



Ayuntamiento de Huarte

Ejercicio 2007



Junio de 2009



CÁMARA DE
COMPTOS
DE NAVARRA
NAFARROAKO
COMPTOS
GANBERA



Índice

	<i>PÁGINA</i>
INFORME EJECUTIVO	2
I. INTRODUCCIÓN	5
II. OBJETIVO	9
III. ALCANCE	10
IV. OPINIÓN.....	11
IV.1 Cuenta general del Ayuntamiento correspondiente al ejercicio 2007.....	11
IV.2 Legalidad.....	12
IV.3 Situación financiera.....	13
V. RESUMEN DE LA CUENTA GENERAL	15
VI. COMENTARIOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	24
VI.1 Organización General y control.....	24
VI.2 Liquidación del Presupuesto y situación financiera en la Cuenta General del 2007.....	26
VI.3 Análisis de la situación y resultados conjuntos del Sector Público de Huarte.....	31
VI.4 Personal	34
VI.5 Contratación administrativa.....	37
VI.6 Transferencias de Capital y corrientes.....	41
VI.7 Activos financieros	41
VI.8 Ingresos Impuestos tributarios Tasas y Otros ingresos.....	43
VI.9 Otros Ingresos Patrimoniales.....	43
VI.10 Ventas de parcelas y Enajenación de Inversiones reales	44
VI.11 Convenios.....	45
VI.12 Urbanismo.....	52
VI.13 Creación de sociedades municipales.....	55
VI.14 Sociedad Municipal Urbanística Areacea S.A.....	55
VI.15 Sociedad "Urarte Desarrollo Urbano S.A."	67
VI.16 Sociedad "Mokarte Aparcamientos Subterráneos S.L."	70
VI.17 Patronatos de Música y Deportes	71
ANEXOS.....	73
ANEXO 1. CUADRO RESUMEN DE LA EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA EN LOS 10 ÚLTIMOS AÑOS – AYUNTAMIENTO	74
ANEXO 2. MODIFICACIONES Y PLANES APROBADOS	75
ANEXO 3. ANÁLISIS DETALLADO DE LOS CONVENIOS.....	76
ANEXO 4. CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE ARTE DE HUARTE Y ADJUDICACIÓN DE SUELO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS	87
ANEXO 5. CONTRATACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO, EJECUCIÓN DE OBRAS Y GESTIÓN DE LA "PISTA DE HIELO Y DOTACIONES DEPORTIVAS ANEXAS"	90
ALEGACIONES DEL ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE HUARTE AL INFORME PROVISIONAL	
CONTESTACIÓN DE LA CÁMARA DE COMPTOS A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR EL AYUNTAMIENTO DE HUARTE	





Informe Ejecutivo

La fiscalización de las cuentas y la gestión económica del Ayuntamiento de Huarte se realiza a petición del Pleno Municipal.

El municipio de Huarte tiene una población, a 1 de enero de 2007, de 5.157 habitantes.

El Ayuntamiento cuenta para la gestión de servicios públicos con los siguientes entes: Dos organismos autónomos: Patronato Municipal de Deportes y Patronato Municipal de Música; la sociedad “Municipal Urbanística Areacea” con el 100 por cien del capital municipal; dos sociedades mercantiles en las que Areacea participa con un 51 por cien del capital: “Uarte Desarrollo Urbano” y “Mokarte Aparcamientos Subterráneos”; tres fundaciones: “Fundación Centro de Arte Contemporáneo” y “Fundación Buldain”, participadas al cien por cien por el Ayuntamiento y sus entes dependientes, “Fundación Euskal Jai” con una participación del 17 por cien del Ayuntamiento y el “Foro Europeo de Formación Empresarial” con una participación del dos por cien.

Dado el peso importante del sector público de Huarte, con especial relevancia de las sociedades participadas, en las actividades y en las finanzas y economía del Ayuntamiento, la cuenta general del Ayuntamiento debería haber incluido las cuentas de las sociedades y la cuenta consolidada de las entidades locales, a fin de informar adecuadamente sobre la situación económico-financiera del sector público de Huarte. Asimismo, proponemos en el informe avanzar en la actualización del inventario y de los valores que figuran en el balance, y corregir determinadas operaciones, a fin de ajustarse a la realidad. Salvo las observaciones anteriores, la cuenta general del Ayuntamiento refleja, en los aspectos significativos, la imagen fiel de la liquidación del presupuesto y de los resultados económicos a 31 de diciembre 2007.

Respecto a la legalidad, la actividad económico-financiera del Ayuntamiento de Huarte se desarrolla, en general, de acuerdo con el principio de legalidad, excepto por las salvedades referidas a: la existencia, desde 2004, de dos plazas de Intervención con distintos niveles y complementos retributivos en la plantilla orgánica y la convocatoria para la provisión y reencuadramiento del puesto de Interventor, la autorización del pago de la antigüedad y grado a los contratados administrativos, la no conformidad a la normativa sobre contratación de determinados contratos de servicios y obras y de adjudicación y enajenación de parcelas, incluidas algunas pertenecientes al patrimonio municipal del suelo y dotacionales públicas, el propio plan municipal que no se ha adaptado a la normativa y diversas actuaciones y procedimientos seguidos en los convenios urbanísticos examinados que no se han ajustado a derecho.

El Ayuntamiento ha creado una estructura de sociedades mercantiles y fundaciones, a las que se ha atribuido funciones y responsabilidades, fundamentalmente relacionadas con actividades derivadas de la fuerte expansión





urbanística que Huarte ha conocido en los últimos 10 años, buscando la flexibilidad operativa de las sociedades mercantiles. En este periodo, Huarte ha construido o tramitado 1.877 viviendas, habiendo desarrollado planes urbanísticos importantes, como “Areta II y Norte, Olloquilandia, Itaroa Comercial, Martiket, Mokarte, Urragandia y Ripagaina”, y construido edificios relevantes.

En nuestra opinión, gran parte de las actuaciones relacionadas con el urbanismo o la gestión de grandes proyectos, como los convenios urbanísticos y contratos examinados, la “Pista de Hielo y Balneario”, el Museo o “Centro de Arte Contemporáneo” y las galerías comerciales, han sido realizadas buscando satisfacer objetivos en su mayor parte aceptables, pero que no siempre han correspondido a necesidades propias del municipio y sus habitantes, o debidamente justificadas, valoradas y priorizadas en función de los recursos disponibles, ni utilizado medios y procedimientos ajustados a derecho.

Por otro lado, las sociedades carecen de medios propios y han funcionando como sociedades intermediarias de gestión entre el Ayuntamiento y los terceros, que han sido contratados al 100 por ciento para ejecutar las obras y servicios o gestionar los proyectos. Ello contribuye a dificultar la visibilidad del proceso y de las operaciones que resultan complejas con la intervención de entidades diferentes, a duplicar o alargar las operaciones y, en último término, a reducir la transparencia y la clara definición de responsabilidades para cada actuación.

En cuanto a la situación financiera, el Ayuntamiento, como entidad individual, ha obtenido un resultado presupuestario, sin ajustar, negativo de (-853.798 euros) y ajustado de 102.111 euros. La curva de gastos e ingresos ha tenido su pico más alto en los años 2003 y 2004, coincidiendo con su expansión urbanística. A partir de 2005, la curva marca una línea descendente y aparecen los resultados presupuestarios negativos.

El Ayuntamiento tiene una estructura financiera sólida, un patrimonio inmovilizado importante, estimado según la contabilidad en 59.367.456 euros, ausencia de préstamos y deudas y un remanente de tesorería de 2.418.726 euros, a 31 diciembre 2007. La estructura de funcionamiento ordinaria se ha mantenido positiva con ingresos corrientes superiores a los gastos corrientes.

Ahora bien, la situación económico-financiero de Huarte debe tener en cuenta la actividad y cuentas de las sociedades mercantiles participadas y fundaciones y matizarse con los efectos que se derivan de las mismas. Areacea ha registrado un resultado negativo de (-639.903 euros) en el 2007. Desde el 2002, el Ayuntamiento y sociedades han conseguido un superávit estimado en 14.427.624 euros (por 317.329 euros del Ayuntamiento y organismos en ese periodo de 6 años) y Areacea dispone de unas “reservas voluntarias” de 11.873.710 euros.

Deben señalarse los riesgos que provienen de la estructura financiera de Areacea, con importantes cuentas acreedoras e inmovilizados en edificios, parcelas y viviendas, y de los compromisos adquiridos con la gestión de proyectos, como la “Pista de Hielo”, el “Centro de Arte Contemporáneo” y las galerías comerciales. Su





impacto ha afectado, a corto plazo, a su tesorería y liquidez y pueden repercutir negativamente sobre la imagen de buen gestor del Ayuntamiento. Considerando que la actividad urbanística conoce una fase descendente de actividad, el Ayuntamiento y sociedades debieran tomar las medidas oportunas a fin de evitar que los resultados de sucesivos ejercicios afecten a la solvencia de las mismas.

Lo expuesto anteriormente obligaría al Ayuntamiento a replantearse la estructura, dimensiones, organización y control interno de su sector público y, en todo caso, a reforzar el grado de transparencia y control de todos los gastos públicos municipales.

Igualmente está Cámara recomienda que con carácter previo a la aprobación de las grandes inversiones, el Ayuntamiento realice análisis pertinentes sobre su necesidad, finalidades perseguidas, alternativas existentes y viabilidad futura, teniendo en cuenta los relevantes gastos de mantenimiento que generan dichas inversiones.





I. Introducción

- Petición de Fiscalización

La Cámara de Comptos de Navarra ha realizado, de acuerdo con su Ley Foral reguladora 19/1984 de 20 de diciembre, la fiscalización de las cuentas del Ayuntamiento de Huarte, correspondientes al ejercicio 2007.

El 23 de Junio de 2006 un representante de Uharteko Nafarroa Bai presentó dos escritos a la Cámara de Comptos. En uno de ellos solicita que se proceda a adecuar la plantilla orgánica del Ayuntamiento de Huarte a la legalidad en relación al puesto de Interventor y se reintegra las cantidades indebidamente percibidas en el desempeño de aquél puesto. En el otro escrito, solicita la realización de un informe sobre la gestión económica y urbanística del Ayuntamiento de Huarte, en el periodo comprendido entre el año 1999 y el 2005.

El 5 de julio de 2006, el Pleno del Ayuntamiento de Huarte acordó solicitar a la Cámara de Comptos la realización de un informe de fiscalización de las cuentas y de la gestión económica del Ayuntamiento de Huarte.

- Información general

El municipio de Huarte, situado en la comarca de Pamplona, tiene una población, a 1 enero 2007, de 5.157 habitantes y una extensión de 3,82 Km².

El Ayuntamiento cuenta para la gestión de servicios públicos con los siguientes entes:

- Dos organismos autónomos, Patronato Municipal de Deportes y Patronato Municipal de Música
- Una sociedad de capital 100 por cien municipal, la Sociedad “Municipal Urbanística Areacea”.
- La sociedad Areacea ha creado con socios privados dos sociedades, en las que participa con un 51 por ciento del capital: “Urarte Desarrollo Urbano” y “Mokarte Aparcamientos Subterráneos”.

La sociedad Areacea participa con un 2 por ciento en la entidad “Foro Europeo de Formación Empresarial”.

El Ayuntamiento participa en las siguientes fundaciones:

- Fundación Centro de Arte Contemporáneo. El Ayuntamiento tiene un 55 por ciento, Areacea un 40 por ciento y la Fundación Huarte- Buldain un 5 por ciento. La gestión económica es llevada por Areacea.





- Fundación Buldain. El Ayuntamiento dispone del 100 por cien.
- Fundación Euskal Jai. La participación del Ayuntamiento es del 17 por ciento.

El organigrama con la estructura de las entidades de Huarte figura en la página siguiente.

Forma parte de las mancomunidades de la Comarca de Pamplona y de “servicios sociales y euskera” de Huarte y Esteribar.

- Presentación de las Cuentas

El Ayuntamiento no ha incluido en la Cuenta General los estados y cuentas anuales relativos a la Sociedad Municipal Areacea, de capital íntegramente propiedad del Ayuntamiento, ni de las dos sociedades participadas mayoritariamente.

Los anexos a la Cuenta General no presentan la cuenta consolidada del conjunto de entidades contables.

El Ayuntamiento de Huarte presenta las siguientes cifras¹ no consolidadas a 31 de diciembre del 2007, en euros:

Entidad	Presupuesto D.	Derechos R.	Obligaciones R.	Déficit/Super	Plantilla O.	Trabajando
Ayuntamiento	16.924.077	11.034.684	11.888.482	(-853.798)	35	42
Patronato Deportes	1.182.960	940.718	933.537	7.156	3	2
Patronato Música	229.750	221.746	218.174	3.572	9	11 ²
Total	18.336.787	12.197.148	13.040.193	(-843.070)	47	55

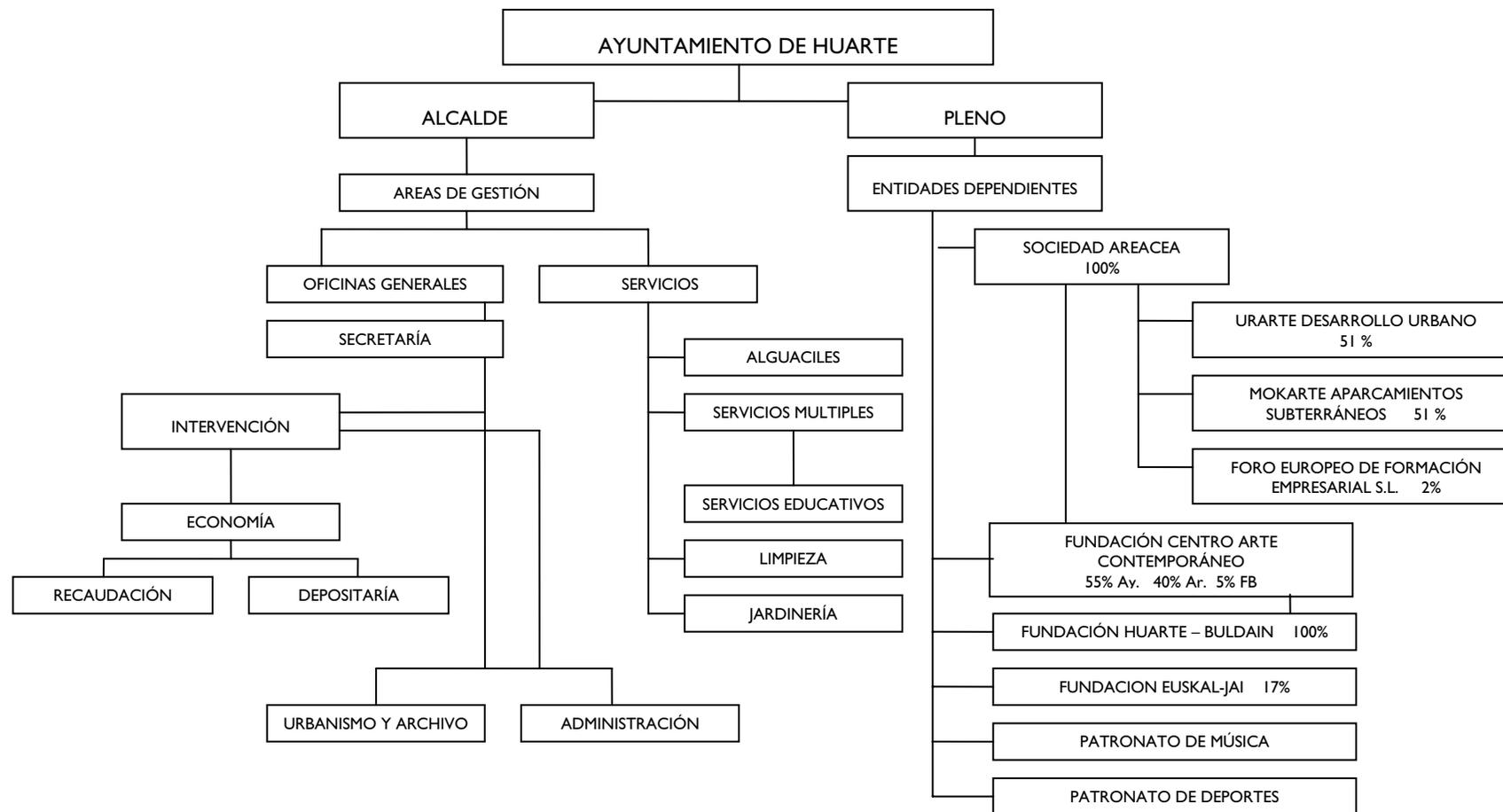
¹ Las cifras presupuestarias corresponden a la liquidación de los presupuestos de las entidades sin consolidar.

² Los profesores de música son contratados a tiempo parcial.





Organigrama del Ayuntamiento de Huarte





Régimen Jurídico

La normativa aplicable al Ayuntamiento la constituyen, básicamente, las siguientes disposiciones legales y reglamentarias:

En materia de Administración y Régimen Local, régimen económico, presupuestario y contable son de aplicación:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra.
- Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra.
- Decreto Foral 270/1998, Decreto Foral 271/1998, Decreto Foral 272/1998, los tres de 21 de septiembre, de presupuesto y gasto público, de estructura presupuestaria, y de aprobación de la Instrucción General de Contabilidad para la Administración Local de Navarra, respectivamente.
- Plan General de Contabilidad Pública adaptado a la Administración Local, aprobado por Orden Ministerial, de 17 de julio de 1990, del Ministerio de Economía y Hacienda.
- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

En materia de contratación administrativa, la Ley Foral 6/2006, de 9 de junio, de contratos públicos y la Ley Foral 10/1998 de 16 de junio de contratos de las Administraciones de Navarra, para sus periodos de vigencia respectivos.

En materia de personal, el Decreto Foral Legislativo 251/1993 de 30 de agosto por el que se aprueba el Texto refundido del Estatuto de Personal al servicio de las Administraciones Públicas de Navarra, así como sus disposiciones de desarrollo.

En Urbanismo, la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Asimismo, la actividad económico-financiera del Ayuntamiento está sometida a las bases de ejecución del presupuesto del 2007 aprobadas por el Ayuntamiento, así como a las Ordenanzas y acuerdos reguladores de las tasas y precios públicos exaccionados por el Ayuntamiento.

El trabajo de campo lo ha efectuado, entre los meses de octubre de 2008 y febrero de 2009, un equipo integrado por un auditor y tres técnicos de auditoría, con la colaboración de los servicios jurídicos, informáticos y administrativos de la Cámara de Comptos.

Agradecemos al personal del Ayuntamiento, de sus organismos y de Areacea la colaboración prestada en la realización del presente trabajo.





II. Objetivo

De acuerdo con la Ley Foral de la Cámara de Comptos 19/1984 de 20 de diciembre, la Ley Foral 6/1990 de 2 de julio de la Administración Local de Navarra y la Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra, hemos realizado la fiscalización de la actividad económico- financiera del Ayuntamiento de Huarte correspondiente al ejercicio 2007.

El objetivo del informe consiste en expresar nuestra opinión acerca de:

- a) El desarrollo y ejecución del presupuesto del Ayuntamiento correspondiente al ejercicio 2007 y si la Cuenta General refleja adecuadamente la situación patrimonial y el resultado económico-patrimonial del Ayuntamiento a 31 de diciembre del año 2007, según los principios de contabilidad que le son aplicables.
- b) El sometimiento de la actividad económico-financiera de las entidades fiscalizadas al principio de legalidad.
- c) La situación económico-financiera del Ayuntamiento al 31 de diciembre de 2007.





III. Alcance

La Cámara de Comptos ha realizado la fiscalización de la Cuenta General de 2007 aprobada por el Ayuntamiento. La misma incluye las cuentas anuales del Ayuntamiento y las de los dos Patronatos de Deportes y Música. Como estados financieros relevantes presenta: Los estados de ejecución del presupuesto, los estados de remanentes de crédito, los estados de gastos con financiación afectada y demostrativos de presupuestos cerrados, los estados de remanente de tesorería, resultados presupuestarios y económicos del ejercicio, así como los Balances de situación y los anexos a la cuenta de la propia Entidad.

La fiscalización se ha centrado en analizar la situación económica y financiera del Ayuntamiento, examinar la legalidad y plantilla en relación a los puestos de trabajo, revisar los capítulos de gastos e ingresos de la ejecución del Presupuesto, el balance y la cuenta de resultados, así como la gestión de obras y de proyectos de Urbanismo, en particular los convenios y contratos en materia urbanística, examinando aspectos de organización, control interno y contabilidad. Una parte significativa de la actividad, sobre todo en materia de urbanismo e inversiones, ejecución de obras y proyectos, es realizada por las sociedades en propiedad (Areacea) y/o participadas mayoritariamente (Urarte y Mokarte). Por esta razón, la fiscalización se ha centrado en los grandes proyectos gestionados por las mismas, como la “Pista de Hielo”, a petición expresa del Ayuntamiento, el Museo o Centro de Arte contemporáneo, la construcción de viviendas y los convenios urbanísticos.

El trabajo se ha realizado siguiendo los Principios y Normas de auditoría del Sector Público aprobados por la Comisión de Coordinación de los Órganos Públicos de Control Externo del Estado Español y desarrollados por esta Cámara de Comptos en su Manual de Fiscalización, aplicando todas aquellas pruebas y demás técnicas de auditoría que hemos considerado necesarias de acuerdo con las circunstancias.

Respecto a Areacea, la sociedad más importante en términos económicos, las cuentas de 2006 y 2007 no estaban aprobadas por el Consejo de Administración en las fechas de la fiscalización “in situ”. Sus cuentas, como las de las otras dos sociedades, no han sido incluidas en la Cuenta General. No hemos podido disponer de las auditorías de las cuentas financieras de 2006 y 2007, en principio programadas y terminadas para diciembre de 2008. El trabajo de fiscalización de las sociedades ha consistido, fundamentalmente, en analizar objetivos de cumplimiento de determinadas operaciones, verificar la conciliación y el cuadro de deudores y acreedores y apreciar la realidad y razonabilidad de operaciones significativas, teniendo en cuenta la valoración del control interno ejercido.

El informe contiene los comentarios y recomendaciones que estimamos convenientes para la mejora del control interno y de la gestión económica del Ayuntamiento.





IV. Opinión

Como resultado del trabajo de auditoría realizado, con el alcance definido en el apartado anterior, damos la siguiente opinión:

IV.1 Cuenta general del Ayuntamiento correspondiente al ejercicio 2007

La Cuenta general, que el Ayuntamiento ha presentado, comprende las cuentas del propio Ayuntamiento y de los Patronatos de Música y Deporte. Hubiera debido incluir las cuentas de la sociedad municipal Areacea, la cuenta consolidada del conjunto de entidades contables y las cuentas anuales de las sociedades participadas mayoritariamente, todas ellas debidamente auditadas y aprobadas, a fin de reflejar e informar sobre la situación económico- financiera del sector público de Huarte.

Valoramos que el Ayuntamiento está trabajando en la actualización del Inventario, a fin de reflejar en el mismo y en los balances el valor real de sus activos de inmovilizado y equipos. Elemento importante será reflejar oportunamente la situación de los bienes y derechos, físicos y monetarios, que integran el Patrimonio Municipal del Suelo, desde el momento en que los mismos se han generado. Dado que no dispone de un inventario actualizado y detallado con los valores reales, no podemos opinar sobre la razonabilidad de los importes que en el Balance e Inventario figuran.

Sería necesario ajustar y corregir los Estados financieros para reflejar adecuadamente la compensación económica de 90.152 euros por la cesión de una parcela que se ha contabilizado como venta con salida del inmovilizado, la valoración justa y justificada de las parcelas de "Ripagaina" obtenidas como cesión obligatoria y su cesión gratuita a la sociedad Municipal Areacea, el saldo de la cuenta "Partidas pendientes de aplicación" por el importe de (-161.929 euros) que no son reales, las cesiones de bienes y derechos efectuadas con carácter temporal y las inversiones en activos financieros, en particular la contabilización de la aportación inicial de 60.000 euros en la constitución de Areacea. Convendría aclarar y regularizar la situación respecto a los 196.248 euros que una sociedad mercantil deberá abonar a Areacea o al Ayuntamiento de Huarte previstos en el convenio entre Areacea y la sociedad mercantil sobre el PERI de Areta, a los 210.350 euros que Areacea debe abonar al Ayuntamiento en compensación por el proyecto inicial que se hizo sobre el "Centro de Arte Contemporáneo", y a la compra de cuadros, valorados en 360.000 euros pendientes de entrega y de pago desde el 2006. El Ayuntamiento nos informa, en la reunión del 6 de abril 2009, que van a proceder a efectuar las correcciones antes mencionadas.

Excepto por las salvedades mencionadas en los párrafos anteriores y los efectos que se derivasen de la realización de la Cuenta Consolidada del conjunto de entidades contables y la aprobación de las cuentas de las sociedades participadas





mayoritariamente, las cuentas generales del Ayuntamiento, correspondientes al ejercicio 2007, expresan en los aspectos significativos la imagen fiel de la liquidación de sus presupuestos de gastos e ingresos y contienen la información necesaria para su interpretación y comprensión adecuadas.

IV.2 Legalidad

En nuestra opinión, excepto por las salvedades indicadas en los párrafos siguientes, la actividad económico-financiera del Ayuntamiento de Huarte se desarrolla, en general, de acuerdo con el principio de legalidad.

- La existencia, desde 2004, de dos plazas de Intervención con distintos niveles y complementos retributivos en la plantilla orgánica y la convocatoria para la provisión y reencuadramiento, con carácter restringido al personal con nivel "B" del Ayuntamiento, del puesto de Interventor Administrativo de nivel "A", no son ajustadas a derecho. Dado el tamaño de la población de Huarte, el nivel "B" es el que debe tener el puesto de Intervención, con la titulación propia del cargo.

A este respecto y como hecho posterior, hemos de señalar que durante la tramitación de este informe, el Ayuntamiento nos ha trasladado el acuerdo adoptado por el Pleno Municipal el 26 de marzo de 2009 por el que, en cumplimiento de la resolución del Tribunal Administrativo de Navarra de 27 de febrero de 2009, acuerda modificar la plantilla orgánica en el sentido de suprimir la plaza de "Interventor (responsable área económica)" de nivel A.

- La autorización del pago de la antigüedad y grado a los contratados administrativos de Huarte no es conforme a la normativa, si bien deriva de la aplicación del Convenio Laboral de 2004.

- Determinados contratos de servicios, que se analizan en el presente informe, no se conforman a la normativa sobre contratación. La adjudicación de los contratos, como indica la normativa, debe seguir los procedimientos de licitación correspondientes al límite de los importes a contratar en el periodo considerado y no se debe sobrepasar el número máximo de años de duración, sin proceder a una nueva licitación.

- Urbanismo: A fin de acomodarse a la normativa, debieran desarrollarse adecuadamente los registros de Convenios urbanísticos y del Patrimonio Municipal del Suelo.

- En la fiscalización efectuada sobre los convenios y que exponemos en detalle en el presente informe, hemos comprobado que diversas actuaciones relativas a estos convenios, tanto en cuanto a su tramitación como en cuanto a su contenido, no se han ajustado a lo dispuesto en la normativa vigente.

- Gran parte de la actividad contractual del Ayuntamiento de Huarte ha sido llevada a cabo a través de las sociedades municipales, que a su vez han contratado con terceros, sin atender en determinados casos a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia y objetividad previstos en la normativa de





contratación vigente. Asimismo, proyectos importantes para la localidad, como la Pista de Hielo, Balneario y el Centro de Arte Contemporáneo, carecen de actuaciones, informes y estudios básicos para acometer el expediente, produciéndose también importantes desviaciones en su ejecución y significativos déficit de gestión.

IV.3 Situación financiera

El presupuesto del Ayuntamiento asciende a 16.924.077 euros. Ha reconocido derechos por 11.034.684 euros, y obligaciones por 11.888.482 euros, con un grado de ejecución del 65 por ciento en ingresos y del 70 por ciento en gastos.

La liquidación del presupuesto presenta un déficit de (-853.798 euros). Igualmente se producen resultados negativos en el ejercicio 2005. La curva de gastos e ingresos ha tenido su pico más alto en los años 2003 y 2004, coincidiendo con su expansión urbanística. A partir de 2005, la curva marca una línea descendente y aparecen los resultados presupuestarios negativos.

Consideramos que el Ayuntamiento, como entidad individual, ha disfrutado y disfruta de una estructura financiera sólida, que le ha permitido, en estos 10 años, invertir por valor de 70.902.126 euros y constituir un patrimonio importante, estimado según la contabilidad en 59.367.456 euros, obtener un superávit de 3.105.525 euros, unos ahorros netos de 7.026.310 euros, desarrollar su actividad sin problemas de deudas y disponer de un remanente de tesorería consolidado de 2.532.115 euros, a 31 diciembre 2007. La estructura de funcionamiento ordinaria se mantiene positiva: los ingresos corrientes han sido estos años superiores a los gastos corrientes, que ascienden junto con los Patronatos en torno a 5.600.000 euros. En el cambio observado de ciclo y de evolución de los gastos e ingresos, un elemento a considerar en los presupuestos sería que los gastos corrientes sean inferiores a los ingresos corrientes, al menos en una perspectiva a medio plazo.

Ahora bien, el análisis económico-financiero de Huarte queda incompleto e insuficiente si no se tiene en cuenta la situación del sector público en su conjunto, en particular si no se incluye la situación de Areacea y de las sociedades participadas mayoritariamente.

Areacea y las dos sociedades participadas han asumido, desde el 2002, una gran parte de la actividad relacionada con la fuerte expansión urbanística experimentada en esos cinco años. Como consecuencia de las estrategias de intervención seguidas por el Ayuntamiento, Areacea ha tenido importantes resultados económicos y ha constituido, a su vez, un patrimonio propio importante. Desde el 2002, el Ayuntamiento y sociedades han conseguido un superávit estimado en 14.427.623 euros (por 317.329 euros del Ayuntamiento y organismos autónomos para ese periodo de 6 años) y Areacea dispone de unas “reservas voluntarias” de 11.873.710 euros. La sociedad Urarte se ha constituido y planteado con unos objetivos concretos de intervención, ha dado beneficios y carece de estructura.





Mokarte no ha tenido más que una intervención de construcción de garajes, con resultados deficitarios, según nuestros cálculos, y carece de estructura.

La estructura patrimonial del Ayuntamiento y sociedades, en su conjunto, es de solidez y solvencia reforzadas. Los riesgos provienen de la estructura financiera de Areacea y afectan, a corto plazo, a la tesorería y liquidez, y a medio y largo plazo a la solvencia de la sociedad, si no se toman las medidas oportunas, y a la situación del Ayuntamiento.

Areacea ha desarrollado importantes proyectos de expansión urbanística y acometido obras en centros y edificios, contando como fuentes de recursos y de financiación las cesiones gratuitas de terrenos efectuadas a su favor por el Ayuntamiento, las subvenciones puntuales del Gobierno de Navarra, los préstamos y los ingresos de las viviendas y centros que gestiona. Estos últimos se están demostrando totalmente insuficientes, lejos de las previsiones, están originando una carga financiera que pesa en los resultados y en las tensiones de tesorería y liquidez. Areacea ha tenido un déficit de (-639.903) euros en el 2007 y ha adquirido préstamos bancarios a largo plazo de 9.797.836 euros y créditos con el Ayuntamiento y las otras sociedades de 2.494.858 euros. En 2007 ha pagado 444.822 euros en intereses.

Si a esto se añade que la actividad urbanística conoce una fase descendente de actividad, la situación de Areacea presenta unas perspectivas inciertas a corto y medio plazo, que pueden lastrar su actividad y repercutir en las finanzas del Ayuntamiento.

En todo caso, hemos de señalar que los responsables municipales son conscientes de la situación y tienen la voluntad de poner en práctica las medidas correctoras oportunas.





V. Resumen de la Cuenta General

V.1.1 Estado de Ejecución Ayto. de Huarte 2006-2007. Ingresos y Gastos por Capítulos.

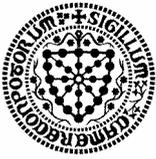
Presupuesto de ingresos

Cap.	Concepto	Derechos Reconocidos 2006	Previsión inicial	Modificaciones	Previsión Definitiva	Derechos Reconocidos	% Ejecución	Cobrado	Pendiente de cobro	% s/ Pto. total reconoc.
1	Impuestos directos	2.317.645,24	2.126.225,00		2.126.225,00	2.175.194,83	102,30	1.547.618,50	627.576,33	19,71%
2	Impuestos Indirectos	1.200.581,89	1.449.135,00		1.449.135,00	1.048.743,99	72,37	424.734,80	624.009,19	9,50%
3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	581.554,15	439.945,00		439.945,00	711.099,48	161,63	550.735,00	160.364,48	6,44%
4	Transferencias corrientes	1.255.020,85	1.161.800,00	1.850,00	1.163.650,00	1.281.773,81	110,15	1.165.280,14	116.493,67	11,62%
5	Ingresos patrimoniales y apro. comunales	233.967,14	247.848,00		247.848,00	204.018,94	82,32	203.842,41	176,53	1,85%
6	Enajenación de inversiones reales	719.550,00	1.569.000,00		1.569.000,00	90.152,00	5,75	90.152,00	0,00	0,82%
7	Transf. de la admón. gnal. a la entidad	6.343.819,27	7.005.000,00	1.674.530,00	8.679.530,00	5.523.700,98	63,64	4.755.870,33	767.830,65	50,06%
8	Activos financieros	0,00		1.248.744,00	1.248.744,00		0,00		0,00	0,00%
PRESUPUESTO DE INGRESOS DE 2007		12.652.138,54	13.998.953,00	2.925.124,00	16.924.077,00	11.034.684,03	65,20	8.738.233,18	2.296.450,85	100,00%

Presupuesto de gastos

Cap.	Concepto	Obligaciones Reconocidas 2006	Créditos Iniciales	Modificaciones	Créditos Definitivos	Obligaciones Reconocidas	% Ejecución	Pagado	Pendiente de pago	% s/ Pto. total reconoc.
1	Gastos de personal	1.394.622,86	1.548.680,00	25.000,00	1.573.680,00	1.513.239,63	96,16	1.489.432,82	23.806,81	12,73%
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	1.975.523,74	1.869.363,00	52.400,00	1.921.763,00	1.872.282,28	97,43	1.636.759,71	235.522,57	15,75%
3	Gastos financieros	23.181,49	68.300,00		68.300,00	16.547,89	24,23	16.547,89	0,00	0,14%
4	Transferencias corrientes	1.261.984,14	1.721.360,00	-24.862,00	1.696.498,00	1.476.455,74	87,03	1.151.751,21	324.704,53	12,42%
6	Inversiones reales	7.193.709,10	8.741.250,00	1.859.786,00	10.601.036,00	5.953.107,44	56,16	4.375.114,13	1.577.993,31	50,07%
7	Transferencias de capital	0,00		1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	100,00	1.000.000,00	0,00	8,41%
8	Activos financieros	3.300,00								
9	Pasivos financieros	54.894,20	50.000,00	12.800,00	62.800,00	56.848,99	90,52	56.848,99	0,00	0,48%
PRESUPUESTO DE GASTOS DE 2007		11.907.215,53	13.998.953,00	2.925.124,00	16.924.077,00	11.888.481,97	70,25	9.726.454,75	2.162.027,22	100%

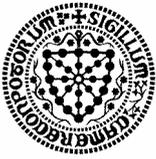


**V.1.2 Estado del Resultado Presupuestario del Ayuntamiento**

Concepto	Ejercicio anterior (2006)	Ejercicio cierre (2007)
+ Derechos Reconocidos Netos	12.652.138,54	11.034.684,03
- Obligaciones Reconocidas Netas	11.907.215,53	11.888.481,97
Resultado Presupuestario	744.923,01	-853.797,94
AJUSTES		
(-) Desviación Financiación Positiva G.F.A.	92.020,63	-157.168,69
(+) Desviación Financiación Negativa G.F.A.	0,00	14.423,08
(-) Desviación Financiación Positiva R.A.	0,00	0,00
(+) Gastos financiados con Remanente de Tesorería	160.580,09	1.084.763,05
Resultado Presupuestario Ajustado	813.482,47	88.219,50

V.1.3 Estado de Remanente de Tesorería del Ayuntamiento

Concepto	Ejercicio anterior (2006)	Ejercicio 2007
(+) Derechos reconocidos netos	4.084.548,35	4.713.284,08
(+) Presupuesto de Ingresos: Ejercicio Corriente	2.105.759,01	2.286.015,91
(+) Presupuesto de Ingresos: Ejercicio Cerrados	497.025,44	252.933,83
(+) Ingresos Extrapresupuestarios	1.582.335,71	2.391.908,28
(+) Reintegros de pagos	0,00	0,00
(-) Derechos de difícil recaudación	96.507,11	203.700,15
(-) Ingresos pendientes de aplicación	4.064,70	13.873,79
(-) Obligaciones pendientes de pago	1.229.020,94	2.492.765,60
(+) Presupuesto de Gastos: Ejercicio Corriente	928.017,05	2.162.011,72
(+) Presupuesto de Gastos: Ejercicios Cerrados	61.354,67	212.982,83
(+) Devolución de ingresos	12.118,71	1.683,77
(-) Gastos Pendientes de aplicación	761,54	1.455,30
(+) Gastos Extrapresupuestarios	228.292,05	117.542,58
(+) Fondos Líquidos de Tesorería	677.500,00	198.207,72
(+) Desviaciones financi. acumuladas negativas	0,00	0,00
= Remanente de Tesorería Total	3.533.027,41	2.418.726,20
(-) Remanente de Tes. por G.F.A.	13.940,63	156.592,31
(-) Remanente de Tes. por Recursos afectados	1.843.895,60	731.735,99
Remanente de Tesorería para Gastos Generales	1.675.191,18	1.530.397,90



V.1.4 Balance de Situación del Ayuntamiento de Huarte 2007

ACTIVO

Descripción	Ejercicio anterior 31-12-06	Ejercicio actual 31-12-07	Variación €
A INMOVILIZADO	53.504.501,31	59.367.456,75	5.862.955,44
1 Inmovilizado Material	18.819.426,69	20.809.442,42	1.990.015,73
2 Inmovilizado Inmaterial	5.073,12	12.383,46	7.310,34
3 Infraestructura y Bienes destinados al uso general	33.183.803,56	37.049.432,93	3.865.629,37
4 Bienes comunales	0,00	0,00	0,00
5 Inmovilizado Financiero	1.496.197,94	1.496.197,94	0,00
B GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERC.	0,00	0,00	0,00
6 Gastos a cancelar	0,00	0,00	0,00
C CIRCULANTE	4.863.381,70	5.292.450,75	429.069,05
7 Existencias	0,00	0,00	0,00
8 Deudores	4.185.120,16	4.930.858,02	745.737,86
9 Cuentas financieras	678.261,54	361.592,73	-316.668,81
10 Situaciones transitorias de financiación	0,00	0,00	0,00
11 Resultado pendiente aplicación (Pérdida del ejercicio)	0,00	0,00	0,00
TOTAL ACTIVO	58.367.883,01	64.659.907,50	6.292.024,49

Nota: Se presenta corregido en saldo de "Cuentas financieras", que por un error de parametrización informático de cuentas presentaba 161.929,71 € menos en el Activo.

