



Gestión de las sociedades públicas del Ayuntamiento del Valle de Egüés (2004-2013)



Junio de 2014



CÁMARA DE
COMPTOS
DE NAVARRA
NAFARROAKO
KONTUEN
GANBERA



ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	3
II. OBJETIVO, ALCANCE Y LIMITACIONES	6
II.1. Objetivo y Alcance	6
II.2. Limitaciones	8
III. LAS SOCIEDADES PÚBLICAS DEL AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE EGÜÉS	10
III.1. Sociedad pública Andacelay, S.L.	10
III.2. Sociedad pública mixta "Gestión y Promoción Egüés 2 I, S.A."	14
III.3. Sociedad pública mixta "Gestión y Promoción Egüés 2 I-II, S.L."	18
IV. CONCLUSIONES	24
IV.1. Ayuntamiento del Valle de Egüés.....	24
IV.2. Andacelay, S.L.	27
IV.3. Sociedad pública mixta "Gestión y Promoción Egüés 2 I, S.A."	36
IV.4. Sociedad pública mixta "Gestión y Promoción Egüés 2 I-II, S.L."	49
V. RESUMEN O RECAPITULACIÓN FINAL	61
ANEXO 1. EVOLUCIÓN DEL BALANCE Y CUENTA DE RESULTADOS DE LAS SOCIEDADES PÚBLICAS DEL AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE EGÜÉS.....	67
ANEXO 2. RESUMEN CRONOLÓGICO DE LAS PRINCIPALES ACTUACIONES RELACIONADAS CON LAS SOCIEDADES MIXTAS.....	72
ALEGACIONES PRESENTADAS POR D. JOSÉ ALFONSO ETXEBERRÍA GOÑI, PRESIDENTE DE LA SOCIEDAD PÚBLICA ANDACELAY	
ALEGACIONES PRESENTADAS POR D. JOSÉ ANASTASIO ANDÍA GARCÍA DE OLALLA, EX PRESIDENTE DE LA SOCIEDAD PÚBLICA ANDACELAY	
ALEGACIONES PRESENTADAS POR D. SATURNINO LUIS EZQUERRA, ADMINISTRADOR ÚNICO DE NASIPA, SL	
ALEGACIONES PRESENTADAS POR D ^a . CAROLINA POTAU MENÉNDEZ	
CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES RECIBIDAS	





I. Introducción

A instancias del Grupo Parlamentario Izquierda-Ezquierda, la Mesa y Junta de Portavoces del Parlamento de Navarra acordó, el 10 de diciembre de 2012, solicitar a la Cámara de Comptos un informe sobre la “*legalidad en materia de contratación pública y urbanismo de la sociedad pública Andacelay y de sus dos sociedades mixtas*”. Esta petición se incluyó en el Programa de Actuación de 2013 de esta Cámara de Comptos.

La sociedad pública local Andacelay, S.L. es una entidad constituida en octubre de 2004 por el Ayuntamiento de Egüés, con un capital social de 4.000 euros, propiedad 100 por cien de dicho ayuntamiento. Su actividad fundamental se ha centrado en:

- La constitución de sociedades mixtas para la promoción y construcción de viviendas protegidas en el término municipal; a tal fin, Andacelay recibe gratuitamente del Ayuntamiento, en distintos ejercicios, unas parcelas que, posteriormente, enajena a las sociedades mixtas. Se constituyeron con el mismo socio privado las dos siguientes sociedades mixtas:

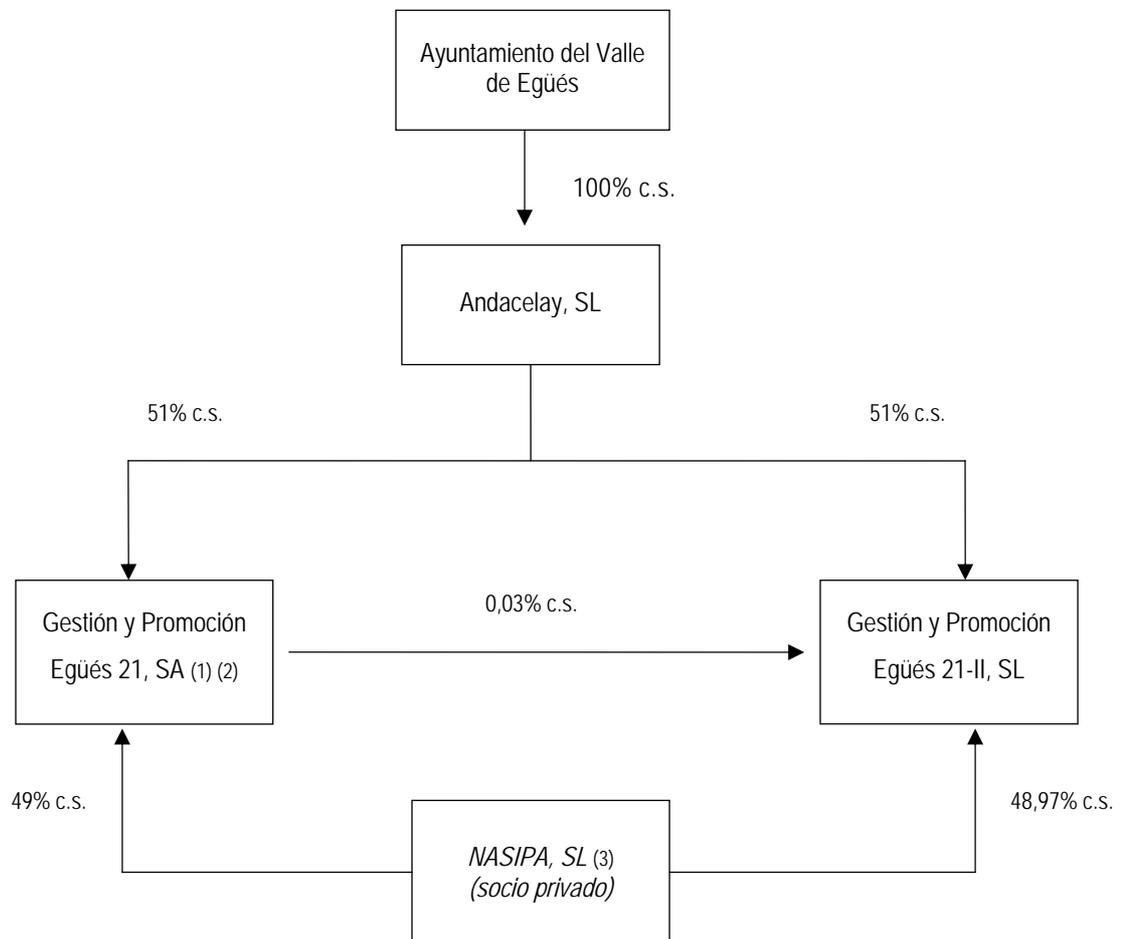
a) Sociedad Gestión y Promoción Egüés 21, S.A. Constituida en julio de 2005 con un capital social de 300.000 euros. Este capital es aportado en un 51 por ciento por Andacelay y en un 49 por ciento por el socio privado –NASIPA, SL–. Esta sociedad mixta ha construido un total de 228 viviendas protegidas y se ha extinguido en septiembre de 2013.

b) Sociedad Gestión y Promoción Egüés 21-II, S.L. Constituida en marzo de 2010 con un capital social de 3.100 euros. El 51 por ciento de este capital es aportado por Andacelay, un 48,97 por ciento por el socio privado –NASIPA, SL– y un 0,03 por ciento por la sociedad mixta Gestión y Promoción Egüés 21, S.A. El número de viviendas protegidas construidas por esta sociedad mixta ha sido de 138.

- La construcción de nuevos equipamientos municipales, básicamente la nueva casa consistorial y las piscinas de la ciudad deportiva.

En resumen, la configuración de estas sociedades se muestra en el siguiente cuadro:





c.s.: capital social

(1) En abril de 2013, vende su participación en Egúés 21-II a la sociedad pública Andacelay

(2) Extinguida en septiembre de 2013.

(3) Desde junio de 2013, se encuentra en concurso voluntario de acreedores.

Estas sociedades no se dotaron de recursos humanos ni materiales y toda su actividad de gestión y constructiva se contrató externamente. No obstante, a finales de 2012, se contrata un gerente para Andacelay.

La actividad de estas sociedades públicas se rige, además de por sus estatutos, por lo establecido en la normativa general de régimen local y por la normativa mercantil vigente, especialmente, Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital y Plan General de Contabilidad.

Con carácter previo conviene precisar que, en 2012, se constituyó en el Ayuntamiento una Comisión de Investigación al objeto de analizar, entre otros aspectos, las actuaciones y los expedientes de contratación formalizados por sus sociedades públicas. Las conclusiones finales de esta Comisión fueron aprobadas en mayo de 2012 por el Pleno Municipal, y se trasladaron al Juzga-





do, a la Fiscalía y a la Hacienda Foral para que determinen las responsabilidades que, en su caso, pudieran derivarse de estas actuaciones. En la actualidad se está pendiente del correspondiente pronunciamiento judicial y de los resultados de las actuaciones de la inspección tributaria.

El informe se estructura en cinco epígrafes, incluyendo esta introducción. En el segundo, se presentan los objetivos, alcance y limitaciones del trabajo realizado; en el tercero, mostramos la configuración y principales actividades desarrolladas por esas sociedades públicas. En el cuarto, reflejamos las conclusiones obtenidas de nuestro trabajo. Finalmente, el quinto contiene un resumen o recapitulación final.

Se acompaña de dos anexos: uno comprensivo de la evolución del balance y cuenta de resultados de estas sociedades, de acuerdo con sus cuentas anuales; el otro contiene un resumen cronológico de las principales actuaciones relacionadas con las sociedades mixtas.

El trabajo de campo lo realizó durante los meses de noviembre de 2013 a marzo de 2014 un equipo integrado por dos técnicas de auditoría y un auditor, contando con la colaboración de los servicios jurídicos, informáticos y administrativos de esta Cámara de Comptos.

Agradecemos al personal del Ayuntamiento y de la sociedad pública Andacelay, S.L. la colaboración prestada en la realización del presente trabajo.





II. Objetivo, alcance y limitaciones

II.1. Objetivo y Alcance

De acuerdo con la petición parlamentaria y con la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra, la Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra y la Ley Foral 19/1984, de 20 de diciembre, reguladora de la Cámara de Comptos se ha realizado la fiscalización sobre las actividades desarrolladas por las sociedades públicas del Ayuntamiento del Valle de Egüés.

El objetivo de nuestro informe consiste en expresar unas conclusiones acerca de *“si la gestión realizada por las sociedades públicas del Ayuntamiento del Valle de Egüés se ha ajustado a los principios de legalidad, transparencia y buena gestión (ejercicios de 2004 a 2013)”*.

Como metodología, el trabajo se ha ejecutado de acuerdo con los principios y normas de auditoría del sector público aprobados por la Comisión de Coordinación de los Órganos Públicos de Control Externo de España y desarrollados por esta Cámara de Comptos en su Manual de Fiscalización, incluyéndose todas aquellos procedimientos técnicos considerados, de acuerdo con las circunstancias y con los objetivos del trabajo.

Así, el trabajo se ha centrado fundamentalmente en la revisión de:

- El análisis del control ejercido por los órganos municipales sobre su actividad.
- Las principales actuaciones que han ejecutado estas sociedades.
- Los expedientes de contratación formalizados más relevantes.
- Los registros contables y su soporte justificativo.
- Los flujos financieros acaecidos entre el ayuntamiento, las sociedades y el socio privado.
- Los resultados de las promociones de vivienda protegida ejecutadas.

El ámbito temporal de nuestro trabajo se inicia en octubre de 2004 con la constitución de la sociedad pública Andacelay, SL y abarca hasta el 31 de diciembre de 2013.

Nuestra actuación se ha efectuado exclusivamente desde la óptica de la fiscalización económico-financiera, sin entrar a valorar aspectos técnicos de la construcción de equipamientos y viviendas, tales como idoneidad de los proyectos y calidad, medición y precio de los materiales.





Dentro de ese ámbito temporal, señalamos los siguientes aspectos y acontecimientos que han incidido en nuestro trabajo:

- La Cámara de Comptos ha realizado informes de fiscalización de regularidad sobre la cuenta general del Ayuntamiento correspondientes a los ejercicios de 2006 y de 2009 a 2012. En estos informes y dentro del apartado de las sociedades públicas se revisaron, desde la óptica de la fiscalización de regularidad y además de los aspectos financieros de sus cuentas anuales, los principales expedientes de contratación efectuados por las mismas.

Igualmente, en 2013, se elabora un informe sobre la compra de participaciones preferentes por la sociedad Andacelay.

Un resumen de las conclusiones de estas revisiones se incorpora al presente informe.

- Se ha tenido en consideración el informe emitido, en diciembre de 2009, por la Junta de Contratación Pública de Navarra. En este informe, realizado a petición del propio Ayuntamiento, se analiza la legalidad de la constitución de la sociedad mixta Gestión y Promoción Egüés 21, SA y las normas de contratación administrativa a las que está sujeta su actuación.

- Se han analizado, igualmente, las conclusiones de la Comisión de Investigación aprobadas en mayo de 2012 por el pleno municipal en aquellos aspectos que inciden en los objetivos de este informe.

- La gestión contable y administrativa de las sociedades mixtas ha sido realizada, según los acuerdos de constitución, por el socio privado. La correspondiente a Andacelay, SL, presenta los siguientes hitos:

a) Desde noviembre de 2005 hasta mayo de 2011, es llevada directamente por la apoderada y vocal de su consejo de administración.

b) Desde julio de 2011 hasta diciembre de 2012, por una empresa externa de asesoría.

c) Desde enero de 2013 hasta la actualidad, por otra firma de consultoría.

- Las cuentas anuales de estas sociedades han sido auditadas por firmas privadas; de los informes de auditoría correspondientes, hemos extractado sus principales conclusiones. Las auditorías de Andacelay han sido realizadas por la misma firma excepto la correspondiente a 2012, en que se cambia de empresa; las correspondientes a las sociedades mixtas, son realizadas en todos los ejercicios por otra firma de auditoría.

Las cuentas anuales de la sociedad mixta Gestión y Promoción Egüés 21-II, SL correspondientes a 2012, si bien se dispone de un borrador, no se han formulado por los órganos rectores de la sociedad ni, lógicamente, auditado. No





obstante, en el concurso de acreedores del socio privado de la misma, se aporta un balance y cuenta de resultados a 31 de julio de 2013.

La información contable de Andacelay correspondiente a 2013 que se incluye en el informe es un avance dado que, a la fecha de redacción de este informe, no se ha cerrado formalmente el ejercicio.

- Las cuentas anuales de 2012 de la sociedad mixta Gestión y Promoción Egüés 21, SA, fueron formuladas, en septiembre de 2013, por su liquidador, de acuerdo con el principio de empresa en liquidación; estas cuentas son auditadas en octubre de 2013. Tras haber concluido el objeto social para el que se constituyó, fue liquidada el 24 de abril de 2013 y extinguida legalmente el 24 de septiembre de 2013; se han analizado las escrituras, haber social y reparto de bienes del proceso final de liquidación.

- En junio de 2013, el socio privado de las sociedades mixtas, NASIPA SL, se declaró en concurso voluntario de acreedores. En diciembre de 2013 se publica en el BOE el inventario de bienes y derechos y la lista provisional de acreedores de esta sociedad. En esta declaración, ha aflorado una relevante deuda del citado socio privado con la sociedad mixta Gestión y Promoción Egüés 21-II, SL. valoradas en 1,26 millones.

A la fecha de redacción de este informe, ha concluido la fase de construcción de las promociones de vivienda protegida ejecutadas por las sociedades mixtas, quedando pendiente de venta un total de 29 viviendas.

Igualmente, señalamos que el ámbito competencial de esta Cámara de Comptos, de acuerdo con la legislación vigente, se limita a la fiscalización económico-financiera de las entidades del sector público foral, sin que posea competencias para investigar o revisar actuaciones realizadas por personas físicas y/o jurídicas privadas fuera del citado ámbito.

II.2. Limitaciones

Las limitaciones que han afectado a nuestro trabajo derivan, básicamente, de:

- La incertidumbre sobre la integridad y fiabilidad de los registros contables y su documentación, justificación técnica de las actuaciones revisadas, expedientes administrativos de contratación, actas y pactos societarios, especialmente de las sociedades mixtas.

- En la declaración de concurso voluntario de acreedores del socio privado de las sociedades mixtas, ha aflorado un volumen de deudas relevantes del mismo con la sociedad mixta Gestión y Promoción Egüés 21-II, SL, deudas que ésta no tenía registradas contablemente. Relacionado con ello, falta por reformular sus cuentas anuales de 2012 y elaborar las de 2013.





- Las cuantificaciones del incremento del patrimonio que han experimentado tanto el ayuntamiento y sus sociedades públicas como el socio privado son una estimación basada en la agregación –no consolidación– de la información contable disponible.

- Incertidumbres sobre las posibles consecuencias económicas que pudieran derivarse en relación con las actuaciones que se están llevando a cabo en los ámbitos judicial y tributario.

Pese a estas limitaciones, se ha podido concluir de manera razonable sobre las cuestiones planteadas en los objetivos del trabajo y en la petición parlamentaria.





III. Las sociedades públicas del ayuntamiento del Valle de Egüés

En este apartado, se presenta una descripción sobre las características y principales actuaciones ejecutadas por las tres sociedades públicas del ayuntamiento.

III.1. Sociedad pública Andacelay, S.L.

El ayuntamiento del Valle de Egüés constituyó en octubre de 2004 la sociedad pública unipersonal Andacelay, S.L. con un capital social de 4.000 euros, íntegramente suscrito y desembolsado por el ayuntamiento. Sus estatutos de constitución se aprueban en octubre de 2004, siendo posteriormente modificados en agosto de 2012.

Su objeto social hace referencia fundamentalmente a la promoción de suelo, viviendas y equipamientos.

Estas anteriores actividades podrán ser realizadas por la sociedad de modo indirecto a través de su participación en cualquier tipo de asociación, con o sin personalidad jurídica, de objeto análogo o idéntico.

Esta sociedad, domiciliada en el propio Ayuntamiento, no se ha dotado hasta finales de 2012 de personal ni de medios materiales para el ejercicio de sus funciones. En diciembre del citado año, y con el cambio en la composición del Consejo de Administración, se nombra un gerente que a su vez asume las funciones de apoderado de la misma.

Sus órganos sociales son la Junta General (constituida por el Pleno Municipal) y el Consejo de Administración (nombrado por el citado Pleno).

Hasta la modificación de los estatutos en agosto de 2012, el Consejo de Administración –formado por cinco miembros– delega todas las facultades legales y estatutarias delegables en el presidente y consejero delegado de la sociedad (el entonces alcalde del Ayuntamiento). Éste, a su vez, otorga poderes suficientes y amplios para la gestión de la sociedad a una vocal concejal –apoderada–, la que asume igualmente el cargo de secretaria del Consejo de Administración; en concreto, se le faculta para la celebración de contratos, efectuar cobros y pagos de cualquier naturaleza y realizar actuaciones administrativas y procesales.

Igualmente, la citada apoderada era la encargada, hasta mayo de 2011, de la llevanza de la contabilidad de la sociedad, tarea por la que percibía una retribución mensual. Desde julio de 2011, esas tareas son realizadas, hasta diciembre de 2012, por una firma externa y desde enero de 2013, por otra firma de consultoría.





La composición inicial de este Consejo, cuyos cinco miembros fueron elegidos por el Pleno el uno de julio de 2004, era la siguiente: El alcalde como presidente, una concejal como secretaria, el asesor jurídico de la corporación –cargo de libre designación¹– y dos miembros ajenos a la corporación. Tanto el presidente como la secretaria citados ocupan estos cargos hasta mayo de 2012.

Posteriormente, en distintas renovaciones y revocaciones de vocales, todos los miembros del Consejo son concejales del Ayuntamiento, además de una asesora jurídica del Ayuntamiento² que ocupa una vocalía desde junio de 2006³ hasta mayo de 2012.

Con la reforma de los estatutos de 2012, el número de vocales del Consejo se amplía hasta un máximo de nueve, incluidos el presidente y el secretario del mismo; todos ellos son miembros de la corporación municipal.

En mayo de 2012, la Junta General destituye al presidente del Consejo de Administración –así como de sus cargos de consejero delegado y de consejero– y a la secretaria del mismo y se procede al nombramiento del nuevo Consejo de Administración presidido por un concejal de la oposición. En marzo de 2013, el nuevo presidente de Andacelay accede al puesto de alcalde del Ayuntamiento, tras la dimisión presentada por su antecesor.

Por otra parte y según el artículo 27 de sus estatutos, corresponde a la Intervención Municipal del Ayuntamiento “*las funciones de control interno respecto a la gestión económica de la sociedad en su triple acepción de función interventora, función de control financiero y función de control de eficacia*”.

Para el cumplimiento de sus fines sociales, Andacelay S.L. recibió un conjunto de parcelas cedidas gratuitamente por el Ayuntamiento del Valle de Egüés para la construcción y promoción de viviendas protegidas. En concreto las parcelas recibidas son:

- En 2005, la parcela 3B-4 de Sarriguren.
- En 2006, la parcela 3A-9 (a, b y c) de Sarriguren.
- En 2008, las parcelas A-1.1, A-1.2 y el 55,72 por ciento de condominio sobre la parcela A-1.3, resultantes del proyecto de Reparcelación de Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de Ripagaina⁴.

¹ Según el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), ocupa el puesto de vocal en el consejo hasta junio de 2006.

² Vinculada con el Ayuntamiento mediante contrato administrativo.

³ Fecha publicada en el BORME; sin embargo, el acta del consejo de uno de julio de 2005 señala que, en ese día, toma posesión del puesto de consejera.

⁴ No obstante, en los propios pliegos de constitución de la sociedad mixta Egüés 21-II, SL se indica que Andacelay adquirirá a la sociedad pública VNSA, el 44,28 por ciento restante del condominio al objeto de ser el propietario único de la parcela. El coste de esta adquisición, efectuada en julio de 2010, supuso un desembolso de 599.564 euros (IVA excluido).





Estas parcelas, que proceden de los aprovechamientos urbanísticos obtenidos por el Ayuntamiento en la ejecución de los PSIS de Sarriguren y de Ripagaina, son valoradas inicialmente en 9,49 millones y posteriormente fueron enajenadas a las dos sociedades mixtas por un importe de 12,09 millones.

Además de la anterior actividad de promoción de viviendas, el Consejo de Administración de Andacelay SL, sociedad que carece de medios propios, aprobó el 29 de octubre de 2008 la apertura del procedimiento de adjudicación de las obras del “Edificio de Oficinas Municipales en Sarriguren” y el 26 de noviembre de 2009, el de las obras de “Construcción de las nuevas piscinas lúdico-recreativas de la Ciudad Deportiva de Sarriguren”; asimismo, el 23 de noviembre de 2010 aprobó la apertura del procedimiento para la contratación del suministro de equipamiento del Edificio de Oficinas Municipales en Sarriguren. Estos procedimientos presentan, en resumen, las siguientes características (IVA excluido):

Expedientes	Tipo	Procedimiento de adjudicación	Importe de licitación	Importe adjudicación
Contratación para la ejecución del edificio de oficinas municipales de Sarriguren (2008)	Obras	Abierto	5.272.000	5.141.886
Redacción proyecto, dirección de obra y ejecución de obra de construcción de piscinas lúdico recreativas en ciudad deportiva de Sarriguren (2009)	Asistencia y obras	Abierto, inferior al umbral comunitario	1.500.000	1.395.000
Contrat. suministro de equipamiento para el Edificio de Oficinas Municipales en Sarriguren (2010)	Suministro	Abierto	383.176	327.043

Estas inversiones son financiadas por Andacelay y, después de estos procesos selectivos, no constan más actuaciones de licitación de obras o suministros por la sociedad.

En acta de Consejo de Administración de Andacelay de fecha 18 de abril de 2011 se acuerda entregar las anteriores instalaciones (edificio de oficinas del Ayuntamiento y piscinas lúdico-recreativas de Sarriguren) al Ayuntamiento de forma gratuita con un valor en factura de 6,5 y 1,4 millones respectivamente. Esta cesión es aceptada por el pleno municipal en sesión celebrada en mayo de 2011.

Esta cesión, registrada a precio de coste en la contabilidad de Andacelay SL, se ha contabilizado por un valor distinto en el inmovilizado del ayuntamiento. Así, los elementos cedidos y las diferencias de valoración son las siguientes, IVA excluido:

Concepto	Valor de cesión en Andacelay S.L.	Valor de alta en Ayuntamiento	Diferencia
Edificio municipal	6.196.861	5.974.588	222.273
Mobiliario edificio municipal	328.042	385.852	(57.810)
Piscinas lúdico-recreativas	1.465.449	1.402.109	63.340
Total	7.990.352	7.762.549	227.803





En el caso del edificio municipal y de su mobiliario, el ayuntamiento los ha dado de alta en su inventario de acuerdo con el valor de adjudicación de la obra, en lugar del valor de coste efectivo de la misma. En las piscinas, el valor de la cesión incluía, además del coste de ejecución de la obra, los impuestos por ICIO y licencias de apertura abonados por la sociedad pública; el ayuntamiento ha dado de alta este elemento únicamente por el valor de la cesión correspondiente al coste de ejecución de la obra.

Las cuentas anuales de Andacelay, S.L. han sido auditadas desde 2005 hasta 2011 por una firma de auditoría, la cual se cambia para la auditoría de las cuentas anuales de 2012. Estos informes presentan una opinión favorable salvo en los ejercicios de 2010 y 2012 que incluyen las siguientes salvedades:

- Cuentas anuales de 2010. La salvedad hace referencia a la falta de información en la memoria acerca de los cargos que pueden ostentar los miembros de consejo de administración en otras sociedades ajenas al grupo pero con objeto social similar o análogo.

- Cuentas anuales de 2012. La salvedad se refiere a la inclusión de gastos por importe de 120.000 euros del arrendamiento de un local en los ejercicios de 2010 y 2011 que corresponde al ayuntamiento y no a la sociedad.

A 31 de diciembre de 2013⁵, el patrimonio neto de la sociedad asciende a 3,93 millones; el resultado del ejercicio 2013 ha sido positivo en 0,59 millones, dispone de un efectivo de 2,74 millones y de unas inversiones financieras temporales de 0,47 millones. No presenta deudas a largo plazo y las de a corto, ascienden a 7.901 euros.

De la evolución (2005 a 2013) de sus estados financieros, destacamos los siguientes aspectos:

- Importante volumen de liquidez, reflejado tanto en inversiones financieras a corto plazo⁶ como en efectivo, tal como se aprecia en el cuadro siguiente.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Avance 2013
Inv. Finan.a corto plazo			2.516.000	9.032.391		3.858.000	1.111.150	1.033.983	474.000
Efectivo y otros activos líquidos	2.099.900	2.107.392	5.757.543 ⁷	283.141	8.586.853	2.405.657	2.307.116	2.356.659	2.737.612
Total	2.099.900	2.107.392	8.273.543	9.315.532	8.586.853	6.263.657	3.418.266	3.390.642	3.211.612

⁵ Como se ha indicado, la información contable de 2013 es un avance y una estimación del impuesto sobre sociedades.

⁶ En los ejercicios de 2011 y 2012 están registradas, en esta masa patrimonial, la inversión en participaciones preferentes.

⁷ Incluye, incorrectamente clasificados, un conjunto de depósitos a corto plazo por importe de 2.016.000 euros.





• Los resultados contables obtenidos desde su creación –que ascienden prácticamente a 13,4 millones– han sido los siguientes:

Resultados	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Avance 2013
Resultados	2.241.781	37.329	6.284.730	1.071.578	337.575	3.438.517	-5.350	-20.034	590.239

El destino final de los resultados positivos obtenidos hasta 2012 ha sido básicamente:

- Reparto de dividendos al Ayuntamiento en 2009 –0,26 millones– y en 2010 –0,12 millones–.
- Cesión de obras y mobiliario al Ayuntamiento con cargo a reservas por un importe de 9,43 millones (IVA incluido).
- Reservas que, a 31 de diciembre de 2013, ascienden a 3,37 millones.

En julio de 2013, la Junta General de Accionistas acuerda una distribución de dividendos con cargo a reservas voluntarias por importe de 226.000 euros.

III.2. Sociedad pública mixta “Gestión y Promoción Egüés 21, S.A.”

El Ayuntamiento, en sesión plenaria de 15 de febrero de 2005, aprobó el pliego de cláusulas administrativas para la constitución de una sociedad anónima mixta entre la sociedad pública Andacelay SL y el adjudicatario resultante del proceso selectivo. Este proceso se gestiona desde la citada sociedad pública y se anuncia en un periódico.

En dichos pliegos se indica que es objeto de la convocatoria la selección de un socio partícipe de la sociedad mixta para la gestión integral de las actuaciones urbanísticas y de promoción inmobiliaria de 48 VPT⁸ previstas en la parcela 3B-4 de Sarriguren; es decir, se incluyen todas las fases de la citada promoción, desde el coste del suelo hasta la redacción del proyecto, construcción, promoción y venta de las citadas viviendas.

Además, añaden que en el futuro podrán ampliarse las actuaciones a otros ámbitos urbanísticos. Al respecto, la Junta de Contratación en su informe de diciembre de 2009 concluye que en la licitación para la constitución de esta empresa mixta “debía expresarse con carácter **cierto** el ámbito espacial y funcional del servicio público que asume” señalando que no existe impedimento legal para tales ampliaciones siempre y cuando los pliegos regulen las condiciones básicas de las mismas.

⁸ Número de viviendas estimadas inicialmente.





Se valoran en el concurso los siguientes conceptos:

a) Propuesta de negocio inmobiliario o planteamiento general de la actuación en cuanto a plazos, coherencia, viabilidad económica y estudio económico-financiero de la promoción y procedimiento de comercialización, hasta 40 puntos.

b) Propuesta arquitectónica, hasta 40 puntos.

c) Oferta de corretaje o de gestión (entre el 4 y el 7 por ciento sobre el precio de venta), hasta 10 puntos.

d) Aspectos estratégicos y mejoras, hasta 10 puntos.

En las ofertas, los licitadores deberán asumir el coste a pagar a Andacelay por la citada parcela y presentar una estimación de los beneficios esperados de la promoción; estos conceptos se incluyen dentro del citado estudio económico-financiero.

En los citados pliegos no se indica la composición del órgano de la sociedad que valore las ofertas presentadas; solo se hace referencia a que “La apertura –de las ofertas– se realizará por una mesa compuesta por personal cualificado designado por la sociedad convocante. Del resultado del acto se levantará la correspondiente acta”. De acuerdo con la información analizada, tal órgano fue el propio Consejo de Administración de Andacelay asesorado –para la propuesta arquitectónica– por los técnicos urbanísticos del Ayuntamiento.

Al concurso celebrado se presentaron tres empresas constructoras, si bien una de ellas, presenta dos alternativas.

El Consejo de Administración de Andacelay SL, en reunión celebrada el 1 de julio de 2005, acordó “constituir una sociedad anónima mixta junto con la empresa constructora, adjudicataria del concurso celebrado a tal fin –NASIPA SL–”. Así, el 5 de julio de 2005 se constituyó la sociedad Gestión y Promoción Egüés 21, SA, con un capital social de 300.000 euros, suscrito en un 51 por ciento por Andacelay, SL y el 49 por ciento por NASIPA SL.

Su objeto social consiste en la adquisición y construcción de toda clase de inmuebles, la promoción, urbanización, gestión y comercialización inmobiliaria, así como cualesquiera otras actividades complementarias y relacionadas con las anteriores.

Su domicilio social se ubica en el propio Ayuntamiento, no cuenta con empleados ni medios de gestión propios, por lo que la gestión integral, de acuerdo con su proceso constitutivo, se encomienda al socio privado a cambio de una comisión del cuatro por ciento sobre el precio de venta de los inmuebles.

Sus órganos sociales son la Junta General (constituida por representantes de los dos socios) y el Consejo de Administración.





El Consejo de Administración está formado por cinco consejeros, incluidos los cargos de presidente y secretario. De estos consejeros, tres son designados por el Andacelay –alcalde, concejal-apoderada de Andacelay, SL y un concejal– y dos por NASIPA. Igualmente NASIPA designa un apoderado no consejero.

Hasta 2012, esta empresa mixta tiene designados dos consejeros delegados, uno por cada socio de la misma.

Estos representantes municipales iniciales permanecen prácticamente en el cargo hasta que en septiembre de 2012 son sustituidos por otros tres concejales, según acuerdo de la Junta General de Accionistas. El anterior apoderado pasa en esa fecha a sustituir a uno de los consejeros designados por el socio privado y, desde abril de 2013, figura como liquidador único de la sociedad.

No consta en sus estatutos referencia alguna al papel que debe desarrollar la Intervención Municipal sobre su actividad.

Esta sociedad, para el cumplimiento de su finalidad, adquirió a Andacelay SL las siguientes parcelas:

- En 2005, la ya citada parcela 3B-4 de Sarriguren por importe de 2,25 millones. Esta parcela estaba incluida dentro de la propia convocatoria constitutiva de la propia sociedad mixta.

- En 2007, la parcela 3A-9 (a, b y c) de Sarriguren por importe de 5,79 millones. Esta parcela fue enajenada por Andacelay a esta sociedad mixta de forma directa en el citado año.

Sobre la redacción de proyectos y dirección de obra y las obras de ejecución de las citadas viviendas, señalamos:

- En la primera parcela (3B-4):

Tanto el proyecto como las obras de construcción estaban incluidas dentro del planteamiento general del negocio presentado por el socio privado para el proceso de constitución de la sociedad mixta, por importe de 0,36 y 6,63 millones respectivamente.

Esta 1ª promoción consta de 66 viviendas de VPT vinculadas a 112 plazas de garaje y 66 trasteros, más 10 trasteros no vinculados.

- En la segunda parcela (3A-9):

- a) El proyecto, se adjudica, previa petición de tres ofertas, por un importe de 0,89 millones.

- b) Para las obras de construcción de las viviendas, se cursó invitación a tres empresas constructoras, entre ellas, el socio privado que resultó finalmente adjudicatario de las obras por 17,54 millones, con una baja del 4,5 por ciento sobre el importe de licitación.





Esta 2ª promoción consta de 48 VPO vinculadas con 48 plazas de garaje y 48 trasteros, más 48 plazas de garaje y 10 locales no vinculados y de 114 VPT vinculadas con 196 plazas de garaje y 114 trasteros, más 3 trasteros no vinculados.

Las cuentas anuales de la sociedad Gestión y Promoción Egüés 21, SA, han sido auditadas desde los ejercicios de 2005 a 2012 por la misma firma y socio. Presentan opinión favorable salvo las correspondientes a los ejercicios de 2008 a 2011 que incluyen una salvedad relativa a la falta de información en la memoria acerca de los cargos que pueden ostentar los miembros de consejo de administración en otras sociedades ajenas al grupo pero con objeto social similar o análogo. Reseñamos, igualmente, que las cuentas anuales de 2012 se han formulado de acuerdo con el principio de empresa en liquidación.

Del análisis sobre la evolución de sus estados financieros de 2005 a 2012, destacamos los siguientes aspectos:

- A 31 de diciembre de 2012, presenta un patrimonio neto de 1,07 millones, un endeudamiento a corto plazo de 0,11 millones, unos activos no corrientes mantenidos para venta de 0,97 millones y un importe en efectivo de 0,21 millones.
- Los resultados contables obtenidos desde su creación –un total de 1,13 millones– han sido los siguientes.

Resultados	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 en liquidación
Resultados	0	0	407.505	35.588	590.476	73.492	-36.379	63.445

Solo consta el reparto de dividendos en el ejercicio de 2007: 187.045 euros a Andacelay y 179.710 euros a NASIPA.

El 24 de abril de 2013, la Junta General de Accionistas de la sociedad acuerda iniciar el procedimiento de disolución y liquidación de la sociedad y la cuantificación del haber social y de la propuesta de reparto de sus bienes. De acuerdo con la escritura de disolución, el haber social de la empresa asciende en esa fecha a 1.045.986 euros.

A esa fecha de liquidación, quedan pendientes de venta los siguientes elementos valorados de acuerdo con el principio de liquidación:

1.ª promoción: un total de siete trasteros valorados cada uno de ellos en 6.000 euros; es decir, un importe total liquidativo de 42.000 euros.

2.ª promoción: una vivienda (con garaje y trastero vinculados), 42 plazas de garaje, un trastero y 10 locales, con un valor total liquidativo de 895.915 euros.

Con carácter previo a esa disolución, la sociedad vende a Andacelay la acción que dispone de la otra empresa mixta, por un importe de 510 euros.

El 24 de septiembre de 2013 se extingue oficialmente la sociedad.





III.3. Sociedad pública mixta “Gestión y Promoción Egüés 21-II, S.L.”

De acuerdo con la información analizada, la pretensión del Ayuntamiento era que los futuros desarrollos urbanísticos en su término municipal los ejecutara la sociedad mixta Egüés 21, SA –y así se contempla expresamente en sus estatutos– mediante la adjudicación directa de parcelas por Andacelay. Sin embargo, en febrero de 2009 esta Cámara de Comptos emitió un informe sobre las cuentas del ayuntamiento de 2006 que, en su apartado de hechos posteriores, manifestaba, entre otros aspectos, que la enajenación de parcelas por Andacelay y la adjudicación de las obras de construcción se debía realizar mediante licitación pública. Como consecuencia de ello, el Ayuntamiento opta, para los nuevos desarrollos, por la creación de otra sociedad mixta.

Así, en noviembre de 2009, el Consejo de Administración de Andacelay acuerda convocar concurso público para la constitución de una nueva sociedad mixta para la promoción y desarrollo de las parcelas A.1.1., A.1.2. y A.1.3⁹. de Ripagaina, aprobando el correspondiente condicionado y la composición de la mesa de contratación.

Este condicionado se publica, en diciembre de 2009, en el Portal de Contratación, señalándose que su procedimiento será abierto con publicidad comunitaria. El objeto de esta convocatoria es triple:

- 1.º Desarrollo y promoción de las viviendas a construir en las citadas parcelas.
- 2.º Redacción del proyecto y dirección de obra de la edificación a promover.
- 3.º Enajenación por parte de Andacelay SL a la nueva sociedad de las citadas parcelas de Ripagaina.

A diferencia de la constitución de la anterior empresa mixta, en este procedimiento selectivo se excluye expresamente la ejecución de las obras de construcción de las viviendas, las cuales “se efectuarán mediante selección previo procedimiento legal de contratación”.

Los criterios de valoración aplicados hacen referencia a:

- Planteamiento general de la construcción (nº de viviendas, nº de garajes, m2 de vivienda, calidad arquitectónica...), hasta 35 puntos.
- Programación de planificación de la gestión con contenido de sus funciones, hasta 30 puntos.
- Propuesta económica, hasta 35 puntos, que se desglosa en:
 - a) Costes de redacción de proyectos y dirección de obras, hasta 2,5 puntos. Se establece un mínimo de 507.000 euros.

⁹ Parcela que en 2010 ya es cien por cien propiedad de Andacelay (ver nota 4).





b) Porcentajes por gestión, hasta 12,5 puntos. Se establece un máximo del 6 por ciento y un mínimo del 2 por ciento.

c) Precio de las parcelas, hasta 10 puntos. Se fija un precio mínimo de 3.116.000 euros.

d) Propuesta de financiación de la sociedad mixta, hasta 10 puntos.

La mesa de contratación estuvo integrada por el presidente y tres vocales del Consejo de Administración de Andacelay, asesorados por dos arquitectos municipales para la valoración del planteamiento general de la construcción y por la empresa auditora de Andacelay para el criterio de la propuesta de financiación.

Sobre la oportunidad de la fecha de este proceso selectivo, conviene precisar que en junio de 2009 se publica la Ley Foral 6/2009, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda que, entre otras medidas, prevé un incremento de la edificabilidad de los desarrollos urbanísticos. Al amparo de esta Ley Foral, el cuatro de septiembre de 2009 la Junta de Compensación del Área de Reparto I del PSIS de Ripagaina –donde se ubican las parcelas A.1. – aprueba la presentación al Gobierno de Navarra de la modificación del citado PSIS. Por acuerdo del Gobierno de Navarra de 9 de noviembre de 2009, se inicia la tramitación de dicho expediente de modificación, que es aprobado definitivamente en el 17 de mayo de 2010 (BON de 4 de junio de 2010).

En definitiva, cuando se inicia el proceso selectivo –26 de noviembre de 2009–, ya se conocía que se iba a modificar la edificabilidad del PSIS de Ripagaina y su incidencia prevista sobre las parcelas A.1. Por ello, resulta difícil de entender que en los citados pliegos no se contemplara o indicara esta circunstancia.

Al proceso selectivo, se presentan seis ofertas y se adjudica, como resultado de su mayor puntuación, a la sociedad NASIPA, según acta del Consejo de Administración de marzo de 2010.

Igualmente señalamos que esta empresa, de acuerdo con su oferta, asume el coste de la financiación externa tanto por la compra del suelo (incluido el IVA devengado por la operación) como por las obras de construcción de las viviendas.

El 29 de marzo de 2010 se constituye la sociedad Gestión y Promoción Egüés 21-II, SL. El capital social se fija en 3.100 euros, suscrito en un 51 por ciento por Andacelay, SL, el 48,97 por ciento por el socio privado (NASIPA, SL) y el 0,03 por ciento por Gestión y Promoción Egüés 21, SA.

Su objeto social está relacionado con cualquier actividad inmobiliaria y de construcción, pero especialmente el desarrollo, promoción, y construcción de vivienda en el municipio de Egüés, en el ámbito del PSIS de Ripagaina (parcelas A.1.1, A.1.2 y A.1.3).





Su domicilio social se ubica en el propio Ayuntamiento, no cuenta con empleados ni medios de gestión propios, por lo que la gestión integral, de acuerdo con su proceso constitutivo, se encomienda al socio privado a cambio de la citada comisión del dos por ciento sobre el precio de venta de los inmuebles.

Sus órganos sociales son la Junta General (constituida por representantes de los dos socios) y el Consejo de Administración.

Este Consejo de Administración está formado por cinco consejeros, incluidos los cargos de presidente y secretario. De estos consejeros, tres son designados por Andacelay –alcalde¹⁰, concejal-apoderada de Andacelay, SL y un concejal– y dos por NASIPA¹¹. Igualmente se nombran dos consejeros delegados, uno en representación de cada socio.

Estos representantes municipales iniciales permanecen prácticamente en esos cargos hasta que en septiembre de 2012 son sustituidos por otros tres concejales, según acuerdo de la Junta General de Accionistas.

No consta en sus estatutos referencia alguna al papel a desarrollar sobre su actividad por la Intervención Municipal.

Sobre la contratación de las obras de construcción de las viviendas señalamos que las mismas se regulan con un pliego elaborado por la sociedad Andacelay, mediante procedimiento abierto con publicidad comunitaria y por un importe de licitación de 13,98 millones (IVA excluido).

A este procedimiento se presentan tres ofertas –entre ellas, el socio privado– si bien una de ellas queda excluida por no cumplir el ratio de solvencia económica requerido en los pliegos.

