestes obres estava prevista l'alienació de la finca R.3 (propietat municipal) i de la finca R.13 (propietat comarcal, majoritàriament), situades al sector La Catalana, barri afectat per un procés global de modificació urbanística.

Amb relació a aquest conveni cal posar de manifest les observacions següents:

- Les actuacions urbanístiques es van encarregar sense consignació pressupostària per al finançament de la part de les despeses que corresponia assumir a l'Ajuntament.

Tal com estableix l'article 173.5 del TRLRHL, no es poden adquirir compromisos de despesa per una quantia superior a l'import dels crèdits autoritzats en els estats de despeses, i són susceptibles de ser declarats nuls de ple dret els acords, resolucions i actes administratius que infringeixin l'esmentada norma, sense perjudici de les responsabilitats que corresponguin (vegeu l'apartat 2.4.6.5.e).

- En sessió del 19 de maig del 2005, l'alcalde de Sant Adrià va sotmetre a la consideració del Ple de l'Ajuntament el conveni pel procediment d'urgència, cosa que implicava prescindir del dictamen o de l'informe previ de la Comissió informativa corresponent.

La presa en consideració del conveni per part del Ple de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, per mitjà del procediment d'urgència i sense cap causa que el justificués, suposa una infracció del què disposa el ROFRJEL (vegeu l'apartat 2.4.6.5.d).

- El secretari de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs no va emetre cap informe amb relació a la legalitat del conveni i les seves addendes.

La funció d'assessorament legal en assumptes d'especial transcendència, com és aquest conveni, és un suport bàsic al Ple de la corporació per garantir la seva adequació a l'ordenament jurídic (vegeu l'apartat 2.4.6.5.c).

- L'interventor de l'Ajuntament no va emetre cap informe previ del conveni inicial subscrit el 16 de juny del 2005 (vegeu l'apartat 2.4.6.5.c).
- En el conveni inicial es van definir unes actuacions urbanístiques sense que es fixés el seu import. En la primera addenda es limitava el cost màxim que assumirà REGESA i en la segona addenda s'obria la possibilitat d'incloure fórmules de compensació dels costos financers assumits per REGESA per avançar el finançament de l'operació, així com altres mecanismes per garantir a la societat comarcal la percepció de fons econòmics fins aconseguir el complet equilibri econòmic de l'operació.

En cap moment es va delimitar l'import màxim del compromís pressupostari que havia d'assumir l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs (vegeu l'apartat 2.4.6.5.f).

- En el conveni no es va definir el valor de les finques que es van alienar en contraprestació a la realització de les obres. S'ha de remarcar que en el moment de la subscripció del conveni inicial el projecte de reparcel·lació del sector La Catalana estava encara en tràmit (vegeu l'apartat 2.4.6.5.f).
- El conveni fixava que s'havia de procedir, un cop formalitzada la recepció de les obres per part de REGESA, de forma simultània a la posada en disposició de l'Ajuntament dels treballs executats en els terrenys de propietat municipal.

Les actes de recepció de les obres encarregades per REGESA es van signar l'any 2007, en algunes d'elles s'especificaven unes deficiències a resoldre en un termini de 15 dies. Tanmateix, les actes de lliurament de les obres a l'Ajuntament i l'acceptació de les actuacions per part del Ple són de l'any 2009, dos anys després (vegeu l'apartat 2.4.6.5.g).

- El juliol del 2009 el Ple de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs va acordar autoritzar la licitació de la seva participació del 5,4% en la finca R.13 conjuntament amb les propietats comarcals. El concurs, convocat per REGESA amb un tipus de licitació de 7.793.610,50 €, va quedar desert per manca de licitadors (vegeu l'apartat 2.4.6.2.j).

A la data de finalització del treball de camp la venda de la parcel·la R.13 encara no s'havia materialitzat, tot i haver passat més de sis anys des de la formalització del conveni inicial. L'actual conjuntura del mercat immobiliari pot fer variar significativament l'import inicialment previst com a rendiment per a la venda d'aquesta parcel·la. S'ha de remarcar que l'efectivitat del conveni està condicionada al resultat efectiu del procés d'alienació de les parcel·les (vegeu l'apartat 2.4.6.5.f).

4) Venda de la finca R.3 propietat de l'Ajuntament a REGESA

El 28 de desembre del 2007 l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i REGESA van signar un conveni que tenia per objecte la construcció d'habitatges protegits a la finca R.3 del sector La Catalana. Aquest conveni determinava que la formalització de la transmissió de la parcel·la s'efectuaria mitjançant escriptura pública com a màxim el 3 d'abril del 2008.

La formalització d'aquesta transmissió es va realitzar el 30 de desembre del 2009, és a dir, amb més de vint mesos de retard amb relació a la data límit prevista. No existeix una explicació d'aquest endarreriment (vegeu l'apartat 2.4.6.5.j).

5) Venda de la finca R.19-B propietat de l'Ajuntament a Habitatges Veïnals de Catalunya

L'any 2007 l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i la cooperativa Habitatges Veïnals de Catalunya van subscriure un conveni per a la construcció, promoció i comercialització d'habitatges destinats a promoció oficial en la parcel·la R.19-B del sector La Catalana.

L'alienació es va realitzar de forma directa a partir de la seva condició de promotor social d'habitatge. Successius problemes de finançament de la cooperativa van provocar l'endarreriment del calendari pactat de cobraments del preu de la finca.

En l'expedient de l'alienació no hi consta cap justificació de quin va ser el motiu pel qual es va considerar idoni triar aquesta cooperativa per realitzar la promoció d'habitatges protegits.

L'interès públic de fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública, feia necessari que l'Ajuntament hagués analitzat amb detall la solvència econòmica i tècnica de la cooperativa Habitatges Veïnals de Catalunya abans de subscriure el conveni (vegeu l'apartat 2.4.6.5.i).

6) Tributació de l'IVA associat a operacions de tràfic patrimonial

En algunes de les operacions patrimonials analitzades s'ha detectat una tributació diferida de l'IVA a conseqüència d'haver realitzat aquesta tributació en el moment de l'escripturació pública o cobrament (si aquest moment era anterior a l'escripturació) i no a la data pertinent, que seria la data de signatura de conveni (vegeu l'apartat 2.4.6.5.h):

- Alienació directa a l'IMPSOL per un total de 11.188.400,00€. El conveni es va signar el juliol del 2006 i l'escriptura de compravenda és d'abril del 2007 (vegeu l'apartat 2.4.6.3.b).
- Alienació directa a Habitatges Veïnals de Catalunya per un total de 1.930.000,00€. El conveni se signà el juny del 2008. A la data de finalització del treball de camp s'havien cobrat 579.000,00€ i no s'havia formalitzat l'escriptura de compravenda (vegeu l'apartat 2.4.6.4.b).

