



**Sociedad Urbanística Municipal
Iturgain, S.A. (1998-2005)**

(Ayuntamiento de Orkoien)



Diciembre de 2006



CÁMARA DE
COMPTOS
DE NAVARRA
NAFARROAKO
COMPTOS
GANBERA



Índice

	PÁGINA
I. INTRODUCCIÓN	3
II. OBJETIVOS Y ALCANCE	4
III. CRONOLOGÍA DE LA ACTIVIDAD MERCANTIL DE LA SOCIEDAD ITURGAIN, S.A. (1998-2005).....	5
IV. OPINIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	9
IV.1. Opinión sobre los estados financieros.....	9
IV.2. Opinión sobre la legalidad de sus actuaciones	9
V. ESTADOS FINANCIEROS ITURGAIN, S.A. 1998-2005.....	11
VI. RELACIONES FINANCIERAS DE ITURGAIN, S.A. Y EL AYUNTAMIENTO DE ORKOIEN.....	13
VI.1. Compra de solares.....	13
VI.2. Licencias de construcción y venta de parcelas.....	14
VII. PAGOS EFECTUADOS POR ITURGAIN, S.A. A ARANADE, S.L.	16
VIII. GASTOS MINUTAS DE ARQUITECTO Y APAREJADOR (1998-2005).....	18
IX. PAGOS A CONTRATISTAS	19
X. VENTAS DE LA SOCIEDAD ITURGAIN, S.A.	20

ALEGACIONES PRESENTADAS POR LA SOCIEDAD URBANÍSTICA ITURGAIN, S.A.

CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR LA SOCIEDAD URBANÍSTICA ITURGAIN, S.A.





I. Introducción

En sesión celebrada el 14 de noviembre de 2005, la Junta de Portavoces del Parlamento de Navarra adoptó el acuerdo, a petición del Grupo Parlamentario Socialistas de Navarra, de solicitar un informe a esta Cámara sobre todas las operaciones en materia de contratación de trabajos, adquisiciones, venta y valoración de parcelas, adjudicación y venta de viviendas, etc., y en general, de todas las efectuadas por la empresa pública Iturgain desde su constitución.

Con el fin de dar cumplimiento a dicha petición y de acuerdo con la Ley Foral 19/1984, de 20 de diciembre, reguladora de la Cámara de Comptos de Navarra, se incluyó en el programa de trabajo de 2006 la citada fiscalización.





II. Objetivos y alcance

De acuerdo con la petición realizada por la Junta de Portavoces del Parlamento, esta Cámara de Comptos se plantea una fiscalización de las operaciones realizadas por la empresa pública Iturgain con los siguientes objetivos:

- Analizar y describir las operaciones realizadas por la empresa pública urbanística Iturgain, dependiente del Ayuntamiento de Orkoien, desde su creación en 1998 hasta el 31 de diciembre de 2005.
- Verificar que dichas operaciones están contabilizadas y debidamente acreditadas con un adecuado soporte documental.
- Verificar la legalidad de los contratos suscritos por dicha empresa en su actividad de promoción, construcción y venta de inmuebles y terrenos.
- Emitir una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros de la sociedad de los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 1998 a 2005.

En nuestra revisión no hemos verificado la adecuación de las adjudicaciones de viviendas de protección oficial con los baremos establecidos por el Ayuntamiento de Orkoien. Dichas adjudicaciones fueron objeto de revisión por el Gobierno de Navarra que no pudo concluir sus trabajos al no poder acceder a la documentación aportada por los solicitantes. El Consejero de Medio Ambiente, según nos informa, ha sancionado a la sociedad por la comisión de infracciones a la Ley de Protección Pública a la Vivienda, y la fiscalía del Tribunal Superior de Justicia de Navarra ha abierto diligencias informativas.

Los estados financieros de los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2004 y 2005 han sido objeto de una auditoría encargada por la Sociedad a un profesional independiente, con el resultado de opinión favorable para ambos ejercicios.

Para dichos ejercicios, no obstante, hemos analizado las principales áreas de los estados financieros, cuyos resultados y detalles incluimos en nuestro informe.

Esta Cámara de Comptos ya emitió un informe sobre las cuentas del Ayuntamiento de Orkoien, sus patronatos y sociedad urbanística (ejercicio 2003), que fue publicado en el Boletín Oficial de Navarra nº 91 de 23 de septiembre de 2005.

En dicho informe se emitía una opinión sobre determinados contratos de la Sociedad Iturgain, tal y como indicamos en el presente informe.

Nuestro trabajo se ha desarrollado siguiendo los principios y normas de fiscalización aprobados por la comisión de Coordinación de los Órganos Públicos de Control Externo del Estado español, aplicando todas aquellas pruebas de auditoría que hemos considerado necesarias de acuerdo con las circunstancias.

Queremos, por último, agradecer la colaboración prestada por el Ayuntamiento de Orkoien y la Sociedad Gestora Aranade para la elaboración del presente trabajo, realizado por dos técnicos en auditoría y un auditor de esta Cámara.





III. Cronología de la actividad mercantil de la sociedad Iturgain, S.A. (1998-2005)

En 1995

Una empresa privada promueve ante el Ayuntamiento de Orkoien un expediente de modificación de las normas subsidiarias.

En 1996

Se aprueba dicho expediente de modificación y el Plan Parcial del sector residencial de las normas subsidiarias de Orkoien.

Se constituye la Junta de Compensación entre el promotor del proyecto, los particulares propietarios de terrenos y el Ayuntamiento de Orkoien. Dicha Junta aprobó los proyectos de urbanización y reparcelación y ejecutó las obras de urbanización posteriormente cedidas al ayuntamiento.

A raíz de la constitución de dicha Junta, en la que el ayuntamiento era uno de sus miembros como administración actuante y titular de aprovechamientos derivados de sus propiedades en el sector y del 10 por ciento de cesión obligatoria y gratuita, el ayuntamiento entra en contacto con el promotor del expediente de modificación de 1995 a través de la empresa Aranade para la gestión de la participación de dicho consistorio en el sector, ya que pretendía estudiar la viabilidad de actuar directamente como promotor de viviendas sobre las parcelas de su propiedad.

De 1996 a 1997

Tras los estudios de viabilidad técnica, económica y comercial del proyecto, el ayuntamiento constituyó una sociedad anónima de capital exclusivamente municipal cuyo único socio era el propio ayuntamiento de Orkoien.

