

del potencial impacto, teniendo en cuenta la documentación del expediente, no se deduce la posible existencia de impactos ambientales significativos que aconsejen someter el proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Por tanto, en virtud del artículo 1.2 del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, la Delegación Provincial en Granada de la Consejería de Medio Ambiente, considera que no es necesario someter al Procedimiento de Evaluación Ambiental Proyecto de construcción de una nueva balsa para almacenamiento de agua en la Contraviesa en los términos municipales de Almegíjar, Cástaras y Torvizcón (Granada).

Granada, 17 de abril de 2006.- El Delegado, Gerardo Sánchez Escudero.

CAMARA DE CUENTAS DE ANDALUCIA

RESOLUCION de 2 de mayo de 2006, por la que se ordena la publicación del Informe de Fiscalización de la Gestión Urbanística de la Empresa de Economía Mixta Somixur, S.A., del Ayuntamiento de Algeciras, 1996-2004.

En virtud de las facultades que me vienen atribuidas por el artículo 21 de la Ley 1/1988, de 17 de marzo, de la Cámara de Cuentas de Andalucía, y del acuerdo adoptado por el Pleno de esta Institución, en la sesión celebrada el día 23 de febrero de 2006,

RESUELVO

De conformidad con el art. 12 de la citada Ley 1/1988, ordenar la publicación del Informe de Fiscalización de la Gestión Urbanística de la Empresa de Economía Mixta Somixur, S.A., del Ayuntamiento de Algeciras, 1996-2004.

Sevilla, 2 de mayo de 2006.- El Consejero Mayor, Rafael Navas Vázquez.

FISCALIZACION DE LA GESTION URBANISTICA DE LA EMPRESA DE ECONOMIA MIXTA SOMIXUR, S.A., DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS (1996-2004)

SL 07/2003

El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, en su sesión celebrada el día 23 de febrero de 2006, con asistencia de todos sus miembros, ha acordado aprobar por unanimidad el Informe de Fiscalización de la Gestión Urbanística de la empresa de Economía Mixta Somixur, S.A., del Ayuntamiento de Algeciras, correspondiente al período 1996-2004.

INDICE

- I. INTRODUCCION
- II. OBJETIVO, ALCANCE Y METODOLOGIA
- III. ANTECEDENTES
- IV. CONSTITUCION DE SOMIXUR, S.A.
- V. GESTION DE SOMIXUR, S.A.
- VI. ACTUACIONES URBANISTICAS
 - VI.1. Prolongación de la Avenida Blas Infante
 - VI.2. El Mirador-La Menacha
 - VI.3. Los Cuarteles
- VII. ENAJENACION DE BIENES
- VIII. CONCLUSIONES
- IX. ESTADOS CONTABLES
- X. ANEXOS
- XI. ALEGACIONES

ABREVIATURAS

BOE	Boletín Oficial del Estado
BSCH	Banco Santander Central Hispano
€	Euros
IPC	Indice de Precios de Consumo
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido
LBEL	Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía
LBRL	Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local
LCAP	Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas
LOTCu	Ley Orgánica 2/1982, de 12 de mayo, del Tribunal de Cuentas
LOUA	Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
LRHL	Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales
LS92	Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
LS98	Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones
m ²	metros cuadrados
m ² /t	metros cuadrados de techo (superficie edificable)
PERI	Plan Especial de Reforma Interior
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
RBEL	Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales
RSCl	Decreto de 17 de junio de 1955, que aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
VPO	Viviendas de Protección Oficial
UTE	Unión Temporal de Empresas

I. INTRODUCCIÓN

1. El Plan de Actuaciones para el ejercicio 2003, aprobado por el Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía el 27 de febrero del mismo año, incluye la realización de un Informe de fiscalización de la gestión urbanística de la empresa de economía mixta SOMIXUR, S.A., del Ayuntamiento de Algeciras.

El municipio de Algeciras está situado en la provincia de Cádiz, tiene una superficie de 86 Km² y una población de derecho, a 1 de enero de 2003, de 108.779 habitantes.

Para la gestión urbanística, el Ayuntamiento constituyó, el 8 de julio de 1994, una Gerencia Municipal de Urbanismo.