PASIVO

Descripción	Ejercicio anterior 31- 12-06	Ejercicio actual 31-12-07	Variación €
A FONDOS PROPIOS	56.815.267,03	61.889.893,00	5.074.625,97
1 Patrimonio y Reservas	2.179.569,19	2.179.569,19	0,00
2 Resultado económico del ejercicio (Beneficio)	50.265.344,35	53.227.410,32	2.962.065,97
3 Subvenciones de Capital	4.370.353,49	6.482.913,49	2.112.560,00
B PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	0,00	0,00	0,00
4 Provisiones	0,00	0,00	0,00
C ACREEDORES A LARGO PLAZO	318.768,80	261.919,81	-56.848,99
4 Empréstitos, Préstamos y Fianzas, Depósitos recibidos	318.768,80	261.919,81	-56.848,99
D ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.233.847,18	2.508.094,69	1.274.247,51
5 Acreedores de Presupuestos cerrados y extrapresup.	1.229.782,48	2.494.220,90	1.264.438,42
6 Partidas Pendientes de aplicación y Ajustes por Periodific.	4.064,70	13.873,79	9.809,09
TOTAL PASIVO	58.367.883,01	64.659.907,50	6.292.024,49





V.2.1 Estado de Ejecución Patronato de Deportes. 2006-2007. Ingresos y Gastos por Capítulos.

Presupuesto de ingresos										
Cap.	Concepto	Derechos Reconocidos 2006	Previsión inicial	Modificaciones	Previsión Definitiva	Derechos Reconocidos	% Ejecución	Cobrado	Pendiente de cobro	% s/ Pto. total reconoc.
3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	590.783,68	571.200,00		571.200,00	618.588,20	108,30	618.588,20	0,00	65,76%
4	Transferencias corrientes	468.845,28	579.890,00		579.890,00	290.337,98	50,07	154.337,98	136.000,00	30,86%
5	Ingresos patrimoniales y apro. comunales	31.104,02	26.050,00		26.050,00	31.792,14	122,04	30.966,26	825,88	3,38%
8	Activos financieros	0,00		5.820,00	5.820,00					
PRESUPUESTO DE INGRESOS DE 2007		1.090.732,98	1.177.140,00	5.820,00	1.182.960,00	940.718,32	79,52	803.892,44	136.825,88	100,00%

Presupuesto de gastos										
Cap.	Concepto	Obligaciones Reconocidas 2006	Créditos Iniciales	Modificaciones	Créditos Definitivos	Obligaciones Reconocidas	% Ejecución	Pagado	Pendiente de pago	% s/ Pto. total reconoc.
1	Gastos de personal	82.451	105.850,00	0,00	105.850,00	90.253,87	85,27	88.357,89	1.895,98	9,67%
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	905.816	1.056.190,00	0,00	1.056.190,00	820.690,60	77,70	735.017,35	85.673,25	87,91%
3	Gastos financieros	1.782	2.500,00	0,00	2.500,00	1.035,25	41,41	1.035,25	0,00	0,11%
4	Transferencias corrientes	937	1.800,00	0,00	1.800,00	7.619,17	423,29	1.737,17	5.882,00	0,82%
6	Inversiones reales	11.142	10.800,00	5.820,00	16.620,00	13.963,50	84,02	13.963,50	0,00	1,50%
PRESUPUESTO DE GASTOS DE 2007		1.002.129	1.177.140,00	5.820,00	1.182.960,00	933.562,39	78,92	840.111,16	93.451,23	100,00%



**V.2.2 Resultado Presupuestario del Patronato de Deportes.**

Concepto	Ejercicio anterior (2006)	Ejercicio cierre (2007)
(+) Derechos Reconocidos Netos	1.090.732,98	940.718,32
(-) Obligaciones Reconocidas Netas	1.002.128,72	933.562,39
Resultado Presupuestario	88.604,26	7.155,93
AJUSTES		
(-) Desviación Financiación Positiva G.F.A.	0,00	0,00
(+) Desviación Financiación Negativa G.F.A.	0,00	0,00
(-) Desviación Financiación Positiva R.A.	0,00	3.163,50
(+) Gastos financiados con Remanente de Tesorería	0,00	0,00
Resultado Presupuestario Ajustado	88.604,26	10.319,43

V.2.3 Estado de Remanente de Tesorería del Patronato de Deportes

Concepto	Ejercicio anterior (2006)	Ejercicio 2007
(+) Derechos reconocidos netos	181.003,45	111.250,55
(+) Presupuesto de Ingresos: Ejercicio Corriente	180.341,60	136.825,88
(+) Presupuesto de Ingresos: Ejercicio Cerrados	6.292,57	5.419,28
(+) Ingresos Extrapresupuestarios	661,84	-25.575,34
(+) Reintegros de pagos	0,00	0,00
(-) Derechos de difícil recaudación	6.292,56	5.419,27
(-) Ingresos pendientes de aplicación	0,00	0,00
(-) Obligaciones pendientes de pago	58.889,20	70.153,95
(+) Presupuesto de Gastos: Ejercicio Corriente	55.773,31	93.451,23
(+) Presupuesto de Gastos: Ejercicios Cerrados	1.508,78	413,10
(+) Devolución de ingresos	83,18	83,18
(-) Gastos Pendientes de aplicación	0,00	0,00
(+) Gastos Extrapresupuestarios	1.523,93	-23.793,56
(+) Fondos Líquidos de Tesorería	-27.263,47	67.224,98
(+) Desviaciones financiación acumuladas negativas	0,00	0,00
= Remanente de Tesorería Total	94.850,78	108.321,58
(-) Remanente de Tes. por Gastos con Financiación afectada	0,00	0,00
(-) Remanente de Tes. por Recursos afectados	0,00	0,00
Remanente de Tesorería para Gastos Generales	94.850,78	108.321,58



V.2.4 Balance de Situación del Patronato de Deportes

ACTIVO

Descripción	Ejercicio anterior 31-12-06	Ejercicio actual 31-12-07	Variación €
A INMOVILIZADO	74.130,76	88.094,26	13.963,50
1 Inmovilizado Material	74.130,76	88.094,26	13.963,50
2 Inmovilizado Inmaterial	0,00	0,00	0,00
3 Infraestructura y Bienes destinados al uso general	0,00	0,00	0,00
4 Bienes comunales	0,00	0,00	0,00
5 Inmovilizado Financiero	0,00	0,00	0,00
B GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERC.	0,00	0,00	0,00
6 Gastos a cancelar	0,00	0,00	0,00
C CIRCULANTE	156.028,58	170.664,58	14.636,00
7 Existencias	0,00	0,00	0,00
8 Deudores	179.349,58	99.496,61	-79.852,97
9 Cuentas financieras	-23.320,48	71.167,97	94.488,45
10 Situaciones transitorias de financiación	0,00	0,00	0,00
11 Resultado pendiente aplicación (Pérdida del ejercicio)	0,00	0,00	0,00
TOTAL ACTIVO	230.159,34	258.758,84	28.599,50

PASIVO

Descripción	Ejercicio anterior 31-12-06	Ejercicio actual 31-12-07	Variación €
A FONDOS PROPIOS	171.270,14	188.604,89	17.334,75
1 Patrimonio y Reservas	0,00	0,00	0,00
2 Resultado económico del ejercicio (Beneficio)	171.270,14	188.604,89	17.334,75
3 Subvenciones de Capital	0,00	0,00	0,00
B PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	0,00	0,00	0,00
4 Provisiones	0,00	0,00	0,00
C ACREEDORES A LARGO PLAZO	0,00	0,00	0,00
4 Empréstitos, Préstamos y Fianzas, Depósitos recibidos	0,00	0,00	0,00
D ACREEDORES A CORTO PLAZO	58.889,20	70.153,95	11.264,75
5 Acreedores Presupuestos cerrados y extrapresu.	58.889,20	70.153,95	11.264,75
6 Partidas Pendientes aplicac. y Ajustes Periodific.	0,00	0,00	0,00
TOTAL PASIVO	230.159,34	258.758,84	28.599,50

Nota: Según el "Balance completo", el Activo y Pasivo suman 279.273,65 €, es decir 20.514,81 € más, debido al diferente tratamiento informático en la cuenta 437 "Devolución de recibos".





V.3.I Estado de Ejecución Patronato de Música. 2006-2007. Ingresos y Gastos por Capítulos.

Presupuesto de ingresos										
Cap.	Concepto	Derechos Reconocidos 2006	Previsión inicial	Modificaciones	Previsión Definitiva	Derechos Reconocidos	% Ejecución	Cobrado	Pendiente de cobro	% s/ Pto. total reconoc.
3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	53.507,34	55.000,00		55.000,00	61.205,82	111,28	61.133,32	72,50	27,60%
4	Transferencias corrientes	156.098,40	174.715,00		174.715,00	160.536,97	91,89	131.136,97	29.400,00	72,40%
5	Ingresos patrimoniales y apro. comunales	1,48	35,00		35,00	2,94	8,40	2,94	0,00	0,00%
Presupuesto de ingresos de 2007		209.607,22	229.750,00	0,00	229.750,00	221.745,73	96,52	192.273,23	29.472,50	100,00%

Presupuesto de gastos										
Cap.	Concepto	Obligaciones Reconocidas 2006	Créditos Iniciales	Modificaciones	Créditos Definitivos	Obligaciones Reconocidas	% Ejecución	Pagado	Pendiente de pago	% s/ Pto. total reconoc.
1	Gastos de personal	189.618	203.160,00		203.160,00	193.389,17	95,19	188.942,11	4.447,06	88,64%
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	7.939	10.900,00		10.900,00	8.607,11	78,96	7.666,68	940,43	3,95%
4	Transferencias corrientes	2.595								
6	Inversiones reales	7.790	15.690,00		15.690,00	16.177,60	103,11	16.177,60	0,00	7,42%
Presupuesto de gastos de 2007		207.941	229.750	0	229.750	218.174	78,92	212.786,39	5.387,49	100,00%





V.3.2 Resultado Presupuestario del Patronato de Música

CONCEPTO	Ejercicio anterior (2006)	Ejercicio cierre (2007)
(+) Derechos Reconocidos Netos	209.607,22	221.745,73
(-) Obligaciones Reconocidas Netas	207.940,63	218.173,88
Resultado Presupuestario	1.666,59	3.571,85
AJUSTES		
(-) Desviación Financiación Positiva G.F.A.	0,00	0,00
(+) Desviación Financiación Negativa G.F.A.	0,00	0,00
(-) Desviación Financiación Positiva R.A.	0,00	0,00
(+) Gastos financiados con Remanente de Tesorería.	0,00	0,00
Resultado Presupuestario Ajustado	1.666,59	3.571,85

V.3.3 Estado de Remanente de Tesorería del Patronato de Música

CONCEPTO	Ejercicio anterior (2006)	Ejercicio 2007
(+) Derechos reconocidos netos	38.558,46	29.400,00
(+) Presupuesto de Ingresos: Ejercicio Corriente	38.525,93	29.400,00
(+) Presupuesto de Ingresos: Ejercicio Cerrados	1.152,91	65,06
(+) Ingresos Extrapresupuestarios	0,00	0,00
(+) Reintegros de pagos	0,00	0,00
(-) Derechos de difícil recaudación	1.120,38	65,06
(-) Ingresos pendientes de aplicación	0,00	0,00
Obligaciones pendientes de pago		
(-) Obligaciones pendientes de pago	58.825,24	50.087,72
(+) Presupuesto de Gastos: Ejercicio Corriente	7.168,62	5.387,49
(+) Presupuesto de Gastos: Ejercicios Cerrados	7.168,53	0,00
(+) Devolución de ingresos	72,50	0,00
(-) Gastos Pendientes de aplicación	316,09	13,39
(+) Gastos Extrapresupuestarios	44.731,68	44.713,62
(+) Fondos Líquidos de Tesorería	15.079,29	5.067,02
(+) Desviaciones financiac. acumuladas negativas	0,00	0,00
= Remanente de Tesorería Total	1.981,13	155,76
(-) Remanente de Tes. por G.F.A.	0,00	0,00
(-) Remanente de Tes. por Recursos afectados	0,00	0,00
Remanente de Tesorería para Gastos Generales	1.981,13	155,76

**V.3.4 Balance de Situación del Patronato de Música**

ACTIVO				
Descripción	Ejercicio anterior 31-12-06	Ejercicio actual 31-12-07	Variación €	
A Inmovilizado	23.855,11	40.032,71	16.177,60	
1 Inmovilizado Material	2.961,34	4.488,34	1.527,00	
2 Inmovilizado Inmaterial	0,00	0,00	0,00	
3 Infraestructura y Bienes destinados al uso general	20.893,77	35.544,37	14.650,00	
4 Bienes comunales	0,00	0,00	0,00	
5 Inmovilizado Financiero	0,00	0,00	0,00	
B Gastos a distribuir en varios ejerc.	0,00	0,00	0,00	
6 Gastos a cancelar	0,00	0,00	0,00	
C Circulante	58.421,55	59.674,20	1.252,65	
7 Existencias	0,00	0,00	0,00	
8 Deudores	40.126,44	31.006,34	-9.120,10	
9 Cuentas financieras	18.295,11	28.667,86	10.372,75	
10 Situaciones transitorias de financiación	0,00	0,00	0,00	
11 Resultado pte. aplicación (Pérdida del ejercicio)	0,00	0,00	0,00	
Total activo	82.276,66	99.706,91	17.430,25	
PASIVO				
Descripción	Ejercicio anterior 31-12-06	Ejercicio actual 31-12-07	Variación €	
A Fondos propios	30.303,95	49.605,80	19.301,85	
1 Patrimonio y Reservas	0,00	0,00	0,00	
2 Resultado económico del ejercicio (Beneficio)	30.303,95	49.605,80	19.301,85	
3 Subvenciones de Capital	0,00	0,00	0,00	
B Provisiones para riesgos y gastos	0,00	0,00	0,00	
4 Provisiones	0,00	0,00	0,00	
C Acreedores a largo plazo	0,00	0,00	0,00	
4 Empréstitos, Préstamos y Fianzas, Depósitos recibidos	0,00	0,00	0,00	
D Acreedores a corto plazo	51.972,71	50.101,11	-1.871,60	
5 Acreedores de Presupuestos cerrados y extrapresu.	51.972,71	50.101,11	-1.871,60	
6 Partidas Ptes. de aplicación y Ajustes por Periodific.	0,00	0,00	0,00	
Total pasivo	82.276,66	99.706,91	17.430,25	



VI. Comentarios, conclusiones y recomendaciones

En este apartado del informe se exponen las principales conclusiones obtenidas del trabajo realizado y las recomendaciones emitidas por esta Cámara a fin de corregir las deficiencias detectadas, en relación con las distintas Áreas revisadas en la fiscalización del ejercicio 2007.

VI.1 Organización General y control

A) - El Ayuntamiento de Huarte presenta una organización estructurada, fundamentalmente, en dos tipos de entidades que responden a diferentes regímenes, tal como se representa en el organigrama:

Por un lado, está el Ayuntamiento y los Patronatos de Música y Deportes, que gestionan las funciones y servicios atribuidos a su competencia, conforme a una estructura y organización similares a otros ayuntamientos de tamaño semejante.

Por otro lado, ha desarrollado una estructura importante de sociedades y fundaciones, a las que se han atribuido funciones y actividades, especialmente en torno al urbanismo, la promoción y la gestión de proyectos relacionados con la expansión industrial, residencial y de edificios y servicios emblemáticos para Huarte. A partir de 1999, el Ayuntamiento confía una gran parte de la gestión, que deriva del desarrollo urbanístico, a las sociedades que ha creado, sin que las mismas dispongan de una estructura propia adecuada de medios personales y materiales y de mecanismos de control interno apropiados.

El peso económico y financiero de las entidades creadas en torno al Ayuntamiento de Huarte es relevante. El valor conjunto de los balances de las sociedades participadas alcanzan los valores de los balances del Ayuntamiento. En los últimos seis años, se observa que el 97,8 por ciento de los superávits/ resultados obtenidos (estimados en 14.427.623 euros en total) obedecen en un 80,98 por ciento a los resultados de la sociedad municipal Areacea y en un 16,80 por ciento a la sociedad participada de Urarte.

Dado su peso relativo, la Cuenta General debiera incluir las cuentas de las sociedades y entidades creadas y la información oportuna sobre la situación y resultados de las importantes actuaciones urbanísticas que se están llevando a cabo y que repercuten sobre la situación del conjunto del sector público de Huarte. Asimismo, debiera asegurarse que las sociedades y entidades locales cuentan con el adecuado control interno y que las cuentas son auditadas, presentadas y aprobadas, en su caso, en los plazos previstos. Es fundamental disponer de información





suficiente y controlada sobre las cuentas anuales, estados y cuentas consolidados de sus entidades locales, a fin de poder evaluar la situación y evolución del conjunto y decidir en consecuencia.

B) - El Ayuntamiento ha creado la sociedad municipal Areacea en abril de 1999. Esta ha constituido dos sociedades, en las que participa con el 51 por ciento. Las tres sociedades operan fundamentalmente como instrumentos de gestión urbanística. El objeto social de las tres incide en los mismos campos, el domicilio social se encuentra en la misma dirección (el inmueble del Ayuntamiento) y tan sólo Areacea dispone de personal propio (dos empleados, la gerente y una auxiliar contratada).

“Urarte Desarrollo Urbano S.A.” fue creada, en octubre de 2001, para gestionar un proyecto de viviendas protegidas en unas determinadas parcelas, que se ha terminado, si bien sigue funcionando en otros dos proyectos.

“Mokarte Aparcamientos subterráneos S.L.”, constituida en noviembre de 2004, ha trabajado únicamente en la gestión y comercialización de un proyecto de aparcamientos subterráneos. El Ayuntamiento nos informa que están en trámites de liquidación de la sociedad.

En cuanto a las estrategias de actuación:

No existe un ámbito competencial definido. Las tareas atribuidas a Areacea (y de ésta a sus participadas) dependen de lo que el Ayuntamiento y/o Areacea decida en cada proyecto o actuación.

Los recursos económico-financieros de que dispone Areacea provienen, fundamentalmente, de las cesiones de parcelas que el Ayuntamiento le hace a título gratuito o de las permutas que la sociedad hace sobre activos adquiridos mediante permutas de esas parcelas o de obras cofinanciadas por el Ayuntamiento y, puntualmente en su caso, por el Gobierno de Navarra. La mayor parte de las actuaciones de Areacea, a excepción de los terrenos sobre los que se ha construido la “Pista de Hielo”, han consistido en la promoción de proyectos urbanísticos o de obras que el Ayuntamiento le atribuye junto con las parcelas correspondientes del patrimonio municipal, cedidas a título gratuito, en las que se realizan las urbanizaciones y obras. La sociedad obtiene de entrada, como beneficio contable, la diferencia de valor de los terrenos entre el valor inicial de la cesión a título gratuito y el valor de los terrenos, que la sociedad les atribuye en una primera fase o que en último término contabiliza, una vez realizados los proyectos urbanísticos u obras.

Cabe recordar que el patrimonio municipal del suelo es un patrimonio separado y vinculado a objetivos y finalidades marcadas por ley, y su carácter se mantiene aunque sea cedido a sociedades municipales. Areacea, como las otras sociedades,





no dispone de un sistema de información contable y de gestión que asegure la trazabilidad de las operaciones que se realizan con los bienes y derechos del patrimonio municipal del suelo. En el presente informe se analizan diversas actuaciones que ilustran el proceso seguido.

Como Areacea no dispone de una estructura propia, medios personales y materiales, que le permita desarrollar por sí misma los proyectos, lo que hace es contratar ella misma con las sociedades participadas y/o terceros la ejecución. En los cuatro proyectos que Areacea atribuye a sus sociedades participadas para viviendas, les adjudica directamente y les vende las parcelas y/o derechos al precio máximo autorizado para viviendas de protección y son éstas, que tampoco disponen de medios propios, quienes promueven y contratan con terceros la ejecución. En las dos promociones de vivienda protegida examinadas, el contratista adjudicatario de las obras de construcción pertenece al grupo empresarial del socio privado.

La intermediación en la gestión y ejecución de los proyectos por Areacea junto con las operaciones de cesiones y permutas se traduce en una duplicación frecuente de operaciones de contabilidad, de registros, de operaciones de valoración e intercambio de bienes y de transmisión de datos e informaciones, que dificultan la visibilidad y trazabilidad de las operaciones.

- La sociedad Urarte está gestionada por el socio privado, quien percibe un 4 por ciento por la gestión de los proyectos.

Los socios de Urarte (Areacea y la empresa privada) participan de los beneficios que la misma genera, en proporción a su participación en el capital social. Asimismo, Areacea cobra un 4 por ciento por la gestión de los proyectos que ejecuta.

C) Debiera haberse asegurado por el Ayuntamiento y las sociedades el adecuado funcionamiento del control interno: Las cuentas de las sociedades debieran ser aprobadas, previa disponibilidad de las auditorías pertinentes, y enviadas por sus órganos en los plazos previstos al Ayuntamiento; el control financiero debiera incidir también sobre el grado de cumplimiento de los objetivos previstos, que justifique la estructura creada; las auditorías financieras sobre Areacea de 2005 y 2006 muestran salvedades que afectan a la valoración de los bienes y estimación de los resultados; el examen que hemos realizado ha permitido efectuar observaciones que afectan a la contratación, plazos y desviaciones presupuestarias, al control y al seguimiento de las operaciones.

VI.2 Liquidación del Presupuesto y situación financiera en la Cuenta General del 2007





A) LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO

La Cuenta General del Ayuntamiento de Huarte presenta la siguiente liquidación del presupuesto de 2007, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento del 29 de mayo de 2008:

Ayuntamiento

Presupuesto	Derechos R.	Ejecución	Obligaciones R.	Ejecución	Déficit/Superávit
16.924.077	11.034.684	65%	11.888.482	70%	(-853.798)

La liquidación del Ayuntamiento consolidada con la de los dos Patronatos Municipales es la siguiente:

Ayuntamiento y Patronatos de Deporte y Música

Derechos Reconocidos	Obligaciones Reconocidas	Déficit/Superávit
11.811.030	12.653.741	(-842.711)

La liquidación del presupuesto de 2007 muestra un déficit consolidado estimado en (- 842.711 euros).

El presupuesto de ingresos del Ayuntamiento se ha ejecutado en un 65 por ciento y el de gastos en un 70 por ciento, por debajo del nivel de ejecución de 2006, con un 91 por ciento y un 85 por ciento de ejecución en ingresos y gastos.

Respecto al ejercicio anterior, los ingresos del Ayuntamiento han disminuido un (-12,80 por ciento), debido, fundamentalmente, a las disminuciones en ingresos por “Enajenaciones de Inversiones Reales” y “Transferencias provenientes del Gobierno de Navarra”.

Los ingresos por transferencias, de capital y corrientes, representan el 61,70 por ciento del presupuesto.

Los gastos han disminuido un 0,20 por ciento. Las “Inversiones”, que representan el 50 por ciento del presupuesto, se han ejecutado en un 56 por ciento sobre lo previsto, y con respecto al 2006 han disminuido en un (-17,20 por ciento).

Los cobros se realizan en el 79 por ciento y los pagos en el 82 por ciento respecto del total reconocido (83 por ciento y 92 por ciento, en 2006, respectivamente).

Los derechos pendientes de cobro de años anteriores ascienden a 252.934 euros, de los que se consideran de difícil cobro 203.700 euros. Durante el ejercicio 2007 se anularon un total de derechos de 161.637 euros y se cancelaron liquidaciones por 12.504 euros.





Los acreedores de ejercicios cerrados ascienden a 31 de diciembre de 2007 a 212.983 euros.

B) RESULTADOS PRESUPUESTARIOS

El Ayuntamiento de Huarte y sus Patronatos presentan los siguientes resultados e indicadores económicos:

INDICADOR	2005	2006	2007
• Superávit/Déficit presupuestario	(-384.394)	835.144	(-842.711)
• Resultado Presupuestario Ajustado	67.374	903.753	102.111
• Carga financiera	93.431	78.075	73.397
• Ahorro neto	610.853	987.765	526.685
• Remanente de Tesorería total	2.712.203	3.629.859	2.532.115
• Nivel endeudamiento	1,72	1,27	1,20
• Límite endeudamiento	12,7	17	9,7
• Deuda viva	373.195	318.769	261.920

Los resultados presupuestarios del 2007 son negativos (-842.711 euros), si bien el resultado ajustado arroja un saldo favorable de 102.111 euros.

A fin de valorar la situación y la tendencia, hemos analizado la evolución de los resultados del Ayuntamiento en los 10 últimos años, cuyo cuadro resumen figura en el anexo 1.

La ejecución presupuestaria ha dado lugar en los 10 ejercicios considerados a una situación de superávit presupuestario, sin ajustar, de 3.105.325 euros, y a un ahorro neto de 7.026.310 euros.

El Ayuntamiento ha disfrutado de una estructura financiera que le ha permitido abordar, en estos 10 años, inversiones por valor de 70.902.126 euros y constituir un patrimonio importante.

El valor contable del inmovilizado del Ayuntamiento asciende, al 31 diciembre 2007, a 59.367.456 euros y del remanente de tesorería consolidado a 2.532.115 euros.

Si consideramos las medias de gastos (=10.557.269 euros) y de ingresos (=10.867.801 euros) en el periodo, se observa que los presupuestos aumentan, en particular, a partir del 1999 con unos picos en los años 2003 y 2004. El elemento clave lo constituye el capítulo de las "Transferencias de Capital" que recoge las "Cuotas de Urbanización" y ayudas recibidas, unido al capítulo de "Enajenaciones de Inversiones Reales". La curva sigue a la actividad urbanística y de construcción.

A partir de 2005, los gastos e ingresos totales muestran descensos importantes debidos, en gran parte, a la disminución significativa de la actividad urbanizadora y de construcción. Como antes se ha indicado, se producen resultados negativos





presupuestarios en 2005 y 2007; si bien la estructura de funcionamiento ordinaria se mantiene positiva, es decir, los ingresos corrientes han sido estos años superiores a los gastos corrientes, que ascienden junto con los Patronatos a los 5.600.000 euros. El incremento constante de los gastos corrientes que casi se duplican en los últimos 6 años es un factor a seguir y controlar.

Entendemos que el Ayuntamiento, considerado como entidad separada, muestra un balance sólido y una estructura financiera sana. Ahora bien, los resultados presupuestarios negativos que se están produciendo y la tendencia alcista de los gastos corrientes obligan a reflexionar sobre si se está en un punto de inflexión y cambio de periodo y a evaluar la situación, a planificar a medio plazo y presupuestar en función de las necesidades e ingresos reales, vigilando su ejecución, para evitar un desequilibrio financiero a medio plazo entre necesidades consolidadas y capacidad de generar los ingresos suficientes.

C) Presentación de la Cuenta General y ajustes a realizar

- En los Balances de situación “abreviados” de la Cuenta general, los totales del Activo y Pasivo no coinciden. Se observan también diferencias entre el total del Balance “desarrollado” y el “abreviado”. Diferencias que también se observan en los años anteriores. Nos informan que van a corregir estas deficiencias en el 2008.

En el informe de Intervención que acompaña a la Cuenta General figuran y se comentan, entre otros, estados financieros que muestran la situación financiera y presupuestaria conjunta del Ayuntamiento y Patronatos. En determinados cuadros, como “Resultado Presupuestario”, “Remanente de Tesorería” y “Equilibrio en la ejecución del Presupuesto”, aparecen errores materiales que afectan a la debida representación de los importes en sus diferentes conceptos. Asimismo, los indicadores que se presentan y comentan no incluyen los correspondientes al 2007.

En el “Estado de tesorería, situación de existencias” del Patronato de deportes, el importe de 23.635 euros de una cuenta bancaria aparece repetido, si bien en el siguiente “estado de tesorería” figura el importe correcto.

- El Ayuntamiento contabiliza en 2007 la compra de un piso a Areacea por 245.400 euros, importe que figura como pendiente de pago. La sociedad municipal no ha registrado la venta en ese año, aplicando en este caso el criterio de contabilizar la venta cuando se formalicen las escrituras. Ello da lugar a una disparidad de criterios contables que repercutiría sobre la valoración conjunta de sus balances del ejercicio 2007.

- El Ayuntamiento está trabajando en la actualización del inventario, a fin de disponer de una valoración real de sus bienes y derechos.

Inmovilizado: Se ha contabilizado la compensación en dinero, 90.152 euros, de una cesión de una parcela como una venta y salida del Inmovilizado cuando, en realidad, no se vendió. Ver comentarios en el punto VI.10 del presente informe; En “elementos de transporte” la cuenta figura con saldo acreedor, que debe





regularizarse con el valor real positivo de los vehículos del Ayuntamiento; Convendría contabilizar la compra de cuadros “Buldain” en una cuenta específica.

Respecto a las cuentas de inmovilizado financiero, ver comentarios en el punto VI.7 del presente informe, sobre ajustes propuestos.

El Ayuntamiento debiera registrar adecuadamente la situación de las parcelas que el mismo ha cedido temporalmente a otras entidades o asociaciones sin ánimo de lucro. En uno de los casos examinados, la parcela cedida temporalmente figura erróneamente en catastro como propiedad de la entidad a la que se ha cedido.

El 31 de diciembre 2006, el Ayuntamiento contabiliza las parcelas de “Ripagaina”, obtenidas mediante cesión gratuita obligatoria del 10 por ciento, por un valor “provisional” de 1.000.000 euros. El 22 de febrero 2007, el Ayuntamiento las cede gratuitamente a Areacea, quien las vende a Urarte por un importe de 3.319.350 euros. Areacea contabiliza la venta en marzo de 2007 por ese importe. La cesión definitiva del Ayuntamiento a Areacea tiene lugar el 28 de septiembre 2007. La escritura de cesión es del 24 de abril 2008. El Ayuntamiento no ha contabilizado, a la fecha de la fiscalización “in situ”, ni la valoración definitiva ni la cesión de las parcelas. Ver comentarios en el punto VI.14.2. A).

En relación a las operaciones de permuta de los derechos sobre la parcela M2 Olloki Landa a cambio del colegio público con Areacea, ver comentarios en el apartado VI.11.D) del presente informe.

- Debiera regularizarse la cuenta acreedora “Partidas pendientes de aplicación” que figura con un saldo negativo de (-161.929 euros), cifra que no es real.

Los errores mencionados muestran debilidades de control interno y la escasa importancia y utilización de los estados financieros como herramientas de gestión y control de la actividad presupuestaria y económica.

Recomendamos:

- *Considerar la oportunidad de mantener la estructura de sociedades y entidades actuales o, en su caso, adecuarla a las necesidades, en función del valor añadido económico y social que aportan, del aumento de la visibilidad y trazabilidad de las operaciones, del cumplimiento de los objetivos previstos y de la eficacia y eficiencia mostradas. En todo caso, debiera potenciar el control interno ejercido en las sociedades y tanto el Ayuntamiento como las sociedades deben potenciar los mecanismos para asegurar que las actuaciones cumplen la normativa y que todos los bienes, derechos e ingresos que se originan con bienes del patrimonio municipal del suelo sirvan a sus finalidades obligatorias y no se diluyan en otros sectores o activos de derecho privado.*
- *Evaluar las necesidades de Huarte, prioridades y urgencia antes de acometer nuevas obras, centros y proyectos, en particular de aquellas actuaciones que son atribuidas a las sociedades participadas, y programar las*





dotaciones presupuestarias con rigor basándose en la evaluación anterior. Aprovechar la situación presente para consolidar una estructura de ingresos y gastos suficiente y flexible que garantice que puedan acometerse las inversiones y mejoras de servicios necesarias en los ejercicios futuros con unos recursos equilibrados.

Actualizar, en su caso, los precios y tarifas de los servicios.

- *Seguir desarrollando un inventario actualizado y completo de bienes y derechos, conforme a las reglas del DF 272/98. Aprobar por el Pleno las rectificaciones anuales del Inventario. Asegurar que todas las operaciones con impacto financiero sean registradas y oportunamente contabilizadas, y tanto los instrumentos de control como los Estados financieros sirvan de herramientas útiles de programación y gestión.*

Soportar y completar adecuadamente los expedientes relativos a las operaciones con impacto en las cuentas de Resultados.