El Ayuntamiento de Orkoien resultó adjudicatario de las parcelas O.2 y P.1 del proyecto de reparcelación del sector de suelo urbanizable residencial de Orkoien según los aprovechamientos municipales que le corresponden y de las de su propiedad incluidas en la delimitación del sector. Las parcelas están previstas para contener vivienda colectiva y, en concreto, viviendas de promoción pública.

En 1998

En febrero de 1998 el Ayuntamiento de Orkoien aprueba la constitución de la Sociedad Urbanística Iturgain, S.A. (En julio se llevó a cabo su constitución formal ante notario).

Su objeto social es la realización de estudios urbanísticos e instrumentos de planeamiento y ejecución urbanística y promoción, construcción y enajenación de solares, naves industriales y viviendas.





El Ayuntamiento aportó como capital social:

- El pleno dominio de las parcelas G.1, G.2, G.3, G.4, G.5 y G.6 con un valor neto en conjunto de 33.389.774,- ptas. Estas parcelas eran solares urbanos provenientes del proyecto de reparcelación del Sector del Suelo Urbanizable Residencial de Orkoien, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 27 de noviembre de 1997.
- La cantidad de 1.610.226,- ptas. en metálico.

Desde el principio se prescinde de la figura del gerente, prevista en los estatutos de la sociedad, y de la contratación de personal. La gestión urbanística se adjudica directamente a la mercantil Aranade que promovió la modificación de las normas subsidiarias. Así, la sociedad municipal se dota de los órganos representativos (Junta General y Consejo de Administración) pero la gestión de tal sociedad municipal la realiza dicha mercantil privada.

En mayo de 1998, la sociedad municipal y la mercantil gestora otorgan contrato para la gestión inmobiliaria sobre ocho parcelas del ayuntamiento (O.2, P.1, G.1, G.2, G.3, G.4, G.5 y G.6) del proyecto de reparcelación del sector de suelo urbanizable residencial de Orkoien.

A cambio, la mercantil percibirá el seis por ciento del valor en venta de las viviendas, locales, trasteros y garajes que se vendan.

Promoción de 46 viviendas de VPO

La sociedad Iturgain, S.A. compra la parcela P-1 del proyecto de reparcelación del sector de suelo urbanizable residencial de Orkoien al ayuntamiento por un precio de 75 millones de pesetas (522.880 €IVA incluido), sobre la que se proyecta la construcción de 46 viviendas de VPO.

En agosto de 1998 se convoca Consejo de Administración de la sociedad Iturgain, S.A. para proceder a la apertura de ofertas presentadas para la ejecución de las 46 viviendas.

La adjudicación se realiza a la empresa constructora Grupo Inmobiliario Pronavar, S.L. por importe de 469.207.813 ptas. (con un plazo de ejecución de 24 meses).

En 1999

En diciembre de 1999 la empresa constructora tiene problemas financieros y la sociedad Iturgain rescinde el contrato con dicha empresa.

En 2000

En enero del año 2000 se acuerda adjudicar las obras pendientes a la empresa Cogesar, S.L. que respeta precio y plazo por 356.027.488,- ptas.





En 2001

Promoción de 20 viviendas libres

En enero de 2001, en reunión extraordinaria de la Junta General del Consejo de Administración de la sociedad Iturgain, se procede a la apertura de sobres de las ofertas presentadas para la construcción de las 20 viviendas libres en la parcela O.1., adjudicándose a la empresa Sanco por un precio de 314.539.777 ptas. y un plazo de ejecución de 18 meses.

En este ejercicio 2001 comienza a gestarse un nuevo desarrollo urbanístico por iniciativa de Iturgain. Así la sociedad urbanística municipal encarga a su mercantil gestora Aranade la elaboración y tramitación de la modificación de las normas subsidiarias y proyectos de reparcelación y urbanización. El coste adelantado por ésta se reintegrará a la venta de los terrenos. A cambio dicha sociedad obtiene en exclusiva la gestión de dicha venta, cobrando el diez por ciento del precio de venta de los terrenos, según contrato de gestión de terrenos de fecha 21 de enero de 2002.

En 2002

Dos promociones: una de 216 viviendas de VPO y otra de 210 de VPO y libres tasadas

Aprobados los instrumentos de planeamiento y gestión durante el ejercicio 2002, queda definido el sector “ampliación de suelo urbanizable residencial Mendikur”. El ayuntamiento decidió no vender los terrenos que en tal sector le eran asignados, destinándolos a la promoción de 216 viviendas de protección oficial y 210 viviendas de protección oficial y libres tasadas; dichas promociones de viviendas fueron realizadas por la empresa gestora Aranade, sin que se formalizase un nuevo contrato.

En 2003

El 22 de mayo de 2003 se adjudica la construcción de las 216 viviendas de protección oficial a la empresa Ute-Nasipa-Navasfalt, por 15.584.971 € más siete por ciento de IVA y un plazo de ejecución de 23 meses.

En 2004

En junio de 2004 se adjudica la construcción de las 210 viviendas, protección oficial y libres tasadas a la empresa constructora Nasipa, S.L., por 15.624.095 € más siete por ciento de IVA y un plazo de ejecución de 23 meses.

En noviembre de 2004, el ayuntamiento se percató de que Aranade estaba promocionando y cobrando por la venta de viviendas (216 de VPO y 210 de VPO y libres tasadas) el diez por ciento sin base contractual, por lo que se formaliza una modificación del contrato inicial, manteniéndose el porcentaje del diez por ciento, aplicado al precio de venta de las viviendas, a favor de la mercantil gestora. En el





mismo documento hace constar expresamente, por primera vez, la obligación de la mercantil de gestionar íntegramente la sociedad municipal Iturgain, actividad que venía realizando desde la constitución de ésta.

El secretario del Ayuntamiento, al informar sobre esta modificación, a petición del Consejo de Administración de la sociedad municipal, alude a la falta de concurrencia pública y de control efectivo sobre las actividades de la mercantil privada, que gestiona totalmente la sociedad municipal.

En 2005

Promoción de 140 viviendas de VPO

La sociedad municipal Iturgain convocó nuevo concurso público en 2005 para la gestión integral y promoción, construcción y venta de 140 viviendas de protección en cuatro parcelas del Plan Parcial Mendikur. En el mismo ha resultado adjudicataria una empresa distinta de la que hasta ahora venía gestionando la sociedad urbanística municipal, con una contraprestación del seis por ciento del precio de venta de las viviendas y locales.