Se acuerda adjudicar a NASIPA la construcción de las 138 VPO, por un importe de 11,88 millones, IVA excluido, con una baja en torno al 15 por ciento. Estas obras concluyen en julio de 2012.

La promoción consta de 138 viviendas VPO vinculadas con 138 plazas de garaje y 138 trasteros, más 22 plazas de garaje y tres locales no vinculados.

A la fecha de redacción de este informe, quedan pendientes de vender un total de 28 viviendas (con garaje y trastero vinculado), 16 plazas de garaje y tres locales.

Las cuentas anuales de la sociedad Gestión y Promoción Egüés 21-II, SL, correspondientes a los ejercicios de 2010 y 2011 han sido auditadas por el mismo auditor que audita la otra sociedad mixta.

¹⁰ Tanto el alcalde como la concejal-apoderada de Andacelay forman parte igualmente del Consejo de Administración de la sociedad mixta Egüés 21, SA

¹¹ Entre ellos, el apoderado nombrado por NASIPA para la sociedad mixta Egüés 21, SA.





Respecto a las cuentas anuales de 2012, a la fecha de redacción de este informe, si bien se dispone de un borrador de las mismas, no han sido formuladas ni aprobadas por los órganos societarios y lógicamente tampoco auditadas; se justifica esta situación en que los actuales responsables de la sociedad están estudiando una reformulación de las mismas al objeto de incorporar las deudas devengadas de NASIPA puestas de relieve en su declaración de concurso de acreedores; las anteriores circunstancias influyen igualmente para la elaboración de las cuentas anuales de 2013.

No obstante, se dispone de un balance y una cuenta de resultados a 31 de julio de 2013, de acuerdo con el informe del administrador concursal de NASIPA, y elaborados previa y expresamente para ese proceso concursal. Del análisis sobre la evolución de sus estados financieros, destacamos los siguientes aspectos:

- A 31 de julio de 2013, presenta un patrimonio neto de 1,29 millones, un endeudamiento a largo plazo de 5,51 millones y un importe en efectivo de 0,58 millones.

- La evolución de sus existencias se refleja en el siguiente cuadro.

Existencias	2010	2011	Borrador 2012	31 de julio de 2013
Existencias	5.712.196	11.669.261	6.052.671	6.037.028

- Los resultados contables obtenidos desde su creación han sido los siguientes:

Resultados	2010	2011	Borrador 2012	31 de julio de 2013
Resultados antes de impuestos	0	-410.404	2.235.679	276.552
Resultados	0	-410.404	1.688.697	276.552

Sobre el resultado de 2012, hay una propuesta de su reparto, aprobada por el consejo de administración en abril de 2013, en los siguientes términos: cancelar los resultados negativos de años anteriores, dotar a reservas por 1,02 millones y repartir dividendos por 0,27 millones -138.262 euros a Andacelay y 132.840 euros a NASIPA¹².

- Este avance de estados financieros a 31 de julio no incluye la deuda a favor de la sociedad mixta aflorada como consecuencia del concurso de acreedores de NASIPA, que se analiza a continuación.

¹² Con este importe se compensan deudas de la empresa NASIPA con la sociedad mixta





Concurso de acreedores de NASIPA

En junio de 2013, el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Pamplona declara el concurso voluntario ordinario de NASIPA, se nombra la administración concursal y se efectúa un llamamiento a todos los acreedores de la entidad para que en el plazo de un mes desde la publicación en el BOE de tal declaración (hecho acontecido en el BOE del 22 de julio de 2013) comuniquen a la citada administración concursal la existencia y naturaleza de créditos contra la entidad.

El 26 de noviembre de 2013, la administración concursal presenta en el citado Juzgado Mercantil el informe previsto en el art. 75 de la Ley Concursal que incluye el inventario de bienes y derechos y la lista de acreedores. El 26 de diciembre de 2013 se publica el correspondiente anuncio en el BOE, dándose un plazo de 10 días para presentar impugnaciones a dichos documentos.

De acuerdo con dichos documentos, la posibilidad de satisfacción de las deudas depende del valor que se obtenga de la realización de los bienes y derechos incluidos en el inventario, ya que no se prevé la existencia de acciones que permitan aumentar el patrimonio con acciones de reintegración o de responsabilidad de terceros.

El valor del inventario de bienes y derechos de NASIPA, valorado a precios de mercado, asciende a 53,93 millones, mientras que los créditos concursales se cuantifican en 83,55 millones. Solo los créditos calificados como de privilegio especial¹³, que ascienden a 60,97 millones, ya superan el valor de los bienes y derechos. El resto de los créditos están calificados como de privilegio general¹⁴ –2,06 millones–, ordinarios –16,91 millones– y subordinados¹⁵ –3,62 millones–. Los créditos de las sociedades vinculadas con NASIPA se califican como subordinados, por lo que serían los últimos en cobrar; dentro de esta calificación se encuadran las deudas reclamadas por Gestión y Promoción Egüés 21-II, SL¹⁶, en cuyo capital participa NASIPA en un 49 por ciento.

De acuerdo con la relación de acreedores, la sociedad mixta Egüés 21-II, comunica¹⁷ a la administración concursal unas deudas cuantificadas en 2,26 millones; de este importe, la citada administración reconoce un total de 1,26 millones –que corresponden básicamente a gastos financieros de préstamos que debían haber sido asumidos, según su propia oferta, por NASIPA– y que son ca-

¹³ Los que afectan a determinados bienes o derechos, tales como créditos garantizados con hipoteca, con valores o con prenda, etc.

¹⁴ Afectan a la totalidad del patrimonio del deudor, tales como salarios –que no tengan el reconocimiento de privilegio especial–, retenciones tributarias y de Seguridad Social, etc.

¹⁵ Créditos comunicados tardíamente, de intereses, de titulares relacionados con el deudor, etc.

¹⁶ No consta reclamación de deuda ni por Andacelay ni por la otra sociedad mixta.

¹⁷ Siendo determinante para ello las conclusiones y documentación de la Comisión de Investigación.





lificados como deuda subordinada. Prácticamente la totalidad de la deuda reclamada no estaba reflejada en esos momentos en su contabilidad.

Por su parte, el Ayuntamiento de Egüés comunica a la administración concursal una deuda de NASIPA por 275 euros, con origen en el impuesto de la contribución de 2013 –82 euros– y en el IAE del mismo año –193 euros–. La citada administración acepta esta pretensión y califica el crédito como de privilegio general.





IV. Conclusiones

De acuerdo con la petición parlamentaria, a continuación se muestran las conclusiones¹⁸ obtenidas del trabajo realizado. Como se ha comentado previamente, se encuentran pendientes de pronunciamiento judicial diversas cuestiones de las que se tratan en este apartado.

IV.1. Ayuntamiento del Valle de Egüés

1.ª La creación de sociedades públicas locales por el Ayuntamiento

El ayuntamiento del Valle de Egüés se ha dotado de la figura de la sociedad pública local para el ejercicio de sus competencias en los siguientes ámbitos:

- Sociedad pública Andacelay, SL íntegramente municipal. Esta sociedad recibe gratuitamente una serie de parcelas del patrimonio municipal del suelo cedidas por el Ayuntamiento y su actividad se ha centrado en la construcción y promoción de viviendas protegidas mediante la constitución de sociedades mixtas y en la construcción, financiación y posterior cesión al Ayuntamiento de equipamientos municipales -en concreto, la nueva casa consistorial y las piscinas de la ciudad deportiva-.

- Dos sociedades públicas mixtas, con participación mayoritaria de la anterior y con el mismo socio privado, para la promoción y construcción de viviendas protegidas en parcelas cedidas gratuitamente por el ayuntamiento a Andacelay y posteriormente enajenadas por ésta a las citadas sociedades mixtas.

Estas sociedades se configuran dentro de la fórmula de gestión directa -Andacelay- y de gestión indirecta -las sociedades mixtas- previstas para la prestación de los servicios públicos locales en la Ley Foral 6/1990 de la Administración Local de Navarra.

En relación a la primera de ellas, y en anteriores informes de esta Cámara de Comptos, ya se concluía que una sociedad pública con un capital de 4.000 euros y sin personal ni medios propios de gestión ha acometido, mediante la contratación externa, la realización de relevantes inversiones para el propio ayuntamiento por un importe aproximado de ocho millones.

Por otra parte, mediante su participación mayoritaria en sociedades mixtas, igualmente sin personal propio y gestionadas, según su proceso constitutivo, por el socio privado, ha construido un total de 366 viviendas protegidas, con un gasto cifrado en torno a los 62 millones.

¹⁸ Los importes monetarios que contienen estas conclusiones figuran sin la repercusión del IVA correspondiente, salvo que se indique expresamente lo contrario.





2.^a Construcción de viviendas protegidas y sociedades mixtas

El ayuntamiento del Valle de Egüés, como el resto de entidades locales de Navarra, para la construcción y promoción de viviendas protegidas en parcelas del patrimonio municipal del suelo tenía, de forma esquemática, las siguientes opciones:

- Realizarlas con medios propios, contando en mayor o menor medida con contrataciones externas. En este supuesto, la plusvalía generada por la actuación permanece, prácticamente en su totalidad, dentro del propio Ayuntamiento. Esta fórmula plantea, sin embargo, el problema de la adecuación técnica de su personal y del resto de medios municipales para la ejecución de una actividad específica y totalmente ajena a la propia actuación administrativa.

- Proceder a la venta pública del suelo mediante los procedimientos legalmente establecidos y el adquirente del mismo desarrolla las tareas de construcción y promoción de las viviendas protegidas. Mediante esta fórmula, el ayuntamiento no interviene en esas tareas y la plusvalía generada por las mismas se traslada al constructor y promotor.

- Constituir sociedades mixtas con presencia de socios privados al objeto, por un lado, de aprovechar su capacidad y conocimiento de gestión y, por otro, compartir, en función de su capital social y de los resultados obtenidos, las plusvalías que se generan.

La elección de una u otra fórmula –todas ellas legales y legítimas– por el Ayuntamiento deriva de su capacidad de autoorganización y de su propia autonomía, elección que debe hacerse primando siempre los principios de interés público, legalidad, control y transparencia que debe presidir la gestión pública.

El control a ejercer por las instancias municipales deberá adaptarse y acomodarse a la fórmula elegida; así, dentro de la primera opción, el control será el propio de cualquier servicio público local; sobre la segunda, el control se limitará a verificar el cumplimiento de legalidad urbanística aplicable a cada actuación; finalmente, con las sociedades mixtas y dada la participación de un socio privado especializado en la ámbito constructivo, deberán reforzarse los mecanismos de control sobre su actividad así como garantizar el cumplimiento de los citados principios básicos exigibles en la gestión pública.

Al respecto, la Junta de Contratación Pública de Navarra en su informe de 2009 concluía que la sociedad mixta para la promoción de viviendas “es una **entidad adjudicadora** de las contempladas en el artículo 2 de la Ley Foral 6/2006, de 9 de junio, de Contratos Públicos, por lo que debe adjudicar sus contratos de obras, suministros y asistencia conforme a lo dispuesto en el Libro II de dicha Ley Foral”.

Por último, y al objeto de contextualizar adecuadamente la situación, no debe olvidarse la situación del mercado inmobiliario existente en los años 2006 y siguientes, que se caracterizaba, entre otros factores, por una demanda no satisfecha





de vivienda protegida. No obstante, en la actualidad la crisis económica general está afectando de forma relevante a dicha demanda.

3.ª Control ejercido por el Ayuntamiento sobre las actividades de las sociedades públicas.

Partiendo del principio de que todas las actuaciones de las administraciones públicas deben de servir objetivamente a los intereses generales y que la adopción por la administración de la forma privada de organización que representa una sociedad pública no deroga dicho deber o finalidad, señalamos:

- Control ejercido por los órganos del propio Ayuntamiento.

De acuerdo con sus estatutos y la normativa general de régimen local de Navarra, los órganos y miembros del ayuntamiento con representación en las sociedades tenían el amparo legal y las competencias precisas para el ejercicio del control sobre sus entes instrumentales.

En las tres sociedades públicas locales, la mayoría de los componentes de sus órganos sociales eran designados –directa o indirectamente– por el ayuntamiento y eran miembros del mismo; en el caso de Andacelay, la totalidad de ellos.

Por otra parte, las anteriores sociedades han carecido de personal propio –tanto de administración como de dirección– por lo que las decisiones de gestión y su ejecución eran adoptadas exclusivamente por sus órganos sociales, especialmente los de carácter unipersonal y los consejos de administración.

De la documentación analizada por esta Cámara de Comptos y de las conclusiones del trabajo realizado que se enuncian a continuación, se desprende un inadecuado ejercicio de esas competencias, tanto sobre determinadas operaciones de Andacelay como, especialmente, sobre las sociedades mixtas. Esta situación ha conducido a la existencia de incumplimientos relevantes del principio de legalidad de los que pueden desprenderse indicios de responsabilidad jurídica en distintos ámbitos.

- Control ejercido por los órganos de control interno municipales.

De acuerdo con la normativa de las entidades locales de Navarra, las actividades desarrolladas por sus sociedades públicas están sujetas a los órganos de control interno municipales en una triple acepción: legalidad, control financiero y control de eficacia.

En la sociedad Andacelay consta expresamente en sus estatutos que corresponde a la intervención municipal del Ayuntamiento “las funciones de control interno respecto a la gestión económica de la sociedad en su triple acepción de función interventora, función de control financiero y función de control de eficacia”; en los estatutos de las otras dos sociedades no se menciona tal función.





Además, en ninguno de los estatutos se hace mención expresa al control de legalidad que pudiera haber ejercido la secretaría municipal, si bien, en Andacelay, un vocal de su consejo de administración era un asesor jurídico del Ayuntamiento.

Del trabajo realizado se concluye que las actuaciones de las mismas no se trasladaron para su fiscalización y asesoramiento a dichos órganos de control interno, por lo que los mismos no tuvieron la oportunidad de ejercer su competencia en estas materias.

- Control técnico ejercido por el área de urbanismo municipal.

Consta la elaboración por personal del área de informes técnicos de valoración de las parcelas cedidas y de informes de asesoramiento para las mesas de contratación y de valoración de propuestas arquitectónicas realizados en la sociedad Andacelay. Esta presencia no se realiza de forma sistemática sino normalmente a petición de la propia sociedad pública.

En resumen, como ya indicaba la Cámara de Comptos en sus anteriores informes, no se cuestionaba la figura de las sociedades mixtas en sí misma, sino el modelo de control implantado por el Ayuntamiento sobre la actividad desarrollada por las mismas. Así, el Ayuntamiento no diseñó ni aplicó un sistema de control que garantizara una gestión legal, transparente y ajustada plenamente a la finalidad de interés público que aquéllas deben perseguir.

A partir de mayo de 2012, con el nuevo consejo de administración de Andacelay y desde septiembre del citado año, con los nuevos consejos de administración de las sociedades mixtas, así como por el nombramiento de un gerente en Andacelay, se aprecia un reforzamiento de los mecanismos de control sobre las actuaciones realizadas, especialmente sobre la sociedad mixta que sigue en funcionamiento.

IV.2. Andacelay, S.L.

4.ª Valoración y enajenación de las parcelas a las sociedades mixtas

Para el cumplimiento de sus fines, el Ayuntamiento cede de forma gratuita un conjunto de parcelas del patrimonio municipal del suelo a la sociedad Andacelay valoradas en 9,49 millones. Así, se reciben:

- En 2005, la parcela 3B-4 de Sarriguren, valorada en 2.252.810 euros.
- En 2006, la parcela 3A-9 (a, b y c) de Sarriguren, con un valor de 4.752.742 euros.
- En 2008, las parcelas A-1.1, A-1.2 y el 55,72 por ciento de condominio sobre la parcela A-1.3, resultantes del proyecto de Reparcelación de Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de Ripagaina. Su valoración asciende a 2.484.612 euros.





Estas valoraciones se efectúan según el criterio de la repercusión máxima del precio del suelo sobre el precio de venta de las viviendas, cuyos m² deberán concretarse, posteriormente, en los distintos proyectos. Igualmente estas valoraciones se elaboraron a efectos de cumplimentar las liquidaciones tributarias correspondientes.

En 2010, la sociedad Andacelay compra a VINSA el 44,8 por ciento restante del condominio de la parcela A-1.3. por un importe de 599.564 euros.

Posteriormente enajena esas parcelas a las dos sociedades mixtas, obteniendo los siguientes ingresos de acuerdo con los registros contables:

Parcelas	Ejercicio	Empresa mixta	Importe venta
Parcela 3B-4	2005	Egüés 21, SA	2.246.260
Parcela 3A-9	2007	Egüés 21, SA	5.792.243
Parcelas A-1	2010	Egüés 21-II, SL	4.055.350
Total			12.093.853

Sobre estas operaciones, señalamos:

- Parcela 3B-4. Inicialmente los servicios técnicos del ayuntamiento la valoran en 2.252.810 euros. Con este importe, el Ayuntamiento emite factura de la cesión gratuita de la misma a Andacelay y así se refleja en la contabilidad de esta última.

El consejo de administración de Andacelay de mayo de 2005 acuerda iniciar el proceso de adjudicación para la constitución de la sociedad mixta Egüés 21, SA y, específicamente dentro de los pliegos que la regulan, no se hace referencia al precio de esta parcela, ya que se considera este aspecto integrado dentro del estudio económico-financiero. NASIPA en su propuesta, oferta exactamente el importe de 2.252.810 euros.

Sin embargo, el consejo de administración de Andacelay de octubre de 2005, acuerda vender y facturar dicha parcela a la sociedad mixta ya constituida por un importe de 2.246.260 euros, es decir, 6.550 euros menos; esta diferencia surge básicamente de la concreción del número de m².

- Parcela 3A-9. El pleno del ayuntamiento, celebrado el 18 de julio de 2006, acuerda la cesión gratuita de la misma a Andacelay, aunque en el acta correspondiente no se cita el importe de la misma. No obstante, consta un informe de la arquitecta municipal de cinco de julio en el que cuantifica de forma provisional la parcela 3A-9 en 4.752.741 euros.

Esta cesión se escritura en documento público, aunque se valora la misma en 4.725.741 euros y por este importe, el Ayuntamiento, emite la factura correspondiente. Por tanto se observa una reducción de su valor de 27.000 euros, que podría justificarse en un error de transcripción de las cifras.





Andacelay acepta esa cesión en septiembre de 2006 y, aunque en el acta de Consejo se cita el informe de la arquitecta municipal, se registra contablemente por ese último importe.

En abril de 2007, Andacelay procede a la venta de la parcela a la sociedad mixta Egüés 21, SA por importe de 5.792.243 euros. El incremento respecto al importe de cesión –prácticamente un millón– se justifica, según informe de la arquitecta municipal, en la concreción del número de m² y en la adaptación del precio del módulo a la cuantía del año 2007. No consta en la sociedad mixta acuerdo de sus órganos sociales aprobando la compra.

En definitiva, si bien los pliegos reguladores de la constitución sociedad mixta Egüés 21, SA contemplan la ampliación del contrato a otros ámbitos de actuación, la Junta de Contratación en su informe de 2009 indica que dichos pliegos deberán fijar las “condiciones básicas de carácter jurídico, económico y técnico” reguladoras de dichas ampliaciones, condiciones que no se reflejan en los pliegos analizados. En opinión de esta Cámara de Comptos, por tanto, la venta de esta parcela y su negocio de promoción de viviendas de forma directa por Andacelay no se ajustó a los principios de publicidad y concurrencia exigibles por la normativa de la contratación pública.

- Parcelas A-1. El pleno municipal de cinco de noviembre de 2008 acuerda la cesión gratuita de estas tres parcelas a la sociedad Andacelay valoradas en 2.484.612 euros¹⁹, siendo aceptada por la misma, según sesión de su consejo del 21 de noviembre de dicho año. Destacamos que, según el acta del citado pleno municipal, dicho importe surge como consecuencia de haberse “emitido valoración de dichas parcelas”, aunque no consta un informe técnico al respecto.

En julio de 2010, Andacelay adquiere de VINSA el resto del condominio de la parcela A.1.3. por un importe total de 599.564 euros.

Por tanto, la valoración final de esas tres parcelas, en la contabilidad de Andacelay, asciende a 3.084.176 euros.

En marzo de 2010, Andacelay acuerda iniciar el concurso para la constitución de una nueva sociedad mixta (la futura Egüés 21-II, SL) en cuyos pliegos se incluye la enajenación de las tres parcelas de la A.1. con una valoración mínima de 3.116.000 euros. En el concurso, NASIPA oferta por estos terrenos un total de 3.262.961 euros.

En julio de 2010, Andacelay factura a la sociedad Egüés 21-II, SL la venta de dichas parcelas por 4.055.350 euros, es decir, un 24,28 por ciento superior. No consta referencia expresa en las actas de la sociedad sobre tal modificación del precio; sin embargo en las actas de la citada sociedad mixta sí se

¹⁹ En este importe se incluye solo el 55,72 por ciento del condominio sobre la parcela A.1.3.





contiene información al respecto ya que, en su sesión de 19 de abril de 2010, se indica que se ha incrementado la edificabilidad de las mismas en un 19,6 por ciento. No obstante, no consta documentación que cuantifique ese aumento de precio y su vinculación con la mayor edificabilidad.

En definitiva, sobre las operaciones anteriores, está Cámara ya indicó en sus informes que la adjudicación por Andacelay de forma directa de la segunda parcela a la sociedad mixta Egüés 21, SA no se ajustó a los principios de publicidad y concurrencia señalados en la normativa de contratación pública. Igualmente observamos que no siempre se respalda documental y técnicamente la valoración de las parcelas.

5.ª Adelanto de la financiación por Andacelay de las parcelas A.1.

Con carácter previo precisamos que, en la oferta presentada por NASIPA al concurso de constitución de la sociedad mixta Egüés 21-II, SL, esa empresa asumía directamente los gastos financieros derivados de la concertación de préstamos necesarios para el pago de las parcelas y para las obras de construcción.

Inicialmente estaba previsto que el pago de estas parcelas –4,05 millones– por la citada sociedad mixta a Andacelay, se efectuara íntegramente mediante la concertación de un préstamo bancario concertado con una caja de ahorros²⁰. Sin embargo, a resultas de la aplicación del Real Decreto Ley 11/2010, de 9 de julio, las cajas de ahorro y de las restricciones crediticias impuestas por el Banco de España, sólo podían conceder una cuantía de préstamo equivalente hasta el 80 por ciento de la operación.

Para resolver esta cuestión se propone, a iniciativa de NASIPA, que los tres socios de la mixta –Andacelay, NASIPA y Egüés 21, SA– y en proporción a su participación en el capital, aporten el 20 por ciento no cubierto con el préstamo –811.070 euros–.

Esta fórmula es aprobada por el consejo de Andacelay en sesión celebrada el 21 de julio de 2010, en cuya acta además se señala expresamente que “con la propuesta que hace NASIPA, Andacelay no va a perder nada ni en coste financiero ni en la percepción del mejor rendimiento que pudiéramos obtener, puesto que NASIPA se compromete a devolvérselo con la liquidez obtenida de la compraventa de parcelas”.

En el Consejo de Administración de la mixta Egüés 21-II, SL del mismo día 21 julio de 2010, se acuerda aprobar la anterior propuesta de financiación y, que a 31 de diciembre de 2010, se restituyan las cantidades adelantadas por dichos socios, con preferencia de devolución a Andacelay. Igualmente se añade

²⁰ A tal fin, NASIPA aportó, al concurso de constitución de la sociedad mixta, un certificado de la Caja de Ahorros de Navarra por el que esta entidad se comprometía a financiar, mediante la concesión de un préstamo, la totalidad del importe de esas parcelas.





que “exclusivamente para la cantidad aportada por Andacelay, NASIPA asumirá el coste financiero por el tiempo de duración del préstamo por un coste de capital igual al mejor rendimiento del fondo contratado por Andacelay con la liquidez obtenida de la compraventa de las parcelas más un 0,25 por ciento”.

Las cantidades adelantadas por los socios fueron las siguientes:

Socios	Importe
Andacelay	413.646
NASIPA	397.181
Egúés 21, SA	243
Total	811.070

A finales de diciembre de 2010, se reintegra el importe adelantado por Andacelay; el reintegro a NASIPA, se realiza en abril de 2011.

Contrariamente a lo acordado, no consta que NASIPA abonara importe alguno por el coste financiero derivado de esta operación; tampoco consta que dicha deuda fuera reclamada por los gestores de Andacelay. De acuerdo con nuestros cálculos, si a este adelanto de financiación de Andacelay le aplicamos el mayor tipo que obtenía esta sociedad por sus excedentes financieros en esa fecha, los ingresos financieros que hubiera obtenido serían de 4.266 euros.

En definitiva, entendemos que esta actuación no ha vulnerado el proceso selectivo de constitución de la sociedad mixta, ya que la alteración de la fórmula ofertada de financiación en la adquisición de las parcelas está originada en causas sobrevenidas al desarrollo de tal proceso. No obstante, consideramos que NASIPA debió reintegrar a Andacelay el rendimiento financiero dejado de percibir por tal adelanto.

Esta falta de reclamación por Andacelay de ese rendimiento supone, en nuestra opinión, un presunto supuesto de responsabilidad contable por menoscabo de recursos públicos.

6.ª Expedientes de contratación de obras y suministros

Los expedientes de contratación efectuados por la sociedad, tramitados entre 2008 y 2010, se refieren a las obras y equipamiento del nuevo edificio del ayuntamiento y a la construcción de las piscinas de la ciudad deportiva.

Con carácter general se concluye que los citados expedientes se tramitaron de acuerdo con la normativa vigente. No obstante, se indica:

- Obras nuevo ayuntamiento. La modificación del contrato por haberse excedido su ejecución en más del diez por ciento –concretamente, un 10,8 por ciento– se tramitó a posteriori y una vez finalizada la obra.





- No siempre consta en los expedientes toda la documentación requerida por la normativa vigente.

En relación con la construcción de la nueva casa consistorial destacamos, igualmente, que el Gobierno de Navarra, dentro del Plan de Inversiones Locales para el periodo de 2009 a 2012, concedió al Ayuntamiento una subvención de 1,22 millones para la financiación de dicha inversión. Dado que las obras se iniciaron con anterioridad al Acuerdo del Gobierno de Navarra de concesión de la misma y que no se solicitó previamente la preceptiva autorización al mismo para su inicio, el Director General de Administración Local declaró, mediante la oportuna resolución, la extinción de ese derecho económico a favor del Ayuntamiento.

7.ª Gestión contable de la sociedad

Sobre la gestión contable de la sociedad, destacamos:

- Desde noviembre de 2005 hasta mayo de 2011 es efectuada por la apoderada y vocal del consejo de administración, persona que a su vez es concejal con dedicación exclusiva del Ayuntamiento; este encargo es aprobado por el consejo de administración de Andacelay de 22 de noviembre de 2005. Por esta gestión ha percibido, en dicho periodo, un total de 20.100 euros (300 euros brutos por mes); las facturas que soportan este gasto no están gravadas con el IVA correspondiente, si bien sí se aplica la oportuna retención de IRPF.

En diciembre de 2013, el secretario municipal, a petición del presidente de la sociedad, emite un informe en el que concluye que estas retribuciones eran incompatibles con su condición tanto de concejal como de corporativo con retribución por desempeño del cargo con dedicación exclusiva.

Esta actuación de la apoderada constituye, en nuestra opinión, un presunto supuesto de responsabilidad contable por menoscabo de recursos públicos.

- Desde julio de 2011 a diciembre de 2012, esa gestión es realizada por una empresa de asesoría, no constando que se formalizara el correspondiente contrato. Ha percibido por esta actividad contable un total de 5.494 euros – seis meses a 300 euros y 12 meses a 307,8 euros–; así mismo percibe por otras gestiones realizadas en materia tributaria y mercantil un total de 3.150 euros.

- Desde enero de 2013 es efectuada por otra empresa de consultoría que, de acuerdo con su oferta, percibe unas retribuciones brutas de 113 euros al mes, importe que incluye, además de la gestión contable, el asesoramiento laboral.





8.^a Otros gastos de Andacelay

Sobre el conjunto de otros gastos analizados, señalamos:

- Se ha observado una falta de homogenización en los criterios contables aplicables en el registro de determinados gastos. Así, el mismo tipo de gasto se imputa a cuentas contables distintas y, en ocasiones, la denominación de la cuenta no tiene relación con la naturaleza del gasto registrado.

- Arrendamientos y cánones. Dentro de este subgrupo se imputan, entre agosto de 2010 a junio de 2011, un total de 119.999 euros que corresponden a un arrendamiento de espacios y dependencias para la guardería infantil municipal; por tanto no es un gasto de la sociedad pública. En la revisión de sus cuentas anuales de 2012, esta circunstancia fue puesta de relieve como salvedad a la opinión dentro del correspondiente informe de auditoría, rectificándose en 2013 esta situación.

- Gasto por auditoría. No constan en los registros contables la factura y el pago de la auditoría de 2006, la factura correspondiente a la auditoría de 2010 y el pago de la auditoría 2011. Todos estos trabajos están efectivamente realizados y consta el oportuno informe de auditoría.

Posteriormente, en los archivos de la sociedad mixta Egüés 21-II, SL correspondientes a 2013, se ha encontrado la factura de la auditoría de 2010 y el justificante de su pago por Andacelay.

- Dentro de los gastos de la gestión contable destacamos el derivado, en los ejercicios de 2008 y 2009, de la aplicación “Nóminaplus” por importe total de 1.046 euros, que llama la atención dado que Andacelay no cuenta con personal hasta diciembre de 2012.

- En los conceptos de patrocinios deportivos y gastos extraordinarios y excepcionales, además de no seguir un criterio riguroso en la imputación de los distintos gastos, destacamos una serie de gastos que hacen referencia a patrocinio deportivos –15.890 euros–, donativos –12.000 euros– y subvenciones –127.000 euros–.

- Impuesto de sociedades. La sociedad Andacelay se ha acogido al art. 58 de la Ley Foral del Impuesto sobre Sociedades que contempla una bonificación del 99 por ciento de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios públicos de competencia municipal, siempre que sean prestados por una sociedad pública local cuyo capital sea íntegramente público.





9.ª Ingresos por facturas emitidas por Andacelay como prestación de servicios a la sociedad mixta Egüés 21, SA

De la revisión de los ingresos de Andacelay, se ha obtenido la siguiente información:

Ejercicio	Concepto	Importe
2007	Prestación de servicios a Egüés 21, SA (3 facturas)	301.000
2008	Prestación de servicios a Egüés 21, SA (12 facturas)	600.000
Total		901.000

Los importes anteriores se incrementan con el 16 por ciento de IVA, ascendiendo a un total de 1.045.160 euros. Tales facturas figuran como cobradas en la contabilidad de Andacelay.

Revisadas las mismas, destacamos que las quince facturas emitidas contra la sociedad mixta Egüés 21, SA tienen el mismo concepto “gestiones técnicas y administrativas o de otro orden encaminadas a la promoción del suelo urbano o a la venta en relación con el proyecto de promoción de viviendas protegidas en el valle de Egüés”. Tales facturas no se acompañan de documentación que justifique la naturaleza de los servicios prestados y, además, debe tenerse en cuenta que la citada Andacelay no cuenta con personal hasta diciembre de 2012. Del análisis efectuado sobre la contabilidad de Andacelay, tampoco se desprende que los mismos hayan podido ser ejecutados por terceros contratados por dicha empresa.

En la fase de discusión de este informe, el expresidente de Andacelay afirma que las mismas responden a servicios de control y de gestión administrativa relacionados con las obras ejecutadas por NASIPA realizados por personal del ayuntamiento pero facturados a través de Andacelay. No consta en el ayuntamiento y en la sociedad Andacelay información sobre la naturaleza de estos trabajos y su cuantificación.

Revisados los gastos de la sociedad mixta, las citadas facturas figuran registradas, pagadas y archivadas, pero sin aportar mayor información; se contabilizan dentro de la cuenta de gastos “asesoría de empresas”.

Sobre esta cuestión nos remitimos a la conclusión 16ª de este informe. Solo adelantamos que presumiblemente hacen referencia a un reparto de dividendos vía facturas entre los socios de la empresa mixta Egüés 21, SA con la “finalidad de tributar menos en el impuesto de sociedades” por los beneficios obtenidos de las dos promociones de vivienda realizadas por dicha sociedad. De confirmarse la naturaleza de tal operación, podrían derivarse responsabilidades jurídicas en distintos ámbitos.





10.^a Ingresos financieros obtenidos por Andacelay

La sociedad Andacelay ha dispuesto en estos años de una importante liquidez que le ha proporcionado unos rendimientos financieros relevantes; así, entre 2004 y 2013, percibió unos ingresos de 1,38 millones por intereses de cuentas corrientes y de imposiciones a plazo fijo, de acuerdo con el siguiente detalle:

Ingresos financieros	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Avance 2013
Importe	7.109	62.629	239.264	350.938	417.994	74.503	101.768	63.886	61.176

En torno al 65 por ciento de esos ingresos proceden de operaciones realizadas con Caixa Catalunya y un 28 por ciento con Caixa-CAN.

Partiendo de que no siempre se ha dispuesto de la información soporte de estas operaciones (contratos de cuentas y de depósitos, liquidaciones de intereses, arqueos de caja, conciliaciones bancarias, etc.), observamos que, en términos generales, las rentabilidades obtenidas en cada ejercicio se ubican dentro de los márgenes razonables del mercado financiero.

No consta documentación sobre el procedimiento seguido para la colocación de estas inversiones entre las distintas entidades financieras.

11.^a Compra de participaciones preferentes por Andacelay

Sobre esta operación, la Cámara de Comptos emitió un informe²¹ específico en diciembre de 2013, al que nos remitimos.

Solo recordar que esta operación supuso un quebranto económico en la sociedad Andacelay de 65.521 euros, es decir, el 65,36 por ciento de la inversión realizada –100.241 euros–.

En resumen, sobre el conjunto de la operación podemos concluir que no se respetaron los principios de legalidad, transparencia y buena gestión exigibles en la utilización de los recursos públicos. De acuerdo con la vigente normativa, esta actuación de los administradores puede constituir un supuesto de responsabilidad contable, sin perjuicio de otro tipo de responsabilidades judiciales.

Comunicadas estas conclusiones al Tribunal de Cuentas, éste ha nombrado, en mayo de 2014, una delegada instructora en relación con esta compra.

²¹ Esta conclusión es un resumen del informe elaborado por esta Cámara de Comptos que, sobre esta adquisición, se emitió el 20 de diciembre de 2013.





IV.3. Sociedad pública mixta “Gestión y Promoción Egüés 21, S.A.”

12.^a Constitución de la sociedad

Sobre la constitución de esta sociedad mixta acontecida formalmente el 5 de julio de 2005 y cuyo proceso fue gestionado por la empresa Andacelay, señalamos:

- El ayuntamiento aprueba el 15 de febrero de 2005 el pliego de cláusulas administrativas para la constitución de esta sociedad mixta entre la sociedad pública Andacelay y un socio privado.

- El objeto del contrato, además de la propia creación de la citada sociedad para la promoción de viviendas, incluye la gestión integral de las actuaciones urbanísticas y la construcción de las viviendas en la parcela 3B-4.

- El anuncio de esta contratación se publica únicamente en un periódico local, el día 24 de febrero de 2005, cuando de acuerdo con la normativa vigente, debería haberse publicado igualmente en el Boletín Oficial de Navarra.

- El plazo para la presentación de ofertas que señala el citado anuncio es de 20 días; en los pliegos se establecía un plazo de un mes.

- Los criterios de valoración que contenía el pliego eran genéricos y, posteriormente, se ampliaron y detallaron en un documento que no está firmado ni fechado y del que desconocemos su difusión.

- No consta documentalmente la apertura pública de las ofertas, contrariamente a lo señalado en los pliegos.

- De los criterios valorativos, los servicios técnicos del ayuntamiento cuantificaron la propuesta arquitectónica –40 sobre 100 puntos–, que al final resultó el criterio determinante; el resto de criterios –propuesta de negocio, porcentaje de gestión y mejoras– son valorados por los miembros del consejo de administración de Andacelay en sesión celebrada el 18 de mayo de 2005.

- Se adjudica el concurso a la empresa NASIPA, cuya oferta, en sus principales aspectos, se refleja en el siguiente cuadro:

Concepto	Importe
Precio del suelo (parcela 3B-4)	2.252.810
Coste de la construcción de viviendas y urbanización	6.629.472
Número de viviendas ²²	66
Coste del proyecto y dirección de obra	361.198
Beneficio esperado de la promoción	1.059.326
Porcentaje del beneficio sobre gastos	10,09%
Porcentaje de corretaje o gestión sobre ventas ²³	4%

²² Si bien inicialmente estaban previstas un total de 48 viviendas.

²³ En el pliego se establecía para este concepto un valor mínimo del cuatro por ciento y un máximo del siete por ciento.





- En las escrituras de constitución de esta sociedad –julio de 2005- no se hace referencia a la compra-venta de la citada parcela 3B-4. De acuerdo con la información analizada el importe efectivamente abonado a Andacelay por el citado suelo ascendió a 2.246.260 euros, es decir, 6.550 euros menos que lo ofertado por NASIPA. De acuerdo con nuestros cálculos, la repercusión del 20 por ciento del coste del suelo sobre el precio de venta de las viviendas VPT daría un importe total de la parcela de 2.263.752 euros, es decir, 17.492 euros más que lo efectivamente pagado por NASIPA.

- En la oferta de NASIPA estaba previsto que el pago del suelo se materializaría en el primer mes de la constitución de la sociedad mixta, asumiendo los costes financieros de un préstamo puente hasta la formalización del préstamo hipotecario, previsto en el mes cinco desde la constitución. Sin embargo, el pago efectivo no se hizo hasta octubre de 2005, fecha que coincide con la concesión de dicho préstamo hipotecario, por lo que el socio privado no asumió coste alguno para la financiación del terreno.

- En los pliegos se establece que, además de la actuación urbanística de la parcela 3B-4, podrá ampliarse en el futuro las actuaciones a otros ámbitos; resultado de estas previsiones, la sociedad Andacelay le adjudica de forma directa la parcela 3A-9 para su posterior desarrollo. Ante la ausencia en los citados pliegos de las condiciones básicas que debía regular tales ampliaciones, esa adjudicación de forma directa no se ajustó a los principios de publicidad y concurrencia.

13.ª Contrataciones de la 1ª promoción (parcela 3B-4 con 66 VPT).

Estas contrataciones derivan del propio pliego constitutivo de la propia sociedad mixta, señalándose los siguientes aspectos sobre la oferta presentada por NASIPA:

- Al contrario que para la ejecución de las obras, no se formaliza contrato con el equipo redactor del proyecto y de la dirección de obra. Su coste ascendió a 0,34 millones, es decir, 21.484 euros menos que el importe ofertado.

- Sobre el presupuesto de ejecución material de las obras, nos encontramos con cifras dispares; así:

- a) La oferta del coste de obras que presenta NASIPA, por importe de 6,63 millones. De este importe, eliminando un 12 por ciento por gastos generales y beneficio industrial, queda un presupuesto de ejecución material de 5,92 millones.

- b) El proyecto presentado al ayuntamiento para determinar el ICIO y la licencia de obra –visado en julio de 2005– contiene un presupuesto de ejecución material de las obras de 3,85 millones.





c) Al Gobierno de Navarra, para la obtención de la calificación provisional, se presenta un proyecto de ejecución material de las obras de 3,85 millones, es decir, coincidente con el presentado en el Ayuntamiento. Al respecto señalamos que el Gobierno de Navarra requiere, en agosto de 2005, que el presupuesto de ejecución material según marca la normativa no puede ser inferior al 50 por ciento del precio máximo de la vivienda. En septiembre de dicho año, se vuelve a presentar en el Gobierno la instancia para solicitar esa calificación provisional con el presupuesto ofertado por NASIPA.

No ha sido posible conciliar y/o comparar, al no resultar homogéneos, el presupuesto de ejecución material de la obra presentado por NASIPA con el que contiene el proyecto visado elaborado por el equipo redactor.

• En noviembre de 2005, se firma el contrato de ejecución de las obras con el socio privado por un importe de 6,63 millones. Sobre este contrato, señalamos:

- a) Es un contrato a tanto alzado, por un precio único, cierto y cerrado.
- b) Se adjunta un presupuesto detallado por unidades de obra, y se desglosa en una ejecución material de 5,92 millones, un cinco por ciento de beneficio industrial -0,30 millones- y un siete por ciento de gastos generales -0,41 millones-.
- c) El precio pactado no será susceptible de variación alguna, con independencia del número de unidades de obra ejecutadas y de su medición. Solo se contempla modificaciones en el mismo para el supuesto de modificaciones imprevistas en el proyecto técnico.
- d) Ni el pliego ni el contrato establecen retenciones del importe de certificaciones u otra fórmula como garantía sobre la obra realizada. Solo se indica el plazo de garantía de 12 meses desde la recepción de dichas obras.
- e) Las certificaciones de obra emitidas ascienden exactamente al importe de la contratación, es decir, 6,63 millones. Las unidades de obra y su medición se corresponden con el presupuesto detallado que contiene la oferta.

En conclusión, no podemos constatar la realidad del coste de las obras efectivamente ejecutadas, al no disponerse de un único presupuesto de ejecución material y al certificarse exactamente por el precio de adjudicación.

Igualmente destacamos la ausencia de garantías que permitan, en su caso, financiar los posibles defectos constructivos.





14.ª Contrataciones de la 2ª promoción (parcela 3A-9 con 114 VPT y 48 VPO).

Estas contrataciones se efectúan como proceso independiente de la constitución de la propia sociedad. Sobre ellas señalamos:

Proyecto y dirección de obra

- Se solicitan, por la sociedad mixta, ofertas a tres estudios de arquitectura para la redacción del proyecto técnico de construcción de viviendas a ejecutar en las parcelas 3A-9.

- El 9 de junio de 2006, la junta general de la sociedad mixta designa a los miembros del órgano o mesa de contratación: tres por Andacelay y dos por NASIPA. Como presidente actúa un arquitecto designado por la citada empresa, que es a su vez apoderado de la misma.

- El 17 de julio de 2006, y según acta de dicha mesa de contratación, se abren y valoran las tres ofertas presentadas; como criterios de valoración se aplican: adaptación al entorno (hasta 10 puntos), aspectos urbanísticos (hasta 10 puntos), calidad de la propuesta (hasta 30 puntos) y oferta económica (hasta 30 puntos).

En dicha acta no se menciona el nombre de los ofertantes ni el del adjudicatario –oferta nº 3–, así como tampoco se menciona informe técnico de valoración de las mismas ni el importe de adjudicación.

No obstante, existe archivado un informe de valoración firmado por el citado arquitecto designado por NASIPA, en el que tampoco se identifican los distintos licitadores, otorgando la mayor puntuación a la citada oferta nº 3. En este informe se asigna puntuación a los distintos criterios de forma sucinta, presentándose un cuadro resumen con información de los tres licitadores relativos a su oferta por el suelo y por el beneficio esperado de la promoción.

