

La Massana: comptes, urbanisme i inversions

Tall documental: 19 d'octubre de 2026.

Responsabilitat política comunal: majoria CC–Demòcrates–Independents, cònsol major Eva Sansa; minoria Amb Seny.

Objectiu: identificar dades verificables i qüestions obertes, sense atribuir als comuns obres o competències estatals.

1. Els fets i les preguntes

«La Massana: superàvit als comptes, deute computat a l'alça i inversions per liquidar. Qui paga el creixement?»

Hipòtesi periodística a comprovar: l'equilibri financer comunal depèn parcialment de l'activitat immobiliària, mentre l'adaptació hidràulica, la mobilitat, les instal·lacions turístiques i el parc residencial requereixen inversions creixents. No és una conclusió sobre mala gestió.

2. Representació electoral i responsabilitats

A les comunals de 2023, la candidatura conjunta Ciutadans Compromesos + Demòcrates + Independents va obtenir 1.113 vots sobre 1.895 vots a candidatures (58,73%), amb 3.552 electors censats (31,33% del cens), i 10 de 12 representants (83,33% dels escons). **Les xifres són de la coalició, no de CC individualment.** La minoria Amb Seny va obtenir 782 vots i dos representants. L'efecte del repartiment (83,33 / 58,73) equival a $\times 1,42$; la comparació amb el cens incorpora també l'abstenció. Font d'aquesta part: escrutini de 2023 ja treballat al dossier 11, a reconciliar novament en el consolidat electoral.

3. Comptes liquidats de 2025 — comprovacions concloses

El Comú informa d'**ingressos liquidats de 23.488.799 € i despeses liquidades de 21.594.525 €**, amb **superàvit de 1.894.274 €** (arrodoniments de comunicació). Declara inversions executades de **6.269.985 €**, davant de compromisos d'inversió d'uns **11 milions d'euros**: cal extreure el saldo exacte pendent per projecte del document de 2025. El 73% de la inversió liquidada es va destinar a infraestructures viàries. Fonts [F02], [F03].

En ingressos, **3,2 M€ d'ITP** amb increment del **86% interanual** i aproximadament **2,5 M€ d'ingressos vinculats a la construcció** (prop de l'11% dels ingressos totals). Són conceptes diferents; cal identificar possibles solapaments comptables abans de sumar-los. [F02]

El Comú comunica **21.478.154 € d'endeutament computat** al tancament 2025, aproximadament el 99% de la base de càlcul legal i per sota del límit del 200%. La nota explicativa assenyala una modificació de criteris comptables que obliga a incloure avals a EMAP. No és lícit presentar tots els 21,48 M€ com a préstecs disposats directament pel Comú. Es requereix conciliació 2024–2025, sense barrejar préstecs propis, deute de les societats i avals. [F02], [F03], [F20]

4. Pressupost inicial 2026, NO liquidat

28.975.500 € de pressupost total (+19,53% respecte del pressupost inicial 2025). Desglossament de despeses: **16.495.950 €** de corrents, **10.344.550 €** de capital/inversió i **2.135.000 €** d'operacions financeres. El pla incorpora **3.506.050 €** de romanent de tresoreria i preveu formalitzar un nou préstec de **2.085.000 €** per a xarxes d'aigua. Del total d'inversió, uns **2.485.000 €** corresponen a les xarxes d'aigua potable, pluvial i residual. [F04] p.5, 13 i memòria.

El mateix marc pressupostari descriu insuficiència dels recursos no financers per a despeses i inversions no financeres, vinculada sobretot a l'esforç inversor hidràulic; fa referència a ús del romanent el 2024–2025 i a necessitats d'endeutament per a 2026–2027. Es tracta d'una **projecció**

pluriennal, que cal reconciliar amb la xifra computada d'endeutament de la liquidació 2025 i els avals a EMAP. [F04]

5. POUP i capacitat de càrrega

El Comú ha presentat la segona revisió del POUP. Segons la memòria de presentació, la proposta rebaixa la **capacitat poblacional teòrica** d'aproximadament **60.000 a 25.000 habitants** (–58,33%), un indicador urbanístic, no la població real. El text incorpora criteris d'idoneïtat en sòl urbanitzable (de «adequada» a «molt deficient»), parcel·la mínima de 800 a 3.000 m² i edificabilitats condicionades de 0,8 a 0,25 segons categories. Exposició pública de 60 dies hàbils després de l'aprovació inicial. Cal verificar aprovació definitiva, drets adquirits, recursos, canvis per nuclis, efecte sobre habitatge principal i costos derivats. [F05], [F06]

Distinció: aprovació definitiva de l'estudi de capacitat de càrrega ≠ aprovació definitiva del POUP; cal conservar dates i estats de cada instrument. [F05]

6. Habitatge públic i col·laboració interadministrativa

El Govern identifica **70 habitatges assequibles** ja disponibles a Ribasol (Arinsal). L'INH va obrir convocatòries per a grups de **24 habitatges** a Ribasol el febrer i l'abril de 2026; no sumar les dues convocatòries com si fossin necessàriament 48 habitatges físics nous sense identificar els immobles i les adjudicacions. [F12], [F13], [F14]

El 22 de juliol de 2025 es va signar un conveni de cessió d'una parcel·la comunal de **2.394 m²** al carrer Pradet de l'Aldosa per a una futura promoció estatal d'**uns 30 habitatges assequibles**. El 2 de setembre de 2026 es va convocar la selecció de l'arquitectura del projecte, no la recepció de l'obra. Demanar cost estimat, cost per habitatge, calendari i condicions de cessió. [F12]