Conseqüentment, en aquests casos, la liquidació d'IVA s'efectuà amb endarreriment, la qual cosa suposà per a l'Ajuntament unes contingències fiscals.

7) Valoració de les parcel·les

La valoració de les parcel·les propietat de l'Ajuntament provinents del sector La Catalana per un total de 16.430.400,00€, es va realitzar pel mètode residual, obtingut com la diferència entre el preu de venda de l'habitatge protegit i les despeses necessàries per a la seva promoció, construcció i comercialització.

Amb relació a les hipòtesis, comunes, emprades en aquestes valoracions s'han observat les incidències següents (vegeu l'apartat 2.4.6.5.k):

- El preu de venda de l'habitatge destinat a protecció oficial considerat en les hipòtesis era el corresponent a la tipologia de règim general, encara que en alguns casos la seva destinació final era habitatge protegit de règim concertat, amb un preu final de venda molt superior.
- El cost d'urbanització considerat a les valoracions era molt superior al que constava en el projecte de reparcel·lació aprovat.
- El cost de construcció sobre i sota rasant era similar encara que la tipologia de l'habitatge fos diferent.

Per tot això, el preu de sòl per metre quadrat de sostre era similar per a totes les parcel·les amb independència de la data de la valoració, de la data de formalització de la compravenda i de si l'ús és comercial o habitatge protegit en règim general o preu concertat.

L'excepcionalitat del procediment d'alienació directa va provocar que la manca de rigor al realitzar les valoracions fos especialment greu, ja que la concurrència d'ofertes que es produeix en un concurs públic, ajusta –si escau– el preu del bé patrimonial.

8) Inventari general

L'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs no disposava d'un inventari general convenientment actualitzat i lligat amb comptabilitat. En molts casos les valoracions dels béns no es van registrar i conciliar amb la comptabilitat patrimonial. Així mateix, és remarcable la manca de registre de diverses cessions patrimonials.

L'objectiu principal de l'Ajuntament amb relació als seus béns hauria de ser la racionalització i rendibilització en la gestió de les propietats públiques, com un aspecte bàsic de l'eficiència. El patrimoni de les entitats locals ha de ser considerat com un dels seus principals valors, i en la mesura del que sigui possible, una font d'ingressos per a l'entitat (vegeu l'apartat 2.4.7.b).

9) Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

Els ajuntaments que tenen àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament, ha de diferenciar com a patrimoni separat de la resta de béns municipals els que integren el PMSH, que presenten unes característiques ben diferenciades.

De l'anàlisi del PMSH de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs s'han posat de manifest les incidències següents:

- Les finques que es van vendre en el marc de les operacions patrimonials del sector La Catalana eren part integrant del PMSH, patrimoni de caràcter finalista, que té per objectiu regular el preu de mercat de solars i dotar el municipi d'habitatge protegit. Els ingressos obtinguts mitjançant la seva alienació s'haurien d'haver destinat a la conservació, administració i ampliació del mateix PMSH.

Els recursos derivats de l'alienació de les parcel·les esmentades, per un import total de 16.430.400,00 €, es van destinar a projectes d'inversió constituïts per obres que no es podien incloure en la finalitat concreta que la normativa vigent els reservava ja que no es va justificar que aquests recursos no es podien destinar a la creació d'habitatge protegit ni a la conservació, administració i ampliació del PMSH (vegeu l'apartat 2.4.6.5.).

- El Ple de l'Ajuntament va aprovar formalment la constitució del PMSH el 30 de novembre del 2009 amb la integració de les finques que van passar a ser de propietat municipal a resultes de la modificació urbanística del sector La Catalana. La incorporació formal al

PMSH s'hauria d'haver efectuat el 24 d'abril del 2006, data de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. En aquest moment també s'hauria d'haver realitzat el registre comptable (vegeu l'apartat 2.4.7.c).

- Com a PMSH únicament es va incloure l'aprofitament urbanístic originat per la reparcel·lació de La Catalana i no el provinent d'altres sectors amb modificacions del planejament susceptibles de generar cessions a favor de l'Ajuntament, com és el cas del Pla Especial de Reordenació i Millora del Barri de la Mina (vegeu l'apartat 2.4.7.c).
- L'Ajuntament no va dotar la consignació pressupostària anual que establia la normativa vigent per a la conservació i ampliació del PMSH (vegeu l'apartat 2.4.7.c).

10) Altres aspectes de legalitat

Dins aquest apartat d'observacions, s'assenyalen aquests altres aspectes de legalitat:

- El pressupost general corresponent a l'exercici 2008 va ser aprovat pel Ple en la sessió de l'11 de febrer del 2008. Així, es van incomplir els terminis establerts en la normativa, que fixa que l'aprovació definitiva del pressupost general l'ha d'efectuar el Ple de la corporació abans del 31 de desembre de l'any anterior en què s'hagi d'aplicar (vegeu l'apartat 2.4.3.a).

El 30 d'abril del 2008 l'Ajuntament va aprovar la liquidació del pressupost corresponent a l'exercici 2007. La liquidació del pressupost corresponent a l'exercici 2008, elaborada durant l'any 2009, va ser aprovada en data 5 de maig del 2009. Aquestes dates van més enllà del 31 de març de l'any següent, data màxima per aprovar la liquidació del pressupost (vegeu l'apartat 2.4.4.a).

- Les parcel·les del sector La Catalana destinades a HPO (vuit) s'havien de construir i posar en ús segons el planejament urbanístic en dues fases, la primera amb data màxima del mes d'octubre del 2008 per a cinc de les finques; les dates reals van ser del juliol del 2010 al març del 2011. A la data de finalització del treball de camp quedava pendent la finca R.3 (vegeu l'apartat 2.4.6.5.a).
- Segons la modificació puntual del PGM en el sector La Catalana, els habitatges destinats a protecció pública s'havien d'adscriure als règims de protecció general i especial. No obstant això, la parcel·la R.7 es va qualificar en el règim de preu concertat, que té un preu per metre quadrat per sostre sensiblement superior als del règim general que correspon segons el planejament vigent.

Aquest canvi d'adscripció trenca el principi d'igualtat que ha de regir les reparcel·lacions urbanístiques, ja que per a la distribució de beneficis i càrregues es va considerar un preu per metre quadrat per sostre inferior (vegeu l'apartat 2.4.6.5.b).