2. El Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras, de 10 de febrero de 1984, preveía una unidad de ejecución, UE 5 "Fuerte Santiago", que afectaba a terrenos ocupados por el Ministerio de Defensa, a los antiguos viveros municipales y a una serie de propiedades privadas. En este ámbito de actuación, se consideraba prioritaria la construcción de un nuevo vial de conexión (prolongación de la avenida Blas Infante) que facilitaría, por un lado, una mejor ordenación del tráfico para evitar los estrangulamientos de entrada y salida del centro del casco urbano y, por otro, supondría un primer paso para la renovación urbana de una zona ocupada por instalaciones militares que impedían el normal desarrollo de la ciudad de Algeciras.

El Ayuntamiento, tras la firma de un convenio urbanístico con el Ministerio de Defensa, y para conseguir una mayor operatividad, decide dividir esta unidad de ejecución en dos: 3 UE 1 "Prolongación de la avenida Blas Infante" y 3 UE 2 "Los Cuarteles" que se desarrollarían a través de sus correspondientes Planes Especiales de Reforma Interior (en adelante PERI).

3. Para la ejecución del PERI "Prolongación de la avenida Blas Infante", el Pleno del Ayuntamiento, de 18 de julio de 1996, acuerda constituir una empresa municipal de economía mixta que gestione y ejecute el Plan.

Las empresas de economía mixta constituyen una de las formas de gestión indirecta de los servicios públicos, y se caracterizan porque su capital social pertenece a la Administración pública y a entidades privadas [artículos 156.d) de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, 104 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y 102 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales].

II. OBJETIVO, ALCANCE Y METODOLOGÍA

4. El objetivo de esta auditoría es comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable a la gestión urbanística desarrollada por el Ayuntamiento de Algeciras, a través de la empresa municipal de economía mixta SOMIXUR, S.A. durante los ejercicios económicos 1996-2004.

Aunque, en un principio, estaba previsto centrarse en los ejercicios 2001-2002, las especiales características del urbanismo han hecho necesario que, para poder obtener una visión global de la gestión desarrollada por el Ayuntamiento, a través de SOMIXUR, S.A., la auditoría comprenda toda la actividad realizada desde que se constituyó la empresa hasta la finalización de los trabajos de campo.¹

5. Los procedimientos de auditoría utilizados para la consecución de este objetivo se han dirigido a verificar los siguientes aspectos:

- Si el desarrollo y ejecución de los distintos planes que inciden sobre la actuación de SOMIXUR, S.A., son conformes con el planeamiento general aprobado por el Ayuntamiento.

- El cumplimiento de la legalidad aplicable a los convenios urbanísticos y de gestión formalizados entre el Ayuntamiento y SOMIXUR, S.A., así como si se han llevado a cabo las contrataciones previstas.

¹ Punto 4 modificado por la alegación presentada.

- Si las valoraciones efectuadas de los bienes de la Corporación cedidos o permutados con la empresa pública recogen la totalidad del aprovechamiento urbanístico que el desarrollo del planeamiento haya incluido.

- El destino otorgado a los bienes de propiedad municipal y su adecuación con la finalidad del Patrimonio Municipal del Suelo.

6. La fiscalización se ha desarrollado de conformidad con los principios y normas de auditoría aplicables al Sector Público, y se han realizado las pruebas selectivas y técnicas necesarias para mantener las conclusiones contenidas en el Informe.

7. Para determinar el valor urbanístico y de mercado de determinadas parcelas, locales comerciales, oficinas y garajes, se ha contado con el asesoramiento externo de una empresa de valoraciones.

8. Los trabajos de campo necesarios para obtener las conclusiones de este Informe se han desarrollado desde el 12 de mayo de 2004 hasta el 12 de noviembre del mismo año, principalmente, en las dependencias del Ayuntamiento de Algeciras.

La lectura adecuada de este Informe requiere que se tenga en cuenta el contexto global del mismo. Cualquier abstracción hecha sobre un epígrafe o párrafo concreto pudiera no tener sentido aisladamente considerada.

III. ANTECEDENTES

9. En el Pleno extraordinario del Ayuntamiento, celebrado el 11 de marzo de 1994, se aprueba el Plan Especial de la prolongación de la avenida Blas Infante. Su finalidad principal es desarrollar la estructura del sistema general de comunicaciones, permitiendo un adecuado enlace entre la avenida Blas Infante y el Paseo Marítimo, de forma que se resuelva uno de los principales estrangulamientos del tráfico de entrada y salida del centro urbano.