- *Asegurar la revisión sistemática y periódica de los estados contables, analizar el origen de los errores detectados en la elaboración y presentación de los mismos (diagnosticar si son problemas del sistema informático y/o de manejo de datos por el personal) y tomar las medidas adecuadas para asegurar que no se reproducen. Ajustar las cuentas por los importes mencionados en las observaciones anteriores.*

- *La contabilidad debiera reflejar adecuadamente las operaciones y resultados de las cesiones, permutas y compraventa de bienes y derechos en relación con el periodo y por el valor, debidamente justificado, en la proporción/parte en que realmente se generan, a fin de no alterar los resultados habidos en cada ejercicio. Convendría que el Ayuntamiento, Areacea y las entidades participadas mayoritariamente sigan criterios homogéneos de periodificación de resultados y contabilización de las operaciones que realizan entre ellos mismos.*

El sistema de información debiera asegurar el seguimiento de los bienes y derechos provenientes del Patrimonio Municipal del Suelo y la pista de las operaciones efectuadas por las sociedades, a fin de asegurar el adecuado destino de los mismos e ingresos que generen a sus finalidades previstas por la normativa, conforme a los procedimientos establecidos.

VI.3 Análisis de la situación y resultados conjuntos del Sector Público de Huarte

Dada la importancia relativa de las entidades locales dependientes o participadas por el Ayuntamiento, consideramos que para valorar adecuadamente su situación económica financiera es necesario tener en cuenta las cuentas y





resultados de esas entidades locales, fundamentalmente las sociedades de derecho privado, en que participa total o mayoritariamente, sin olvidar la “Fundación Buldain” por sus compromisos financieros.

A continuación presentamos un análisis de los resultados conjuntos, de la estructura financiera y del fondo de maniobra del sector público:

A) Resultados conjuntos del Ayuntamiento y Sociedades

En el cuadro siguiente vemos la evolución de los resultados obtenidos por el sector público de Huarte en los 6 últimos años:

Año	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total	% s/total
Ayunt. y patronatos	118.992	91.446	498.852	-384.394	835.144	-842.711	317.329	2,20
Areacea	4.226.380	3.134.545	4.637.608	313.930	10.403	-639.903	11.682.963	80,98
Urarte	-1.072	-7.941	1.055.130	121.814	1.152.629	103.232	2.423.792	16,80
Mokarte			-29	-36.384	23.804	16.148	3.539	0,02
Total	4.344.301	3.218.050	6.191.561	14.966	2.021.980	-1.363.234	14.427.624	100,00

Se ha registrado un superávit conjunto que asciende a 14.427.624 euros.

La sociedad Areacea es la entidad que registra mayores resultados, que representan el 80 por ciento sobre el total del superávit, si bien los mismos decrecen considerablemente a partir de 2005, siendo negativos en el 2007. Ello ha permitido a Areacea constituir un patrimonio importante, según se refleja en su balance: El Capital social (1.502.530 euros) y reservas (11.873.710 euros, descontadas las pérdidas de 2007) de Areacea ascienden a 13.376.240 euros.

B) Estructura y carga financiera

La visión de la estructura y de la carga financieras cambia sustancialmente al considerar el conjunto de las entidades. A fin de facilitar la visión, se presenta un resumen de la situación mediante el siguiente cuadro, que recoge las diferencias entre el Activo Circulante y Pasivo Circulante, según balances:



***FONDO DE MANIOBRA CONJUNTO***

Activo Circulante (Euros)					
Año	2003	2004	2005	2006	2007
Ayuntamiento	9.189.456	12.009.355	4.523.134	4.863.382	5.292.451
Areacea	32.238.456	35.813.091	13.327.824	14.596.742	23.807.837
Urarte	7.508.224	24.692.817	7.259.206	17.986.845	3.979.373

Pasivo Circulante y Deudas LP (Euros)					
Año	2003	2004	2005	2006	2007
Ayuntamiento	6.700.471	8.797.635	1.867.719	1.548.551	2.756.141
Areacea	31.495.112	40.027.089	23.251.651	30.914.938	33.306.965
Urarte	7.447.278	23.206.923	6.962.917	16.885.320	3.218.281

Fondo Maniobra con Deudas a CP y LP					
Año	2003	2004	2005	2006	2007
Ayuntamiento	2.488.985	3.211.720	2.655.414	3.314.831	2.536.310
Areacea	743.345	-4.213.998	-9.923.827	-16.318.195	-9.499.128
Urarte	60.946	1.485.894	296.289	1.101.525	761.092
Mokarte					-50.803
Total	3.293.275	483.616	-6.972.124	-11.901.840	-6.252.528

De acuerdo a este análisis, la situación financiera del conjunto, con un fondo negativo de (-6.252.528 euros) en el 2007, ya no es tan positiva, pudiendo calificarse incluso de preocupante. El problema se centra en Areacea.

La sociedad Areacea, con un fondo de maniobra estimado negativo (-9.499.128 euros), ha concertado créditos con cuatro entidades bancarias y recibido un préstamo del Ayuntamiento, a fin de hacer frente a sus compromisos y necesidades de tesorería. Su consideración afecta sin duda a la cuantificación del nivel de endeudamiento y carga financiera del sector público de Huarte. Para el año 2007, la carga financiera total del Ayuntamiento (73.397 euros) más la estimada de Areacea (632.567 euros) asciende a 705.964 euros, importes que consolidados superarían el límite del endeudamiento establecido. Hay que tener en cuenta, además, que la carga financiera de Areacea irá en aumento en los próximos años, si se mantienen las condiciones actuales.

Los factores que han influido significativamente en la situación de Areacea son, en nuestra opinión, que la misma ha invertido en obras de envergadura que no han generado los resultados y flujos financieros esperados y necesarios. No se trata, por tanto, de una situación transitoria de problemas puntuales de tesorería, sino estructural que afecta a la liquidez y puede afectar a la imagen económica del Ayuntamiento, si no se toman las medidas adecuadas.

La imagen económico financiera de Huarte se completa y se ve afectada sustancialmente con los datos y resultados de las cuentas anuales, en particular, de





la sociedades mercantiles, sin olvidar los compromisos adquiridos con la Fundación Buldain.

La Cuenta General debiera incluir la cuenta consolidada de entidades contables y, en particular, las cuentas anuales auditadas de las sociedades mercantiles participadas mayoritariamente, a fin de dar la información necesaria sobre la situación del sector público de Huarte.

El informe de Intervención y la memoria que se anexan a la Cuenta General deben incluir los comentarios oportunos sobre la situación consolidada de las entidades contables y, en particular, sobre los resultados de las actividades de las sociedades y las valoraciones de sus activos y cuentas, a fin de facilitar la información necesaria para entender la situación y perspectivas económicas financieras del Ayuntamiento de Huarte y entidades participadas.

VI.4 Personal

Los gastos de personal del Ayuntamiento han subido a 1.513.240 euros en el 2007, un 9 por ciento más que en el 2006.

La Plantilla del Ayuntamiento, publicada en el BON nº 71 de 8 de junio de 2007, es la siguiente:

	NIVELES								Total
	A	B		C		D		E	
Puesto de Trabajo	F	CL	F	CL	F	CL	F	CL	
Agente de igualdad									
Alguacil					8				8
Conserje Colegio Virgen Blanca									
Empleado Servicios Múltiples									
Encargado manten. Serv. Múlti. Oficial I ^a (vacante)									
Encargado Servicios Múltiples									
Encargado Serv. Múltiples (Jardinero)									
Encargado Serv. Múltiples Oficial de primera									
Encargado Serv. Múltiples (Jardinero)									
Interventor									
Interventor/Responsable Área económica									
Oficial Administrativo					3				3
Oficial Administrativo (vacante)									
Oficial Administrativo Centralita)									
Oficial Depositaria									
Secretario									
Empleado Serv. Múltiples. Adjunto a conserje									
Empleado Serv. Múltiples								2	3
Empleado Serv. Múltiples (Jardinero)							3		4
Empleado Serv. Limpieza (vacante)									
Empleado Serv. Múltiples									
Total general	2	 	 	2	15	6	7	 	35





No ha habido oferta pública de empleo.

Incluyendo los Patronatos y sociedades, el total de la plantilla es la siguiente:

Ayuntamiento	Deportes	Música	Areacea	
Plantilla Orgánica	35	3	9	2
Vacantes	-10	-1		
Vacantes cubiertas	3			
Excedencias	-4		-1	
Excedencias cubiertas	2		1	
Políticos	3			
Contratados temporales	13		2	
Total	42	2	11	2
Total trabajadores 31.12.2007			57	

En la revisión realizada en el Área de personal destacamos:

- En consideración a los datos del descenso de la actividad de Urbanismo y la situación indefinida de los alguaciles, el Ayuntamiento estaba en proceso de reorganizar, estabilizar y consolidar la plantilla, mediante las pruebas a determinar, en particular en las áreas de alguaciles y empleados de Servicios Múltiples.

El personal contratado laboral existente en 2003 pasa a ser funcionario por la aplicación del decreto foral de “funcionarización”. Al personal que se contrata a partir de esa fecha se le hace contratos laborales.

- En la muestra efectuada, hemos comprobado que las retribuciones pagadas corresponden a los puestos de trabajo desempeñados y que figuran en plantilla orgánica, las retenciones preceptivas se han practicado correctamente, todos los conceptos retributivos (salvo los conceptos de grado y antigüedad a los contratados administrativos) y retenciones están correctamente calculados y contabilizados. Las nóminas las confecciona una empresa de asesoría y son revisadas por la Interventora. La misma empresa lleva el control de plazos y seguimiento de los contratos. La contabilidad se hace mensualmente.

- Provisión puesto de trabajo de Interventor

A) El Pleno del Ayuntamiento acordó, el 23-10-1996, nombrar interventora a la candidata seleccionada, conforme a los requisitos y condiciones de la convocatoria, publicada en el BON de 14-06-1996, para la provisión con carácter temporal y mediante concurso-oposición de plaza de interventor, nivel “B”, responsable del Área Económico-financiera en el Ayuntamiento de Huarte. Tiempo dedicación de media jornada.

B) El Pleno aprueba el 19-12-2002 la convocatoria para la provisión y reencuadramiento, con carácter restringido a personal con nivel “B” del





Ayuntamiento, de un puesto de trabajo de Interventor de Nivel A del Ayuntamiento de Huarte, que se publica en el B.O.N. del 19 de febrero de 2003.

C) El Ayuntamiento acordó, el 29-04-2003, nombrar Interventor de nivel "A" a la persona que hasta dicha fecha ocupaba la plaza de Interventor nivel "B" mediante contrato temporal de carácter administrativo, y que había sido la única candidata presentada.

D) La interventora contratada administrativa ha ejercido las funciones de contabilidad y asesoría económica en las sociedades de Areacea, desde su constitución en 1999 hasta julio de 2006, y Mokarte. Areacea le ha pagado 23.350 euros en los siete años por los servicios de asesoría, contabilidad y gestión de Itaroa, Miravalles, Mokarte y Urbizcain.

E) El Ayuntamiento ha retribuido a la interventora contratada administrativa por los conceptos de grado y antigüedad. Ello se autoriza conforme al convenio con los sindicatos aprobado el 23-12-2004.

En base al examen efectuado, consideramos que:

1ª.- Las plantillas orgánicas del Ayuntamiento de Huarte de los años 2004 a 2008, inclusive, no se ajustan al ordenamiento jurídico al incluir por duplicado la plaza de Intervención. La existencia, desde 2004, en la plantilla orgánica de dos plazas de Intervención con distintos niveles y complementos retributivos no es ajustada a derecho.

En conformidad al artículo 251.2 b) de la LFAL, y dado el tamaño de la población del municipio de Huarte, el nivel B es el que debe tener el puesto de trabajo de Intervención del Ayuntamiento de Huarte, con la titulación propia del cargo.

2ª.- Es contraria a derecho la convocatoria para la provisión y reencuadramiento, al amparo del artículo 15.6 del Estatuto del Personal Funcionario de las Administraciones Públicas de Navarra, con carácter restringido al personal con nivel "B" del Ayuntamiento de Huarte, del puesto de trabajo de Interventor Administrativo de nivel "A", de dicho Ayuntamiento.

El procedimiento seguido para variar el encuadramiento de la plaza de interventor de nivel B a nivel A, sólo resulta aplicable para la provisión entre el personal que ya ostenta la condición de empleado fijo de la Administración. En consecuencia, en la convocatoria y posterior nombramiento de Interventor de nivel "A", se dan una serie de actuaciones y circunstancias que pueden afectar a la validez jurídica de estos acuerdos.

3ª.- Hasta julio de 2006 las funciones de contabilidad y asesoría económica en las sociedades de Areacea y Mokarte, son ejercidas por la Interventora del Ayuntamiento de Huarte. En nuestra opinión, existe incompatibilidad funcional entre el ejercicio de las funciones de contabilidad y asesoría económica en una sociedad dependiente de la entidad local, y el control y supervisión de la





contabilidad de dicha sociedad que como interventora le corresponde. Igualmente, resulta incompatible con el ejercicio del control financiero de dicha sociedad.

Esta situación no favorece el ejercicio de la función pública de intervención, de indudable importancia en una entidad local, y más en el caso concreto del Ayuntamiento de Huarte, en el que la actividad de la sociedad Areacea ha sido de gran importancia cualitativa y cuantitativa y, por lo tanto, necesitada del control interno legalmente previsto.

4ª.- Consideramos que no se ajusta a la normativa de la función pública autorizar el pago de la antigüedad y el grado a los contratados administrativos en las entidades locales de Navarra. Grado y antigüedad son conceptos retributivos de carácter personal, independientes del puesto de trabajo concreto que se ocupe y, al carecer de apoyo legal, no forman parte de las retribuciones de los contratados administrativos en las entidades locales de Navarra.

Es necesario señalar en todo caso, en relación a esta cuestión, que en la reunión mantenida el 6 de abril de 2009, para la discusión del borrador de este informe, el Ayuntamiento señaló la existencia de una resolución del Tribunal Administrativo de Navarra, de 11 de noviembre de 1995, en la que se declaraba el derecho de un contratado a percibir la retribución por antigüedad.

Así mismo, en dicha reunión, el Ayuntamiento nos informa y aporta la resolución del Tribunal Administrativo de Navarra del 27 de febrero 2009 y el acuerdo adoptado por el pleno del Ayuntamiento del 26 de marzo 2009, por el que, en cumplimiento de la resolución del Tribunal Administrativo citada, se acuerda modificar la plantilla orgánica en el sentido de suprimir la plaza de “Interventor (Responsable área económica)” de nivel A.

Recomendamos:

Regularizar la plantilla orgánica y la situación relativas a la provisión, remuneración y desempeño del puesto de Interventor y las retribuciones por grado y antigüedad abonadas a los contratados en régimen administrativo.

Analizar las necesidades de personal del Ayuntamiento y establecer la Plantilla orgánica y la Oferta Pública en función de las mismas.

VI.5 Contratación administrativa

A) En la revisión realizada en el Área de Bienes y servicios destacamos:

- Las obligaciones reconocidas en el capítulo 2 del presupuesto de gastos ascienden a 1.872.282 euros, un (-5,20) por ciento menos que en el 2006.

Las partidas de “Revisión del Planeamiento Municipal” (74.800 euros) y “Realización del Inventario Municipal” (12.000 euros) han quedado sin ejecución alguna. Ver comentarios del apartado VI.12 sobre Urbanismo.





- Los gastos contabilizados para festejos populares por importe de 116.904 euros han sido tramitados correctamente.

- Asistencia Jurídica

El Ayuntamiento adjudicó, en 1999, la asistencia jurídica mediante procedimiento abreviado con petición de tres ofertas, por el precio de 9.617 euros. El contrato ha sido prorrogado, tácitamente, hasta la fecha. En el 2007, la retribución por estos servicios ha sido de 13.385,76 euros. El importe total pagado en los últimos 8 años asciende a 94.955 euros.

El letrado ha ejercido, al mismo tiempo, la asesoría jurídica para la sociedad Areacea desde el año 2000, cobrando en este periodo el importe total de 41.500 euros. Areacea paga los servicios mediante factura. No hay contrato con Areacea.

El mismo letrado ejerce también la función de Secretario del Consejo de Administración, sin voto, en Urarte, Mokarte y Fundación de Arte Contemporáneo, sin percibir remuneraciones.

- Asesoramiento urbanístico

El Ayuntamiento lo adjudicó en noviembre de 2003, mediante concurso, por 27.780 euros anuales. El contrato con el arquitecto ha sido prorrogado, tácitamente, hasta diciembre de 2007, en que el Ayuntamiento lo rescindió. Los honorarios se han ido actualizando aplicando porcentajes razonables, si bien el contrato no establece las cláusulas de la revisión a aplicar.

El arquitecto ha participado, además, en otros contratos de asistencia relativos a la redacción de proyectos y dirección facultativa de obras del Ayuntamiento de Huarte, cobrando los correspondientes honorarios. Estos no debían superar los 72.000 euros anuales, conforme a lo establecido en el pliego de cláusulas. Observamos que en 2007 el Ayuntamiento le ha pagado por estos contratos 89.983 euros.

Por otro lado, el mismo arquitecto ha realizado proyectos para la sociedad Areacea y Mokarte. No hay contrato: Los importes abonados por Areacea, desde el 26-05-2004 al 26-03-2008, mediante presentación de facturas ascienden a 86.315 euros.

- Mantenimiento del Parque fluvial

El Ayuntamiento de Huarte forma parte de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona a partir de marzo de 2007. Las obligaciones reconocidas contablemente ascienden a 117.736 euros.

- El Ayuntamiento ha adjudicado, separadamente mediante concurso publicado, los siguientes contratos, cuyo gasto se imputa al presupuesto del Patronato de Deportes:





Descripción contrato	Fecha adjudicación	Fecha fin	Importe adjudicado	Importe modificado	Gastos 2007
Conserjería	30/09/2004	30/09/2008	44.080	48.604	52.415
Limpieza, Mantenimiento básico	30/09/2004	30/09/2008	127.600	138.040	148.826
Mantenimiento técnico	30/09/2004	30/09/2008	21.000		23.895
Socorrismo	02/10/2006	03/10/2010			79.683
Actividades deportivas y fitness	29/08/2007	30/08/2010	146.761		128.733
Total año 2007					433.552

El importe pagado asciende a 433.552 euros en el 2007.

Los contratos han sido otorgados a la misma empresa que ha sido adjudicataria de la construcción y gestión de la "Pista de Hielo". Ver comentarios en el apartado VI.14.4 del presente informe.

Entendemos que en base a la cláusula 4ª de los contratos, sobre duración, los contratos de Conserjería, Limpieza y Mantenimiento técnico, tendrían que haber sido licitados de nuevo, al concluir el periodo máximo de cuatro años.

- Asesoría Socio-laboral

Se adjudica directamente a la empresa. En el contrato, firmado el 12 de noviembre de 2004, se dice que los honorarios se ajustarán a las normas orientativas vigentes en el Colegio de Graduados sociales y Abogados, y que la duración es ilimitada. No ha sido constituida garantía alguna y el contrato ha sido prorrogado tácitamente hasta la fecha.

En 2007 se han pagado por este concepto 10.280 euros. Los patronatos de Deportes y Música han pagado 3.623 euros.

- Gestión de servicios culturales

La gestión de servicios culturales fue adjudicada el 5 de julio de 2006, mediante procedimiento abierto, por concurso, por 197.736 euros. En el 2007 se ha pagado 201.888 euros. El importe se actualiza cada año, si bien no está incluida la pertinente cláusula de revisión en el contrato.

- Programa para la intervención social en la infancia y juventud

El contrato, adjudicado directamente, se inicia en 1998, con un precio de 17.517 euros. Ha sido modificado en 1999 y prorrogado tácitamente hasta la fecha.

En el 2007, el precio pagado a la empresa asciende a 62.400 euros.

- Agencia ejecutiva

En el expediente facilitado únicamente figura el contrato, del 6 de junio 2001, para la ejecución de la contratación de prestación de servicio de recaudación en vía de apremio.

El contrato ha sido prorrogado, tácitamente, hasta la fecha, sobrepasando el plazo límite establecido en la ley.





El importe total pagado al gestor de la agencia ejecutiva, en el año 2007, asciende a 31.942 euros.

B) Compra cuadros Buldain

El Ayuntamiento aprobó en junio de 2001 un convenio con el autor de las obras, por el que se comprometía a constituir la “Fundación Buldain Huarte” y a impulsar y divulgar su obra. El autor se compromete a transmitir, mediante compra-venta, al Ayuntamiento un número de obras que se determinará por ambas partes y por un precio que irá en función de lo que los peritos establezcan.

El 30 noviembre 2006, el Pleno del Ayuntamiento aprobó la compra de obras de arte para la Fundación Buldain, con cargo a los presupuestos de 2006, 2007 y 2008, por un importe total de 360.000 euros, y aceptó la donación de 31 dibujos. Existe un informe pericial de valoración de las obras. A la fecha de la fiscalización, los cuadros no han sido entregados y no se ha abonado cantidad alguna de los 360.000 euros pendientes de pago.

La compra ha seguido unos procedimientos excepcionales: Tenemos en cuenta que se ha realizado en función de las circunstancias particulares que concurren en esta operación única, como la figura del autor, los elementos objeto de la transacción y la finalidad cultural perseguida.

Entendemos que debiera procederse a regularizar la situación que afecta a la adquisición efectiva y al saldo acreedor, dado el tiempo transcurrido.

C) Obras de ampliación de la 2ª planta del colegio público Virgen Blanca

El 3 de agosto 2007, el Ayuntamiento encarga directamente la redacción del proyecto por 36.134 euros.

El 7 de septiembre 2007, se adjudica mediante procedimiento negociado las obras por un importe de 531.769 euros. Entre los criterios aplicados a la valoración de las ofertas, el plazo de ejecución y su cumplimiento figuraban como prioritarios. La recepción definitiva es prevista para el 23 de noviembre de 2007.

La recepción provisional de las obras se realiza el 31 de enero 2008.

En cuanto a la contratación de servicios y obras, recomendamos:

Regularizar la actual situación de contratos prorrogados tácitamente por encima de los plazos máximos legales, cuatro años en la actualidad.

Valorar la alternativa de dotarse de servicios propios o de asistencia contratada, en particular en materia de asistencia jurídica, urbanística, deportiva y cultural, teniendo en cuenta las necesidades no sólo del





Ayuntamiento sino también de las sociedades y patronatos y los importes gastados. En su caso, considerar la oportunidad de adjudicar conjuntamente los contratos relacionados con las actividades deportivas, atendiendo a una gestión integral de esta área.

Proceder a licitar, en su caso, conforme a los procedimientos establecidos en la normativa para los importes a adjudicar en el periodo máximo previsto, formalizando los contratos y las prórrogas, y eliminando la práctica de la adjudicación directa por encima de los límites legales establecidos.

Incluir, en su caso, las cláusulas de revisión de precios y controlar que los límites temporales, número máximo de prórrogas, los importes y las condiciones establecidos en los contratos son respetados.

Convendría que el Ayuntamiento desarrollara una Reglamentación de gestión y control de las contrataciones, adquisiciones y compras para el Ayuntamiento, organismos autónomos y sociedades, en la que se definan las competencias, responsabilidades, registros, procedimientos y procesos a seguir.

VI.6 Transferencias de Capital y corrientes

En "Transferencias de capital", la cantidad de 1.000.000 euros liquidada corresponde a la transferencia que el Ayuntamiento realizó en favor de la sociedad municipal Areacea para la construcción del "Centro de Arte contemporáneo". A su vez, el Ayuntamiento registra el mismo importe en ingresos, ya que el Gobierno de Navarra le concedió, acuerdo de 2 de mayo de 2007, una subvención de 1.000.000 euros para la finalidad mencionada.

Como se indica en el apartado VI.14.3 del presente informe, el "Centro de Arte Contemporáneo de Huarte" ha sido encomendado a la sociedad, quien figura como titular del mismo.

Además, el Ayuntamiento concedió 300.000 euros, para financiar las actividades del Centro de Arte Contemporáneo. Se han pagado 200.000 euros, quedando pendientes 100.000 euros, que se abonan en 2008.

VI.7 Activos financieros

En 2007 no figuran gastos liquidados por este concepto.

Del examen efectuado sobre el balance y cuentas extrapresupuestarias, señalamos:

- El Ayuntamiento ha concedido a la Sociedad Areacea, el 29-12-2006, un crédito de 3.538.787 euros. En la práctica, funciona como una línea de crédito: El saldo del





importe dispuesto va variando, según Areacea solicita y utiliza, y según Areacea devuelve o le compensan a través de esta cuenta los pagos que el Ayuntamiento le deba. Las operaciones se contabilizan en la cuenta 560 "Depósitos constituidos". El Ayuntamiento ha venido renovando el crédito semestralmente.

El 31 diciembre 2007, el saldo del crédito dispuesto por Areacea asciende a 2.257.777 euros (en la memoria se menciona el importe de 379.028,59 euros, que corresponde al saldo del 31-12-2006).

- Figura una fianza de 601 euros constituida en el 2001. Proponemos que se reclame y, en todo caso, se regularice la misma.

- Acciones sin cotización oficial y participaciones

La cuenta correspondiente "251" del balance aparece con un saldo de 1.496.198 euros.

Recomendamos:

Imputar al presupuesto las operaciones de activos y pasivos financieros, en particular cuando las operaciones se mantengan por encima de un ejercicio, y en todo caso informar en la memoria sobre las operaciones efectuadas con los ingresos y pago efectuados.

Ajustar los importes reflejados en la cuenta de "acciones sin cotización oficial y participaciones como propuesto en los apartados anteriores. Incluir la aportación inicial no contabilizada de 60.001 euros en la cuenta de "acciones de Areacea", y las pequeñas inversiones de 60 euros en ANIMSA y 120 euros en obligaciones de Caja Rural en sus correspondientes cuentas. Reclasificar los 20.000 euros invertidos en la participación en la Fundación Buldain, sacándolos de la cuenta de acciones de Areacea y registrándolos en una cuenta propia.

Reforzar el control interno, en particular la revisión sistemática y periódica de los estados contables y presupuestarios, analizar el origen de los errores sustantivos detectados en la elaboración y presentación de los mismos (diagnosticar si son problemas del sistema informático y/o de manejo de datos por el personal) y tomar las medidas adecuadas para asegurar que no se produzcan.

Proceder con una estimación rigurosa basada en los oportunos informes técnicos al elaborar los presupuestos que sirvan de herramienta útil de gestión y control de la actividad del Ayuntamiento y ajustar los presupuestos y plazos de ejecución a las previsiones reales.

Cumplir o hacer cumplir los plazos en todas las fases y/o aplicación en caso contrario de las sanciones previstas.





VI.8 Ingresos Impuestos tributarios Tasas y Otros ingresos

A) Impuestos

- Los impuestos Directos devengados en el año 2007 ascienden a 2.175.194 euros, un (- 6 por ciento) menos con respecto al 2006.

El tipo de gravamen aplicado en 2007 sobre contribución urbana es un 7,45 por ciento inferior al del 2006. La contribución urbana del 2º semestre se gira tarde, originando que la mayor parte se cobre en el 2008, repercutiendo en el bajo nivel de cobro registrado en el 2007.

- En impuestos Indirectos, que recogen como únicos ingresos los obtenidos sobre construcciones e instalaciones (ICIO), se han reconocido 1.048.744 euros, un (-12,64 por ciento) menos que en 2006. Casi el 60 por ciento de los ICIO siguen pendientes de cobro, por no haber comenzado las obras.

Los ingresos varían en función de la actividad constructora. Dado el peso del ICIO en los presupuestos y su variabilidad, la tendencia del mismo puede marcar significativamente los resultados del presupuesto. El Ayuntamiento es consciente de la necesidad de disponer de la mejor información sobre su evolución a la hora de programar las actividades y gastos presupuestarios.

Dentro de los ingresos pendientes de cobro de años anteriores figura el importe de 32.903 euros.

B) Tasas

El Ayuntamiento liquida en concepto de tasas 711.099 euros, un 22,3 por ciento más que en el 2006. Supera en un 61 por ciento al importe previsto en los presupuestos.

Recomendamos;

Agilizar la tramitación y cobro de los expedientes pendientes y/o regularizar su situación.

Formalizar mediante resolución expresa de la Alcaldía la aprobación de los roldes de contribuciones periódicas, en la que consten datos como importe, fechas de cobro en periodo voluntario y con recargo, etc.

VI.9 Otros Ingresos Patrimoniales

- Respecto de los ingresos patrimoniales de 204.019 euros que figuran en el capítulo 5 del presupuesto, la mayor partida, 135.531 euros, corresponde a intereses financieros, de los que 80.104 euros provienen de los intereses del crédito concedido a Areacea.

Por otro lado, los intereses de demora, contabilizados en el capítulo 3 correspondiente, ascienden a 25.106 euros.





VI.10 Ventas de parcelas y Enajenación de Inversiones reales

Sólo se registran ingresos por 90.152 euros provenientes de una única operación. Representa una ejecución de sólo el 5,76 por ciento del presupuesto previsto de 1.569.000 euros por ventas de parcelas.

En realidad, no se trata de una venta. El ingreso de 90.152 euros corresponde a una compensación en metálico por la cesión al Ayuntamiento de una parcela de unos 300 m². El origen se remonta al convenio firmado con unos particulares en el 2002. El convenio, que establecía la citada cesión, no se ejecuta y es sustituido por otro firmado con otros titulares de los terrenos en el 2007.

Este convenio se analiza en el apartado VI.11.A) del presente informe.

Desde el punto de vista de gestión contable, entendemos que la contabilización del ingreso, en primer lugar como aprovechamiento urbanístico y, finalmente, como salida de inmovilizado, no refleja en su integridad los hechos económicos antes mencionados que se han producido como consecuencia del convenio firmado, alterando los resultados del periodo.

En el informe de valoración de la parcela se estima un precio de 390 euros por m², superior al de 300 euros aplicado. No consta en el expediente la justificación o explicación del motivo de la rebaja.

En el convenio se establece que los 90.152 euros son afectados al patrimonio Municipal del Suelo.

Recomendamos:

- *Imputar al ejercicio correspondiente los ingresos generados en el mismo y registrar el devengo en las partidas correspondientes a su naturaleza económica. Regularizar contablemente los resultados de la operación por los ingresos efectuados en compensación de la parcela de 300 m².*
- *Verificar que todo convenio tiene su correspondiente registro que asegure el tratamiento adecuado y seguimiento de su ejecución o reclamación oportuna por incumplimiento. Registrar en el inventario todos los bienes patrimoniales que se adquieran y en el Patrimonio Municipal del suelo los que correspondan al mismo. Seguir financiera y contablemente las operaciones de cesión monetarizada de los aprovechamientos urbanísticos.*
- *Incluir y considerar los informes técnicos y jurídicos que razonen y justifiquen las operaciones y convenios urbanísticos que se acuerdan, en particular respecto a las valoraciones de terrenos y derechos que entran en juego.*





- *Incluir, en los convenios y notificaciones a terceros, referencias a los plazos de ejecución y de pago y las cláusulas de penalización correspondientes en caso de incumplimiento.*

VI.11 Convenios

Presentamos en el anexo 3 el análisis detallado de los 6 convenios examinados, con las observaciones y conclusiones relativas a cada uno de ellos.

A continuación exponemos un resumen con las conclusiones más significativas:

A) Cesión de la utilización onerosa de una finca dotacional público (parcela D2 del Plan Parcial de Olloki Landa) a favor de una entidad mercantil

De acuerdo con la Reparcelación del Plan del Sector Ollokilanda-Urbi, el Ayuntamiento es el adjudicatario de una parcela, identificada como "Dotacional público D2", en concepto de cesión obligatoria y gratuita. Tiene una superficie de 10.444,38 m². Sin aprovechamiento. Sin cargas.

Por el convenio firmado entre el Ayuntamiento y una entidad mercantil, el Ayuntamiento cede la mencionada parcela a la entidad mercantil, mediante un concierto directo con la entidad en las condiciones contenidas en el pliego de cláusulas. La empresa particular se compromete a pagar un canon de 1.202,02 euros mensuales, a partir de la primera fecha que ocurra: 1 de septiembre de 2007 o seis meses de la finalización de la urbanización de la parcela.

Conclusiones:

- En nuestra opinión, no es ajustada a derecho la adjudicación directa de un bien dotacional público a un tercero para usos mercantiles. La utilización por tercero de la parcela debería haberse adjudicado mediante concesión administrativa. Dicha adjudicación se debería haber regido por lo dispuesto en forma específica en el Reglamento de Bienes y por las normas sobre contratación pública. El dotacional deberá ser gestionado en forma directa o indirecta por la Administración, y siempre deberá ser destinado a un uso o servicio de carácter público, lo que en absoluto se acomoda con la ubicación en dicho terreno de una explotación privada mercantil.

- Entendemos, asimismo, que no es adecuada a derecho su configuración, ni como bien perteneciente al Patrimonio Municipal de Suelo, ni como bien patrimonial del Ayuntamiento de Huarte, siendo su régimen el previsto para los dotacionales públicos en el Reglamento de Bienes, (arts. 3 y 13.1.c) y en la LOFTU (art. 152.1.a).





- En consecuencia, en el contrato de cesión directa de la parcela, que es un bien dotacional público, a un tercero para usos mercantiles concurren, en nuestra opinión, una serie de deficiencias que podrían afectar a su validez jurídica.

No consta en el expediente ni la justificación de las razones objetivas, técnicas y urbanísticas de la cesión para 49 años, ni del interés social ni de la valoración de la parcela D2 a los efectos del cálculo del canon a pagar.

En relación con este convenio debe tenerse en cuenta la alegación décima aportada por el Ayuntamiento, según la cual este concierto no se ha llevado a efecto, por lo que, la entidad tiene previsto proceder a la revisión del mismo.

B) Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y una empresa constructora sobre una parcela (identificada como "4.3) del Plan Parcial de Ugarrandia"

Por el convenio se permite a la empresa constructora modificar la ubicación de un edificio, en el que a su vez se va a permitir la construcción de una altura más, dentro de la parcela 4.3 del Plan Parcial de Ugarrandía. El Ayuntamiento se compromete a tramitar un Estudio de Detalle que ampare estos cambios. La empresa deberá construir unos elementos de recreo juvenil en un lugar a determinar por el Ayuntamiento. Se valora esta aportación en 48.862,90 euros por la construcción de un skatepark, más 12.000 euros para la construcción de un parque infantil.

El convenio se formaliza y firma el 22 de enero de 2007, antes que la aprobación final autorizada por el Pleno del Ayuntamiento del 2 de mayo de 2007.

Conclusiones

- La formalización de los convenios debe ser posterior a la realización de los trámites de aprobación inicial, información pública y aprobación definitiva.
- No existía necesidad de realizar un convenio urbanístico para proceder a la aprobación del Estudio de Detalle, ya que la solicitud de la empresa se ajustaba a la legalidad y habría sido aprobada sin necesidad de tal convenio.
- Los convenios urbanísticos no deben incluir cláusulas por las que se adjudiquen obras sin seguir los procedimientos determinados en la regulación sobre contratación pública. Dado el valor estimado de obras convenidas, podría realizarse la contratación por el procedimiento negociado sin publicidad comunitaria.
- Se constata un pequeño exceso de edificabilidad, menos de un 5 por ciento de la determinada en el Proyecto de Ejecución, que, por otra parte, no modifica el número de viviendas. Dado que la licencia es acto reglado meramente declarativo de derechos, y que el exceso observado es mínimo, debería procederse a su





rectificación, adecuando el cómputo de la edificabilidad de la licencia a la legislación urbanística aplicable.