3.2. RECOMANACIONS

Caldria que, per tal de millorar la gestió i el control intern de l'entitat, l'Ajuntament apliqués en la mesura que no hagin ja estat implantades, les recomanacions referents a control intern i a procediments en general que s'exposen tot seguit:

- Implantar un sistema de comunicació i traspàs d'informació formal entre les diferents àrees involucrades en la tutela financera per a les operacions subjectes o susceptibles d'estar-hi subjectes: Secretaria, Intervenció, Patrimoni i Tresoreria.
- Establir controls amb periodicitat mínima anual, per tal d'identificar operacions subjectes a tutela financera que puguin no haver estat comunicades.
- Assegurar que totes aquelles operacions no rutinàries siguin convenientment formalitzades i documentades, deixant constància fefaent de les raons i motivacions dels criteris adoptats, en especial si poden afectar la legalitat.
- Atesa la prevalença de la tramesa electrònica via EACAT de la documentació a remetre que la normativa sobre tutela financera en l'àmbit local obliga, s'hauria d'establir un sistema que permetés, almenys, que les alertes per errors en la tramesa o falta de documentació que emet el EACAT fossin convenientment considerades.
- Comptabilitzar les operacions d'acord amb els principis comptables. En cas d'haver aplicat excepcionalment altres criteris diferents als que estableix la normativa aplicable (la ICAL per l'Ajuntament), documentar aquesta desviació de principis, justificant-la amb l'únic objecte de presentar millor la imatge fidel de l'entitat. Aquesta justificació també s'ha d'incloure en la Memòria del compte general, en l'apartat de bases de presentació.
- Aplicar criteris més rigorosos en les valoracions efectuades pel mateix Ajuntament. En tots els casos, han de quedar documentades les raons que justifiquin els criteris adoptats o acceptats.
- Accelerar l'elaboració definitiva de l'inventari general de manera que es compleixi a tot allò que preveu la normativa. Això permetria tenir perfectament identificats, classificats i valorats cadascun dels elements que componen l'inventari. Addicionalment es podria realitzar el quadre amb els comptes de la comptabilitat. La valoració hauria de ser la mateixa en ambdós camps i s'haurien d'establir també les categories d'elements que actualment no s'inclouen i que la normativa demana. Així també es podria solucionar la problemàtica referida al càlcul de l'amortització.

4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

De conformitat amb la Llei 18/2010, del 7 de juny, de la Sindicatura de Comptes, el projecte del present informe de fiscalització fou tramès, el dia 28 de febrer del 2012, a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

La resposta de l'Ajuntament del Sant Adrià de Besòs amb registre número 1608, de data 16 de març del 2012, i amb registre d'entrada a la Sindicatura de Comptes número 1205, del 16 de març del 2012, una vegada conegut el projecte d'informe, és la que es reproduïx a continuació:

En el cos de les al·legacions se citen uns documents que no es transcriuen en el present informe però que estan dipositats a l'arxiu general de la Sindicatura de Comptes.

A/A Sr. Joan-Ignasi Puidollers i Noblom
SÍNDIC
SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA
Av. Litoral, 12-14
08005 BARCELONA

Senyor,

En data 5 març de 2012 ha estat rebut en aquest Ajuntament el vostre escrit de 28 de febrer de 2012 amb el qual ens trameteu el projecte d'informe 31/2009-E, Ajuntament de Sant Adrià de Besòs. Tutela financera. Exercici 2008, emès per aquesta Sindicatura de Comptes de Catalunya (en principi amb caràcter reservat i no definitiu fins la seva aprovació pel Ple de la Sindicatura), als efectes de que puguem formular al·legacions en el termini de 15 dies naturals. Posteriorment, se'ns diu, l'informe, juntament amb les al·legacions formulades serà examinat pel Ple de la Sindicatura amb remissió posterior –tant de l'informe com de les esmenes que consideri necessàries– al Parlament de Catalunya.

L'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, al mateix temps que fa ACUSAMENT DE REBUT de l'esmentat informe en la data abans indicada, vol acollir-se al tràmit atorgat i formular les AL·LEGACIONS que s'adjunten, signades pel secretari general i per la cap del Servei de Territori de l'Ajuntament.

Atentament,

Jesús M. Canga Castaño

[Signatura il·legible i segell de l'Ajuntament]

L'alcalde

Sant Adrià de Besòs, 15 de març de 2012

Origen: Secretaria General.

Assumpte: Al·legacions a projecte d'informe 31/2009-E, Ajuntament de Sant Adrià de Besòs. Tutela financera. Exercici 2008

AL·LEGACIONS

En data 5 març de 2012 ha estat rebut en aquest Ajuntament l'escrit de la Sindicatura de Comptes de 28 de febrer de 2012 amb el qual ens tramet el projecte d'informe 31/2009-E, Ajuntament de Sant Adrià de Besòs. Tutela financera. Exercici 2008, emès per aquesta Sindicatura de Comptes de Catalunya (en principi amb caràcter reservat i no definitiu fins la seva aprovació pel Ple de la Sindicatura), als efectes de que l'Ajuntament pugui formular al·legacions en el termini de 15 dies naturals.

A l'empara del tràmit atorgat es passa a formular les següents AL·LEGACIONS:

2.4.6.5. Observacions amb relació a l'alienació o gravamen de béns immobles

c) Falta d'informes preceptius del secretari i de l'interventor per a l'aprovació de determinats convenis per part del Ple de l'Ajuntament

Com és diu en l'informe de la Sindicatura de Comptes, en la data d'aprovació del conveni marc no existia una valoració de les parcel·les propietat de l'Ajuntament que s'alienen en contraprestació del cost de les actuacions urbanístiques.

Precisament perquè és un conveni marc, ja es deia en el seu text que calia el desenvolupament de posteriors convenis. Per altra part, si no es coneixien els imports de les alienacions que s'aprovarien per posteriors convenis tampoc no es podia considerar que fos un tema de majoria qualificada. Es en l'acord d'aprovació de cada una de les alienacions quan s'ha de tenir present si cal un quòrum especial de votació.

Pel que fa a l'alienació del patrimoni, l'article 41.2 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, citat per la Sindicatura de Comptes, diu això:

"2. Els acords de cessió i els d'alienació, en aquest últim cas si la quantia corresponent excedeix el 10 % dels recursos ordinaris del pressupost, han de ser adoptats per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació. Per recursos ordinaris, als efectes d'aquest Reglament, s'entenen els habituals que provenen d'operacions corrents, llevat de les operacions de crèdit, les de capital i les procedents de contribucions especials, de quotes urbanístiques i de subvencions finalistes."