- El consejo de administración de Andacelay, y según acta de la sesión celebrada el 20 de septiembre de 2006, tras una breve descripción del proceso seguido, identifica y analiza las tres ofertas y adjudica a una de ellas –a la citada oferta nº 3–, amparándose en que es la mejor valorada arquitectónicamente según los arquitectos municipales, aunque no consta informe de los mismos; así mismo, se le adjudica con la condición de que el beneficio esperado se aproxime al mayor de los ofertados. En esa acta no se hace referencia al coste del proyecto y dirección de obra ni a las actuaciones del órgano de contratación de la sociedad mixta ni al informe del arquitecto de NASIPA.

- El dos de mayo de 2007 –siete meses después de la adjudicación–, se firma el correspondiente contrato entre la sociedad mixta y el adjudicatario por importe total de 0,89 millones. En este contrato, no está incluida la dirección de obra ni la coordinación de seguridad a realizar por los aparejadores,





encargo que, posteriormente, se realiza de forma directa por importe de 0,19 millones.

- El gasto real coincide con el importe adjudicado; el pago correspondiente a la entrega del proyecto –612.500 euros– se realiza el 29 de mayo de 2007, es decir, menos de un mes desde la firma del contrato.

- El presupuesto de ejecución material de las obras asciende a 16,18 millones²⁴. Para calcular el presupuesto de la ejecución de la contrata se añade, un siete por ciento de gastos generales y un cinco por ciento de beneficio industrial, resultando un importe total de 18,13 millones.

En definitiva, si bien el proceso de selección lo inicia y propone su adjudicación la sociedad mixta, realmente es la sociedad Andacelay la que procede formalmente a seleccionar al adjudicatario.

Obras de construcción de las viviendas

- La adjudicación de las obras la efectúa la sociedad mixta por el procedimiento negociado con invitación a tres empresas. En opinión de la Cámara de Comptos, esta adjudicación, por su importe, debió ajustarse al procedimiento de licitación abierto o restringido con publicidad y concurrencia.

- Se procede a la contratación de las siguientes obras:

- a) Edificación de la construcción de 48 VPO con un presupuesto de 5,42 millones.

- b) Edificación de la construcción de 114 VPT, con un presupuesto de 12,95 millones.

Por tanto, presentan un presupuesto conjunto de 18,37 millones, pudiéndose presentar ofertas por una o por las dos edificaciones. Estos importes de licitación son superiores al contemplado en el presupuesto del proyecto citado anteriormente.

- En el pliego no se establecen retenciones del importe de certificaciones u otra fórmula como garantía sobre la obra realizada. Solo se indica el plazo de garantía de 12 meses desde la recepción de dichas obras,

- El 10 de septiembre de 2006, la junta general de accionistas de la sociedad mixta designa a los tres miembros de la mesa de contratación: una por Andacelay, uno por NASIPA y uno por el equipo redactor del proyecto; como presidente, actúa el designado por NASIPA que, a su vez, es gerente de la citada empresa. A esa fecha, se da la circunstancia de que aún no había adjudicado formalmente el proyecto por Andacelay -se hizo el 20 de septiembre-, aunque sí existía la propuesta del órgano de contratación de la mixta.

²⁴ Importe sobre el que se determinó por el Ayuntamiento el ICIO y la licencia de obra correspondiente.





- Al proceso se presentan tres ofertas y el 15 de noviembre de 2006 la mesa de contratación se reúne para la apertura, valoración y adjudicación. Ésta se realiza a favor del socio privado de la mixta, NASIPA, por un importe total de 17,54 millones, es decir, con una baja del 4,52 por ciento; este importe se desglosa en 15,66 millones de ejecución material de la obra y 1,88 millones de gastos generales –siete por ciento– y beneficio industrial –cinco por ciento–; esta oferta económica se corresponde con la de menor importe de las presentadas. No consta que el representante de NASIPA en el órgano de contratación –a la sazón, su presidente– se abstuviera en la valoración de ofertas y en la decisión adoptada.

- De acuerdo con los datos del Registro Mercantil, NASIPA tienen relaciones mercantiles con las otras dos empresas que se presentan a la adjudicación; con una de ellas, ha formado dos UTE para la construcción de viviendas; con la otra, participa accionarialmente en una sociedad.

- Los dos contratos –uno por cada edificación– se firman en mayo de 2007 por dos representantes de la mixta –su presidente y un consejero de NASIPA– y por un representante de NASIPA. Se acompaña dicho contrato, entre otros anexos, con presupuesto económico detallado por unidades de obra.

- El precio pactado no será susceptible de variación, sea cual sea el número de unidades o de su medición. NASIPA se compromete a que el estado de las mediciones de su oferta se ajuste a las del proyecto, por lo que las diferencias de medición en más o en menos, no producirán variación alguna sobre el precio pactado.

- Las certificaciones de obra emitidas ascienden exactamente al importe de la adjudicación, es decir, 17,54 millones.

En resumen, la adjudicación de estas obras de construcción se realizó sin la preceptiva concurrencia pública; así mismo, destacamos los siguientes aspectos que han afectado a la objetividad del proceso de adjudicación seguido mediante invitación a tres empresas:

- Para la presidencia de la mesa de contratación fue designado el representante de NASIPA, a su vez gerente de la misma. No parece razonable que aceptara y no se abstuviese en las deliberaciones, puntuaciones y toma de decisiones adoptada por el citado órgano, teniendo en cuenta que la empresa presentaba una oferta.

- La inclusión en el órgano de contratación de un miembro del equipo redactor del proyecto, cuando en el proceso selectivo del citado proyecto fue determinante la actuación del representante de NASIPA.

- Por otra parte, dado que el contrato se realiza bajo la fórmula de precio cerrado y se certifica exactamente por dicho precio, no podemos concluir sobre la realidad del coste de las obras efectivamente ejecutadas. Igualmente





destacamos la ausencia de garantías que permitan, en su caso, financiar los defectos observados en la citada construcción.

15.ª ICIO y licencias de obra abonados al Ayuntamiento por las dos promociones

De acuerdo con la información proporcionada por el ayuntamiento, el ICIO –a un tipo aplicable del 4,5 por ciento sobre el presupuesto– y la licencia de obra –a un tipo del 0,2 por ciento– abonado inicialmente por las dos promociones ascendió a 0,94 millones. Esta cuantificación se realizó por el Ayuntamiento de acuerdo con los presupuestos de ejecución material aportados por la sociedad mixta.

En el cuadro siguiente comparamos los datos anteriores con la información obtenida en los archivos de la sociedad mixta sobre los presupuestos de ejecución material previstos para las dos promociones:

Promociones de Egüés 21, SA	Presupuesto ejecución obra presentado al Ayuntamiento (a)	Presupuesto previsto según la ejecución material de la obra (b)	Diferencia (a-b)
1ª promoción			
Base imponible	3.850.004	5.919.172	-2.069.168
Importe del ICIO y licencia obra	180.950	278.201	-97.251
2ª promoción			
Base imponible	16.183.795	15.663.464	520.331
Importe del ICIO y licencia obra	760.638	736.183	24.455

En conclusión, sobre la primera promoción, el importe del presupuesto presentado al ayuntamiento para la liquidación de estos tributos era inferior en 2 millones al de la ejecución material, resultando, en consecuencia, una tributación menor por estos conceptos de 97.251 euros.

Sin embargo, en la segunda promoción, el presupuesto presentado es superior al de la obra en 0,5 millones, resultando por tanto que la sociedad ha abonado un mayor importe por estos conceptos de 24.455 euros.

Los importes de ejecución material que contiene el cuadro anterior –columna (b)– coinciden igualmente con la cuantía final de las obras ejecutadas, según las oportunas certificaciones. En consecuencia, la liquidación inicial de estos tributos calculados por esta Cámara sería coincidente con la final.

En mayo de 2012, y a petición de la sociedad mixta, el ayuntamiento realizó una revisión sobre las liquidaciones del ICIO en función de las certificaciones finales de obra. Los resultados de esta revisión fueron:

1.ª promoción: se solicita a la mixta una complementaria por este impuesto por importe de 93.113 euros, cuantía que es abonada por la misma. La diferen-





cia de este importe con nuestros cálculos se encuentra en que esa complementaria se limita al ICIO y no contempla la tasa por la licencia de obra.

2.^a promoción: se procede a devolver a la sociedad mixta un importe de 23.416 euros. La diferencia con nuestros cálculos es la citada sobre la licencia de obras.

16.^a Facturas emitidas por Andacelay y NASIPA a la sociedad mixta Egüés 21, SA.

De la revisión de la contabilidad de la sociedad mixta, se ha obtenido información sobre los siguientes gastos:

Ejercicio	Concepto	Cuenta contable	Importe
ANDACELAY			
2007	Prestación de servicios a Egüés, 21, SA (tres facturas)	Asesoría de empresas	301.000
2008	Prestación de servicios a Egüés, 21, SA (12 facturas)	Asesoría de empresas	600.000
Total Andacelay			901.000
NASIPA			
2007	Certificaciones pendientes de recibir (una factura)	Facturas pendtes de recibir	289.196
2009	Precios contradictorios (una factura)	Gastos de construcción	576.471
Total NASIPA			865.667

Los importes anteriores –1.77 millones– se incrementan con el 16 por ciento de IVA, presentando una cuantía total de 2,05 millones. Tales facturas figuran como pagadas en la contabilidad de la sociedad mixta.

Sobre las facturas emitidas a favor de Andacelay nos remitimos a la conclusión 9^a. En ella se indica que las mismas no constan que respondan a la prestación de algún tipo de servicio.

Las facturas emitidas a favor de NASIPA se imputan a los gastos de la construcción y se identifican del siguiente modo:

- En 2007, como certificaciones pendientes de recibir, contabilizándose en la cuenta de facturas pendientes de recibir. En 2008, se recibe y abona la factura sin justificación soporte, cargándose en la cuenta de gastos de construcción.
- En 2009, con el concepto de liquidación precios contradictorios aprobados por la dirección facultativa “según relación adjunta”. No consta tal relación.

En la fase de discusión de este informe, la empresa NASIPA afirma que las anteriores facturas responden a trabajos realizados en las dos promociones, adjuntando la documentación soporte de las mismas; igualmente indica que estas obras se justifican en imprevistos y mejoras a introducir en la construcción de las viviendas y dado que el presupuesto se contrató a precio cerrado, se acuerda con Andacelay utilizar esta fórmula de pago. Sobre la documentación justificativa aportada, señalamos:





- La naturaleza, detalle e importe de estos trabajos no constan en los archivos de Andacelay ni en la sociedad mixta Egüés 21, SA.
- Se desconoce quién o qué órgano autorizó tanto la modificación del proyecto como las propias obras.
- Los gastos presentados solo están firmados por la empresa constructora, sin que conste firma de la propiedad y de la dirección de obra.
- Las fechas en que se facturan los anteriores gastos corresponden a septiembre de 2008 -1ª promoción- y a febrero de 2009 -2ª promoción-. Señalamos que la certificación final de las obras de la 1ª promoción es de febrero de 2007, es decir, 18 meses antes que la factura presentada.

Durante la realización de nuestro trabajo, el Ayuntamiento nos aporta un documento con el logotipo de la sociedad Egüés 21, SA, sin fechar y sin firmar, que inicia su texto con “A través de la presente vamos a reflejar el reparto de dividendos vía facturas con la finalidad de tributar menos en el impuesto de sociedades”. En cuanto a la fecha de dicho documento y ante la información que del mismo se desprende, parece que se elabora para el cálculo del resultado antes de impuestos correspondiente al ejercicio de 2007.

Después de ese párrafo, y para cada una de las promociones ejecutadas por dicha sociedad mixta, se analiza en dicho documento el beneficio real cerrado de la 1ª promoción y el beneficio estimado de la 2ª promoción. Así,

1.ª promoción, de 66 VPT. El beneficio cerrado asciende a 1,17 millones, “de los cuales 590.196 euros vamos a repartir vía facturas, con lo que Andacelay nos tiene que facturar el 51 por ciento de ese importe, es decir, 301.000 euros y NASIPA 289.196 euros”.

2.ª promoción, parcela de 48 VPO. El beneficio esperado de esta parcela asciende a 1,71 millones, pero dado que aún falta de vender los locales y las plazas de garaje, ese beneficio ahora es nulo. “Conforme se vayan vendiendo iremos repartiendo dividendos vía facturas hasta alcanzar el 50% del beneficio esperado, esto es, 857.627 euros, de aquí el 51% corresponderá a Andacelay y el 49% a NASIPA”.

2.ª promoción, parcela de 114 VPT. El beneficio esperado asciende a 2,54 millones, no existiendo elementos no vinculados “con lo que el beneficio lo vamos a dejar al 53,63% y el otro 46,37 % lo repartimos vía facturas, con lo que Andacelay nos va a facturar 600.000 euros vía facturas mensuales a razón de 50.000 euros durante un año y NASIPA facturará 576.471 con lo que el beneficio se queda en 1.360.376 euros, de este resultado se tributará en el impuesto de sociedades”.





Resultado de estas operaciones se adjunta, en dicho documento, el siguiente cuadro de beneficios antes de impuestos:

Parcela	Beneficio Esperado	Beneficio Andacelay	Beneficio NASIPA	Facturas		Beneficio Final Estimado
				Andacelay	NASIPA	
66 VPT	1.168.929	596.154	572.775	301.000	289.196	578.733
48 VPO	1.715.254	874.780	840.474	0	0	1.715.254
114 VPT	2.536.846	1.293.791	1.243.055	600.000	576.471	1.360.376
Total	5.421.029	2.764.725	2.656.304	901.000	865.667	3.654.363

Posteriormente, se detallan una serie de ajustes al resultado contable de 2007, entre los que señalamos:

- El reparto de beneficios vía factura correspondiente al ejercicio de 2007 por importe de 590.196 euros –301.000 euros a Andacelay y 289.196 euros a NASIPA–.

- Además de los gastos propios de la promoción, hay una serie de gastos de la sociedad que “anteriormente estaban activados para dar resultado cero²⁵ y es en este momento cuando se pasan por la cuenta de gasto; la suma total asciende a 27.392 euros”. Entre estos gastos, destacamos los que se corresponden con las retribuciones de la auditoría de los años 2005 y 2006 –11.000 euros– y los patrocinios de golf y torneo de rugby –6.000 euros–.

Concluye el documento con el siguiente cuadro comprensivo de los ajustes practicados en el resultado de 2007 de la sociedad mixta:

Concepto	Importe
Resultado abril 2007	1.179.001
Facturas NASIPA-Andacelay	-590.196
Otros gastos de la sociedad	-28.759
Existencias garaje	45.000
Minoración de existencias por renuncia	-3.113
Resultado contable antes de impuestos a 31/12/2007	601.933

Este resultado contable coincide exactamente con el reflejado en las cuentas anuales de dicho ejercicio y el mismo se distribuye del siguiente modo:

Concepto	Importe	A distribuir
Resultado contable antes de impuestos a 31/12/2007	601.933	
Impuesto sociedades		194.428
Reserva legal		40.750
Dividendos Andacelay		187.045
Dividendos NASIPA		179.710

²⁵ Recordamos que el resultado contable de 2005 y 2006 de la sociedad, de acuerdo con sus cuentas anuales, fue cero.





Este ejercicio de 2007 es el único en que se acuerda un reparto de dividendos a los socios.

Revisada la contabilidad de la sociedad mixta en los años siguientes a 2007, solo se han detectado las facturas citadas anteriormente y que corresponden a los ejercicios de 2008 y 2009.

En resumen, los resultados contables antes de impuestos de estos años habría que ajustarlos en los siguientes importes:

Concepto	Cuentas anuales
Resultado contable antes de impuestos a 31/12/2007	601.933
+ Facturas emitidas por Andacelay y NASIPA en 2007	590.196
Resultado contable ajustado antes de impuestos a 31/12/2007	1.192.129
Resultado contable antes de impuestos a 31/12/2008	49.983
+ Facturas emitidas por Andacelay en 2008	600.000
Resultado contable ajustado antes de impuestos a 31/12/2008	649.983
Resultado contable antes de impuestos a 31/12/2009	842.679
+ Facturas emitidas por NASIPA en 2009	576.471
Resultado contable ajustado antes de impuestos a 31/12/2009	1.419.150

Estos ajustes incidirían, por tanto, en la determinación tanto del resultado contable de la sociedad mixta como en las liquidaciones de los impuestos sobre sociedades y sobre el valor añadido.

En conclusión, mediante la emisión contra la sociedad mixta de una serie de facturas por parte de sus socios –de las que no se tiene constancia objetiva del servicio o trabajo realizado- se ha materializado presumiblemente un reparto de dividendos con la “finalidad de tributar menos en el impuesto de sociedades”. De acuerdo con dicha fórmula, cada uno de los socios se repartió los siguientes importes:

Socios	Importe total repartido	1ª promoción	2ª promoción
Andacelay	901.000	301.000	600.000
NASIPA	865.667	289.196	576.471
Total	1.766.667	590.196	1.176.471

De confirmarse la naturaleza de tal operación, podrían derivarse responsabilidades jurídicas en distintos ámbitos.

17.ª Gastos de gestión pagados a NASIPA

De acuerdo con el contrato de constitución, el socio privado, NASIPA, percibirá por la gestión integral de la sociedad y las actuaciones comerciales un porcentaje fijado en el cuatro por ciento sobre el precio de venta de las viviendas.





Según la contabilidad de la sociedad mixta, por este concepto se reflejan las siguientes anotaciones de facturas:

Ejercicio	Concepto	Cuenta contable	Importe
2007	NASIPA gestión ventas 1ª promoción	Gastos de gestión de ventas	444.504
2008	NASIPA gestión ventas 2ª promoción (50 por ciento)	Gastos de gestión de ventas	545.359
2009	NASIPA gestión ventas 2ª promoción	Asesoría de empresas	517.241
2009	NASIPA gestión ventas 2ª promoción	Asesoría de empresas	191.938
Total			1.699.042

Se ha contrastado el importe anterior con el resultante de aplicar el cuatro por ciento sobre la cifra de ventas según la contabilidad –40,33 millones–, obteniéndose, según nuestros cálculos, que NASIPA ha percibido en exceso por esta comisión un total de 85.765 euros.

Este exceso de retribución percibido por NASIPA supone, en nuestra opinión, presuntos supuestos tanto de responsabilidad social e individual de los administradores de la sociedad como de responsabilidad contable por menoscabo de recursos públicos.

18.ª Gastos e ingresos de las promociones y de la sociedad

De acuerdo con la información analizada, a 20 de octubre de 2012, los gastos e ingresos de las promociones de vivienda que ejecutó la sociedad se reflejan en el cuadro siguiente:

Promociones realizadas por Egúés 21, SA	Importe
Ingresos	41.472.411
Gastos	38.794.433
Beneficio bruto promociones a 20-X-2012	2.677.978

Los ingresos proceden de las ventas de las viviendas y de dos subvenciones para bioclimatación –por importe conjunto de 1,03 millones–; en cuanto, a los gastos ejecutados, en el cuadro siguiente, se detallan desglosados para cada una de las promociones:

Gastos	1ª promoción	2ª promoción
Terrenos	2.246.260	5.792.243
Construcción	6.629.472	17.543.046
Honorarios profesionales	341.686	1.094.735
Gastos generales	444.504	1.254.538
Licencias	283.765	766.999
Gastos financieros	240.294	1.214.720
Otros gastos	268.097	674.074
Total	10.454.078	28.340.355





La anterior información fue presentada por NASIPA al consejo de administración de la sociedad mixta celebrado el 26 de octubre de 2012. A esa fecha, quedaba pendiente de venta una vivienda (con garaje y trastero vinculados), 42 plazas de garaje, ocho trasteros y 10 locales; se estimaba que los beneficios después de impuestos que pudieran obtenerse de la venta de tales elementos ascenderían a 0,6 millones.

Se han contrastado los gastos anteriores con lo reflejado en la contabilidad de la sociedad, observándose que ésta contiene además los derivados de las siguientes operaciones relevantes:

- El pago del impuesto de sociedades, que ha ascendido globalmente a un total de 492.523 euros. La sociedad está sujeta al tipo general del 30 por ciento.
- El importe de las facturas emitidas por Andacelay y NASIPA, de las que no se tiene constancia objetiva del servicio o trabajo realizado, por un importe total de 1.766.667 euros (Ver conclusión 16ª).
- El exceso percibido por NASIPA por el concepto de comisión de gestión cuantificado en 85.765 euros.

19.ª Liquidación y extinción de la sociedad Egúés, 21 SA

El 24 de abril de 2013, la Junta General de Accionistas de la sociedad acuerda iniciar el procedimiento de disolución y liquidación de la sociedad y la cuantificación del haber social y de la propuesta de reparto de sus bienes.

De acuerdo con la escritura de disolución, el haber social de la empresa asciende en esa fecha a 1.045.986 euros, cuyo desglose y distribución entre sus dos accionistas (Andacelay –51 por ciento del capital– y NASIPA –el 49 por ciento–) es el siguiente:

Haber social	Importe total	Andacelay	NASIPA
Bienes inmuebles pendientes de venta	937.915	479.255	458.660
Tesorería	83.583	54.200	29.383
Deudores	24.488		24.488
Total	1.045.986	533.455	512.531

El detalle del reparto de los bienes inmuebles es el siguiente:

Bienes inmuebles pendiente de venta-reparto	Andacelay	NASIPA
1 vivienda-garaje-trastero	125.654	
7 locales	353.601	
42 plazas de garaje		252.000
8 trasteros		48.000
3 locales		158.660
Total inmuebles pendientes de venta	479.255	458.660

Nota: Salvo siete trasteros, el resto corresponden a la segunda promoción.





De estos inmuebles, salvo la vivienda, el resto no están vinculados a la venta de viviendas protegidas.

En las previsiones iniciales presentadas por NASIPA, se estimaba el valor de venta de los anteriores inmuebles en 2,46 millones y un beneficio después de impuestos de 1,17 millones; posteriormente, en octubre de 2012, se reduce el importe de venta hasta 1,64 millones, cuantificándose su beneficio en 0,6 millones. Finalmente, en la liquidación de la sociedad –abril de 2013–, se valoran a precio razonable en 0,94 millones, con un beneficio esperado de escasamente de 0,10 millones. Esta reducción de valor está ligada con la propia evolución bajista del mercado inmobiliario.

El 24 de septiembre de 2013 se extingue oficialmente la sociedad.

A fecha de redacción de este informe, la sociedad Andacelay nos informa que, de los inmuebles asignados a la misma en la disolución de la sociedad mixta, no se ha vendido ninguno.

Si nos centramos exclusivamente en los resultados de las promociones, en el cuadro siguiente comparamos los beneficios esperados²⁶ después de impuestos según las estimaciones de NASIPA con los calculados por esta Cámara para cada socio (teniendo en cuenta el haber social, los dividendos y beneficios repartidos mediante facturas), observándose:

Beneficios promociones	Esperados	Calculados Cámara Comptos	Diferencia
Andacelay	1.935.307	1.621.500	313.807
NASIPA	1.859.413	1.557.907	301.506
Total	3.794.720	3.179.407	615.313

En definitiva, las previsiones iniciales no se han cumplido –han sido un 16 por ciento inferiores–, posiblemente tanto por ser algo optimistas como, fundamentalmente, por los efectos de la crisis inmobiliaria sobre los bienes pendientes de venta.

IV.4. Sociedad pública mixta “Gestión y Promoción Egüés 21-II, S.L.”

20.^a Constitución de la sociedad

Sobre la constitución de esta sociedad en marzo de 2010, cuyo proceso constitutivo fue gestionado por Andacelay, señalamos:

- Se realizó mediante procedimiento abierto con publicidad comunitaria publicado en el Portal de Contratación el 4 de diciembre de 2009. El condicionado que lo regula es aprobado por la sociedad Andacelay el 26 de noviembre de 2009.

²⁶ Ver importes en la conclusión nº 16. Sobre esos beneficios esperados se ha aplicado un tipo del 30 por ciento del impuesto sobre sociedades





- Resulta difícil de entender que en dichos pliegos no se contemplara la previsión de modificación del PSIS de Ripagaina a resultas de la Ley Foral 6/2009, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, cuando la Junta de Compensación del área ya había aprobado el cuatro de septiembre de 2009 tal adaptación –que implicaba un aumento de edificabilidad– y ya se había iniciado la tramitación de la misma ante el Gobierno de Navarra –acuerdo de fecha nueve de noviembre de 2009–.

- El objeto del contrato contiene tres elementos: Desarrollo y promoción de las viviendas a construir en las parcelas A.1. de Ripagaina, redacción del proyecto y dirección de obra de la edificación a promover y enajenación por parte de Andacelay SL a la nueva sociedad de las citadas parcelas.

Al contrario que en la constitución de la anterior sociedad mixta, no se incluyen en dicho procedimiento las obras de construcción de las viviendas.

- Para la redacción de los proyectos no se señalan condiciones técnicas que concreten las actuaciones previstas; los pliegos se limitan a valorar el cumplimiento de la normativa del vigente PSIS de Ripagaina y de las viviendas protegidas y su adecuación al proyecto de urbanización. Conviene recordar que la definición del proyecto es el criterio con mayor valoración –planteamiento general de la construcción con 35 puntos sobre 100– dentro la selección del socio privado.

- Al proceso selectivo se presentan seis ofertas y no consta documentación sobre la apertura en acto público –tal y como señalaban los pliegos– de los sobres nº 2 y 3, referidos al planteamiento de la actuación y oferta económica, respectivamente.

- Las ofertas presentadas no resultan homogéneas dado que unas empresas ofertan de acuerdo con el valor del módulo de 2009 y otras con el de 2010 que es inferior.

- Se adjudica a la oferta presentada por NASIPA dado que obtiene la máxima puntuación. Como principales datos ofertados por esta sociedad, destacamos:

Concepto	Importe
Precio del suelo parcelas A.1.	3.262.961
Número de viviendas estimadas	126
Coste de redacción del proyecto y dirección obra	507.000
Porcentaje de corretaje o gestión sobre ventas	2%

En su relación con los valores de licitación, el precio del suelo se incrementa en un 4,72 por ciento; para el coste del proyecto y para la comisión de gestión, se oferta el valor mínimo previsto en los pliegos.





Igualmente conviene precisar que, en su oferta, NASIPA asume el coste de la financiación externa precisa tanto para la compra del suelo (incluido el IVA devengado por la operación) como para las obras de construcción de las viviendas. Por la propuesta de financiación de la sociedad presentada, NASIPA obtuvo la máxima puntuación.

- El 29 de marzo de 2010 se constituye la sociedad Gestión y Promoción Egüés 21-II, SL. El capital social se fija en 3.100 euros, suscrito en un 51 por ciento por Andacelay, SL, el 48,97 por ciento por el socio privado (NASIPA, SL) y el 0,03 por ciento por Gestión y Promoción Egüés 21, SA.

- De acuerdo con la base 13ª del condicionado, se establece que el adjudicatario debe depositar una fianza por importe de 400.000 euros como garantía del contrato. Sobre esta cuestión, de acuerdo con la documentación analizada, observamos:

a) En dicha base no se regula la forma en que se constituirá dicha fianza.

b) NASIPA, mediante un escrito emitido por ella misma, señala que ha constituido, como fianza definitiva en garantía del contrato, una imposición a plazo fijo de 400.000 euros abierta en la Caja Rural que cede a Andacelay como beneficiario del mismo. No consta ninguna otra información y especialmente, un certificado de la citada entidad financiera en el que se indique expresamente que Andacelay es la beneficiaria de tal imposición.

c) El citado documento de NASIPA establece que esa garantía se mantendrá hasta la firma del contrato de constitución de la sociedad mixta (29 de marzo de 2010), contrariamente a las bases del concurso que señalan que se deberá mantenerse como garantía hasta la ejecución total del contrato.

En consecuencia, y en nuestra opinión, ni la naturaleza en que se instrumentó la fianza era válida ni debió cancelarse con la mera constitución de la sociedad sino que debía mantenerse en tanto estuviera vigente el contrato.

Corroborar esta opinión el hecho de que la sociedad mixta comunicara tal circunstancia al administrador concursal de NASIPA. Si bien éste no lo reconoce como deuda, sí lo califica como crédito contingente sin cuantía propia y con la calificación de subordinado.

21.ª Contrataciones derivadas de la propia constitución de la sociedad mixta

Contrato de gestión

En junio de 2010 se firma el contrato de gestión entre la sociedad mixta y el socio privado NASIPA fundamentalmente para la promoción y venta de las 138 VPO previstas así como los trámites administrativos para ello precisos. El precio de este contrato se fija en un dos por ciento sobre el importe de las ventas y





en él se incluye la gestión tanto de las ventas como de la propia sociedad. Este contrato lo firman los dos consejeros privados de la sociedad mixta, uno en representación de esta y otro, de la adjudicataria.

Proyecto y dirección de obra

En esta cuestión consideramos que se han dado dos etapas. La primera, antes del inicio del propio procedimiento de constitución de la sociedad mixta Egüés 21-II, SL y la segunda, durante ese proceso, hecho que, recordamos, se inicia en noviembre de 2009.

A) Antes del inicio del proceso de constitución.

De la información analizada se desprende que, con anterioridad al proceso constitutivo de la sociedad, el proyecto ya estaba encargado por la otra sociedad mixta Egüés 21, SA y fue pagado por el socio privado por importe de 206.250 euros. No consta documentalmente que se siguiera un procedimiento que garantizara el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia.

Además, esta existencia de un proyecto ya elaborado podría justificar el hecho de que, en el proceso de constitución de la nueva sociedad mixta, no se contemplaran unas previsiones sobre la modificación, ya iniciada, del PSIS de Ripagaina; igualmente proporcionó a NASIPA una importante ventaja competitiva en dicho proceso.

B) Desde la constitución de la propia sociedad mixta Egüés 21-II.

Si bien en el concurso de constitución se adjudica a NASIPA el coste de redacción del proyecto y la dirección de obra de las viviendas por importe²⁷ de 507.000 euros, en la práctica –y así está contemplado en la oferta presentada por la citada empresa–, tal contratación es entre la sociedad mixta y el equipo de arquitectos. Igualmente, su importe se modifica al alza como consecuencia del aumento de edificabilidad en las parcelas comentado previamente, y supone un importe total de 606.372 euros. El contrato se formaliza, tras esa modificación, en mayo de 2010, por el equipo redactor y, en representación de la sociedad mixta, por uno de los consejeros designado por NASIPA.

Este equipo de arquitectos es el mismo al que la sociedad mixta Egüés 21, SA encarga el contrato comentado en el anterior apartado A y es el que se presenta conjuntamente con NASIPA en el proceso de constitución de la sociedad mixta Egüés 21-II, SL.

De acuerdo con la documentación analizada, el presupuesto de ejecución material de las obras de construcción de las viviendas que señala la primera adjudicación ascendían a 10,76 millones; con la modificación introducida, ese

²⁷ No consta desglose de ese importe entre la redacción del proyecto y la dirección de obra.





presupuesto de ejecución es de 12,37 millones. A este importe habría que sumarle el 13 por ciento de gastos generales y beneficio industrial, resultando un presupuesto de contrata final de 13,98 millones.

Los pagos realizados al equipo redactor del proyecto ascienden a 643.997 euros; este importe incluye los gastos del estudio y coordinación de seguridad y salud, por 13.011 euros, que, en nuestra opinión, estaban incluidos dentro del precio del contrato.

Este exceso abonado constituye un menoscabo de recursos y supone un presunto supuesto tanto de responsabilidad social e individual de los administradores de la sociedad como de responsabilidad contable.

22.^a Contratación de las obras de construcción de las viviendas.

Sobre este proceso de contratación, que recordamos es independiente del de la constitución de la sociedad, señalamos:

- En acta del Consejo de la sociedad mixta del 30 de julio de 2010 se aprueba que sea la sociedad urbanística Andacelay, SL la que realice el pliego de condiciones reguladoras del procedimiento para la contratación de las obras de construcción de 138 viviendas de protección oficial (VPO) en las parcelas citadas. Este acuerdo se aprueba con la abstención de los dos vocales de NASIPA ya que *“tiene intención de presentarse al concurso... y no quiere tener ninguna influencia en los pliegos”*. No obstante destacamos que, con carácter previo -el 21 de julio de 2010-, el consejo de administración de Andacelay aprueba el pliego, determina el procedimiento de adjudicación y establece la composición de la mesa de contratación,

- A instancias de Andacelay, también se acuerda en dicha sesión de la sociedad mixta que *“para agilizar la elaboración y entrega de la documentación a los interesados”* en el concurso, los proyectos y pliegos se depositen en las oficinas de NASIPA para su entrega a los mismos; así mismo se establece que las ofertas se presentarán, igualmente, en las citadas oficinas. En los pliegos se cita expresamente la dirección postal de NASIPA, aunque se identifica dicho domicilio con el de la sociedad mixta.

- El sistema de adjudicación que se establece en los pliegos es mediante procedimiento abierto con publicidad comunitaria y adjudicación a la oferta más ventajosa. Como criterios de adjudicación se establece que la propuesta económica puntúa hasta un máximo de 35 puntos, y la propuesta técnica, hasta 65 puntos.

- El 10 y el 13 de agosto de 2010 se anuncia dicho procedimiento en el Diario Oficial de la Unión Europea y en el portal de contratación de Navarra, respectivamente por un importe de licitación de 13,98 millones²⁸. La mesa de con-

²⁸ Importe que coincide con el contemplado en el proyecto una vez modificado.





tratación está constituida por un presidente y cuatro vocales: tres consejeros de Andacelay, el arquitecto redactor del proyecto y el arquitecto municipal.

- A este procedimiento se presentan tres ofertas –entre ellas, el socio privado– si bien, una de ellas queda excluida por no cumplir el ratio de solvencia económica requerido en los pliegos. Ante el escrito de reclamación presentado por la empresa excluida, la mesa solicita un informe al asesor jurídico-gerente del Ayuntamiento que confirma la legalidad de tal inadmisibilidad.

- En acta de Consejo de la sociedad de 26 de octubre de 2010 se acuerda, según las puntuaciones derivadas del concurso público, adjudicar a NASIPA, SL – el socio privado de la empresa mixta– la construcción de las 138 VPO, por un importe total de 11,88 millones, con una baja en torno al 15 por ciento; en la adopción de este acuerdo, se abstienen los dos consejeros designados por NASIPA. Destacamos que los dos ofertantes presentan idéntica propuesta económica, aventajando notablemente NASIPA al otro en la valoración de la oferta técnica – 61 frente a 30 puntos–. Al respecto, señalamos que según el informe de la valoración técnica, elaborado por el arquitecto municipal, se indica que la oferta de NASIPA está mucho más estudiada específicamente para estas obras.

- El contrato anterior se formaliza en diciembre de 2010 y son firmantes del mismo los dos consejeros privados de la sociedad mixta, uno en representación de ésta y otro, de la adjudicataria.

- El contrato se adjudica por el procedimiento de “llave en mano”, no admitiéndose reclamación alguna por la modificación de precios ofertados, por variaciones en la medición o por errores del proyecto que no estén expresamente aprobados por la sociedad mixta.

- En la misma fecha del contrato anterior y como anexo se firma una modificación del mismo por unidades de obra no previstas en el proyecto y cuantificadas en 411.205 euros, es decir, un incremento del 3,46 por ciento sobre el precio de adjudicación. Al respecto, la empresa NASIPA indica que las anteriores unidades de obra ya estaban incluidas en su propuesta de mejoras técnicas presentadas en el proceso de constitución de la sociedad; no consta aprobación de esta modificación por el consejo de administración de la sociedad. El importe previsto de las obras –incluido esta modificación– asciende a un total 12,29 millones; de este importe, corresponde a la ejecución material de la obra un total de 10,88 millones y el resto, al 13 por ciento de gastos generales y beneficio industrial.

- Las obras finalizan en julio de 2012 y el coste final certificado ascendió a 12,29 millones, exactamente el importe de adjudicación modificado.

- Garantías previstas en el contrato. En los pliegos se establecen dos tipos de garantías: la definitiva de la adjudicación del contrato –un cuatro por ciento del presupuesto de adjudicación, que deberá mantenerse hasta la recepción defini-





tiva de las obras– y una retención del cinco por ciento del presupuesto de ejecución material –con una vigencia mínima de tres años a partir del acta de recepción de las obras–. Sobre ellas, señalamos:

a) Fianza del contrato. En diciembre de 2010, NASIPA aporta como fianza del contrato una imposición a plazo fijo de 500.000 euros, que según indica ella misma, está constituida a favor de la sociedad mixta; este aspecto no está soportado documentalmente por la entidad financiera. No obstante, en marzo de 2012, si aporta un aval de otra entidad financiera por 491.667 euros y con vigencia hasta el 31 de diciembre de dicho año.

b) Retención del cinco por ciento. No consta el cumplimiento de tal obligación que representaba un importe de 543.880 euros. Al respecto señalamos que la administración concursal de NASIPA admitió la pretensión de la sociedad mixta sobre esta cuestión calificando tal importe como crédito contingente, sin cuantía propia y subordinado. Por otra parte, señalamos que, en abril de 2013, los subcontratistas de los trabajos de fontanería y electricidad han avalado las obras de esa naturaleza ejecutadas en un porcentaje del siete por ciento.

En definitiva, si bien el proceso selectivo se realizó con publicidad y concurrencia, esta Cámara destaca, como aspectos que han influido negativamente sobre la aplicación efectiva de esos principios:

- El hecho de que la documentación precisa para la elaboración de las ofertas se encontraba en la sede de NASIPA y que dichas ofertas también se debían presentar en dicha sede.
- La presencia en la mesa de contratación del redactor del proyecto, el cual había tenido relación mercantil con NASIPA al menos, en la redacción del primer proyecto que pagó este socio privado y en la presentación de la oferta para la constitución de la sociedad mixta. No obstante conviene precisar que, de acuerdo con las actas de dicho órgano para la valoración de ofertas, solo consta su presencia en la apertura del sobre 1º “Documentación jurídica y administrativa”.
- El incumplimiento por el adjudicatario de las garantías exigidas en el pliego, especialmente las relativas a las retenciones sobre las certificaciones de obra; de esta ausencia de fianza puede constituir un supuesto de responsabilidad contable. Al respecto, y según nos informan desde Andacelay, se están detectando algunos problemas de edificación en las viviendas que deberían haberse financiado con esas garantías.





23.^a ICIO y licencias de obra abonados al ayuntamiento

De acuerdo con la información proporcionada por el ayuntamiento, el ICIO – a un tipo aplicable del 4,8 por ciento sobre el presupuesto– y la licencia de obra –a un tipo del 0,2 por ciento– abonado inicialmente por esta promoción de viviendas ascendió a 0,62 millones. Este cálculo se realiza sobre el presupuesto de ejecución material de la obra previsto en el proyecto modificado, es decir, 12,37 millones.

La ejecución final de las obras –julio de 2012- ascendió a 10,88 millones, lo que implica un gravamen definitivo por los anteriores conceptos de 0,54 millones.

En febrero de 2012, la sociedad mixta presenta un escrito ante el ayuntamiento solicitando la revisión del ICIO abonado en su día. El ayuntamiento responde que dado que, en esa fecha, no se han terminado las obras ni se dispone, en consecuencia, de su liquidación final, no procede efectuar revisión alguna en estos momentos, sin perjuicio de su regularización a la finalización de las mismas.

Por otra parte, en octubre de 2012, el consejo de administración de la sociedad mixta acuerda que el ayuntamiento no tiene que devolver cantidad alguna en concepto de este impuesto.

24.^a Gastos financieros derivados de préstamos

De acuerdo con la oferta presentada al proceso constitutivo de la sociedad mixta, NASIPA asumía todas las cargas financieras derivadas del endeudamiento de la sociedad mixta para financiar tanto la adquisición de los terrenos y su IVA correspondiente como la construcción de las viviendas.

Sin embargo, los gastos derivados por tal financiación se imputaron a la sociedad mixta como un gasto más de la promoción a soportar por la misma, no reflejándose contablemente la deuda generada por NASIPA por este concepto.

De acuerdo con la contabilidad de la sociedad, los gastos financieros ascienden, hasta finales de noviembre de 2013, a 1,20 millones de euros.

En el concurso de acreedores de NASIPA, el Ayuntamiento/Andacelay aporta al administrador concursal la información sobre estos gastos que, desde 2010 hasta el 14 de junio de 2013- fecha de declaración del auto del concurso de acreedores-, han ascendido a 1,09 millones, de acuerdo con el siguiente detalle:

Intereses devengados	Importe
2010	256.703
2011	229.225
2012	507.326
Hasta 14 de junio de 2013	95.928
Total	1.089.182





Este importe incluye tanto los gastos del endeudamiento como el resto de gastos financieros y ha sido reconocido como deuda por el citado administrador, si bien, por la vinculación societaria existente entre ambas empresas, ha sido declarada como deuda subordinada.

Igualmente se solicitó el reconocimiento de los intereses generados por el préstamo desde el 15 de junio hasta el 30 de agosto de 2013 por importe de 57.817 euros. Esta deuda no se reconoció en ese momento y, en el supuesto que así se hiciera, según señala la administración concursal, tendría la consideración de crédito contra la masa.

En definitiva, la situación descrita, además de suponer un incumplimiento relevante del contrato por parte de NASIPA, ha supuesto una falta de la diligencia exigible al consejo de administración de la sociedad mixta en el manejo y registro contable de los fondos públicos de la misma. Esta falta de diligencia debida ha provocado un menoscabo de recursos cuantificado en torno a 1,20 millones y constituye un presunto supuesto tanto de responsabilidad social e individual de los administradores de la sociedad como de responsabilidad contable.

Por otra parte, los nuevos responsables de la sociedad mixta han encargado un estudio sobre la repercusión en el impuesto de sociedades de los anteriores gastos financieros por su consideración como ingresos de la empresa. De acuerdo con dicho estudio, la repercusión en el impuesto sobre sociedades de los ejercicios de 2010 a 2012 asciende, incluidos los oportunos recargos, a un importe de 0,3 millones de euros a pagar a la Hacienda Foral.

25.^a Gastos por gestión pagados a NASIPA

De acuerdo con el contrato de constitución, el socio privado, NASIPA, percibirá por la gestión integral de la sociedad y las actuaciones comerciales un porcentaje fijado en el dos por ciento del precio de venta de las viviendas.

Según la contabilidad de la sociedad mixta, por este concepto se reflejan las siguientes anotaciones de facturas:

Ejercicio	Concepto	Cuenta contable	Importe
2011	NASIPA gestión ventas	Asesoría de empresas y gestión de ventas	400.000
2011	NASIPA gestión ventas	Asesoría de empresas y gestión de ventas	148.000
2012	NASIPA gestión ventas anulación	Asesoría de empresas y gestión de ventas	-148.000
2013	NASIPA reintegro gestión ventas	Asesoría de empresas y gestión de ventas	-108.189
Total			291.811

Se ha contrastado los importes anteriores con el resultante de aplicar el dos por ciento sobre la cifra de ventas según la contabilidad –16,17 millones–, obteniéndose que NASIPA tiene pendiente de percibir por este concepto un total de 31.544 euros.





Por otra parte, se le concede, en 2012, un anticipo o provisión de comisiones por futuras ventas por importe de 153.199 euros. Este importe se reclama por la sociedad mixta como deuda dentro del concurso de acreedores de NASIPA.