Los terrenos sobre los que se proyecta la actuación pertenecen: a) al Ministerio de Defensa,

concretamente parte del “Antiguo Cuartel del Calvario” (que se ceden por el Ministerio al municipio para la apertura del sistema viario), b) al Ayuntamiento (la parcela correspondiente a los antiguos viveros municipales) y c) a otros propietarios que, en principio, es necesario expropiar.

10. El arquitecto externo redactor del Plan Especial elabora el pliego de condiciones técnicas que ha de servir para adjudicar su ejecución. En él se incluyen los costes para realizar las expropiaciones, efectuar las obras de urbanización y realojar a los vecinos que ocupaban las viviendas expropiadas. La financiación necesaria para asumir estas inversiones se pensaba obtener con los aprovechamientos urbanísticos de las nuevas parcelas edificables (entre las que se incluyen los antiguos viveros municipales), con una aportación económica del Ministerio de Defensa (como consecuencia de los beneficios que éste obtendría por la mejora de la zona aledaña de “Los Cuarteles”), y con una subvención de la Junta de Andalucía, para construir nuevas viviendas de realojo que tendrían la consideración de protección oficial.

Ante las dificultades existentes para poder adjudicar las obras, pues el Ayuntamiento carecía de consignación presupuestaria y no se encontró ninguna empresa dispuesta a ejecutarlas a cambio de los aprovechamientos urbanísticos, la Corporación decide, en el Pleno de 9 de octubre de 1995, dejar pendiente la aprobación del pliego y la licitación de las obras, y buscar otras soluciones para la ejecución del Plan Especial.

11. En el Pleno de 21 de junio de 1996 se aprueba la creación de una comisión de estudio, compuesta por miembros de la Corporación y personal técnico, para la constitución de una empresa municipal de economía mixta que gestione el citado Plan. Se pretende, pues, buscar un socio privado que entre a formar parte de la sociedad y que esté capacitado para intervenir en el mercado inmobiliario local, y pueda obtener, al mismo tiempo, las mayores plusvalías de las parcelas edificables para financiar la ejecución del Plan Especial.

IV. CONSTITUCIÓN DE SOMIXUR, S.A.

12. El Pleno del Ayuntamiento de Algeciras, en sesión celebrada el 18 de julio de 1996, aprueba: “el proyecto de memoria para la constitución de una sociedad mixta para la ejecución del PERI de la prolongación de la avenida Blas Infante.” En concreto, la finalidad de la empresa de economía mixta consiste en redactar el proyecto de urbanización y el estudio de detalle del Plan Especial, ejecutar las obras de urbanización (preparación del suelo, obras de infraestructura y dotación de servicios), gestionar y explotar las obras y servicios resultantes y construir y promover las edificaciones que se acuerden.

13. El pliego de condiciones que rige la selección del socio privado, se aprueba por el Pleno del Ayuntamiento el 4 de noviembre de 1996. De conformidad con aquél, la empresa que sea seleccionada se debe integrar como socio en la sociedad de economía mixta y se compromete a lo siguiente: a) adquirir el 50% de los terrenos propiedad municipal (antiguos viveros) deducidos los costes de toda la urbanización del Plan, b) suscribir el 50% del capital social, y c) garantizar al Ayuntamiento unos beneficios de explotación de, al menos, 650.885,83 €. Por su parte, la empresa adjudicataria recibirá como honorarios de gestión el 4% del presupuesto global de realización.

Es decir, el capital social de la nueva empresa pública estará representado por el valor de los terrenos de los antiguos viveros municipales y, previamente a la constitución, la entidad seleccionada debe adquirir el 50% del terreno para integrarse en la misma.

14. En todo caso, se debe tener en cuenta que tales terrenos, una vez recalificados, se integran en el Patrimonio Municipal del Suelo (art. 277 LS92) y quedan afectos a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social (art. 280.1 LS92).