IV. Opinión, conclusiones y recomendaciones

IV.1. Opinión sobre los estados financieros

De acuerdo con la revisión realizada sobre los ejercicios de 1998-2005, en nuestra opinión las cuentas anuales de dichos ejercicios expresan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y la situación financiera de la Sociedad Urbanística Municipal Iturgain, S.A. y los resultados de sus operaciones de conformidad con los principios contables que le son de aplicación.

IV.2. Opinión sobre la legalidad de sus actuaciones

De acuerdo con la revisión realizada hemos verificado la existencia de excepciones al principio de legalidad que se concretan en:

- La adjudicación en 1998 por parte de la sociedad Iturgain de la gestión urbanística y promoción de parcelas a una empresa mercantil, sin sujetarse a los principios de publicidad y concurrencia. (Esta opinión ya venía reflejada en nuestro anterior informe: apartado IV.3).

- En el año 2002, Iturgain suscribe un nuevo contrato con la mercantil, sin publicidad ni concurrencia, para la gestión de determinados terrenos, sobre cuya venta esta sociedad cobrará el diez por ciento.

Durante los ejercicios 2002 a 2004 dicha sociedad realiza la promoción y venta de 216 viviendas de VPO y 210 de VPO y libres tasadas y pasa de cobrar el seis por ciento estipulado en el primer contrato de 1998 al diez por ciento sin la adecuada cobertura legal ya que el contrato firmado en 2002 era para la gestión de terrenos. (Esta opinión ya veía reflejada en el anterior informe: apartado VI.2).

- En el ejercicio 2004 se firma el último contrato con la mercantil también mediante adjudicación directa, donde se señala que el porcentaje a cobrar de las promociones de viviendas sería el diez por ciento de los precios de venta y es en este contrato donde por primera vez aparece la estipulación relativa a la gestión de la propia sociedad municipal, actividad que se realizó desde 1998 sin la adecuada cobertura contractual.

- Los proyectos y dirección de obra de las viviendas se encargaron directamente al arquitecto contratado por el Ayuntamiento de Orkoien sin sujeción a los principios de publicidad y concurrencia. Circunstancia que se repite en la contratación del aparejador.

Desde el punto de vista de la gestión es de destacar el considerable retraso con que el Ayuntamiento de Orkoien ha venido cobrando la venta de terrenos y licencias urbanísticas de las diferentes promociones, quedando incluso pendiente de cobro la licencia para la primera construcción de 46 viviendas de VPO de 1998 por un importe de 85.021 euros.





En conclusión:

Desde su constitución en 1998, la sociedad urbanística municipal Iturgain, del Ayuntamiento de Orkoien, ha desarrollado su actividad promoviendo y construyendo más de 600 viviendas de protección pública. No obstante, con respecto a la gestión de dicha actividad, debemos indicar que:

- La gestión urbanística del suelo de propiedad municipal es realizada formalmente por la sociedad urbanística municipal Iturgain. Sin embargo, en la práctica, la gestión urbanística, y aún la propia administración económico-financiera de la sociedad municipal Iturgain, es realizada por una mercantil privada.

- No nos consta que se haya establecido y exigido algún régimen de incompatibilidad o exclusividad a la mercantil privada que gestiona el suelo municipal. Así, nada impide que ésta esté actuando, además, privadamente, por sí, mediante sociedades participadas o en representación de terceros, de conformidad con su objeto social, en el ámbito territorial de Orkoien.

- No consta que se hayan aplicado por parte del Ayuntamiento procedimientos de control financiero y de eficacia, a los que necesariamente han de estar sometidas las sociedades públicas de propiedad municipal.

De acuerdo con el trabajo realizado y las opiniones y conclusiones expuestas en el anterior informe, *recomendamos*:

- *Introducir mecanismos correctores a la total dependencia que la sociedad urbanística municipal presenta respecto de la mercantil privada que la gestiona íntegramente.*

- *Establecer un adecuado sistema de incompatibilidades, de forma que los gestores de la sociedad urbanística municipal no puedan actuar urbanísticamente a título particular en el término municipal.*

- *Diseñar y aplicar desde el Ayuntamiento los procedimientos de control financiero y de eficacia a que las sociedades de capital municipal han de estar sometidas.*

- *Respetar los principios generales de concurrencia y publicidad que han de informar necesariamente la actividad contractual de las sociedades de capital municipal.*

La sociedad Iturgain, desde septiembre de 2005, fecha de nuestro anterior informe, está poniendo en práctica las recomendaciones de esta Cámara, contratando con una nueva empresa su gestión y el ayuntamiento ha realizado un concurso público para contratar un nuevo arquitecto municipal.



**V. Estados financieros Iturgain, S.A. 1998-2005****BALANCES**

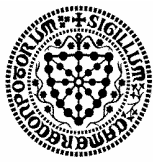
	PESETAS			EUROS				
	AÑO 1998	AÑO 1999	AÑO 2000	AÑO 2001	AÑO 2002	AÑO 2003	AÑO 2004	AÑO 2005
ACTIVO								
INMOVILIZADO								
Gastos de establecimiento	584.155	584.155	233.662	702,17	0,00	0,00	0,00	956
Inmovilizaciones materiales	33.389.774	33.389.774	33.389.774	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Inmovilizaciones financieras	0	(5.795.725)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0
ACTIVO CIRCULANTE								
Existencias	87.252.638	166.173.081	494.379.120	404.830,80	3.843.408,47	6.812.645,07	20.524.339	17.589.767
Deudores	1.981.317	16.580.224	41.650.936	1.218,56	105.840,04	174.310,74	851.876	761.619
Tesorería	15.489.192	72.960.094	19.350.438	546.036,05	762.704,44	1.908.952,38	337.717	1.712.880
	138.697.076	283.891.603	589.003.930	952.787,58	4.711.952,95	8.895.908,19	21.713.932	20.065.225
PASIVO								
FONDOS PROPIOS								
Capital	35.000.000	35.000.000	35.000.000	210.354,00	210.354,00	210.354,00	210.354	210.354
Ajuste capital a euros	0	0	0	0,24	0,24	0,24	0	0
Resto de reservas	0	0	0	0,00	408.018,82	408.854,02	726.841	496.037
Pérdidas y ganancias (Nº/pérdida)	0	0	0	408.018,82	835,20	317.987,30	(230.804)	3.047.567
ACREEDORES A LARGO PLAZO	0	574.506.448	574.506.448	0,00	1.000.729,58	245.203,56	904.580	1.614.882
ACREEDORES A CORTO PLAZO	103.697.076	(325.614.845)	(20.502.518)	334.414,52	3.092.015,11	7.713.509,07	20.102.961	14.696.384
	138.697.076	283.891.603	589.003.930	952.787,58	4.711.952,95	8.895.908,19	21.713.932	20.065.225