En canvi, l'article 114.3 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya diu això:

*"És necessari el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació per a adoptar acords sobre les matèries següents:
(...)"*

l) L'alienació de béns, si llur quantia excedeix el 20% dels recursos ordinaris del pressupost."

Aquesta segona norma és d'aplicació preferent, atès que és posterior i, a més, de rang jeràrquic superior.

Segons informa l'interventor (se n'adjunta còpia com a annex núm. 1), l'única alienació que superava el 20% (que també era l'única que superava el 10%) dels recursos ordinaris del pressupost era l'alienació de terrenys a l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial, per valor d'11.188.400.- € (IVA exclòs).

En aquest expedient hi consta un informe del secretari accidental de data 7 de setembre de 2006 (se n'adjunta còpia com a annex núm. 2), que es va remetre en data 13 de setembre de 2006, juntament amb altra documentació, a la Direcció General d'Administració Local als efectes previstos als articles 206.3 i 209 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

Quant a les obres a realitzar pel Consell Comarcal, cal dir que en aquesta matèria no es requereix cap quòrum especial per a la seva aprovació, és suficient la majoria simple.

d) Mancances en el tràmit d'aprovació per part del Ple de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs del conveni subscrit amb el Consell Comarcal del Barcelonès

Sobta que en l'informe de la Sindicatura de Comptes, que és un informe tècnic i objectiu, es facin nombroses referències als debats del ple i al sentit del vot dels regidors. En aquest sentit cal tenir present que un acord del ple és legal o no independentment del consens polític que hagi obtingut. Per aquest motiu, no es comprèn la insistència de l'informe en aquest aspecte.

Per cert, aquest punt de vista també dóna lloc a circumstàncies curioses, com que els regidors de l'oposició de qui es diu que es van oposar, finalment hi van votar a favor; per tant, en són igual responsables que la resta de regidors (art. 78.2 de la LRBRL).

En l'informe de la Sindicatura de Comptes es considera que la urgència no es va motivar ni justificar i que, en conseqüència, es va infringir allò disposat al Real Decreto 2568/1986, de 28 de novembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales. Per cert, les dues referències que fa al ROAS, cal entendre que són un error i que en realitat volia dir ROFRJEL.

En aquest punt, l'anàlisi que fa l'informe de la Sindicatura de Comptes és incomplet, ja que omet alguns aspectes.

Quant a la urgència, aquest és un concepte jurídic indeterminat que ha de ser valorat i ponderat en cada cas per l'òrgan competent, el ple. En aquest acord el ple va considerar que sí concorria la urgència, ja que així ho aprovar.

Per altra part, és important recordar que, atesa l'excepcionalitat dels assumptes urgents tractats en el ple, la normativa exigeix un quòrum especial per a la seva inclusió en l'ordre del dia. Aquest mecanisme serveix per garantir que no se'n faci un ús abusiu.

Així, l'article 103.3 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya diu això:

“L'ordre del dia de les sessions ordinàries, en cas d'urgència, pot ésser ampliat si el ple o la comissió ho acorden per majoria absoluta, a proposta del president o presidenta, d'una quarta part dels membres o d'algun dels portaveus. Quan la proposta es presenta en el ple l'apreciació de la urgència exigeix del tràmit de dictamen o informe de la comissió informativa respectiva.”

En termes similars, l'article 82.3 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, per el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales diu això:

“El Alcalde o Presidente, por razones de urgencia debidamente motivada, podrá incluir en el orden del día, a iniciativa propia o a propuesta de alguno de los portavoces, asuntos que no hayan sido previamente informados por la respectiva Comisión Informativa, pero en este supuesto no podrá adoptarse acuerdo alguno sobre estos asuntos sin que el Pleno ratifique su inclusión en el orden del día.”

I l'article 83 de l'esmentat reglament diu això:

“Serán nulos los acuerdos adoptados en sesiones extraordinarias sobre asuntos no comprendidos en su convocatoria, así como los que se adopten en sesiones ordinarias sobre materias no incluidas en el respectivo orden del día, salvo especial y previa declaración de urgencia hecha por el Órgano correspondiente, con el voto favorable de la mayoría prevista en el artículo 47.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.”

L'informe de la Sindicatura de Comptes no recull que, tal com consta en l'acta del ple de 19 de maig de 2005 - pàg. 18 – (es pot consultar a la web municipal), es va acordar per unanimitat sotmetre a la consideració del ple, per al seu debat, aquest assumpte.

Finalment, els legitimats per impugnar l'adopció de l'acord per una possible urgència sense justificar serien aquells regidors que haguessin votat contra la declaració d'urgència i, tal com s'ha explicat, aquesta es va adoptar per unanimitat.

j) Falta de motivació de la venda de la parcel·la R.19-B a Habitatges Veïnals de Catalunya

Respecte de la venda de la parcel·la R19-B a Habitatges Veïnals de Catalunya, únicament cal puntualitzar que consta a l'expedient la memòria d'Alcaldia justificant el conveni, que en tot cas s'ajusta a l'article 161.1 del TRLUC en concordança amb l'article 225 del RLUC, que permeten als ajuntaments l'alienació directa de terrenys

del PMSH a entitats de caràcter benèfic-social per a construir vivendes protegides, i així mateix consta el compliment dels requisits demanats pel Departament de Governació i Administracions Públiques de la Generalitat en el seu informe del 8 d'octubre del 2007.

l) Destinació del producte de l'alienació de les operacions realitzades amb REGESA i amb l'IMPSOL:

Amb relació a les alienacions referides, l'ajuntament va sol·licitar informe de la Direcció General d'Administració Local del Departament de Governació i Administracions Públiques de la Generalitat, la qual es va pronunciar expressament respecte a la destinació del producte de l'alienació, en el seu informe de data 18 de desembre de 2007, relatiu a la parcel·la R-3, especificant que s'informava favorablement, sempre que:

“en especial, que el producte de l'alienació es destini a la conservació i ampliació del patrimoni municipal del sòl i d'habitatge, d'acord amb l'article 157 de TRLU i a les finalitats establertes a l'article 153.4 del TRLU¹ en relació amb l'article 224 del RLU².”

L'esmentat article 224 del RLU estableix, en el seu apartat segon, que els recursos econòmics que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, entre els quals estan inclosos els ingressos obtinguts de l'alienació del patrimoni, s'han de destinar a les diverses finalitats especificades en les lletres a) fins a la g) del referit article.