C) Con la misma empresa anterior, el Ayuntamiento acordó, el 28-07-2005, un convenio urbanístico para destinar a favor de vecinos de Huarte el 50 por ciento de las viviendas VPT a construir en la parcela 6.1, en régimen de alquiler. A cambio, el Ayuntamiento modifica el uso de la planta baja de locales comerciales a viviendas.

No consta en el expediente del Ayuntamiento la valoración de los criterios aplicados para la adjudicación efectuada de las viviendas.

D) Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y una empresa mercantil referentes a dos parcelas (identificadas como “dotacional público D.1” y M2) del Proyecto de Reparcelación de Oloki Landa Urbi

El convenio forma parte de una serie de actuaciones urbanísticas y convenios, todos ellos encaminados a facilitar la expansión de una empresa mercantil, con sede en el término municipal.

Como consecuencia de la reparcelación, el Ayuntamiento de Huarte y el de Esteribar son adjudicatarios del “Dotacional público D1” en concepto de cesión obligatoria y gratuita. Dicho dotacional tiene una superficie de 8.156,44 m². Además, la reparcelación crea la parcela M2, de uso terciario, con una superficie de 40.779 m². Esta parcela es adjudicada en proindiviso entre los Ayuntamientos de Huarte y de Esteribar, la sociedad municipal Areacea y otros propietarios. La adjudicación y proindiviso creado y la ubicación en la misma de las cesiones obligatorias del 10 por ciento correspondiente a las entidades locales, se justifican en posibilitar la posterior implantación de la empresa en dicha parcela.

Mediante los convenios sucesivos, el Ayuntamiento:

Constituye un derecho de superficie a favor de la empresa sobre el 47,96 por ciento que posee en proindiviso de la finca “M2”, con la posibilidad de ejercer una opción de compra a partir del décimo año. El arrendamiento anual es de 328.999 euros, con actualización anual del IPC. La prima de la opción de compra queda estipulada en 4.000.000 euros, conviniendo el precio de compra de la parcela en 12.800.000 euros;

Le cede o autoriza el uso de la parcela dotacional público (D1) para aparcamiento, con un canon de 6.000 euros anuales.

Finalmente, el Ayuntamiento permuta una parte de los derechos que tiene sobre la finca “M2” por el edificio del “Colegio público de Huarte”, del que figura como titular la sociedad municipal de Areacea. El importe de la permuta se valora en 3.635.524 euros.

Conclusiones:





- La justificación de posibilitar que la empresa privada se ubique en la parcela M2 no es adecuada para adjudicar la misma en proindiviso. Más aún, cuando sobre la misma parcela participan y se mezclan derechos de propiedad de bienes patrimoniales de las entidades locales con derechos derivados de las cesiones obligatorias y gratuitas legales a las entidades que, por esta razón, forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo.

Debe evitarse el riesgo que se opere un vaciamiento del Patrimonio Municipal de Suelo mediante la creación de proindivisos, operaciones de gravamen, opciones directas de compra, inadecuadas enajenaciones directas, cesiones, falta de individualización y Registro de los bienes integrantes, falta de afectación de los ingresos obtenidos por la venta o gravamen, confusión de patrimonios por cesiones a entes instrumentales

- Respecto de la cuota parte propiedad del Ayuntamiento en la parcela “M2” que se adjudica en consideración a ser bienes patrimoniales de las entidades locales, debería constar que se ha realizado declaración previa de alienabilidad, la valoración del derecho o gravamen a los efectos de determinar la competencia, la comunicación o autorización previa para la constitución del gravamen a la Administración de la Comunidad Foral. Es necesario que consten en el expediente informes técnicos que avalen y justifiquen en forma objetiva la declaración de interés general de la empresa mercantil.

- Respecto a la cuota parte perteneciente al Patrimonio Municipal del suelo: la adjudicación directa a favor de una sociedad mercantil de capital privado del derecho de superficie sobre bienes pertenecientes a Patrimonio Municipal de Suelo sería contraria a derecho. El procedimiento a seguir, debería haber sido, en todo caso, mediante licitación pública.

- La autorización de construir simultáneamente a la reparcelación y las dispensas singulares determinadas en la Modificación del Plan Parcial “M2, D1” sobre alturas y retranqueo, entendemos no son conformes con la normativa vigente. No existe justificación técnica ni jurídica en el expediente que motive la decisión de que una franja de terreno de dominio público, es decir, del dotacional público D1 quede anexionada físicamente a la parcela M2.

- El contrato de cesión directa de bien dotacional público para su utilización privativa como aparcamiento, consideramos que también es contrario a la normativa vigente. Dentro de los usos pormenorizados de dicho dotacional público, no se incluye el destino a zona verde de uso público, lo que hace inviable la prestación pactada por ser contraria a planeamiento. Cualquier obra en la misma, así como su eventual mantenimiento, si no va a ser realizado por la propia Administración en forma directa, debería haber sido objeto de licitación pública.

- El denominado “Convenio urbanístico en relación con la parcela dotacional D1 del Plan Parcial de Ollokilanda Urbi” no tiene naturaleza de convenio urbanístico.





- Con respecto a la permuta entre el Ayuntamiento de Huarte y la Sociedad Municipal Areacea: mediante la misma se han transmitido bienes que, en una parte, son del Patrimonio Municipal de Suelo; en este concepto, están afectados por su vinculación y destino a los fines determinados en el artículo 228 2 c) LFOTU y los ingresos que Areacea perciba respecto a estos bienes siguen afectados a los fines mencionados. Debe resaltarse que se ha obviado el procedimiento administrativo determinado en las normas aplicables.

- En todo caso, en los contratos analizados que establecen precios y cánones importantes, hubiera sido oportuno disponer de tasaciones y valoraciones periciales independientes en los momentos en que se realizaba cada contrato u operación. Debiera asegurarse que los ingresos cubren los precios del terreno, justificados razonablemente, más los costes totales de urbanización. La tasa aplicada al alquiler del 4 por ciento es inferior a la tasa del 6 por ciento, prevista por el artículo 116 del DF 280/1990.

En conclusión, todas las actuaciones van encaminadas a asegurar el asentamiento y expansión de una empresa importante. Es un objetivo loable, pero que no justifica los medios y procedimientos empleados, ya que algunas de las deficiencias puestas de relieve anteriormente pueden afectar a la validez jurídica de este convenio.

El ordenamiento jurídico establece instrumentos adecuados para que la Administración pueda, con objetividad, eficiencia y acorde en su actuación con el principio de legalidad, fomentar el desarrollo de las actividades empresariales, por considerarlo beneficioso para el crecimiento económico del municipio.

E) Convenio entre Areacea y una empresa mercantil industrial sobre el PERI de Areta y ampliación de aprovechamiento en la parcela (identificada como "P1") del Polígono de Urbizcain

El Ayuntamiento no es parte del convenio anterior, aunque está directamente implicado.

El convenio se integra en un largo proceso de diversas operaciones y contratos realizados entre la empresa mercantil, la Sociedad Municipal Areacea, varios particulares y el Ayuntamiento de Huarte, a fin de facilitar el traslado de la sociedad mercantil desde el polígono industrial de Areta al paraje de Urbizcain. Dentro de la operación de traslado de la empresa, hay tres propietarios que quieren cambiar sus fincas afectadas en Urbizcain por parcelas en Areta.

El inicio del proceso del traslado se formaliza ya en el 2003, mediante un '*Protocolo de intenciones*' entre la sociedad mercantil, Areacea y el Ayuntamiento, por el que el Ayuntamiento de Huarte se compromete a declarar de interés general para los vecinos de Huarte el traslado de la sociedad mercantil, y las partes acuerdan tramitar un PERI en Areta con la finalidad de posibilitar el traslado de la empresa. La empresa se compromete al pago, en su parte correspondiente, de los





gastos derivados por la gestión urbanística y manifiesta su voluntad de que el desarrollo de todos los instrumentos urbanísticos necesarios se lleven a cabo por un concreto equipo de arquitectos.

En 2003, se firmó un contrato privado de permuta entre Areacea y los propietarios de terrenos en el término de Urbizcain. En uno de los contratos examinados, el propietario particular se obliga a transmitir a Areacea el pleno dominio de su propiedad en Urbizcain, 24.717 m² a 36,06 euros/m²: 891.295,02 euros.

Conclusiones:

- El 'Protocolo de intenciones' del 2003, tiene por objeto la modificación del planeamiento urbanístico, lo que nos lleva a calificarlo como convenio urbanístico de planeamiento. En la formalización del citado convenio se ha prescindido del procedimiento legalmente establecido, lo cual, podría afectar a su validez jurídica.

- La sociedad municipal Areacea ha enajenado directamente las parcelas de la U.5 del PERI de Areta Norte, procedentes del 10 por ciento de cesiones urbanísticas realizadas al Ayuntamiento de Huarte. Esta enajenación, al no haberse realizado mediante concurrencia pública, preferentemente utilizando el procedimiento de subasta pública, sería contraria a derecho por contravenir el art. 228 2 a) de la LFOTU.

- La información disponible, en unos casos sin fecha y en otros sin firma, no nos ha permitido seguir el proceso final por el que se determina, en el convenio del 31 de octubre 2006, las compensaciones a favor de la sociedad mercantil y el pago por ésta de 196.248 euros (antes del 31 diciembre 2006) y 35.112 euros al Ayuntamiento o Areacea.

- Hubiera debido seguirse la adecuada tramitación de los contratos privados y basar los precios de las permutas en valoraciones efectuadas por expertos independientes. Asimismo, los expedientes de los convenios urbanísticos debieran incluir los informes jurídicos y técnicos, que justifiquen la regularidad de las operaciones y las valoraciones económicas dadas.

El pago del importe de 196.248 euros, antes mencionado, que la empresa mercantil debe pagar antes del 31 de diciembre de 2006 a "Areacea o al Ayuntamiento", no se ha efectuado.

La permuta en sus términos reales se basa y parte de un convenio privado, del 8 de septiembre 2003, que establece los precios de la permuta y un plazo de vigencia perentorio, el 30 de abril 2004, en que dejará de ser eficaz, si no se hubieran aprobado inicialmente los instrumentos urbanísticos o de ejecución. Observamos que determinados instrumentos urbanísticos y de ejecución son aprobados inicialmente con posterioridad a la fecha antes mencionada. Los precios de las parcelas en las fechas de la permuta son superiores a los precios marcados en la permuta.





Debiera, por otro lado, haberse separado los derechos y obligaciones mencionados en los convenios correspondientes a la sociedad municipal y al Ayuntamiento.

F) Convenio urbanístico para el desarrollo de las parcelas (identificadas como S.05.2 y S.05.4) del Plan Parcial de Areta Sur – Aprobación definitiva en enero de 2008

Los antecedentes y origen del convenio urbanístico se encuentran en el Convenio del 12 de septiembre de 2002 sobre los mismos terrenos. En este convenio, el Ayuntamiento se comprometía a tramitar la aprobación de un Estudio de Detalle para la construcción de naves pequeñas y oficinas. En contrapartida, los propietarios de los terrenos se comprometían a ceder gratuitamente al Ayuntamiento una de las naves de 300 m².

El Estudio de Detalle mantiene la misma edificabilidad y prevé la construcción de 10 naves de 300 m² y un edificio comercial administrativo, sin precisar la parcela que correspondería al Ayuntamiento. Asimismo establece cambios de uso y alturas que, en nuestra opinión, no estaban permitidos.

Los particulares firmantes, que no cedieron el solar al Ayuntamiento ni ejecutaron las obras, transmitieron la propiedad a otros particulares.

Los propietarios en el 2007 de las parcelas proponen una nueva reordenación. El nuevo convenio, que se dice sustituye a todos los efectos al del 2002, recoge las nuevas propuestas y establece que, al no poderse realizar la cesión del solar prevista en el convenio de 2002 por la nueva ordenación, se realice el abono en efectivo.

Conclusiones:

La lógica del urbanismo del Ayuntamiento no acaba de seguirse bien en este expediente cuyo diseño cambia en función de las necesidades de los propietarios.

Desde el punto de vista de control, si el Ayuntamiento consideraba el convenio de 2002 eficaz, hubiera debido denunciar en su momento el no cumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios, y no sustituir el convenio, cinco años más tarde, por otro convenio con otros propietarios y condiciones y objetivos diferentes. Los particulares firmantes pagan en efectivo, el cinco de noviembre de 2007, un importe inferior por m² al indicado en la valoración del asesor del Ayuntamiento y dos meses antes de que el convenio se apruebe y se firme, sin que conste explicación o justificación en el expediente.





VI.12 Urbanismo

- El Plan urbanístico municipal vigente (PGM) es el aprobado, inicialmente, por el Ayuntamiento de Huarte el 3 de abril de 1.981 y, definitivamente, por la Comisión Provincial de Urbanismo, el 20 de julio de 1.982.

El 30 de noviembre de 1988, el Departamento de Ordenación del Territorio valida la Revisión Parcial del PGM, aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento de Huarte el 24 de febrero de 1988. La Revisión recoge las determinaciones sobre el Barrio Antiguo, considerándolas como una ampliación de las determinaciones del PGM, ajustadas a las características de la zona histórica e introduciendo pequeñas recalificaciones de suelo en el Casco Viejo.

A partir de 1999, el desarrollo del planeamiento del término municipal se ha realizado a través de numerosas modificaciones al PGM, Planes Parciales y Proyectos de Urbanización de las áreas circundantes al "Casco Viejo".

El vigente plan municipal se ha quedado obsoleto y no se ha actualizado y ajustado a la nueva LF 35/2002. Los parámetros sociales, demográficos y económicos sobre los que se basaba han cambiado totalmente. Huarte ha pasado de ser en 1982 un término semirural a convertirse en un importante centro industrial, comercial y de servicios.

La convivencia de un plan general municipal obsoleto con diferentes instrumentos y planes parciales de desarrollo presenta problemas y/o riesgos de inseguridad jurídica por la dispersión de normas y de criterios de planeamiento aplicados, de posibilidades de interpretaciones controvertidas entre las diferentes Ordenanzas e instrumentos utilizados.

El Ayuntamiento ha decidido dotarse de un nuevo PGM. El 28 de octubre de 2004 aprobó el convenio de colaboración con el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para elaborar el nuevo PGM.

Ha procedido a la licitación y adjudicación del equipo redactor. El equipo seleccionado ha presentado el documento E.M.O.T. (Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio). La tramitación del mismo se ha visto paralizada por las elecciones, la constitución de la nueva corporación en 2007 y los diferentes planteamientos sobre urbanismo. En las fechas de fiscalización "in situ", el Ayuntamiento nos informa que trabaja en la aprobación, en su caso, del documento presentado o modificado y en la tramitación del nuevo PGM.

- En nuestra opinión, no se ha desarrollado un programa de seguimiento sistemático e integral de la ejecución del PGM y elaborado informes periódicos sobre la situación, si bien dispone de un archivo general informatizado de expedientes, incluidos los de urbanismo, y a partir de 2001 se ha ido creando y desarrollando una base de datos con información referida al Planeamiento y a su ejecución. Esta información resulta valiosa y operativa para satisfacer necesidades de gestión del Ayuntamiento en sus diversas áreas.





- Por otro lado, se han creado tres sociedades con objetivos y funciones en las áreas de urbanismo, de promoción y gestión de viviendas y de construcciones, necesitando analizar cada caso para saber quién se hace cargo, de qué y cómo.

- Según datos facilitados y referidos a la fecha de 31 de enero de 2009, la ejecución del PGM en cuanto a viviendas ha sido la siguiente, a partir del 1999:

EJECUCIÓN DE VIVIENDAS EN HUARTE DESDE 1999

Viviendas término	Previsto Planes	IMPLANTACION								Total
		Tramitadas				Pendientes				
		Total	Libres	VPT	VPO	Total	Libres	VPT	VPO	
MARTIKET	71	71	71			71				71
ITAROA RESIDENCIAL	165	167	167	0	0	167	18	0	0	185
MIRAVALLS	171	173	77	72	24	173	0	0	0	173
MOKARTE	605	611	611	0	0	611	2	0	0	613
UGARRANDIA	829	835	313	376	146	835	0	0	0	835
Total	1.841	1.857	1.239	448	170	1.857	20	0	0	1.877
RIPAGAINA (PSIS)	278						278			278
Total general	2.119	1.857	1.239	448	170	1.857	298	0	0	2.155

Viviendas tramitadas	Nº	%
Total libres	1.239	67
Total VPO	170	9
Total VPT	448	24
Totales	1.857	100

Desde el 1999 se han tramitado 1.857 viviendas, de las que el 33 por ciento son de protección (9 por ciento VPO y 24 por ciento VPT).

En relación con Ripagaina, en las fechas de la fiscalización “in situ”, el Ayuntamiento estaba esperando la aprobación de la modificación de mugas prevista en el convenio firmado por los cuatro ayuntamientos con terrenos en el área. La definición de las nuevas mugas puede incidir en el número y distribución de las viviendas previstas.

Asimismo se ha desarrollado una importante actividad de implantación de empresas y servicios en Huarte. Las modificaciones y Planes parciales aprobados con las actuaciones realizadas figuran en el anexo 2.

Respecto a la gestión urbanística y convenios, recomendamos:

- *Establecer el Nuevo Plan General Municipal, que adecue la ordenación del territorio a la normativa vigente y asegure un desarrollo urbano conforme a*





critérios de interés general y de respuesta razonable a las necesidades reales de Huarte, de sus habitantes y entorno. Debe asegurarse que el plan satisface los requisitos de viabilidad, desarrollo sostenible y mejora de calidad de vida.

El nuevo plan, fundamental para la ordenación del término municipal y la planificación de las actividades urbanísticas del Ayuntamiento, debiera fijar un horizonte temporal razonable de ejecución imperativo.

- *Adecuar las actuaciones y procedimientos previstos y aplicados en base a los convenios firmados a la normativa.*
- *Desarrollar un sistema de información integral que:*
 - *Permita seguir la ejecución del nuevo plan general, mediante los indicadores, datos, variables y parámetros económico-sociales significativos, y que se informe periódicamente sobre su evolución y cumplimiento de las previsiones;*
 - *Asegure que los bienes y derechos que integran el patrimonio municipal y, en particular los del suelo y los ingresos que los mismos generan, están perfectamente identificados, inventariados, registrados separadamente y se mantiene la trazabilidad de su situación en las diferentes operaciones que se realicen, a fin de garantizar que se emplean para las finalidades a las que se encuentran vinculados y conforme al régimen legal previsto, incluso cuando se han cedido o enajenado a sus sociedades. El Ayuntamiento, como titular del Patrimonio Municipal del Suelo, es el máximo responsable de asegurar el cumplimiento de estas obligaciones legales.*
- *Considerar formular en un manual o resolución los criterios de atribución de las funciones y responsabilidades en las áreas de urbanismo y de gestión y promoción de proyectos entre las diferentes entidades y servicios que intervienen. En cada proyecto o acción hay que ver cómo se ha atribuido, para saber quién ha hecho qué.*
- *Desarrollar el Registro de Convenios previsto en el artículo 26.1 de la LFOTU y establecer los procedimientos que permitan registrar y seguir financieramente y contablemente las operaciones con incidencia en el patrimonio municipal del suelo y en particular de cesión monetarizada de las cargas urbanísticas.*
- *Los convenios, en particular aquellos que alteran la edificabilidad y prevén la cesión monetarizada / cuota económica sustitutoria del 10 por ciento del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento, debieran soportarse en los informes jurídicos, técnicos y de valoración oportunos, que deben ser incorporados al expediente.*
- *Mencionar en los convenios firmados la programación temporal con los plazos para la ejecución del mismo y el cobro de los derechos, evitando que se*





pospongan, sin fecha concreta, su realización y el cobro, reclamando su ejecución oportuna o denunciando su incumplimiento.

- *Informar expresamente en la Memoria de la Cuenta General sobre los contratos, convenios y operaciones urbanísticas, que afecten significativamente a la situación económica y/o a los bienes patrimoniales de las entidades locales y, en particular, al Patrimonio Municipal del Suelo.*

VI.13 Creación de sociedades municipales

El organigrama y composición del sector público de Huarte figura en la introducción del informe.

Las razones aducidas para la creación de las sociedades han sido:

- Evitar crear una estructura interna pesada y costosa para cumplir con los objetivos y tareas urbanísticas. Las necesidades en este campo crecían considerablemente y el Ayuntamiento no disponía ni del conocimiento ni de los medios precisos.
- Disponer de una mayor flexibilidad y agilidad de gestión, sobre todo en materia de contratación.
- Obtención de beneficios fiscales, en particular la posibilidad que tienen las sociedades públicas de compensar el IVA con su actividad económica.
- Percibir el ingreso previsto en la Ley de Haciendas Locales por la gestión urbanística.
- Mayor capacidad de gestión del personal, que no es funcionario.

VI.14 Sociedad Municipal Urbanística Areacea S.A.

VI.14.1 Organización y Aspectos generales

La sociedad fue constituida el 13 de abril de 1999 con capital al 100 por cien del Ayuntamiento. Es una sociedad de gestión urbanística con el siguiente objeto social:

A) Estudios urbanísticos, incluidos la redacción de planes de ordenación, proyectos de urbanización y de compensación o de reparcelación así como su tramitación.





B) Actividad urbanizadora, promoción de suelo, realización de obras de infraestructura urbana o dotación de servicios para la ejecución de los Planes de Ordenación.

C) Gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización.

D) Enajenación de parcelas, promoción, construcción en solares de naves industriales y viviendas en régimen de venta o alquiler.

Con fecha 11 de junio de 2003 se modifican los estatutos para incluir en el objeto social también la actividad constructora de forma conjunta a la actividad urbanizadora.

La sede social se encuentra en el edificio consistorial.

Dispone de dos empleados, gerente y auxiliar administrativa.

Areacea ha constituido dos sociedades:

- “Urarte Desarrollo Urbano”. Areacea participa con un 51 por ciento del capital y un socio privado con el 49 por ciento restante. La gestión económica es llevada por el socio privado.
- “Mokarte Aparcamientos Subterráneos”. Como en la anterior, participan dos socios: Areacea con el 51 por ciento y un socio privado con el 49 por ciento. La gestión económica es llevada por Areacea.

Asimismo, tiene una participación del 40 por ciento y del 2 por ciento en las fundaciones “Centro de Arte Contemporáneo” y “Foro Europeo de Formación Empresarial”, respectivamente.

- Areacea debiera disponer de un plan con objetivos, indicadores, programa de actividades y de inversiones. El Consejo de Administración de Areacea contrató directamente, el 12 de diciembre de 2005, la elaboración del “Plan Estratégico”, por un importe de 60.000 euros.

No consta la entrega de ningún trabajo ni documento que acredite la existencia del Plan Estratégico. Consta la existencia de una factura, con fecha 30 de junio de 2006, por importe de 55.680 euros que no fue admitida.

VI.14.2 Resultados del examen efectuado sobre las cuentas y operaciones

A) El Consejo de Administración no ha aprobado las cuentas del 2006 y 2007, pendientes de recibir las auditorías externas encargadas.





El informe de auditoría del ejercicio 2005 es un informe con salvedades. Hacen referencia a: 1º. La falta de evidencia de valoraciones en el Inmovilizado por cesiones gratuitas de parcelas que realiza el Ayuntamiento, ya que éstas se han contabilizado con ausencia de tasación por experto independiente. 2º. La sobrevaloración en beneficios de ejercicios anteriores por operaciones de permutas.

La sociedad nos ha proporcionado una copia del borrador de informe incompleto de auditoría de las cuentas de 2006, en el que se mencionan salvedades, que inciden sobre los mismos temas que en el 2005.

Como criterio general, Areacea contabiliza las altas de las parcelas, que recibe a través de cesiones gratuitas del Ayuntamiento, en las fechas y año en que se formalizan las escrituras y por el valor “a efectos fiscales” que figuran en las mismas.

Estos criterios de contabilización y valoración, diferentes a los aplicados por el Ayuntamiento, no se han seguido en la cesión de las parcelas de Ripagaina. En este caso, se ha contabilizado con la fecha de la cesión por el Ayuntamiento, febrero de 2007, y por el valor por el que posteriormente se venderá a Urarte, cuando la formalización de las escrituras se hace en abril 2008.

Deberían corregirse los importes y elementos siguientes: a) En el Inventario sigue figurando el Colegio Virgen Blanca, que fue permutado por los derechos sobre la parcela M2 (ver comentarios en el apartado VI.11.D) del presente informe), y una vivienda ya vendida; b) el valor en Inventario de equipamientos informáticos por 825.668 euros no se corresponde con el importe que figura en Balance de 58.347 euros.

Sería conveniente que el Ayuntamiento y Areacea siguieran criterios homogéneos de contabilización y valoración, en particular de las parcelas provenientes de cesiones obligatorias que a su vez son cedidas a Areacea. Las operaciones y resultados de cesión, permuta y compraventa de bienes y derechos deben contabilizarse en relación con el periodo y por el valor en la proporción/parte en que realmente se generan, a fin de no alterar los resultados habidos en cada ejercicio.

B) Respecto al proceso de contratación de la empresa auditora, el 15 de septiembre de 2005 Areacea aprueba el nombramiento de la firma auditora encargada de la auditoría de los ejercicios 2005 a 2007, tres meses antes de efectuar las solicitudes de oferta.

El 4 de enero de 2006, Areacea comunica el resultado de adjudicación a las firmas que han presentado ofertas.

C) Personal





La plantilla orgánica de la Sociedad Areacea está compuesta por: un Gerente y una Secretaria (Auxiliar Administrativo).

Del examen efectuado en los meses de septiembre y octubre, comprobamos que las nóminas y su pago se han realizado y contabilizado correctamente.

D) Asistencias jurídica y de urbanismo

Las asesorías son prestadas por el mismo letrado y arquitecto que asisten al Ayuntamiento. Ver comentarios en el punto VI.5.A) del presente informe.

E) Diferencias entre saldos de Areacea con Urarte a regularizar

- Se observa en las cuentas de saldos deudores/acreedores entre Areacea y la sociedad participada Urarte una diferencia de 265.548 euros. La diferencia se debe a que en la venta de parcelas de Ugarrandía que Areacea realiza a Urarte, la primera contabiliza la venta con el total del IVA, mientras que Urarte contabiliza la compra con la parte del IVA correspondiente al primer pago de la factura.

- En Areacea figura un saldo acreedor de 237.085 euros, que corresponde a parte de un préstamo de 510.000 euros que Urarte hizo a Areacea, en el 2005. Urarte decide cancelar el saldo existente mediante la compensación de los dividendos generados en el reparto de beneficios del ejercicio 2006, acuerdo que no se traslada a Areacea hasta enero de 2008.

VI.14.3 Construcción del Centro de Arte de Huarte y Adjudicación de suelo para construcción de viviendas

En el anexo 4 analizamos más en detalle el desarrollo del contrato. A continuación exponemos las conclusiones más significativas, que resultan del examen efectuado.

El 2 de mayo de 2003, el Consejo de Administración de Areacea aprueba el Pliego de Cláusulas Administrativas particulares para:

- La redacción y contratación del proyecto y de obras de construcción de un Centro de Arte en Huarte, con oferta máxima de 5.709.614 euros, incluidos 210.350 euros en compensación por la elaboración del anterior proyecto;

- la adjudicación del derecho de propiedad sobre parcelas, para el destino de promoción de viviendas libres. La oferta mínima es de 4.270.000 euros. Se prevé la opción de pagar los terrenos con la entrega de una parte de las viviendas que se construyan.

El 19 de mayo de 2004 Areacea acuerda la adjudicación conjunta a los dos aspirantes de acuerdo a la oferta presentada por cada empresa, por un importe





total de 11.898.518 euros. Se concreta en 50 las viviendas a permutar por el valor de las parcelas.

Los precios que figuraban en las ofertas presentadas por cada empresa participante son, de una parte, 6.338.096 euros por las parcelas para viviendas, que según la oferta serán 56 viviendas con 3.546 m² construidos y, de otra parte, 5.560.422 euros para la construcción del Centro de Arte.

- Permuta parcelas por viviendas: El 22 de octubre 2004, Areacea y la empresa adjudicataria de las parcelas firman una escritura de permuta, por la que la sociedad municipal cede y transmite a la empresa las cinco parcelas afectadas a cambio de 50 viviendas y 50 garajes a construir sobre los solares.

En dos de las parcelas que se permutan el plan preveía un uso dotacional público en planta baja. En una de ellas, además, una parte de la parcela de la que es titular el Ayuntamiento proviene de cesión obligatoria, integrando por tanto el patrimonio municipal del suelo.

Las viviendas con los garajes son valoradas en la escritura de permuta por las parcelas en 7.331.298,69 euros.

- El 12 de septiembre 2005, Areacea aprueba la modificación del contrato relativo al Centro de Arte. El precio del proyecto asciende a 6.520.615 euros, es decir 960.193 euros más (igual a un 17 por ciento) que el precio de adjudicación. El 16 de junio de 2005, Areacea adjudica directamente la contratación del aparejador para la dirección y coordinación de seguridad y salud del Centro, por un importe de 141.000 euros.

- El 8 de febrero 2006, se produce la entrega de 50 viviendas y 20 plazas de aparcamiento. Se valora el traspaso en 6.791.298,69.

Quedan pendientes 30 plazas de aparcamiento valoradas en 540.000 euros, que serán entregadas antes del 29 de octubre de 2006. Las mismas serán ubicadas en otra parcela distinta a la inicialmente prevista.

Nos informan, en las fechas de la fiscalización "in situ", que las 30 plazas no se han escriturado, ni se ha concedido licencia de apertura ni se ha devuelto el aval al constructor, a pesar de que se están utilizando. La razón expuesta es que los mencionados garajes habrían afectado a subsuelo público. El constructor ha reclamado la devolución de la fianza.

El 14 de septiembre 2007, se hace el acta de recepción de la obra del Centro de Arte con un coste de construcción final de 6.549.558 euros (sin IVA) más 141.000 euros del aparejador.

Conclusiones:





- Areacea no es titular del 100 por cien de las parcelas sacadas al concurso. En las mismas se incluía, indebidamente, una parte de una parcela perteneciente a uno de los dos licitadores, siendo incorrecto el concurso en lo que atañe a esta parte de la parcela. En la práctica, esta indisponibilidad de parte del terreno ha podido representar un impedimento real para cualquier otro candidato, que difícilmente puede presentarse si sabe que no dispone del terreno en su totalidad. Consideramos que esta situación ha podido influir en la decisión de adjudicación conjunta que se ha adoptado y que hubiera debido solucionarse antes de proceder al concurso.

La adjudicación se efectúa nueve meses más tarde que la apertura de proposiciones, cuando el plazo previsto era de tres meses.

- El contrato no se adjudica a la oferta más ventajosa de las dos presentadas en plazo. Se adjudica conjuntamente a las dos empresas licitadoras el concurso, después de un proceso negociador y cuando las mismas habían presentado ofertas individuales. Cada empresa será pagada de forma separada, sin responsabilidad solidaria por el conjunto de las obras. Todo ello altera, en nuestra opinión, la tramitación del procedimiento de licitación previsto y las condiciones de las ofertas individuales presentadas, cambios que se hacen sin publicidad y la posibilidad de que otros candidatos eventuales pudieran concurrir, con las nuevas circunstancias, a una de las dos partes incluidas en el concurso.

- Los avales entregados como garantía del contrato por cada empresa son inferiores al 4 por ciento del importe de adjudicación estipulado.

- No se han seguido los principios de publicidad y concurrencia en la contratación directa del aparejador.

- El Ayuntamiento y la sociedad municipal deben proceder a regularizar la situación de los 30 garajes pendientes, asegurando que las licencias de apertura se corresponden al Plan Parcial y/o se establezca la correspondiente modificación y compensación.

Valoración y contabilización de las viviendas y suelos

El coste total del Centro de Arte Contemporáneo, incluidos los gastos de construcción, de mobiliario, material y equipos informáticos asciende, según la contabilidad, a 7.913.179 euros, sin IVA.

A este importe debemos añadir 210.350 euros, que Areacea debe entregar al Ayuntamiento como compensación por el encargo de la elaboración del anterior proyecto de construcción del Centro de Arte. Este importe no ha sido abonado al Ayuntamiento.





El terreno sobre el que se construye el Centro de Arte Contemporáneo está valorado y contabilizado por 10 euros.

- En cuanto a las parcelas que se permutan por viviendas y garajes, las mismas se contabilizaron, en ejercicios anteriores al 2006, por el valor dado en la permuta de 7.331.298 euros, si bien la entrega efectiva de los bienes se produce en el 2006, quedando en curso 30 garajes.

Según catastros las parcelas estaban valoradas en 1.153.606 euros. Después de la cesión gratuita por parte del Ayuntamiento, la sociedad contabilizó inicialmente las parcelas por 2.760.000 euros, valor que se da en las escrituras de 2004 a las parcelas, a efectos fiscales. Por otro lado existen diferentes valoraciones de las viviendas por las que se cambian las parcelas. Así el arquitecto municipal valora, el 13 de diciembre de 2004, las parcelas para viviendas en 8.080.560 euros.

Observaciones:

1.- Los terrenos que fueron cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento a Areacea tenían que haber sido valorados por experto pericial independiente, en particular los bienes que han sido objeto de una permuta por viviendas con la empresa constructora, a fin de bien justificar que el precio por el que se negocian es justo y razonable.

2.- La contabilización de las operaciones y resultados de cesión, permuta y compraventa de bienes y derechos deben contabilizarse en relación con el periodo y por el valor en la proporción/parte en que realmente se generan, a fin de no alterar los resultados habidos en cada ejercicio.

Alquiler del Centro de Arte Contemporáneo

El 28 de abril de 2005, el Ayuntamiento aprueba constituir la “Fundación de Arte Contemporáneo”.

Areacea acuerda, el 21 diciembre de 2007, alquilar a la “Fundación de Arte Contemporáneo” el inmueble e instalaciones del Centro de Arte por 180.000 euros anuales, revisables.

Con relación al Centro de Arte y a la “Fundación de Arte Contemporáneo”, interesa señalar que el museo supone una fuerte carga económica para el Ayuntamiento y para la sociedad pública que ha construido el edificio.

La Fundación se constituye el 27 de octubre 2005. Participan en la misma el Ayuntamiento (55 por ciento), Areacea (40 por ciento) y la Fundación Buldain (5 por ciento).

La “Fundación de Arte Contemporáneo” asume la gestión del centro público de arte, pero carece de medios propios para gestionarlo. Acuerda un contrato de





gestión integral con la “Fundación Centro Ordóñez Falcón”, por seis años. Antes de formalizar el contrato, hubiera sido conveniente que el Patronato evaluara las necesidades culturales y de promoción de arte a cubrir y estableciera un programa concreto de actividades con objetivos específicos.

Por la gestión integral, el Patronato de la “Fundación de Arte Contemporáneo” se obliga a pagar, anualmente, previa justificación y aprobación 1.200.000 euros al Centro Ordóñez. A esta previsión de costos, habría que añadir el alquiler del edificio de 180.000 euros, antes mencionado.

Nos informan en el Ayuntamiento sobre las dificultades que tienen en relación al “Centro de Arte contemporáneo”, en particular respecto a los problemas de encontrar los recursos y patrocinadores suficientes para financiar el presupuesto tan importante comprometido para los seis años siguientes. Es difícil igualmente desarrollar un proyecto de arte contemporáneo que sobrepasa las posibilidades y necesidades locales de Huarte. Igualmente nos indican que se ha cerrado con el Gobierno de Navarra un acuerdo a fin de garantizar una solución duradera y razonable al destino y utilización óptima del “Centro de Arte Contemporáneo”.