**Pérdidas y Ganancias**

	PESETAS			EUROS				
	AÑO 1998	AÑO 1999	AÑO 2000	AÑO 2001	AÑO 2002	AÑO 2003	AÑO 2004	AÑO 2005
GASTOS								
Consumos de explotación	(284.500)	(1.788.949)	(5.028.756)	4.163.330,84	86.166,58	1.963.974,00	14.369	19.585.907
Dotac. amortización inmovilizado	0	0	0	702,17	702,16	0,00	0	0
Otros gastos de explotación	194.700	0	350.493	7.822,64	31.683,65	32.088,95	163.244	300.212
Gastos financieros-e ^a grupo	0	318.750	0	45.550,28	12.526,34	61.562,13	78.692	344.659
Gastos financieros-otras deudas	89.800	1.611.416	5.157.441	6.671,46	2,70	11.196,61	0	0
Diferencias negativas de cambio	0	0	0	0,00	0,45	0,03	0	0
Gastos y pérdidas ejercicio anterior	0	0	0	0,00	0,00	338,13	0	0
Impuesto sobre sociedades	0	0	0	1.330,38	2,72	1.036,83	(752)	9.937
	0	141.217	479.178	4.225.407,77	131.084,60	2.070.196,68	255.553	20.240.715
RESULTADO EJERCICIO (BENEFICIO)	0	0	0	408.018,82	835,20	317.987,30	(230.804)	3.047.567
INGRESOS								
Importe neto cifra de negocios	0	0	0	4.467.220,60	130.340,83	2.386.155,31	8.382	23.280.401
Ingresos financieros- otros	0	141.217	479.178	2.206,63	1.578,50	2.028,67	16.369	7.885
Diferencias positivas de cambio	0	0	0	0,00	0,47	0,00	0	0
Beneficios vta inmovilizado .	0	0	0	163.993,50	0,00	0,00	0	0
Ingresos extraordinarios	0	0	0	5,86	0,00	0,00	0	0
	0	141.217	479.178	4.633.426,59	131.919,80	2.388.183,98	24.751	23.288.286





VI. Relaciones financieras de Iturgain, S.A. y el Ayuntamiento de Orkoien

Las operaciones efectuadas por Iturgain con el Ayuntamiento de Orkoien, de 1998 a 2005, se recogen en el siguiente cuadro resumen.

Ejercicio		Importe en €	Pagos en €
1999	Compra de terrenos	522.880	90.152
2001	Compra de terrenos	0	432.729
2002	Compra de terrenos	1.946.165	0
2003	Compra de terrenos	1.649.084	173.590
2005	-	0	7.675
	Total	4.118.129	704.145
2002	Licencias construcción	52.872	0
2003	Licencias construcción	440.057	0
2004	Licencias construcción y venta parcelas	594.726	0
2005	-	4.509	1.092.164
	Total	1.092.164	1.092.164
	Total general	5.210.293	1.793.309

A continuación desarrollamos los datos resumen del cuadro:

VI.1. Compra de solares

Ejercicio 1999

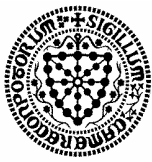
Iturgain S.A., compró al ayuntamiento la parcela P.1 del sector residencial sobre la que se construiría la promoción de 46 viviendas de viviendas de protección oficial por un importe de 522.880 € (IVA incluido). El pago aplazado sin interés se realizó parte en 1999 (90.152 €) y el resto en 2001 (432.729 €).

Ejercicio 2002

La segunda adquisición de parcelas por Iturgain tiene lugar en el año 2002. Iturgain compra al ayuntamiento la parcela O.2, un solar del sector de suelo urbanizable residencial de Orkoien sobre el que se construirán 20 viviendas libres, por un importe de 181.265 € (IVA incluido).

Las condiciones de pago son las mismas que en la compra anterior, según consta en la escritura: *“el precio queda aplazado y se hará efectivo en el plazo máximo de tres años, sin interés alguno”*.





Parte de esta compra se salda en 2003 de la siguiente manera: la S.U. Iturgain, S.A. paga por cuenta del ayuntamiento las certificaciones presentadas por la constructora por la Plaza pública de las viviendas que ascienden a 173.590 €. En enero de 2005 la S.U. Iturgain, S.A. paga al ayuntamiento el último plazo por esta compra que asciende a la cantidad de 7.675,12 €

El 30 de mayo de 2002 el ayuntamiento y la S.U. Iturgain, S.A. otorgan una escritura de cesión de fincas, previas segregaciones, por valor de 1.764.899 € (IVA incluido). Estas son las fincas rústicas A.11, A.12, A.13, A.14, A.15, A.16, A.17 y A.18 afectadas por la modificación de las normas subsidiarias para la ampliación del suelo residencial Mendikur, fincas que transmite el ayuntamiento a Iturgain al objeto de que la sociedad municipal forme parte de la correspondiente Junta de Compensación y pueda actuar como titular de los referidos bienes. Sobre estas parcelas se construirían posteriormente las 216 viviendas.

Dicho importe está pendiente de pago a 31 de diciembre de 2005. El pago se realiza en este año 2006.

Ejercicio 2003

En el año 2003 la S.U. Iturgain, S.A. compra al Ayuntamiento de Orkoien las parcelas A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7 y A.8 resultantes de la ampliación del sector residencial Mendikur por importe de 1.649.084, 45 € (IVA incluido).

Estas parcelas están sin pagar puesto que en las escrituras se establecía que *“el precio será satisfecho, sin devengo de interés alguno, no más tarde de los noventa días siguientes a la terminación de la promoción y, en todo caso, antes del día 31 de julio de 2007”*.