No s'estableix cap jerarquia ni ordre de prelació entre les diverses finalitats especificades per a la destinació dels ingressos obtinguts de l'alienació del patrimoni en l'article 224.2, amb l'excepció de la relativa als terrenys amb aprofitament residencial obtinguts per cessió, que no tinguin la qualificació d'habitatge de protecció pública, cas en el qual es determina que els ingressos s'hauran de destinar obligatòriament a la finalitat de la lletra a). També s'especifica que la lletra g), referida a altres finalitats d'interès social, té caràcter excepcional.

Posteriorment, en data 21 de desembre de 2011, l'ajuntament va trametre a la DGAL una sol·licitud d'aclariment de la normativa esmentada, respecte de les alienacions efectuades a l'IMPSOL i a REGESA, en el sentit següent:

“sol·licitem un aclariment respecte a si els ingressos derivats d'aquestes alienacions es troben vinculats a la creació d'habitatge protegit, o si pel contrari, s'ajusta a la normativa referida, destinar-los directament a l'execució o construcció de sistemes urbanístics de titularitat pública i a l'execució d'obres de conservació i rehabilitació de les edificacions destinades a aquests sistemes.

El planejament no preveu res amb relació a la destinació d'aquests recursos.”

¹ Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme

² Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

La DGAL ha emès informe en data 9 de gener de 2012 (se n'adjunta còpia com a annex núm. 3), dins de les seves funcions d'assessorament per a l'aplicació de la normativa en matèria de règim local, en el qual es relacionen els diversos fonaments de dret aplicables sobre la matèria, entre aquests, l'article 163.2 del Decret legislatiu 1/2010 (el qual es correspon amb l'anterior article 156.2 del TRLU) que estableix que el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni públic de sòl i habitatge. Si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alienació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit, passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a la finalitat especificada per l'article 160.5.b) mitjançant un règim de protecció pública,..."

La primera conclusió del referit informe és la següent: Que si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alienació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit passaria a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'hauria de destinar obligatòriament a un règim de protecció pública. "Però en el supòsit que planteja l'ajuntament, el producte obtingut es refereix a l'alienació de sòl que sí té la qualificació d'habitatge protegit; aquest producte passa a formar part del patrimoni municipal de sòl, però s'entén que el seu destí ja no està lligat obligatòriament a la finalitat especificada a l'article 160.5.b) mitjançant un règim de protecció pública."

En el punt 2 de les conclusions afegeix el següent: "Aquests recursos econòmics, que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, es poden destinar a tot allò que estableix l'article 160.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i l'article 224.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol."

I en el punt 3 de les conclusions referides, informa que l'ajuntament ha de valorar si el destí que té previst donar a aquests recursos econòmics s'ajusta a la legislació invocada, que haurà de motivar i justificar en l'expedient municipal que a l'efecte s'instrueixi:

A aquest respecte s'ha de remarcar que, efectivament, la destinació d'aquests recursos econòmics per l'ajuntament s'ajusta a la legislació invocada, concretament a l'apartat d) de l'article 224.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, en el qual s'especifica "a l'obtenció, execució o construcció de sistemes urbanístics de titularitat pública i a l'execució d'obres de conservació i rehabilitació de les edificacions destinades a aquests sistemes". El destí concret consta en la relació detallada per la Intervenció Municipal, citada en l'informe de la Sindicatura de Comptes (2.4.6.3.d), pàg. 63)

En l'informe de la DGAL, de conformitat amb el que disposa la normativa exposada, no es requereix que el planejament, el pressupost, o un pla d'actuació municipal hagin de justificar que aquests recursos econòmics no podien haver estat destinats a habitatges de protecció pública. Això és degut a que en aquest cas no hi ha una vinculació entre els ingressos obtinguts d'aquestes alienacions i la creació d'habitatges en règim de protecció pública, ja que aquests terrenys estan qualificats d'habitatge protegit i, per tant, l'ajuntament pot destinar els ingressos indistintament a les diverses finalitats que preveu l'article 224.2 invocat.

2.4.7.b) Inventari general i les seves modificacions

A la pàgina 78 es diu que “És a dir, la manca d’anotació en operacions patrimonials relatives als béns immobles de l’Ajuntament s’ha donat tant en actes administratius d’adquisicions i cessions, com en alteracions de la qualificació dels béns”.

Això no és cert, ja que el propi informe, en quadres immediatament anteriors incorporats de l’expedient municipal, distingeix les incorporacions de l’inventari (adquisicions) de les actualitzacions (la majoria per cessions a tercers), per tant, aquesta afirmació no té sentit i el propi informe així ho demostra.

És cert que l’inventari no es troba lligat amb la comptabilitat. Aquest Ajuntament té contractat un aplicatiu que s’està posant en marxa per tal de digitalitzar i comptabilitzar, des del punt de vista econòmic, aquest inventari, per posteriorment lligar-lo amb l’inventari físic o jurídic. Per tant, sí que s’ha acomplert amb l’actualització continuada de l’inventari, si bé l’any 2008 no es va procedir a la seva rectificació. També és necessari actualitzar les valoracions dels béns i conciliar-les amb la comptabilitat patrimonial, i fer les inscripcions registrals. S’està treballant en aquest sentit. Els informes de la Intervenció municipal es refereixen a la necessitat d’efectuar dita actualització i aprovació anualment; això ja es fa (tret de l’any 2008), com bé sap la Intervenció, en acords dels plenaries de cada mes de desembre. Per lligar l’inventari comptable i el físic és necessari que amb l’aplicatiu que actualment es troba en funcionament (i que no es trobava els anys 2008 i 2009) es posi al dia l’inventari comptable.

CONCLUSIONS:

Per tot el que s’ha exposat, el sotassignant, considera que l’informant o la Sindicatura, hauria d’estimar totes aquestes al·legacions, o, si més no, i a banda de la correcció i de l’eliminació de determinats elements de l’informe que abans han quedat exposats, modificar o matisar i relativitzar les Conclusions,

Per altra part, s’observa que en el darrer projecte d’informe de la Sindicatura de Comptes ja no hi consta la referència al règim jurídic aplicable als convenis subscrits entre l’Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i el Consell Comarcal del Barcelonès. Considero encertada l’eliminació d’aquesta qüestió pels arguments que s’exposen en l’Addenda a aquestes al·legacions.