VI.14.4 Contratación de la redacción del proyecto, ejecución de obras y gestión de la “Pista de Hielo y dotaciones deportivas anexas”

En el anexo 5 analizamos más en detalle el desarrollo del contrato. A continuación exponemos las conclusiones más significativas, que resultan del examen efectuado.

El 11 de marzo 2002, el Consejo de Administración de la sociedad municipal de gestión urbanística aprueba el pliego de cláusulas administrativas particulares para la contratación de la redacción de proyecto, ejecución de obras y gestión de la “pista de hielo y dotaciones deportivas anexas”.

Presupuesto y Canon: “el presupuesto de la redacción de proyecto y ejecución de las referidas obras no podrá superar la cantidad de 6.010.771 euros, gastos generales, beneficio industrial e IVA incluidos. El citado presupuesto será costeadado, como mínimo, en un 15 por ciento por la entidad adjudicataria. El canon a abonarse por la entidad adjudicataria por la concesión no podrá ser inferior a 120.215,42 euros”.

El 18 de junio de 2002, el Consejo de Administración de Areacea acuerda la adjudicación a la empresa seleccionada, de conformidad con el pliego y oferta presentada. El acuerdo de adjudicación es ratificado posteriormente por la Junta General de Areacea, el 27 de junio 2002.

Durante la ejecución del contrato, se introducen y encargan elementos nuevos en relación con los pliegos iniciales, como las adjudicaciones directas de la construcción de las galerías para usos comerciales o la urbanización, que desvirtúan la adjudicación realizada.





Los locales comerciales tal como estaban planeados, abiertos al aire libre, no han podido ser alquilados. Para poder ser alquilados y en su caso rentables, tendrían que ser cerrados.

Conclusiones:

- Atendiendo a las fechas, 11 de marzo 2002, en que se aprueba el pliego de cláusulas administrativas particulares regulador de esta contratación, resulta aplicable la Ley Foral 10/1998, de 16 de junio, de Contratos de las Administraciones Públicas (LFCAPN). Ésta establecía en su art. 1.4 que "Las sociedades mercantiles en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una Administración, se ajustarán en su actividad contractual a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia y objetividad, salvo que la naturaleza de la operación a realizar sea incompatible con estos principios".

Asimismo, el pliego de cláusulas administrativas declara aplicable a este contrato las normas de la LFCAPN referidas a la capacidad de las empresas, forma de adjudicación, ejecución de las obras y gestión del servicio, siendo el plazo del contrato de gestión de 30 años.

La preparación de dicho contrato carece de actuaciones consideradas básicas por la normativa de contratación, como son, informes económicos previos que justifiquen la viabilidad financiera del proyecto, la justificación del importe económico de contratación, informes técnicos mínimos que definan la obra u obras a realizar, la justificación de la necesidad del contrato para el servicio público, el anteproyecto de explotación del servicio incluyendo estudio económico del mismo, de su régimen de utilización y de las peculiaridades técnicas del mismo. Tampoco consta que el Ayuntamiento de Huarte encomendara la gestión del servicio público que se contrata a la sociedad municipal de gestión urbanística Areacea, ni que aprobara el régimen jurídico básico del servicio que se iba a prestar.

El terreno tenía que haber estado disponible al 100 por cien. A la firma del contrato, la totalidad del suelo no era propiedad de Areacea y parte del terreno era no urbanizable, circunstancias que sin duda han influido en el retraso de ejecución del proyecto.

Los trámites preparatorios del contrato y adecuada disponibilidad de los medios van encaminados a asegurar la ejecución oportuna y lograr un mejor resultado y acierto en la contratación, además de definir la prestación y configurar el servicio que se quiere contratar. Son exigidos por la LFCAPN, declarada de aplicación por el PCAP, y por los principios de buena gestión exigibles a toda entidad que gestione fondos públicos.

- El 18 de junio 2002, el Consejo de Administración de Areacea adjudicó el contrato de redacción del proyecto, ejecución de las obras y gestión de la Pista de





hielo. En esa fecha, Areacea no tenía competencia para adjudicar dicho contrato por estar dichas prestaciones fuera de su objeto social.

A su vez, la empresa adjudicataria del contrato de obras carecía de la solvencia y capacidad técnica exigida en el pliego para la construcción, aunque sí para la gestión, de la Pista y dotaciones deportivas anexas, por lo que pudo haber resultado inadmitida. La subcontratación al 100 por cien de las obras no respeta el límite del 50 por ciento previsto en la normativa aplicable.

- En el contrato formalizado entre Areacea y la empresa adjudicataria se introducen elementos nuevos en relación con los pliegos iniciales, que desvirtúan la adjudicación realizada. El contrato formalizado y su posterior ejecución varían sustancialmente con respecto a lo previsto en los pliegos.

Las adjudicaciones directas de “la contratación y ampliación del contrato de gestión para la galería de usos complementarios”, y de la urbanización, no incluidas inicialmente, van igualmente en contra de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia y objetividad a que está sujeta la contratación de las sociedades públicas.

- Hubieran debido clarificarse las funciones y responsabilidades de control, gestión y seguimiento. No constan actas del Comité de seguimiento constituido por el Consejo de Administración de Areacea. El mismo arquitecto municipal de la comisión de seguimiento es quien redacta el proyecto de urbanización.

Los resultados habidos en cuanto a retrasos, desviaciones de costes y no utilización de las galerías comerciales no han confirmado las previsiones de desarrollo adecuado del proyecto. Tampoco se ha logrado el objetivo de ahorros buscados con la contratación de la empresa de ingeniería para el control y seguimiento y el cambio de la subcontratación por lotes.

Las aprobaciones por Areacea de los incrementos de costos y su justificación tenían que haberse formalizado y constar en el expediente.

- Se han producido desviaciones entre los presupuestos iniciales y los importes finalmente pagados de las obras ejecutadas. En base a los datos e información disponibles, los incrementos de costes, por partidas, en la ejecución del proyecto respecto a las previsiones han sido las siguientes (importes sin IVA):

A) Redacción del proyecto y ejecución de la obra “Pista de Hielo y Balneario”

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| • Importe adjudicación | 5.166.224 euros |
| • Importe certificado Obra | 6.505.209 euros |
| • Importe facturado equipamiento | 1.008.557 euros |





- Diferencia 2.347.542 euros (45,44%)

B) Contrato empresa de ingeniería (management) no previsto inicialmente y añadido

- Importes contratados 363.750 euros
- Importe certificado 495.060 euros
- Diferencia 131.310 euros (36,09%)

C) Locales Comerciales no previstos inicialmente y añadidos

- Importes proyecto ejecución 951.419 euros
- Importe certificado 1.034.581 euros
- Diferencia 83.161 euros (8,7%)

D) Urbanización no prevista inicialmente y añadida

- Importe certificado 532.706 euros

E) Redacción Proyecto Urbanización no incluido inicialmente

- Importe facturado 11.850 euros

F) Gastos de Gestión no incluidos en la licitación

- Importes licencias, registro etc. 464.674 euros

G) Gastos Gestión

- Gastos previstos en contrato 93.103,40 euros
- Facturado 117.441,25 euros
- Diferencia 24.337,85 euros (26%)

A los efectos de calcular el coste total, habría que añadir el valor de los terrenos del complejo estimado en su conjunto en 2.623.430 euros. Resultando un coste total de 12.793.508 euros.

- La viabilidad económica-financiera del proyecto no está confirmada

La obra en su conjunto está generando, hasta la fecha, una fuerte carga financiera que afecta a la situación económica y de tesorería de la sociedad municipal. Si, en nuestra opinión, el canon aprobado ya era insuficiente para cubrir el costo total inicial previsto de la Pista de Hielo y Balneario, con los aumentos de





costes producidos el canon resulta fuertemente deficitario para cubrir gastos y recuperar el capital invertido, financiado mediante préstamos bancarios.

Por otro lado, el contrato no vincula el canon que se obtiene por la gestión de las instalaciones a las modificaciones y costes finales que puedan resultar en la ejecución de la inversión.

El costo total estimado de la inversión de la sociedad municipal (incluidos los terrenos y descontadas la aportación del 15 por ciento efectuada por el adjudicatario y las inversiones en los locales comerciales), asciende a 11.541.931 euros. Con el canon acordado, el periodo de 30 años y unas tasas del 4 por ciento de interés, estimamos que el valor actual del canon representa en torno a un 30 por ciento del valor total de la inversión mencionado. El canon no cubre ni la mitad de los intereses y gastos financieros del capital invertido.

El canon del ejercicio 2007 figura en la contabilidad en deudores, pendiente de cobro a enero 2009.

Interesa señalar que existe una “Comisión de investigación” aprobada por el Ayuntamiento, al objeto de controlar la ejecución real del proyecto, analizar las desviaciones y, en su caso, las posibles responsabilidades.

VI.14.5 Participación de Areacea en el capital social de “Foro Europeo de Formación Empresarial S.L.”

Con fecha 2 de abril de 2002, se firma un Convenio entre la sociedad Areacea y “Foro Europeo”, por el que Areacea cede tres parcelas dotacionales a “Foro Europeo”, a cambio de que éste establezca sus instalaciones para el desarrollo de un campus empresarial. Areacea obtiene la participación de un 2 por ciento del capital social de “Foro Europeo”, valorada en 98.115,6 euros

Areacea obtuvo las citadas parcelas mediante cesión gratuita del Ayuntamiento y valoradas inicialmente en 30 euros.

En el Convenio se estipula, entre otros, el "compromiso de modificación del Plan Parcial de conformidad con las especificaciones contenidas en el anexo I al presente documento, de tal manera que la ubicación de los solares que la sociedad Areacea aportará al capital del Foro Europea se encuentren ubicados en la misma zona del Plan Parcial indicado con el fin de dar unidad al campus empresarial proyectado".

En nuestra opinión, la utilización privativa de las tres parcelas dotacionales públicas no es conforme a la normativa vigente. La adjudicación debería haberse regido por lo dispuesto en el Reglamento de Bienes y en las normas sobre contratación pública.





VI.15 Sociedad “Urarte Desarrollo Urbano S.A.”

VI.15.1 Organización y Aspectos generales

A) El 7 de junio 2001, el Consejo de Administración de Areacea aprueba los pliegos que han de regular la convocatoria y la constitución de una sociedad participada por Areacea S.A. Se presentan dos ofertas. En la valoración de las mismas se consideran “aspectos estratégicos y mejoras”, que exceden del objeto de la convocatoria y/o no se han cumplido. Los mismos han influido en la valoración final de la empresa adjudicataria.

Las cláusulas 2ª y 3ª de los pliegos definen y limitan el objeto de la convocatoria a: los suelos y aprovechamientos pertenecientes a Areacea en las parcelas “4.2, 5.2 y 7.1 del Plan Parcial de Ugarrandía” y la gestión de las actuaciones (desarrollo urbanístico e inmobiliario, ejecución de las obras señaladas en la licitación) sobre las mencionadas parcelas. Sería por tanto un objeto determinado y concreto.

Urarte ha intervenido en otras parcelas que las señaladas en las cláusulas 2ª y 3ª, antes mencionadas.

En nuestra opinión, cualquier otra actuación o intervención de Urarte fuera de las parcelas indicadas en la convocatoria hubieran debido ser objeto de una nueva licitación abierta a otros posibles candidatos, obedeciendo a los principios de publicidad y concurrencia.

B) La sociedad fue constituida el 18 de octubre de 2001. Areacea ha suscrito el 51 por ciento del capital y el socio privado el 49 por ciento restante. Cada socio participa en los beneficios que obtenga Urarte en proporción a su participación en el capital.

La sede social se encuentra en el edificio del Ayuntamiento. No tiene personal propio. El socio privado se encarga de la gestión integral y comercialización de la promoción inmobiliaria.

El objeto social de la sociedad es: “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”.

El socio privado ha firmado dos contratos de gestión, cobrando un 4 por ciento de los ingresos por ventas de viviendas. No consta la existencia de contrato de gestión por la promoción de viviendas en Ripagaina.

De acuerdo a la información recibida: Urarte ha repartido en los ejercicios 2005-2007 entre los socios dividendos por 1.620.562 euros (de los que 826.487 euros corresponden a Areacea); por la gestión del 2004 al 2007, el socio privado habría cobrado 752.864 euros por la gestión y 794.075 euros de dividendos.





C) Las cuentas de los tres últimos ejercicios han sido auditadas por auditor externo con opinión favorable, sin salvedades.

Respecto a las diferencias de saldo en las cuentas deudores /acreedores entre Areacea y Urarte, ver comentarios en el punto VI.14.2 A).

VI.15.2 Promociones de vivienda

Urarte ha intervenido o interviene en tres promociones de vivienda protegida.

1ª Promoción de 130 viviendas protegidas, Parcelas 4.2, 5.2 y 7.1 del Plan Parcial de Ugarrandia

El suelo sobre el que se construye es del Ayuntamiento. Parte de los mismos provienen de fincas patrimoniales del Ayuntamiento, parte del 10 por ciento de cesiones obligatorias y de un 2,23 por ciento en proindiviso de un particular.

El Ayuntamiento vende sus parcelas directamente a Urarte, el 7 de marzo de 2002, al precio marcado en los módulos de viviendas de protección de la LF 9/2002, considerando, en nuestra opinión incorrectamente, a Urarte como una sociedad instrumental del Ayuntamiento. Areacea compra el 2,23 por ciento de proindiviso por 10.430 euros, valor que prácticamente duplica la tasación de los servicios técnicos municipales, y lo vende directamente a Urarte.

Previa petición de ofertas por el socio privado y la valoración de dos ofertas presentadas, el 5 de agosto 2002, el Consejo de Administración de Urarte adjudica la construcción a una de las empresas licitantes, que forma parte del grupo de empresas del socio privado. No consta la aprobación formal por el Consejo de Urarte del pliego que va a regular la adjudicación ni publicidad en prensa.

2ª Promoción de 72 viviendas protegidas, Parcelas 16.1, 16.2 y 16.3 de Ugarrandia

El suelo sobre el que se construye es del Ayuntamiento

El Ayuntamiento cede las parcelas de forma gratuita a Areacea, el 5 de septiembre 2002. Areacea vende estas parcelas directamente a Urarte, el 21 de enero 2004, al precio marcado en los módulos de viviendas de protección.

El 2 de julio 2004, se publica la LF 8/2004, por la que se aprueban los nuevos módulos aplicables a la vivienda de protección y se permite actualizar los precios de los módulos ponderados a las viviendas, cuya calificación provisional se haya solicitado antes de la entrada en vigor, como ocurre en esta promoción.

El 29 de julio de 2004, el Ayuntamiento cede gratuitamente 2 porciones de subsuelo en la parcela L.6 del Plan Parcial de Ugarrandia a favor de Areacea. Esta cesión de subsuelo va a permitir ampliar en sótano la superficie destinada a garajes,





construyendo 42 garajes más que los inicialmente previstos en las parcelas 16.2 y 16.3. No nos consta que esta modificación esté aprobada respecto al Plan Parcial.

El 17 de enero 2005, se adjudica la construcción de las viviendas, siguiendo los mismos procedimientos que en la 1ª promoción, a la misma empresa del grupo del socio privado.

Urarte ha adjudicado tres contratos de asistencia para “Estudio y Seguridad” (53.217 euros), redacción de proyecto y dirección facultativa (151.854 euros) y proyecto instalaciones (46.566 euros) directamente.

3ª Promoción de 278 viviendas protegidas en Ripagaina

La promoción está en fase de ejecución. El proceso y procedimientos realizados y/o previstos para la venta de parcelas y adjudicación de la construcción de viviendas siguen el mismo esquema que el descrito en las promociones antes analizadas.

El 20 de marzo de 2007, Areacea acepta la cesión gratuita de las parcelas del Ayuntamiento y acuerda la venta a Urarte por el precio establecido, según módulos de vivienda protegida.

El 12 de abril 2007 se realiza un primer abono del 50 por ciento según establecía el contrato. El 28 de septiembre 2007, el Ayuntamiento aprueba definitivamente el expediente de cesión gratuita a Areacea. La escritura de cesión del Ayuntamiento a Areacea se realiza el 24 de abril 2008.

La venta a Urarte desde Areacea se formaliza en escritura pública en fecha 24 de abril de 2008

A diferencia de otras operaciones, Areacea contabiliza la cesión en las fechas en que se acuerda y contrata la venta sin haberse formalizado definitivamente la cesión. Ver comentarios en el punto VI.14.2 A).

En conclusión:

Las ventas directas de las parcelas a Urarte y las adjudicaciones de la construcción de las viviendas efectuadas por Urarte no se conforman a la normativa vigente aplicable. Tenían que haberse realizado mediante las licitaciones oportunas sujetas a los principios de publicidad, concurrencia, objetividad e igualdad y asegurando la ausencia de eventuales conflictos de intereses entre los que deciden la adjudicación de la construcción y el adjudicatario.

Respecto a la 2ª promoción, el precio de adjudicación de las parcelas de Areacea a Urarte, en todo caso, hubiera debido actualizarse y aumentarse para recoger adecuadamente los efectos del aumento de precios aprobado por la LF 8/2004 y de los 42 garajes más construidos, tal como hizo el Ayuntamiento en la





promoción anterior. Asimismo, las adjudicaciones directas de contratos de asistencia deberían haber seguido los criterios exigidos de publicidad, concurrencia y objetividad.

VI.16 Sociedad “Mokarte Aparcamientos Subterráneos S.L.”

El cuatro de diciembre 2002, el Consejo de Administración de Areacea aprueba los pliegos que han de regular el concurso y constitución de una sociedad mixta para aparcamiento subterráneo.

Existe un estudio de viabilidad, de 17 de marzo 2001, cuyas previsiones respecto al capital social y al número de plazas no se corresponden a las actuaciones decididas y ejecutadas.

El 25 de marzo 2003, se presenta una única oferta fuera de plazo, que resultará la adjudicataria.

El 22 de junio 2004, el Consejo de Administración aprueba la creación de la sociedad mixta Mokarte para la ejecución de parking subterráneo.

El objeto social es similar al establecido para Areacea y Urarte: la Promoción, construcción y venta de todo tipo de edificaciones; la adquisición, posesión, explotación, enajenación y alquiler de terrenos, solares, edificaciones, fincas e inmuebles en general; y la promoción, urbanización, gestión y comercialización de aparcamientos.

La sede social se encuentra en el inmueble del Ayuntamiento.

Areacea lleva la gestión integral de la sociedad, gestión que debiera haber recaído sobre el adjudicatario, conforme a los pliegos. En febrero de 2006, Mokarte contrata la comercialización y gestión de ventas de los aparcamientos con una tercera empresa, mediante cobro del 1,5 por ciento de las ventas.

Las cuentas no son auditadas anualmente, y no constan actas del Comité Operativo, órgano de control, en contra de lo previsto en los pliegos reguladores.

Promoción de 114 garajes y trasteros: Mokarte adjudicó directamente la construcción al socio privado. Al 31 diciembre 2007 quedaban 14 plazas sin vender y un trastero.

Mokarte ha ido capitalizando en el 2006 y 2007 los gastos que se generan después de la construcción, mediante su aplicación a las cuentas de activo que reflejan el valor de los garajes pendientes de vender, es decir “las existencias” aumentan su valor contable por los gastos que se producen. Desde el punto de vista financiero y tesorería las cuentas presentan al 31 diciembre 2007 una situación





deficitaria, estimada en 50.803 euros, calculada por la diferencia ente ingresos-venta esperados y proveedores y préstamos a devolver.

La adjudicación directa de las obras de construcción de 114 garajes y trasteros, que la sociedad Mokarte ha hecho a favor del socio privado, hubiera debido conformarse a la normativa y haberse sometido a una licitación con publicidad, concurrencia y objetividad. Asimismo, las adjudicaciones directas de asistencia y de contratos de redacción de proyecto y dirección de obra debían haber respetado los criterios exigidos de publicidad, concurrencia y objetividad.

Es conveniente que la contabilidad refleje los resultados reales de cada año, no imputando los gastos habidos en un ejercicio a un mayor valor de las existencias.

VI.17 Patronatos de Música y Deportes

VI.17.1 Patronato de Música

La ejecución del presupuesto de gastos asciende a 218.173,88 euros. Los gastos de personal suponen el 88,6 por ciento; la adquisición de bienes corrientes el 3,9 por ciento y las inversiones, principalmente compra de instrumentos, el 6,7 por ciento

Los ingresos ascienden a 221.745 euros, de los que 61.205 euros, el 27,6 por ciento, son aportados por los alumnos en concepto de tasas. El resto, 160.536 euros, son transferencias corrientes: 120.000 euros son aportados por el Ayuntamiento y 40.536 euros por el Gobierno de Navarra.

A 31 de diciembre de 2007, el Patronato dispone de 11 profesores a tiempo parcial. Se imparten clases de 10 instrumentos, lenguaje banda y conjunto musical. Cuenta con 183 alumnos.

Convendría contabilizar los instrumentos en una cuenta apropiada, sacándolos de la cuenta "Patrimonio histórico".

VI.17.2 Patronato de Deportes

En el 2007, las obligaciones reconocidas ascienden a 933.537 euros y los derechos a 940.718 euros.

Los gastos de funcionamiento representan el 88 por ciento del total del presupuesto de gastos. De estos, aproximadamente un 50 por ciento corresponde a la empresa contratada para los servicios de limpieza, mantenimiento, socorrismo y actividades deportivas del patronato. Ver comentarios en el punto VI.5.





En cuanto a los ingresos, los recursos generados por tasas y precios públicos alcanzan el 66 por ciento del presupuesto y las transferencias el 31 por ciento.

La plantilla orgánica del Patronato, aprobada el 29-03-2007, está formada por tres puestos de trabajo, uno de ellos vacante, ocupado en 2007 por personal temporal.

Informe que se emite una vez cumplimentados todos los trámites previstos en la normativa vigente.

Pamplona, a 1 de junio de 2009

El presidente, Luis Muñoz Garde





ANEXOS





Anexo I. Cuadro resumen de la ejecución presupuestaria en los 10 últimos años – Ayuntamiento

Año	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
INGRESOS Capítulo											
	Derechos Reconocidos										
O. Corrientes	1.616.002	2.058.708	2.157.874	3.605.360	4.649.850	3.516.858	5.554.008	4.934.972	5.588.769	5.420.831	42.777.943
I. directos	507.471	565.747	659.772	948.464	1.008.648	874.577	1.390.235	2.116.440	2.317.645	2.175.195	13.637.412
I. Indirectos	258.874	655.473	600.458	1.649.574	2.471.467	1.358.218	2.356.910	912.455	1.200.582	1.048.744	13.427.102
Tasas y otros I.	139.994	203.142	174.819	251.650	334.845	309.597	518.718	509.054	581.554	711.099	4.077.608
Transf.Ctes.	707.439	626.488	698.476	721.219	752.511	826.216	1.136.340	1.211.729	1.255.021	1.281.774	10.551.140
I. Patrimoniales	2.224	7.858	24.349	34.453	82.379	148.251	151.805	185.294	233.967	204.019	1.084.681
O. de capital	1.544.944	4.058.992	6.740.814	8.505.355	7.269.813	13.374.617	13.329.932	2.073.089	7.063.369	5.613.853	75.178.714
Enajenación Inv. R.	543.183	416.398	511.777	2.084.576	2.396.337	2.419.612	2.540.025	1.212.984	719.550	90.152	13.894.176
Transf.Capital	1.001.761	3.642.594	6.229.038	6.420.779	4.873.475	10.955.005	10.789.907	860.105	6.343.819	5.523.701	61.284.538
Activos Financ.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasivos Financ.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total ingresos	3.160.946	6.117.700	8.898.688	12.110.716	11.919.662	16.891.475	18.883.940	7.008.061	12.652.139	11.034.684	108.678.011
GASTOS Capítulo											
	Obligaciones Reconocidas										
O. Corrientes	1.395.009	1.577.821	2.002.460	2.313.607	2.779.245	3.411.128	4.145.326	4.289.749	4.655.312	4.878.526	31.448.183
Personal	513.661	576.953	681.347	721.182	863.517	969.550	1.219.146	1.338.948	1.394.623	1.513.240	9.792.165
Bienes y servicios	625.245	689.550	867.842	964.940	1.212.760	1.471.974	1.817.974	1.997.272	1.975.524	1.872.282	13.495.364
G. financieros	60.594	38.254	56.787	39.756	23.889	57.504	33.158	39.006	23.181	16.548	388.676
Transf. Ctes.	195.509	273.065	396.485	587.729	679.079	912.101	1.075.048	914.523	1.261.984	1.476.456	7.771.978
O. capital	1.148.330	4.311.199	4.969.596	9.736.885	9.015.030	13.332.928	14.235.466	3.113.209	7.251.903	7.009.956	74.124.503
Inversiones reales	1.148.330	4.213.760	4.908.622	9.488.752	8.936.318	13.281.115	13.432.059	2.346.354	7.193.709	5.953.107	70.902.126
Transf. Capital	0	60.101	0	0	0	0	0	0	0	1.000.000	1.060.101
Activos Financ.	0	37.338	0	0	30.051	418	750.000	712.429	3.300	0	1.533.536
Pasivos Financ.	0	0	60.973	248.133	48.662	51.395	53.407	54.426	54.894	56.849	628.740
Total gastos	2.543.339	5.889.020	6.972.056	12.050.492	11.794.275	16.744.057	18.380.792	7.402.958	11.907.216	11.888.482	105.572.686
Superávit/Déficit	617.607	228.680	1.926.632	60.224	125.387	147.418	503.148	-394.897	744.923	-853.798	3.105.325
Ahorro neto	220.993	480.887	94.440	1.043.620	1.821.943	54.335	1.355.275	590.797	878.563	485.457	7.026.310
(I.-G.)Capital	396.614	-252.207	1.771.218	-1.231.529	-1.745.217	41.688	-905.534	1.040.120	-188.534	-1.396.103	-4.549.725



**Anexo 2. Modificaciones y Planes aprobados**

Modificaciones P.G.O.U.	Aprobación		Previsto	Implantación			
	Inicial	Definitiva	Plan	Tramitadas	Pendiente	Total	
INDUSTRIAL	ALDABARREN	28/07/2005	25/02/2008	18.192	8.046	10.146	18.192
	ARETA II	31/01/2002	13/12/2003	51.380	33.669	17.711	51.380
	ITAROA COMERCIAL (1)	31/08/2000	23/03/2001	98	92	6	98
	OLLOQUILANDA-URBI	05/07/2001	02/02/2004	116.323	12.623	103.700	116.323
	URBIZKAIN	30/10/2003	02/04/2004	37.819	29.750	8.069	37.819
VIVIENDAS	ITAROA RESIDENCIAL	27/08/1998	13/08/1999	165	167	18	185
	MARTIKET	26/02/1998	07/08/1998	71	71	0	71
	MOKARTE	29/04/1999	25/02/2000	605	611	2	613
	UGARRANDIA	05/03/1998	02/06/1999	829	835	0	835

(1) Locales

Planes parciales	Aprobación		Previsto	Implantación			
	Inicial	Definitiva	Plan	Tramitadas	Pendiente	Total	
INDUSTRIAL	ARETA II	05/07/2001	03/04/2003	51.380	33.669	17.711	51.380
	ARETA N COMANSA	05/07/2006	29/03/2007	38.904	0	38.904	38.904
	OLLOQUILANDA-URBI	26/05/2005	05/09/2005	116.323	12.623	103.700	116.323
VIVIENDAS	ITAROA RESIDENCIAL	27/08/1998	30/09/1999	165	167	18	185
	MIRAVALLS - PERI	29/04/1999	25/05/2000	171	173	0	173
	MOKARTE	16/11/2000	22/05/2001	605	611	2	613
	UGARRANDIA	05/03/1998	11/06/1999	829	835	0	835
*	RIPAGAINA REPARCEL	28/11/2006	22/05/2007	278		278	278





Anexo 3. Análisis detallado de los convenios

Analizamos a continuación las operaciones y los convenios examinados que figuran en la relación de actuaciones registradas por el programa de “Gestión de expedientes”:

A) Cesión de la utilización onerosa de la finca dotacional público - parcela D2 Plan Parcial de Oloki Landa - a favor de una entidad mercantil

- El Ayuntamiento de Huarte aprueba definitivamente, el 19 de diciembre de 2005, el “Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del Plan de conjunto del Sector Olokilanda-Urbi”.

De acuerdo con dicho texto, el Ayuntamiento es adjudicatario del “Dotacional público nº 2” en concepto de cesión obligatoria y gratuita. Dicho dotacional tiene una superficie de 10.444,38 m2. Sin aprovechamiento. Sin cargas.

Asimismo, en virtud de la reparcelación, la entidad mercantil, que posteriormente será la beneficiaria de la cesión onerosa en cuestión, recibe un total de 4.652 uas en compensación de la finca que la misma aporta como titular, número 18 del proyecto.

El Ayuntamiento acuerda por mayoría simple, el 5 de julio de 2006, la propuesta de la Alcaldía: incoar el expediente de cesión onerosa de la parcela Dotacional Público D2, sita en Oloki Landa Urbi, propiedad del Ayuntamiento, a la entidad mercantil y aprobar, como forma de cesión el concierto directo con la entidad, en las condiciones contenidas en el pliego de cláusulas aprobado.

La propuesta califica como integrante del patrimonio municipal del suelo a la citada parcela de 10.448 m2, descrita como “dotacional público de nueva creación en el ámbito del Plan Parcial de Oloki Landa Urbi”.

Conforme con los pliegos, el concesionario puede realizar obras e instalaciones compatibles con el uso asignado a la parcela. Se compromete a pagar un canon de 1.202,02 euros mensuales, a partir de la primera fecha que ocurra: 1 de septiembre de 2007 o seis meses de la finalización de la urbanización de la parcela. Asimismo, se obliga a prestar una garantía de 600 euros. El plazo de cesión será de 49 años.

Observaciones y conclusiones:

- Sobre la legalidad y procedimientos seguidos

1.- El PGOU de Huarte, en la ordenación del Paraje Olokilanda-Urbi, configuraba el equipamiento de uso polivalente como adscrito a suelo privado. El Plan Parcial Olokilanda-Urbi ha modificado la definición de equipamientos polivalentes, de privados a públicos, los usos globales de dichos suelos, y necesariamente, la indicación contenida en el PGOU en relación con el aprovechamiento máximo, y aprovechamiento tipo. Consideramos que esto no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 60.3. LFOTU “*en ningún caso, los Planes Parciales podrán modificar las determinaciones de carácter estructurante establecidas en el Plan General Municipal*”.

2.- La parcela Dotacional Público D2 es bien de dominio público. Así se configura y califica en el propio proyecto de Reparcelación.

No es adecuada a derecho su configuración, ni como bien perteneciente al Patrimonio Municipal de Suelo, ni como bien patrimonial del Ayuntamiento de Huarte, siendo su régimen jurídico el





establecido en el artículo 3 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Navarra, en concordancia con el artículo 152.1 a) de la LFOTU y el artículo 13.1.c) del citado Reglamento de Bienes.

3.- La utilización por tercero del Dotacional Público D2, debería haberse adjudicado mediante concesión administrativa. Dicha adjudicación se debería haber regido por lo dispuesto en forma específica en el Reglamento de Bienes y por las normas sobre contratación pública. No es ajustada a derecho la adjudicación directa realizada.

4.- En todo caso, calificado como público, el dotacional deberá ser gestionado en forma directa o indirecta por la Administración, y siempre deberá ser destinado a un uso o servicio de carácter público, lo que en absoluto se acomoda con la ubicación en dicho terreno de una explotación privada mercantil.

En base a lo expuesto en los puntos anteriores, opinamos que en el contrato de cesión directa de un bien dotacional público a un tercero para usos mercantiles concurren una serie de deficiencias que pueden afectar a su validez jurídica.

- Sobre la gestión presupuestaria y económica

El Ayuntamiento ha contabilizado el reconocimiento de ingreso, con referencia a la fecha prevista de realización del 30 de septiembre 2007, por 4.808 euros correspondientes al canon del tercer cuatrimestre. Con referencia a la misma fecha, se contabiliza el mismo importe en negativo, sin que figure en el expediente explicación o mención del motivo de la anulación del derecho.

No consta en el expediente ni la justificación de las razones objetivas, técnicas y urbanísticas de la cesión para 49 años, ni del interés social ni de la valoración de la parcela D2 a los efectos del cálculo del canon a pagar.

En relación con este convenio debe tenerse en cuenta la alegación décima aportada por el Ayuntamiento, según la cual este concierto no se ha llevado a efecto, por lo que, la entidad tiene previsto proceder a la revisión del mismo.

B) Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y una empresa constructora sobre la parcela 4.3 del Plan Parcial de Ugarrandia

El Ayuntamiento aprueba definitivamente, el 2 de mayo de 2007, el convenio por el que se permite modificar la ubicación de un edificio, en el que a su vez se va a permitir la construcción de una altura más, dentro de la parcela 4.3 del Plan Parcial de Ugarrandía. El cambio de alturas, debe realizarse sin alterar la edificabilidad y el aprovechamiento permitido en el Plan Parcial, que es de 3.199 uas. El Ayuntamiento se compromete a tramitar un Estudio de Detalle que ampare estos cambios.

En contraprestación, la empresa deberá construir unos elementos de recreo juvenil en un lugar a determinar por el Ayuntamiento. Se valora esta aportación en 48.862,90 euros por la construcción de un skatepark, más 12.000 euros para la construcción de un parque infantil.

Se ha seguido el procedimiento de aprobación determinado en los artículos 23 a 26 de la ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Se ha emitido informe por el asesor arquitecto del Ayuntamiento de carácter positivo en relación con la aprobación del Estudio de detalle.

El convenio se formaliza y firma el 22 de enero de 2007, antes que la aprobación final autorizada por el Pleno del Ayuntamiento del 2 de mayo de 2007.





Observaciones

1.- La formalización de los convenios debe ser posterior a la realización de los trámites de aprobación inicial, información pública y aprobación definitiva.

2.-No existía necesidad de realizar un convenio urbanístico para proceder a la aprobación del Estudio de Detalle que, en virtud de solicitud ya instada, informada positivamente y que no incurre en ninguno de los límites de contenido contemplados en el artículo 62 de la LFOTU, se ajustaba a la legalidad y habría sido aprobado sin necesidad de tal convenio.

3.-Los convenios urbanísticos no deben incluir cláusulas por las que se adjudiquen obras sin seguir los procedimientos determinados en la regulación sobre contratación pública. Dado el valor estimado de los contratos de obras convenidos, podría realizarse la contratación por el procedimiento negociado sin publicidad comunitaria.

4.- Se constata un pequeño exceso de edificabilidad, menos de un 5 por ciento de la determinada en el Proyecto de Ejecución, que, por otra parte, no modifica el número de viviendas. En el otorgamiento de licencias de obra deberá realizarse el informe preceptivo sobre la conformidad de la licencia solicitada a la legalidad urbanística.

5.-Dado que la licencia es acto reglado meramente declarativo de derechos, y que el exceso observado es mínimo, debería procederse a su rectificación, adecuando el cómputo de la edificabilidad de la licencia a la legislación urbanística aplicable.

C) Con la misma empresa anterior, el Ayuntamiento acordó, el 28-07-2005, un convenio urbanístico para destinar a favor de vecinos de Huarte el 50 por ciento de las viviendas VPT a construir en la parcela 6.1, en régimen de alquiler. A cambio, el Ayuntamiento modifica el uso de la planta baja de locales comerciales a viviendas.

No consta en el expediente del Ayuntamiento la valoración de los criterios aplicados para la adjudicación efectuada de las viviendas.

D) Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y una empresa mercantil con sede en el término municipal referente a la parcela dotacional D1 del Proyecto de Reparcelación de Olloki Landa Urbi

El convenio viene precedido de una serie de actuaciones urbanísticas y convenios, en cuyo desarrollo se inscribe el mismo como una fase más de toda la operación, y que deben ser considerados para valorar las condiciones y circunstancias que conducen a la aprobación y ejecución del mismo.

