



## INFORME PROPOSTA DE LA PRESIDÈNCIA SOBRE ELS COMPTES DE L'EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME.

### ANTECEDENTS:

En data 31/07/2003 es va aprovar definitivament les Modificacions puntuals del Pla general de Lleida a l'àmbit de l'Estació, entre el carrer de les Corts Catalanes i el marge esquerre del riu Segre.

En data 11/12/08 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Pla de millora urbana de l'àmbit de l'Estació.

Entre els anys 2006 i 2009 El ple municipal, l'alcalde Àngel Ros i la junta de govern de l'ajuntament de Lleida van aprovar la construcció del cobriment de les vies i la construcció anticipada del Pont de Princep de Viana del àmbit del Pla de l'estació, encarregant a la EMU la contractació i la seva construcció.

En data de 15 de febrer del 2016 l'arquitecta municipal Marta Roig i el Director de planejament Joan Blanch signen un informe que conclou que el planejament vigent en l'àmbit del Pla de l'estació garanteix que part dels costos derivats de la construcció de les infraestructures corresponents al cobriment del tram de vies del carrer dels Comptes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària i el Pont sobre el riu Segre que prolonga el carrer de Princep de Viana, en la quantia establerta pel planejament, de 38.814.360,87€, són repercutibles de manera viable i proporcionada al conjunt dels propietaris dels polígons del Pla de millora urbana de l'Estació en el moment de desenvolupar cadascuna d'aquestes actuacions.

Als comptes anuals de l'empresa de l'any 2015 i posteriors (formulats i aprovats amb data posterior a l'esmentat informe), a l'apartat d'existències es van comptabilitzar 21.925.987€ en concepte «Obres d'urbanització acabades pendents de repercutir (Pla de l'Estació)». En els exercicis anteriors, aquest import estava inclòs en el concepte «Terrenys i solars Urbanitzats» malgrat que l'EMU mai ha ostentat la titularitat dels elements construïts en l'àmbit d'actuació del Pla de l'Estació (pont de Princep de Viana i el cobriment de les vies fins al pont del carrer de Comptes d'Urgell i la seva posterior urbanització).

Les Existències de l'EMU de Lleida, SL al tancament de l'exercici són:

\* Terrenys i solars urbanitzats per un import net (Valor comptable menys deteriorament) de 48.722.242,67€ a l'exercici 2015 i 86.244.213,99€ a l'exercici 2014.

\* Obres d'urbanització acabades pendent de repercutir (Pla Especial de l'Estació) per valor de 21.925.987,12€. Aquest import, a l'exercici 2014, estava inclòs a l'apartat anterior.



En la formulació dels comptes de l'empresa per a l'exercici 2018 continua el mateix apunt d'Obres d'urbanització acabades pendents de repercutir (Pla de l'Estació) en l'apartat d'Existències.

En data desembre del 2017 l'empresa Promo Assessors Consultors SA redacta un estudi, encarregat per la EMU, sobre la Viabilitat econòmica i financera de l'operació urbanística de l'entorn de l'Estació, signat pels economistes Agustí Jover i Miquel Morell, on conclou que el pla de l'estació no és viable econòmicament si no es rebaixa la càrrega urbanística entre un 40% i un 50%.

#### *1. Actualitzar i ajustar la càrrega urbanística*

Tal com ja s'ha esmentat, les propostes de nova ordenació treballades per L35 generen un resultat positiu en termes de sòl urbanitzat però, per assolir la viabilitat econòmica i financera, en cap cas podran suportar la càrrega urbanística prevista en el PMU. Per garantir aquest llindar de viabilitat, caldrà rebaixar la càrrega urbanística entre un 40% i un 50%. Aquesta feina d'ajust s'haurà de fer en paral·lel a l'actualització de les actuacions a fer i del seu cost a dia d'avui.

El PMU vigent preveu un seguit d'obres d'urbanització comunes a les diferents UA que aconsellem adaptar a les determinacions de l'art. 118 del TRLU.

D'altra banda a l'empresa no consta l'existència d'un decret de designació a l'EMU com administració actuant relatiu a les obres del pla de l'estació. En aquest cas existeixen opinions disperses i contradictòries d'interpretació del significat de la frase «obres d'urbanització pendents de repercutir» del apunt d'existències de la comptabilitat de l'empresa.