El secretari,

[Signatura il·legible i segell de l’Ajuntament]

Josep Reverendo i Carbonell

Sant Adrià de Besòs, 9 de març de 2012

Sant Adrià de Besòs, 8/3/2012

R/N: Servei de Territori

R/V:

Assumpte: informe sindicatura comptes

En relació al projecte d'informe de *Tutela Financera 31/2009 de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs* que se'ns tramet per tal que es presenten al·legacions si escau, informo:

. En l'apartat f) Conveni subscrit el 28 de desembre de 2007 entre l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i REGESA per a l'alienació directa de la parcel·la R3, del punt 2.4.6.2, en el darrer paràgraf diu:

El valor residual s'obté de la diferència entre el preu de venda de l'habitatge de protecció i les despeses que genera la promoció, construcció i comercialització dels habitatges i la urbanització. Aquest informe (el del tècnic municipal de valoració de 21 d'agost de 2007) estableix el valor de repercussió del sòl en 400 €/m² de sostre.

Cal dir que en l'informe esmentat (el del tècnic municipal), s'estableix el preu de 400 €/m²st com a valor de repercussió de sòl sense urbanitzar, ja que les despeses d'urbanització aniran a càrrec de REGESA. Això queda reflectit en el conveni signat entre l'Ajuntament i REGESA, en el punt cinquè i sisè. Considero que cal tenir en compte aquest import de les obres d'urbanització, ja que sense aquesta dada queda incomplet el paràgraf perquè fa entendre que l'import de l'alienació ha estat inferior del que ha estat en realitat.

. En l'apartat j) Concurs públic de la finca R13 de 31 de juliol de 2009 per part de REGESA, del punt 2.4.6.2, hi ha dos paràgrafs que diuen:

És important remarcar que el 57,0% de la finca R.13.5, amb una superfície de 1.159,82 m² de sostre, està adjudicada segons el projecte de reparcel·lació a la societat DAVOS 2010, SL, filial de la propietària majoritària del sector de La Catalana, URBEMAR, i no forma part de l'objecte de la licitació. És a dir, els possibles adjudicataris havien d'assumir que una part de la parcel·la R.13 que no formava part de l'objecte de la licitació és propietat d'una societat mercantil; per aquest motiu, l'adjudicatari únicament tindria el 100% de la propietat de la finca si fos aquesta mateixa societat.

Cal dir que la importància d'aquest remarcament no s'entén. Aquesta dada dels percentatges de propietat de les diferents parts es coneguda des del moment de l'aprovació del projecte de reparcel·lació de La Catalana i el fet de ser copropietaris en qualsevol parcel·la, té la mateixa repercussió sigui quin sigui l'adjudicatari o el possible nou adjudicatari en cas de transmissió. El fet d'"assumir" que la totalitat de la parcel·la no és d'un sol propietari no és cap greuge ni que tenir una societat mercantil com a copropietària és un problema.

No consta que l'Ajuntament hagi sol·licitat informe previ al DGAP, així com tampoc no consta la valoració de la finca, ni informes del secretari i de l'interventor de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

La licitació del concurs de la part de R13 de Regesa, Consell Comarcal i Ajuntament, la fa REGESA. Ha de ser REGESA que sol·liciti informe a la DGAP i fer la valoració de la finca.

. En l'apartat a) **Conveni entre l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial, del punt 2.4.6.3, en el que diu:**

El preu de la transmissió dels terrenys es fixa en 11.188.400,00 € (IVA exclòs).

Cal dir que el preu de la transmissió és l'indicat, i que l'IMPSOL ha d'assumir les despeses d'urbanització que corresponen a les parcel·les alienades. Això queda reflectit en el conveni signat entre l'Ajuntament i IMPSOL, en el punt vuitè. Considero que cal tenir en compte aquest import ja que sense aquesta dada queda incomplet el paràgraf perquè fa entendre que l'import de l'alienació ha estat inferior del que ha estat en realitat.

. En l'apartat b) **Falta d'acompliment de les condicions d'ús dels habitatges de protecció oficial construïts a la parcel·la R7 segons les determinacions del planejament urbanístic del sector de La Catalana, del punt 2.4.6.5, en el que diu:**

En les normes urbanístiques d'aquest document, en concret, en les condicions d'ús i domini de la parcel·la R7, s'especifica que el nombre màxim d'habitatges serà de cinquanta-quatre, de protecció pública amb una superfície màxima de 5.635,00 m²st. Quan a la dotació d'habitatge de protecció pública, s'indica que les parcel·les destinades a règims de "protecció pública" s'adscriuran als règims de protecció general i especial establerts per la legislació vigent.

Cal dir que en el moment de la redacció d'aquest planejament els règims de protecció que existien eren el general i l'especial; aquests règims eren anteriors al que preveu el Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, en el qual es preveu la reserva mínima del 20% del nou règim general o especial i un 10% addicional del règim concertat, que estableix la legislació vigent en el moment de l'aprovació del Text Refós de la modificació puntual de PGM en el sector de La Catalana, de la modificació del PGM en el sector del front litoral i marge dret del riu Besòs.

Així doncs, segons la normativa urbanística del planejament vigent, els règims als que s'han d'adscriure els habitatges de protecció pública en el sector de La Catalana, *establerts en la legislació vigent*, és que:

. Atès que en el barri de La Catalana es preveuen 527 habitatges de protecció pública, respecte el total que és de 1.380 habitatges.

. Atès que es considera que s'ha de garantir que al menys 276 habitatges han de ser de règim general o especial (20%) i la resta, fins a 251, poden ser de règim concertat.

. En l'apartat k) Observacions amb relació a les valoracions econòmiques de les parcel·les del sector de La Catalana, del punt 2.4.6.5, en el que diu:

Com es pot observar el preu del m² de sostre és en tots els casos 400€. Sense fer una anàlisi individualitzada de les valoracions, es poden remarcar els fets següents:

. Encara que les dates de valoració siguin diferents, el preu de metre quadrat de sostre és similar

. La valoració no s'actualitza ni tan sols quan la formalització de la compravenda és en una data significativament posterior.

Cal dir, com s'ha apuntat en altres apartats que el preu de les alienacions que es fa corresponen al preu de repercussió més les despeses d'urbanització. Considero que cal tenir en compte aquest import ja que sense aquesta dada queda incomplet el paràgraf perquè fa entendre que l'import de l'alienació ha estat inferior del que ha estat en realitat.

En quan a l'ús d'imports similars, cal dir que la valoració del sòl elaborada en cadascun dels casos s'ha seguit amb els criteris establerts en la Llei 6/1998, de 13 d'abril, de règim de sòl i valoracions, per la valoració de l'any 2006 i els criteris de valoració els estableix la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo i ORDEN ECO 805/2003, i el resultat de les valoracions tant pels terrenys alienats a REGESA, IMPSOL o CONFVC, en tots ells, l'import resultant de la valoració sigui sempre és inferior al valor de repercussió que s'utilitza en l'alienació que s'estableix en 400€/m² més despeses d'urbanització. Així doncs, l'alienació resulta favorable als interessos de l'Ajuntament, ja que el preu de venda és superior a la valoració tècnica.