- Primera fase contractual: contrato de arrendamiento con derecho a opción de compra del 26 de mayo 2005

El Pleno del Ayuntamiento aprueba un contrato de arrendamiento, con derecho a opción de compra, a favor de la empresa mercantil sobre la futura parcela de unos 40.000 m², que sea adjudicada a los ayuntamientos de Huarte y de Esteribar y a otros. Esta parcela es la denominada M2 en la reparcelación. Asimismo, el contrato contempla la cesión directa onerosa del futuro terreno dotacional público D1, para uso de aparcamiento privado a favor de la misma empresa. La cesión de dotacional se estipula por plazo de 49 años, con derecho preferente de renovación.

De acuerdo con lo previsto en la estipulación tercera de este contrato se permite a la empresa ejecutar las obras de construcción de sus instalaciones en la parcela al mismo tiempo que se llevan a cabo las obras de reparcelación.





Los Ayuntamientos y/o Areacea, se comprometen a realizar las actuaciones urbanísticas y administrativas correspondientes para que la aprobación y adjudicación se lleven a cabo y se concluyan antes del 30 de septiembre de 2005, previendo penalizaciones en caso contrario.

Con fechas 29 de septiembre de 2005 y 24 de noviembre de 2005, el Pleno del Ayuntamiento de Huarte aprueba sendas modificaciones del contrato de arrendamiento con opción de compra, reajustando el plazo y fijándolo, finalmente, en el 31 de diciembre de 2005. Asimismo, queda modificada la estipulación cuarta relativa a la concesión de uso de parcela dotacional, excluyendo la posibilidad de reducción del plazo estipulado (49 años) o de resolución de la cesión por decisión unilateral de los Ayuntamientos. El acuerdo justifica esta última modificación en que si no se hace, sería preciso realizar un procedimiento de concesión o autorización.

- Aprobación del proyecto de Reparcelación del Plan de conjunto del Sector Oloki Landa Urbi, del 29 de diciembre de 2005.

Como consecuencia de la reparcelación, el Ayuntamiento de Huarte y el de Esteribar son adjudicatarios del "Dotacional público nº D1" en concepto de cesión obligatoria y gratuita. Dicho dotacional tiene una superficie de 8.156,44 m². Sin aprovechamiento. Sin cargas.

Además, la reparcelación crea la parcela M2, de uso terciario, con una superficie de 40.779 m² y un aprovechamiento de 29.783 uas. Esta parcela es adjudicada en proindiviso de acuerdo con las siguientes cuotas y conceptos:

- Sociedad Municipal Urbanística Areacea S.A.: titular de una cuota total del 17,99 por ciento, equivalentes a 4.460,13 uas.
- Ayuntamiento de Huarte: Titular de un 23,51 por ciento equivalente a 7.002,68 uas. y de otro 24,45 por ciento equivalente a 7.284,3 uas en concepto de cesión obligatoria y gratuita del 10 por ciento de aprovechamiento del sector. De forma automática, este último porcentaje pasa a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo.
- Ayuntamiento de Esteribar: Titular de un 2,87 por ciento equivalente a 1.052,4 uas y de un 31,15 por ciento equivalente a 9.280,56 uas en concepto de cesión obligatoria y gratuita del 10 por ciento de aprovechamiento del sector. De forma automática, este último porcentaje pasa a formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo.

En relación con la parcela M2, la adjudicación y proindiviso creado, así como la ubicación en la misma de las cesiones obligatorias del 10 por ciento correspondiente a las entidades locales, se justifican en posibilitar la posterior implantación de la empresa en dicha parcela.

- Segunda fase contractual: anulación del primer contrato, declaración de interés social y general de la empresa y firma de un nuevo contrato, del 23 de febrero 2006.

El Ayuntamiento de Huarte acuerda:

- Declarar de interés social y general la ampliación y crecimiento de la empresa;
- Constituir un derecho de superficie a favor de la misma sobre la cuota indivisa del 47,96 por ciento del proindiviso, de la parcela M2, propiedad del ayuntamiento de Huarte;
- Anular y dejar sin efecto el anterior contrato de arrendamiento con opción de compra y cesión de uso de dotacional público;
- Aprobar el contrato entre el Ayuntamiento de Huarte, Ayuntamiento del Valle de Esteribar y Sociedad municipal Areacea, relativo a la concesión a la empresa del derecho de superficie con opción de compra.

La modificación del tipo de contrato se realiza a petición e interés de la empresa con la finalidad de poderse acoger a las deducciones fiscales y a las subvenciones establecidas legalmente.





El precio del arrendamiento anual es de 328.999 euros, con actualización anual del IPC y devengo semestral. La opción de compra podrá ser ejercitada a partir de la décima anualidad. La prima de la opción de compra queda estipulada en 4.000.000 euros, conviniendo el precio de compra de la parcela en 12.800.000 euros.

Se establece como condición suspensiva de la eficacia del contrato la aprobación definitiva de la reparcelación antes del 31 de marzo de 2006, con una penalización correspondiente a la doceava parte de cada plazo anual de pago de la concesión del derecho de superficie.

Como antes se ha indicado, el Texto Refundido del proyecto de Reparcelación fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Huarte con fecha 29 de diciembre de 2005.

- Conceder o autorizar el uso para aparcamiento en la parcela dotacional pública D1 de Ollokilanda Urbi.

La duración de la concesión administrativa es por plazo de 49 años. Se reconoce el derecho preferente de renovar la concesión a su término, y derecho preferente de adquisición de la parcela en la que actualmente se ubica el dotacional público D1. Se estipula un canon de la concesión de 6.000 euros anuales.

- Modificación del Plan Parcial M2 y D1, del 5 de julio de 2006 e informe negativo del Gobierno de Navarra

El Ayuntamiento de Huarte aprueba definitivamente la modificación del Plan Parcial M2 D1. Se modifica las alturas de las edificaciones a construir en la parcela M2, para adaptarlas a las necesidades de la empresa, y se establece las condiciones de actuación en la dotacional público D1. Además se elimina la obligatoriedad de retranqueo de dos metros entre la parcela M2 y la parcela correspondiente al dotacional público D1 permitiendo la colocación de marquesinas y elementos en la parcela M2.

El 23 de agosto de 2006, el Gobierno de Navarra informa negativamente sobre la modificación del Plan Parcial M2 D1: no encuentra justificada la cesión de la parcela y no admite la cesión de acuerdo con la normativa urbanística aplicable.

- Tercera fase contractual: Convenio urbanístico en relación con la parcela dotacional D1 del Plan Parcial de Huarte, aprobado finalmente con fecha del 28 de noviembre de 2007.

Se vuelve a cambiar el diseño de la dotacional pública D1. Mediante el convenio de 2007, se suspende la eficacia de la cláusula cuarta del contrato anterior sobre la parcela dotacional D1. El contrato de cesión de uso de dicha parcela volverá a estar vigente cuando la empresa, en forma unilateral, manifieste a los Ayuntamientos su necesidad de utilizarla para aparcamiento privado. Entre tanto, la empresa se compromete a la creación y mantenimiento en la misma de una zona verde de uso público y a realizar el cierre perimetral de la parcela M2.

- Cuarta fase: Permuta de los derechos sobre la parcela M2 a cambio de la titularidad del inmueble del Colegio Público Virgen Blanca de Huarte, propiedad de Areacea.

El Ayuntamiento cambia la titularidad y los derechos que tiene sobre los terrenos de la M2 por el valor de los edificios del Colegio Público, del que figura como titular Areacea. De acuerdo con la nota informativa del Registro de la propiedad de Aoiz, el 10 de diciembre de 2007 la Sociedad Municipal Areacea adquirió por permuta una participación del 37,17 por ciento sobre la parcela M2, a la que debe sumarse la anteriormente obtenida por la reparcelación del 17,99 por ciento. Dicha operación se realizó entre Areacea y el Ayuntamiento de Huarte, permutando éste último a favor de Areacea el 77,50 por ciento de su participación en la parcela M2 de Ollokilanda (un 47,96 por ciento en total) y recibiendo a cambio la titularidad sobre el inmueble del Colegio Público Virgen Blanca de Huarte que se afirma es propiedad de Areacea. Según la documentación aportada, el Colegio Público Virgen Blanca se ubica en dotacional público del Plan Parcial Urragandía de Huarte.





Las obras de construcción del Colegio fueron ejecutadas y pagadas por Areacea con la cofinanciación del Departamento de Educación y Cultura, 1.923.239 euros y del Ayuntamiento de Huarte, 1.342.413 euros.

El colegio se valora en 3.635.524 euros, importe por el que se calcula la participación del 37,17 por ciento sobre la parcela M2.

El Ayuntamiento ha contabilizado, en el 2006, las siguientes operaciones referidas a esta parcela M2: a) el 1 diciembre 2006, el primer plazo de la prima de opción de compra (719.550 euros) sin haber antes dado de alta la parcela en las cuentas de inmovilizado; b) con fecha 31 diciembre 2006, se registra, en un asiento múltiple que afecta a un conjunto de inversiones, el alta de la parcela M2, que fue adjudicada en la reparcelación del 29 diciembre 2005, en la cuenta de inmovilizado por el valor catastral (1.229.620 euros), y la operación de la permuta del 37,17 por ciento por el Colegio Público, con valor de 3.635.524 euros, aflorando los resultados extraordinarios correspondientes por la diferencia con el valor catastral, dejando el valor del 10,79 por ciento restante en propiedad del Ayuntamiento por su valor catastral.

Areacea contabiliza la permuta en el 2007.

Los gastos de la urbanización de Olloki no se han cerrado al 31 diciembre 2008. Nos informan que hay desviaciones que pueden representar incrementos de costes significativos.

Observaciones y conclusiones

1. La justificación de posibilitar que la empresa privada se ubique en la parcela M2 no es adecuada para adjudicar la misma en proindiviso. Más aún, cuando sobre la misma parcela participan y se mezclan derechos de propiedad de bienes patrimoniales de las entidades locales con derechos derivados de las cesiones obligatorias y gratuitas legales a las entidades que, por esta razón, forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo. Es decir bienes y derechos que están sometidos a regímenes jurídicos aplicables distintos.
2. Debe evitarse el riesgo que se produzca un vaciamiento del Patrimonio Municipal de Suelo mediante la creación de proindivisos, operaciones de gravamen, opciones directas de compra, inadecuadas enajenaciones directas, cesiones, falta de individualización y Registro de los bienes integrantes, falta de afectación de los ingresos obtenidos por la venta o gravamen, confusión de patrimonios por cesiones a entes instrumentales. Todos los bienes e ingresos obtenidos por cesión obligatoria y gratuita para Patrimonio Municipal del Suelo deben destinarse y vincularse a la satisfacción de las finalidades de dichos Patrimonios, concebidos como instrumento de intervención en el mercado del suelo.
3. Respecto de la cuota parte propiedad del Ayuntamiento: En relación con el derecho de superficie que grava las cuotas del proindiviso de la parcela M2, que se adjudican en consideración a bienes patrimoniales de las entidades locales, debería constar que se ha realizado declaración previa de alienabilidad, la valoración del derecho o gravamen a los efectos de determinar la competencia, la comunicación o autorización previa para la constitución del gravamen a la Administración de la Comunidad Foral. En el caso de estos bienes patrimoniales, siendo posible la enajenación o gravamen directo con arreglo a la causa que se alega, no obstante, a los efectos de control de la discrecionalidad propia de la declaración de interés general, es necesario que consten en el expediente informes técnicos que avalen y justifiquen en forma objetiva tal declaración.
4. Respecto a la cuota parte perteneciente al Patrimonio Municipal del suelo: Conforme al artículo 228 de la LFOTU, la adjudicación directa a favor de una sociedad mercantil de capital privado del derecho de superficie sobre bienes pertenecientes a Patrimonio Municipal de Suelo es contraria a derecho. El procedimiento a seguir, debería haber sido, en todo caso, mediante licitación pública.





5. Licencia de construcción simultánea a la reparcelación: podría afectar a la validez jurídica del acto, el pacto por el que la Administración se obliga a otorgar a favor de un particular una licencia de edificación simultánea, como lo es todo pacto que comprometa la potestad de otorgar licencias, dado que se trata de una potestad reglada. La licencia se otorgará si se cumplen los requisitos determinados en la norma aplicable.
6. En cuanto al pacto de opción de compra sobre la parcela M2 se advierten las mismas irregularidades que las reflejadas en relación con la creación del gravamen de derecho de superficie: falta de estudios jurídicos y económicos previos y de informes periciales de valoración, de informes motivadores de la concesión directa de bienes patrimoniales, de autorización o comunicación preceptiva al Gobierno de Navarra y, además en el caso de opción de compra sobre bienes pertenecientes a Patrimonio Municipal de Suelo, la imposibilidad de constituir el gravamen mediante adjudicación directa, incumplimiento de las normas sobre licitación pública e inadecuación, en su caso, al fin propio de los bienes pertenecientes a Patrimonio Municipal de Suelo.
7. Las dispensas singulares determinadas en la Modificación del Plan Parcial M2 D1 sobre alturas y retranqueo pueden afectar a la validez jurídica del acto. Asimismo, mediante la modificación del Plan Parcial, se crea un gravamen sobre bien de dominio público cuya necesidad, desde el punto de vista urbanístico no queda justificada.
8. No existe justificación técnica ni jurídica en el expediente que motive la decisión de que una franja de terreno de dominio público, es decir, del dotacional público D1 quede anexionada físicamente a la parcela M2.
9. El contrato de cesión directa de bien dotacional público D1, para su utilización privativa como aparcamiento, es contrario a la normativa vigente y las deficiencias existentes pueden afectar a la validez jurídica del acto.
10. El denominado “Convenio urbanístico en relación con la parcela dotacional D1 del Plan Parcial de Ollokilanda Urbi” no tiene naturaleza de convenio urbanístico.
11. Dentro de los usos pormenorizados de dicho dotacional público, no se incluye el destino a zona verde de uso público, lo que hace inviable la prestación pactada por ser contraria a planeamiento.
12. Teniendo en cuenta que el dotacional D1 es bien de dominio público y propiedad de la Administración, cualquier obra en la misma, así como su eventual mantenimiento, si no va a ser realizado por la propia Administración en forma directa, debería haber sido objeto de licitación pública. Por lo demás, carece de justificación lógica que dichas actuaciones de creación y mantenimiento de zona verde pública se encarguen a una empresa privada, cuyo objeto mercantil es la fabricación y comercialización de productos.
13. Con respecto a la permuta entre el Ayuntamiento de Huarte y la Sociedad Municipal Areacea: mediante la misma se han transmitido bienes que, en una parte, son del Patrimonio Municipal de Suelo; en este concepto, están afectados por su vinculación y destino a los fines determinados en el artículo 228 2 c) LFOTU y los ingresos que Areacea perciba respecto a estos bienes siguen afectados a los fines mencionados. Debe resaltarse que se ha obviado el procedimiento administrativo determinado en las normas aplicables, lo que también en este caso, vicia de nulidad el acto realizado.
14. En todo caso, en los contratos analizados que establecen precios y cánones importantes, hubiera sido oportuno disponer de tasaciones y valoraciones periciales independientes en los momentos en que se realizaba cada contrato u operación. Debiera asegurarse que los ingresos cubren los precios del terreno, justificados razonablemente, más los costes totales de urbanización. La tasa aplicada al alquiler del 4 por ciento es inferior a la tasa del 6 por ciento, prevista por el artículo 116 del DF 280/1990.





En conclusión, todas las actuaciones examinadas, desde el ejercicio de la potestad de planeamiento, la redacción de los instrumentos de ejecución urbanística, y los diversos contratos y convenios celebrados, han sido realizados y utilizados para lograr una única finalidad: dar respuesta a las necesidades de la explotación de una empresa privada. Aunque el fin de asegurar el asentamiento y expansión de una empresa importante es un objetivo loable no justifica los medios y procedimientos empleados.

El Derecho establece instrumentos adecuados para que la Administración pueda, con objetividad, eficiencia y acorde en su actuación con el principio de legalidad, fomentar el desarrollo de las actividades empresariales, por considerarlo beneficioso para el crecimiento económico del municipio, pero lo que no parece aceptable es utilizar al servicio de tal finalidad técnicas previstas para otros objetivos. Todo ello ha dado lugar a varias irregularidades que pueden afectar a la validez jurídica de los actos y contratos administrativos analizados.

E) Convenio entre Areacea y una empresa mercantil industrial sobre el PERI de Areta y ampliación de aprovechamiento en la parcela de P1 del Polígono de Urbizcain

Dentro de la muestra de convenios del Ayuntamiento examinada figura el convenio anterior. El mismo está firmado por Areacea y la empresa. El Ayuntamiento no es parte, aunque está directamente implicado.

El convenio se integra en un largo proceso de diversas operaciones y contratos realizados entre la sociedad mercantil, la Sociedad Municipal Urbanística Areacea S.A, varios particulares y el Ayuntamiento de Huarte, a fin de facilitar el traslado de la sociedad mercantil desde el polígono industrial de Areta al paraje de Urbizcain.

Señalamos los siguientes hechos y consideraciones:

- El 9 de Octubre 2003 se firmó un '*Protocolo de intenciones*' entre la sociedad mercantil, Areacea y el Ayuntamiento. La mercantil, calificada de estratégica para el municipio, necesita trasladarse del polígono industrial de Areta al paraje de Urbizcain-Camino de Alzuza. El Ayuntamiento y la Sociedad Municipal están interesados en colaborar a fin de hacer efectivo dicho traslado. Las actuaciones a las que las partes firmantes se obligan son las siguientes:

- El Ayuntamiento de Huarte se compromete, de conformidad con lo preceptuado en el art. 134.2. b) de la LFAL, a declarar de interés general para los vecinos de Huarte el traslado de la sociedad mercantil desde su ubicación en el polígono de Areta al paraje de Urbizcain.
- Las partes acuerdan tramitar un PERI en Areta con la finalidad de posibilitar el traslado la empresa.
- El Ayuntamiento adjudicará a Areacea la gestión integral de cuantas operaciones urbanísticas sean necesarias para el traslado.
- Areacea se compromete a la gestión, previa adjudicación de la misma por el Ayuntamiento de todas las actuaciones necesarias.
- Areacea se compromete a gestionar la obtención de opciones de compra o de derechos de los distintos propietarios de aquellas parcelas que resulten necesarias para proceder a la nueva implantación de la empresa.
- La sociedad mercantil manifiesta su firme voluntad de hacer efectivas las opciones de compra o derechos gestionados por Areacea, así como la definitiva adquisición de las parcelas necesarias para su implantación en la nueva ubicación, disponiendo para ello de un plazo hasta el mes de abril de 2004. Se compromete al pago, en su parte correspondiente, de los gastos derivados por la gestión urbanística y manifiesta su voluntad de que el desarrollo de todos los instrumentos urbanísticos necesarios se lleven a cabo por un concreto equipo de arquitectos.





- El 8 de septiembre 2003, se firmó un contrato privado de permuta entre Areacea y los propietarios de terrenos en el término de Urbizcain, con arreglo a las siguientes estipulaciones:

El propietario particular se obliga a transmitir a Areacea el pleno dominio de su propiedad en Urbizcain, 24.717 m² a 36,06 euros/m²: 891.295,02 euros.

Areacea se obliga a permutar la citada parcela por solares resultantes del PERI que se tramitará en las fincas de la sociedad mercantil en Areta, solares que serán valorados a 270,46 euros/m². Dichos solares tienen una medición de 3.295,6 m².

El propietario particular podrá escoger de mutuo acuerdo con el Ayuntamiento los solares resultantes anteriormente descritos (3.295,6 m²) del futuro PERI de la finca en el Polígono de Areta, que "se tramitará con cargo a la cesión gratuita del 10 por ciento estipulada en la legislación urbanística vigente".

El plazo para hacer eficaz el presente contrato será hasta el 30 de abril de 2004. Si en la citada fecha no se hubieran aprobado inicialmente los instrumentos urbanísticos o de ejecución pertinentes para la permuta, el contrato carecerá de eficacia alguna.

- Por Orden Foral 03/74 de 2 de abril 2004, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, se aprobó definitivamente la modificación del PGM de Huarte en el término de Urbizcain, promovido por Areacea y la sociedad mercantil.

La modificación reclasifica suelo no urbanizable protegido de preservación en suelo urbanizable sectorizado, calificado como uso principal del suelo, el industrial y el terciario.

El 27 de abril 2006, el Ayuntamiento de Huarte aprueba la modificación del PGM en el término de Urbizcain, introduciendo cambios en las alineaciones, en las alturas máximas de las edificaciones y en las dimensiones de las parcelas mínimas, dentro del proceso de facilitar el traslado de la sociedad mercantil.

- El 31 de octubre de 2006, se firmó un convenio urbanístico entre Areacea y la mercantil. Areacea, como contraprestación por varios de los convenios formalizados, ha tenido que incidir en el PERI de Areta, produciendo un desequilibrio en la mercantil. Las actuaciones a las que las partes firmantes se obligan son las siguientes:

1^a.- Areacea se obliga a promover ante el Ayuntamiento la modificación del planeamiento de la parcela P1 de Urbizcain, titularidad de la sociedad mercantil, con la finalidad de ampliar la superficie construible y utilizable de conformidad con el informe que se adjunta. Se fija un plazo para la promoción y aprobación de 5 años desde la firma del contrato.

2^a.- Ambas partes se comprometen a que el PERI de Areta se tramite y apruebe de conformidad con los parámetros que se mencionan en el informe que se adjunta. Asimismo, la mercantil se obliga a adquirir, y Areacea a enajenar, el aprovechamiento del PERI de Areta titularidad de Areacea por el precio que se incluye en el informe adjunto.

3^a.- De conformidad con los datos que obran en el informe adjunto, y previa compensación de los perjuicios causados a la empresa mercantil y precio del aprovechamiento a enajenar por Areacea, surgen las siguientes obligaciones:

- La empresa mercantil deberá abonar a Areacea o al Ayuntamiento de Huarte la cantidad de 196.247,60 euros, antes del 31 diciembre 2006.
- La empresa mercantil deberá abonar a Areacea o al Ayuntamiento de Huarte la cantidad de 35.122,26 euros.

En el informe adjunto al convenio se hace referencia al PERI de Areta y no concreta ninguno de los puntos a que se hace referencia en el convenio.





- El 1 de junio 2005, se firmó un contrato privado entre Areacea y la sociedad mercantil, en el que se establece que Areacea, como propietaria mediante contrato privado de la finca del particular, se obliga a transmitir a la mercantil el pleno dominio de esta finca proveniente del particular por el precio de 891.295,02 euros, IVA y cargas no incluidas.

En la misma fecha del contrato, Areacea facturó y cobró de la sociedad mercantil el precio estipulado de la finca, 891.295 euros.

- El 29 de marzo 2007, el Ayuntamiento aprobó definitivamente un PERI en los terrenos de las antiguas instalaciones de la sociedad mercantil en Areta. Al Ayuntamiento de Huarte se le cedió el 10 por ciento del aprovechamiento. El 28 de diciembre 2006, el Pleno había acordado la cesión gratuita de estas parcelas, integrantes del patrimonio municipal del suelo, a favor de Areacea.

Con fecha 21 de abril de 2008, se escrituraron, por parte de la sociedad Areacea, las operaciones siguientes: a) compra del 32,27 por ciento de la parcela P1 de Urbizcain de Areacea al propietario particular b) venta de las parcelas de la U.5 (procedente del 10 por ciento de cesiones urbanísticas) del PERI de Areta Norte de Areacea al propietario particular c) venta a la sociedad mercantil de la parcela P1 de Urbizcain del propietario particular.

Conclusiones:

1ª.- El 'Protocolo de intenciones' del 2003, tiene por objeto la modificación del planeamiento urbanístico, lo que nos lleva a calificarlo como convenio urbanístico de planeamiento. En la formalización del citado convenio se ha prescindido del procedimiento legalmente establecido, lo cual puede afectar a la validez jurídica de dicho convenio.

No obstante, dicho convenio de planeamiento es un acto independiente de las modificaciones del Plan posteriores.

2ª.- La sociedad municipal Areacea ha enajenado directamente las parcelas de la U.5 del PERI de Areta Norte, procedentes del 10 por ciento de cesiones urbanísticas realizadas al Ayuntamiento de Huarte. Esta enajenación, al no haberse realizado mediante concurrencia pública, preferentemente utilizando el procedimiento de subasta pública, es contraria a derecho por contravenir el art. 228 2 a) de la LFOTU.

3ª.- La información disponible, en unos casos sin fecha y en otros sin firma, no nos ha permitido seguir el proceso final por el que se determina, en el convenio del 31 de octubre 2006, las compensaciones a favor de la sociedad mercantil y el pago por ésta de 196.248 euros (antes del 31 diciembre 2006) y 35.112 euros al Ayuntamiento o Areacea.

La compensación a la sociedad mercantil se formula mediante un compromiso de Areacea de promover una modificación en la parcela transferida a la sociedad mercantil en Urbizcain, ampliando la superficie construible y utilizable, en el plazo de cinco años. Un proceso que, como se ve, no termina y sigue abierto, comprometiendo el futuro PGM en esa área.

4ª.- Hubiera debido seguirse la adecuada tramitación de los contratos privados y basar los precios de las permutas en valoraciones efectuadas por expertos independientes. Asimismo, los expedientes de los convenios urbanísticos debieran incluir los informes jurídicos y técnicos, que justifiquen la regularidad de las operaciones y las valoraciones económicas dadas.

El importe de 196.248 euros, antes mencionado, que la sociedad mercantil debe pagar antes del 31 de diciembre 2006 a "Areacea o al Ayuntamiento", no se ha efectuado.

La permuta en sus términos reales se basa y parte de un convenio privado, del 8 de septiembre 2003, que establece los precios de la permuta y un plazo de vigencia perentorio, el 30 de abril 2004, en que dejará de ser eficaz, si no se hubieran aprobado inicialmente los instrumentos urbanísticos o de ejecución. Observamos que determinados instrumentos urbanísticos y de ejecución son aprobados inicialmente con posterioridad a la fecha antes mencionada. Los precios de las parcelas en las fechas de la permuta son superiores a los precios marcados en la permuta.





Debiera, por otro lado, haberse separado los derechos y obligaciones mencionados en los convenios correspondientes a la sociedad municipal y al Ayuntamiento.

F) Convenio urbanístico para el desarrollo de las parcela S.05.2 y S.05.4 del Plan Parcial de Areta Sur – Aprobación definitiva en enero de 2008 (Ver comentarios en el punto anterior sobre los aspectos presupuestarios-financieros)

Los antecedentes y origen del convenio urbanístico se encuentran en el Convenio del 12 de septiembre de 2002 sobre los mismos terrenos. En este convenio, el Ayuntamiento se comprometía a tramitar la aprobación de un Estudio de Detalle para la construcción de naves pequeñas y oficinas. En contrapartida, los propietarios de los terrenos se comprometían a ceder gratuitamente al Ayuntamiento una de las naves de 300 m².

El Estudio de Detalle mantiene la misma edificabilidad y prevé la construcción de 10 naves de 300 m² y un edificio comercial administrativo, sin precisar la parcela que correspondería al Ayuntamiento. Asimismo establece cambios de uso y alturas que, en nuestra opinión, no estaban permitidos. Fue tramitado y aprobado el 16 de octubre de 2002.

Los particulares firmantes, que no cedieron el solar al Ayuntamiento ni ejecutaron las obras, transmitieron la propiedad a otros particulares.

Los propietarios en el 2007 de las parcelas proponen una nueva reordenación, que precisa tramitar una modificación del Plan Parcial. El nuevo convenio, que se dice sustituye a todos los efectos al del 2002, recoge las nuevas propuestas. El convenio establece que, al no poderse realizar la cesión del solar prevista en el convenio de 2002 por la nueva ordenación, se realice el abono en efectivo.

Observaciones y conclusiones:

La lógica del urbanismo del Ayuntamiento no acaba de seguirse bien en este expediente cuyo diseño cambia en función de las necesidades de los propietarios. Tampoco se justifica la cesión prevista inicialmente, si lo que se solicitaba con el Estudio de detalle era legal y conforme a los requisitos urbanísticos, ni que después sea irrealizable la cesión, precisamente por la nueva reordenación efectuada.

Desde el punto de vista de control, si el Ayuntamiento consideraba el convenio de 2002 eficaz, hubiera debido denunciar en su momento el no cumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios, y no sustituir el convenio, cinco años más tarde, por otro convenio con otros propietarios y condiciones y objetivos diferentes. Los particulares firmantes pagan, el cinco de noviembre de 2007, en efectivo un importe inferior al indicado en la valoración por m² del asesor técnico del Ayuntamiento y dos meses antes de que el convenio se apruebe y se firme, sin que conste explicación o justificación en el expediente.





Anexo 4. Construcción del Centro de Arte de Huarte y Adjudicación de suelo para construcción de viviendas

- El 2 de mayo de 2003, el Consejo de Administración de Areacea aprueba el Pliego de Cláusulas Administrativas particulares para:

- La redacción y contratación del proyecto y de obras de construcción de un Centro de Arte en Huarte, con oferta máxima de 5.709.614 euros, incluidos 210.350 euros en compensación por la elaboración del anterior proyecto;

- la adjudicación del derecho de propiedad sobre parcelas, para el destino de promoción de viviendas libres. La oferta mínima es de 4.270.000 euros.

Areacea es el titular de las parcelas, que le fueron cedidas gratuitamente por el Ayuntamiento, excepto de parte de una de las fincas que pertenece a otro propietario (el mismo que posteriormente será el adjudicatario constructor de las viviendas).

Plazo final presentación de solicitudes: 4 de julio de 2003. La adjudicación se efectuará a favor de la oferta más ventajosa, en el plazo de tres meses.

Plazo ejecución: Dos meses a partir de la adjudicación para la presentación de los proyectos, más dos años, a partir de la aprobación del proyecto.

Se presentan dos candidaturas. La proposición más ventajosa, conforme a la valoración efectuada, obtiene 91 puntos.

La adjudicación no se realiza en el plazo previsto en el pliego a la empresa que presenta la oferta más ventajosa.

El 24 de diciembre de 2003, las empresas licitadoras solicitan a Areacea dividir el concurso, de forma que la primera empresa, que posee en proindiviso parte de una de las parcelas, sea la adjudicataria de las parcelas libres de cargas para la construcción de vivienda, aceptando Areacea la entrega de 48 viviendas en vez de 56, y que la segunda empresa sea la adjudicataria de la redacción de proyecto y construcción del Museo de Arte.

El 19 de mayo de 2004 Areacea acuerda la adjudicación conjunta a los dos aspirantes de acuerdo a la oferta presentada por cada empresa. Se concreta en 50 las viviendas en las condiciones incluidas en la oferta de la empresa a permutar por las parcelas.

Interesa señalar que los precios que figuraban en las ofertas presentadas por cada empresa participante son, de una parte, 6.338.096 euros por las parcelas para viviendas, que según la oferta serán 56 viviendas con 3.546 m² construidos y, de otra parte, 5.560.422 euros para la construcción del Centro de Arte.

El 22 de junio 2004, se adjudica el contrato conjuntamente a las dos empresas. Se firma el día siguiente.

- Permuta parcelas por viviendas

El 22 de octubre 2004, Areacea y la empresa adjudicataria de las parcelas firman una escritura de permuta, por la que la sociedad municipal cede y transmite a la empresa las cinco parcelas afectadas a cambio de 50 viviendas y 50 garajes a construir sobre los solares.





En dos de las parcelas que se permutan el plan preveía un uso dotacional público en planta baja. En una de ellas, además, una parte de la parcela de la que es titular el Ayuntamiento proviene de cesión obligatoria, integrando por tanto el patrimonio municipal del suelo.

Las viviendas con los garajes son valoradas en la escritura de permuta por las parcelas en 7.331.298,69 euros.

- El 12 de septiembre 2005, Areacea aprueba la modificación del contrato relativo al Centro de Arte. El precio del proyecto asciende a 6.520.615 euros, es decir 960.193 euros más (igual a un 17 por ciento) que el precio de adjudicación.

- El 16 de junio de 2005, Areacea adjudica directamente la contratación del aparejador para la dirección y coordinación de seguridad y salud del Centro, por un importe de 141.00 euros.

- El 8 de febrero 2006, se produce la entrega de 50 viviendas y 20 plazas de aparcamiento. Se valora el traspaso en 6.791.298,69 euros.

Quedan pendientes 30 plazas de aparcamiento valoradas en 540.000 euros, que serán entregadas antes del 29 de octubre de 2006. Las mismas serán ubicadas en otra parcela distinta a la inicialmente prevista.

Nos informan, en las fechas de la fiscalización "in situ", que las 30 plazas no se han escriturado, ni se ha concedido licencia de apertura ni se ha devuelto el aval al constructor, a pesar de que se están utilizando. La razón expuesta es que los mencionados garajes habrían afectado a subsuelo público. El constructor ha reclamado la devolución de la fianza.

- El 26 de diciembre de 2006, Areacea aprueba una modificación del contrato de obras del Centro de Arte en 199.924,47 euros, con informe de modificaciones y valoraciones realizado por los técnicos arquitectos.

El 14 de septiembre 2007, se hace el acta de recepción de la obra del Centro de Arte con un coste de construcción final de 6.549.558 euros (sin IVA) más 141.000 euros del aparejador.

Observaciones y conclusiones

1.- Areacea no es titular del 100 por cien de las parcelas sacadas al concurso. En las mismas se incluía, indebidamente, una parte de una parcela perteneciente a uno de los dos licitadores, siendo anulable el concurso en lo que atañe a esta parte de la parcela. En la práctica, esta indisponibilidad de parte del terreno puede representar un impedimento real para cualquier otro candidato, que difícilmente puede presentarse si sabe que no dispone del terreno en su totalidad. Consideramos que esta situación ha podido influir en la decisión de adjudicación conjunta que se ha adoptado y que hubiera debido solucionarse antes de proceder al concurso.

La adjudicación se efectúa nueve meses más tarde que la apertura de proposiciones, cuando el plazo previsto era de tres meses.

2.- Se adjudica conjuntamente a las dos empresas licitadoras el concurso, después de un proceso negociador y cuando las mismas habían presentado ofertas individuales. Cada empresa será pagada de forma separada, sin responsabilidad solidaria por el conjunto de las obras. Todo ello altera, en nuestra opinión, la tramitación del procedimiento de licitación previsto y las condiciones de las ofertas individuales presentadas, cambios que se hacen sin publicidad y la posibilidad de que otros candidatos eventuales pudieran concurrir, con las nuevas circunstancias, a una de las dos partes incluidas en el concurso.





3.- Los avales entregados como garantía del contrato por cada empresa son inferiores al 4 por ciento del importe de adjudicación estipulado.

4.- No se han seguido los principios de publicidad y concurrencia en la contratación directa del aparejador.

5.- Hubiera debido respetarse el destino de interés general y público para la parte de dotacional público incluida en la operación, y asegurarse que los bienes e ingresos provenientes de la parte obtenida por cesión obligatoria, integrante por tanto del patrimonio municipal de suelo, son afectados y destinados a los fines establecidos.

6.- El Ayuntamiento y la sociedad municipal deben proceder a regularizar la situación de los 30 garajes pendientes, asegurando que las licencias de apertura se corresponden al Plan Parcial y/o se establezca la correspondiente modificación y compensación.





Anexo 5. Contratación de la redacción del proyecto, ejecución de obras y gestión de la “Pista de Hielo y dotaciones deportivas anexas”

- El 11 de marzo 2002, el Consejo de Administración de la sociedad municipal de gestión urbanística aprueba el pliego de cláusulas administrativas particulares para la contratación de la redacción de proyecto, ejecución de obras y gestión de la “pista de hielo y dotaciones deportivas anexas”.