Están pendientes de regularizarse los importes derivados de las ventas acontecidas desde el inicio del concurso de acreedores.

26.^a Concurso de acreedores de NASIPA, S.L. y su incidencia en esta sociedad mixta.

Dentro del procedimiento de concurso voluntario de NASIPA, la sociedad mixta Egüés 21-II, SL y el Ayuntamiento comunican a la administración concursal unas deudas cuantificadas en 2,26 millones; de este importe, la citada administración reconoce provisionalmente un total de 1,26 millones que son calificados como deuda subordinada y que presentan el siguiente detalle:

- Anticipo ejecución de obra. Se refiere a una provisión por comisiones percibidas por NASIPA por la venta de viviendas que posteriormente se anulan por renuncia de los compradores (ver conclusión 25^a). Esta deuda figuraba en el balance de NASIPA a 31 de octubre de 2013 por importe de 153.178 euros, si bien la sociedad mixta reclama un total de 153.199 euros, importe este último que es el aceptado por la administración concursal.

- Gastos de publicidad. Hace referencia a que en el concurso de constitución de la sociedad mixta, NASIPA asumía todos los gastos de publicidad de la promoción. Esta deuda, cuantificada en 17.526 euros, no estaba reflejada ni en la contabilidad de NASIPA ni como crédito a favor en los registros contables de la mixta a 31 de diciembre de 2012, pero por la documentación aportada a la administración concursal, se reconoce la misma.

- Gasto financieros. Como ya se ha comentado en la conclusión 24^a, estos gastos derivan de que NASIPA, en su oferta, asumía la carga financiera de los préstamos y que, hasta el 14 de junio de 2013, ascienden a un total de 1.089.182 euros. Esta deuda no figuraba reflejada en la contabilidad de NASIPA y tampoco como crédito a favor en la contabilidad de la mixta. La administración concursal, de acuerdo con la documentación presentada, la reconoce.

La calificación de las anteriores deudas como deuda subordinada, las sitúa en el último lugar para su pago, el cual se realizará una vez que hayan quedado íntegramente satisfechos el resto de deudas contra la masa y los créditos concursales.

Además, la sociedad mixta presentó las siguientes deudas:

- Gastos financieros de los préstamos del periodo del 15 de junio hasta el 30 de agosto de 2013, por importe de 57.817 euros. Dicha deuda, que no está registrada contablemente ni en NASIPA ni como crédito a favor en la mixta, considera la admi-





nistración concursal que no puede reconocerse y que en el supuesto de que sí se hiciera, tal deuda tendría la consideración de crédito contra la masa.

- Avaluos por la constitución de la sociedad mixta por importe de 400.000 euros (ver conclusión 20ª). La administración concursal no lo reconoce como deuda, aunque sí lo califica como crédito contingente sin cuantía propia y con la calificación de subordinado.

- Avaluos por retenciones sobre las obras ejecutadas por un importe de 543.880 euros, (ver conclusión 22ª). La administración concursal lo califica como el anterior, es decir, crédito contingente sin cuantía propia y subordinado.

En resumen, los hechos anteriores ponen de manifiesto, en primer lugar, que NASIPA ha incumplido las obligaciones contractuales derivadas del propio contrato de constitución de la sociedad mixta; por otro, una ausencia de control y una falta de diligencia de gestión y contable por parte de los órganos sociales de la citada sociedad mixta, pudiendo incurrir en un supuesto tanto de responsabilidad social e individual en el ámbito mercantil como de responsabilidad contable.

En diciembre de 2013, la sociedad mixta presenta una demanda incidental de impugnación de la lista de acreedores, solicitando la inclusión y reconocimiento del crédito de 57.817 euros correspondiente a los gastos financieros citados y que sea calificado como crédito contra la masa; respecto del resto de créditos, acepta el reconocimiento y calificación dada por la administración concursal. En febrero de 2014, este incidente concursal es admitido a trámite por el juzgado y se está a la espera de su resolución.

Así mismo, es pretensión de los actuales responsables de la sociedad mixta recuperar la gestión sobre la comercialización de los inmuebles pendientes de venta, anulando en consecuencia el contrato que asigna la misma el socio privado.

Por último señalamos que el citado informe de la administración concursal valora, a precios de mercado, la participación de NASIPA en el capital de Egüés 21-II (48,97 por ciento) en un millón de euros, correspondientes a su participación en el capital social –1.518 euros- y a dividendos activos –998.482 euros–.

27.ª Gastos e ingresos de la promoción

A enero de 2013, los gastos e ingresos de la promoción que ejecutó la sociedad se reflejan en el cuadro siguiente, de acuerdo con la información presentada por NASIPA al consejo de administración de la sociedad:

Promoción Egüés 21-II	Importe
Ingresos	15.216.911
Gastos	19.401.102
Resultado bruto a enero de 2013	-4.184.191





A dicha fecha, y según esa información, los gastos estaban ejecutados en un 99 por ciento y se estimaba que quedaban pendientes unos gastos por 125.652 euros. Los gastos ejecutados hasta enero de 2013 se desglosan en el cuadro siguiente:

Gastos	Parcelas A.1.
Terrenos	4.055.350
Construcción	12.291.677
Honorarios profesionales	643.691
Gastos generales	400.000
Licencias	711.908
Gastos financieros préstamos	864.428
Seguros y avales	233.911
Otros gastos	200.137
Total	19.401.102

En ingresos, el porcentaje de ejecución era del 63 por ciento. Este bajo porcentaje se justificaba en que quedaban pendiente de venta un total de 49 viviendas (con garaje y trastero vinculado), 16 plazas de garaje y tres locales²⁹. Se estimaba que por la venta de los elementos anteriores, y por otros ingresos, se obtendrían unos ingresos de 8.955.682 euros.

Si contemplamos estas estimaciones en el cuadro anterior, obtendríamos:

Promoción Egüés 21-II	Importe con estimaciones finales
Ingresos	24.172.593
Gastos	19.526.754
Resultado bruto estimado	4.645.839

Los beneficios brutos estimados de la promoción ascenderían, por tanto, a 4,65 millones, esto es, el 23,79 por ciento sobre el volumen de gasto o el 19,22 por ciento sobre el total de ingresos.

Por último, señalamos que los gastos anteriores estarían sobrevalorados en 1,21 millones que, de acuerdo con la oferta presentada por NASIPA, serían a cargo de ésta y no de la sociedad mixta.

A la fecha de redacción de este informe, se han vendido un total de 21 viviendas y un local por un importe global de 2,82 millones, quedando, por tanto, pendiente de venta un número de 28 viviendas, tres locales y 16 plazas de garaje.

²⁹ Aunque posteriormente uno de los locales se segregó en dos.





V. Resumen o recapitulación final

A modo de recapitulación final, destacamos los siguientes aspectos:

- El Ayuntamiento acordó, en virtud de su capacidad autoorganizativa y de su autonomía funcional, la creación de una sociedad pública íntegramente municipal –Andacelay, SL– para el desarrollo de diversas competencias que se centraron en la práctica en el ámbito constructivo, tanto de equipamientos públicos como de vivienda protegida.

Esta última tarea se ejecuta conjuntamente con un socio privado –NASIPA– que aporta su capacidad y conocimiento de la gestión constructiva de viviendas y se formaliza en la constitución de las siguientes dos sociedades mixtas con participación mayoritaria pública: Gestión y Promoción Egüés 21, SA y Gestión y Promoción Egüés 21-II, SL.

- La actividad de la sociedad pública Andacelay se financia mediante la cesión gratuita por el Ayuntamiento de parcelas del patrimonio municipal del suelo que, posteriormente, son enajenadas a las sociedades mixtas; éstas se financian mediante la venta de las viviendas construidas.

- Ninguna de las tres sociedades públicas se dotó de medios humanos y recursos materiales para el desarrollo de sus actuaciones, contratando externamente toda su actividad. En el caso de las mixtas, la gestión integral la realizó el socio privado, de acuerdo con los procesos de constitución de las mismas y a cambio de una comisión sobre el precio de venta de las viviendas.

- Los cargos públicos ocupan íntegramente el consejo de administración de la sociedad Andacelay y son mayoritarios en las sociedades mixtas.

- En conjunto, las tres sociedades han realizado unos gastos cifrados en torno a los 70 millones que se han materializado en nuevos equipamientos municipales –edificio municipal y piscinas– y en la construcción de 366 viviendas protegidas. Ese importe se desglosa en:

Inversión	Sociedad ejecutora	Importe
Equipamientos municipales	Andacelay, SL	7.990.352
Construcción de 228 viviendas protegidas	Egüés 21, SA	41.161.260
Construcción de 138 viviendas protegidas	Egüés 21-II, SL	20.899.266

A la fecha de redacción de este informe, quedan pendientes de venta un total de 29 viviendas.

- En 2013, la sociedad mixta Egüés 21, SA se ha disuelto y liquidado; el haber social de la empresa asciende a 1,05 millones que se ha repartido a los dos socios, en función de su participación en el capital social; así, a Andacelay





le ha correspondido un total de bienes por importe de 533.455 euros y a NASIPA, 512.531 euros.

- Igualmente, en dicho año 2013, se declara el concurso voluntario de acreedores de NASIPA, aflorando –de acuerdo con el informe de la administración concursal– en el proceso un relevante volumen de deuda a favor de la sociedad mixta Egüés 21-II, SL, 1,26 millones, deuda que fundamentalmente no estaba registrada como derechos de cobro en su contabilidad. Esta deuda ha sido calificada por la administración concursal como subordinada, lo que las sitúa para en el último lugar para su cobro.

- Con carácter general podemos concluir que los órganos municipales no han ejercido un control adecuado sobre las actividades realizadas por dichas sociedades, especialmente sobre las mixtas, que garantizara un estricto cumplimiento de los principios de legalidad, publicidad, transparencia, buena gestión, igualdad de trato y adecuación al interés general. Por otra parte, no se trasladaron las actuaciones realizadas a los órganos de control interno del ayuntamiento para su fiscalización y asesoramiento.

- Como incumplimientos más relevantes de la normativa aplicable a dichas sociedades, de los que pueden derivarse, igualmente, presuntos indicios de responsabilidad jurídica en distintos ámbitos, destacamos los siguientes:

A) En materia de **contratación administrativa**, las sociedades públicas -especialmente las mixtas-, como ya venía indicando esta Cámara de Comptos en sus informes, no han respetado, con carácter general, los principios de publicidad y concurrencia, favoreciendo, en determinados supuestos, al socio privado. Así señalamos:

a) El proceso de constitución de la primera sociedad mixta se publicita de forma muy restringida y se amplía posteriormente su ámbito de actuación constructivo con otra parcela sin que esté contemplado en los pliegos las condiciones básicas reguladoras de tal ampliación.

b) En la creación de la segunda sociedad mixta, las garantías que se exigen al socio privado se cancelan unilateralmente por éste cuando se constituye formalmente la citada sociedad, sin esperar a la conclusión de la vigencia del contrato. Además, el socio privado incumple su propia oferta respecto a que asumía los gastos financieros derivados de la financiación externa a realizar por la sociedad mixta.

c) De la información analizada, parece desprenderse que el proyecto técnico relativo a la 3ª promoción de viviendas estaba contratado con anterioridad al inicio del correspondiente proceso selectivo.

d) La adjudicación a favor del socio privado de las obras de la 2ª promoción de la sociedad mixta Egüés 21, SA, se efectúa mediante invitación a tres empresas, entre ellas el socio privado que resultó finalmente el adjudicatario,





cuando debió hacerse en pública concurrencia. Además, un representante del socio privado actúa como presidente de la mesa de contratación y no consta documentalmente su abstención en el proceso deliberatorio sobre las distintas ofertas.

e) Para la adjudicación de las obras de construcción de la promoción de la sociedad mixta Egúés 21-II, los pliegos señalan la dirección postal del socio privado tanto como depositario del proyecto y de los pliegos como de las ofertas a presentar. Dicho socio resulta adjudicatario de esas obras.

f) En las obras de construcción de vivienda de las tres promociones, adjudicadas al socio privado, no se establecen retenciones de certificaciones u otras fórmulas como garantía sobre la adecuación de la obra realizada –sociedad mixta Egúés 21, SA- o, estableciéndose, se incumplen -en la otra sociedad mixta-.

g) Las obras de construcción de las viviendas se adjudican a precio cerrado o pactado que no será susceptible de variación alguna con independencia del número de unidades ejecutadas y de su medición; se certifica exactamente el importe de adjudicación. No puede contrastarse la realidad del coste de las obras efectivamente realizadas.

B) En materia **tributaria**, destacamos la emisión contra la sociedad mixta Egúés 21, S.A. de una serie de facturas por parte de sus socios de las que no nos consta que respondan a un gasto efectivamente ejecutado y/o a un servicio realmente prestado.

C) En el ámbito **societario o mercantil**, además del tema tributario anterior, destacamos tanto el exceso percibido por el socio privado por su comisión de gestión en la primera de las sociedades mixtas como, especialmente, el incumplimiento por dicho socio de su oferta, al no asumir los gastos financieros en que ha incurrido la segunda sociedad mixta. El importe de estos gastos no se reflejaba contablemente como un derecho a favor de la citada sociedad mixta.

D) Como presuntos **indicios de responsabilidad contable** por menoscabo de recursos públicos, además de los derivados del ámbito societario y de la operación de la adquisición de participaciones preferentes, señalamos tanto la percepción de retribuciones por la anterior apoderada de Andacelay, SL –al resultar incompatible las mismas en su condición tanto de concejal del Ayuntamiento como de corporativo con dedicación exclusiva– como la ausencia de garantías sobre las obras ejecutadas por la segunda sociedad mixta, la falta de reclamación por Andacelay de los ingresos financieros dejados de percibir como resultado de su financiación parcial de una parcela y el exceso abonado a los redactores del proyecto de la 3ª promoción.

• La Cámara de Comptos, en sus actuaciones de fiscalización sobre las empresas públicas, asume con carácter general los informes de auditoría sobre sus cuentas anuales elaborados por las firmas privadas de auditoría. En el caso de





las empresas públicas del Ayuntamiento del Valle de Egüés, sin embargo, tales trabajos han demostrado su insuficiencia para verificar y contrastar si la gestión pública realizada se ha adecuado a los principios básicos exigibles a la misma.

- Las actuaciones abiertas en los distintos ámbitos judiciales y tributarios junto con la inexistencia de garantías sobre las obras de construcción de viviendas pueden derivar en contingencias económicas para el Ayuntamiento y sus sociedades públicas que, en estos momentos, no pueden cuantificarse.

La actividad desarrollada por las sociedades públicas ha repercutido positivamente en los patrimonios tanto del sector público local –considerando conjuntamente el ayuntamiento y sus sociedades– como del socio privado.

De acuerdo con las estimaciones efectuadas por esta Cámara, partiendo de la información contable agregada –no consolidada– y teniendo en cuenta las limitaciones que han incidido en nuestro trabajo, estas variaciones de patrimonio³⁰ serían las siguientes:

A) Sector Público del Ayuntamiento del Valle de Egüés.

El sector público del Ayuntamiento con una inversión financiera de 0,16 millones y una cesión de parcelas valoradas en 9,49 millones, ha experimentado un incremento neto de su patrimonio en 4,53 millones procedentes tanto de la construcción de equipamientos municipales como de los resultados de sus sociedades, de acuerdo con el siguiente detalle:

Sector Público del Ayuntamiento del Valle de Egüés	Disminuciones	Incrementos
Cesión de parcelas por el Ayuntamiento	9.490.164	
Inversión financiera	159.051	
Equipamientos municipales		7.762.549
Dividendos percibidos de las sociedades públicas		1.828.307
Patrimonio Neto de Andacelay a 31 de diciembre de 2013 (100 por cien)		3.935.255
Patrimonio Neto de Egüés 21-II a 31 de julio de 2013 (51,03 por ciento)		656.675
Total	9.649.215	14.182.786
Total incremento neto	4.533.571	

Si comparamos los resultados anteriores con una situación hipotética de venta pública de las parcelas a terceros sin creación de sociedades públicas interpuestas, el precio de esa venta sería equivalente al valor dado a las mismas por los servicios técnicos municipales -9,49 millones-, ya que se calculó éste teniendo en cuenta la repercusión máxima del suelo sobre el precio de venta de las diferentes tipologías de vivienda protegida. En esta hipótesis, el incremento neto del patrimonio municipal hubiera sido de 1,73 millones, una

³⁰ Debe tenerse en cuenta que las operaciones analizadas se han efectuado en años diversos, con distinta valoración de los módulos de venta de las viviendas protegidas.





vez descontado el coste de la construcción de los nuevos equipamientos citados; es decir, su resultado final hubiera sido 2,83 millones inferior.

El cuadro anterior, y dentro del patrimonio neto de la sociedad mixta Egüés 21-II, no lleva incorporadas las deudas a su favor afloradas en el procedimiento de concurso voluntario de acreedores de NASIPA, valoradas en 1,26 millones, dado que no se han reformulado sus cuentas anuales, teniendo en cuenta además, que dicha deuda ha sido calificada como subordinada.

B) Socio privado, NASIPA

El socio privado, con una inversión financiera de 0,15 millones, ha incrementado su patrimonio en 7,35 millones, procedentes tanto de su participación en las sociedades mixtas como de su propia actividad constructiva y promotora de viviendas, según el siguiente detalle:

NASIPA	Disminuciones	Incrementos
Inversión financiera	148.518	
Haber social disolución Egüés 21, SA		512.531
Dividendos percibidos Egüés 21, SA		179.709
Presunto reparto de beneficios brutos mediante facturas Egüés 21, SA		865.667
Comisión de gestión Egüés 21, SA		1.699.042
Beneficio industrial de la construcción de viviendas (un 5 por ciento) Egüés 21, SA		1.208.626
Total Egüés 21, SA		4.465.575
Dividendos percibidos Egüés 21-II, SL		132.840
Comisión de gestión Egüés 21-II, SL		400.000
Beneficio industrial de la construcción de viviendas (un 5 por ciento) Egüés 21-II, SL		614.584
Gasto de la promoción que debieron ser a su cargo		1.259.616
Patrimonio neto de Egüés 21-II, SL a 31 de julio de 2013 (48,97 por ciento)		630.167
Total Egüés 21-II, SL		3.037.207
Total	148.518	7.502.782
Total Incremento neto	7.354.264	

Si este socio privado se hubiera limitado exclusivamente a su actividad de promoción y construcción de vivienda, su incremento patrimonial hubiera sido de 3,92 millones, es decir, 3,43 millones inferior.

En definitiva, los incrementos patrimoniales obtenidos por el Ayuntamiento y por el socio privado derivan de la utilización de la fórmula de sociedades mixtas para construcción y promoción de viviendas. Bajo esta fórmula, ambos socios asumían el riesgo derivado de esta actividad y, dado que se han vendido prácticamente la totalidad de viviendas, ese riesgo se ha traducido en un mayor resultado.





Por último señalamos que la Ley Foral 3/2013³¹, de 25 de febrero, de modificación de la Ley Foral 6/2006, de Contratos Públicos, introduce un nuevo artículo –el ocho bis– que regula expresamente los contratos con sociedades de capital mixto. Entre otros aspectos, destacamos de esta regulación los siguientes:

- El objeto social de la mixta se centrará exclusivamente en el contrato y la entidad se extinguirá tras la realización del mismo.
- Los pliegos deben contener los elementos por los que haya de regirse, por un lado, la relación contractual entre la entidad local adjudicadora y el socio privado y, por otro, la relación entre la entidad local adjudicadora y la entidad de capital mixto que se cree.
- La sociedad mixta deberá disponer de los medios materiales y técnicos precisos para ejecutar la mayor parte o una parte significativa de la prestación objeto de contrato.
- Las subcontrataciones efectuadas no podrán superar el 50 por ciento del precio del contrato.

Este nuevo diseño del contrato con sociedades mixtas no es aplicable, lógicamente, a los supuestos analizados del Ayuntamiento de Egüés, aunque sí viene a completar la regulación de importantes aspectos y deficiencias detectados en aquéllos.

Informe que se emite a propuesta del auditor Ignacio Cabeza Del Salvador, responsable de la realización de este trabajo, una vez cumplimentados los trámites previstos por la normativa vigente.

Pamplona, 25 de junio de 2014
El presidente, Helio Robleda Cabezas

³¹ Publicada en el BON el día 4 de marzo de 2013 y en vigor desde el día siguiente.





Anexo 1. Evolución del balance y cuenta de resultados de las sociedades públicas del Ayuntamiento del Valle de Egüés

A) ANDACELAY, SL

Balance de situación

Activo

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
A. Activo no corriente	153.000	153.000	155.046	260.079	1.858.230	154.914	154.581	154.581	2.822
Inmovilizado material e inmaterial			2.046	107.079	1.705.230	333			731
Inversiones financieras a largo plazo	153.000	153.000	153.000	153.000	153.000	154.581	154.581	154.581	2.091
B. Activo corriente	2.102.491	7.619.372	8.658.657	12.398.726	11.743.445	14.395.112	3.441.989	3.423.309	3.940.334
Existencias		4.743.854		2.484.612	2.484.612	7.180.460			478.336
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.591	768.125	385.114	598.582	671.981	950.995	23.723	32.667	250.305
Inversiones financieras a c/p			2.516.000	9.032.391		3.858.000	1.111.150	1.033.983	474.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.099.900	2.107.392	5.757.543	283.141	8.586.853	2.405.657	2.307.116	2.356.659	2.737.612
Total Activo	2.255.491	7.772.372	8.813.704	12.658.805	13.601.675	14.550.026	3.596.570	3.577.890	3.943.156

Patrimonio neto y Pasivo

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
A. Patrimonio Neto	2.245.781	7.008.851	8.567.840	12.124.029	12.447.109	13.140.015	3.591.050	3.571.016	3.935.255
Capital	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Reservas		2.241.781	2.278.310	8.563.840	9.620.923	9.697.498	3.592.400	3.592.400	3.366.400
Resultado de ejercicios anteriores								-5.350	-25.384
Resultado del ejercicio	2.241.781	37.329	6.284.730	1.071.578	337.575	3.438.517	-5.350	-20.034	590.239
Subvenciones, donaciones y legados recibidos				2.484.612	2.484.612				
Ingresos a distribuir varios ejercicios		4.725.741							
B. Pasivo no corriente			9.800	9.800	9.800	9.800	4.900		
Deudas a L/P			9.800	9.800	9.800	9.800	4.900		
C. Pasivo corriente	9.710	765.521	236.064	524.976	1.144.766	1.400.211	619	6.874	7.901
Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p				397.538	646.082				
Otras deudas a corto								4.900	5.225
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.710	765.521	236.064	127.438	498.684	1.400.211	619	1.974	2.676
Total Patrimonio Neto y Pasivo	2.255.491	7.772.372	8.813.704	12.658.805	13.601.675	14.550.026	3.596.570	3.577.890	3.943.156

Nota: La información contable de 2013 es un avance y con una estimación del impuesto de sociedades





Cuenta de Pérdidas y Ganancias

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Importe neto de la cifra de negocios	2.246.260		5.792.243	600.000		4.055.350	7.990.352	5.072	4.039
Variación existencias	-2.252.810		-4.743.854				-7.990.351		
Aprovisionamientos						-3.084.176			
Otros ingresos de explotación			301.000						119.999
Gastos de personal				-1.620	-1.685	-2.970		-616	-50.362
Otros gastos de explotación	-4.278	-25.196	-11.778	-8.806	-7.993	-75.031	-107.476	-18.208	-9.567
Amortización del inmovilizado			-238	-571	-571	-571	-333		-239
Imputación subvenciones inmovilizado no financiero	2.252.810		4.725.741			2.484.612			
Otros resultados				-121.526	-27.000	-3.890			-19
<i>Resultado de explotación</i>	<i>2.241.982</i>	<i>-25.196</i>	<i>6.063.113</i>	<i>467.477</i>	<i>-37.249</i>	<i>3.373.323</i>	<i>-107.809</i>	<i>-13.751</i>	<i>63.851</i>
Ingresos financieros y otros	7.109	62.629	239.264	606.524	375.603	74.503	102.459	63.886	199.438
Gasto financieros									-7
Variación valor razonable de instrumentos financieros								-70.169	
Deterioro y rtado. por enajenaciones de instrum.finan.									328.555
<i>Resultado financiero</i>	<i>7.109</i>	<i>62.629</i>	<i>239.264</i>	<i>606.524</i>	<i>375.603</i>	<i>74.503</i>	<i>102.459</i>	<i>-6.283</i>	<i>527.986</i>
<i>Resultado antes de impuestos</i>	<i>2.249.091</i>	<i>37.434</i>	<i>6.302.377</i>	<i>1.074.001</i>	<i>338.353</i>	<i>3.447.827</i>	<i>-5.350</i>	<i>-20.034</i>	<i>591.837</i>
Impuesto sobre beneficios	-7.310	-105	-17.647	-2.423	-778	-9.309			-1.598
Resultados del ejercicio	2.241.781	37.329	6.284.730	1.071.578	337.575	3.438.517	-5.350	-20.034	590.239

Nota: La información contable de 2013 es un avance y con una estimación del impuesto de sociedades





B) Sociedad mixta Gestión y Promoción Egüés 21 SA

Balance de situación

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Disolución abril 2013
A. Activo no corriente			361	361	361	362	362	971.855	
Inversiones financieras a largo plazo (fianzas)			361	361	361	362	362		
Activos no corrientes mantenidos para venta								971.855	
B. Activo Corriente	3.652.127	8.910.597	12.964.276	23.133.916	3.741.066	1.357.082	1.140.167	207.878	1.045.986
Existencias	3.200.552	8.590.720	10.850.094	22.250.129	3.452.173	991.679	795.227		937.915
Clientes por ventas y prestación de servicios	437.890	255.583	539.626	-3.732	507	24.489	24.489		24.488
Otros deudores				819.926	34	42.397	51.864		
Efectivo y otros activos líquidos	13.686	64.294	1.574.556	67.593	288.352	298.517	268.587	207.878	83.583
Total Activo	3.652.127	8.910.597	12.964.637	23.134.277	3.741.427	1.357.444	1.140.529	1.179.733	1.045.986

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Disolución abril 2013
A. Patrimonio Neto	300.000	300.000	815.213	597.255	966.814	1.040.306	1.003.927	1.067.372	1.045.028
Capital	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Reservas				40.750	76.339	666.814	740.306	740.306	740.306
Resultados negativos ejercicios anteriores								-36.379	-121.509
Resultado del ejercicio			407.505	35.588	590.476	73.492	-36.379	63.445	126.231
Subvenciones y donaciones recibidas			107.708	220.916					
B. Pasivo no corriente	2.746.260	6.401.204	6.614.666	16.716.512	2.401.961	293.845	129.584		
Deudas a largo con entidades de crédito	2.746.260	6.401.204	6.614.666	16.716.512	2.401.961	293.845	129.584		
C. Pasivo corriente	605.867	2.209.392	5.534.758	5.820.510	372.652	23.293	7.019	112.361	958
Otras deudas a corto plazo	605.867	2.209.392	5.534.758	0	8.491	9.128	12.772	112.361	
Proveedores				959.685	306	992	-5.753		
Otros acreedores a corto				4.860.825	363.855	13.172			958
Total Patrimonio Neto y Pasivo	3.652.127	8.910.597	12.964.637	23.134.277	3.741.427	1.357.444	1.140.529	1.179.733	1.045.986

Nota: la información contable de 2012 está elaborada de acuerdo con el criterio de empresa en liquidación.





Cuenta de Pérdidas y Ganancias

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Importe neto de la cifra de negocios			11.233.044	30.000	26.221.720	2.666.362	171.296	9.500
Variación existencias				11.400.035	-18.803.260	-2.467.043	-184.599	-5.887
Aprovisionamientos	335.928	202.951	-7.794.852	-9.627.580	-5.398.457			
Otros ingresos de explotación				0	631.189			
Otros gastos de explotación	-315.801	-206.192	-2.677.350	-1.266.962	-1.385.256	-59.620	-16.823	-85.640
Otros resultados		0	1.555	35.913	67.401	-1.313	1.020	148.881
Subvenciones capital transferidas a resultados	0	144.451	144.451					
<i>Resultado de explotación</i>	<i>20.127</i>	<i>141.211</i>	<i>906.850</i>	<i>571.406</i>	<i>1.333.337</i>	<i>138.385</i>	<i>-29.106</i>	<i>66.854</i>
Ingresos financieros			1	7	11		4	5
Gastos financieros	-20.127	-141.211	-304.918	-521.429	-490.668	-33.397	-6.101	-1.360
Variación valor razonable de instrumentos financieros							-1.176	-2.054
<i>Resultado financiero</i>	<i>-20.127</i>	<i>-141.211</i>	<i>-304.917</i>	<i>-521.423</i>	<i>-490.658</i>	<i>-33.397</i>	<i>-7.274</i>	<i>-3.409</i>
<i>Resultado antes de impuestos</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>601.933</i>	<i>49.983</i>	<i>842.679</i>	<i>104.988</i>	<i>-36.379</i>	<i>63.445</i>
Impuesto sobre beneficios			-194.428	-14.395	-252.204	-31.496		
Resultados del ejercicio	0	0	407.505	35.588	590.476	73.492	-36.379	63.445

Nota: la información contable de 2012 está elaborada de acuerdo con el criterio de empresa en liquidación.





C) Sociedad mixta Gestión y Promoción Egúés 21-II SL

Balance de situación

Activo

	2010	2011	Borrador 2012	31 de julio 2013
A. Activo no corriente	361	361	361	361
Inversiones financieras a largo plazo (fianzas)	361	361	361	361
B. Activo Corriente	6.581.494	12.163.576	7.931.067	6.824.226
Existencias	5.712.196	11.669.261	6.052.671	6.037.028
Clientes por ventas y prestación de servicios			130.499	46.179
Otros deudores	760.747	388.581	14.385	6.856
Inversiones financieras a corto plazo			282.294	153.079
Efectivo y otros activos líquidos	108.551	105.734	1.451.218	581.084
Total Activo	6.581.855	12.163.937	7.931.428	6.824.587

Patrimonio Neto y Pasivo

	2010	2011	Borrador 2012	31 de julio 2013
A. Patrimonio Neto	3.100	-407.304	1.281.393	1.286.842
Capital	3.100	3.100	3.100	3.100
Reservas				1.007.190
Resultados negativos de ejercicios anteriores			-410.404	
Resultado del ejercicio		-410.404	1.688.697	276.552
B. Pasivo no corriente	3.529.322	8.043.545	5.985.343	5.507.520
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	3.529.322	8.043.545	5.985.343	5.507.520
C. Pasivo corriente	3.049.433	4.527.696	664.692	30.225
Deudas corto con entidades de crédito	730.076			
Otras deudas a corto plazo	579.445	77.125		
Proveedores	252.180	579.275		26.127
Otros acreedores a corto	1.487.731	3.871.295	664.692	4.098
Total Patrimonio Neto y Pasivo	6.581.855	12.163.937	7.931.428	6.824.587

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

	2010	2011	Borrador 2012	31 de julio 2013
Importe neto de la cifra de negocios			14.884.802	296.383
Variación existencias	5.712.196	5.957.065	-5.605.699	-12.298
Aprovisionamientos	-4.275.666	-5.468.497	-6.672.892	
Otros ingresos de explotación			240.154	240.154
Otros gastos de explotación	-1.179.828	-676.763	-173.495	-102.349
Otros resultados		7.017	70.136	
Resultado de explotación	256.702	-181.178	2.743.006	421.890
Ingresos financieros			111	1
Gastos financieros	-256.702	-229.225	-507.437	-145.339
Resultado financiero	-256.702	-229.225	-507.326	-145.338
Resultado antes de impuestos	0	-410.403	2.235.679	276.552
Impuesto sobre beneficios			-546.983	
Resultado del ejercicio	0	-410.403	1.688.697	276.552

Nota: la información de 2012 es un borrador de cuentas anuales; la correspondiente a 31 de julio de 2013 procede del informe de la administración concursal de NASIPA previa al reconocimiento de la deuda presentada por la sociedad Egúés 21-II, SL.



**Anexo 2. Resumen cronológico de las principales actuaciones relacionadas con las sociedades mixtas**

Fecha	Gestión y Promoción Egüés 21 SA 1ª Promoción (Parcela 3B-4) 66 VPT	Gestión y Promoción Egüés 21 SA 2ª Promoción (Parcela 3A-9) 48 VPO y 114 PT	Gestión y Promoción Egüés 21-II SL 3ª Promoción (Parcelas A-1) 138 VPO
Febrero-05	Ayuntamiento, inicio proceso constitución sociedad mixta		
Marzo-05	Ayuntamiento, acuerda cesión a Andacelay parcela 3B-4		
Mayo-05	Andacelay selecciona a NASIPA como socio privado para la constitución de la sociedad mixta.		
Julio-05	Se constituye Gestión y Promoción Egüés 21, SA		
Octubre-05	Se escritura la compraventa de la parcela y el préstamo promotor		
Noviembre-05	Firma contrato obras de construcción de viviendas		
Junio-06	Egüés 21, SA inicia la contratación proyecto. Acta Mesa Contratación 17-7-06		
Julio-06	Ayuntamiento acuerda cesión a Andacelay parcela 3A-9		
Septiembre-06	Egüés 21, SA inicia el proceso contratación de obra por tipología de vivienda.		
Septiembre-06	Andacelay selecciona proyecto		
Noviembre-06	Adjudicación de las dos obras a NASIPA		
Febrero-07	Certificado final de la obra		
Abril-07	Se escritura la compraventa de la parcela y los dos préstamos promotor		
Mayo-07	Firma contrato proyecto		
Mayo-07	Firma de los contratos de obra construcción de viviendas.		
Noviembre-08	Trabajo de campo para el apartado "Hechos Posteriores" del Informe de la Cámara de Comptos sobre "Ayuntamiento Valle de Egüés 2006" que en incide en la creación por el Ayuntamiento de diversas sociedades urbanísticas.		





INFORME PROVISIONAL SOBRE LA GESTIÓN DE LAS SOCIEDADES PÚBLICAS DEL AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE EGÜÉS (2004-2013)

Fecha	Gestión y Promoción Egüés 21 SA 1ª Promoción (Parcela 3B-4) 66 VPT	Gestión y Promoción Egüés 21 SA 2ª Promoción (Parcela 3A-9) 48 VPO y 114 PT	Gestión y Promoción Egüés 21-II SL 3ª Promoción (Parcelas A-1) 138 VPO
Noviembre-08			Ayuntamiento acuerda cesión a Andacelay parcelas A-1
Noviembre-08	Egüés 21, SA, según la documentación analizada, firma contrato redacción proyecto en parcelas A-1. Pagado en 2009 por NASIPA		
Mayo-09	Certificado final de la obra de construcción de viviendas		
Noviembre-09	El Gobierno Navarra inicia tramitación modificación PSIS Ripagaina con incremento de edificabilidad		
Noviembre-09	Andacelay convoca concurso público constitución sociedad mixta		
Diciembre-09	Informe Junta Contratación Pública de Navarra		
Marzo-10	Andacelay adjudica a NASIPA la constitución de la sociedad mixta		
Marzo-10	Se constituye Gestión y Promoción Egüés 21-II SL		
Abril-10	Egüés 21-II SL acuerda aumentar 19,6% la edificabilidad de parcelas A-1		
Mayo-10	Firma contrato proyecto derivado del concurso de constitución sociedad incrementado 19,6% edificabilidad		
Mayo-10	Gobierno Navarra aprueba expediente modificación PSIS (BON 4-6-2010)		
Julio-10	Escrituras compraventa parcela y préstamos promotor construcción		
Julio-10	Andacelay SL inicia proceso contratación obras		
Octubre-10	Adjudicación de la obra a NASIPA		
Diciembre-10	Firma de contrato de obra construcción de viviendas y anexo		
Mayo-12	Cambio de los miembros del Consejo de Administración de Andacelay		
Julio-12	Certificado final obra de construcción de viviendas		
Septiembre-12	Cambio de los miembros del Consejo de Administración de las sociedades mixtas		
Abril-13	Disolución de Egüés 21, SA		
Junio-13	Concurso de Acreedores de NASIPA		
Septiembre-13	Extinción de Egüés 21, SA		

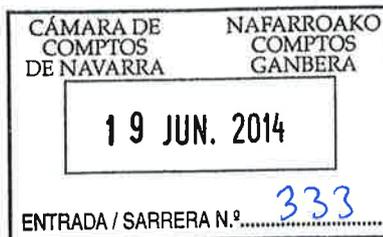




Alegaciones presentadas por D. José Alfonso Etxeberría Goñi, presidente de la sociedad pública Andacelay



Ayuntamiento del **Valle de Egüés**
Eguesibarko Udala



N.I.F. / I.F.Z.: P3108500D
Garajonay, 1
31621 SARRIGUREN
Teléfono / Telefonoa: 948 33 16 11
Fax / Faxes: 948 33 18 04
www.valledeegues.com
ayuntamiento@egues.es

Don Alfonso Etxeberria Goñi, alcalde del Ayuntamiento del Valle de Egüés, ante la propuesta del Informe Provisional sobre la "Gestión de las Sociedades Públicas del Ayuntamiento del Valle de Egüés 2004-2013" remitido por la Cámara de Comptos, comparece y como mejor proceda en derecho DICE:

Que dentro del plazo para concedido al Ayuntamiento del Valle de Egüés realiza al mismo las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- III LAS SOCIEDADES PÚBLICAS DEL AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE EGÜÉS. III.2. Sociedad pública mixta "Gestión y Promoción Egüés 21, S.A."

En el informe provisional se recogen expresamente que *como incumplimientos más relevantes de la normativa aplicable a las sociedades, de los que pueden derivarse, igualmente, presuntos indicios de responsabilidad jurídica en distintos ámbitos, destacando los siguientes:*

- A) En materia de **contratación administrativa**
- B) En materia **tributaria**
- C) En el ámbito **societario o mercantil**
- D) Como presuntos **indicios de responsabilidad contable**

Egues 21, s.a., según el informe provisional, ha realizado incumplimientos relevantes en todas las materias recogidas (contratación administrativa, tributaria, societaria o mercantil y responsabilidad contable).

Así mismo, el informe provisional recoge expresamente en relación a Egues 21, s.a. que *El Consejo de Administración está formado por cinco consejeros, incluidos los cargos de presidente y secretario. De estos consejeros, tres son designados por el Andacelay –alcalde, concejal-apoderada de Andacelay, SL y un concejal– y dos por NASIPA. Igualmente NASIPA designa un apoderado no*



N.I.F./I.F.Z.: P3108500D

Garajonay, 1

31621 SARRIGUREN

Teléfono / Telefonoa: 948 33 16 11

Fax / Faxes: 948 33 18 04

www.valledeegues.com

ayuntamiento@egues.es

Ayuntamiento del **Valle de Egüés**

Eguesibarko Udala

*consejero. Hasta 2012, esta empresa mixta tiene designados dos consejeros delegados, uno por cada socio de la misma. **Estos representantes municipales iniciales permanecen prácticamente en el cargo hasta que en septiembre de 2012 son sustituidos por otros tres concejales, según acuerdo de la Junta General de Accionistas.***

Se entiende que esta última afirmación debería matizarse por las siguientes cuestiones:

- En el año 2005 en la escritura de constitución de la sociedad se nombra un consejo de administración de cinco miembros: José Anastasio Andía García de Olalla, Carolina Dolores Potau Menéndez, José María Senosiain Ibañez, Miguel Luís Ezquerro y Gregorio Luís Ezquerro. Así mismo, en el 2005 hay una única acta de la Junta General donde se nombran consejeros delegados y apoderados de la sociedad. En este año no existe ningún acta del Consejo de administración.
- En el año 2006, siguen los mismos consejeros que en el 2005. En este año no existe ningún acta del consejo de administración desconociéndose, por tanto, cómo se formularon las cuentas anuales. Las cuentas anuales del ejercicio 2005 fueron firmadas por todos los consejeros del consejo de administración.
- En el año 2007 se cesa al consejero vocal José María Santos Senosiain Ibañez y se nombra en su lugar a Iñigo Solchaga Muñoz. En este año no existe ningún acta del consejo de administración, desconociéndose, por tanto, cómo se formularon las cuentas anuales. Las cuentas anuales del ejercicio 2006 fueron firmadas por Iñigo Solchaga Muñoz y los cuatro consejeros que se mantenían en el consejo de administración.
- En el año 2008, 2009, 2010, 2011 no existe ningún acta del consejo de administración desconociéndose, por tanto, cómo se formularon las





Ayuntamiento del **Valle de Egüés**
Eguesibarko Udala

N.I.F. / I.F.Z.: P3108500D
Garajonay, 1
31621 SARRIGUREN
Teléfono / Telefonoa: 948 33 16 11
Fax / Faxes: 948 33 18 04
www.valledeegues.com
ayuntamiento@egues.es

cuentas anuales. Así mismo, sólo existe un acta de la junta general por cada año, en la que se aprueban las cuentas anuales de los ejercicios 2007, 2008, 2009 y 2010.

Llama la atención el hecho de que las cuentas anuales del ejercicio 2010, estén firmadas, el 31 de marzo de 2011, por Estefanía Clavero Belzunegui. Llama la atención porque no existe ninguna documentación, acta o información de la que se desprenda que se haya producido el cese y el nombramiento de ningún consejero.

- En el año 2012 hay tres actas del consejo de administración y ninguna de junta general.

- o En la primera de ellas, de 31 de marzo de 2012, se reúnen todos los miembros del consejo de administración (a excepción de Carolina Dolores Potau Menéndez), entre los que se encuentra Estefanía Clavero Belzunegui. En ella deciden cesar a Carolina Dolores Potau Menéndez como secretaria del Consejo de Administración y nombrar para dicho cargo a Gregorio Luis Ezquerro; y deciden, también, formular las cuentas anuales del ejercicio 2011.

- o El 30 de junio de 2012, a las 13 horas, se reúnen todos los miembros del consejo de administración (a excepción de Carolina Dolores Potau Menéndez), entre los que se encuentra Estefanía Clavero Belzunegui. En ella deciden aprobar las cuentas anuales del ejercicio 2011.

Llama la atención que las cuentas anuales sólo están formuladas por cuatro de los cinco consejeros de la sociedad y que, además, en el informe de auditoría no se diga nada del motivo de la ausencia de la firma de una de las consejeras.

Finalmente, llama también la atención que la aprobación de las cuentas anuales de la sociedad la realice el Consejo de Administración y no la Junta General de Accionistas.





Ayuntamiento del **Valle de Egüés**
Eguesibarko Udala

- El 30 de junio de 2012, a las 14 horas, se reúnen todos los miembros del consejo de administración (a excepción de Carolina Dolores Potau Menéndez), entre los que se encuentra Estefanía Clavero Belzunegui. En ella deciden cesar a Carolina Dolores Potau Menéndez como consejera del consejo de administración.

Del examen de las actas puede concluirse que a partir del cese de José María Santos Senosiain Ibáñez y nombramiento de Iñigo Solchaga Muñoz en el año 2007, no se puede llegar a saber la composición exacta del consejo de administración de la sociedad hasta el 31 de marzo de 2012, momento en el que existe la primera acta del consejo de administración donde se recogen los nombres de los consejeros.