Sobre parte de estas parcelas se construiría la promoción de 210 viviendas; concretamente en las parcelas de la A.4 a la A.8 y en la A.9 (que ya eran de la S.U. Iturgain, S.A.). En el resto de parcelas, A.1, A.2, A.3 y A.10, se construyen en la actualidad (2006) otra promoción de 140 viviendas, si bien están gestionadas por otra empresa distinta de Aranade.

VI.2. Licencias de construcción y venta de parcelas

En el cuadro resumen podemos ver las cifras globales registradas por estos conceptos y el importe devengado en los diferentes ejercicios desde el año 2002 al 2005, cuyo pago al ayuntamiento no se produce hasta el ejercicio 2005.

Como dato común a las licencias de obras hay que destacar que la S.U. Iturgain, S.A. las ha pagado con mucho retraso; se concedieron licencias en 2002 (para las 20 viviendas), 2003 (para las 216 viviendas) y 2004 (licencias A.4/A.9, 210 viviendas) y se pagaron todas en enero de 2005, sin recargos, a partir de una reclamación del secretario del ayuntamiento.

La licencia para la primera construcción de 46 viviendas de VPO se liquidó por el ayuntamiento pero Iturgain no la pagó. Su importe asciende a 85.021 € según liquidación del 16 de octubre de 1998.

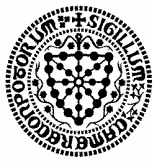




El Ayuntamiento de Orkoien como aportación inicial de terrenos en la constitución de la sociedad Iturgain, S.A. en 1998, entregó las parcelas G.1 a G.6 cuya valoración se cifró en 33.389.774,- ptas. según informe de un experto en valoraciones inmobiliarias nombrado por el Registro Mercantil de Navarra. Estipulando en su momento que caso de venderse el beneficio sería para el ayuntamiento.

Iturgain vendió dichas parcelas en noviembre de 2001, aunque no se registra como deuda al ayuntamiento hasta el 2004, obteniendo un beneficio de 27.286.223 ptas. (163.993,5 €), y este importe no se abona al ayuntamiento hasta el año 2005.





VII. Pagos efectuados por Iturgain, S.A. a Aranade, S.L.

Según se desprende de los datos de la contabilidad de la S.U. Iturgain, S.A., los pagos satisfechos por ella a su sociedad gestora Aranade, S.L., en el periodo 1995 a 2005 ascienden a un total de 4.051.999,07 € (IVA incluido) (674.195.916,- ptas.), distribuidos a lo largo de los años según puede verse en el cuadro siguiente, una vez deducido el IVA:

Pagos por gestión efectuados a Aranade entre 1995-2005 (en euros)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total
46 VPO	89.151,25	129.818,61	48.783,00	0,00	0,00	0,00	0,00	267.752,86
20 viviendas	0,00	0,00	0,00	86.545,72	72.626,53	0,00	0,00	159.172,26
216 VPO	0,00	0,00	0,00	0,00	160.600,04	326.278,95	1.687.029,08	2.173.908,07
210 VPO-PLT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	231.129,42	270.160,85	501.290,27*
GEST. TERRENO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302.099,02	0,00	302.099,02
TOTALES	89.151,25	129.818,61	48.783,00	86.545,72	233.226,57	859.507,39	1.957.189,93	3.404.222,48

Pagos por honorarios de proyectos adelantados a Aranade entre 1995-2005 (en euros)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total
216 VPO	0,00	0,00	0,00	0,00	3.186,90	6.474,58	33.476,88	43.138,36
210 VPO-PLT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.253,71	4.972,04	9.225,75
GEST. TERRENO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.516,03	0,00	36.516,03
TOTALES	0,00	0,00	0,00	0,00	3.186,90	47.244,32	38.448,92	88.880,14

* De esta promoción de viviendas quedan por vender la mayor parte a 31 de diciembre de 2003, por lo que a la Sociedad Aranade le quedan por percibir dos millones de euros (aproximadamente) en los próximos ejercicios.

Estos pagos se realizaron en virtud de los distintos contratos suscritos entre la S.U. Iturgain, S.A. y Aranade, que son los siguientes:

- Contrato de fecha 04-05-98, gestión inmobiliaria.
- Contrato de fecha 21-01-02, gestión de los terrenos.
- Anexo al contrato de gestión de terrenos, de 11-11-2004.

El contrato suscrito el 4 de mayo de 1998 entre la S.U. Iturgain, S.A. y Aranade, S.L. por el que se le encargaba a ésta la gestión inmobiliaria de las viviendas, garajes, trasteros y locales futuros en los solares indicados en el dicho contrato, establecía en su Estipulación cuarta como contraprestación del mismo, "... el 6 por 100 del valor en venta de las viviendas, locales, trasteros y garajes que se vendan fruto de sus gestiones".





En virtud de este contrato, Aranade cobra el seis por ciento de la venta de viviendas y locales y garajes de las dos primeras promociones de 46 viviendas de VPO y las 20 viviendas libres.

El 21 de enero de 2002 se firma el segundo contrato con Aranade ya no para la promoción y venta de viviendas, que Iturgain en principio parece que no tenía intención de construir, sino para la gestión de terrenos, en concreto las parcelas números 82-B, 593-B, 593-C y 822 del polígono, terrenos clasificados según las normas subsidiarias de Orkoien como suelo no urbanizable.

Aranade, según este contrato, se encarga de todas las gestiones de modificación de las normas urbanísticas, reparcelación y urbanización (es decir, la gestión del suelo). Aranade percibirá en concepto de honorarios el diez por ciento del precio de venta de dichos terrenos siempre que el mismo sea igual o superior a 24,4 €/m².

Posteriormente la sociedad Iturgain decide construir sobre la mayor parte de dichos terrenos 216 viviendas de VPO y 210 viviendas de VPO y libres tasadas.

Así pues, Aranade empieza a cobrar por la promoción y venta de dichas viviendas en el año 2003 y 2004 (hasta noviembre) el diez por ciento del precio de venta de las viviendas, locales y garajes, sin el correspondiente soporte contractual, según podemos ver en el detalle de pagos incluido previamente.

Tampoco queda constancia en las actas de la sociedad del motivo del cambio de los honorarios de Aranade, del seis por ciento que venía cobrando al diez por ciento que comienza a cobrar en el ejercicio 2003, y que posteriormente se fija en el nuevo contrato de año 2004.