En quan a les valoracions tècniques, aquestes es realitzen en el moment de prendre l'acord de l'alienació (en aquest cas l'aprovació per part del Ple del Conveni corresponent entre l'Ajuntament i el promotor) per tal de fixar el preu de la transmissió i no s'han d'actualitzar en el moment que es formalitza la compravenda. Això representaria una indefensió per les parts en quan al preu final de la transmissió.

Parcel·la alienada a REGESA

En data 15 de desembre de 2010, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya resol qualificar provisionalment com HPO noranta vivendes d'aquesta promoció, quaranta-sis de les quals tindran un preu de venda màxim de 1.940,48€/m² sostre (règim general) i, quaranta-quatre amb un preu de venda màxim de 3.001,68€/m² (règim concertat).

En canvi, el preu de venda de l'habitatge considerat a la valoració municipal de la parcel·la era de 1.780,00€/m² sostre, inferior al preu resultant de la qualificació pels motius següents:

. En els quaranta-sis habitatges qualificats en règim general, perquè el considerat a la valoració municipal era el preu màxim de venda per metre quadrat d'un període anterior, tant a l'escripturació com al de la valoració.

. En els habitatges en règim de preu concertat, perquè no es va considerar aquesta tipologia malgrat estar prevista expressament a l'operació de compravenda. Per aquest motiu, per a quaranta-quatre vivendes, la diferència entre el preu per metre quadrat de la valoració municipal (1.780,00€/m²st) i el preu màxim de venda segons la qualificació (3.001,68€/m²st) és de 1.221,68€/m²st i, per tant, un 68,6% superior al preu per m² que es va prendre com a base en la valoració de l'Ajuntament.

Cal dir que la valoració urbanística efectuada per la sotassignada en quan a la parcel·la R3 té en compte els preus reals de venda de l'any 2007, que és quan es realitza la valoració, per a cadascun dels règims dels habitatges.

Efectivament, per error hi figura en el informe de la valoració com si s'hagués agafat el valor de 1.780,00€/m²st com a preu de venda de l'habitatge amb protecció de règim general, en comptes de 1.864,00€/m²st, que és el vigent en aquella data. Tot i que cal dir que en l'informe de valoració, de la mateixa data, de l'alienació a la CONFAVC si que hi figura el valor correcte; per tant, si que hi ha un error en la dada, però que en cap cas fa variar el resultat del valor de repercussió que s'utilitza per la venda, ja que el valor de repercussió del sòl sense urbanitzar que s'estableix en 400€/m²st és superior al de qualsevol valoració, sigui quin sigui el preu de venda i el règim de l'habitatge.

S'adjunta la valoració de la parcel·la R3 per tal de comprovar que l'import resultant de la valoració del sòl és inferior a l'import que figura en el meu informe de la valoració, on s'estableix que el preu de repercussió del sòl sense urbanitzar és de 400€/m².

Parcel·les alienades a IMPSOL

La parcel·la R8 no modifica la tipologia de règim de protecció que es va considerar en al seva valoració. Tanmateix a la data de l'escripturació la valoració no es va actualitzar pel preu de venda màxim d'aquell exercici, un 4,7% superior.

La parcel·la R7, pel contrari, s'ha qualificat, en la seva totalitat, en una tipologia que té un preu de venda màxim de 3.001,68€/m²st, molt superior al previst a la valoració de 1.780,00€/m²st.

En quan a les valoracions tècniques, aquestes es realitzen en el moment de prendre l'acord de l'alienació (en aquest cas l'aprovació per part del Ple del Conveni corresponent entre l'Ajuntament i el promotor) per tal de fixar el preu de la transmissió i no s'han d'actualitzar en el moment que es formalitza la compravenda. Això representaria una indefensió per les parts en quan al preu final de la transmissió. Per tant, en el moment de l'escriptura no s'ha d'actualitzar la valoració.

Cal dir que la data de valoració és l'any 2006 i els preus de venda utilitzats en la valoració han de ser els fixats en aquell any, per tant 2.190,00€/m²st i 1.780,00€/m²st per als règims concertat i general.

. En l'apartat 7) Valoracions de les parcel·les, del punt 3.1, en el que diu:

...Això dona com a resultat que el preu de sòl per metre quadrat de sostre és similar per a totes les parcel·les amb independència de la data de la valoració, de la data de formalització de la compravenda i de si l'ús és comercial o habitatge protegit en règim general o preu concertat.

L'excepcionalitat del procediment d'alienació directa provoca que la manca de rigor al realitzar les valoracions sigui especialment greu, ja que la concurrència d'ofertes que es produeix en un concurs públic, ajusta –si s'escau– el preu del bé patrimonial.

El procediment d'alienació directa no provoca cap gravetat, ja que les valoracions estan realitzades amb el rigor que estableix el mètode de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, de règim de sòl i valoracions, per la valoració de l'any 2006 i els criteris de valoració els estableix la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo i ORDEN ECO 805/2003, per la valoració de l'any 2007; i en tot cas l'informe de la valoració estableix que el preu del valor de repercussió, que és de 400€/m²st més despeses d'urbanització, és, en tots els casos, un valor superior a l'import resultant de la valoració i per tant favorable a l'Ajuntament.

No s'han trobat casos d'alienació o concursos públics, per part d'altres administracions, on el valor obtingut en un procés de venda, sigui superior a 400€/m²st més despeses d'urbanització per la venda de sòl d'habitatges amb protecció oficial a l'àrea metropolitana. Així doncs, el tipus de procediment no provoca manca de rigor en el procés de la valoració ni hi ha cap garantia de que amb un altre tipus de procediment, el valor obtingut de la venda fos superior.

. En l'apartat 10) Altres aspectes de legalitat, del punt 3.1, en el que diu:

Segons la modificació puntual del PGM en el sector de La Catalana, els habitatges destinats a protecció pública s'adscriuran als règims de protecció general i especial. No obstant això, la parcel·la R7 s'ha qualificat en el règim de preu concertat, que té un preu per m²st sensiblement superior als del règim general que correspon segons el planejament vigent.

Cal dir que en el moment de la redacció d'aquest planejament els règims de protecció que existien eren el general i l'especial; aquests règims eren anteriors al que preveu el Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, en el qual es preveu la reserva mínima del 20% del nou règim general o especial i un 10% addicional del règim concertat, que estableix la legislació vigent en el moment de l'aprovació del Text Refós de la modificació puntual de PGM en el sector de La Catalana, de la modificació del PGM en el sector del front litoral i marge dret del riu Besòs.