Esto adquiere gran relevancia debido a que la posible existencia, según el informe provisional, de diferentes incumplimientos relevantes en materia de contratación administrativa, tributaria, societaria o mercantil y responsabilidad contable, pueda ser imputada a los miembros del consejo de administración.

SEGUNDA.- Conclusión 5ª Adelanto de la financiación por Andacelay de las parcelas A.1.

El informe provisional en relación con este tema establece lo siguiente: *Con carácter previo precisamos que, en la oferta presentada por NASIPA al concurso de constitución de la sociedad mixta Egüés 21-II, SL, esa empresa asumía directamente los gastos financieros derivados de la concertación de préstamos necesarios para el pago de las parcelas y para las obras de construcción.*

Inicialmente estaba previsto que el pago de estas parcelas –4,05 millones– por la citada sociedad mixta a Andacelay, se efectuara íntegramente mediante la concertación de un préstamo bancario concertado con una caja de ahorros. Sin embargo, a resultas de la aplicación del Real Decreto Ley 11/2010, de 9 de julio, las cajas de ahorro y de las restricciones crediticias impuestas por el Banco de



Ayuntamiento del **Valle de Egüés**
Eguesibarko Udala

N.I.F. / I.F.Z.: P3108500D
Garajonay, 1
31621 SARRIGUREN
Teléfono / Telefonoa: 948 33 16 11
Fax / Faxes: 948 33 18 04
www.valledeegues.com
ayuntamiento@egues.es

España, sólo podían conceder una cuantía de préstamo equivalente hasta el 80 por ciento de la operación.

Para resolver esta cuestión se propone, a iniciativa de NASIPA, que los tres socios de la mixta –Andacelay, NASIPA y Egüés 21, SA– y en proporción a su participación en el capital, aporten el 20 por ciento no cubierto con el préstamo –811.070 euros–.

Esta fórmula es aprobada por el consejo de Andacelay en sesión celebrada el 21 de julio de 2010, en cuya acta además se señala expresamente que “con la propuesta que hace NASIPA, Andacelay no va a perder nada ni en coste financiero ni en la percepción del mejor rendimiento que pudiéramos obtener, puesto que NASIPA se compromete a devolvérselo con la liquidez obtenida de la compraventa de parcelas”.

En el Consejo de Administración de la mixta Egüés 21-II, SL del mismo día 21 julio de 2010, se acuerda aprobar la anterior propuesta de financiación y, que a 31 de diciembre de 2010, se restituyan las cantidades adelantadas por dichos socios, con preferencia de devolución a Andacelay. Igualmente se añade que “exclusivamente para la cantidad aportada por Andacelay, NASIPA asumirá el coste financiero por el tiempo de duración del préstamo por un coste de capital igual al mejor rendimiento del fondo contratado por Andacelay con la liquidez obtenida de la compraventa de las parcelas más un 0,25 por ciento”.

En definitiva, entendemos que esta actuación no ha vulnerado el proceso selectivo de constitución de la sociedad mixta, ya que la alteración de la fórmula ofertada de financiación en la adquisición de las parcelas está originada en causas sobrevenidas al desarrollo de tal proceso. No obstante, consideramos que NASIPA debió reintegrar a Andacelay el rendimiento financiero dejado de percibir por tal adelanto.

La oferta presentada por Nasipa a la Convocatoria para la constitución de una sociedad mixta, enajenación de parcelas y redacción de proyecto de obra, en el



N.I.F./I.F.Z.: P3108500D

Garajonay, 1

31621 SARRIGUREN

Teléfono / Telefonoa: 948 33 16 11

Fax / Faxes: 948 33 18 04

www.valledeegues.com

ayuntamiento@egues.es

Ayuntamiento del **Valle de Egüés**

Eguesibarko Udala

sobre 2b "Programación y planificación de la gestión", establece en su página 8 "Solvencia económica y financiera" lo siguiente:

SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

Dentro de este apartado queremos mostrar la solvencia técnica y económica que aporta NASIPA, S.L. para la consecución del buen fin de la promoción.

El Ayuntamiento o la Sociedad Urbanística Municipal Andacelay debe buscar un socio con solidez que garantice la consecución de los hitos marcados en el planning.

Como se ha descrito anteriormente NASIPA, S.L. estaría en disposición de obtener los préstamos para la compra del suelo y I.V.A. en el momento mismo de la constitución de la sociedad mixta, para ello contamos con los compromisos de financiación y solvencia de Caja Navarra y Caja Rural.

*Desde estas entidades nos han transmitido que debido a las circunstancias del momento y a la normativa del Banco de España habría que contar con **el aval de NASIPA, S.L.** garantizando por lo menos el 20% de la operación o aportar de fondos propios por estas cantidades.*

*La sociedad mixta no tiene capacidad por sí sola para endeudarse por sí misma debido a que es una sociedad con el capital social mínimo y sin fondos propios por lo que es necesario el **aval de NASIPA, S.L.** tanto para la operación de suelo como para la del I.V.A.*

*NASIPA, S.L. se compromete a **Avalar las operaciones y Aportar los fondos propios** necesarios para hacer frente a las necesidades financieras de la sociedad hasta que se firmen los correspondientes préstamos promotor una vez obtenida la calificación provisional y la licencia de obras (tanto el subrayado como la negrita son originales).*

De la lectura de la oferta presentada por Nasipa, s.l. se deduce claramente la necesidad de la emisión de un aval o, en su caso, la aportación de fondos propios



N.I.F. / I.F.Z.: P3108500D

Garajonay, 1

31621 SARRIGUREN

Teléfono / Telefonoa: 948 33 16 11

Fax / Faxe: 948 33 18 04

www.valledeegues.com

ayuntamiento@egues.es

Ayuntamiento del **Valle de Egüés**

Eguesibarko Udala

por una cantidad correspondiente al 20% del importe del suelo y el IVA, necesidad que NASIPA, S.L. asume claramente en su oferta.

Por tanto, entendemos que esta actuación ha vulnerado el proceso selectivo de constitución de la sociedad mixta, ya que la alteración de la fórmula ofertada de financiación en la adquisición de las parcelas no está originada en causas sobrevenidas al desarrollo de tal proceso, al recogerse expresamente en la oferta presentada por Nasipa, s.l. tal situación y su solución.



TERCERA.- Conclusión 9: Ingresos por facturas emitidas por Andacelay como prestación de servicios a la sociedad mixta Egues 21, s.a.

En primer lugar, por medio de la presente alegación se quiere certificar por parte del Ayuntamiento y la sociedad pública Andacelay que no consta información o documento alguno sobre los trabajos consistentes en "gestiones técnicas y administrativas o de otro orden encaminadas a la promoción de suelo urbano o a la venta en relación con el proyecto de promoción de viviendas protegidas en el Valle de Egüés" y, por tanto, tampoco de su cuantificación en 901.000 euros. Así mismo, se quiere poner de manifiesto que el presunto reparto de dividendos vía facturas entre los socios de la empresa mixta Egues 21, s.a. con la finalidad de tributar menos en el impuesto de sociedades **debe implementarse con la existencia de una bonificación del 99% de la cuota que disfruta Andacelay, recogida en la Ley Foral 24/1996 de 30 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades.**

CUARTA.- Conclusión 14: ^a Contrataciones de la 2ª promoción (parcela 3A-9 con 114 VPT y 48 VPO). Proyecto y dirección de obra.

El informe provisional recoge lo siguiente: *El dos de mayo de 2007 –siete meses después de la adjudicación–, se firma el correspondiente contrato entre la*



Ayuntamiento del **Valle de Egüés**
Eguesibarko Udala

sociedad mixta y el adjudicatario por importe total de 0,89 millones. En este contrato, no está incluida la dirección de obra ni la coordinación de seguridad a realizar por los aparejadores, encargo que, posteriormente, se realiza de forma directa por importe de 0,19 millones”.

En el Resumen o recapitulación final del informe provisional (apartado V), asimismo se recoge que *como incumplimientos más relevantes de la normativa aplicable a las sociedades, de los que pueden derivarse, igualmente, presuntos indicios de responsabilidad jurídica en distintos ámbitos, entre ellos, en primer lugar, en materia de responsabilidad contable.*

Se entiende que la adjudicación directa por importe de 190.000 euros de Egues 21, s.a., sociedad que es una entidad adjudicadora de las contempladas en el artículo 2 Ley Foral 6/2006, de 9 de junio, de Contratos Públicos, y, por tanto, debe adjudicar sus contratos de obras, suministro y asistencia conforme a lo dispuesto en el Libro II LFCP, supone un grave incumplimiento en materia de responsabilidad contable y así debería recogerse en el Informe.

ADJUDICACIÓN DIRECTA 190.000 euros se deben recoger en las recapitulaciones como mínimo englobado dentro de responsabilidades en contratación administrativa.

QUINTA.- Conclusión 16: Facturas emitidas por Andacelay y Nasipa a la sociedad mixta Egues 21, s.a.

Hasta el día de hoy no se ha tenido constancia de la justificación de tales facturas a pesar de la existencia de una comisión de investigación que denunciaba la existencia de un reparto de beneficios y de las diferentes peticiones de información en relación a las mismas.

Así mismo, se certifica que ni en Andacelay, ni en Egues 21, s.a. ni en el Ayuntamiento del Valle de Egüés tienen conocimiento de la naturaleza, detalle e importe de estos trabajos. Tampoco quién o qué órgano autorizó la presunta modificación del proyecto como las propias obras.



Ayuntamiento del **Valle de Egüés**
Eguesibarko Udala

N.I.F. / I.F.Z.: P3108500D
Garajonay, 1
31621 SARRIGUREN
Teléfono / Telefonoa: 948 33 16 11
Fax / Faxe: 948 33 18 04
www.valledeegues.com
ayuntamiento@egues.es

Conviene mencionar dos cuestiones que no se han puesto de manifiesto en el informe provisional:

1. El 2 de marzo de 2012, Juan Larraza, en nombre de Egues 21, s.a. presenta sendos escritos solicitando la revisión de los ICIOS liquidados en las obras realizadas en las parcelas 3B-4 y 3A-9 (Esta petición se produce como consecuencia de las indagaciones de la Comisión de Investigación, que ponen de manifiesto la existencia de un deficiente cobro del ICIO según se desprende del Acta de la Comisión de Investigación celebrada el día 30 de enero de 2012. A pesar de la solicitud de revisión por parte de la sociedad mixta, nunca se puso en conocimiento del Ayuntamiento del Valle de Egüés la existencia de un incremento de la ejecución material y, por tanto, un incremento de las bases imponibles del impuesto, a pesar de que las mismas se habían producido en los años 2008 y 2009, como se pone de manifiesto en la contestación del Ayuntamiento del Valle de Egüés a la petición de revisión de los ICIOS de fecha 3 de mayo de 2012, donde las bases para el cálculo del importe del ICIO no contemplan la existencia de dichas facturas.

Se da la circunstancia de que el presidente de Egues 21, s.a., es decir, la empresa que no comunica el incremento de la ejecución material del proyecto, y la persona que firma la contestación del ayuntamiento sin tener en cuenta el citado incremento, coinciden en la misma persona. Esta omisión, sólo se explica si se entiende que las facturas no respondían a una verdadera ejecución de obras sino a un reparto de dividendos, como se ha puesto de manifiesto en la conclusión 16 del informe.

2. Tras el cambio del consejo de administración producido en Andacelay Nasipa presenta a los nuevos concejales entrantes en la citada sociedad un dossier que explica la marcha de las sociedades mixtas, donde de forma clara y contundente se recoge un epígrafe RENDIMIENTOS/DIVIDENDOS en el cual establece que los dividendos



N.I.F. / I.F.Z.: P3108500D

Garajonay, 1

31621 SARRIGUREN

Teléfono / Telefonoa: 948 33 16 11

Fax / Faxes: 948 33 18 04

www.valledeegues.com

ayuntamiento@egues.es

Ayuntamiento del **Valle de Egüés**
Eguesibarko Udala

repartidos por Egues 21, s.a., ascienden a 1.088.051,27€ (51%) para Andacelay y a 1.045.382,59€ (49%) para Nasipa.

Finalmente, si tenemos en cuenta toda la información de la que disponemos, esto es:

- Andacelay:

- no consta en el Ayuntamiento ni en la propia sociedad la existencia de documento e información alguna que justifique la emisión de facturas por importe de 901.000 euros. Además, en el momento de la prestación de tales servicios la sociedad no tiene personal.
- El importe de las facturas es el 51% de la totalidad de la suma de lo facturado por ambas sociedades como reparto de dividendos. Casualmente el mismo porcentaje que tiene Andacelay en Egues 21, s.a. y que le correspondería en caso de reparto de dividendos.



- Nasipa:

- presenta dos facturas por importe de 865.667 euros, de cuya naturaleza, detalle e importe de los trabajos no constan en los archivos de Andacelay, de Egüés 21, s.a. y el Ayuntamiento del Valle de Egüés.
- Los gastos presentados sólo están firmados por la empresa constructora, es decir Nasipa, sin que conste firma de la propiedad y de la dirección de obra.
- Las fechas en las que se facturan los anteriores gastos corresponden a septiembre de 2008 (primera promoción) y a febrero de 2009 (segunda promoción), habiéndose producido la



Ayuntamiento del **Valle de Egüés**
Eguesibarko Udala

N.I.F. / I.F.Z.: P3108500D
Garajonay, 1
31621 SARRIGUREN
Teléfono / Telefonoa: 948 33 16 11
Fax / Faxes: 948 33 18 04
www.valledeegues.com
ayuntamiento@egues.es

certificación final de las obras de la primera promoción en febrero de 2007.

- El Ayuntamiento aporta un documento con el logotipo de la sociedad Egues 21, s.a. que inicia su texto con “A través de la presente vamos a reflejar el reparto de dividendos vía facturas con la finalidad de tributar menos en el impuesto de sociedades.
- El importe de las facturas es el 49% de la totalidad de la suma de lo facturado por ambas sociedades como reparto de dividendos. Casualmente el mismo porcentaje que tiene Nasipa en Egues 21, s.a. y que le correspondería en caso de reparto de dividendos.



- Egues 21, s.a.:

- Se desconoce quién o qué órgano autorizó tanto la modificación del proyecto como las propias obras.
- No comunica en ningún momento al Ayuntamiento del Valle de Egüés la existencia de un incremento de la ejecución material por importe de 865.667 euros.

- Ayuntamiento:

- No contabiliza para el cálculo de la base imponible del ICIO los 865.667 euros de incremento de la ejecución material y, por tanto, no se regularizan.
- Quien notifica la regularización del ICIO en nombre del Ayuntamiento y el presidente de la sociedad que tiene que comunicar el aumento de la ejecución material son la misma persona. Es decir, la única justificación lógica de tal omisión es entender que no se trata de un aumento de la ejecución material sino de una distribución de dividendos.



Ayuntamiento del **Valle de Egüés**
Eguesibarko Udala

N.I.F./I.F.Z.: P3108500D
Garajonay, 1
31621 SARRIGUREN
Teléfono / Telefonoa: 948 33 16 11
Fax / Faxe: 948 33 18 04
www.valledeegues.com
ayuntamiento@egues.es

- Desconoce quién o qué órgano autorizó tanto la modificación del proyecto como las propias obras.

Tras el examen de toda la documentación analizada sólo se puede concluir que se emitieron diferentes facturas sin un contenido real, desprendiéndose de esta operatoria un incumplimiento manifiesto de la normativa mercantil y fiscal con presuntos indicios de responsabilidades jurídicas en diferentes ámbitos. Además resulta incomprensible que dicha actuación haya sido propiciada y amparada por dos sociedades públicas.



SEXTA.- FIRMAS PRIVADAS DE AUDITORÍA.

Según se establece en el informe provisional La Cámara de Comptos, en sus actuaciones de fiscalización sobre las empresas públicas, asume con carácter general los informes de auditoría sobre sus cuentas anuales elaborados por las firmas privadas de auditoría. En el caso de las empresas públicas del Ayuntamiento del Valle de Egüés, sin embargo, tales trabajos han demostrado su insuficiencia para verificar y contrastar si la gestión pública realizada se ha adecuado a los principios básicos exigibles a la misma.

El artículo 13 del Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, establece que *En todo caso, se considerará que el auditor de cuentas o la sociedad de auditoría no goza de la suficiente independencia en el ejercicio de sus funciones respecto de una empresa o entidad, además de en los supuestos de incompatibilidad previstos en otras leyes, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias en el auditor de cuentas firmante del informe de auditoría:*

d) La llevanza material o preparación de los estados financieros u otros documentos contables de la entidad auditada.



N.I.F./I.F.Z.: P3108500D
Garajonay, 1
31621 SARRIGUREN
Teléfono / Telefonoa: 948 33 16 11
Fax / Faxes: 948 33 18 04
www.valledeegues.com
ayuntamiento@egues.es

Ayuntamiento del **Valle de Egüés**

Eguesibarko Udala

El artículo 15 del mencionado Real Decreto establece que *A los efectos de lo dispuesto en los artículos 12 a 14, las menciones a la entidad auditada se extenderán a aquellas otras entidades con las que, en algún momento desde el inicio del ejercicio al que se refieren las cuentas anuales, los estados financieros u otros documentos contables auditados hasta la fecha del informe de auditoría, esté vinculada directa, mediante la existencia de una misma unidad de decisión al estar controladas la entidad auditada y las otras entidades por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias, o mediante la existencia de influencia significativa, en los términos previstos en el artículo 47 del Código de Comercio.*

De la lectura de los anteriores artículos parece desprenderse que quien realice la llevanza material o preparación de los estados financieros u otros documentos contables de una sociedad, no puede llevar a cabo la auditoría de la misma, ampliándose este supuesto a aquellas sociedades con las cuales exista una vinculación directa o indirecta mediante la existencia de una relación de control de las contempladas en el artículo 42 del Código de Comercio.

Andacelay y las dos sociedades mixtas se encuentran comprendidos en este supuesto en parte del ejercicio 2011 y el ejercicio 2012, ya que la misma persona que lleva la contabilidad de Andacelay realiza así mismo las auditorías de las dos sociedades mixtas participadas mayoritariamente por Andacelay. Así se deduce de las actas, por un lado, del ayuntamiento del Valle de Egüés de fecha 4 de octubre de 2011, y, por otro lado, de Andacelay de fecha 4 de julio de 2013. En la primera de ellas se establece lo siguiente: *13.- Ruegos y preguntas. Toma la palabra D. Alfonso Etxeberria.-En cuanto al tema de la sociedad pública Andacelay, nos preguntamos por qué hasta la fecha no se ha convocado ninguna junta y también quisiéramos saber quién está llevando las gestiones administrativas.*



Ayuntamiento del **Valle de Egüés**
Eguesibarko Udala

El Sr. Alcalde responde a las cuestiones planteadas por Alfonso: las gestiones de Andacelay, las lleva el Alcalde. En lo referente al tema de las cuentas, las lleva un auditor de cuentas. Fermín Elizalde.

En la segunda de ellas se establece lo siguiente: 2º.- *Aprobación, si procede, de las cuentas anuales del ejercicio 2011. Interviene Aitor Altuna (Gerente de Andacelay), para explicar las cuentas del 2011. Esta es la tercera ocasión en que las cuentas del 2011 vuelven a venir a la Junta. Vinieron en diciembre del 2012 dos veces y está es la tercera ocasión. Está presente Fermín Elizalde que es quien llevó la contabilidad y el asesoramiento en el 2011 y 2012, por si tenéis alguna pregunta o alguna aclaración.*

Tras la lectura de las actas parece desprenderse que, con independencia de quien pueda facturar la auditoría y la llevanza de la contabilidad, ambas recaen en la misma persona y, por tanto, se debería entender que el auditor no goza de la suficiente independencia.

Además, el gerente de Nasipa, mercantil que lleva la contabilidad de las sociedades mixtas es concañado de auditor de las mixtas Egues 21, s.a. y Egues 21 II, s.l. Esta cuestión, como mínimo, debería haber sido puesta en conocimiento del consejo de administración ya que esta situación puede suponer una amenaza a su independencia, que deberá contrarrestar con aquellas medidas que considere adecuadas, por ejemplo participación de otro auditor en la planificación, revisión del trabajo y del informe por otro auditor, etc.

SÉPTIMA.- Conclusión 22ª Contratación de las obras de construcción de las viviendas.

En el informe provisional en relación a esta conclusión se establece lo siguiente:
En definitiva, si bien el proceso selectivo se realizó con publicidad y concurrencia,



Ayuntamiento del **Valle de Egüés**
Eguesibarko Udala

N.I.F. / I.F.Z.: P3108500D
Garajonay, 1
31621 SARRIGUREN
Teléfono / Telefonoa: 948 33 16 11
Fax / Faxes: 948 33 18 04
www.valledeegues.com
ayuntamiento@egues.es

esta Cámara destaca, como aspectos que han influido negativamente sobre la aplicación efectiva de esos principios:

- El hecho de que la documentación precisa para la elaboración de las ofertas se encontraba en la sede de NASIPA y que dichas ofertas también se debían presentar en dicha sede.*
- La presencia en la mesa de contratación del redactor del proyecto, el cual había tenido relación mercantil con NASIPA al menos, en la redacción del primer proyecto que pagó este socio privado y en la presentación de la oferta para la constitución de la sociedad mixta. No obstante conviene precisar que, de acuerdo con las actas de dicho órgano para la valoración de ofertas, solo consta su presencia en la apertura del sobre 1º "Documentación jurídica y administrativa".*

• El incumplimiento por el adjudicatario de las garantías exigidas en el pliego, especialmente las relativas a las retenciones sobre las certificaciones de obra; de esta ausencia de fianza puede constituir un supuesto de responsabilidad contable. Al respecto, y según nos informan desde Andacelay, se están detectando algunos problemas de edificación en las viviendas que deberían haberse financiado con esas garantías.

Para empezar a hablar de la contratación de las obras de las viviendas hay que remontarse **al pliego de contratación y las ofertas presentadas a la Convocatoria para la constitución de la sociedad mixta, enajenación de parcelas y redacción de proyecto y dirección de obra.**

En el pliego de condiciones para la contratación de la sociedad mixta se establecen unos requisitos de solvencia técnica y económica de obligado cumplimiento para los ofertantes. Estos son:

A) Acreditación de la solvencia técnica y económica.

Todo licitador deberá acreditar **la solvencia económica** y financiera para la ejecución del contrato, entendiéndose por ella la adecuada situación económica y financiera de la empresa para



N.I.F. / I.F.Z.: P3108500D

Garajonay, 1

31621 SARRIGUREN

Teléfono / Telefonoa: 948 33 16 11

Fax / Faxes: 948 33 18 04

www.valledeegues.com

ayuntamiento@egues.es

Ayuntamiento del **Valle de Egüés**

Eguesibarko Udala

que la correcta ejecución del contrato no corra peligro de ser alterada por incidencias de carácter económico o financiero.

En el presente contrato la acreditación se realizará mediante el siguiente medio: será necesario el cumplimiento de los siguientes dos ratios. Las empresas que participen conjuntamente deberán cumplir los ratios por separado. **Los ratios se basan en las cuentas anuales del ejercicio 2008** inscritas en el Registro Mercantil.

Liquidez= Tesorería/Pasivo Circulante>5%

Solvencia= Activo Circulante/Pasivo Circulante>1,5

Todo licitador deberá acreditar la **solventia técnica** o profesional para la ejecución del contrato mediante el siguiente medio: se tendrá que acreditar que las empresas hayan **promovido un mínimo de 250 viviendas protegidas**. alguna de las promociones presentadas deberá ser mayor o igual a 100 viviendas

A esta convocatoria se presentaron 6 ofertas: Sarriguren Constructora Promotora, Euspen, s.a., Iruña Construcciones, Adania, Abaigar y Nasipa. Todas las empresas ofertantes según los datos recogidos en sus propuestas superan la ratio de solvencia, pero sólo Nasipa y Abaigar llegan a una ratio de solvencia de 1,6.

En el pliego de condiciones reguladoras para la contratación de las obras de construcción de las 138 viviendas se exigen unos requisitos de solventia técnica y económica que deben cumplir los licitadores. Estos son:

6.- Requisitos previos de admisión.

Serán requisitos indispensables para poder optar a ser adjudicatario del presente concurso reunir las condiciones que a continuación se expresan:

A) SOLVENCIA ECONOMICO-FINANCIERA

Las empresas además de aportar las cuentas inscritas en el Registro Mercantil del ejercicio 2008 y las auditadas del ejercicio 2009 deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solventia económica y financiera, en ambos ejercicios, que se determinan a continuación:

a) El Neto Patrimonial de la empresa tiene que ser como mínimo un 20% del precio tipo de la licitación

b) que el índice de liquidez de la empresa sea superior al 5,25%

c) que el ratio de solventia económica sea mayor que 1,6



Ayuntamiento del **Valle de Egüés**
Eguesibarko Udala

N.I.F./I.F.Z.: P3108500D
Garajonay, 1
31621 SARRIGUREN
Teléfono / Telefonoa: 948 33 16 11
Fax / Faxes: 948 33 18 04
www.valledeegues.com
ayuntamiento@egues.es

Modo de cálculo de los índices de solvencia y liquidez:

- *Liquidez(%)= Tesorería/Pasivo Corriente *100 del último balance auditado*
- *Solvencia Económica(Fondo de Maniobra)=Activo Corriente/Pasivo Corriente del último balance auditado*

El incumplimiento de cualquiera de los requisitos señalados en las letras a)b)c) dará lugar a la exclusión del licitador del procedimiento por parte de la Mesa de Contratación. En caso de presentarse en U.T.E cada una de las empresas deberán cumplir los requisitos por separado . Deberá aportar igualmente informe emitido por entidad financiera que acredite la solvencia.

SOLVENCIA TECNICA



*Todo concursante deberá acreditar haber realizado la construcción, en los **tres años anteriores a la terminación del plazo de presentación de solicitudes, de al menos 250 viviendas protegidas y al menos una promoción con un número de viviendas equivalente al objeto de licitación**, que deberá acreditar con los correspondientes documentos que lo justifiquen (Certificados de promotores, certificados de Dirección facultativa, o Certificados finales de obra).*

A estos efectos, cuando las obras de construcción las haya realizado el concursante en unión o agrupación con otras empresas, se computará como ejecutada la parte proporcional de viviendas correspondiente al licitador.

En caso de presentarse en U.T.E cada una de las empresas deberán cumplir los requisitos por separado.

7.- Solvencia económica y financiera

El concursante aportará los balances anuales y las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio de 2008-2009, conforme a lo expresado en la cláusula sexta, apartado A), así como informe reciente emitido por entidades financieras que acrediten la solvencia económica del licitador. Todo ello constituirá REQUISITO PREVIO para la ADMISION de las ofertas.

De un estudio comparativo de las cuentas depositadas en el Registro Mercantil, las cuentas anuales e información adjuntada a la convocatoria para la contratación de la sociedad mixta, sumado a los requisitos contemplados para la solvencia técnica, se puede concluir:

- Que los ratios recogidos para la solvencia económico-financiera dejan sin posibilidad de participar en el concurso para la construcción de las



N.I.F./I.F.Z.: P3108500D
Garajonay, 1
31621 SARRIGUREN
Teléfono / Telefonoa: 948 33 16 11
Fax / Faxes: 948 33 18 04
www.valledeegues.com
ayuntamiento@egues.es

Ayuntamiento del **Valle de Egüés**
Eguesibarko Udala

viviendas a la mayoría de las constructoras/promotoras que normalmente actúan en Navarra. De las más de 20 analizadas sólo cumplen los requisitos de solvencia económico-financiera 7, incluida Nasipa.

- Que, una vez aplicados los ratios de solvencia económico-financiera, los ratios recogidos para la solvencia técnica dejan únicamente como posibles ofertantes a Nasipa y, en su caso, Acciona. En la propia acta de apertura de la documentación jurídica y administrativa se establece que “Examinado el sobre nº 1 “Documentación jurídica y administrativa”, en un principio se admitiría sólo a NASIPA, por ser la única que acredita el cumplimiento del requerimiento del Pliego sobre solvencia económica; y se enviarán correos a las otras dos empresas para que acrediten si cumplen o no los ratios de solvencia”. Acciona acredita su solvencia económica.

De todas las cuestiones aquí planteadas se deduce que, aparte de las responsabilidades jurídicas y de lo ya mencionado en el informe provisional, el proceso selectivo no se ha realizado en concurrencia.

Por todo lo anteriormente expuesto:

Se solicita se tenga por presentado este escrito de alegaciones al informe provisional y en su virtud se acuerde su inclusión en el mismo.

Por ser justicia que se pide en Sarriguren a 19 de junio de 2014.

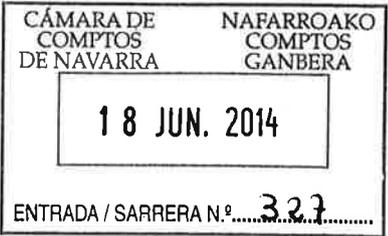
Fdo. Alfonso Etxeberria Goñi



Alcalde Ayuntamiento del Valle de Egüés.



**Alegaciones presentadas por D. José Anastasio Andía García de Olalla,
ex presidente de la sociedad pública Andacelay**



A: Cámara de Comptos

Asunto: Sociedades Ayuntamiento de Egüés

Estimados Señores:

En relación con el informe provisional emitido por Uds., "la gestión de las sociedades públicas del Ayuntamiento del Valle de Egüés (2004-2013), que me fue remitido vía e-mail el pasado día 10 de junio de 2014, les reitero, como en la anterior comunicación, que desde marzo de 2013 deje la alcaldía de este Ayuntamiento, no manteniendo hasta la fecha relación alguna con el mismo; así mismo y desde más de un año antes dejé cualquier responsabilidad en las sociedades mercantiles de referencia.

Desde enero de este año he trasladado mi domicilio a Barcelona por motivos laborales, por lo que, insisto, no me es posible acceder a la documentación técnica necesaria para poder alegar con rigor a sus conclusiones provisionales.

Así mismo quiero dejar constancia y protesta del escaso plazo que se me confiere para poder realizar las alegaciones al informe provisional, teniendo en cuenta que el reglamento de la Cámara de Comptos regula que son 15 días máximos para presentar alegaciones, y en este caso se me restringen a 8 días naturales, que sumado a las circunstancias anteriormente expuestas, limitan de manera flagrante mi adecuado derecho de defensa.

Habiendo comprobado que en el Informe Provisional no se han recogido ninguna de las aclaraciones que expuse en el anterior escrito al Borrador Provisional, vuelvo a reiterar, en forma de ALEGACIONES, lo siguiente:

PRIMERA.- Si bien este informe reproduce en buena parte las conclusiones de la conocida como "comisión de investigación", me remito al Acta (adjuntada en el anterior escrito de alegaciones) de sesión plenaria del Ayuntamiento del Valle de Egüés de fecha 7 de febrero de 2012, donde se da respuesta a parte de estas conclusiones (págs.. 41-62). Además estas respuestas, entre otras, se trasladaron al Juzgado de Aoiz acompañadas con la documentación técnica y de soporte necesarias.

Por lo que solicito a la Cámara tenga a bien estudiar y valorar las respuestas dadas en el pleno mencionado, y tenga por realizadas las manifestaciones en el acta recogidas.

SEGUNDA.- De cualquier forma, dado que algunas cuestiones no se reflejaron en esta contestación de febrero de 2012 al haberse producido con posterioridad a esta fecha, y con el fin de intentar aclarar algún punto del informe de referencia, expongo que con respecto a la primera promoción de 66 viviendas de VPT, surgieron una serie de imprevistos en esta obra. Ante la seguridad de que estos imprevistos iban a volver a producirse en la nueva obra de 162

viviendas, nos trasladaron la posibilidad de llevar a cabo una serie de mejoras que conllevaban una calidad superior de dichas viviendas y la posibilidad de evitar problemas con determinados aspectos de la construcción a futuro.

Nuestra contestación fue negativa en el sentido de que se trataba de un presupuesto con precio cerrado y que estas mejoras, si bien aumentaban la calidad de las viviendas, y evitaban problemas tras su posterior venta, redundarían en unos mayores costes y un menor beneficio imputable a la sociedad municipal.

Tras varias conversaciones con la promotora, se acordó llevar a cabo estas mejoras (que de forma objetiva eran necesarias), pero en estos momentos manifestamos nuestra intención de facturar a la sociedad mixta aquellos servicios de control y de gestión que había llevado a cabo y las cuales no se habían facturado hasta la fecha.

En este punto la Cámara de Comptos pone de manifiesto que la sociedad mercantil Andacelay no dispone de medios para prestar servicios a la sociedad mixta, olvidando que los medios que utilizaba Andacelay eran los del propio Ayuntamiento.

Lo cierto es que el Ayuntamiento ejerció un verdadero control y gestionó las cuestiones de burocracia administrativa relacionadas con las obras ejecutadas por Nasipa y por ello cobró lo que consideró que era de mercado facturándolo a través de Andacelay.

Por tanto en cuanto a las facturas de Nasipa SL y las emitidas por Andacealy tengo que decir que son reales, que responden a modificaciones de obra y control de esas modificaciones respectivamente, que se discutieron durante mucho tiempo y que finalmente se les dio el visto bueno en fechas de la liquidación de la obra, más o menos, cuando se había acabado el periodo de garantía (1 año desde la recepción).

De estas facturas informaron favorablemente la dirección de obra, los técnicos municipales y los gestores de Andacelay, y la documentación estará en algún sitio, en el Ayuntamiento, en el Andacelay, en la mixta o en Nasipa, ya que era una discusión entre Nasipa y Andacelay.

De lo que recuerdo actualmente (ya que no puedo acceder a la documentación) las facturas correspondían a tres conceptos:

- Imprevistos de obra ya que apareció una fuente natural en el terreno.
- Imprevistos por cambios de la dirección facultativa
- Cambios de calidades aprobados por los socios de la mixta, como era poner puertas macizas en vez de huecas...

Entiendo que estos cambios deben estar reflejados en los libros de órdenes de la obra. Así mismo dejar constancia de que para el abono de dichas certificaciones pactamos con el socio privado que ellos cobrarían siempre más tarde que Andacelay, y siempre en función de las disponibilidades de tesorería, como creo que ustedes habrán podido verificar.

TERCERA.- En referencia a la tercera promoción, efectivamente Andacelay valoró positivamente que Nasipa se hiciera cargo de los costes financieros, pero siempre se habló y se pactó que fueran al final de la promoción, por tener un mejor control del importe de la aportación, debido a la variabilidad de esta partida.

De hecho la previsión que hizo Nasipa en la oferta rondaba los 400.000 € y se han disparado a un millón según el informe. Además el préstamo lo tenía que pedir y concertar la mixta, como promotor, y contabilizarlo de esa manera.

Dado que para el cuarto mes de campaña se había vendido el 92% de las viviendas de la promoción, esto conllevaba una situación de tesorería a final de promoción suficiente para la compensación de estos gastos financieros con el reparto de beneficio para los socios. Nada hacía sospechar en ese momento, por la experiencia de las promociones anteriores, el desenlace final que comentan en el informe.

De la misma manera pactamos con el socio privado que en la última certificación se retendría el 5% del total de la obra, si bien la experiencia con nuestro socio en promociones precedentes eran más que positivas en cuanto a la atención de reclamaciones.

CUARTA.- Desde abril de 2012 los actuales consejeros de hecho, que no de derecho de Andacelay, conocen perfectamente esta situación ya que se trató en la llamada “comisión de investigación”. Desde este momento dichas personas han ejercido el mando efectivo de la Sociedad. De hecho las cuentas de 2011 fueron firmadas por los antiguos administradores por orden de los nuevos y las facturas han estado validadas por estos últimos.

Sirva estos comentarios para mostrar que la situación era sobradamente conocida por los administradores “de hecho” de la Sociedad desde el mes de febrero de 2012.

Cabe destacar que las renunciaciones de esta promoción han sido muy superiores a las de nuestras dos promociones anteriores. En entre otras razones entendemos que la mala prensa que ha adquirido nuestra promoción por la publicidad negativa y la campaña de difamación lanzada sistemáticamente desde algún sector dentro del mismo Ayuntamiento ha sido determinante para este elevado número de renunciaciones.

Que Nasipa haya entrado en concurso no cambia el pacto adquirido (pago de los intereses) y por tanto se debería reconocer como crédito del concurso y pagarse conforme a lo que establezca la legislación concursal.

QUINTA.- Las dos primeras promociones entendimos que estaban amparadas en el concurso inicial de constitución de la 1ª sociedad mixta, como así lo avaló la Junta de Contratación en cuanto a la transmisión de las parcelas (solicito se transcriba literalmente y sin sesgar dicho Informe)

En cuanto se tuvo conocimiento del informe de la Cámara de Comptos poniendo en entredicho el funcionamiento de la sociedad se tomaron las medidas oportunas siguiendo escrupulosamente las directrices de la Cámara, en cuanto a la búsqueda de socio, transmisión de parcelas, contratos de obra, etc.

Esta experiencia, según sus propios datos, ha supuesto un incremento de 3 millones de euros respecto a haber realizado un concurso exclusivamente de enajenación de parcelas.

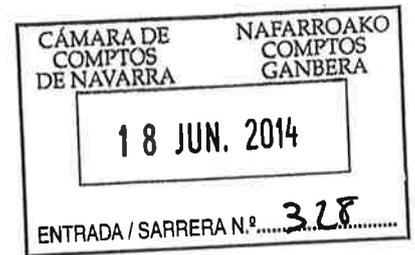
Para finalizar resaltaré que la gestión indirecta a través de sociedades mixtas ha sido de una enorme rentabilidad para el municipio y en definitiva, para el interés de sus habitantes y adjudicatarios presentes y futuros de las viviendas protegidas que, de este modo, consiguen unas viviendas de mejor calidad y más servicios municipales al generarse importantes beneficios en el municipio. De hecho, Egüés es uno de los municipios navarros, hasta la fecha, que no tiene deuda alguna.

Aprovecho la ocasión para saludarles, como siempre, muy atentamente.

José A. Andía



**Alegaciones presentadas por D. Saturnino Luis Ezquerro, administrador
único de NASIPA, SL**



A LA CÁMARA DE COMPTOS

D. SATURNINO LUIS EZQUERRA, mayor de edad, con DNI 15.241.860 J, en su condición de Administrador único de **NASIPA, S.L.**, según resulta de la escritura de nombramiento de Administrador Único que se acompaña por copia (**documento 1**); con domicilio en Pamplona, calle Remigio Múgica, nº 2, Bajo exterior, inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, al Tomo 477, Folio 9, Hoja NA-8.354; y provista de N.I.F. B-31.499.577; ante esa Administración, comparezco y **DIGO**:

Que en fecha 20 de mayo de 2014 se nos dio traslado del primer "Borrador Sujeto a Cambios", sobre "*la gestión de las sociedades públicas del Ayuntamiento del Valle de Egüés (2004-2013)*" al objeto de que pudiéramos presentar por escrito las sugerencias y comentarios que consideremos convenientes, dentro del plazo de diez días desde su recepción.

En fecha 30 de mayo de 2014 se enviaron las alegaciones por correo electrónico, medio expresamente admitido por esa Cámara, sin perjuicio de que el Lunes 2 de junio de 2014 (el siguiente día hábil en que está abierto al público el Registro de la Cámara de Comptos), se presentó copia de dicho escrito junto con la numerosa documentación anexa a que hacen referencia las alegaciones y que no se podía enviar por correo electrónico.

Ahora, en fecha 10 de junio de 2014 se nos ha notificado el Informe Provisional aprobado el mismo día, otorgando a esta parte un nuevo plazo de 8 días naturales para que formule alegaciones.

A pesar de que el informe provisional ha corregido algunas cuestiones del borrador inicial, se considera que sigue incurriendo en numerosos defectos, conclusiones disconformes con la realidad e interpretaciones sesgadas, dicho sea con los debidos respetos, por lo que esta parte está legitimada, como reconoce expresamente la Cámara, para presentar nuevas alegaciones al Informe provisional, lo que se pasa a cumplimentar.

Antes de entrar al detalle del Informe Provisional y nuestras alegaciones de fondo, que ya adelantamos van a ser muy similares a las presentadas frente al borrador (ya que los cambios introducidos por la Cámara son mínimos), queremos señalar algunas cuestiones procedimentales de gran relevancia, pues

afectan directamente al derecho de defensa de esta parte y entendemos que también de otros posibles afectados por el Informe.

Como el propio Informe señala en su Introducción, responde a una petición parlamentaria formulada el 10 de diciembre de 2012 y que se ha incluido en el Programa de Actuación de la Cámara de Comptos de 2013.

No obstante lo anterior, no ha sido hasta el 20 de mayo de 2014 cuando esa Cámara ha contactado por primera y única vez con esta parte para solicitar alegaciones al borrador inicial ya redactado.

Es decir, el borrador se ha emitido año y medio después de su encargo.

A pesar de ese año y medio que ha dispuesto la Cámara para redactar el primer borrador, complejo y de un enorme volumen, tan solo se otorgó un plazo de 10 días para presentar alegaciones.

Realizando un enorme esfuerzo, máxime en la situación concursal en la que se encuentra mi mandante y la ausencia de personal, en tan solo 9 días naturales se consiguieron presentar unas alegaciones muy completas, de 44 folios a las que se acompañó copia de numerosa y diversa documentación, relacionada directamente con lo alegado.

Desconocemos si el anterior Alcalde u otros posibles afectados por el Informe presentaron alegaciones y en qué términos pero es francamente sorprendente que en los 8 días naturales siguientes, la Cámara haya podido analizar tan sólo las alegaciones y numerosa documentación presentada por esta parte, con el detalle que sería exigible.

De hecho, se comprueba que el Informe Provisional emitido y aprobado en esos 8 días naturales sí ha corregido algunos de los errores más evidentes que fueron puestos de manifiesto en nuestras alegaciones, como confusiones de fechas, pero no ha tenido en cuenta prácticamente nada del resto, desconociendo esta parte los motivos de ello, porque nada se contesta a las alegaciones.

Si a ello le unimos que el nuevo periodo de alegaciones al Informe Provisional es todavía más corto, de 8 días naturales, es evidente que se limita sobremanera el derecho de defensa de esta parte (y entendemos que el resto de implicados) y parece que, se alegue lo que se alegue y se aporte la documentación que sea, la Cámara no va a cambiar su criterio, en muchos casos erróneo.

Es más, si tenemos en cuenta que la propia Cámara de Comptos dispone en un documento publicado en su web, titulado *Información general sobre el procedimiento fiscalizador de la Cámara de Comptos de Navarra* (<http://camaradecomptos.navarra.es/imgx/pdf/Transparencia%20Informac%20procedimiento%20fiscalizador.pdf>), que el plazo para alegaciones frente al Informe Provisional será de 15 días naturales, no se entiende por qué aquí se ha reducido a 8 y por qué el plazo de alegaciones frente al borrador fue algo mayor (de 10 días).

También consideramos injustificado que la Cámara compute días naturales en vez de hábiles, máxime porque una propia resolución de la Cámara (http://camaradecomptos.navarra.es/imgx/pdf/Resolucion%20horario%20registro%20CComptos%202014_firmado.pdf) establece que sólo serán hábiles para su Registro los días de Lunes a Viernes entre 8:30 y 14:30.