El Reglament de Patrimoni dels ens locals indica clarament que les infraestructures comunes són bens de domini públic sobre les que no cap la possibilitat de compravenda o hipoteca.

#### **CONSIDERACIONS**

Aquesta informació, coneguda per la presidència, identifica un risc sobre la possibilitat de repercutir efectivament les obres acabades en l'àmbit del Pla de l'Estació, tant per la falta de viabilitat econòmica i financera com per la necessitat de minorar la quantia de dites càrregues urbanístiques en un futur desenvolupament del Pla de Millora Urbana del Pla de l'Estació.

Per altra banda conegut el principi de prudència indicat al «Plan General Contable» aprovat mitjanant reial decret 1514/2017 del 16 de novembre, part primera, punt 4. Aquesta presidència vol traslladar al Consell d'Administració de l'empresa els dubtes sobre la necessitat de reformular els comptes en tant que es coneix un risc que pot fer modificar de forma substancial la imatge fidel de l'empresa reflectida en els comptes formulats del 2018.



anuales.

4. Prudencia. Se deberá ser prudente en las estimaciones y valoraciones a realizar en condiciones de incertidumbre. La prudencia no justifica que la valoración de los elementos patrimoniales no responda a la imagen fiel que deben reflejar las cuentas anuales.

Asimismo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38 bis del Código de Comercio, únicamente se contabilizarán los beneficios obtenidos hasta la fecha de cierre del ejercicio. Por el contrario, se deberán tener en cuenta todos los riesgos, con origen en el ejercicio o en otro anterior, tan pronto sean conocidos, incluso si sólo se conocieran entre la fecha de cierre de las cuentas anuales y la fecha en que éstas se formulen. En tales casos se dará cumplida información en la memoria, sin perjuicio de su reflejo, cuando se haya generado un pasivo y un gasto, en otros documentos integrantes de las cuentas anuales. Excepcionalmente, si los riesgos se conocieran entre la formulación y antes de la aprobación de las cuentas anuales y afectaran de forma muy significativa a la imagen fiel, las cuentas anuales deberán ser reformuladas.

## CONCLUSIONS

Per tot l'exposat, i atenent a la prudència necessària per la importància i les repercussions que es puguin derivar d'aquestes informacions, faig trasllat d'aquestes al Consell d'Administració de l'Empresa Municipal d'Urbanisme i comunico que em veig en l'obligació de no portar a aprovar els comptes formulats del 2018 a la Junta General de l'empresa en compliment del principi de prudència del Plan General Contable.

Conscient que la paralització de l'aprovació dels actuals comptes formulats del 2018 i si s'escau la seva possible reformulació comporta una decisió excepcional amb grans repercussions econòmiques i polítiques per a l'empresa i per al seu únic soci, proposo el debat al Consell d'Administració i si s'escau, l'adopció del següent i únic ACORD:

1- Elevar a la Junta General el debat sobre la conveniència de contractar un Estudi Econòmic i Financer en profunditat de l'EMU i sol·licitar al seu president la convocatòria extraordinària de la mateixa en la major brevetat possible, i més concretament sobre els següents temes:

- Debatre sobre la necessitat de contractació d'un estudi econòmic i financer en profunditat de l'EMU de Lleida SL, del seu patrimoni, existències i càrregues financeres que aporti coneixement actualitzat i real de l'empresa i que assessori jurídica i tècnicament sobre els següents punts:
  - a) Conveniència de l'aprovació dels actuals comptes formulats per l'exercici 2018.
  - b) Necessitat de reformulació dels comptes de l'empresa.
  - c) Passos a seguir en funció dels resultats de l'estudi.

Un cop elevat aquest debat a la Junta General i recollides les seves consideracions convocaré un nou Consell d'Administració extraordinari en la major brevetat possible per tal de donar compliment al que la Junta General disposi.



**Empresa Municipal  
d'Urbanisme  
de Lleida, SL**

En tot cas cal recordar que, si fos necessari, l'òrgan d'administració de l'empresa haurà d'acreditar mitjançant un certificar les causes de la no aprovació del comptes per part de la Junta General.

A Lleida 7 d'octubre del 2019

**Sergi Talamonte Sánchez**  
President de la EMU