Es el 11 de noviembre de 2004 cuando se firma el “Anexo al contrato de gestión de terrenos suscrito entre Aranade, S.L. e Iturgain, S.A.” por el que la mercantil Aranade se encargará de gestionar de modo integral la promoción de viviendas sobre solares propiedad de la S.U. Iturgain, S.A., correspondientes a 216 VPO y 210 viviendas de protección oficial y libres tasadas hasta la entrega de las mismas a sus adquirentes.

Como contraprestación Aranade percibirá el diez por ciento del precio de venta final de las viviendas, locales, garajes y trasteros que irá percibiendo simultáneamente al momento en que vaya percibiendo el precio Iturgain, más la parte proporcional de los honorarios de los proyectos adelantados por Aranade, de acuerdo con el contrato de gestión de los terrenos de fecha 21 de enero de 2002, concepto este que se paga en el año 2004 por un importe de 392.793 € que puede verse en el detalle de pagos.

Aranade asume la obligación de gestionar íntegramente la S.U. Iturgain, S.A. hasta el momento en que concluya totalmente la gestión de la promoción de las viviendas que le han sido encomendadas, estando incluida dicha gestión en los honorarios estipulados, y esta es la primera vez que se hace mención en un contrato a la gestión integral de las sociedad, gestión que venía realizándose desde su creación en 1998.





VIII. Gastos minutas de arquitecto y aparejador (1998-2005)

El total de gastos por estos conceptos asciende a 986.850 € o 164.197.955 ptas. que se desglosan así:

Minutas	Importe en euros
Arquitecto	784.226
Aparejador	202.624
Total	986.850

La adjudicación por Iturgain de los proyectos y dirección de obra de las diferentes promociones al arquitecto municipal se realizó directamente, sin sujeción a los principios de publicidad y concurrencia, y posible incompatibilidad.

Asimismo, la contratación del aparejador se realizó directamente, sin sujeción a los principios de publicidad y concurrencia.

Los responsables del ayuntamiento y de la sociedad nos indican que desde el primer momento entendieron que los proyectos de la sociedad municipal debían ser realizados por el arquitecto del ayuntamiento. Dicho arquitecto cobró sus minutas aplicando un porcentaje inferior al establecido por el colegio de arquitectos, trabajando conjuntamente con el aparejador de su equipo.

En mayo de 2006 el ayuntamiento ha convocado un concurso público para contratar un un nuevo arquitecto municipal.





IX. Pagos a contratistas

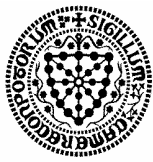
A continuación recogemos las certificaciones recibidas de los distintos contratistas desde 1998 a 2005 y los pagos realizados por la empresa Iturgain en dicho periodo.

(en euros)

	Certificaciones	Pagos de Iturgain
Pronavar, S.L.	372.713	372.713
Cogesar, S.L.	2.587.860	2.587.860
Sanco, S.A.	2.125.556	2.125.556
Nasipa-Navasfalt-Ute	16.777.831	15.953.853
Nasipa, S.L.	10.809.653	5.653.672
Total	32.673.613	26.693.654

La adjudicación de las distintas promociones a los contratistas se ha realizado cumpliendo razonablemente con los principios de publicidad y concurrencia.





X. Ventas de la sociedad Iturgain, S.A.

Las ventas de viviendas, locales y garajes de la empresa Iturgain en el periodo auditado 1998-2005 ascienden a 30,2 millones de euros, con el siguiente detalle por ejercicios:

Ejercicio	Descripción	Importe (en euros)
2001	Ingresos venta locales	675.938,03
	Ingresos venta viviendas	3.789.614,82
	Varios- Entrega viviendas (mandos)	1.667,75
Total 2001	Venta 46 viviendas VPO y locales	4.467.220,60
2002	Ingresos a cta. comunidad propiet.	5.496,29
	Ingresos ampliacion-Aranade	124.844,54
Total 2002		130.340,83
2003	Ingresos venta viviendas	2.096.931,23
	Ingresos venta locales	261.363,49
	Ingresos servidumbre	23.740,00
	Ingresos por cta. cdad. propiet.	2.008,25
	Ingresos ampliacion. Aranade	2.112,34
Total 2003	Venta 20 viviendas libres y locales	2.386.155,31
2004	Venta solar ampl. sector Mendikur	8.382,00
Total 2004		8.382,00*
2005	Ventas viviendas	23.280.401,37
Total 2005	Venta 216 viviendas de VPO	23.280.401,37
TOTAL GENERAL		30.272.500,11

* A 31 de diciembre de 2005 falta por vender la promoción de las últimas 210 viviendas de VPO y libres tasadas.

El precio de las viviendas de protección oficial es el establecido en los módulos oficiales en los diferentes ejercicios.

El precio de las 20 viviendas libres construidas en la parcela O.2 se estableció en un 15 por ciento superior al módulo establecido para las viviendas de protección oficial libres tasadas.

Los locales vendidos tienen un precio medio de:

- 762 €/m². en 2001 y
- 1.102 €/m². en 2003





Informe que se emite a propuesta del auditor Francisco Javier Sesma Masa, responsable de la realización de este trabajo, una vez cumplimentados los trámites previstos por la normativa vigente

Pamplona, 21 de diciembre de 2006

El presidente, Luis Muñoz Garde





Alegaciones presentadas por la Sociedad Urbanística Iturgain, S.A.





A LA CAMARA DE COMPTOS

DON CASIMIRO LARREA RUIZ, con D.N.I número 15767255L, Presidente de la Sociedad Urbanística Municipal ITURGAIN S.A. como tengo suficientemente acreditado ante Vd. comparezco y DICE:

Que a la vista del Informe Provisional de fiscalización sobre la actividad mercantil de la Sociedad Iturgain S.A. pasamos a formular sobre el mismo las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.- El informe vuelve a insistir en la relación contractual entre ITURGAIN S.A. y ARANADE S.L. que ya fue objeto del informe publicado en el B.O.N. nº 91 de 23 de Septiembre de 2005, por lo que entendemos que ello constituye una reiteración innecesaria, bastando con remitirse a dicho informe en el aspecto indicado.

No creemos que esa entidad cuando fiscaliza a cualquier ente público vuelva a reproducir los informes emitidos anteriormente, salvo para constatar el cumplimiento o incumplimiento de subsanación de defectos y recomendaciones.