Por último, el Informe Provisional que se acaba de notificar tampoco incluye un control de cambios sobre el borrador, para facilitar el trabajo de revisión.

En definitiva y por todo lo señalado, consideramos que el procedimiento llevado a cabo hasta la fecha por la Cámara choca frontalmente con su propia normativa y sobre todo, con un adecuado derecho de defensa de los afectados por el Informe.

Insistimos, estamos ante un Informe que se ha elaborado en año y medio y se conceden exiguos plazos de alegaciones por días naturales, alegaciones que luego se analizan por la Cámara en plazos fulgurantes y sin una contestación ni análisis de las mismas, lo que es un indicio más que relevante de que no se han analizado con un mínimo rigor y la Cámara tiene prefijada una posición que diga lo que diga esta parte y cualquier otro afectado, no va a alterar.

En todo caso, a continuación y como anexo a esta instancia se aporta un documento idéntico al que ya se aportó en alegaciones frente al borrador inicial y en el que se analizan una por una todas las cuestiones relevantes que solicitamos sean aclaradas/modificadas/eliminadas, en los términos que resulta de cada apartado. El documento es necesariamente muy similar al ya presentado al borrador, pues no se ha tenido en cuenta casi nada y no conocemos los motivos. No obstante, hay algunas cuestiones (las menos) que sí son eliminadas del anterior escrito pues también lo han sido en el Informe

Provisional y otras son matizadas o aclaradas a resultas de las modificaciones del Informe Provisional.

Nos remitimos expresamente a la numerosa documentación anexa que se aportó con las alegaciones al borrador y que se identifica en el apartado correspondiente. Es decir, no se vuelve a acompañar copia de la misma documentación, pues ya obra en poder de la Cámara. Simplemente nos remitimos a ella.

El esquema es el siguiente, intentando ser ejecutivo y facilitar el trabajo de revisión de esa Cámara:

- Presunto incumplimiento detectado por la Cámara, transcribiendo literalmente las conclusiones del borrador.
- Comentarios de esta empresa y solicitud de aclaraciones, modificaciones etc.
- Referencia de documentación anexa soporte.

Rogamos tengan a bien nuestras alegaciones, las estudien con detenimiento y modifiquen el borrador. En caso de no hacerlo, incorporen este escrito completo (instancia y alegaciones) al Informe definitivo que se pueda aprobar.

En todo caso, nos reservamos el derecho a ejercer todas las acciones que correspondan para aclarar la veracidad de los hechos y en defensa del buen nombre de esta empresa, así como el ejercicio de cualquier reclamación económica derivada de los hechos que se señalan.

En Pamplona, a 18 de junio de 2014

Fdo.: Saturnino Luis Ezquerro



C/ Remigio Múgica-2 Bajo 31005 PAMPLONA
Telf. 948 17 43 41 Fax 948 17 45 38
CIF - B /31499577

I. NATURALEZA PODER ADJUDICADOR DE LAS SOCIEDADES MIXTAS

INFORME CÁMARA.

Página 14. Al respecto, la Junta de Contratación Pública de Navarra en su informe de 2009 concluía que la sociedad mixta para la promoción de viviendas "es una entidad adjudicadora de las contempladas en el artículo 2 de la Ley Foral 6/2006, de 9 de junio, de Contratos Públicos, por lo que debe adjudicar sus contratos de obras, suministros y asistencia conforme a lo dispuesto en el Libro II de dicha Ley Foral".

COMENTARIOS DE NASIPA.

Respecto a esta última cuestión de la naturaleza de "entidad adjudicadora", de acuerdo con el artículo 2 de la LFCP, interpretado conforme a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la UE, para que una entidad se encuentre sometida a la LFCP debe cumplir, cumulativamente, los siguientes requisitos:

- a) Estar dotada de personalidad jurídica.
- b) Que en su actividad satisfaga fines de interés público, al menos parcialmente, y que dichos fines de interés general no sean de carácter industrial o mercantil.
- c) La existencia de algún tipo de control público bien sea mediante la financiación, directa o indirecta, de la mitad de su actividad, bien mediante el ejercicio de una influencia dominante a través de mecanismos que controlen su gestión, o bien mediante la designación de la mitad de los miembros de sus órganos de administración, dirección o vigilancia.

Debe tenerse en cuenta, además, que el Tribunal de justicia de la UE, en su jurisprudencia, ha señalado que la interpretación de dichos requisitos debe hacerse con un criterio funcional.

En lo que respecta al requisito a que se refiere el apartado b), hay que señalar que suele argumentarse en estos casos de intervención en un mercado, que la existencia de un mercado en competencia podría acreditar que nos encontramos ante una actividad mercantil e industrial, lo que implicaría que la entidad no estaría sometida a obligaciones de contratación pública.

Para que una entidad satisfaga fines de interés público de carácter mercantil o industrial, a efectos de la aplicación o no de la LFCP, si se constata que existe un mercado en competencia, debe tenerse en cuenta si la entidad ha sido constituida con fines de lucro y, en segundo término, si en su actividad mercantil o industrial soporta los riesgos derivados de la actividad, es decir, si tiene o no el respaldo de una entidad pública para el caso de pérdidas en la gestión.

En consecuencia, en lo que respecta a los fines de interés público de carácter mercantil o industrial de las sociedades mixtas, deberá ser el Ayuntamiento del Valle de Egüés el que ponga de manifiesto y determine con mayor exactitud por qué las constituyó y qué primó en la decisión de constituirla, no pudiendo dejar de pasar por alto que aparentemente las sociedades han desarrollado actividades mercantiles o industriales con competencia en el mercado (promoción y construcción de vivienda) en un contexto temporal en el que el municipio contaba con una oferta de vivienda protegida de más de 2.000 viviendas protegidas y una previsión de nueva oferta de más de 3.000 viviendas protegidas (segunda fase Sarriguren), contando el municipio con aproximadamente 5.000 habitantes, por lo que la necesidad de vivienda social estaba sobradamente cubierta y la finalidad de estas sociedades era esencialmente mercantil y con competencia en el mercado. Cabe destacar que en la segunda promoción se presentó la calificación el 2 de enero del 2.007 con el único objetivo de incrementar los ingresos acogiéndonos a la subida del módulo del 7.43%. Entendemos que en una inversión de interés público deben primar otros objetivos más que el beneficio y en concreto en estas inversiones los socios han obtenido unas tir superiores al 260%.

Respecto a la segunda condición para que la entidad satisfaga fines de interés público hay que destacar que el respaldo para el caso de perdidas recae en la entidad privada que es la única que aporta garantías para el caso de perdidas en la gestión

El objeto social de Promoción y Gestión Egüés 21, S.A. es el siguiente:

"La adquisición y construcción de toda clase de inmuebles, la promoción, urbanización, gestión y comercialización inmobiliaria, así como cualesquiera otras actividades complementarias y relacionadas con las anteriores".

En cualquier caso, como es de observar, para la Junta de Contratación Pública se desprende que en ningún caso una sociedad de economía mixta para la

promoción de viviendas en solares del patrimonio municipal del suelo puede tener fines de carácter industrial o mercantil, pese a concurrir en el mercado de la vivienda, sometido a las reglas de competencia. Y ello por el hecho de que se trata de viviendas sometidas a algún régimen de protección y porque tienen su origen en el patrimonio municipal de suelo.

Esta es una conclusión jurídica que sin duda puede ser muy discutible, existiendo argumentos en sentido contrario.

Sin embargo, como hemos dicho al inicio, ya mucho antes de conocer el criterio de la Junta de Contratación Pública, Nasipa (en sus funciones de gestor de las sociedades mixtas), siempre se ha mostrado favorable a que la contratación de la sociedad mixta se sometiera a todos los principios de publicidad y concurrencia exigidos por la normativa de contratación pública, tal y como se ha hecho. Después de la emisión de dicho Informe, nos consta que la contratación se ha sometido a las reglas del Libro II de la Ley Foral de Contratos 6/2006.

Insistimos en que se recojan estos antecedentes y comentarios, así como las evidentes dudas jurídicas que subyacen en cuanto a la naturaleza de las sociedades mixtas, para de este modo contextualizar adecuadamente el asunto. De lo contrario, el Informe provoca la sensación, quizás buscada, de que tanto el Ayuntamiento como Nasipa eran perfectamente conscientes desde la constitución de las sociedades mixtas de que estas eran poderes adjudicadores y pretendieron obviarlos para incumplir normativa de contratación pública, lo que es radicalmente falso.

II. CONCLUSIONES SOBRE ANDACELAY.

A) VENTA "DIRECTA" DE LA PARCELA 3-A-9.

INFORME CÁMARA.

Página 29. En definitiva, si bien los pliegos reguladores de la constitución sociedad mixta Egüés 21, SA contemplan la ampliación del contrato a otros ámbitos de actuación, la Junta de Contratación en su informe de 2009 indica que dichos pliegos deberán fijar las "condiciones básicas de carácter jurídico, económico y técnico" reguladoras de dichas ampliaciones, condiciones que no se reflejan en los pliegos analizados. En opinión de esta Cámara de Comptos, por tanto, la venta de esta parcela y su negocio de promoción de viviendas de forma directa por Andacelay no se ajustó a los principios de publicidad y concurrencia exigibles por la normativa de contratación pública.

Página 30. En definitiva, sobre las operaciones anteriores, está Cámara ya indicó, en sus informes, que la adjudicación por Andacelay de forma directa de la segunda parcela a la sociedad mixta Egüés 21, SA no se ajustó a los principios de publicidad y concurrencia señalados en la normativa de contratación pública.

COMENTARIOS DE NASIPA.

El objeto del concurso inicial, en la medida en que era amplísimo y preveía expresamente la ampliación de la actividad promotora/constructora a otros ámbitos señalando algunos de manera "orientativa" habilitaba la adjudicación directa de lo que ha contratado. Por lo tanto, Nasipa podría haber ejercitado acciones si se hubieran convocado nuevos concursos.

Como ya hemos apuntado y se analiza con detalle en el punto 34, la Junta Consultiva de Contratación ha considerado legal el Pliego y en particular, la posibilidad prevista en el mismo de ampliación a futuras parcelas del Patrimonio Municipal del Suelo.

Por tanto, la segunda transmisión de parcela, para la segunda promoción, tiene cobertura en el Pliego y el Informe de la Junta de Contratación. Es más, como ya sucedió con la primera promoción, la enajenación de la parcela, al estar

destinada a vivienda protegida se ha hecho por el precio máximo fijado por Ley por lo que nunca se podría haber obtenido más precio en una subasta.

En todo caso, aun admitiendo que la Junta de Contratación no tuviera razón, es decir, que la transmisión de una futura parcela no pudiera tener cobertura inicial en el primer concurso, la literalidad del artículo 228 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, permite la transmisión directa del Ayuntamiento a Andacelay y de ahí a la Sociedad Mixta sin seguir procedimiento de subasta, a través de una ampliación de capital, como aportación no dineraria, según también señala el Pliego en su apartado 3 del Anexo.

Incluso se podría considerar que esa aportación de la parcela encaja dentro de la encomienda de contratos a entes instrumentales del artículo 8 de la Ley Foral 6/2006 de Contratos Públicos en la medida en que difícilmente puede considerarse que la Sociedad Mixta tiene autonomía decisoria respecto del Ayuntamiento o de Andacelay, cuando el 51% de la sociedad es del Ayuntamiento y 2 de los 3 consejeros son municipales

En todo caso, más allá de los argumentos en uno u otro sentido, repetimos que la Junta de Contratación de Navarra, órgano supremo en materia de interpretación de la normativa de contratación pública en Navarra, ha concluido que el Pliego, que preveía la ampliación a futuras parcelas, era legal, así que recomendamos la lectura de su Informe 3/2009, sobre *Constitución de una Sociedad de Economía Mixta para la promoción de viviendas, a solicitud del Ayuntamiento del Valle de Egüés*. En concreto, concluye acerca de la legalidad de la constitución de sociedades de economía mixta cuyo objeto sea la promoción de viviendas en parcelas del Patrimonio Municipal del Suelo, previa licitación para la elección del socio (...) sin que exista impedimento legal para que abarque las parcelas presentes y **futuras** del Patrimonio Municipal del Suelo.

Como ya dijimos en nuestras anteriores alegaciones, es sorprendente que en la página 14 el Informe de la Cámara cite parte del primer párrafo de una de sus conclusiones, resaltándolo en negrita "la legalidad de la constitución de sociedades de economía mixta cuyo objeto sea la promoción de viviendas en parcelas del Patrimonio Municipal del Suelo, previa licitación para la elección del socio; licitación en la que deberá expresarse con carácter **cierto** el ámbito espacial y funcional del servicio que asume la sociedad de economía mixta". Y también cite ahora parte del segundo párrafo pero no de manera literal, sino

sesgada y obviando lo más relevante de ese informe que es la mención específica a este caso.

En concreto, el Informe de la Cámara dice que la Junta señala que no existe impedimento legal para tales ampliaciones siempre y cuando los pliegos regulen las condiciones básicas de la misma, lo que es cierto.

En cambio, la Cámara omite la siguiente frase del informe de la Junta, donde considera de manera literal que es absolutamente admisible esa certeza espacial con la inclusión de las parcelas presentes y **futuras del Patrimonio Municipal del Suelo**, que es la clave. "*Por lo tanto, el ámbito de determinación de las parcelas objeto del servicio público de promoción de viviendas deberá quedar perfectamente determinado en las condiciones básicas, sin que exista impedimento legal para que abarque las parcelas presentes y futuras del Patrimonio Municipal del Suelo*". Esta segunda frase, la subrayada y resaltada en negrita es la que la Cámara se resiste a transcribir, sin duda, porque es contraria a su criterio.

Si la Cámara de Comptos no comparte el criterio de la Junta de Contratación, que lo diga claramente y lo motive pero nos parece de una enorme gravedad que transcriba parcialmente su Informe y de una manera no literal, intentando querer hacer ver que coincide con su criterio, criterio muy respetable pero que no es idéntico al de la Junta de Contratación, como resulta de la literalidad de su Informe en la que admite que el Pliego específico de este caso podía incluir, como hizo, la promoción de parcelas futuras del PMS.

Si la Junta admite la ampliación a una parcela futura del PMS es evidente que no se puede conseguir mayor concreción espacial en el Pliego inicial, previo a esa futura parcela, que la mención específica al ámbito espacial de que sean parcelas del patrimonio municipal del suelo, destinadas todas ellas a vivienda protegida, como es el caso.

En definitiva, no solo no ha habido incumplimiento alguno de los principios de publicidad y concurrencia señalados en la normativa de contratación pública, sino recto cumplimiento, dados los términos de la licitación.

Así lo ha ratificado el máximo intérprete en materia de contratación pública en Navarra y resulta incomprensible que la Cámara de Comptos obvie la cita literal y completa de su Informe y aun más que siendo criterios discutibles y discutidos en derecho, poco menos que se concluya acerca de una manifiesta ilegalidad.

El informe provisional debe ser necesariamente modificado en este punto transcribiendo literalmente toda la conclusión de la Junta de Contratación y señalando, como hizo esa Junta, que no hay incumplimiento alguno de la normativa de contratación por incluir en la licitación para la sociedad mixta parcelas futuras del PMS, como se hizo. Esto supone que la enajenación de la parcela 3A-9 tenía plena cobertura en el Pliego inicial.

B) INCREMENTO DEL PRECIO DE VENTA DE LAS PARCELAS.

INFORME CÁMARA.

Página 29. En julio de 2010, Andacelay factura a la sociedad Egüés 21-II, SL la venta de dichas parcelas por 4.055.350 euros, es decir, un 24,28 por ciento superior. No consta referencia expresa en las actas de la sociedad sobre tal modificación del precio; sin embargo en las actas de la citada sociedad mixta si se contiene información al respecto ya que, en su sesión de 19 de abril de 2010, se indica que se ha incrementado la edificabilidad de las mismas en un 19,6 por ciento. No obstante, no consta documentación que cuantifique ese aumento de precio y su vinculación con la mayor edificabilidad.

Página 30. Igualmente observamos que no siempre se respalda documental y técnicamente la valoración de las parcelas.

COMENTARIOS DE NASIPA.

Está aportada ante esa Cámara la documentación que soporta esa modificación que por otro lado, es pública. Volvemos a reiterarlo.

En el pliego inicial de constitución de sociedad mixta, la edificabilidad de las parcelas A1.1 A1.2 y A1.3 era de 3.960 m² cada una. Nasipa presentó a este concurso un proyecto de 126 VPO. El incremento de edificabilidad que se produce en las parcelas pasa de 3.960 m² a 4.767.84 m² en cada una de ellas y es cuando se rehace el proyecto pasando de 126 VPO a 138 VPO. Esta modificación implica hacer un proyecto nuevo debido a que este incremento se realiza tanto en cada planta como en altura. La ficha de la parcela pasa de 21m X 21m cada planta a 22m X 22m cada planta y pasa de un perfil de B+8+A a B+10. Para poder agotar toda la edificabilidad se decide volar cada planta 80 cm

que permite la normativa para obtener plantas de 550 m2. Además se decide realizar dúplex de la 9 a la 10 planta porque la distancia máxima vertical de evacuación de un edificio con una única escalera es de 28 metros en caso de incendio y si subimos la escalera del edificio a la 10 planta implica realizar dos escaleras en el edificio con la pérdida de superficie de venta. Por lo que se están construyendo 138 VPO.

El 19 de abril de 2010 en el Acta nº 1 de Gestión y Promoción Egüés 21 II se acuerda el Incremento de Edificabilidad en un 19,6% en las Parcelas ya que próximamente se iba a producir la aprobación del expediente de Modificación del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de Ripagaina, Área de Reparto I, por el Gobierno de Navarra, que comprendía, entre otras, la modificación prevista en la Disposición Transitoria Primera de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, promovido por la Junta de Compensación del Área de Reparto I del P.S.I.S. Dicho acuerdo que aprueba el incremento de la edificabilidad en un 19,6% en las Parcelas, fue aprobado definitivamente el 17 de mayo de 2010 y publicado en el BON el 4 de junio de 2010.

Por tanto, y como resulta obvio, el acuerdo de incremento de edificabilidad se condiciona y apoya en la modificación urbanística aprobada por el Gobierno de Navarra, sin que nos conste haya sido recurrida. La sociedad mixta se limita a autorizar el cambio que le permite la normativa urbanística aprobada por el Gobierno Foral, y lo hace con el objetivo de promover y construir la vivienda protegida adicional.

Con posterioridad, el 13 de agosto de 2010 se publica en el Portal de Contratación de Navarra el anuncio de licitación de la construcción de las 138 VPO.

Con dicho incremento de la edificabilidad se ha beneficiado el municipio al disponer de mayor vivienda protegida y Andacelay porque ha cobrado más por el precio del suelo. Se ha aumentado el precio pagado a Andacelay por el suelo para construir las 138 VPO: la ley exige el pago del 17,5% de las ventas, en el proyecto inicial de 126 VPO el valor del suelo urbanizado era de 3.262.90,75 € + IVA y en el proyecto que se está ejecutando de 138 VPO es de 4.055.349,72 € +IVA.

Con el aumento de edificabilidad también se ha beneficiado el Ayuntamiento del Valle de Egüés porque la licencia de obras es de un proyecto mayor y, por tanto,

el importe de la tasa a pagar por la concesión de la licencia la licencia es mayor y se ha beneficiado Gestión y Promoción Egüés 21-II, S.L. porque hay mayor número de viviendas para vender en la promoción y, por consiguiente, Andacelay, S.L., como miembro que es del 51% del capital social (y Nasipa, obvio es, como miembro del 49%).

Nos remitimos a la siguiente documentación acompañada al escrito de alegaciones frente al borrador de informe:

- Acta nº 1 del Consejo de Administración de Gestión y Promoción Egüés 21-II, S.L. de 19 de abril de 2010.
- Acuerdo del Gobierno de Navarra, de 17 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el expediente de Modificación del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de Ripagaina, formulada, entre otros, al amparo de lo establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Vivienda, promovido por la Junta de Compensación del Área de Reparto I del PSIS. Publicado en el Boletín Oficial de Navarra de 4 de junio de 2010.
- Justificación del cambio de Proyecto de Ejecución de tres torres de viviendas residenciales en la Parcela A1 de Ripagaina, realizado por el arquitecto D. Conrado Capilla Frías.

En consecuencia, la modificación está plenamente justificada con los antecedentes y documentación adjunta, por lo que se deberá reconocer así por el Informe.

C) ADELANTO DE LA FINANCIACIÓN POR ANDACELAY DE LAS PARCELAS A.1.

INFORME CÁMARA.

Página 31. De acuerdo con nuestros cálculos, si a este adelanto de financiación de Andacelay le aplicamos el mayor tipo que obtenía esta sociedad por sus excedentes financieros en esa fecha, los ingresos financieros que hubiera obtenido serían de 4.266 euros.

En definitiva, entendemos que esta actuación no ha vulnerado el proceso selectivo de constitución de la sociedad mixta, ya que la alteración de la fórmula ofertada de financiación en la adquisición de las parcelas está

originada en causas sobrevenidas al desarrollo de tal proceso. No obstante, consideramos que NASIPA debió reintegrar a Andacelay el rendimiento financiero dejado de percibir por tal adelanto.

Esta falta de reclamación por Andacelay de ese rendimiento supone, en nuestra opinión, un presunto supuesto de responsabilidad contable por menoscabo de recursos públicos.

COMENTARIOS DE NASIPA.

Compartimos el criterio de la Cámara de que la modificación es conforme a derecho por causas sobrevenidas y así se tramitó.

Desde Andacelay no se ha reclamado nunca rendimiento financiero por ese adelanto, que la Cámara valora en 4.266€.

Tampoco nos consta que se haya comunicado como crédito en el concurso. Si así se hubiera hecho y justificado debidamente, Nasipa no tendría inconveniente en reconocerlo y entendemos que tampoco el Administrador concursal, con la calificación que correspondiera de acuerdo a la legislación vigente. Esta última cuestión es importante, pues la falta de comunicación en el concurso afectaría a los nuevos gestores municipales, no a los anteriores, a los que, en su caso, afectaría la falta de reclamación previa de esa cantidad.

D) INGRESOS POR FACTURAS EMITIDAS POR ANDACELAY COMO PRESTACIÓN DE SERVICIOS A LA SOCIEDAD MIXTA EGÜÉS 21, SA

INFORME CÁMARA.

Página 34. Sobre esta cuestión nos remitimos a la conclusión 16ª de este informe. Solo adelantar que presumiblemente hacen referencia a un reparto de dividendos vía facturas entre los socios de la empresa mixta Egüés 21, SA con la "finalidad de tributar menos en el impuesto de sociedades" por los beneficios obtenidos de las dos promociones de vivienda realizadas por dicha sociedad. De confirmarse la naturaleza de tal operación, podrían derivarse responsabilidades jurídicas en distintos ámbitos.

COMENTARIOS DE NASIPA.

TAMBIÉN NOS REMITIMOS A LO QUE SE VA A SEÑALAR MÁS ADELANTE, AL ANALIZAR LA SOCIEDAD MIXTA EGÜÉS 21, S.A.

III. CONCLUSIONES SOBRE LA SOCIEDAD MIXTA "GESTIÓN Y PROMOCIÓN EGÜÉS 21, S.A."

A) ADJUDICACIÓN DIRECTA DE LA PARCELA 3A-9.

INFORME CÁMARA.

Página 37. En los pliegos se establece que, además de la actuación urbanística a realizar en la parcela 3B-4, podrá ampliarse en el futuro las actuaciones a otros ámbitos; resultado de estas previsiones, la sociedad Andacelay le adjudica de forma directa la parcela 3A-9 para su posterior desarrollo. Ante la ausencia en los citados pliegos de las condiciones básicas que debía regular tales ampliaciones, esa adjudicación de forma directa no se ajustó a los principios de publicidad y concurrencia.

COMENTARIOS DE NASIPA.

NOS REMITIMOS A LO CONTESTADO A LA PRIMERA CUESTIÓN DE ANDACELAY.

B) CONTRATACIONES DE LA 2ª PROMOCIÓN (PARCELA 3A-9 CON 114 VPT Y 48 VPO).

INFORME CÁMARA.

Página 39. Estas contrataciones se efectúan como proceso independiente de la constitución de la propia sociedad. Sobre ellas señalamos:

- **OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS**

INFORME CÁMARA.

Página 40. La adjudicación de las obras la efectúa la sociedad mixta por el procedimiento negociado con invitación a tres empresas. En opinión de la Cámara de Comptos, esta adjudicación, por su importe, debió ajustarse al procedimiento de licitación abierto o restringido con publicidad y concurrencia.

Página 41. De acuerdo con los datos del Registro Mercantil, Nasipa tiene relaciones mercantiles con las otras dos empresas que se presentan a la adjudicación; con una de ellas, ha formado dos UTE para la construcción de viviendas; con la otra, participa accionarialmente en una sociedad.

En resumen, la adjudicación de estas obras de construcción se realizó sin la preceptiva concurrencia pública; así mismo, destacamos los siguientes aspectos que han afectado a la objetividad del proceso de adjudicación seguido mediante invitación a tres empresas:

Para la presidencia de la mesa de contratación fue designado el representante de NASIPA, a su vez gerente de la misma. No parece razonable que aceptara y no se abstuviese en las deliberaciones, puntuaciones y toma de decisiones adoptada por el citado órgano, teniendo en cuenta que la empresa presentaba una oferta al proceso.

La inclusión en el órgano de contratación de un miembro del equipo redactor del proyecto, cuando en el proceso selectivo del citado proyecto fue determinante la actuación del representante de NASIPA.

Por otra parte, dado que el contrato se realiza bajo la fórmula de precio cerrado y se certifica exactamente por dicho precio, no podemos concluir sobre la realidad del coste de las obras efectivamente ejecutadas. Igualmente destacamos la ausencia de garantías que permitan, en su caso, financiar los defectos observados en la citada construcción.

COMENTARIOS DE NASIPA.

En cuanto a la posible incompatibilidad de Nasipa para concurrir a la licitación de las obras, creemos oportuno recordar que el artículo 20.3 de la Ley Foral 6/2006 exige que el licitador haya intervenido en la determinación de las especificaciones técnicas del contrato al que pretende licitar. Es decir, se trata de evitar, lógicamente, que quien ha puesto las reglas del juego, quien ha fijado las condiciones técnicas del contrato, pueda licitar a dicho contrato, en la medida en que ello le otorga una posición de ventaja. En este caso no se cumple con la primera premisa que exige la normativa foral en materia de contratación (redacción de especificaciones técnicas por sí o por empresas vinculadas,) para poder considerar incompatible la oferta de Nasipa para la construcción.

Ni esas especificaciones técnicas las ha redactado Nasipa ni tiene ninguna vinculación empresarial con Andacelay S.L. y el equipo de Arquitectos, que fueron quienes las redactaron, en los términos exigidos por la legislación vigente.

Sentado lo anterior, también es importante aclarar que la Directiva 2004/18/CE que traspone la Ley Foral no incluye una prohibición expresa de licitar a quien haya participado en la redacción de las especificaciones técnicas de un contrato.

Lo que exige la normativa comunitaria es, tras definir las especificaciones técnicas, que los Estados miembros garanticen que las mismas no causen distorsión de la competencia y permitan el acceso en condiciones de igualdad de los licitadores. Literalmente señala que *las especificaciones técnicas deberán permitir el acceso en condiciones de igualdad de los licitadores y no tener por efecto la creación de obstáculos injustificados a la apertura de los contratos públicos a la competencia*. Esta última previsión fue trasladada de manera expresa al artículo 45 de la Ley estatal de Contratos del Sector Público 30/2007, legislación básica.

Es decir, no por la mera redacción de las especificaciones técnicas (algo que no se ha producido en este caso: Nasipa no las ha redactado) concurriría la causa de incompatibilidad, sino que además se debería acreditar que esa redacción ha provocado una distorsión de la competencia o de las condiciones de igualdad.

Existe numerosa jurisprudencia en este sentido, como p.ej. la reciente Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 8ª, de 21 de enero de 2009 (JUR/2009/59594).

De hecho esta concreta cuestión, como la de la posibilidad de ampliación a parcelas futuras, también fue analizada y resuelta hace cuatro años por parte de la Junta de Contratación de Navarra, en el acuerdo 3/2008 de 7 de marzo por el que se desestimó una reclamación en materia de contratación pública contra la adjudicación de un contrato de dirección de obra al Arquitecto que, en concurrencia con la sociedad adjudicataria de las obras, había sido también adjudicatario de la redacción del Proyecto.

La Junta de Contratación de Navarra considera que i) no concurre la prohibición del art. 176.2, al no haberse acreditado vinculación entre la empresa adjudicataria de las obras y el arquitecto adjudicatario de la Dirección y ii) que tampoco concurre la incompatibilidad del art. 20.3, pues la redacción del Proyecto no equivale a la redacción de las especificaciones técnicas del contrato de obras, aunque ciertamente tengan similitudes y en todo caso, no existía prueba alguna de que se hubiera provocado una vulneración de la competencia y condiciones de igualdad de los licitadores.

Recomendamos la lectura del mencionado acuerdo 3/2008.

Respecto al constructor se presentaron tres ofertas mediante un concurso – invitación, al entender nuevamente que no estábamos ante un poder

adjudicador y considerar que con ello se cumplían los necesarios principios de publicidad y concurrencia: Sanco, Urpasa y Nasipa que resultó adjudicatario con 47 puntos frente a los 38 puntos de Urpasa y los 30 puntos de Sanco. Se adjunta el Acta de la Mesa de Contratación de Obras de Egüés 21 de 15 de Noviembre de 2006.

Por tanto, señalar directamente que no ha habido concurrencia pública y que ha habido circunstancias que han afectado a la objetividad es erróneo.

Ha habido una licitación acorde con lo que se entendía debía respetarse en ese momento, mediante invitación a tres empresas que en igualdad de armas hicieron sus ofertas y Nasipa resultó la oferta seleccionada, por ser la más ventajosa aplicando los criterios del Pliego aprobado previamente por la sociedad pública.

No entendemos la mención que se hace a las relaciones mercantiles de Nasipa con las otras empresas licitadores, queriendo insinuar alguna especie de connivencia porque en el pasado se hubiera constituido alguna UTE entre Nasipa y una de esas empresas o porque compartan accionariado minoritario en una tercera sociedad. Esa mención es tendenciosa y carece de todo sentido, pues casi todas las empresas constructoras en Navarra de cierto tamaño han podido colaborar en proyectos conjuntos y no por eso la licitación de contratos a los que concurren por separado se ve afectada, como es obvio. Llevando este argumento al absurdo, también se podría considerar que la venta de una vivienda por parte de nuestra empresa al actual presidente de la Cámara de Comptos, supone algún tipo de impedimento o incompatibilidad, lo que es de todo punto inadmisibles.

Si la Cámara tiene alguna prueba de cualquier tipo de connivencia entre las empresas licitadoras y/o la sociedad pública licitadora, debería exponerlas, como es su obligación y no sembrar sospechas por cuestiones totalmente accesorias, que son más propias de otros ámbitos y no de una fiscalización objetiva y seria.

Por último, señalar que la contratación a precio cerrado afecta a la objetividad del proceso nos parece incomprensible, dicho sea con todos los respetos. Precisamente la contratación a precio cerrado es una de las recomendaciones habituales para los entes públicos, fijando de antemano el presupuesto máximo conforme a las mediciones del Proyecto, sea cual sea la medición real de la obra ejecutada. Es decir, lo que es muestra en todos los sitios de una buena praxis en el manejo de caudales públicos, fijar un precio cerrado, se convierte para

esa Cámara en un indicio de falta de objetividad ¿en la licitación? No lo entendemos.

Nos remitimos a la siguiente documentación acompañada al escrito de alegaciones frente al borrador de informe:

- Acuerdo 5/2008, de 13 de mayo, de la Comisión Permanente de la Junta de Contratación Pública.
- Auditoría de la Cámara de Comptos al Ayuntamiento del Valle de Egüés relativa al Ejercicio 2006 y realizada en Febrero de 2009.
- Comunicación de la Comisión Europea de 12 abril 2008 LCEur 2008/629 relativa a la aplicación del Derecho comunitario en materia de contratación pública y concesiones a la colaboración público-privada institucionalizada.
- Jurisprudencia. Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Valladolid (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª). Sentencia núm. 1017/2008 de 16 de mayo. Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sevilla (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª). Sentencia de 30 abril 2003. Audiencia Nacional (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 8ª) Sentencia de 21 enero 2009.

En consecuencia, ningún incumplimiento ha habido de la normativa de contratación pública y en particular, de las reglas de compatibilidad de NASIPA al licitar en el concurso de las obras de construcción, ni ninguna ventaja competitiva ni mucho menos falta de objetividad en la licitación (mediante invitación a tres empresas), tal y como se dice en el Informe de forma tan sorprendente como poco rigurosa.

C) ICIOS Y LICENCIAS DE OBRA ABONADOS AL AYUNTAMIENTO POR LAS DOS PROMOCIONES

INFORME CÁMARA.

Página 42. De acuerdo con la información proporcionada por el ayuntamiento, el ICIO -a un tipo aplicable del 4,5 por ciento sobre el presupuesto- y la licencia de obra -a un tipo del 0,2 por ciento- abonado inicialmente por las dos promociones ascendió a 0,94 millones. Esta cuantificación se realizó por el Ayuntamiento de

acuerdo con los presupuestos de ejecución material aportados por la sociedad mixta.

En el cuadro siguiente comparamos los datos anteriores con la información obtenida en los archivos de la sociedad mixta sobre los presupuestos de ejecución material previstos para las dos promociones:

<i>Promociones de Egüés 21, SA</i>	<i>Presupuesto ejecución obra presentado al Ayuntamiento (a)</i>	<i>Presupuesto previsto según la ejecución material de la obra (b)</i>	<i>Diferencia (a-b)</i>
1ª promoción			
<i>Base imponible</i>	3.850.004	5.919.172	-2.069.168
<i>Importe del ICIO y licencia obra</i>	180.950	278.201	-97.251
2ª promoción			
<i>Base imponible</i>	16.183.795	15.663.464	520.331
<i>Importe del ICIO y licencia obra</i>	760.638	736.183	24.455

En conclusión, sobre la primera promoción, el importe del presupuesto presentado al ayuntamiento para la liquidación de estos tributos era inferior en 2 millones al de la ejecución material, resultando, en consecuencia, una tributación menor por estos conceptos de 97.251 euros.

Sin embargo, en la segunda promoción, el presupuesto presentado es superior al de la obra en 0,5 millones, resultando por tanto que la sociedad ha abonado un mayor importe por estos conceptos de 24.455 euros.

Los importes de ejecución material que contiene el cuadro anterior –columna (b) – coinciden igualmente con la cuantía final de las obras ejecutadas, según las oportunas certificaciones. En consecuencia, la liquidación inicial de estos tributos calculados por esta Cámara sería coincidente con la final.

En mayo de 2012, el ayuntamiento realizó una revisión sobre las liquidaciones del ICIO en función de las certificaciones finales de obra. Los resultados de esta revisión fueron:

1.ª promoción: se solicita a la mixta una complementaria por este impuesto por importe de 93.113 euros, cuantía que es abonada por la misma. La diferencia de

este importe con nuestros cálculos se encuentra en que esa complementaria se limita al ICIO y no contempla la tasa por la licencia de obra.

2.ª promoción: se procede a devolver a la sociedad mixta un importe de 23.416 euros. La diferencia con nuestros cálculos es la citada sobre la licencia de obras.

COMENTARIOS DE NASIPA.

A este respecto cabe añadir (y parece bastante sesgado omitirlo en el Informe) que la revisión del Ayuntamiento de mayo de 2.012 de las liquidaciones de los ICIOS se realiza a raíz de una solicitud de la sociedad Egüés 21 S.A. con fecha 29 de febrero de 2.012 a petición del entonces Alcalde D. José Anastasio Andía ya que dicha revisión no se podría haber realizado sin esta solicitud al haber prescrito las deudas.

Respecto al resultado de la liquidación de la 1ª promoción, como ya señala el informe, se abonó la complementaria por la sociedad mixta, por importe de 93.113 euros, a pesar de que insistimos la deuda estaba prescrita.

Debería enfatizarse la buena fe de los responsables de la sociedad mixta para liquidar y abonar deudas tributarias que estaban prescritas.

D) FACTURAS EMITIDAS POR ANDACELAY Y NASIPA A LA SOCIEDAD MIXTA EGÜÉS 21, SA.

INFORME CÁMARA.

Páginas 43 a 46. Sobre las facturas emitidas a favor de Andacelay nos remitimos a la conclusión 9ª. En ella se indica que las mismas no responden objetivamente a ningún tipo de prestación de servicios.

Las facturas emitidas a favor de NASIPA se imputan a los gastos de la construcción y se identifican del siguiente modo:

- En 2007, como certificaciones pendientes de recibir, contabilizándose en la cuenta de facturas pendientes de recibir. En 2008, se recibe y abona la factura, cargándose en la cuenta de gastos de construcción.*

- En 2009, con el concepto de liquidación precios contradictorios aprobados por la dirección facultativa "según relación adjunta". No consta tal relación.*

En la fase de discusión de este informe, la empresa NASIPA afirma que las anteriores facturas responden a trabajos realizados en las dos promociones, adjuntando la documentación soporte de las mismas; igualmente indica que estas obras se justifican en imprevistos y mejoras a introducir en la construcción de las viviendas y dado que el presupuesto se contrató a precio cerrado, se acuerda con Andacelay utilizar esta fórmula de pago. Sobre la documentación justificativa aportada, señalamos:

- La naturaleza, detalle e importe de estos trabajos no constan en los archivos de Andacelay ni en la sociedad mixta Egüés 21, SA.*
- Se desconoce quién o qué órgano autorizó tanto la modificación del proyecto como las propias obras.*
- Los gastos presentados solo están firmados por la empresa constructora, sin que conste firma de la propiedad y de la dirección de obra.*
- Las fechas en que se facturan los anteriores gastos corresponden a septiembre de 2008 -1ª promoción- y a febrero de 2009 -2ª promoción-. Señalamos que la certificación final de las obras de la 1ª promoción es de febrero de 2007, es decir, 18 meses antes que la factura presentada.*

Durante la realización de nuestro trabajo, el Ayuntamiento nos aporta un documento con el logotipo de la sociedad Egüés 21, SA, sin fechar y sin firmar, que inicia su texto con "A través de la presente vamos a reflejar el reparto de dividendos vía facturas con la finalidad de tributar menos en el impuesto de sociedades". En cuanto a la fecha de dicho documento y ante la información que del mismo se desprende, parece que se elabora para el cálculo del resultado antes de impuestos correspondiente al ejercicio de 2007.

Después de ese párrafo, y para cada una de las promociones ejecutadas por dicha sociedad mixta, se analiza en dicho documento el beneficio real cerrado de la 1ª promoción y el beneficio estimado de la 2ª promoción. Así,

1.ª promoción, de 66 VPT. El beneficio cerrado asciende a 1,17 millones, "de los cuales 590.196 euros vamos a repartir vía facturas, con lo que Andacelay nos tiene que facturar el 51 por ciento de ese importe, es decir, 301.000 euros y NASIPA 289.196 euros".

2.^a promoción, parcela de 48 VPO. El beneficio esperado de esta parcela asciende a 1,71 millones, pero dado que aún falta de vender los locales y las plazas de garaje, ese beneficio ahora es nulo. "Conforme se vayan vendiendo iremos repartiendo dividendos vía facturas hasta alcanzar el 50% del beneficio esperado, esto es, 857.627 euros, de aquí el 51% corresponderá a Andacelay y el 49% a NASIPA".

2.^a promoción, parcela de 114 VPT. El beneficio esperado asciende a 2,54 millones, no existiendo elementos no vinculados con "lo que el beneficio lo vamos a dejar al 53,63% y el otro 46,37 % lo repartimos vía facturas, con lo que Andacelay nos va a facturar 600.000 euros vía facturas mensuales a razón de 50.000 euros durante un año y NASIPA facturará 576.471 con lo que el beneficio se queda en 1.360.376 euros, de este resultado se tributará en el impuesto de sociedades".

Resultado de estas operaciones se adjunta, en dicho documento, el siguiente cuadro de beneficios antes de impuestos:

Parcela	Beneficio Esperado	Beneficio Andacelay	Beneficio NASIPA	Facturas		Beneficio Final Estimado
				Andacelay	NASIPA	
66 VPT	1.168.929	596.154	572.775	301.000	289.196	578.733
48 VPO	1.715.254	874.780	840.474	0	0	1.715.254
114 VPT	2.536.846	1.293.791	1.243.055	600.000	576.471	1.360.376
Total	5.421.029	2.764.725	2.656.304	901.000	865.667	3.654.363

Posteriormente, se detallan una serie de ajustes al resultado contable de 2007, entre los que señalamos:

- El reparto de beneficios vía factura correspondiente al ejercicio de 2007 por importe de 590.196 euros –301.000 euros a Andacelay y 289.196 euros a NASIPA–.

- Además de los gastos propios de la promoción, hay una serie de gastos de la sociedad que "anteriormente estaban activados para dar resultado cero¹ y es en este momento cuando se pasan por la cuenta de gasto; la suma total asciende a 27.392 euros". Entre estos gastos, destacamos los que se

¹ Recordamos que el resultado contable de 2005 y 2006 de la sociedad, de acuerdo con sus cuentas anuales, fue cero.

corresponden con las retribuciones de la auditoría de los años 2005 y 2006 – 11.000 euros– y los patrocinios de golf y torneo de rugby –6.000 euros–.

Concluye el documento con el siguiente cuadro comprensivo de los ajustes practicados en el resultado de 2007 de la sociedad mixta:

Concepto	Importe
Resultado abril 2007	1.179.001
Facturas NASIPA-Andacelay	-590.196
Otros gastos de la sociedad	-28.759
Existencias garaje	45.000
Minoración de existencias por renuncia	-3.113
Resultado contable antes de impuestos a 31/12/2007	601.933

Este resultado contable coincide exactamente con el reflejado en las cuentas anuales de dicho ejercicio y el mismo se distribuye del siguiente modo:

Concepto	Importe	A distribuir
Resultado contable antes de impuestos a 31/12/2007	601.933	
Impuesto sociedades		194.428
Reserva legal		40.750
Dividendos Andacelay		187.045
Dividendos NASIPA		179.710

Este ejercicio de 2007 es el único en que se acuerda un reparto de dividendos a los socios.

Revisada la contabilidad de la sociedad mixta en los años siguientes a 2007, solo se han detectado las facturas de reparto de dividendos citadas anteriormente y que corresponden a los ejercicios de 2008 y 2009.