7. Mirador de l'Alt de la Capa — seguiment administratiu

El 28 de setembre de 2026 el Comú va adjudicar **892.148,54 €** de construcció a Locubsa i Desplom, futurs integrants d'una UTE, per **10 vots a favor i 2 en contra**. [F07], [F21]

L'edicta inicial d'exposició pública de 2-10-2026 preveia consulta presencial amb cita. El **14-10-2026** la Junta de Govern el va **declarar nul i sense efecte** per manca de previsió correcta d'exposició electrònica de l'estudi i l'informe d'impacte ambiental; va aprovar un **nou edicte** amb consulta telemàtica i termini d'al·legacions d'un mes. [F08], [F09]

No confondre: nul·litat de l'edicta inicial ≠ nul·litat de l'adjudicació, ni conclusió definitiva de l'avaluació ambiental. Comprovar informe ambiental final, al·legacions admeses, possibles modificacions, preu total (manteniment/accesos), efectes paisatgístics i justificació d'interès públic.

8. Desviació Massana-Ordino — separar Govern i Comú

El Govern manté **2027 com a horitzó de posada en servei completa**. La documentació de desembre 2025 parla del tram 2, de més de 9 M€, **cofinançat:** Govern 4,3 M€ i Comú 4,7 M€; els trams finals es van adjudicar el desembre 2025. Cal consultar la liquidació comunal de cada tram i els informes de certificacions d'obra estatal. No sumar adjudicacions parcials sense evitar solapaments. [F10], [F11]

9. EMAP i SETAP365

SETAP365 s'ha constituït a partir d'EMAP i ENSISA i té com a socis institucions i Crèdit Andorrà segons el pacte original. La participació del Comú de la Massana va passar del **19,96% al 21,95%**, amb previsió d'arribar al **25,73%** el 2026 segons l'operació comunicada. Cal obtenir estat de participació efectiu al 19/10/2026, les obligacions de preferents, els avals inclosos al deute comunal, els comptes auditats i les inversions per sectors. [F15], [F16], [F20]

10. Programa 2023: límit de la comprovació textual

11. Explicacions que falten i preguntes de control

159. Com es reconcilien les dades d'endeutament comptabilitzat 2025 i les projeccions d'endeutament de la memòria 2026?
160. Quin és el detall d'avals a EMAP i quines obligacions han estat disposades efectivament?
161. Quin import dels ~11 M€ compromesos a 2025 es va liquidar després, i en quines dates?
162. Quants habitatges de Ribasol tenen contracte signat, ocupació efectiva i quina renda?
163. Quin és el calendari físic, finançament i preu per m² del projecte de 30 pisos de l'Aldosa?
164. Quins canvis del POUP afecten el sòl residencial permanent i com s'aplicaran a llicències prèvies?
165. Quines alternatives es van comparar amb el mirador i quins criteris ambientals les van determinar?
166. Quin cost total i quines desviacions temporals té la carretera per tram i administració?
167. Quins són els saldos, dividendes, avals i participacions efectives en EMAP i SETAP365?
168. Com es comuniquen al ciutadà els costos de manteniment de les inversions, més enllà del preu de l'adjudicació?

12. Criteri editorial

Mantenir un to exigent. Distingir **fets d'expedient, previsions, demandes d'informació i hipòtesis** sense repeticions defensives. No derivar il·legalitats de relacions comercials, de la formulació pressupostària ni de controvèrsies sobre un projecte. Cada acusació concreta requeriria expedient i document acreditatiu.

Fonts

- **[F01]** [Programa electoral comunal CC–DA–Independents 2023 \(visor; cal lectura íntegra\)](#) ([F0031])
- **[F02]** [Liquidació comptes exercici 2025, Comú de la Massana](#) ([F0236])
- **[F03]** [Estats pressupostaris i financers 2025 \(PDF\)](#) ([F0237])
- **[F04]** [Pressupost i marc pressupostari 2026 \(83 pàgines, PDF\)](#) ([F0238])
- **[F05]** [Nova proposta de POUP, capacitat poblacional i tràmit](#) ([F0239])
- **[F06]** [Procediment de revisió POUP, pàgina municipal](#) ([F0240])
- **[F07]** [Mirador Alt de la Capa: adjudicació municipal](#) ([F0115])
- **[F08]** [BOPA: edicte de nul·litat del 14-10-2026](#) ([F0116])
- **[F09]** [BOPA: nou tràmit ambiental del 14-10-2026](#) ([F0117])
- **[F10]** [Govern: desviació Massana–Ordino, tram cofinançat i calendari](#) ([F0241])
- **[F11]** [Govern: adjudicats tots els trams de la desviació](#) ([F0114])
- **[F12]** [Govern: conveni de 30 habitatges a l'Aldosa, 02/09/2026](#) ([F0043])
- **[F13]** [INH: primera convocatòria de 24 habitatges Ribasol 18/02/2026](#) ([F0242])
- **[F14]** [INH: convocatòria d'habitatges Ribasol 22/04/2026](#) ([F0243])
- **[F15]** [Comú: participació massanenca a SETAP365](#) ([F0244])
- **[F16]** [Comú: constitució SETAP365](#) ([F0245])
- **[F17]** [Comú: Portal de Finances Comunals](#) ([F0246])
- **[F18]** [Acta pressupost 22/12/2025 \(PDF\)](#) ([F0247])
- **[F19]** [La Massana: 2023 programa detallat PDF detectat dins el visor](#) ([F0107])
- **[F20]** [Acta municipal de 22/09/2025 amb situació EMAP \(PDF\)](#) ([F0248])
- **[F21]** [BOPA: adjudicació Alt de la Capa 28/09/2026](#) ([F0249])