En todo caso, entendemos que al menos y en estricta justicia, se debería hacer referencia a la subsanación de los defectos denunciados en aquel informe y seguimiento de las recomendaciones en el mismo contenidas que se concretan entre otras en las siguientes:



a).- La gestión de la promoción de las últimas 140 viviendas protegidas se adjudicó previo concurso público junto con la gestión de la Sociedad, con fecha 7 de abril de 2005.

b).- Se adscribió una auxiliar administrativo a la Sociedad, con fecha 2 de marzo de 2006, para general información económico financiera y controlar los ingresos y gastos de la estructura de la Sociedad, al mismo tiempo que actúa como interlocutor principal de los gestores de las promociones inmobiliarias en curso.

c).- El control financiero y de oficio se efectúa ya a través de un seguimiento de los Planes de Negocio aprobados por el Consejo de la Sociedad, con un mayor control de la intervención municipal en la gestión económico financiera de la Sociedad y con presencia letrada municipal en las reuniones de los órganos de la Sociedad.

d).- El régimen de incompatibilidades además de que, como se señalaba en informe anterior, carecía de cobertura legal, limitaría la concurrencia a concursos públicos, cuando además no existe ninguna incompatibilidad en que el adjudicatario de una promoción de viviendas públicas, promocióne otras actuaciones en el municipio.

SEGUNDA.- Al margen de lo anterior, que curiosamente supone la mayor parte de este nuevo informe, entendemos que deben ser rectificadas las siguientes afirmaciones:

a).- Pag. 6 (en 1996) la Junta de Compensación no se constituye entre el promotor del Proyecto y el Ayuntamiento, sino que la constituyen los



propietarios de los terrenos y el Ayuntamiento como titular de terrenos y administración actuante, por imperativo legal.

b).- Pag. 7, la figura del Gerente en los Estatutos de la Sociedad, es una posibilidad, nunca una obligación.

c).- Pag. 8 en 2001. ITURGAIN no adjudica a ARANADE ninguna modificación de NNSS.

ARANADE tiene el encargo de la mayoría de los propietarios porque también lo eran del primer Sector, de tramitar y negociar la reclasificación, por ello presenta un proyecto de ampliación del Sector para construir unas 200 viviendas unifamiliares que resulta aceptado por el Ayuntamiento con varias condiciones: 1ª incorporación de terrenos comunales del montículo colindante, 2ª previsión de al menos 600 viviendas protegidas además de las unifamiliares y 3ª redacción de la modificación del planeamiento por el Arquitecto Municipal.

Con base a ello se suscribe en 2001 un Convenio entre los propietarios de terrenos y el Ayuntamiento de Orkoien y en 2002 ITURGAIN suscribe idéntico contrato con ARANADE por el que tenían los propietarios mayoritarios de la modificación.

Los Proyectos de Urbanización y Reparcelación lógicamente, no los adjudica ni ITURGAIN ni el Ayuntamiento sino la Junta de Compensación donde el Ayuntamiento y/o ITURGAIN son minoritarios.

d).- Pag. 9.- El Secretario del Ayuntamiento no solo alude a la falta de concurrencia pública y control efectivo sobre las actividades de la mercantil



privada sino que también a cuestiones tales como la “doctrina de los actos consentidos”, “principio de rigor iuris versus”, “la prevalencia del mantenimiento de la satisfacción del interés público” y que el anexo al contrato propuesto se adecua a la legalidad.

e).- Pag. 10.- El apartado IV.2 en sus tres primeros apartados es una reiteración del informe anterior sin que añadir las rectificaciones ya efectuadas por ITURGAIN.

f).- Pag. 10.- Ultimo Párrafo. El retraso con que el Ayuntamiento cobra la venta de los terrenos o las licencias será problema del Ayuntamiento no de ITURGAIN S.A. y el Ayuntamiento no es objeto de este informe de fiscalización. En todo caso, el precio de los terrenos se abonan en los plazos contratados aprobados por el Ayuntamiento. Téngase en cuenta que la transmisión de terrenos entre un Ayuntamiento y su instrumental puede ser incluso gratuita.

g).- Por lo que se refiere al Arquitecto Municipal entendemos que deberíamos reconocerse al menos tres cuestiones de forma expresa:

1º).- Que su contrato con el Ayuntamiento le autorizaba y preveía la elaboración de proyectos y dirección de obras para el Ayuntamiento y por tanto para la Sociedad que no es sino un modo de gestión directa.

2º).- Que los honorarios percibidos suponen una reducción de más del 60 % sobre los porcentajes mínimos del Colegio de Arquitectos, no como se dice en la página 20 del informe que cobró un porcentaje inferior a los porcentajes máximos establecidos por el colegio de arquitectos.



3º) Si la posible incompatibilidad se refiere a su condición de miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, a ese respecto hay que precisar que el proyecto de las 46 viviendas fue realizado por el arquitecto municipal en junio de 1998, y la Sociedad se formalizó en julio de ese mismo año. El 30 de noviembre de 1999, el arquitecto municipal cesa como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, y el proyecto de las 20 viviendas se realiza en el mes de marzo de 2001, y los de las 216 y 210 viviendas son de julio de 2003 y mayo de 2004. Por lo que se puede afirmar que el arquitecto municipal cuando ha realizado los proyectos encargados no era en ningún caso miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, por lo que no es posible incurrir en incompatibilidad alguna.

Por último, consideramos que la fiscalización de la Cámara de Comptos no debe limitarse a criticar, poner de manifiesto deficiencias y efectuar recomendaciones, sino que también deberían reconocerse actuaciones positivas cuando éstas superan ampliamente los mínimos legales.

En este sentido, entendemos que expresamente debería reconocerse en ese informe al menos dos cuestiones de especial trascendencia para el interés general:

1º).-Tras el Convenio con los propietarios de suelo, la modificación de las NNSS de Orkoien, ampliación del Sector de suelo residencial, establece una previsión de más del 70% de vivienda protegida que además se adjudicara toda ella al Ayuntamiento de Orkoien y a ITURGAIN.



2º).- Las promociones de 216 y 210 viviendas acogidas a los módulos de 2003 y 2004 en lugar de originar las pérdidas han generado beneficio, lo que sería más que de justicia reconocer cuando la propia Cámara en su informe de 22 de Marzo de 2004, que sirvió de base para una importante subida del módulo, afirmaba (pag. 15) que cada vivienda protegida generaba un déficit de 15.190,86 Euros que podía, en su caso, compensarse o reducirse con locales y garajes libres.