En resumen, los resultados contables antes de impuestos de estos años habría que ajustarlos en los siguientes importes:

Concepto	Cuentas anuales
Resultado contable antes de impuestos a 31/12/2007	601.933
+ Facturas emitidas por Andacelay y NASIPA en 2007	590.196
Resultado contable ajustado antes de impuestos a	1.192.129

31/12/2007

Resultado contable antes de impuestos a 31/12/2008	49.983
+ Facturas emitidas por Andacelay en 2008	600.000
Resultado contable ajustado antes de impuestos a 31/12/2008	649.983

Resultado contable antes de impuestos a 31/12/2009	842.679
+ Facturas emitidas por NASIPA en 2009	576.471
Resultado contable ajustado antes de impuestos a 31/12/2009	1.419.150

Estos ajustes incidirían, por tanto, en la determinación tanto del resultado contable de la sociedad mixta como en las liquidaciones de los impuestos sobre sociedades y sobre el valor añadido.

En conclusión, mediante la emisión contra la sociedad mixta de una serie de facturas por parte de sus socios -de las que no se tiene constancia objetiva del servicio o trabajo realizado-, se ha materializado presumiblemente un reparto de dividendos con la "finalidad de tributar menos en el impuesto de sociedades". Lógicamente esta actuación ha distorsionado la información contable de las sociedades implicadas y de su tributación. De acuerdo con dicha fórmula, cada uno de los socios se repartió los siguientes importes:

Socios	Importe total repartido	1ª promoción	2ª promoción
Andacelay	901.000	301.000	600.000
NASIPA	865.667	289.196	576.471
Total	1.766.667	590.196	1.176.471

De confirmarse la naturaleza de tal operación, podrían derivarse responsabilidades jurídicas en distintos ámbitos.

COMENTARIOS DE NASIPA.

En relación con los comentarios de la Cámara sobre la facturación de servicios por parte de NASIPA y la sociedad pública ANDACELAY, debemos insistir en que la Cámara de Comptos da validez al contenido de un documento que aparece sin fechar ni firmar, de forma que es imposible determinar quién ha redactado el

mismo y cuándo se ha hecho, de forma que la Cámara basa sus acusaciones en meras presunciones sin fundamento alguno. NASIPA no tiene conocimiento alguno de dicho documento.

Dicho documento carece de todo rigor, incluso en la forma en el que está escrito, ya que los dividendos de una sociedad no se pueden facturar. En relación con ello la Cámara de Comptos no ha llevado a cabo un análisis riguroso de la valoración de los servicios que han prestado NASIPA y la sociedad pública ANDACELAY, sino que se limita a afirmar que estas sociedades no han prestado los servicios que soportan las facturas.

En cuanto a la facturación de NASIPA conviene recordar el contexto en el que se produjo la facturación de dichos servicios.

Durante la construcción de la promoción de 66 VPT surgieron una serie de imprevistos en la obra. Ante la seguridad de que estos imprevistos iban a volver a producirse en la nueva obra de 162 viviendas se trasladó a Andacelay la posibilidad de llevar a cabo una serie de mejoras que conllevaban una calidad superior de dichas viviendas y la posibilidad de evitar problemas con determinados aspectos de la construcción a futuro.

La contestación de Andacelay fue negativa en el sentido de que se trataba de un presupuesto con precio cerrado y que estas mejoras, si bien aumentaban la calidad de las viviendas, y evitaban problemas tras su venta, redundarían en unos mayores costes y un menor beneficio imputable a la sociedad municipal.

Tras varias conversaciones con los representantes de ANDACELAY, se acordó llevar a cabo esas mejoras (que de forma objetiva eran necesarias), pero en ese momento la sociedad pública ANDACELAY manifestó su intención de facturar a la sociedad mixta aquellos servicios de control y de gestión que había llevado a cabo y no había facturado.

En este punto la Cámara de Comptos pone de manifiesto que la sociedad pública ANDACELAY no dispone de medios para prestar servicios a la sociedad mixta, olvidando que los medios que utilizaba la sociedad pública eran los del propio Ayuntamiento.

En este punto conviene resaltar que podemos estar ante una mera cuestión de precios de transferencia entre el Ayuntamiento y la sociedad pública, el cual carece de total relevancia habida cuenta de que ambos entes están

bonificados en el Impuesto sobre Sociedades de forma que era indiferente que quien facturara fuera la sociedad pública o el propio Ayuntamiento.

Lo cierto es que el Ayuntamiento ejerció un verdadero control y gestionó las cuestiones de burocracia administrativa relacionadas con las obras ejecutadas por NASIPA y por ello cobró lo que consideró que era de mercado facturándolo a través de la sociedad pública ANDACELAY.

Hay que poner de manifiesto que la decisión de facturar por los servicios realmente prestados fue llevada a cabo para reflejar la imagen fiel de cada una de las actividades realizadas por NASIPA (como constructor y promotor). Así, a nivel de control interno de NASIPA y de aplicación de los gastos correspondientes a cada centro de coste esta opción reflejaba la realidad económica subyacente, mientras que haber optado por no facturar los servicios adicionales prestados hubiera perjudicado el centro de coste de "Nasipa constructor" frente a un mayor beneficio del centro de coste "Nasipa promotor", este último como socio de la sociedad mixta.

Por lo tanto, NASIPA no obtuvo ningún tipo de beneficio fiscal con la facturación de estos servicios adicionales prestados, los cuales fueron objeto de tributación en sede de NASIPA.

En cuanto al IVA desconoce la Cámara de Comptos que el mismo es neutro ya que lo que se deduce la sociedad mixta es ingreso por las sociedades que lo facturan.

En definitiva, en el caso concreto de Nasipa no hay defraudación fiscal alguna y ello debe ser aclarado expresamente por el Informe.

En cuanto a la realidad de las facturas de Nasipa, que responden a modificaciones de obra concretas, ejecutadas, certificadas y valoradas, la documentación que ya aportamos en las anteriores alegaciones no deja lugar a dudas.

El Informe de la Cámara, a pesar de que parece reconocer la veracidad de esas facturas, señala que no hay constancia de su aprobación en Andacelay ni en la sociedad mixta y que tampoco están firmadas por representantes de Andacelay o la Dirección de Obra, lo que es totalmente indiferente sobre la cuestión central: si las facturas son reales o no, que por supuesto lo son. El incumplimiento o cumplimiento defectuoso de la documentación de los

trámites de aprobación en Andacelay en nada afecta a esa realidad ni a Nasipa.

Por otro lado que las facturas sean un año posteriores a la finalización de las obras en nada merma la realidad de las mismas, al contrario. Es lo más habitual en cualquier obra que se vayan ejecutando modificaciones por orden de la Dirección Facultativa y la Propiedad y que su reconocimiento y pago se demore al periodo final, siempre en función de las disponibilidades de tesorería ya que la sociedad mixta no dispone de unos recursos propios suficientes para financiar el capital de trabajo de la misma y siempre primando que el socio público cobrara antes que el socio privado.

Esto es lo que sucedió en este caso, primero se propusieron las mejoras, luego se aceptaron pero no se quisieron pagar y finalmente, en el periodo de liquidación fueron aceptadas por Andacelay (socio privado de la mixta) a cambio de que Andacelay también facturara a la sociedad mixta por las labores de supervisión y gestión que había realizado esta y/o el Ayuntamiento de Egüés. Así se hizo, así se facturó y pagó y esta parte tuvo que aceptarlo porque de otra manera no habría cobrado modificaciones de obra realmente ejecutadas o se habría enfrentado a un proceso judicial de reclamación.

Que se haya documentado mejor o peor en Andacelay es una cuestión que no compete a Nasipa y sobre lo que no tiene mayor conocimiento.

No obstante, en relación con la documentación de las sociedades mixtas, sí creemos oportuno hacer mención al descontrol absoluto con el que se está manejando desde los actuales responsables municipales y en particular, al incumplimiento de obligaciones legales.

Así y dado que la sociedad *Gestión y Promoción Egues 21, S.A.* se encuentra en proceso de liquidación por lo que hay nombrado un liquidador único cuyo deber legal es custodiar dicha documentación original. No obstante, el Ayuntamiento ha venido requiriendo continuamente al liquidador para que aportara diversa documentación original que pudiera conservar, lo que hizo en fechas 3 de agosto de 2012, 5 de diciembre de 2013 y 21 de enero de 2014 (en tres fechas porque cada vez se pedía algo diferente o adicional).

Pues bien, a pesar de que el señor liquidador requirió expresamente y por escrito, en enero de 2014, que se le devolviera toda la documentación original en plazo de un mes, más que suficiente para que el Ayuntamiento pudiera

acabar de revisarla y en su caso, compulsar la documentación original con fotocopias, nada se ha contestado.

Temiendo lo que iba a pasar, el liquidador anunció en ese escrito de enero de 2014 que quedaba eximido de cualquier responsabilidad por la custodia y buen uso de dicha documentación original, desde el momento de la entrega y hasta que se le devuelva en perfecto estado.

Lo que queremos señalar es que, con estos antecedentes, no es de extrañar que los actuales responsables del Ayuntamiento y las sociedades mixtas no sean capaces de encontrar la documentación pertinente para su entrega a la Cámara de Comptos, que la entreguen de manera incompleta o sesgada o aun más que, como parece, estén dando veracidad a presuntos documentos como el mencionado "acuerdo de ¿reparto de beneficios vía facturas?" que insistimos, no hemos visto jamás y desconocemos quién y cuándo ha podido elaborarlo y con qué intención.

Nos remitimos a la siguiente documentación acompañada al escrito de alegaciones frente al borrador de informe:

- Documentación soporte de la facturación de 576.470,59 euros en la que se pueden observar las mejoras y modificaciones llevadas a cabo por NASIPA al construir las 162 VPOs de SARRIGUREN, que el lo que tendría que haber analizado la Cámara de Comptos antes de aventurarse a realizar las manifestaciones falsas que ha llevado a cabo.
- Impuesto de sociedades de Nasipa de los años 2.008 y 2.009 y 347 de estos años, para poder acreditar que NASIPA no se benefició de en modo alguno de la facturación llevada a la sociedad mixta, más al contrario le supuso pagar impuestos, como es lógico.

Debe realizarse una nueva redacción de este apartado a la luz de lo expuesto y acreditado, no aventurando incumplimientos fiscales en Nasipa que son inexistentes y aclarando, de manera específica, que las facturas de Nasipa son totalmente reales y responden a modificaciones de obra, como se ha acreditado documentalmente por Nasipa, con la documentación que conserva y sin perjuicio de la que pueda conservar o no Andacelay. También se debe eliminar la conclusión de la página 63 en la que se dice que las facturas de los socios (en plural) no consta que respondan a un gasto efectivamente

ejecutado y/o a un servicio realmente prestado. Cuando menos las de Nasipa son totalmente reales, transparentes y se corresponden con valoraciones de obra al céntimo.

Además, solicitamos que la Cámara revise lo sucedido en relación con la documentación original solicitada por el Ayuntamiento y aportada por el liquidador único y constate el incumplimiento legal en que se está colocando a este y en definitiva, la ligereza en el manejo de la documentación original por parte de los nuevos responsables.

E) GASTOS DE GESTIÓN PAGADOS A NASIPA

INFORME CÁMARA.

Página 47. *NASIPA ha percibido en exceso por esta comisión un total de 85.765 euros.*

COMENTARIOS DE NASIPA.

Tal y como se cita en el punto 21ª Contrataciones derivadas de la propia constitución de la sociedad mixta (Egüés 21 II S.L.) Nasipa S.L. asume el gasto de un proyecto inicial del estudio de arquitectos Capilla-Vallejo que se encargó desde Egüés 21 S.A. en la creencia de que dicha sociedad podría seguir desarrollando los futuros desarrollos urbanísticos del término municipal.

Al publicarse el informe de la Cámara de Comptos en el que hacía referencia a que las adjudicaciones de parcelas de Andacelay y las adjudicaciones de las obras de construcción se debían realizar mediante licitación pública, se paraliza dicho proyecto pero se plantea el problema de que hay que pagar el trabajo realizado por lo que se llega al acuerdo de que el socio privado asume los 206.500 euros de coste del proyecto de los arquitectos más 55.000 euros correspondientes al proyecto de ingeniería y que no se citan en el informe (encargados como ya se ha citado desde la sociedad mixta y por tanto imputable a dicha sociedad) pero para mitigar el efecto financiero de estos pagos se permite a Nasipa S.L. la facturación del total de los gastos de gestión de la 2ª obra, por lo que se factura el importe del total de esta partida que asciende a la cifra de 1.254.538 euros (la suma de 545.359€, 517.241€ y 191.938€ del cuadro del Informe). Desconocemos si esto se ha documentado correctamente por Andacelay pero es la realidad y entendemos que los responsables municipales de aquél entonces pueden ratificarlo.

Como consecuencia de esto, **Nasipa ha asumido unos costes superiores a lo que le hubiese correspondido de 175.735 euros** (206.500 + 55.000 - 85.765), reclamación que expresamente se reserva y que solicitamos conste en el Informe.

Tampoco Nasipa ha cobrado nada por la disolución y adjudicación a los socios y bien se podría entender que las facturas derivadas de esa liquidación, pudieran generar la comisión por ventas pactada en el Pliego, por lo que Nasipa se reserva el derecho a reclamarla, en su caso.

Por otro lado, no nos consta que los nuevos gestores hayan solicitado el reconocimiento de este crédito en el procedimiento concursal, lo que es buena muestra de su improcedencia o dicho de otra manera, de que Nasipa tendría un crédito superior que compensaría ampliamente este.

Debe por tanto, eliminarse la simple mención a que Nasipa ha cobrado 85.765€ de más y explicar estos antecedentes y en definitiva, la posible regularización futura de estas partidas y conceptos que, como vemos, arrojaría un saldo importante a favor de Nasipa.

IV. CONCLUSIONES SOBRE LA SOCIEDAD PÚBLICA MIXTA "GESTIÓN Y PROMOCIÓN EGÜÉS 21-II, S.L."

A) FIANZA NO VÁLIDA PARA LA CONSTITUCIÓN.

INFORME CÁMARA.

Página 51. b) NASIPA, mediante un escrito emitido por ella misma, señala que ha constituido, como fianza definitiva en garantía del contrato, una imposición a plazo fijo de 400.000 euros abierta en la Caja Rural que cede a Andacelay como beneficiario del mismo. No consta ninguna otra información y especialmente, un certificado de la citada entidad financiera en el que se indique expresamente que Andacelay es la beneficiaria de tal imposición.

c) El citado documento de NASIPA establece que esa garantía se mantendrá hasta la firma del contrato de constitución de la sociedad mixta (29 de marzo de 2010), contrariamente a las bases del concurso que señalan que se deberá mantenerse como garantía hasta la ejecución total del contrato.

En consecuencia, y en nuestra opinión, ni la naturaleza en que se instrumentó la fianza era válida ni debió cancelarse con la mera constitución de la sociedad sino que debía mantenerse en tanto estuviera vigente el contrato.

Corroboración esta opinión, el hecho de que la sociedad mixta comunicara tal circunstancia al administrador concursal de NASIPA y si bien éste no lo reconoce como deuda, sí lo califica como crédito contingente sin cuantía propia y con la calificación de subordinado.

COMENTARIOS DE NASIPA.

NASIPA, S.L., según acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Pública Andacelay, S.L. de 8 de marzo de 2010, resultó adjudicataria del concurso para la constitución de una Sociedad Mixta para la enajenación de parcelas y redacción de proyectos y dirección de obra de viviendas de protección oficial en Ripagaina y constituyó FIANZA DEFINITIVA en garantía del contrato mediante Imposición a Plazo Fijo nº 3008 0137 48 1930833932 por importe de CUATROCIENTOS MIL EUROS (400.000.-€) abierta en CAJA RURAL DE NAVARRA que CEDIÓ a ANDACELAY, S.L. como BENEFICIARIO del mismo.

Dicho depósito en garantía se mantuvo hasta la firma de la escritura pública de Constitución de la Sociedad Mixta.

Debemos recordar que el artículo 95 de la Ley Foral de Contratos 6/2006 permite aportar la garantía en metálico, aval a primer requerimiento o seguro de caución.

Nos remitimos al Certificado acompañado al escrito de alegaciones frente al borrador de informe.

Se debe modificar el Informe y reconocer que la fianza fue correcta o cuando menos, que se ha acreditado que el beneficiario del depósito fue Andacelay.

B) CONTRATACIONES DERIVADAS DE LA PROPIA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD MIXTA. PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA.

INFORME CÁMARA.

Página 52. A) Antes del inicio del proceso de constitución.

De la información analizada se desprende que, con anterioridad al proceso constitutivo de la sociedad, el proyecto ya estaba encargado por la otra sociedad mixta Egüés 21, SA y fue pagado por el socio privado por importe de 206.250 euros. No consta documentalmente que se siguiera un procedimiento que garantizara el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia. Además, esta existencia de un proyecto ya elaborado podría justificar el hecho de que, en el proceso de constitución de la nueva sociedad mixta, no se contemplaran unas previsiones sobre la modificación, ya iniciada, del PSIS de Ripagaina; igualmente proporcionó a NASIPA una importante ventaja competitiva en dicho proceso.

B) Desde la constitución de la propia sociedad mixta Egüés 21-II.

Los pagos realizados al equipo redactor del proyecto ascienden a 643.997 euros; este importe incluye los gastos del estudio y coordinación de seguridad y salud, por 13.011 euros, que, en nuestra opinión, estaban incluidos dentro del precio del contrato.

Este exceso abonado constituye un menoscabo de recursos y supone un presunto supuesto tanto de responsabilidad social e individual de los administradores de la sociedad como de responsabilidad contable.

COMENTARIOS NASIPA

NOS REMITIMOS A LA SIGUIENTE CUESTIÓN EN RELACIÓN CON LA PRESUNTA VINCULACIÓN DE NASIPA CON LOS ARQUITECTOS Y SU VENTAJA COMPETITIVA/INCOMPATIBILIDAD PARA CONCURRIR A LA LICITACIÓN DE OBRAS Y SOBRE LA MODIFICACIÓN DE EDIFICABILIDAD, AL APARTADO CORRESPONDIENTE. SOBRE LOS PAGOS A LOS ARQUITECTOS, ESTOS Y LOS RESPONSABLES MUNICIPALES DEBERÁN ACLARARLO.

C) CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS.

INFORME CÁMARA.

Página 54.

• A este procedimiento se presentan tres ofertas –entre ellas, el socio privado– si bien, una de ellas queda excluida por no cumplir el ratio de solvencia económica requerido en los pliegos. Ante el escrito de reclamación presentado por la empresa excluida, la mesa solicita un informe al asesor jurídico-gerente del Ayuntamiento que confirma la legalidad de tal inadmisibilidad.

• En acta de Consejo de la sociedad de 26 de octubre de 2010 se acuerda, según las puntuaciones derivadas del concurso público, adjudicar a NASIPA, SL –el socio privado de la empresa mixta– la construcción de las 138 VPO, por un importe total de 11,88 millones, con una baja en torno al 15 por ciento; en la adopción de este acuerdo, se abstienen los dos consejeros designados por NASIPA. Destacamos que los dos ofertantes presentan idéntica propuesta económica, aventajando notablemente NASIPA al otro en la valoración de la oferta técnica –61 frente a 30 puntos–. Al respecto, señalamos que según el informe de la valoración técnica, elaborado por el arquitecto municipal, se indica que la oferta de NASIPA está mucho más estudiada específicamente para estas obras.

COMENTARIOS NASIPA.

El Pliego de Condiciones para la licitación de las 138 VPO lo redacta Andacelay, S.L. Con carácter previo, se aprueba que así sea en el Acta nº 3 del Consejo de Administración de Gestión y Promoción Egüés 21-II de fecha 30 de julio de 2010. Esto se acordó con los 3 votos a favor de Andacelay y la abstención de los 2 miembros de Nasipa.

Dicha Acta dice textualmente que: *"sea Andacelay la que, junto con los técnicos redactores del Proyecto, apruebe el modelo de Pliego de condiciones reguladoras para la contratación de obras, ya que Nasipa tiene intención de presentarse al concurso para la contratación de las obras de construcción, y no quiere tener ninguna influencia en los pliegos."*

Además se acuerda que sea Andacelay la que apruebe todos los Proyectos presentados y las condiciones técnicas para la licitación de las obras, que fueron redactados por Capilla Vallejo Arquitectos y validados por los técnicos designados al efecto por Andacelay.

A este respecto, Andacelay, S.L. manifestó su conformidad, pero exigió a Nasipa, S.L. que, una vez que se publicara la convocatoria del concurso en el DOE y a efectos de agilizar la elaboración y entrega de las copias de todos los Proyectos y los pliegos a todos los interesados, se depositaran en las oficinas de Nasipa, S.L. (C/ Remigio Múgica nº 2-bajo de Pamplona), para que se encargase de entregarlas a todo aquél interesado durante el tiempo de licitación, asumiendo Nasipa, S.L. todos los costes de dichas copias.

Se acordó con los 3 votos a favor de los miembros de Andacelay, S.L. y las 2 abstenciones de los miembros de Nasipa, S.L.

La recepción de la documentación en las dependencias de Nasipa fue exigida por Andacelay y es anecdótica pues como es obvio, se limitaba a entregar copia de los Pliegos y proyectos previamente redactados y aprobados por Andacelay. Nasipa los conoce entonces, no antes y hace de mero transmisor.

En cuanto a la posible incompatibilidad de Nasipa para concurrir a la licitación de las obras que parece apuntarse, debemos insistir en lo señalado en el punto 34. El artículo 20.3 de la Ley Foral 6/2006 exige que el licitador haya intervenido en la determinación de las especificaciones técnicas del contrato al que pretende licitar. Es decir, se trata de evitar, lógicamente, que quien ha puesto las reglas del juego, quien ha fijado las condiciones técnicas del contrato, pueda licitar a dicho contrato, en la medida en que ello le otorga una posición de ventaja. En este caso no se cumple con la primera premisa que exige la normativa foral en materia de contratación (redacción de especificaciones técnicas por sí o por empresas vinculadas,) para poder considerar incompatible la oferta de Nasipa para la construcción.

Ni esas especificaciones técnicas las ha redactado Nasipa ni tiene ninguna vinculación empresarial, en los términos exigidos por la legislación vigente y ya citada, con Andacelay S.L. y el equipo de Arquitectos, que fueron quienes las redactaron.

Sentado lo anterior, también es importante aclarar que la Directiva 2004/18/CE que traspone la Ley Foral no incluye una prohibición expresa de licitar a quien haya participado en la redacción de las especificaciones técnicas de un contrato.

Lo que exige la normativa comunitaria es, tras definir las especificaciones técnicas, que los Estados miembros garanticen que las mismas no causen distorsión de la competencia y permitan el acceso en condiciones de igualdad de los licitadores. Literalmente señala que *las especificaciones técnicas deberán permitir el acceso en condiciones de igualdad de los licitadores y no tener por efecto la creación de obstáculos injustificados a la apertura de los contratos públicos a la competencia*. Esta última previsión fue trasladada de manera expresa al artículo 45 de la Ley estatal de Contratos del Sector Público 30/2007, legislación básica.

Es decir, no por la mera redacción de las especificaciones técnicas (algo que no se ha producido en este caso: Nasipa no las ha redactado) concurriría la causa de incompatibilidad, sino que además se debería acreditar que esa redacción ha provocado una distorsión de la competencia o de las condiciones de igualdad.

Existe numerosa jurisprudencia en este sentido, como p.ej. la reciente Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 8ª, de 21 de enero de 2009 (JUR/2009/59594).

De hecho esta concreta cuestión, como la de la posibilidad de ampliación a parcelas futuras, también ya fue analizada y resuelta hace cuatro años por parte de la Junta de Contratación de Navarra, en el acuerdo 3/2008 de 7 de marzo por el que se desestimó una reclamación en materia de contratación pública contra la adjudicación de un contrato de dirección de obra al Arquitecto que, en concurrencia con la sociedad adjudicataria de las obras, había sido también adjudicatario de la redacción del Proyecto.

La Junta de Contratación de Navarra considera que i) no concurre la prohibición del art. 176.2, al no haberse acreditado vinculación entre la empresa adjudicataria de las obras y el arquitecto adjudicatario de la Dirección y ii) que tampoco concurre la incompatibilidad del art. 20.3, pues la redacción del Proyecto no equivale a la redacción de las especificaciones técnicas del contrato

de obras, aunque ciertamente tengan similitudes y en todo caso, no existía prueba alguna de que se hubiera provocado una vulneración de la competencia y condiciones de igualdad de los licitadores.

Recomendamos la lectura de dicho acuerdo.

Nos remitimos a la siguiente documentación acompañada al escrito de alegaciones frente al borrador de informe:

- Actas nº 3 y nº 4 del Consejo de Administración de Gestión y Promoción Egüés 21-II, S.L. de 30 de julio de 2010 y 27 de septiembre de 2010, respetivamente.

Nasipa, S.L. no se presenta a la licitación para la construcción de las 138 VPO con Capilla Vallejo Arquitectos, S.L.

La Sociedad Urbanística Municipal Andacelay, S.L. convocó una licitación para Constitución de Sociedad Mixta, Enajenación de Parcelas y Redacción de Proyecto y Dirección de Obras de la que resultaron adjudicatarios NASIPA (como socio para constituir la sociedad mixta) y Capilla Vallejo Arquitectos, S.L. (como redactor del proyecto y Director de las Obras) por haber obtenido la máxima puntuación, no teniendo entre ellas ninguna vinculación empresarial en los términos establecidos en la legislación vigente (art. 42 del Código de Comercio y artículo 16 de la Ley Foral de Contratos Públicos 6/2006).

El Pliego exigía que el licitador "socio privado" presentara una oferta de arquitectura para la redacción de proyectos y dirección de obra, pero en este caso, estos servicios no se adjudicaban directamente al socio privado, a la empresa promotora seleccionada (como en el caso de la gestión).

Por todo ello, Nasipa ni concurría en UTE con dicho estudio de arquitectura ni como se dice, tenía ni tiene ninguna otra vinculación empresarial con aquél. Nasipa, como adjudicataria del concurso, no ha formalizado contrato alguno con la sociedad mixta para la dirección de obra y la redacción de proyectos, a diferencia del contrato de gestión, sino que el contrato ha sido formalizado, directamente entre la sociedad mixta y el estudio de arquitectura cuya oferta se limitó a aportar.

La relación contractual relativa a la redacción de Proyecto y Dirección de Obras es exclusiva entre Promoción y Gestión Egüés 21-II y Capilla Vallejo Arquitectos,

según contrato de arrendamiento de servicios profesionales de 4 de Mayo de 2010.

Desde que Nasipa, S.L. anunció en el Consejo de Administración de Gestión y Promoción Egüés 21-II, S.L. de 30 de julio de 2010, ver Acta nº 3, su intención de presentarse al concurso para la contratación de las obras de construcción, se abstuvo de participar, con sus representantes en el Consejo de Administración de la mercantil Promoción y Gestión Egüés 21-II, en cualquier decisión que directa o indirectamente pudiera afectar no sólo a la valoración de las ofertas presentadas, sino también en todo lo relativo a discrepancias o cuestiones que puedan suscitarse durante la ejecución de la obra, una vez que resultó adjudicataria, todo ello con la finalidad de garantizar y fortalecer los principios de transparencia, igualdad de trato y ausencia de trato privilegiado o ventaja competitiva.

Nos remitimos a la siguiente documentación acompañada al escrito de alegaciones frente al borrador de informe:

- Actas nº 5 del Consejo de Administración de Gestión y Promoción Egüés 21-II, S.L. de 26 de octubre de 2010.

Se debe reconocer expresamente en el Informe que las licitaciones han cumplido con la legalidad vigente y no hay prueba alguna de presuntas irregularidades que se dejen caer con ligereza.

Como dice el Informe, una de las empresas que licitó y fue inadmitida por no cumplir el ratio de solvencia reclamó y su reclamación fue informada por el asesor jurídico-gerente del Ayuntamiento.

Es decir, el proceso fue limpio, transparente y sin ninguna ventaja previa para Nasipa que simplemente hizo la mejor oferta, según los técnicos municipales y por eso resultó adjudicataria. Una vez más insistimos en que no se pueden dejar caer presuntas irregularidades con meras sospechas carentes de cualquier apoyo probatorio.

D) FIANZA NO VÁLIDA PARA EL CONTRATO DE OBRAS.

INFORME CÁMARA.

Página 55. a) *Fianza del contrato. En diciembre de 2010, NASIPA aporta como fianza del contrato una imposición a plazo fijo de 500.000 euros, que según*

indica ella misma, está constituida a favor de la sociedad mixta; este aspecto no está soportado documentalmente por la entidad financiera. No obstante, en marzo de 2012, sí aporta un aval de otra entidad financiera por 491.667 euros y con vigencia hasta el 31 de diciembre de dicho año. b) Retención del cinco por ciento. No consta el cumplimiento de tal obligación que representaba un importe de 543.880 euros.

COMENTARIOS DE NASIPA.

En garantía de las obligaciones contraídas según el punto 7, apartado 8 (garantía provisional) del pliego de condiciones reguladoras del concurso para la contratación de las obras de construcción de 138 VPO en las parcelas A.1.1, A.1.2, y A.1.3 del PSIS de Ripagaina, *"el adjudicatario deberá constituir fianza definitiva cuya cuantía ascenderá al 4% del Presupuesto de adjudicación sin IVA. Esta fianza podrá constituirse en metálico,..."*

Por lo que Nasipa; S.L. constituyó el 23 de Diciembre de 2010, a favor de Gestión y Promoción Egüés 21, II S.L. un depósito en garantía sobre Imposición a Plazo Fijo nº 2054 0880 13 9458798149 por importe de 500.000-€ abierto en Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra".

Dicho depósito en garantía se constituyó hasta la completa cancelación de todas las obligaciones asumidas por el adjudicatario de las obras.

Posteriormente, desde el Ayuntamiento del Valle de Egüés mostraron su preferencia por un Aval. Por lo que el 5 de marzo de 2012, Nasipa, S.L. constituyó Aval Bancario número 2007.00585-49 de la entidad Kutxabank, S.A. por importe de 491.667,17-€, correspondiente al 4% del presupuesto de adjudicación del Concurso, siendo el beneficiario Gestión y Promoción Egüés 21 II, S.L.

Debemos recordar que el artículo 95 de la Ley Foral de Contratos 6/2006 permite aportar la garantía en metálico, aval a primer requerimiento o seguro de caución.

Nos remitimos a la siguiente documentación acompañada al escrito de alegaciones frente al borrador de informe:

- Pliego de Condiciones Reguladoras del Procedimiento para la Contratación de las Obras de Construcción de Viviendas Protegidas.

- Certificado de Depósito en Garantía sobre Imposición a Plazo Fijo por importe de 500.000-€.
- Aval Bancario número 2007.00585-49 de la entidad Kutxabank, S.A. por importe de 491.667,17-€, correspondiente al 4% del presupuesto de adjudicación del Concurso.

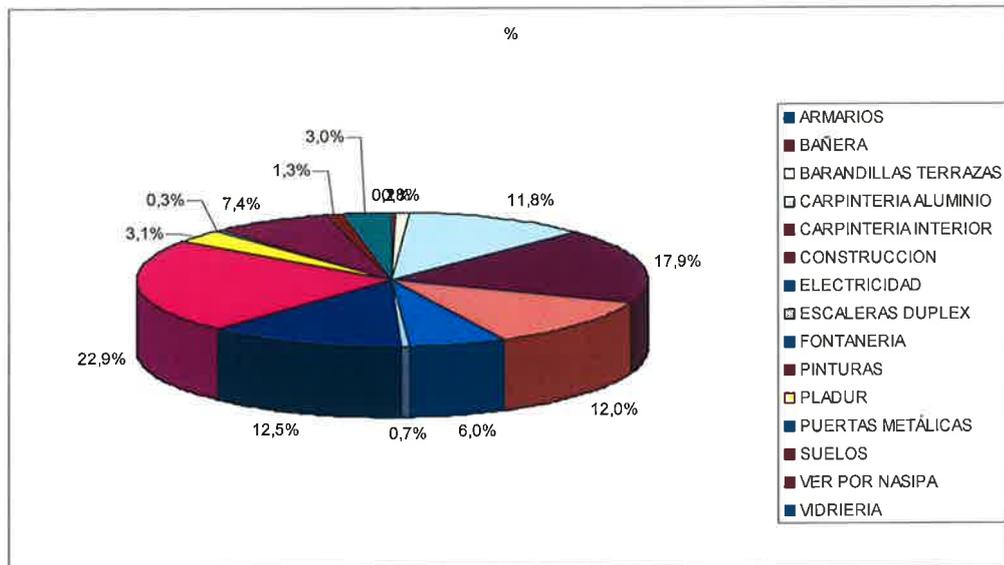
Se debe reconocer en el Informe que la fianza fue correctamente constituida.

Sobre la retención del 5%, ciertamente parece que no se practicó por la Sociedad Mixta durante la obra pero tampoco consta que se haya generado ningún perjuicio por ello, dado que no ha habido ningún defecto que no haya sido atendido y aun más, que no hubiera podido ser atendido con cargo a la fianza.

Es más, si acudimos al fondo de la cuestión no se puede decir que no se esté ofreciendo la garantía exigida tanto en el pliego como en la LOE (Ley de Ordenación de la Edificación), a saber:

- La LOE marca como exigible durante un año "el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras". Desde Nasipa S.L. se han atendido todas las reclamaciones englobadas en este concepto para las que a fecha de hoy ya se ha acabado la garantía. A continuación exponemos cuadro-resumen de las reclamaciones atendidas.

OFICIO	Total	%	MEDIA ESPERA
ARMARIOS	1,00	0,1%	57,00
BAÑERA	2,00	0,2%	13,00
BARANDILLAS TERRAZAS	9,00	0,8%	50,00
CARPINTERIA ALUMINIO	135,00	11,8%	46,89
CARPINTERIA INTERIOR	206,00	17,9%	61,50
CONSTRUCCION	138,00	12,0%	35,61
ELECTRICIDAD	69,00	6,0%	35,78
ESCALERAS DUPLEX	8,00	0,7%	111,63
FONTANERIA	143,00	12,5%	24,94
PINTURAS	263,00	22,9%	55,29
PLADUR	36,00	3,1%	36,67
PUERTAS METÁLICAS	4,00	0,3%	7,00
SUELOS	85,00	7,4%	59,76
VER POR NASIPA	15,00	1,3%	97,27
VIDRIERIA	34,00	3,0%	20,41
Total general	1.148,00	100,0%	47,52



- Las garantías que la Ley exige durante 3 años comprenden “el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad”. Como dice el informe de la Cámara, está garantizado por los subcontratistas de fontanería y electricidad. Debería añadirse que, como está acreditado, esta garantía se ha obtenido gracias a que Nasipa S.L. o sus socios han ofrecido a estos gremios una serie de contragarantías que no son citadas en ningún momento por dicho informe.

Las garantías que la Ley exige durante diez años, es decir, “el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio” están cubiertas por el Seguro Decenal.

Se debe reconocer que la falta de retención del 5% no ha supuesto ningún perjuicio y en particular, se han atendido todas las reclamaciones y se han respetado todas las garantías exigidas por la LOE consiguiendo Nasipa que sus subcontratas otorguen unas garantías incluso mayores a ese 5%, por lo que el perjuicio es inexistente.

E) ICIOS Y LICENCIAS DE OBRA ABONADOS AL AYUNTAMIENTO.

INFORME CÁMARA.

Página 55. De acuerdo con la información proporcionada por el ayuntamiento, el ICIO –a un tipo aplicable del 4,8 por ciento sobre el presupuesto– y la licencia de obra –a un tipo del 0,2 por ciento– abonado inicialmente por esta promoción de viviendas ascendió a 0,62 millones. Este cálculo se realiza sobre el presupuesto de ejecución material de la obra previsto en el proyecto modificado, es decir, 12,37 millones.

La ejecución final de las obras ascendió a un presupuesto de ejecución material de la obra de 10,88 millones, lo que implica un gravamen definitivo por los anteriores conceptos de 0,54 millones.

En febrero de 2012, la sociedad mixta presenta un escrito ante el ayuntamiento solicitando la revisión del ICIO abonado en su día. El ayuntamiento responde que dado que, en esa fecha, no se han terminado las obras ni se dispone, en consecuencia, de su liquidación final, no procede efectuar revisión alguna en estos momentos, sin perjuicio de su regularización a la finalización de las mismas.

Por otra parte, en octubre de 2012, el consejo de administración de la sociedad mixta acuerda que el ayuntamiento no tiene que devolver cantidad alguna en concepto de este impuesto.

COMENTARIOS DE NASIPA.

De la misma manera que para la sociedad Egüés 21 S.A., con fecha 29 de febrero de 2.012 se presenta solicitud al Ayuntamiento para la devolución de esta diferencia pero a fecha de hoy no se ha obtenido respuesta al respecto, si bien en el caso de Egüés 21 S.A. en el que había que pagar la solicitud se solucionó en mayo de ese mismo año.

De la misma manera que para la sociedad Egüés 21 S.A., con fecha 29 de febrero de 2.012 se presenta solicitud al Ayuntamiento para la devolución de esta diferencia que no es cierto que fuera denegado en octubre de 2012 sino en la ficticia junta de marzo del año 2.013.

En concreto la ficticia respuesta que aparece en el acta es la siguiente:

"Interviene Amaia Etxarte para poner de manifiesto que la liquidación provisional que realizó el Ayuntamiento del Valle de Egüés se hizo sobre la base del presupuesto presentado, que según la legislación vigente, no podrá ser inferior al 50% del precio máximo de venta de la promoción. Por tanto, no

parece lógico pretender una devolución basada en un incumplimiento legal, más, teniendo en cuenta las consecuencias que el reconocimiento de este incumplimiento puede tener para Gestión y Promoción Egüés 21 II, s.l. Además, prosigue, se debe tener en cuenta que en la propuesta ganadora presentada por Nasipa, s.l. para la contratación de las obras de construcción de viviendas protegidas, establecía un porcentaje fijo del 10%, durante toda la obra, para el capítulo de gastos generales y beneficio industrial del constructor”.

Se debe analizar por el Informe la veracidad de esa junta de marzo de 2013 e incluir que es ficticia y que con base en ello, se ha denegado de manera improcedente la solicitud legítima de Nasipa, motivo por el que se reserva el derecho a reclamar, sin perjuicio de las responsabilidades que se pudieran derivar de esa simulación de junta, algo que ha sucedido en otras ocasiones, que Nasipa ya denunció en las anteriores alegaciones y que la Cámara de Comptos pasa por alto, a pesar de su gravedad.

F) GASTOS FINANCIEROS DERIVADOS DE PRÉSTAMOS.

INFORME CÁMARA.

Página 57. En definitiva, la situación descrita, además de suponer un incumplimiento relevante del contrato por parte de NASIPA, ha supuesto una falta de la diligencia exigible al consejo de administración de la sociedad mixta en el manejo y registro contable de los fondos públicos de la misma. Esta falta de diligencia debida ha provocado un menoscabo de recursos cuantificado en torno a 1,20 millones y constituye un presunto supuesto tanto de responsabilidad social e individual de los administradores de la sociedad como de responsabilidad contable.

Por otra parte, los nuevos responsables de la sociedad mixta han encargado un estudio sobre la repercusión en el impuesto de sociedades de los anteriores gastos financieros por su consideración como ingresos de la empresa. De acuerdo con dicho estudio, la repercusión en el impuesto sobre sociedades de los ejercicios de 2010 a 2012 asciende, incluidos los oportunos recargos, a un importe de 0,3 millones de euros a pagar a la Hacienda Foral.

COMENTARIOS DE NASIPA.

Ciertamente Nasipa ofertó hacerse cargo de los costes financieros pero no adelantar los costes financieros desde el inicio de la promoción, que son cosas diferentes.

En la oferta se establece con total claridad la asunción de los gastos financieros de la promoción y construcción pero como es obvio, el préstamo promotor lo debía contratar y asumir inicialmente la sociedad mixta, sin perjuicio de la liquidación definitiva de intereses por parte de Nasipa, al finalizar la promoción. Ello es lo que exige, también, un criterio de prudencia, pues de haber adelantado Nasipa esos gastos financieros lo habría hecho como una mera previsión, no conforme con la realidad exacta. En este sentido, la previsión inicial de Nasipa era de algo más de 385.000€ y finalmente ha sido casi un millón de euros, según vamos a ver.

Siendo ello así, nunca se ha negado a abonar, a la finalización de la promoción, dichos costes financieros, los reales que ya se conocerían a esa fecha y que en este caso, son muy superiores a las previsiones iniciales de Nasipa que, no obstante, sigue admitiendo su obligación de pago.

Esto era absolutamente conocido y pactado con Andacelay y así se decidió por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Mixta Egues 21 II, desconociendo si está documentado debidamente pero no nos cabe duda que podrán aclararlo los gestores municipales en aquél entonces. Siempre se pactó que los gastos financieros se liquidaran por Nasipa al final de la promoción, una vez conocida la realidad. Cabe señalar que en la presentación de la oferta de Nasipa al concurso de Constitución de la Sociedad Mixta Egues 21 II se cita literalmente en la Pagina 25 del sobre nº 3 "creemos que tiene que ser el Consejo de Administración de la Sociedad Mixta el que determine como se financian estas actuaciones"

De hecho, esta obligación de pago se ha reconocido como crédito en el Concurso, remitiéndonos a las calificaciones del Administrador concursal que se limita a aplicar la legislación vigente, si bien ello no parece ser del agrado, en su totalidad, de la Cámara y el nuevo Consejo de la Sociedad Mixta y por ello existe un incidente concursal (por cierto, limitado tan sólo a la calificación de 57.817 euros) y a cuyo resultado nos remitimos.

¿Cómo se puede hablar entonces de menoscabo de recursos o fondos públicos y por ello, de presunto supuesto de responsabilidad social, individual y contable si la deuda está reconocida y se abonará conforme a las reglas de la legislación concursal? Es un verdadero despropósito, dicho sea con los debidos respetos.

Descendiendo un poco más al detalle y tal y como reconoce el informe, la asunción de gastos financieros por parte de Nasipa hace referencia únicamente a

los intereses de préstamo y comisiones de apertura de los mismos y no a los avales. El siguiente cuadro recoge los gastos financieros que Nasipa debería asumir hasta la declaración de concurso.

Cuenta	Título	2010	2011	2012	< 14/06/2013	CONCURSO
6623.0000000.	'Intereses de deudas con entidades de crédito	41.569,86	173.086,45	432.544,66	95.647,47	742.848,44
6690.0000000.	'Otros gastos financieros	104,88	1.593,24	7.107,19	128,3	8.933,61
6690.0000001.	'COMISION APERTURA	199.146,06	30			199.176,06
6690.0000002.	'COMISIONES TRANSFERENCIA	157,81	202,71	1.097,07	80,25	1.537,84
6690.0000003.	'AVAL CLIENTES	15.324,00	50.980,79	62.095,47		128.400,26
6690.0000004.	'AVAL EDIFICACION URBANIZACION	371,58	1.223,25	1.180,96	71,98	2.847,77
6690.0000005.	'AVAL OTROS	760,79	2.116,20	3.559,70	-408,77	6.027,92
	TOTAL	257.434,98	229.232,64	507.585,05	95.519,23	1.089.771,90
A ASUMIR POR NASIPA (APERT + INTS)		240.715,92	173.116,45	432.544,66	95.647,47	942.024,50
NO ASUMIDOS POR NASIPA		16.719,06	56.116,19	75.040,39	-128,24	147.747,40

Por tanto, el resto de cuantías que señala el Informe y que casualmente coinciden con lo que han defendido los nuevos gestores municipales pero ha sido desestimado por la Administración concursal, son incorrectas, o cuando menos, están en discusión. Nasipa reconoce esos 942.024,50€ pendientes de abono y también el Administrador concursal. No hay menoscabo alguno de recursos ni fondos públicos y nos reservamos las acciones de todo orden si se mantiene esta insólita conclusión.