Concurren las siguientes situaciones:

Parte del suelo sobre el que se va a edificar la Pista de Hielo y Balneario tiene la calificación de suelo no urbanizable. La calificación del suelo como urbanizable de esta parte se obtiene tres años más tarde.

Areacea no es propietaria de una parcela (propiedad del Frontón Euskal Jai) sobre la que se construirá una parte del complejo. La autorización del Consejo de Administración de Areacea para su compra es de fecha 11 de octubre 2002 y se eleva a escritura pública el 17 de diciembre de 2002.

El objeto social de Areacea no contempla en el 2002 la construcción. Esta actividad de construcción es incluida dentro del objeto social mediante una modificación posterior de los Estatutos que se eleva a escritura pública el 14 de abril 2003.

- Presupuesto y Canon: “el presupuesto de la redacción de proyecto y ejecución de las referidas obras no podrá superar la cantidad de 6.010.771 euros, gastos generales, beneficio industrial e IVA incluidos. El citado presupuesto será costeado, como mínimo, en un 15 por ciento por la entidad adjudicataria. El canon a abonarse por la entidad adjudicataria por la concesión no podrá ser inferior a 120.215,42 euros”.

- Una vez finalizado el plazo de presentación de ofertas y documentación, el 16 de abril 2002 se cuenta con dos ofertas.

El 19 de abril 2002, la Mesa de Contratación procedió a la apertura de la documentación administrativa y, a continuación, procedió a la apertura de la documentación técnica y económica, incumpliendo las reglas de la apertura pública señaladas en el pliego.

Resultó admitida la empresa adjudicataria. A la otra empresa se le dio plazo de 5 días para subsanar los defectos encontrados en su oferta. No consta en el expediente examinado que esta empresa presentara la documentación requerida.

En cuanto a lo previsto en la cláusula séptima de los pliegos de condiciones respecto a la intervención de la Mesa de Contratación, se ha constatado lo siguiente:

No consta la valoración de la única proposición admitida según los criterios de adjudicación establecidos en el pliego de condiciones. Esta valoración es importante a la hora de observar la concreción de la oferta en relación con dichos criterios: la planificación, organización de la obra y el plazo de ejecución; el plan de explotación y gestión, el presupuesto ofertado, etc.

No consta informe de la Mesa de Contratación elevando al Consejo de Administración propuesta de adjudicación.

- La empresa adjudicataria no indica en la oferta económica de forma expresa el presupuesto por el que licita la redacción de proyecto y ejecución de obra, tal como requería el pliego de condiciones. Tan solo señala que las inversiones a realizar por ella se corresponden con el 15 por ciento (= 898.923 euros) del total de la licitación. De este porcentaje se puede deducir que el presupuesto conjunto de redacción de proyecto y ejecución de obra ascendería a 5.166.224 euros sin IVA. (5.992.820 euros IVA incluido).





En cuanto al canon de explotación anual, oferta abonar a Areacea 120.202 euros del año 1º al 5º y 180.304 euros del 6º año en adelante, actualizables con el IPC.

- El 18 de junio de 2002, el Consejo de Administración de Areacea acuerda la adjudicación a la empresa seleccionada, de conformidad con el pliego y oferta presentada. El acuerdo de adjudicación es ratificado posteriormente por la Junta General de Areacea, el 27 de junio 2002.

No figura en el acuerdo del Consejo de Administración de Areacea el importe de adjudicación.

- El 12 de noviembre de 2002, se firma el contrato.

En el mismo se conviene: 1) aplicar el pliego de cláusulas administrativas particulares que rigió la contratación y la oferta; 2) abonar a la empresa adjudicataria hasta 108.000 euros en concepto de gastos de gestión durante la construcción de las instalaciones, que no estaban cuantificados en los pliegos ni en la oferta presentada; 3) "Las empresas constructoras y los técnicos intervinientes en la redacción y construcción de las obras e instalaciones serán seleccionados previa solicitud de ofertas a diversos interesados y, asimismo, previo consenso entre la adjudicataria y la Sociedad Areacea. Los contratos con las empresas y técnicos serán a precio cerrado. Podrá, en su caso, contratarse integralmente con entidades especializadas la redacción de proyectos, ejecución de las obras y entrega "llave en mano" de las instalaciones"; 4) condicionar la eficacia del contrato a la instalación del polígono de servicios, comercial, en la zona de Itaroa.

El contrato no establece plazo alguno de realización de las distintas actividades que se derivan del mismo, como la redacción del proyecto, ejecución de las obras e inicio de la gestión de las instalaciones. Tampoco se establece un presupuesto máximo de las obras, no se establecen las obligaciones que asumen las partes, no se define el servicio a prestar, no se señala la fianza prestada por el adjudicatario, ni se establecen penalizaciones por incumplimientos.

- Actos y Contrataciones añadidas, posteriores al contrato inicial

- El 21 de enero 2004, el Consejo de Administración aprueba: La contratación y ampliación del contrato de gestión con la adjudicataria para la galería de usos complementarios (comerciales); y la constitución de un Comité de Seguimiento de la Pista de Hielo y Galería de usos complementarios en la que participarán el arquitecto municipal y un miembro del Consejo de Administración de Areacea.

No consta en la documentación presentada: El importe por el que realmente se adjudica la ejecución de obra de los locales comerciales; la justificación por la que la adjudicataria deba asumir dicha construcción; el contrato o modificación del anterior contrato con los nuevos compromisos adquiridos; la garantía acorde al nuevo importe económico; el informe motivado de esta nueva construcción, datos técnicos, presupuesto, etc.

Debe señalarse que entre la documentación entregada figuran dos informes sin fecha, denominados Planes de Negocio, que se refieren a la construcción de 2.500 m2 de galería comercial, y donde se efectúa una evaluación económica del complejo deportivo Pista de Hielo, Balneario y las Galerías Comerciales, asegurando la viabilidad económica del complejo deportivo con la inclusión de las galerías comerciales y el posterior alquiler de los locales comerciales.

El Proyecto de obra de estas galerías comerciales lo realiza el mismo equipo de arquitectos que estaba realizando el Proyecto de Ejecución de la Pista de Hielo y Balneario.

- El 17 de febrero de 2004, el Consejo de Administración de Areacea aprueba la contratación y el gasto de una entidad mercantil de ingeniería, de conformidad con la propuesta presentada por la adjudicataria, para el control y gestión de la construcción de la pista de hielo y galería





complementaria. Esta empresa plantea la gestión mediante cifras- objetivos y la adjudicación de los trabajos a realizar por lotes, asegurando entre un 10 por ciento y un 18 por ciento de ahorro de costes.

Además, la adjudicataria contrata a la empresa de ingeniería para la realización de los siguientes trabajos: "Project manager" (gestión integral del proceso promotor); Dirección facultativa de grado medio (arquitecto técnico) y coordinación de seguridad y salud en fase de obra; Proyectos técnicos de ejecución de instalaciones mecánicas y eléctricas.

Las mencionadas cifras- objetivos se modifican según van cambiando los sucesivos planes de actuación, incrementando de forma sucesiva el compromiso presupuestario y/o financiero aprobado inicialmente.

El 3 de junio 2004, la Sociedad Areacea convoca una reunión de la corporación del Ayuntamiento, para su celebración el 7 de junio 2004. En dicha reunión se da a conocer el proyecto de ejecución de la obra de la pista de hielo y balneario, con un presupuesto de 6.760.795 euros (sin IVA).

Si bien el proyecto está presentado al Ayuntamiento de Huarte, no consta la aprobación expresa por parte de Areacea al proyecto de ejecución y planning de la obra.

El 9 de febrero 2005, se presenta una nueva cifra objetivo con un coste total de 7.426.509 euros (sin IVA).

- Subcontrataciones de las obras

La adjudicataria de las obras, a su vez, encarga, entre junio de 2004 y mayo de 2005, el 100 por cien de la ejecución de la obra (pista de hielo, balneario y locales comerciales) por lotes a diferentes contratistas. Es decir, la obra se fracciona en 9 lotes que se adjudican de forma independiente. Por otro lado, los costes finales de ejecución aumentan considerablemente.

En la documentación recibida, no constan documentos que soporten el procedimiento de las modificaciones efectuadas tal y como figura en las cláusulas de los contratos. No consta en el expediente examinado que el Consejo de Administración de Areacea haya aprobado formalmente tales cambios y aumentos.

Ello está en contradicción con lo estipulado entre Areacea y la adjudicataria: que los subcontratos serían a precio cerrado y las modificaciones exigirían previa autorización.

- Ejecución del contrato

No consta en el expediente el Acta de Replanteo que suponga el inicio de las obras. En fecha 4 de marzo de 2004, el Ayuntamiento solicita al Gobierno de Navarra, autorización de la instalación de pista de hielo, balneario y galería de usos complementarios, para el inicio de obras en el suelo no urbanizable. El Gobierno de Navarra deniega la autorización y exige la modificación correspondiente del Plan General. Una vez modificado, el 17 de junio de 2005 se califica el terreno en el que se van a realizar las obras de la pista de hielo y balneario como suelo urbanizable.

La certificación de fin de obra señala las siguientes fechas de finalización de las obras: Estructura, el 15 de noviembre 2005; Pista de Hielo y Balneario, el 1 de marzo de 2006.

El 27 de octubre de 2006, la Junta de Gobierno concede licencia de apertura del Palacio de Hielo, Balneario y Galería de usos complementarios.

- Gestión de los locales comerciales





Los locales comerciales tal como estaban planeados, abiertos al aire libre, son inutilizables, ya que ninguna empresa estaría interesada en instalar actividades comerciales en espacios abiertos. Para poder ser alquilados y en su caso rentables, tienen que ser cerrados.

Areacea ha firmado dos convenios con una empresa comercial:

El 30 de noviembre 2005 se firma el primer convenio, por el que se acuerda que esta empresa gestione las galerías comerciales a cambio de unas rentas y Areacea se compromete a cerrar las galerías para un uso adecuado.

El 15 de diciembre 2005 se firma otro convenio con la citada empresa, en el que se condiciona la validez del Convenio anterior a la consecución de acuerdos pendientes en el plazo máximo de un mes.

Las condiciones y acuerdos pendientes no se han cumplido.

Los responsables de Areacea nos informan que el coste que supondría cerrar las galerías sería de entre 3.000.000 y 3.500.000 euros, y que con la actual situación financiera de la sociedad esta inversión es inasumible.

El 20 de marzo 2007 el Consejo de Administración de Areacea acuerda la venta de parte de la parcela (galería comercial) a la empresa antes mencionada.

- Observaciones y conclusiones

1.- Atendiendo a las fechas, 11 de marzo 2002, en que se aprueba el pliego de cláusulas administrativas particulares regulador de esta contratación, resulta aplicable la Ley Foral 10/1998, de 16 de junio, de Contratos de las Administraciones Públicas (LFCAPN). Ésta establecía en su art. 1.4 que "Las sociedades mercantiles en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una Administración, se ajustarán en su actividad contractual a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia y objetividad, salvo que la naturaleza de la operación a realizar sea incompatible con estos principios".

Asimismo, el pliego de cláusulas administrativas declara aplicable a este contrato las normas de la LFCAPN referidas a la capacidad de las empresas, forma de adjudicación, ejecución de las obras y gestión del servicio, siendo el plazo del contrato de gestión de 30 años.

La preparación de dicho contrato carece de actuaciones consideradas básicas por la normativa de contratación, como son, informes económicos previos que justifiquen la viabilidad financiera del proyecto, la justificación del importe económico de contratación, informes técnicos mínimos que definan la obra u obras a realizar, la justificación de la necesidad del contrato para el servicio público, el anteproyecto de explotación del servicio incluyendo estudio económico del mismo, de su régimen de utilización y de las peculiaridades técnicas del mismo. Tampoco consta que el Ayuntamiento de Huarte encomendara la gestión del servicio público que se contrata a la sociedad municipal de gestión urbanística Areacea, ni que aprobara el régimen jurídico básico del servicio que se iba a prestar.

El terreno tenía que haber estado disponible al 100 por cien. A la firma del contrato, la totalidad del suelo no era propiedad de Areacea y parte del terreno era no urbanizable, circunstancias que sin duda han influido en el retraso de ejecución del proyecto.

Los trámites preparatorios del contrato y adecuada disponibilidad de los medios van encaminados a asegurar la ejecución oportuna y lograr un mejor resultado y acierto en la contratación, además de definir la prestación y configurar el servicio que se quiere contratar. Son exigidos por la LFCAPN,





declarada de aplicación por el PCAP, y por los principios de buena gestión exigibles a toda entidad que gestione fondos públicos.

2.- El 18 de junio, el Consejo de Administración de Areacea adjudicó el contrato de redacción del proyecto, ejecución de las obras y gestión de la Pista de hielo. En esa fecha, Areacea no tenía competencia para adjudicar dicho contrato por estar dichas prestaciones fuera de su objeto social.

A su vez, la empresa adjudicataria del contrato de obras carecía de la solvencia y capacidad técnica exigida en el pliego, por lo que debió resultar inadmitida. La subcontratación al 100 por cien de las obras no respeta el límite del 50 por ciento previsto en la normativa aplicable.

3.- En el contrato formalizado entre Areacea y la empresa adjudicataria se introducen elementos nuevos en relación con los pliegos iniciales, que desvirtúan la adjudicación realizada. Se alteran sustancialmente las condiciones que dieron lugar a la adjudicación, lo que va en contra de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia y objetividad a que está sujeta la contratación de las sociedades públicas, teniendo en cuenta que los licitadores distintos del adjudicatario podían haber modificado sus proposiciones si hubieran sido concededores de la modificación producida.

4.- Las adjudicaciones directas de “la contratación y ampliación del contrato de gestión para la galería de usos complementarios”, y de la urbanización, no incluidas inicialmente, van igualmente en contra de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia y objetividad a que está sujeta la contratación de las sociedades públicas.

5.- Hubieran debido clarificarse las funciones y responsabilidades de control, gestión y seguimiento. No constan actas del Comité de seguimiento constituido por el Consejo de Administración de Areacea. El mismo arquitecto municipal de la comisión de seguimiento es quien redacta el proyecto de urbanización.

Los resultados habidos en cuanto a retrasos, desviaciones de costes y no utilización de las galerías comerciales no han confirmado las previsiones de desarrollo adecuado del proyecto. Tampoco se ha logrado el objetivo de ahorros buscados con la contratación de la empresa de ingeniería para el control y seguimiento y el cambio de la subcontratación por lotes.

Las aprobaciones por Areacea de los incrementos de costos y su justificación tenían que haberse formalizado y constar en el expediente.

6.- Se han producido desviaciones entre los presupuestos iniciales y los importes finalmente pagados de las obras ejecutadas. En base a los datos e información disponibles, los incrementos de costes, por partidas, en la ejecución del proyecto respecto a las previsiones han sido las siguientes (importes sin IVA):

A) Redacción del proyecto y ejecución de la obra “Pista de Hielo y Balneario”

• Importe adjudicación	5.166.224 euros
• Importe certificado Obra	6.505.209 euros
• Importe facturado equipamiento	1.008.557 euros
• Diferencia	2.347.542 euros (45,44%)

B) Contrato empresa de ingeniería (management) no previsto inicialmente y añadido

• Importes contratados	363.750 euros
------------------------	---------------





- Importe certificado 495.060 euros
- Diferencia 131.310 euros (36,09%)

C) Locales Comerciales no previstos inicialmente y añadidos

- Importes proyecto ejecución 951.419 euros
- Importe certificado 1.034.581 euros
- Diferencia 83.161 euros (8,7%)

D) Urbanización no prevista inicialmente y añadida

- Importe certificado 532.706 euros

E) Redacción Proyecto Urbanización no incluido inicialmente

- Importe facturado 11.850 euros

F) Gastos de Gestión no incluidos en la licitación

- Importes licencias, registro etc. 464.674 euros

G) Gastos Gestión

- Gastos previstos en contrato 93.103,40 euros
- Facturado 117.441,25 euros
- Diferencia 24.337,85 euros (26%)

A los efectos de calcular el coste total, habría que añadir el valor de los terrenos del complejo estimado en su conjunto en 2.623.430 euros. Resultando un coste total de 12.793.508 euros.

7.- La viabilidad económica-financiera del proyecto no está confirmada

La obra en su conjunto está generando, hasta la fecha, una fuerte carga financiera que afecta a la situación económica y de tesorería de la sociedad municipal. Si, en nuestra opinión, el canon aprobado ya era insuficiente para cubrir el costo total inicial previsto de la Pista de Hielo y Balneario, con los aumentos de costes producidos el canon resulta fuertemente deficitario para cubrir gastos y recuperar el capital invertido, financiado mediante préstamos bancarios.

Por otro lado, el contrato no vincula el canon que se obtiene por la gestión de las instalaciones a las modificaciones y costes finales que puedan resultar en la ejecución de la inversión.

El costo total estimado de la inversión de la sociedad municipal (incluidos los terrenos y descontadas la aportación del 15 por ciento efectuada por el adjudicatario y las inversiones en los locales comerciales), asciende a 11.541.931 euros. Con el canon acordado, el periodo de 30 años y unas tasas del 4 por ciento de interés, estimamos que el valor actual del canon representa en torno a un 30 por ciento del valor total de la inversión mencionado. El canon no cubre ni la mitad de los intereses y gastos financieros del capital invertido.

El canon del ejercicio 2007 figura en la contabilidad en deudores, pendiente de cobro.



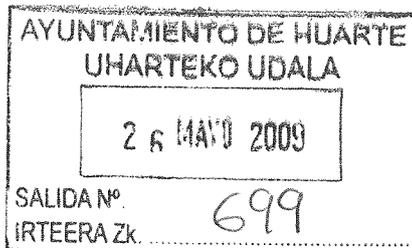


Alegaciones presentadas por el Alcalde del Ayuntamiento de Huarte al Informe provisional



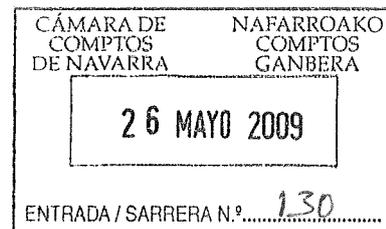


Ayuntamiento de Huarte
Uharteko Udala



Pl. San Juan, 1
31620 HUARTE (Navarra)
Tel. 948 33 07 61
Fax 948 33 19 13
ayuntamiento@huarte.es
www.huarte.es

A LA CAMARA DE COMPTOS DE NAVARRA



DON JAVIER BASTERRA BASTERRA, en representación del Ayuntamiento de Huarte y de la Sociedad Municipal de Gestión urbanística Areacea, S.A., ante el citado órgano comparezco y, como mejor en Derecho proceda, **DIGO**:

Que, habiendo recibido el informe provisional de fiscalización sobre el Ayuntamiento de Huarte del ejercicio 2007, formulo las siguientes,

ALEGACIONES

Primera.- En primer lugar quiere manifestar este Ayuntamiento y Sociedad Municipal, junto con los técnicos, el agradecimiento a la Cámara por el trabajo concienzudo realizado, así como por las conclusiones y recomendaciones formuladas. En concreto, las recomendaciones serán llevadas a cabo y aplicadas, con carácter general, por el Ayuntamiento y Sociedad, habiéndose aplicado ya o iniciado la aplicación de algunas de ellas desde antes del presente escrito. Así mismo serán corregidos todos los errores informáticos contables detectados.

En las sucesivas alegaciones, el Ayuntamiento no pretende oponerse, en ningún caso, a la Cámara a la que nos dirigimos, sino explicar las razones de su actuación y justificarlas, partiendo de la premisa de que la voluntad del Ayuntamiento ha sido, en todo caso, el interés público.

Segundo.- Estimamos preciso señalar, con respecto al informe ejecutivo y distintas consideraciones existentes a lo largo del informe, tres apuntes generales:

- en primer lugar, que la mayoría de las actuaciones examinadas en el informe responden o son ejecución de una estrategia municipal, avalada por el Pleno del Ayuntamiento:

1. Plan estratégico cuya elaboración fue aprobado por unanimidad por el pleno de 27-6-2002, para el periodo 2002-2010, y en el que colaboraron todos los concejales y vecinos, mediante encuestas y entrevistas.
2. Memoria EFQM, del año 2005, en el que avalado por planes de gestión se fija una nueva estrategia y se define la misión, visión, y valores.
3. Los estudios de viabilidad elaborados desde la Sociedad Areacea, para el análisis económico-financiero de su situación, así como para la solicitud de fuentes de financiación a las entidades bancarias.
4. Los estudios de viabilidad presentados por cada una de las empresas que licitaron en diferentes proyectos enmarcados en las estrategias señaladas.

- en segundo lugar, que la estructura de sociedades mercantiles reseñada se concreta en 3 sociedades; 1 de carácter general y con un objeto más duradero en el tiempo (Areacea) y 2 de carácter puntual o para operaciones concretas (Urarte Desarrollo Urbano y Mokarte Aparcamientos, como posteriormente se explicará, encontrándose esta última en trámites de liquidación). Las Fundaciones constituidas, tienen objetos muy específicos y ceñidos al ámbito del deporte o arte.

- en tercer lugar, que Areacea es titular de bienes liquidables que sufragarían las deudas a largo plazo que tiene, no presentando, por consiguiente, problemas de tesorería.

Tercero.- Introducción del informe (apartado I).

Examinado el contenido de la introducción del informe, queremos reseñar dos ampliaciones a la misma:

- en primer lugar, que el trabajo y fiscalización llevado a cabo por la Cámara de Comptos, reiteramos que concienzudo, ha alcanzado a



numerosas operaciones y actuaciones ejecutadas durante el período del año 2002 a 2007, no exclusivamente a 2007.

- en segundo lugar, que en las Fundaciones integradas en el organigrama municipal, la participación porcentual a la que se refiere el informe es el porcentaje de aportación en la dotación inicial de las mismas; pero que por la naturaleza de las fundaciones, tanto en la composición del patronato como en su funcionamiento económico, no existen esas participaciones.

Cuarto.- Alcance (apartado III).

Reiteramos lo ya afirmado en la alegación precedente: que el trabajo y fiscalización ha sido completo, alcanzando un período de 2002 a 2007, no exclusivamente 2007.

Quinto.- Situación financiera (apartado IV. 3).

Consideramos preciso señalar que si bien es verdad que la liquidación del presupuesto del 2007 presenta un déficit de 853.798 €:

- éste déficit tiene su origen exclusivamente en las inversiones realizadas, financiándose éstas con los ahorros generados en años anteriores;
- en el periodo 2001-2007, los gastos corrientes en ningún caso han excedido los ingresos corrientes.

En cuanto a la concreta situación financiera de la Sociedad Municipal Areacea, señalar que a 31-12-2007 los activos realizables de la sociedad ascienden a 8.825.730,96 € y su masa patrimonial a 28.334.943,74 €, siendo ésta suficiente para hacer frente a los diversos préstamos contraídos para financiar las mismas. Apuntar también que, si bien el resultado de la explotación es negativo, por la incidencia de las amortizaciones del inmovilizado, los ingresos de explotación que la

sociedad Areacea obtuvo a lo largo del año 2007 han sido suficientes para hacer frente a sus gastos de explotación y al pago de los intereses. Esto es, su resultado ordinario ha sido positivo.

Sexto.- Organización general y control (VI.I).

Consideramos acertadas, y ya se están ejecutando, las concretas recomendaciones del informe: la relativa a la necesidad de incluir en la cuenta general las cuentas de las sociedades y entidades creadas; la de asegurar un mayor control interno en lo que se refiere a aprobación de cuentas, previas auditorias, control financiero en el cumplimiento de objetivos, así como control y seguimiento de operaciones. En este sentido, por ejemplo, se ha procedido al incremento temporal de personal buscando esa resolución de problemas, detalle de organización concreta y establecimiento protocolos de actuación.

Sin perjuicio de lo manifestado en el párrafo anterior, sí consideramos procedentes unas precisiones sobre la organización general y control:

A) La estructura empresarial del Ayuntamiento puede ser sistematizada en la existencia de 3 sociedades con las siguientes notas características que a continuación se explicitan.

B) Areacea:

- perdurabilidad en el tiempo;
- finalidad definida tanto en el expediente como en la memoria de constitución de la sociedad
- ámbito competencial fijado en el Plan Estratégico aprobado en su día; en la EFQM, así como en los distintos acuerdos o directrices que le marca el Pleno del Ayuntamiento



- consejo de administración con constantes reuniones y sesiones compuesto en su totalidad por concejales del Ayuntamiento de todos los grupos municipales;
- junta general compuesta por el pleno del Ayuntamiento y sesiones anuales de la misma;
- personal: un gerente y un administrativo. El gerente en constante contacto tanto con la alcaldía como con el consejo de administración.
- actividad fundamental y a la que ha dedicado más tiempo: gestión económica y administrativa de todas las urbanizaciones (un total de 7), percibiendo ingresos por ellas (4% por la gestión, ascendiendo este importe a 1.143.882,49 €). Además, operaciones puntuales de construcción e inversión (un aparcamiento; centro de arte y viviendas de alquiler; pista de hielo; tres promociones de viviendas).

C) Mokarte Aparcamientos Subterráneos S.L. Es una sociedad exclusivamente constituida para la ejecución y explotación, mediante venta, de un aparcamiento subterráneo en parcelas determinadas.

Con independencia del objeto social (amplio a efectos de la legislación mercantil), el objeto o fin de su constitución era concreto para esa actividad y cumplido el mismo se extingue la sociedad. En este sentido, se encuentra en trámites de liquidación.

El consejo de administración está compuesto por dos representantes municipales y la persona gerente de Areacea.

El control de la misma se ha llevado por el personal de Areacea.

D) Urarte. Sociedad constituida para una actuación de ejecución y promoción de vivienda protegida, a la que posteriormente se le encargó una segunda actuación y que, con fundamento en la adjudicación de parcelas en proindiviso a los dos socios,

se le encargó una tercera promoción. Sus cuentas son auditadas anualmente y aprobadas en plazo.

El consejo de administración ha tenido sesiones reiteradas, estando compuesta por representantes municipales y la gerencia.

Séptimo.- Liquidación del Presupuesto y situación financiera en la Cuenta General del 2007 (VI.2).

En cuanto a los comentarios formulados en este apartado, se estima preciso aclarar que con relación a que *el ayuntamiento debería registrar adecuadamente la situación de las parcelas que el mismo ha cedido a otras asociaciones o entidades sin animo de lucro*: todas estas modificaciones son enviadas A TRACASA para su correcta inclusión en el CATASTRO, por errores subsanables de la empresa TRABAJOS CATASTRALES, una parcela figura erróneamente en catastro, situación ésta que ha sido reiteradamente puesta en conocimiento de la empresa.

Centrándonos en las recomendaciones, apuntaremos su aceptación y lo siguiente:

- se está en la actualidad trabajando en la estructura de las sociedades y entidades, procediéndose, como se ha afirmado, a la disolución de una de ellas por la terminación de su objetivo y finalidad;
- en cuanto a potenciar el control interno, reiteramos que se está efectuando y nos remitimos a lo afirmado en la alegación sexta;
- todos los errores derivados de problemas informáticos, se han corregido.

Octavo.- Personal (VI.4).

Con respecto al contenido del informe en materia de personal, debemos señalar lo siguiente:



A) Deteniéndonos en la provisión de puesto de trabajo de Interventor, consideramos conveniente formular las siguientes justificaciones y precisiones:

- el Ayuntamiento decidió en el año 2002 proveer y reencuadrar en nivel superior a tres puestos de la plantilla municipal. Con base en un mejor desempeño de los puestos y en las funciones que de hecho estaban realizando, el Ayuntamiento acordó reencuadrar los puestos de interventor y también el de coordinador de deportes (de nivel B a A) y oficial administrativo (de nivel D a C), BON núm 22 de 19 de febrero de 2002.
- los citados acuerdos fueron publicados, comunicados a Gobierno de Navarra, e incluso ratificados en posteriores plantillas, sin que existiese impugnación alguna; hasta el año 2008.
- la decisión de reencuadrar se efectuó en el ámbito de la autoorganización en materia de personal;
- la existencia de los dos puestos de interventor en la plantilla ha sido meramente formal, no real (ninguna duda generaba la convocatoria), a efectos de que existiera la plaza cuando Gobierno de Navarra convocase los procedimientos legales.
- el reencuadramiento y provisión no infringió la titulación mínima para el acceso al puesto de interventor exigido legalmente por el art. 251.2.b de la LFAL, en tanto en cuanto el acceso ya se había producido anteriormente requiriendo la titulación legal, tratándose de un reencuadramiento posterior, tras el acceso;

Al haberse producido recientemente una resolución del TAN anulatoria de la plantilla orgánica de 2008 en este apartado, el Ayuntamiento ha decidido, en ejecución de la misma, proceder a la revisión de los acuerdos.

B) En cuanto al abono de los conceptos de grado y la antigüedad al personal contratado administrativo, han de formularse las siguientes alegaciones:

- el abono se efectúa a los contratados en régimen administrativo que desempeñan funciones con habilitación;
- el grado y sus efectos retributivos, así como la antigüedad (capítulo III del Título II del DFLeg. 251/1993, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Estatuto del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, así como art. 39) tienen como ámbito de aplicación los funcionarios;
- el art. 93 de la misma norma, así como el art. 56 del D. 158/1984 relativo a las retribuciones de los contratados en régimen administrativo, dispone que "percibirán las retribuciones correspondiente al puesto de trabajo que ocupen";
- siendo el grado y antigüedad una retribución de los funcionarios, de carácter personal, se concluye que el personal contratado en régimen administrativo no ostenta derecho alguno a grado y antigüedad;
- especificidad al citado régimen lo ostenta el personal contratado en régimen administrativo que desempeñan funciones reservadas a funcionarios con habilitación (secretarios e interventores) por motivos o argumentos legales especiales y distintos: su régimen normativo no es el normal de los contratados administrativos, sino, el de la LFAL, arts. 235, en concreto tal y como se señala en el apartado 3, y ss., están sujetos al "estatuto funcional mientras dure la situación que motiva la contratación";
- en este caso, por consiguiente, al estar los contratados administrativos que desempeñan funciones con habilitación sujetos al estatuto funcional, procede el abono de grado y antigüedad, habiéndose así reconocido por resolución del Tribunal Administrativo de Navarra núm. 2861 de 11 de noviembre de 1995.

Noveno.- Contratación administrativa (apartado VI.5).



Con relación a la contratación administrativa, manifestar que las recomendaciones se aceptan y están ya siendo de aplicación, en esta línea: a) se están regularizando los contratos prorrogados tácitamente; b) se están incluyendo cláusulas de revisión en pliegos. No obstante se va a realizar la siguiente precisión;

- Con relación a los contratos con Hydra Gestión Deportiva, S.L, suscritos en septiembre de 2004, los pliegos de cláusulas administrativas hablan de "un año prorrogable, por mutuo acuerdo de las partes, hasta un máximo de cuatro". El Ayuntamiento ha interpretado que la duración inicial es de un año y que cabe la posibilidad de hacer hasta cuatro prórrogas, motivo por el cual, este año ha vuelto a sacar a licitación los servicios objeto de estos contratos.

Décimo.- Convenios (apartado VI.1.1.)

A) Cesión de parcela D2 del Plan Parcial de Oloki Landa

Debe indicarse, en primer lugar, que este concierto no se ha llevado a efecto y que la mercantil cuyo emplazamiento se buscaba, se ha ubicado finalmente en ubicación distinta, por lo que se procederá a la revisión del mismo.

Con relación a la cesión de utilización onerosa de la parcela D2 han de precisarse, de todas formas, los siguientes extremos.

1.- El Ayuntamiento de Huarte se encontraba ante el problema de las dificultades numerosas que se le estaban planteando para poder ejecutar el plan parcial de Oloki Landa (plan que se había coordinado con el Ayuntamiento del Valle de Esteribar y preveía la implantación de actividades estratégicas, nos remitimos en este sentido a lo afirmado con relación al convenio examinado en el apartado

posterior D), algunos de estos problemas habían sido generados, como en este caso, por la existencia de empresas ubicadas previamente en el polígono.

2.- La finalidad y objetivo de la cesión de la parcela era, por consiguiente, doble; en primer lugar, facilitar la ejecución del plan parcial de Olloki Landa eliminando dificultades y, en segundo lugar, dar un nuevo emplazamiento a una empresa ubicada ya en dicho polígono y que en virtud de la ejecución debía abandonar su parcela, además de haber sufrido daños específicos por un incendio. A entender del Ayuntamiento existía un interés público derivado de la ejecución del planeamiento y circunstancias específicas.

3.- Con relación a la posible catalogación de específicos bienes dotacionales públicos como integrantes del patrimonio municipal, ha de tenerse presente la literalidad del art. 224.1 de la LOFTU sin distinción alguno ("los bienes obtenidos como consecuencia de cesiones") y la específica previsión de la facultad del legislador autonómico para su inclusión (art. 33.1 de la Ley 8/2007), aplicada asimismo por otras comunidades (Ley del País Vasco, art. 113.2.b).

B) Convenio sobre parcela 4.3 del Plan Parcial de Ugarrandia.

Considera el informe que "no existía necesidad de formalizar un convenio urbanístico para proceder a la aprobación de un estudio de detalle ya que la solicitud de la empresa se ajustaba a la legalidad y habría sido aprobada sin necesidad de un convenio".

El artículo 48 de la LFOTU señala como instrumentos de planeamiento urbanístico municipal, entre otros, los estudios de detalle.

La aprobación de un estudio de detalle no es un acto reglado como una licencia urbanística y en este sentido el artículo 24 de la mencionada ley regula los convenios sobre planeamiento estableciendo lo siguiente:



- 1.- *Se consideran convenios sobre planeamiento aquellos que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico. Podrán también referirse a la ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en el artículo siguiente.*
- 2.- *La aprobación de estos convenios corresponde al Ayuntamiento, previa apertura de un período de información pública por plazo mínimo de veinte días.*
- 3.- *El Ayuntamiento estará obligado a tramitar la aprobación o alteración del planeamiento a la que se haya comprometido, pero conservará la plenitud de su POTESTAD de planeamiento por razones de interés público. Si, finalmente, no se aprobara definitivamente el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto.*

Cabe concluir que es plenamente ajustado a la legalidad la formalización de un convenio urbanístico para modificar el planeamiento mediante la aprobación de un estudio de detalle, que en este supuesto en concreto permitía construir una altura más.

La contraprestación consistente en la construcción de unos elementos de recreo juvenil tiene la consideración de una donación y por tanto no se le ha dado el tratamiento de ejecución de obras sujetas a la LFCSP.

C) Convenio urbanístico para destinar a favor de vecinos de Huarte viviendas de alquiler.

El informe dice que no consta en el expediente del ayuntamiento, la valoración de los criterios aplicados para la adjudicación efectuada de las viviendas.

El baremo de adjudicación fue aprobado por el pleno del ayuntamiento y una vez fijados los criterios, el ayuntamiento encomendó a la empresa promotora y constructora la valoración de esos criterios que previamente habían sido fijados.

No obstante, la selección de adjudicatarios se hizo de la siguiente forma:

Se recogieron solicitudes con documentación que se especificaba en el dossier que se buzoneó en municipio:

- Empadronamiento
- Declaración renta 2004 y 2005

- Contrato trabajo
- Última nómina
- Certificado de no tener vivienda en propiedad

De las solicitudes recogidas y que cumplieran todas las condiciones, se eligió por orden de preferencia

- Estar empadronado en Huarte como primera opción
- Que en la declaración de la renta cobrase más
- Necesidad de vivienda

D) Convenio urbanístico referentes a dos parcelas (identificadas como "dotacional público D.1" y M2) del proyecto de reparcelación de Olloki Landa Urbi.