Així doncs, segons la normativa urbanística del planejament vigent, els règims als que s'han d'adscriure els habitatges de protecció pública en el sector de La Catalana, *establerts en la legislació vigent*, fa que:

. Atès que en el barri de La Catalana es preveuen 527 habitatges de protecció pública, respecte el total que és de 1.380 habitatges.

. Atès que es considera que s'ha de garantir que al menys 276 habitatges han de ser de règim general o especial (20%) i la resta, fins a 251, poden ser de règim concertat.

Pel que informo als efectes oportuns.

[Signatura il·legible i segell de l'Ajuntament]

Glòria Viladrich
La cap del Servei de Territori

VALORACIÓ PARCEL·LA R3 PER ALIENAR-LA A REGESA

Parcel·la **R3**

Superfície sòl: 2.338,45 m²

Superfície sostre: 8.280,00 m²

Ús: 92 habitatges en règim protegit

Despeses urbanització: 830.292,36 €

Adjudicació a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, 10% aprofitament mig

Data valoració 21 d'agost 2007

Planejament vigent: Text Refós de la Mod. puntual del PGM en el sector de la Catalana de la modificació del PGM en el sector front litoral i marge dret del riu Besòs, aprovat definitivament el 14 de juliol de 2005.

Projecte de reparcel·lació, aprovat definitivament pel Consorci del Besòs, el 24 d'abril de 2006.

IMPORT DE L'ALIENACIÓ: 3.312.000,00 €, amb el sòl s/urbanitzar.

ANY 2007

Criteris de valoració els estableix la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo i ORDEN ECO 805/2003

Mètode residual, hipotecari

Valor sòl urbanitzat (€/m²) = Valor de venda (€/m² st construït) (1-b) – Sumatori de costos (financers, construcció (€/m² st construït)

El valor de b per habitatges és 0,18 mínim, així que (1-b), el factor de correcció del valor de venda serà de 0,82

Vvenda de HPOG = 1.864 €/m² st útil

Vvenda de HPOC = 2.293 €/m² st útil

Aquest valors de venda són de superfície útil. Per tal de saber el preu de venda de la superfície construïda, utilitzem el 73%. Això equival a:

Vvenda de HPOG = 1.360,72 €/m² st construït més comuns

Vvenda de HPOC = 1.673,89 €/m² st construït més comuns

Els valors de la construcció s'obtenen del BEC, inclòs el BI i DG del constructor (1r trimestre 2007)

Vconstrucció de HPOG = 693,27 €/m² st construït més comuns

La resta de costos equivalen a un 10% del Vconstrucció anterior, per tant 69,32 €/m² st construït més comuns

$\Sigma C = 693,27 \text{ €/m}^2 \text{ st} + 69,32 \text{ €/m}^2 = 762,59 \text{ €/m}^2 \text{ st construït més comuns}$

Vconstrucció de HPOC = 894,72 €/m² st construït més comuns

La resta de costos equivalen a un 10% del Vconstrucció anterior, per tant 89,47 €/m² st construït més comuns

$\Sigma C = 894,72 \text{ €/m}^2 \text{ st} + 89,472 \text{ €/m}^2 = 984,19 \text{ €/m}^2 \text{ st}$ construït més comuns

La repercussió en el valor del sòl, de les despeses d'urbanització associades a aquesta parcel·la, és:

$830.292,36 \text{ €} / 8.280,00 \text{ m}^2 = 100,28 \text{ €/m}^2$

RESULTAT VALOR SÒL R3 HPOG (50%) + HPOC (50%)

HPOG

Vsòl urbanitzat = $1.360,72 \text{ €/m}^2 * 0,82 - 762,59 \text{ €/m}^2 = 353,20 \text{ €/m}^2$, amb el sòl urbanitzat

Vsòl s/urbanitzar = $353,20 \text{ €/m}^2 - 100,28 \text{ €/m}^2 = 252,92 \text{ €/m}^2$, amb el sòl sense urbanitzar

HPOC

Vsòl urbanitzat = $1.673,89 \text{ €/m}^2 * 0,82 - 984,19 \text{ €/m}^2 = 388,40 \text{ €/m}^2$, amb el sòl urbanitzat

Vsòl s/urbanitzar = $388,40 \text{ €/m}^2 - 100,28 \text{ €/m}^2 = 288,12 \text{ €/m}^2$, amb el sòl sense urbanitzar

VALORACIÓ R3 HPOG 50%

VALORACIÓ sòl urbanitzat = 1.462.248,00 €

VALORACIÓ sòl s/urbanitzar = 1.047.088,80 €

VALORACIÓ R3 HPOC 50%

VALORACIÓ sòl urbanitzat = 1.607.976,00 €

VALORACIÓ sòl s/urbanitzar = 1.192.816,80 €

VALORACIÓ R3

VALORACIÓ sòl urbanitzat = 3.070.224,00 €

VALORACIÓ sòl s/urbanitzar = 2.239.905,60 €

Tal i com es pot comprovar la valoració del sòl, amb el 50% de habitatge amb protecció de règim general i el 50% de règim concertat és molt inferior a l'import d'alienació, 2.239.905,60 € en front de 3.312.000,00 €.

Per tant la valoració del sòl, elaborada seguint el mètode residual establert en la Llei 6/1998, de 13 d'abril, de règim de sòl i valoracions, és inferior al resultat de el valor de repercussió que s'estableix en 400 €/m². Així doncs, l'alienació resulta favorable als interessos de l'Ajuntament, ja que el preu de venda és superior a la valoració tècnica.

5. COMENTARIS A LES AL·LEGACIONS PRESENTADES

La consideració de les al·legacions dels apartats 2.4.6.5.c), 2.4.6.5.d) i 2.4.6.5.k) ha comportat modificacions del text en relació amb les observacions efectuades en els termes que s'expressa en l'informe.

L'anàlisi detallada de la resta d'al·legacions no ha alterat el text de l'informe perquè la Sindicatura considera que són meres explicacions que confirmen la situació descrita en l'informe o perquè no es comparteixen en absolut els judicis de valor exposats en les al·legacions.

Sindicatura de Comptes de Catalunya
Av. Litoral, 12-14
08005 Barcelona
Tel. +34 93 270 11 61
Fax +34 93 270 15 70
sindicatura@sindicatura.cat
www.sindicatura.cat

Elaboració del document PDF: maig de 2012

Dipòsit legal de la versió enquadernada
d'aquest informe: B-17634-2012