Respecto a la repercusión de estos gastos financieros en el Impuesto de Sociedades, la Cámara, una vez más guiada por un presunto estudio fiscal encargado por los nuevos gestores, yerra de manera flagrante.

Se trata de una operación de capital de aportación diferida y sin influencia alguna en el impuesto de Sociedades por los siguientes motivos:

- Los intereses no son la contraprestación de una prestación de servicios, sino que se trata de un compromiso asumido por NASIPA para poder entrar como socio de la sociedad mixta. Por tanto, ni pueden facturarse ni devengan IVA y no tienen relación con las ejecuciones de obra realizadas por Nasipa en su condición de constructora.
- Es decir, la sociedad mixta no está prestando ningún servicio a NASIPA por el cual le deba de facturar, sino que lo que se produce es una

asunción de gastos por parte de NASIPA cuyo origen es su propia participación societaria en la sociedad mixta. Por ese motivo, la sociedad mixta debe contabilizar el importe asumido por NASIPA en una cuenta de **aportaciones de socios** y la propia NASIPA reconoce ese mismo importe como un mayor valor de su inversión financiera en la sociedad mixta. Por lo tanto, no habrá facturación entre la sociedad mixta y NASIPA. El pacto entre ambos socios debe entenderse como una "aportación diferida" no definida en su cantidad por la variabilidad en el tiempo y en el tipo de interés por lo que los socios acuerdan abonarla a final de la promoción.

- Ambas sociedades, Nasipa y Egüés, deberían haber contabilizado en ejercicios anteriores la mejor estimación posible de esta aportación, pero el no haberlo hecho no ha tenido ni tendrá impacto en la cuenta de resultados de la sociedad mixta.
- Para Egüés sería un componente contingente de sus fondos propios con efecto neutro, ya que tanto la cuenta de pasivo 111-Otros instrumentos de patrimonio, como la cuenta de activo 103-Socios por desembolsos no exigidos, se ubican en el balance de situación en el patrimonio neto.
- Para Nasipa sería un activo y pasivo contingentes por el mismo importe, cuentas 240-Participaciones LP en partes vinculadas y 249-Desembolsos pendientes sobre participaciones LP en partes vinculadas.

El abono de esta aportación diferida fue pactado por los anteriores representantes de Andacelay en el Consejo de Egüés 21, ya que para el cuarto mes de campaña se había vendido el 92 % de las viviendas de la promoción lo que conllevaría una situación de tesorería a final de promoción suficiente para la compensación de estos gastos financieros con el reparto de beneficios al socio privado.

Desde abril de 2.012 los actuales consejeros de hecho aunque no de derecho de Andacelay conocen esta situación ya que se trató en la Comisión de Investigación, según ya consta acreditado documentalmente a esa Cámara. Desde ese momento dichas personas han ejercido el mando efectivo de la Sociedad. De hecho las cuentas del año 2.011 fueron firmadas por los antiguos administradores por orden de los nuevos y las facturas se llevan al Ayuntamiento desde entonces para su validación.

Sirvan estos últimos comentarios para mostrar que la situación era sobradamente conocida por los Administradores de hecho de la Sociedad desde el mes de febrero de 2.012.

Cabe destacar que las renunciaciones de esta promoción han sido muy superiores a las de promociones del mismo Sector. En concreto, el número de renunciaciones en esta promoción ha sido de 51 sobre 138 (un 37% de renunciaciones) cuando en la promoción de 267 VPO del Ayuntamiento de Burlada nos movimos en un porcentaje de renunciaciones del 13%. Entre otras razones creemos que la mala prensa que ha adquirido nuestra promoción por la publicidad negativa y la campaña de difamación lanzada sistemáticamente desde algún sector dentro de la misma Sociedad Mixta ha sido determinante para el elevado número de renunciaciones.

Analizando estas renunciaciones llegamos a la conclusión de que si en nuestra promoción el porcentaje de renunciaciones se hubiese mantenido en las cifras de las promociones vecinas las cuentas de la sociedad serían totalmente distintas. Podríamos resumir que el 2.012 hubiese acabado con los siguientes datos relevantes:

Nº viviendas vendidas: 120 viviendas

Pendientes de Venta: 18 viviendas

En préstamos hubiésemos acabado con una cifra aproximada de 2.023.000 € (casi 3.500.000 € menor a la cifra de préstamos que se quedó después de la entrega).

En tesorería hubiésemos tenido aproximadamente 2.032.000 €, cantidad suficiente para determinar la aportación del socio privado y no seguir incrementando dicha deuda.

Además el deterioro de las condiciones del mercado inmobiliario nos está llevando a asumir unos descuentos que suponen del orden de 24.000 € por vivienda que ha supuesto a fecha actual una minoración en el beneficio de la sociedad mixta de cerca de 600.000 € y un incremento de la necesidad de aportación del socio privado por gastos financieros de 250.000,00 €.

Por último, los comentarios del Informe son totalmente tendenciosos, presuponiendo que en el concurso no se va a cobrar cantidad alguna y que en la oferta se adelantaban los costes financieros, lo que para nada es así y a su

contenido literal nos remitimos, además de que jurídicamente no podría ser así porque el préstamo lo debía suscribir la promotora, la sociedad mixta. Nos reservamos las acciones oportunas.

Se debe recoger expresamente que no existe incumplimiento contractual alguno de NASIPA, sino una deuda concursal reconocida y pendiente de pago e incluir todos los antecedentes relacionados, debidamente acreditados.

G) ANTICIPO POR COMISIONES.

INFORME CÁMARA.

Página 57. Nasipa tiene pendiente de recibir por este concepto (gastos por gestión de ventas) un total de 31.544 euros.

Por otra parte, se le concede, en 2012, un anticipo o provisión de comisiones por futuras ventas por importe de 153.199 euros. Este importe se reclama por la sociedad mixta como deuda dentro del concurso de acreedores de Nasipa.

Están pendientes de regularizarse los importes derivados de las ventas acontecidas desde el inicio del concurso de acreedores.

COMENTARIOS DE NASIPA.

Deben aclararse las cifras y conceptos. Repetimos lo ya dicho en las anteriores alegaciones.

Según se desprende del contrato de gestión entre Egüés 21 II y Nasipa celebrado con fecha 15 de Junio de 2.010 en su estipulación tercera cita que los gastos de gestión se facturarán trimestralmente sobre los contratos privados de compraventa firmados. Como se ha citado anteriormente para el cuarto mes de campaña se había vendido el 92% de la promoción lo que supondría una facturación de 414.736 €, de los cuales Nasipa facturó 400.000 €.

En la Junta celebrada con fecha 31 de Octubre de 2.012 y respecto a estos gastos de gestión facturados por Nasipa se produce una intervención de Doña María-Victoria Chivite en la que indica que Nasipa S.L. *se quede con las cantidades cobradas hasta ahora y no devuelva cantidad alguna de las renunciadas, pero que facture sólo una vez por vivienda.*

El acta de esta Junta no se llegó a firmar y posteriormente, ante la necesidad de Nasipa de disolver la sociedad mixta Egüés 21 S.A. para adjudicarse activos para ejecutar daciones de pago en deuda de proveedores se presenta a firmar a Nasipa

un acta de una Junta ficticia de fecha marzo de 2.013 en la que a este respecto Alfonso Echeverria dice lo siguiente (también ficticiamente):

"Interviene Don Alfonso Etxeberria argumentando que se han vendido 89 viviendas de las 138 existentes, por tanto, la cantidad que puede facturar y cobrar Nasipa, s.l por este concepto asciende a 291.810,72-€, es decir, el 2% del importe de las ventas en escritura pública realizadas hasta la fecha. Por tanto, deberá proceder a devolver los 108.189,28-€ (400.000 - 291.810,72) pagados por Gestión y Promoción Egüés 21 II, s.l. en concepto de gastos generales. El presente acuerdo se aprueba por unanimidad, es decir, Nasipa, s.l. se compromete a devolver la cantidad de 108.189,28-€"

Dicha cantidad ha sido devuelta contra el reparto de dividendos del año 2.012 que Nasipa tenía a su favor por 132.000 €.

A día de hoy Nasipa tiene pendiente de cobro 89.278,23 € correspondientes a viviendas vendidas desde el 1 de Enero de 2.013 y otras facturas por diversos servicios realizados, según el siguiente cuadro.

Medición aislamiento acústico	1.181,25
Ventilación patinillos	6.538,61
División Local	1.435,75
Total	9.155,61
IVA	1.922,68
TOTAL IVA INCLUIDO	11.078,29
VVDAS ESCRITURADAS	55.191,70
VVDAS VENDIDAS NO ESCRIT.	23.008,25
TOTAL	89.278,23

Si nos atenemos a la literalidad del contrato y a la Junta ficticia de Marzo de 2013, Nasipa debería facturar 200.492,91€ correspondiente a contratos privados firmados y no facturados, según anexo aportado en las anteriores alegaciones, por lo que consideramos en la actual situación de Nasipa al ser trabajos realizados antes del concurso con los 153.000€ que figuran como anticipo, quedando una deuda a favor de Nasipa de 136.000€ (200.492 - 153.000 preconcursales) más 89.278,23€ posteriores al concurso.

Se debe modificar el Informe pues se da la sensación de que Nasipa habría cobrado más por adelanto de comisiones que lo que le corresponde cuando es

al contrario, queda pendiente de cobro una cantidad adicional casi igual a la recibida como anticipo.

H) CONCURSO DE NASIPA.

INFORME CÁMARA

Página 59. En diciembre de 2013, la sociedad mixta presenta una demanda incidental de impugnación de la lista de acreedores, solicitando la inclusión y reconocimiento del crédito de 57.817 euros correspondiente a los gastos financieros citados y que sea calificado como crédito contra la masa; respecto del resto de créditos, acepta el reconocimiento y calificación dada por la administración concursal. En febrero de 2014, este incidente concursal es admitido a trámite por el juzgado y se está a la espera de su resolución.

COMENTARIOS DE NASIPA.

Existe una legislación concursal que se debe respetar. Llama la atención que la única discusión en el concurso sea sobre el reconocimiento y calificación de los 57.817€ mencionados, por lo que nos remitimos al resultado del incidente concursal sobre ello. En cuanto al resto de créditos y su calificación, se ha admitido por los actuales responsables de las sociedades mixtas, así que no se entienden las menciones del Informe (vid. anteriores apartados) a otras deudas comunicadas y reconocidas o no.

Las deudas concursales que se han reconocido, como es obvio, se pagarán conforme a la legislación vigente y las calificaciones del Administrador concursal. Se debe aclarar en el Informe.

I) GASTOS E INGRESOS DE LA PROMOCIÓN.

INFORME CÁMARA

Página 60. Los beneficios brutos estimados de la promoción ascenderían, por tanto, a 4,65 millones, esto es el 23,79 por ciento sobre el volumen de gasto o el 19,22 por ciento sobre el total de ingresos.

Por último, señalamos que los gastos anteriores estarían sobrevalorados en 1,21 millones que, de acuerdo con la oferta presentada por NASIPA, serían a cargo de ésta y no de la sociedad mixta.

A la fecha de redacción de este informe, se han vendido un total de 21 viviendas y un local por un importe global de 2,82 millones, quedando, por tanto, pendiente de venta un número de 28 viviendas, tres locales y 16 plazas de garaje.

COMENTARIOS DE NASIPA.

Es evidente que guste más o menos a la Cámara la gestión indirecta a través de sociedades mixtas, ha sido de una enorme rentabilidad para el municipio y en definitiva, para el interés público de sus habitantes y adjudicatarios presentes y futuros de la viviendas protegida que, de este modo, consiguen unas viviendas de mejor calidad y más servicios municipales, al generarse importantes beneficios en el municipio. De hecho, es uno de los municipios navarros que no tiene deuda alguna.

Es curioso que el Informe no enfatice esta consecuencia económica tan beneficiosa.

Respecto al cuadro de incremento patrimonial experimentado por el socio privado, proponemos el siguiente cuadro comparativo.

NASIPA	S/CAMARA COMPTOS		S/NASIPA		Observaciones
	Dismin	Increment	Dismin	Increment	
Inversión financiera	148.518		148.518		Ok
Haber social disolución Egüés 21, SA		512.531		512.531	Ok
Dividendos percibidos Egüés 21, SA		179.709		179.709	Ok
Reparto de beneficios brutos mediante facturas Egüés 21, SA		865.667		38.646	Ejecución de obras realizadas y justificadas. Bº industrial 5% s/865.667
Comisión de gestión Egüés 21, SA		1.699.042		999.042	Se refleja como beneficio la facturación total sin tener en cuenta los costes incurridos.
Beneficio industrial de la construcción de viviendas (un 5 por ciento) Egüés 21, SA		1.208.626		1.208.626	OK
Total Egüés 21, SA		4.465.575		2.938.554	
Dividendos percibidos Egüés 21-II, SL		132.840		132.840	OK
Comisión de gestión Egüés 21-II, SL		400.000		192.000	Se refleja como beneficio la facturación total sin tener en cuenta los costes descritos en la oferta del concurso (Sobre 3, Pag. 15). No se descuenta los 108.000 € que hubo que abonar.
Beneficio industrial de la construcción de viviendas (un 5 por ciento) Egüés 21-II, SL		614.584		153.646	Debido a la baja que hubo que efectuar para coger la obra, no se obtuvo un beneficio del 5% sino del 1,25%
Gasto de la promoción que debieron ser a su cargo		1.259.616		642.404	Parte correspondiente a Nasipa reconocida al socio (51%)
Patrimonio neto de Egüés 21-II, SL a 31 de julio de 2013 (48,97 por ciento)		630.167		630.167	Ok
Total Egüés 21-II, SL		3.037.207		1.751.057	
Total	148.518	7.502.782	148.518	4.689.611	
Total incremento neto		7.354.264		4.541.093	



Alegaciones presentadas por D^a. Carolina Potau Menéndez



A: Cámara de Comptos

Estimados Señores:

En relación con el informe provisional emitido por Uds., "la gestión de las sociedades públicas del Ayuntamiento del Valle de Egüés (2004-2013), que recibí por correo certificado el martes día 10, les comunico de nuevo que deje cualquier responsabilidad tanto política como laboral en el ayuntamiento del valle de Egüés en Mayo del año 2011, y abandone mi acta de concejal en Noviembre del mismo año.

Me ha sorprendido la rapidez con la que han pasado ustedes por alto la mayoría de las sugerencias y opiniones que se les han remitido, teniendo en cuenta el tiempo de casi un año y medio que les ha costado elaborar dicho informe, y dado los plazos tan exigüos para que los posibles afectados diéramos nuestras opiniones o presentáramos alegaciones, nada menos que 10 días en el primer caso y 8 en este último, **limitando de manera palpable el derecho a la defensa** de los alegantes.

Que en la situación en la que me encuentro ya no tengo ninguna relación ni contacto con el ayuntamiento actual, ni documentación e información del trabajo realizado durante mi tiempo como concejal por lo que solo me ha quedado la memoria para intentar contestar a sus conclusiones, sobre algunos hechos que ocurrieron hace ya casi 8 años.

Habiendo comprobado que en el Informe Provisional no se ha recogido la aclaración que les hice llegar, paso a exponer la misma en forma de **alegaciones** así como alguna más que he podido ir recordando en estos días.

PRIMERA.- En cuanto al hecho de que el cobro de los 300 euros por mi parte de la sociedad Andacelay SL, por el trabajo de realizar la contabilidad y cumplir con todas las obligaciones fiscales y mercantiles supone un menoscabo de los recursos públicos, perdonen en que discrepe totalmente, dado que este era un trabajo obligatorio a realizar y que el ayuntamiento no había persona capacitada para realizarlo, ya que la interventora solo tiene conocimiento de contabilidad pública. Se valoro la posibilidad de contratar una asesoría o un gerente, a los que "habría que pagar" y cuyo coste hubiera sido muy superior al que se me pago a mi; así que **se decidió por unanimidad en el consejo de administración** cuya acta ustedes poseen, por parte de todos los consejeros que representaban a los distintos partidos políticos que era mejor solución, mas económica y eficiente que fuera yo quien realizara este trabajo, dados mi conocimientos y experiencia. Así que menoscabo económico no hubo, en todo caso se produjo un ahorro de costes. Este trabajo era adicional a mis responsabilidades como concejal delegada del ayuntamiento.

En cuanto al hecho de la posible incompatibilidad de cobrar esa retribución entiendo deben recoger taxativamente en el Informe, que en el Consejo en el que se tomó dicha decisión, estuvo presente la asesora jurídica del ayuntamiento y no hizo ningún comentario sobre el tema, y esa es su labor, asesorar a los políticos sobre la validez jurídica de las decisiones tomadas. No hubo **advertencia de ilegalidad en el acuerdo adoptado** por unanimidad en el Consejo de Administración de Andacealy.

Tampoco se hizo durante todo el tiempo que estuve cobrando, sino recuerdo mal unos 5 años y medio, por parte de ningún técnico jurídico del Ayuntamiento. Dos años después de mi marcha aparece un informe sobre este asunto (supongo que elaborado a petición de los consejeros actuales). **Entiendo que debe quedar claramente recogido en su Informe que durante años no se advirtió de la supuesta incompatibilidad de las funciones.**

Además era un hecho conocido por todos los empleados del ayuntamiento, y concejales de todos los partidos y que, como ustedes comentan, este hecho se declaró a nivel fiscal tanto en la sociedad como en mi declaración anual del impuesto sobre la renta por lo que es evidente que era un tema transparente y que nadie en todo este tiempo lo cuestionó.

SEGUNDA.- En cuanto al hecho de la **validez de las facturas que Andacelay SL emitió;** estas facturas **son totalmente reales** corresponden a unos trabajos burocráticos y de control realizado por parte de la sociedad publica con los recursos propios del ayuntamiento, relacionados con las obras de Nasipa y que se decidieron cobrar.

Hubieron una serie de imprevistos iniciales en la obras, además de unas mejoras en las viviendas que, entiendo, el socio privado habrá de justificar, y como por parte de Andacelay SL se negó a pagar dichos incrementos de precio, puesto que la obra se adjudicó con precio cerrado, después de muchas reuniones y discusiones se consideró que los imprevistos y las mejoras eran necesarias y previsibles en futuras promociones, y que la sociedad pública debía ejercer mayor control de las mismas.

Por lo que **las facturas corresponden a esas gestiones y funciones de supervisión, control, y seguimiento de las obras,** para asegurar que las mejoras y las variaciones eran reales y ajustadas a las necesidades. Y por supuesto para que el beneficio final de la promoción no se viera afectado por el incremento de gasto en la obra.

De esta manera **las previsiones de los beneficios se cumplieron,** habiendo realizado un efectivo trabajo y control por parte de la sociedad pública.

TERCERA.- En cuanto al tema de los gastos financieros es cierto que en el concurso se valoró positivamente el hecho de que Nasipa asumiera los gastos financieros de la promoción.

Dado que cuando yo abandone el ayuntamiento recién se habían empezado las obras, y para ese momento las ventas estaban siendo un éxito como las anteriores promociones, el **acuerdo tácito era que los gastos financieros se compensarían al final de la misma** cuando se supiera el **coste real.** Nadie podía sospechar las renuncias que luego sucedieron, muy por encima de las habituales, seguramente consecuencia de la campaña difamatoria que se lanzo desde un sector del ayuntamiento, así como la crisis económica que haría aumentar notablemente dichos costes financieros.

A pesar de todo esto, la gestión de dichos gastos correspondería a las personas que posteriormente asumieron el control de la sociedad, no al consejo en el que yo estaba presente ya que a partir de Mayo del 2011, aunque seguíamos a nivel mercantil nombrados como consejeros, a nivel práctico no realizábamos ninguna función en la misma.

Les solicito comprueben y verifiquen este extremo, ya que considero es de suma importancia **determinar quien ejerció el control de la obra y el devenir de la última promoción.**

Como conclusión quisiera decir que la gestión de las sociedades mixtas generó al ayuntamiento un beneficio muy superior al que se hubiera conseguido en caso de la enajenación directa de las parcelas, lo que ha redundado de manera directa en todos los vecinos del valle, con mejores servicios e infraestructuras. Además esta gestión dejó al ayuntamiento, tras mi marcha, en una inmejorable situación económica para hacer frente a las futuras necesidades del mismo.

Por lo expuesto solicito a la Cámara, que tenga por realizadas las alegaciones precedentes y sean incluidas en el Informe Definitivo.

Un saludo

Carolina Potau Menéndez



Contestación de la Cámara de Comptos a las alegaciones presentadas al informe provisional sobre las sociedades públicas del Ayuntamiento de Egüés

Analizadas las alegaciones presentadas por D. Alfonso Etxeberria como presidente de Andacelay, S.L., D. José Anastasio Andía como expresidente de Andacelay, S.L., D. Saturnino Luis en representación de la sociedad NASIPA, S.L., y Dña. Carolina Potau como exapoderada de Andacelay, S.L., dado que las mismas no modifican las conclusiones del informe provisional, se acuerda elevar éste a definitivo.

No obstante, esta Cámara manifiesta las siguientes precisiones sobre algunas de las anteriores alegaciones:

A) Alegaciones presentadas por D. Alfonso Etxeberria, presidente de Andacelay, S.L.

Segunda. Adelanto de la financiación por Andacelay de las parcelas A.1. Entendemos, tal como se indica en el informe provisional, que la modificación de la fórmula de financiación para la adquisición de las parcelas A.1. está originada en cambios de la normativa legal acontecidos con posterioridad a tal proceso selectivo. En consecuencia, resulta una causa sobrevenida al desarrollo del mismo.

Cuarta. Contrataciones de la 2ª promoción. Proyecto y dirección de obra. La recapitulación que se refleja en el apartado V del informe constituye un resumen de las conclusiones y de las principales deficiencias observadas en materia de contratación administrativa, no constituyendo un listado exhaustivo de las que contiene el cuerpo del informe, sino solo de aquéllas que se consideran más relevantes.

Sexta. Firma de auditoría de las sociedades mixtas. Sobre esta cuestión, esta Cámara quiere manifestar lo siguiente:

- Desde 2006, según el BORME, coexisten en el despacho de auditoría que cita el alegante dos firmas, una de asesoría y otra de auditoría³². Las facturas que se emiten contra Andacelay por la llevanza de la contabilidad –desde julio de 2011 hasta diciembre de 2012- están encabezadas, en 2011, con el logotipo “Asesores-Audidores” y, en 2012, con el logotipo “Asesores”. En las sociedades mixtas, las facturas que respaldan los trabajos de auditoría están encabezadas con el logotipo “Audidores, SL”.
- La relación con el “segundo grado de afinidad”, no está expresamente contemplado como causa de incompatibilidad dentro de la vigente Ley de Auditoría de Cuentas. Ello no obvia que hubiera sido deseable informar a los consejos de administración de las sociedades mixtas de tal vinculación familiar.

Tal como se indica en el apartado II.1. del informe, el ámbito competencial de esta Cámara de Comptos, de acuerdo con la legislación vigente, se limita a la fiscalización económico-financiera de las entidades del sector público foral, sin que posea competencias para investigar o revisar actuaciones realizadas por personas físicas y/o jurídicas privadas fuera del citado ámbito.

³² Que en 2008 se transforma en SLP



B) Alegaciones presentadas por D. José Anastasio Andía, expresidente de Andacelay, S.L.

En la introducción se refiere al plazo para su presentación. El plazo de 15 días que establece el procedimiento fiscalizador de la Cámara tiene carácter de máximo –como reconoce el alegante– y así se refleja expresamente en dicho procedimiento; se concedió un plazo de 8 días dado que se les había enviado previamente el Borrador Sujeto a Cambios. Además, tradicionalmente se concede una ampliación de dicho plazo para alegaciones, cuando se solicita expresamente y de manera justificada. En consecuencia, no puede admitirse por esta Cámara que se ha limitado su derecho a la defensa.

Segunda. Sobre las facturas emitidas por Andacelay, S.L. a la sociedad mixta Egüés 21, S.A., como ya indicamos en el informe, no consta documentación justificativa sobre la naturaleza de los servicios prestados por el personal del Ayuntamiento que se citan en la alegación; tampoco hay constancia de los mismos en los archivos de las dos sociedades públicas citadas. Además, el texto de la propia factura es genérico, no haciendo referencia expresa a que se refiere a actuaciones de las dos promociones que desarrolló la citada empresa mixta. Por último, indicamos que los importes facturados representan una parte muy relevante de los gastos de personal del Ayuntamiento en los citados ejercicios de 2007, el 10 por ciento, y de 2008, el 18,87 por ciento.

En consecuencia, la inexistencia de respaldo documental suficiente no permite tener en consideración la alegación presentada sobre la utilización de recursos propios del Ayuntamiento y por esos importes.

Sobre las facturas emitidas por NASIPA, S.L., nos remitimos al apartado correspondiente de contestación a las alegaciones presentadas por la citada sociedad.

Tercera y Cuarta. Como están expresadas en los mismos términos que las presentadas por el representante de NASIPA, nos remitimos a esa contestación.

Quinta. En relación con el informe de la Junta de Contratación Pública de Navarra, nos reiteramos en el contenido del informe provisional, dado que los pliegos de la constitución de la sociedad mixta no contienen las condiciones básicas jurídicas, económicas y técnicas que debían regular tales ampliaciones, y éste era el requisito que incluye expresamente el citado informe de la Junta de Contratación, en su página cinco, para la ampliación del contrato a futuras parcelas.

C) Alegaciones presentadas por D. Saturnino Luis, en representación de NASIPA.

C.1. Instancia de presentación de las alegaciones.

En la instancia de presentación de las mismas, el alegante incluye una serie de manifestaciones sobre las que esta Cámara quiere manifestar lo siguiente:

1º. La Cámara de Comptos en sus actuaciones, tal y como viene demostrando desde su restablecimiento, realiza las funciones de fiscalización de acuerdo con la normas de auditoría del sector público de ámbito nacional e internacional, aplicando el máximo rigor técnico y diligencia debida en sus actuaciones y aplicando en todos sus trabajos una posición de escepticismo profesional. En consecuencia, nuestros informes son el reflejo del trabajo realizado por su personal, sin admitir interferencias ni posicionamientos previos



de ninguna naturaleza, resultando inadmisibile el juicio de valor que al respecto hace el alegante.

El mismo rigor y solvencia técnica se aplica en el análisis y revisión de las sugerencias y alegaciones presentadas.

2º. El plazo de 15 días que establece el procedimiento fiscalizador de la Cámara tiene carácter de máximo y así se refleja expresamente en dicho procedimiento; se concedió un plazo de 8 días dado que se les había enviado previamente el Borrador Sujeto a Cambios, el cual conocían desde el 20 de mayo. Además, tradicionalmente se concede una ampliación de dicho plazo para alegaciones, cuando se solicita expresamente y de manera justificada. En consecuencia, no puede admitirse por esta Cámara que se ha limitado su derecho a la defensa.

3º. Confunde el alegante la fecha de la petición parlamentaria con la del inicio del trabajo de campo, concluyendo erróneamente sobre la duración de nuestra actuación. Así, como puede leerse expresamente en el informe en su apartado I. Introducción –que recomendamos su lectura-, el trabajo de campo se inició en el mes de noviembre de 2013 y concluyó en marzo de 2014. Nuestra intención hubiese sido, y así estaba previsto en la Memoria de Planificación del trabajo, concluir el mismo con anterioridad a dicho mes de marzo; sin embargo, tal como se refleja en las limitaciones del informe, la falta de disponibilidad y la incertidumbre sobre la integridad y fiabilidad de los registros contables y de su documentación de las sociedades mixtas dificultó enormemente nuestra actuación.

4º. Indica el alegante que, al Borrador Sujeto a Cambios, se presentaron unas sugerencias de 44 folios. Al respecto conviene precisar que prácticamente la mitad de esas páginas eran copia literal de dicho Borrador. Ello facilitó el trabajo de análisis y contraste de las mismas, por lo que sorprende el comentario de que las mismas se analizaron por esta Cámara en unos “plazos fulgurantes”.

La errónea interpretación del plazo de nuestra actuación que realiza el alegante se vincula, además y sin ninguna razón objetiva, con la rapidez en el análisis las sugerencias recibidas.

C.2. Alegaciones específicas

I. “Naturaleza poder adjudicador de las sociedades mixtas”

Al margen de un error en las alegaciones sobre la página del informe en que se encuentra esa cuestión, solo indicar que, cuando esta Cámara de Comptos en su informe sobre las cuentas de 2006 planteó sus dudas sobre la naturaleza de la sociedad mixta en relación con los procedimientos de contratación a aplicar, fue el propio Ayuntamiento el que solicitó a la Junta de Contratación Pública de Navarra un informe al respecto. Las conclusiones del mismo es lo que se refleja en este informe de fiscalización.

Sorprende el comentario final de esta alegación, cuando del trabajo realizado se desprende un incumplimiento relevante de la normativa de contratación por parte de las sociedades mixtas.

II. “Conclusiones sobre Andacelay”

a) *Venta directa de la parcela 3-A-9*

Las alegaciones que intentan justificar ciertas adjudicaciones y transmisiones directas a las empresas mixtas, deben rechazarse por estar basadas en argumentos jurídicamente



erróneos, con los que, dando carta de naturaleza a actuaciones realizadas en fraude de ley, se pretende avalar la legitimidad de actuaciones contrarias a los más esenciales objetivos y principios en materia de contratación pública. Así por ejemplo, la libre competencia no falseada en los procedimientos contractuales quedaría claramente en entredicho si —como pretende el alegante— se admitiera que los poderes adjudicadores pudieran acudir a mecanismos dirigidos a enmascarar adjudicaciones directas de contratos públicos mediante la utilización de sociedades mixtas. Como es bien sabido y sobradamente repetido por unánime y constante jurisprudencia y doctrina, nunca una sociedad mixta podrá ser calificada como instrumental, (ni como instrumental de la instrumental): no puede ser medio propio y en su relación con las administraciones públicas debe cumplir — si cabe de forma más escrupulosa por su participación pública— con las normas contractuales y patrimoniales aplicables.

Por otra parte, y al margen de las disquisiciones que presenta el alegante, solo comentar, tal y como se refleja en el informe, que la posición de la Junta de Contratación Pública —plenamente compartida por esta Cámara— es que la ampliación a futuras parcelas solo podía hacerse cuando en los pliegos se regulara previamente las condiciones básicas de las mismas, en el orden jurídico, técnico y económico. Los pliegos de constitución de la sociedad mixta no contienen tal regulación.

b) Incremento del precio de venta de las parcelas

La empresa Andacelay, como sociedad mercantil y especialmente como sociedad pública, está obligada a respaldar documental y técnicamente todas sus actuaciones y más aquéllas que presenten repercusión financiera.

d) Ingresos por facturas emitidas por Andacelay como prestación de servicios a la sociedad mixta Egüés 21, SA.

Al respecto, véase la contestación de esta Cámara de Comptos a la segunda alegación presentada por el Sr. Andía.

III. “Conclusiones sobre la sociedad mixta Gestión y Promoción Egüés 21, SA”

b) Obras de construcción de la vivienda de la segunda promoción

El alegante traslada en una serie de comentarios sobre la posible incompatibilidad de NASIPA para concurrir a la licitación de estas obras, aspecto que no se comenta en el Informe. Le recomendamos una lectura rigurosa de nuestro informe.

Lo que sí resulta sorprendente es que:

- Una licitación valorada en 18,37 millones se realice mediante el procedimiento de invitación a tres empresas —entre ellas, el propio socio privado—, restringiéndose la necesaria publicidad y concurrencia exigible legalmente a dicho proceso selectivo.
- Un representante de NASIPA forme parte de la mesa de contratación constituida para valorar las distintas ofertas, entre ellas la de su propia empresa, actuando además como presidente de la misma. Dicho representante nunca debió aceptar dicho nombramiento, ya que al aceptarlo se constituyó en juez y parte.
- La contratación a precio cerrado, cuando se certifica exactamente por el importe de licitación, no permite verificar la realidad de las obras efectivamente ejecutadas.
- Además se observa una contradicción en las alegaciones presentadas, dado que, como posteriormente comentaremos, estas obras, según la empresa NASIPA, presentaron



unas presuntas mejoras e imprevistos que se facturaron al margen del procedimiento establecido.

Por último, respecto a la mención que hace el alegante sobre la venta de un piso por NASIPA al actual Presidente de la Cámara de Comptos, confirmar que tal hecho efectivamente se realizó en julio de 2001. Hasta marzo de 2010, este Presidente no ocupa tal cargo y, además, las causas de incompatibilidad del mismo están reflejadas en la propia normativa de la Cámara, no contemplándose dentro de las mismas, lógicamente, tal circunstancia. Lo absurdo y tendencioso es mezclar esa situación con la posible relación comercial de NASIPA con otras sociedades mercantiles.

c) ICIO y licencias de obra abonados al Ayuntamiento por las dos promociones

De acuerdo con la información aportada por el Ayuntamiento, el 2 de marzo de 2012, el apoderado de la sociedad mixta –a la vez empleado también de NASIPA- presenta al citado ayuntamiento una solicitud para que se proceda a la regularización de los ICIO abonados. Este hecho se refleja expresamente en el informe provisional, por lo que no se entiende el comentario que hace el alegante sobre el “sesgo por la omisión” en el informe de este asunto. Recomendamos nuevamente una lectura rigurosa del informe.

d) Facturas emitidas por Andacelay y NASIPA a la sociedad mixta Egüés 21, SA.

Sobre esta cuestión, esta Cámara señala:

- En la revisión efectuada sobre la documentación puesta a nuestra disposición, tanto las facturas emitidas por Andacelay como por NASIPA a la citada sociedad mixta no adjuntaban documentación justificativa alguna. Por tanto, la ausencia de rigor y de análisis que se achaca a esta Cámara en este aspecto sería imputable directamente a los responsables de la gestión contable de la sociedad mixta por no haber realizado su labor con la diligencia debida. No podemos admitir el comentario del alegante de que se tendría que haber analizado por la Cámara dicha justificación “antes de aventurarse a realizar las manifestaciones falsas que ha llevado a cabo”, cuando no existía justificación alguna para su análisis.
- Esta carencia de justificación puede derivar en pago indebido con presuntos indicios de responsabilidad contable y en otros ámbitos jurídicos.
- En el coste de las promociones que NASIPA presenta al Consejo de Administración de la sociedad mixta, no se incluye como mayor gasto de las promociones los importes de las facturas anteriores.
- Sobre la justificación presentada por NASIPA en la fase de discusión del informe, nos reiteramos en lo que señala el informe. En definitiva, que no podemos concluir sobre la realidad de las mismas dado que no existe evidencia suficiente de por qué se hicieron esas obras, quién las autorizó y porqué no están firmadas por el director de obra y la propiedad.
- Ni el Ayuntamiento ni la sociedad Andacelay han aportado justificación alguna de las facturas emitidas por la citada sociedad a la mixta.
- Sobre la veracidad del documento que nos aportaron los actuales responsables de las sociedades, la Cámara no es el órgano que debe dilucidar si es verdadero o no. Nuestro trabajo se ha limitado a verificar su consistencia y coherencia con la información contable, observándose una coincidencia plena y por ello se ha trasladado al informe.



e) *Gastos de gestión pagados a NASIPA*

Sobre esta cuestión, llama la atención que, en su proceso concursal, la sociedad NASIPA no reclamara que el administrador concursal reconociera las deudas a su favor que afirma en su alegación.

IV. “Conclusiones sobre la sociedad mixta Gestión y Promoción Egüés 21-II, SL”

a) *Fianza no válida para la constitución*

Volvemos a reiterar la conclusión que contiene el informe cuando se indica que dicha fianza, en el caso de existir legalmente, debería haberse mantenido como garantía hasta la ejecución total del contrato, tal y como señalan los pliegos, y no solo hasta la constitución de la sociedad mixta.

c) *Contratación de las obras de construcción*

Señalamos:

- Nuevamente el alegante presenta una serie de comentarios relativos a la posible incompatibilidad de NASIPA para presentarse al proceso selectivo citado. Volvemos a recomendarle una lectura rigurosa de nuestro informe.
- El objeto del contrato de constitución de la sociedad contiene tres elementos, entre los que se encuentra “la redacción del proyecto y dirección de obra”; las ofertas presentadas por cada una de las empresas se acompañan del equipo y del coste de redacción del proyecto y dirección de obra, que es uno de los subcriterios de valoración aplicados. Así en la oferta de NASIPA se informa que el proyecto técnico está prácticamente acabado y que para ello “se ha contactado con un equipo de arquitectos de prestigio que cuentan con una amplia experiencia en la edificación, adjuntando su currículum y compromisos del equipo redactor”; abundando en el tema, en la descripción de los gastos de la promoción se indica quién es el equipo redactor del proyecto y “que la oferta que presenta NASIPA por la redacción del proyecto asciende a 507.000 euros”. Por último el Consejo Administración de Andacelay adjudica el contrato de constitución exclusivamente a la sociedad NASIPA, incluyendo en tal adjudicación, el coste de la redacción del proyecto por 507.000 euros.

Sí es cierto, tal como se indica en el informe, que la sociedad mixta contrata posteriormente de forma diferenciada la redacción y dirección de obra con los redactores del proyecto incluidos en la oferta de NASIPA. Aspecto éste que no estaba contemplado expresamente en los pliegos, pero sí en la oferta de NASIPA.

- Sobre que el domicilio para recabar la oportuna información de las obras y para presentar las ofertas fuera el de la propia empresa NASIPA, en nuestra opinión, ha podido afectar de manera relevante a la objetividad del procedimiento. En los contratos públicos, además del cumplimiento de la normativa legal, es importante también respetar las apariencias formales, al objeto de evitar posibles influencias negativas sobre la concurrencia. Al respecto señalamos que para la constitución de la sociedad mixta se presentaron un total de seis ofertas de empresas constructoras, cinco de ellas con domicilio social en Navarra; en cambio, para las obras de construcción, se presentan solo tres ofertas, y de ellas, dos son empresas de ámbito nacional.

d) *Fianza no válida para el contrato de obras.*

La Cámara afirma en su informe que el aval presentado en marzo de 2012 es válido, no así la imposición a plazo fijo presentada con anterioridad.



e) ICIO y licencia de obra abonados al Ayuntamiento

Sobre esta cuestión, solo indicar que la Cámara de Comptos en sus conclusiones, se apoya –como no podía ser de otra forma- en las actas del consejo de administración que le han sido aportadas por los responsables de la sociedad. La veracidad o no de dichas actas, deberán dilucidarse, en su caso, en otras instancias.

f) Gastos financieros derivados de los préstamos

Contrariamente a lo que se alega, en la contabilidad de la sociedad mixta –cuya llevanza, recordamos, era realizada por la propia NASIPA- estos gastos están imputados como mayor coste de la promoción y no se reconocía expresamente la deuda generada por este concepto. En ninguna acta del Consejo de Administración consta que se aprobara la operatoria que al respecto describe el alegante.

Como consecuencia del concurso de acreedores de NASIPA, los actuales responsables de Andacelay reclamaron al administrador concursal su reconocimiento. Evidentemente el citado administrador concursal aplicó la legislación vigente y reconoció tal deuda, sin que ello agrade o deje de agradar a esta Cámara. El administrador concursal solo vino a reconocer la realidad de la deuda reclamada.

Sobre que los comentarios del informe son “totalmente tendenciosos presuponiendo que en el concurso no se va a cobrar cantidad alguna”, le recomendaríamos al alegante que leyera con rigor el informe, ya que lo único que se afirma es que esa deuda ha sido calificada como subordinada, ocupando el último lugar para su cobro. Al respecto, también indicamos que, de acuerdo con el citado concurso, el valor de los bienes y derechos de NASIPA ascienden a un total de 53,93 millones, mientras que los créditos concursales se cuantifican en 83,55 millones; y solo los créditos calificados como de privilegio especial, ya superan el valor citado de los bienes y derechos.

i) Gastos e ingresos de la promoción

A esta Cámara de Comptos lo que realmente le preocupaba y le preocupa no es el modelo de gestión a través de sociedades mixtas –modelo, que como se indica en el informe, está contemplado en la legislación vigente-, sino el modelo de control aplicado por los poderes públicos sobre la actividad desarrollada por dichas sociedades mixtas. Los resultados del actual informe y el conjunto de irregularidades detectados, vienen a confirmar tal preocupación.

En definitiva, los poderes públicos han dejado prácticamente en manos del socio privado las principales decisiones de gestión de dichas sociedades mixtas, lo que no ha garantizado una gestión legal, transparente y ajustada plenamente a la finalidad de interés público que aquéllas deben perseguir.

Igualmente esta Cámara no puede limitarse exclusivamente a ensalzar la cifra de los resultados obtenidos, cuando se han observado actuaciones que han podido incluso reducir esos resultados. Además, consideramos que, la obtención de “importantes beneficios” por la venta de vivienda protegida, no encaja dentro de los objetivos que debe perseguir una adecuada política pública de vivienda.



D) Alegaciones presentadas por Dña. Carolina Potau, exapoderada de Andacelay, S.L.

Señalamos, en primer lugar, que nos sorprende el comentario que la alegante realiza sobre que “hemos pasado por alto la mayoría de sugerencias y opiniones que se les han remitido”, cuando la Sra. Potau solo hizo comentarios sobre la percepción de retribuciones por su parte.

Al igual que otras alegaciones presentadas, se confunde la fecha de la petición parlamentaria con la fecha de inicio de nuestro trabajo de campo.

Sobre los plazos para presentar alegaciones, y dado que la cuestión se plantea en los mismos términos que las presentadas por el Sr. Andía y el Sr. Luis, nos remitimos a la contestación que efectúa esta Cámara.

Sobre la primera de sus alegaciones, queremos manifestar lo siguiente:

- Llama la atención el comentario de que, en caso de contratación externa, “su coste hubiera sido muy superior al que se le pagó”. De acuerdo con la información analizada y así consta expresamente en el informe, la empresa externa que reemplazó a la alegante en la gestión contable de Andacelay percibió las mismas retribuciones que la Sra. Potau; e incluso, la tercera empresa que actualmente lleva esa gestión contable, percibe por esa labor prácticamente dos tercios menos.
- Hasta la emisión del informe del secretario del Ayuntamiento, no consta, en ningún documento analizado, que se le advirtiera de la incompatibilidad de cobrar una retribución por esas gestiones contables. No obstante, de acuerdo con la normativa, la primera persona responsable del cumplimiento del régimen de incompatibilidades aplicable a los miembros de las corporaciones locales es el propio perceptor.

En relación con la segunda y la tercera alegaciones presentadas y dado que se redactan en los mismos términos que las presentadas por el Sr. Luis, nos remitimos a la contestación que se hace por esta Cámara al representante de NASIPA.

Pamplona, 25 de junio de 2014

El presidente, Helio Robleda Cabezas