Hay que encuadrar esta operación en la necesidad de expansión de una empresa estratégica del sector farmacéutico. Ésta previamente a su propuesta de ampliación en esta zona, ya había entablado conversaciones con Gobierno de Navarra, en concreto con Nasuinsa buscando una parcela con unas características determinadas (más de 40.000,00 m²).

Que esta empresa situada ya en Huarte, tenía un volumen de trabajadores en Navarra de 300 y era primordial conseguir que siguiera implantada en este municipio, o en cualquier caso, que no abandonara la comunidad Foral.

Que con la futura ampliación se preveía una creación de al menos 50 puestos de trabajo y una inversión de 44.753.100,00 €, en una primera fase (Ver anexo).

Que se trata de una empresa estratégica en Navarra y de un sector diferenciado del sector de automoción.

Por todo ello el Ayuntamiento de Huarte, declara esta operación de **INTERES SOCIAL**

Frente a las afirmaciones contenidas en el informe provisional debemos apuntar lo siguiente:

1º.- El planeamiento Ollokilanda-Urbi constituye un plan de Conjunto que afecta a los Ayuntamientos de Esteribar y Huarte, en cuyo proceso de formación, al



amparo de lo preceptuado en el art. 67.2 de la LF 35/02, el Ayuntamiento de Esteribar delegó sus competencias en el Ayuntamiento de Huarte y éste a su vez encomendó la redacción del planeamiento necesario y de los Proyectos de urbanización, reparcelación y posterior dirección y gestión de la urbanización a la mercantil de titularidad exclusivamente municipal AREACEA S.A.

2º.- La redacción del planeamiento de la zona en todo caso debía garantizar la generación de una parcela de superficie y características suficientes para permitir el traslado de la empresa CINFA la más importante de las ubicadas en Huarte tanto por actividad como por número de empleados.

3º.- El propio planeamiento definió la parcela y le atribuyó justificadamente un aprovechamiento urbanístico lo más cercano posible al correspondiente a todas las entidades públicas afectadas (Ayuntamiento de Esteribar, Ayuntamiento de Huarte y Areacea) de tal manera que se garantizase la posibilidad del traslado. Nótese que una parcela de esas características (más de 40.000 m²) no resulta interesante para el propietario de suelo que normalmente preferiría 4 parcelas de 10.000 m² u 8 de 5.000 m², de ahí que se adjudicasen a las Administraciones interesadas, ya que, además, de haber sido adjudicada a particulares, tampoco se garantizaba el traslado a CINFA.

Es decir, con los aprovechamientos que correspondían a las tres entidades, incluidos por supuesto los 10% de cesión obligatoria y gratuita, se persigue la adjudicación a las mismas de la parcela donde se pretende trasladar una de las empresas más importante del municipio de Huarte, y como ya se ha apuntado anteriormente una de las relevantes a nivel foral.

4º.- Siendo el sistema de actuación por cooperación, gestionado por Areacea, evidentemente el Proyecto de Reparcelación adjudicó todos los aprovechamientos correspondientes a las tres entidades en la parcela M-2, sin que al respecto hubiese alegación alguna.

5º.- Una vez la parcela M-2 se adjudica en proindiviso a los Ayuntamientos de Esteribar y Huarte previa declaración de interés general de la implantación de CINFA en cada uno de los Ayuntamientos se le arrienda con opción de compra

previas declaraciones de alineabilidad y siguiendo en cada Ayuntamiento el procedimiento previsto en el D.F. 280/90.

6º.- Con independencia de que en una interpretación teleológica de la legislación foral y estatal del suelo debemos entender que todos terrenos municipales generadores de aprovechamiento urbanístico y por tanto sus resultantes en los proyectos de reparcelación ostentan la misma categoría de Patrimonio Municipal de Suelo que los provenientes del 10% de cesión, la actuación criticada por el informe no puede ser más lógica y ajustada a la legalidad en un proceso reparcelatorio.

En efecto, tres propietarios públicos solicitan la adjudicación de todos sus aprovechamientos, provengan de donde provengan, en una única parcela. Eso no tiene nada que ver con las artificiosas generaciones de proindivisos entre aprovechamientos municipales y aprovechamientos particulares para posibilitar una fraudulenta adjudicación directa de los aprovechamientos municipales en favor de los particulares copropietarios.

7º.- Dicho lo anterior, entendemos que los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, cuando se destinan a usos industriales, deben adjudicarse preferentemente por subasta como señala el art. 228.2 de la LF 35/02. Pero la propia expresión preferentemente significa que no exclusivamente, por lo que debemos entender que la aplicación, con carácter excepcional, del supuesto de adjudicación directa, se ajusta plenamente a la normativa vigente porque el art. 228 de la LF 35/02 no excluye ni deroga el art. 128.2.b del DF 280/90, cuando una parcela de uso industrial no haya de adjudicarse por subasta.

En efecto, el patrimonio municipal de suelo se caracteriza por los bienes que lo integran, el destino de los bienes y de los ingresos procedentes de la enajenación de los mismos y el control y gestión separados, incluso estableciéndose en el art. 228.2 de la LF 35/02 unos procedimientos específicos para su transmisión o enajenación, pero que en modo alguno excluyen a los previstos para la generalidad de los bienes patrimoniales, porque, en definitiva y esencialmente, los bienes del patrimonio municipal de suelo, son bienes patrimoniales con algunas características especiales, pero nada más.



8º.- Mención aparte merece la parcela dotacional pública D-1.

Pues bien, como es sabido, las dotaciones públicas derivadas de un planeamiento mientras no son destinadas por el Ayuntamiento correspondiente a su fin último (guardería, centro de salud, civivox o similar, polideportivo...etc) pueden ser utilizadas para otros usos provisionales no prohibidos por el planeamiento como por ejemplo zonas verdes, aparcamientos etc.

En el caso que nos ocupa y ante la solicitud de CINFA, de conformidad con lo preceptuado en los arts. 93 y 94 D.F. 280/90 se autorizada la utilización privativa normal (para aparcamiento) sin obras o instalaciones de carácter permanente. Por tanto, no estamos en un supuesto de necesidad de concesión administrativa de los arts. 97 y ss del D.F. 280/90 sirva la nueva licencia de los arts. 94. a 96 de la misma norma reglamentaria.

En consecuencia, ni en la adjudicación de la parcela M-2 concurre ninguna infracción del ordenamiento jurídico urbanístico, ni en su posterior arrendamiento con opción a compra a través del procedimiento de adjudicación directa regulado en el D.F. 280/90 se infringe la normativa de contratación, ni en la autorización de la utilización privativa normal sin obras e instalaciones de carácter permanente se vulneran los arts. 93 y ss del D.F. 280/90.

Dicho lo anterior y acudiendo al superior criterio de la institución emisora del informe provisional agradeceríamos, incluso para posteriores actuaciones, se nos explicitara cuáles pudieran haber sido los instrumentos adecuados para la implantación de una empresa estratégica.

E) Convenio sobre el PERI DE ARETA y ampliación de aprovechamiento en la parcela P1 del polígono de Urbizcain

Hay que encuadrar esta operación en la necesidad de expansión de una empresa estratégica en su sector. Ésta, previamente a su propuesta de traslado y ampliación en este municipio, ya había entablado conversaciones con Gobierno de Navarra, buscando una parcela que se ajustara a sus nuevas necesidades y con conexiones viarias apropiadas.

Que esta empresa situada ya en Huarte, tenía un volumen de trabajadores en Navarra de 234 y era primordial conseguir que siguiera implantada en este municipio.

Que con la futura ampliación se preveía una creación de al menos 100 puestos de trabajo y una inversión de 24.798.000,00 €, (Ver anexo).

Que se trata igualmente de una empresa estratégica en Navarra.

Por todo ello el Ayuntamiento de Huarte, declara esta operación de **INTERES SOCIAL**

Centrándonos en las conclusiones contenidas en el informe ha de precisarse;

1.- El traslado de Comansa se consideró por el Ayuntamiento de Huarte en virtud de acuerdo del Pleno como de interés general, estimándose necesario, asimismo, la implicación tanto de la mercantil, como del Ayuntamiento, como de la Sociedad Areacea. Es claro que para el Ayuntamiento era esencial el citado traslado y mantenimiento en el municipio, obteniendo el mismo, así mismo, numerosos beneficios de ello.

2.- Un análisis conjunto de la operación permite concluir que la enajenación del aprovechamiento o parcelas procedentes del 10 por ciento de cesiones urbanísticas se ha realizado, en realidad, a la mercantil Comansa y ésta a los particulares, aunque en el plano formal se haya eliminado la primera transmisión. La permuta se ha realizado entre ellos, siendo Areacea intermediaria de una operación declarada y estimada de interés general por el Ayuntamiento, funciones por las que ha percibido ingresos y beneficios. Pero en realidad las cesiones se han transmitido a la mercantil beneficiaria (que a su vez ha transmitido a los particulares), figura autorizada por el art. 25.2 de la LFOTU.

Consideramos, asimismo, trasladables los comentarios efectuados en el apartado 7 precedente.

Undécimo.- Urbanismo (apartado VI.12)



De conformidad con el criterio o alegación formulada inicialmente, se aceptan las recomendaciones formuladas, estudiándose la forma de su implantación y ejecución con diligencia.

Duodécimo.- Organización y aspectos generales de Areacea S.A. (apartado VI.14.1).

Nos remitimos a lo ampliado o especificado en las alegaciones precedentes segunda y sexta.

Décimo tercero.- Resultados del examen efectuado sobre las cuentas y operaciones (apartado VI.14.2).

VI.14.2 A) La salvedad que figura en el informe de auditoria viene a contraponer dos principios contables, el principio de prudencia y el de imagen fiel. Quitando las consideraciones puramente contables, lo cierto es que el valor de mercado de las 50 viviendas y garajes, tal y como se desprende del informe de tasación realizado por la empresa TECNITASA en marzo del año 2005, supera con creces al importe contabilizado siendo este de 7.331.298,69 € y el valor de tasación 8.680.164,31 € por lo que, en esa fecha, existían plusvalías ocultas en dichos activos.

Décimo cuarto.- Construcción del Centro de Arte y adjudicación de suelo para construcción de viviendas.

Examinadas las conclusiones formuladas en el informe, estimamos preciso realizar las siguientes argumentaciones:

1º.- Manifiesta el informe, en su primera conclusión, que como Areacea no era titular del 100 por cien de las parcelas sacadas a concurso: a) el concurso era incorrecto en lo que atañe a esta parte de la parcela; b) ha podido representar un impedimento real para cualquier otro candidato; c) esta situación ha podido influir en la decisión de la adjudicación conjunta.

Frente a ello ha de argumentarse y precisarse que si bien es cierto el error cometido, el mismo era reducido y sin efecto real alguno (estamos hablando de un 51.8494% en una de las 5 parcelas, suponiendo un 11,36% sobre el total de las mismas). Asimismo, tampoco influyó, en ningún caso, en la decisión de adjudicación conjunta, esta decisión fue por motivos distintos, en concreto por la disparidad de valoraciones de las ofertas en los dos ámbitos del concurso convocado.

2º.- Dice asimismo el informe que el contrato no se adjudica a la oferta más ventajosa de las dos presentadas en plazo; que se adjudica conjuntamente cuando habían sido ofertas individuales; que no hay responsabilidad solidaria y que, por todo ello, se altera el procedimiento de licitación previsto.

Ha de apuntarse respecto de la citada conclusión, lo siguiente:

a.- son las dos entidades aspirantes quienes presentan una instancia, con carácter previo a la resolución final, pretendiendo dividir el concurso.

b.- el consejo de administración, teniendo presente los principios de la contratación, así como el pliego aprobado, resolvió rechazar tal pretensión porque, literal de informe, "la división del concurso llevaría consigo la existencia de dos objetos, dos contratos, cuando el objeto del contrato sometido al principio de publicidad era sólo uno. Podría suponer, por consiguiente, infringir los principios de publicidad y transparencia (se estaría adjudicando algo que, *de facto* en cuanto modificado, no ha sido en realidad publicado y objeto de transparencia)".



c.- cuestión distinta es, por el contrario, lo que se efectuó finalmente, que, sin dividir ningún concurso u objeto de contrato, se adjudica, si los dos aspirantes lo aceptan, el objeto del procedimiento a los dos aspirantes conjuntamente aceptando la oferta que habían presentado en la instancia, por los siguientes motivos:

i. el pliego de cláusulas del concurso, en su estipulación 4, recogía la posibilidad, como lo hace la legislación administrativa en materia de contratos, de participar "conjuntamente" quedando "obligados solidariamente ante la Administración". Por ello, la responsabilidad de los aspirantes conjuntos era solidaria, así se recogía en el contrato, al afirmarse que la vinculación conjunta era respecto de Areacea, no de terceros. Hacer los abonos diferenciados por Areacea, no eliminaba la responsabilidad solidaria que existió durante la contratación y perdura con posterioridad. En cuanto a que los aspirantes no se presentaron así inicialmente, la STS, Sección 7ª, de 26-4-2001, RJ 2001/3426, avala la adjudicación a sólo una de las entidades que formaban una unión o agrupación de empresas cuando las restantes renuncian al contrato (criterio o ratio, a *sensu contrario*) Además, no puede olvidarse, de la citada inclusión no se deriva ninguna infracción o vulneración a los principios anteriormente mencionados que deben regir en la contratación (no afecta al principio de publicidad, ni al de transparencia, ni objetividad ni concurrencia), no afecta a terceros.

ii. el pliego de cláusulas del concurso, estipulación 10, recogía la necesidad de adjudicar a la "proposición más ventajosa", no viéndose obstáculo a la oferta finalmente aceptada (oferta mejor valorada en el ámbito relativo al proyecto y ejecución de centro de arte y mejora respecto de la oferta en lo que a la transmisión de propiedad para construcción de vivienda se refiere). En primer lugar, no parece vulnerarse ninguno de los principios que deben regir la contratación (no se vulneran respecto de terceros; por el contrario, los únicos que podría ser afectados por la misma son los proponentes, pero si están de acuerdo, no se aprecia infracción). En segundo lugar, el contenido ofertado es una mejora (nunca una disminución o reducción) de la que

era mejor valorada. En tercer lugar, el interés de la sociedad municipal se ve más beneficiado con su aceptación (en realidad es la proposición más ventajosa, de conformidad con el apartado décimo del pliego).

No se estima, por consiguiente, ninguna alteración del procedimiento de licitación ni afectación o incidencia en terceros, ya que ninguno de los cambios tienen relevancia con las expectativas de terceros. Los cambios (de individual a conjunta; de mejora de oferta) no inciden en las eventuales aspiraciones de terceros.

3.- Respecto a la necesidad de motivación y justificación del incremento del precio de adjudicación, reseñar que la modificación del contrato relativo al centro, aprobado el 12 de septiembre de 2005, está justificada en un informe emitido por la dirección facultativa en fecha 25 de mayo de 2005 en el cual se valora y justifica el incremento del presupuesto de ejecución material. Como consecuencia de este incremento en el PEC también se ve afectado el importe a abonar en concepto de redacción de proyecto y dirección de obra. (Se adjunta el informe como anexo).

4.- Revisada la contabilidad *donde dice "debe corregirse la doble contabilización de los gastos de escritura y registro por importe de 47.966,00 €"* señalar que no se ha detectado ninguna doble contabilización, por tanto respecto de esta observación no se ha podido realizar ajuste alguno.

5.- Por último, la regularización de los garajes está en trámites de ejecución.

Finalmente, con relación al alquiler del Centro de Arte Contemporáneo, dos consideraciones:

- en primer lugar, que inicialmente existían esos recursos y patrocinadores suficientes aunque, con posterioridad, se han visto reducidos y menguados ante la situación de crisis económica;



- en segundo lugar, que la Fundación ya ha resuelto las dificultades, extinguiendo el contrato y cediendo las instalaciones a Gobierno de Navarra para el desarrollo del proyecto.

Décimo quinto.- Contratación de la redacción del proyecto, ejecución de obras y gestión de la pista de hielo y dotaciones deportivas anexas (apartado VI.14.4).

Deteniéndonos en las conclusiones relativas a la contratación de la redacción de proyecto, ejecución de obras y gestión de la pista de hielo y dotaciones deportivas, y aceptando las recomendaciones formuladas en las conclusiones, formularemos algunas precisiones o argumentaciones parciales:

1.- El expediente constaba de informes, así como de aval o acuerdo del Pleno del Ayuntamiento (tanto en el plan estratégico, como en la aprobación definitiva de la adjudicación mediante acuerdo de junta general en Pleno), todo ello sin perjuicio de que finalmente los informes se hayan manifestado insuficientes.

2.- El terreno donde se ubicaban las instalaciones era totalidad de la Sociedad y el dato de ser parte no urbanizable no debiera haber influido (nos remitimos al expediente presentado en Gobierno de Navarra con reseña de todas las instalaciones deportivas ubicadas en suelo no urbanizable en la Comunidad Foral de Navarra).

3.- El Consejo de Administración tenía bajo su objeto social el 18 de junio de 2002 la adjudicación del contrato (era objeto de la sociedad desde su inicio la realización de obras de dotación de servicios para la ejecución de los planes y la gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización), todo ello sin perjuicio de que se modificase el mismo para precisarlo a efectos fiscales.

4.- La entidad aspirante acreditó la solvencia técnica a través de subcontratación (figura no negada en la anterior legislación y expresamente admitida en la LFCP), constituyendo la subcontratación de las obras inicialmente

una cuantía inferior o rayana con el 50% de la totalidad del contrato (obras y gestión).

5.- Las adjudicaciones directas posteriores, con independencia de otras consideraciones, se estimaron por la vinculación y razones técnicas entre las mismas (nos remitimos a los informes obrantes de ingeniería en el expediente).

Décimo sexto.- Participación de Areacea en el capital social de Foro Europeo, campus empresarial, S.L. (apartado VI.14.5).

Con respecto a este apartado, estimamos relevante aportar los siguientes elementos:

- la implantación del campus universitario empresarial fue declarado estratégico y general tanto por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, como en virtud de acuerdo del consejo de administración;
- la citada implantación se ha efectuado, existiendo unas instalaciones beneficiosas para el municipio, que permiten un uso educativo de alto valor general;
- el proyecto está avalado y participado por entidades públicas como SODENA, instrumento del Gobierno de Navarra para el desarrollo empresarial de la Comunidad Foral en ámbitos estratégicos o de interés general;
- la utilizations de las instalaciones es general, habiendo reportado un beneficio en los vecinos del municipio de Huarte consistente en la asistencia a cursos o masters becados (29 personas);



Décimo séptimo.- Sociedad Urarte Desarrollo Urbano SA (apartado VI.15).

Con relación a la organización y aspectos generales y conclusiones, apuntar que Urarte finalizará sus actuaciones con esta última promoción y que el procedimiento para la contratación de la ejecución de obra de la última actuación ha sido objeto de publicación en el portal web de contratación.

Una vez apuntado lo anterior, y con respecto a las conclusiones relativas a las actuaciones de Urarte en dos nuevas parcelas (Ugarrandía y Ripagaina), así como a las adjudicaciones de obras, que según el informe debían haber sido objeto de una nueva licitación, así como sujetarse a los principios generales de la contratación, argumentar los siguientes extremos:

1º.- Que las dos nuevas actuaciones o intervenciones se efectuaron con base en la consideración de la mercantil URARTE como ente instrumental (en este sentido, art. 228.2.c de la LFOTU y catalogación como administración institucional o instrumental por la doctrina y la LOFAGE de las sociedades mercantiles con capital mayoritario público).

2º.- Que la segunda de las nuevas actuaciones tuvo fundamento, asimismo y con carácter específico añadido, en la titularidad en pro indiviso de los dos socios de parcela en Ripagaina.

3º.- En cuanto a la adjudicación de la ejecución de las obras, es preciso señalar dos consideraciones:

- que el procedimiento se ajusta al previsto por el legislador en el libro II de la LFCP para los contratos públicos de otros sujetos y entidades (legislación posterior), siendo, por ello, un procedimiento acorde con el principio de publicidad;
- pueden surgir dudas, asimismo, en torno a la aplicabilidad de la LFCP a las sociedades que ejerzan exclusivamente actividades industriales o mercantiles sin fines de interés público (art. 2 apdos.

1.e y 3 de la LFCP), analizadas, por ejemplo, en STJCE de 10 de mayo de 2001 y en informe 54/2007, de 24 de enero de 2008, por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa.

Décimo octavo.- Sociedad Mokarte Aparcamientos Subterráneos, S.L. (apartado VI.16)

Con respecto a las consideraciones recogidas en el informe sobre la sociedad citada, así como respecto de la adjudicación de obras y de contratos de redacción de proyectos y dirección de obra, hemos de poner de manifiesto una serie de argumentaciones.

1º- Con independencia de que el objeto social, por razones derivadas de la legislación mercantil, sea genérico, el objeto de la sociedad era concreto y temporal: actuación consistente en la construcción y explotación de un parking subterráneo en determinada parcela. En este sentido, y como se ha afirmado anteriormente, la sociedad, terminado su objeto, está en trámites de liquidación.

2º.- La convocatoria tenía por objeto constituir la sociedad mixta y la adjudicación para la gestión de concretas actuaciones incluyendo entre ellas la ejecución de las obras.

3º.- La documentación que debía presentarse, así como valorarse, incluía una descripción con detalle de las actuaciones de proyección y construcción. La propuesta adjudicataria aportaba toda la documentación correspondiente.

4º.- La adjudicación de las obras y redacción de proyecto y dirección de obra se ajustaría, por consiguiente, a los principios de publicidad, concurrencia y objetividad, ya que eran objeto de la convocatoria.

5º.- La conclusión referida se ve, además, apoyada por la Comunicación de 12 de abril de 2008 de la Comisión de la Unión Europea (LCEur 2008, 629) interpretativa relativa a la aplicación del derecho comunitario en materia de contratación pública y

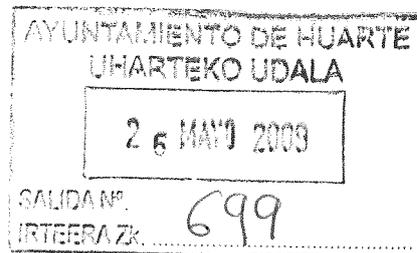


concesiones a la colaboración público-privada institucionalizada, que considerando que en ocasiones no resulta práctica una doble licitación (para selección de socio privado y para adjudicación del contrato o concesión siguiente), recoge la adecuación a derecho comunitario de su inclusión en el objeto inicial.

6º.- No debe olvidarse, asimismo, las dudas que pudieran surgir, en torno a la aplicabilidad de la LFCP a las sociedades que ejerzan exclusivamente actividades industriales o mercantiles sin fines de interés público (art. 2 apdos. 1.e y 3 de la LFCP), analizadas, por ejemplo, en STJCE de 10 de mayo de 2001 y en informe 54/2007, de 24 de enero de 2008, por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa.

Por lo expuesto,

SOLICITO se tenga por presentado el presente escrito con las manifestaciones formuladas. Es de Justicia que pido en Huarte para Pamplona, a 26 de mayo de dos mil nueve.





Contestación de la Cámara de Comptos a las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento de Huarte





Contestación de la Cámara de Comptos a las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento de Huarte

I. Se han tenido en cuenta en el informe definitivo, modificándose en consecuencia el informe provisional, las siguientes alegaciones:

- Alegación décima : En relación a la misma, dado que el Ayuntamiento señala que el concierto de cesión de la parcela D2 del plan parcial de Ollokilanda no se ha llevado a efecto, y que el Ayuntamiento procederá a su revisión, se ha incluido un párrafo haciendo referencia a esta alegación al final del apartado VI. II. A) del informe y en el mismo sentido, al final del apartado A del anexo 3, en el que se efectúa un análisis detallado de los convenios. Así mismo, en esos apartados se ha eliminado la referencia al cobro del canon previsto en el convenio.
- Alegación decimocuarta, punto 3: Se acepta el informe de los arquitectos explicativo de las variaciones experimentadas en el proyecto –que se anexa a las alegaciones-, modificándose tanto el párrafo correspondiente como su recomendación; igualmente se modifica el Anexo 3. No obstante, se pone de relieve que el citado informe no fue puesto a disposición de esta Cámara ni en la fase de trabajo de campo ni en la de discusión técnica del borrador sujeto a cambios.
- Alegación decimocuarta, punto 4: Se elimina en el informe la referencia a la doble contabilización de los gastos de escritura y registro por 47.966 euros.
- Alegación decimocuarta, Alquiler: Se incorpora al informe un párrafo relativo a que se ha convenido definitivamente con el Gobierno de Navarra la gestión de este Centro de Arte, resolviéndose, en consecuencia, las dificultades puestas de relieve en el Informe. No obstante esta Cámara quiere poner de manifiesto que, con carácter previo a la aprobación de grandes inversiones, el Ayuntamiento debió analizar tanto su necesidad y finalidades perseguidas como su viabilidad futura, teniendo en cuenta los relevantes gastos de mantenimiento de dichas inversiones.

II. En cuanto al resto de alegaciones se adjuntan como anexo al informe provisional y se eleva éste a definitivo, al considerar que constituyen una explicación de las actuaciones realizadas que no alteran su contenido.

No obstante, respecto de algunas alegaciones, esta Cámara de Comptos desea puntualizar lo siguiente:

1º En relación con la alegación cuarta, Alcance: Si bien la fiscalización se realiza sobre la Cuenta General correspondiente al ejercicio de 2007, esta Cámara, tal y como establecen las normas de auditoría generalmente aceptadas, revisa los expedientes administrativos desde su nacimiento, con independencia del



ejercicio en que el mismo se haya producido. Con ello se logra obtener una visión general y global de los expedientes revisados.

2º. En relación con la alegación octava, Personal: sobre que no ha existido impugnación alguna anterior a 2008 sobre el proceso de reencuadrar tres puestos de la plantilla municipal, esta Cámara señala:

- El 18 de marzo de 2003, se presentan dos recursos de reposición ante el Ayuntamiento interpuestos por los dos delegados de personal del mismo recurriendo el concurso oposición restringido. El Ayuntamiento los desestima.
- Un concejal presenta una solicitud al Ayuntamiento sobre la adecuación a la legalidad de la plantilla orgánica para el año 2006 en relación al puesto de interventor y que se proceda al reintegro de las cantidades percibidas. No consta contestación a dicha solicitud.
- Por Orden Foral 11/2006, de 3 de enero de 2006, el Departamento de Administración Local del Gobierno de Navarra requirió al Ayuntamiento la anulación parcial del acuerdo relativo a la duplicidad de las plazas de interventor y secretaria por vulneración de la vigente normativa.

3º En relación con la alegación décima, apartado A), relativa a la cesión de la parcela D2 del plan parcial de Ollokilanda, en lo que respecta a su punto 3, ha de señalarse que no es adecuado a lo previsto en la vigente normativa de la Comunidad Foral de Navarra, afirmar que los bienes de dominio público dotacionales son bienes que se integran de forma automática en el Patrimonio Municipal de Suelo. La afectación de los bienes al dominio público se produce *“en todo caso, en el momento de la cesión del derecho a la Administración actuante conforme a la legislación urbanística”* (art. 3 del Decreto Foral 280/1990, de 18 de octubre, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Navarra). Dicha adquisición se produce, de acuerdo con el artículo 13.1 del Reglamento de Bienes, *“con el fin de ser destinados al uso público o a la prestación de un servicio público”*.

En las cesiones de terrenos que menciona el artículo 224 LFOTU, no están incluidas las destinadas a integrar el dominio público, como es el caso de las dotaciones públicas, dado que su destino final, definido por el planeamiento, es determinante de su obtención obligatoria y gratuita, e incompatible con la relativa discrecionalidad que se opera en la determinación del destino de los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo y, en general, con el régimen jurídico de gestión y enajenación de los mismos, dado que estos últimos por su naturaleza son bienes patrimoniales.

4º. En relación con lo señalado en la alegación décima, apartado B), relativo al convenio urbanístico sobre la parcela 4.3 del plan parcial de Ugarrandía,



debemos señalar que, con anterioridad a la tramitación, aprobación y formalización del convenio, ya se había solicitado por el promotor y tramitado adecuadamente por el Ayuntamiento la aprobación del Estudio de Detalle. Dado que existía informe favorable a la aprobación debería haberse procedido, sin más, a la aprobación del Estudio de Detalle, todo ello de acuerdo con el procedimiento legal aplicable y sin necesidad de convenio de planeamiento alguno.

En vez de esto, se realiza un convenio de planeamiento, por el que el Ayuntamiento se compromete a tramitar el mencionado Estudio de Detalle y el promotor adquiere el compromiso de ejecutar una serie de obras y aportaciones (skatepark y parque infantil) por valor total de 60.862,90 euros, determinando incluso un plazo de inicio de las obras.

En el marco del convenio formalizado, no es admisible hablar de donación de estas actuaciones, sino que se plantea como contraprestación por parte del promotor conveniente en relación con la actuación esperada del ayuntamiento. Por todo ello, carece de justificación utilizar un convenio urbanístico por parte del ayuntamiento para obligarse a aprobar un Estudio de Detalle, que en virtud de solicitud ya instada e informada favorablemente habría sido aprobado sin necesidad de tal convenio y de ninguna contraprestación por parte del promotor. Debe concluirse que si las obras a que hace referencia la cláusula se plantean fuera de la actuación urbanizadora y sobre terrenos de dominio público o, en su caso, de naturaleza patrimonial titularidad de la entidad local, la contratación y ejecución de estas obras está sometida a la normativa reguladora de la contratación pública.

5º. En relación con lo señalado en la alegación décima, apartado D), relativa a los convenios urbanísticos referentes a dos parcelas (identificadas como dotacional público D.1 y M.2) del proyecto de reparcelación de Ollokilanda Urbi, debemos señalar que, dado que no concurre ninguno de los supuestos determinados en el artículo 228. 2, apartados b) y c), de la LFOTU para la enajenación o la cesión directa, es de aplicación a la transmisión de los bienes pertenecientes a Patrimonio municipal de suelo el procedimiento determinado en el artículo 228.2 a) de la LFOTU. Dicho artículo especifica que estos bienes deberán transmitirse por concurso o subasta. En el supuesto de bienes con destino a usos industriales, se aplica de entre estos dos procedimientos preferentemente el de subasta.

De forma expresa, la norma determina que la enajenación directa de estos bienes solo procederá, y de manera excepcional, *“en el caso de que no se produjera adjudicación en subasta o se declarara desierto el concurso”* y en estos casos deberá realizarse *“en las mismas condiciones y por precio no inferior al que haya sido objeto de licitación”*. Dada la literalidad del artículo comentado, no podemos admitir la interpretación planteada por la entidad fiscalizada en sus alegaciones.



En relación con el apartado 8º de la alegación, referente a la concesión de uso de la parcela dotacional número 1, lo convenido inicialmente entre las partes es la concesión administrativa de uso de la parcela dotacional núm. 1 para uso de aparcamiento privado, con reconocimiento de derecho preferente de adquisición de la parcela. Esta concesión de uso quedó en suspenso por un nuevo convenio, pero volverá a estar vigente cuando el concesionario, en forma unilateral, manifieste a los Ayuntamientos su necesidad de utilizar la parcela para aparcamiento privado. La alegación relativa a que esta actuación se tramitó como licencia para la utilización privativa normal (arts. 94 a 96 del DF 280/90), no se corresponde con lo efectivamente actuado por la entidad fiscalizadora y no es consecuente, por lo demás, con el reconocimiento de un derecho preferente de adquisición de parcela que se reconoce en relación con este bien de dominio público.

El derecho administrativo proporciona numerosos instrumentos para la actuación pública de promoción de actividades económicamente beneficiosas para los municipios, pero como toda acción de la Administración Pública, ésta debe ser realizada con sometimiento pleno a la Ley y al Derecho.

Por último, se olvida el alegante de que el 22 de agosto de 2006 el Gobierno de Navarra informa negativamente sobre la modificación del Plan Parcial M2 y D1.

6º. En relación con la alegación décima, apartado E), relativa al convenio sobre el PERI de Areta y ampliación de aprovechamiento en la parcela P1 del Polígono de Urbizcain, debemos señalar que el art. 25.2 de la LFOTU permite acordar el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Municipio mediante el pago, siempre de manera excepcional, de cantidad sustitutoria en metálico, incluyendo la pertinente valoración pericial.

El Ayuntamiento de Huarte no hizo uso de esta posibilidad permitida por la norma previo cumplimiento de los requisitos legales exigidos en la LFOTU, entre los que destaca la valoración pericial de los derechos correspondientes a la entidad local. Por lo tanto, no se comprende la alegación, ya que, si el Ayuntamiento no hizo uso de dicha posibilidad, ni cumplió ninguno de los trámites necesarios para ello, carece de sentido aducir que hubiera podido hacerlo.

7º. En relación con la alegación decimotercera, referida al apartado VI.14.2, Resultados del examen efectuado sobre las cuentas y operaciones, en el informe, que se limita a reflejar la opinión de los auditores externos correspondiente al ejercicio 2005, se indica que dicha salvedad procede de la ausencia de tasaciones profesionales en las cesiones gratuitas de parcelas que realiza el Ayuntamiento. En ningún caso se refiere, tal como se pretende en la alegación, al valor de las viviendas y garajes.



8º. En relación con la alegación decimoquinta, referida al apartado VI.14.4, Pista de Hielo y dotaciones deportivas anexas, en las alegaciones se indica que el dato de que el terreno es en parte no urbanizable no debiera haber influido. Al respecto conviene recordar que el Gobierno de Navarra deniega la autorización y exige la modificación correspondiente del Plan General al objeto de que dicho suelo se clasifique como urbanizable para poder iniciar las obras.

9º. En relación con la alegación decimoséptima, relativa a la actuación de la sociedad “Urarte Desarrollo Urbano, S.A.”, debemos precisar que dicha sociedad está participada por un socio privado que cuenta con el 49 por ciento del capital.

La sociedad mixta “Urarte”, creada a su vez por la sociedad urbanística municipal “Areacea, S.A.”, no puede considerarse como apunta el Ayuntamiento como un ente instrumental de aquél pues, tanto la normativa de contratación vigente (artículo 8 de la Ley Foral de Contratos Públicos), como la jurisprudencia comunitaria en la materia, señalan que para que una entidad pueda considerarse ente instrumental de otra deben darse varios requisitos como son: la ausencia de autonomía decisoria, el ejercer un control como el que se dispone sobre sus propios servicios o unidades, el que la mayor parte de su actividad la realice para el ente encomendante y que no haya participación privada en el mismo, aspectos que no concurren en este caso, en el que una empresa privada participa en un 49% del capital de la sociedad mixta.

Por lo que se refiere a la alegación relativa a que pueden surgir dudas respecto a la aplicación de la LFCP a estas sociedades, en línea con lo dicho por la Cámara de Comptos de Navarra en los recientes informes de fiscalización sobre Burlada y Egüés, ha de señalarse que “Urarte” es una sociedad mayoritariamente pública, controlada por tanto por el Ayuntamiento y creada por él para satisfacer necesidades de interés público, como son las del desarrollo urbanístico de la localidad y la promoción, gestión y construcción de viviendas, en distintos regímenes de protección pública, sobre parcelas municipales originariamente integrantes del patrimonio municipal del suelo.

Partiendo de lo anterior, entendemos que la sociedad mixta al ser mayoritariamente pública y primar en su creación y funcionamiento fines de interés público, al desarrollar actividades urbanísticas competencia del Ayuntamiento, tiene la consideración de entidad contemplada en el artículo 2.1 e) de la Ley Foral de Contratos Públicos y está sujeta a sus prescripciones.

Pamplona, 1 de junio de 2009

El Presidente, Luis Muñoz Garde