Pues bien, en nuestro caso y descontando ya el 10% de ARANADE, el beneficio asciende a más de 12.000 Euros por vivienda con los módulos anteriores a la subida propiciada por el informe de esa Cámara de 2004.

Quizás algo se podía decir al respecto a favor de la gestión de ITURGAIN.

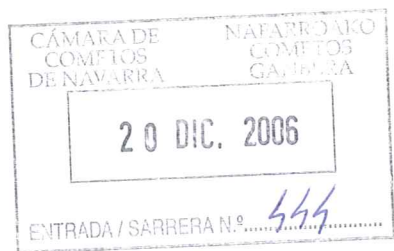
Por lo expuesto,

SUPLICO A VD que tenga por formuladas las alegaciones que anteceden, rectificando el informe en el sentido expuesto.

Orkoien, 15 de Diciembre de 2006.

Fdo. D. Casimiro Larrea Ruiz.


HIRIGINTZA SOZIJETATEA
ITURGAIN, S.A.
SOCIEDAD URBANISTICA
Iturgain Enparantza
31160 ORKOIEN (Nafarroa)
Plaza Iturgain, s/n
31160 ORKOIEN (Navarra)



FRANCISCO J. SESMA MASA

Orkoien a 19 de diciembre de 2006

Estimado señor:

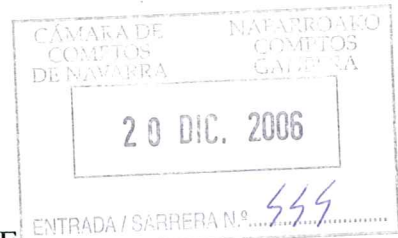
Se adjunta certificación emitida por la Delegación del Colegio de Arquitectos sobre el criterio de ese Colegio sobre aplicación de normativa de incompatibilidades en el visado de proyectos realizados por Don Juan Pedro Egea Noain para la Sociedad Urbanística Iturgain, al objeto de que el mencionado documento se incorpore al informe de alegaciones presentado.

Agradeciendo de antemano su interés, aprovecho la ocasión para saludarle atentamente.

Casimiro Larrea Ruiz
Presidente del Consejo de Administración



Iturgain Enparantza
31160 ORKOIEN (Navarra)
Plaza Iturgain s/n
31160 ORKOIEN (Navarra)



JOSE LUIS SALCEDO GARAYALDE

Arquitecto/a colegiado/a en esta Delegación
y Director Gerente de la misma

Certifico:

Que de los datos obrantes en los archivos de esta Delegación resulta que el Arquitecto **Don JUAN PEDRO EGEA NOAIN**, colegiado como residente en este Colegio desde el 10 de marzo de 1976, comunicó su contratación como asesor municipal del Ayuntamiento de ORCOYEN en noviembre de 1992.

Así mismo, que es criterio de este Colegio, a efectos de la aplicación de la normativa sobre incompatibilidades, considerar a las sociedades municipales como si de la propia Administración se tratase, por lo que los trabajos profesionales que la Sociedad Urbanística Iturgain encargó en su momento al arquitecto D. Juan Pedro Egea Noain fueron considerados como del propio Ayuntamiento de Orcoyen obteniendo, en consecuencia, el reglamentario Visado colegial.

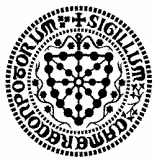
Y para que conste donde proceda, expido el presente certificado, que sello con el de esta Delegación, en Pamplona, a diecinueve de diciembre de dos mil seis





Contestación a las alegaciones presentadas por la Sociedad Urbanística Iturgain, S.A.





CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES AL INFORME PROVISIONAL DE LA SOCIEDAD URBANÍSTICA MUNICIPAL ITURGAIN, S.A.

ALEGACIÓN PRIMERA:

La reiteración de determinadas opiniones ya expresadas en el anterior informe de 23 de septiembre de 2005 se produce porque en el encargo del Parlamento se solicita un informe sobre la Sociedad Urbanística desde su constitución, lo que nos obliga a repetir varias opiniones. En el texto del informe ya indicamos dicha circunstancia.

ALEGACIÓN SEGUNDA:

Apartado a): en el informe hemos añadido los particulares propietarios de terrenos como componentes de la Junta de Compensación.

Apartado g): en el informe hemos corregido la expresión porcentaje máximo.

En relación con el certificado aportado por el Colegio Oficial de arquitectos vasco-navarro, por el que, a efectos de la aplicación de la normativa de incompatibilidades, el citado colegio considera a las sociedades municipales como si de la propia administración se tratase, hemos de señalar que la relación del arquitecto municipal con el Ayuntamiento de Orkoien deriva de un contrato de arrendamiento de servicios profesionales formalizado en 1992, por el que el citado profesional se compromete a asistir y asesorar en materias urbanísticas al ayuntamiento. A estos efectos ha de señalarse que aunque Iturgain sea una sociedad pública municipal, ayuntamiento y empresa son dos entidades jurídicas diferentes, la primera sujeta al derecho público y la segunda al derecho privado, con las excepciones que la legislación local establece.

Por otra parte, el contrato que vinculaba al arquitecto con el ayuntamiento, le sometía al régimen de incompatibilidades establecidas en la legislación del personal al servicio de las administraciones públicas. Dicho contrato permitía que el ayuntamiento le encargase la redacción de proyectos u otros trabajos de naturaleza urbanística, pero en ningún caso amparaba los encargos que la sociedad Iturgain pudiera hacerle. Por otra parte, los proyectos que dicho arquitecto realizaba para Iturgain, S.A., debían ser posteriormente informados por el mismo profesional en su condición de arquitecto municipal.

En definitiva, esta Cámara de Comptos entiende que desde un punto de vista jurídico el ayuntamiento y la sociedad Iturgain son dos personas jurídicas diferentes; que el contrato que vinculaba al arquitecto municipal con el Ayuntamiento de Orkoien no ampara la relación profesional entre aquel y la sociedad Iturgain y que el ejercicio de funciones de asesoramiento urbanístico al ayuntamiento y la redacción de proyectos para esa sociedad puede ser





incompatible y, en todo caso, puede comprometer su imparcialidad e independencia en el ejercicio de sus funciones como arquitecto municipal.

En cuanto al resto de alegaciones, esta Cámara se ratifica en las opiniones contenidas en el informe.

Pamplona, 21 de diciembre de 2006

El presidente, Luis Muñoz Garde