15. La valoración de los aprovechamientos urbanísticos contenida en el pliego de condiciones, y que sirve para determinar el valor de los terrenos, es la siguiente:

	€
A) Valor de los antiguos viveros	1.333.465,55
B) Valor de las nuevas parcelas	659.610,79
C) Valor total (A+B)	1.993.076,34
D) Coste de la urbanización	1.083.159,00
E) Valor sin urbanizar (C-D)	909.917,34
F) 50% del valor de los terrenos (50% E)	454.958,67

cuadro nº 1

En el Boletín Oficial del Estado de 15 de noviembre de 1996 se publica el concurso para la selección del socio privado. Dentro del plazo establecido para recibir las proposiciones, solo se presenta la oferta de una unión temporal de empresas compuesta por ALDIA, S.L. y Compañía Ceutí de Inversiones, S.A. Tras los trámites administrativos oportunos, el Pleno del Ayuntamiento de 14 de febrero de 1997 selecciona como socio a la citada UTE.

16. No obstante, antes de la adjudicación, concretamente el 31 de enero de 1997, el Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento acuerda la aprobación inicial del proyecto de Modificación del Plan Especial de la prolongación de la avenida de Blas Infante, pues en el ámbito de actuación han aparecido restos arqueológicos que es necesario mantener y, consecuentemente, se deben ajustar las determinaciones urbanísticas del instrumento de planeamiento.

Por consiguiente, con anterioridad a la selección, las condiciones urbanísticas iniciales contenidas en el pliego de condiciones, y que servían para determinar el capital social de la empresa, habían cambiado, por lo que la Corporación debía haber paralizado cautelarmente las actuaciones y no proceder a adjudicar el concurso.

17. Como consecuencia de la aparición de las ruinas meriníes, y antes de que se proceda a la constitución formal de la empresa, se efectúa una nueva valoración de los aprovechamientos urbanísticos, pues ya no es posible edificar en las nuevas parcelas previstas, de forma que el aprovechamiento se debe concentrar, en la medida de lo posible, en la parcela de los antiguos viveros.

La nueva valoración de los aprovechamientos es la siguiente:

	€
Valor reajustado de los viveros	1.684.071,98
A) Valor total reajustado	1.684.071,98
B) Coste de la urbanización	1.083.059,88
C) Valor sin urbanizar (A-B)	601.012,10
D) 50% valor de los terrenos (50% C)	300.506,05

cuadro nº 2

18. Ante esta situación, y teniendo en cuenta que el valor de los aprovechamientos urbanísticos sería menor al previsto inicialmente, la Compañía Ceutí de Inversiones, S.A. renuncia a la participación en la empresa pública, por escrito de 23 de abril de 1997. La Comisión Municipal de Gobierno, el 25 de abril de 1997, aprueba las nuevas valoraciones y acepta la citada renuncia, así como la participación única de ALDIA, S.L. que asume la globalidad de las obligaciones solidarias derivadas de la adjudicación.

19. Por escritura pública del 28 de abril de 1997, el Ayuntamiento de Algeciras y “Alpresa y Díaz, S.L.” (ALDIA, S.L.) constituyen la Sociedad Mixta de Urbanización, S.A. (SOMIXUR, S.A.). El capital social de la empresa se fija en 601.012,10 €, que corresponde al valor de los terrenos aportados por el Ayuntamiento y de los que previamente, en la misma escritura, ALDIA, S.L. ha comprado el 50%. Es decir, el Ayuntamiento ingresa en tesorería 300.506,05 € por la venta de la mitad de los terrenos de los antiguos viveros y la otra mitad la aporta para la constitución de la empresa SOMIXUR, S.A..

20. En opinión de la Cámara de Cuentas, al haberse producido una modificación sustancial de las previsiones financieras incluidas en el pliego de condiciones publicado en el BOE, la Corporación local debería haber paralizado cautelarmente la tramitación del expediente. Para el caso de que ya se hubiese perfeccionado el contrato, por haberse notificado la adjudicación, se debería haber acordado su resolución (art. 60.1 LCAP) y convocar un nuevo procedimiento de licitación, con las nuevas condiciones recogidas tras la modificación del pliego de cláusulas administrativas particulares (STS 20-11-1998).

Por otro lado, esta Institución considera que se ha vulnerado el artículo 34 del Reglamento de Contratos del Estado que establece: “las declaraciones contenidas en los pliegos de cláusulas no podrán ser modificadas por los correspondientes contratos”, pues en el pliego publicado se señala que la aportación al capital social será de 454.958,67 € (cuadro nº 1) y en la escritura de constitución la aportación se concreta en 300.506,05 € (cuadro nº 2).

De lo anterior se desprende, además, que el Ayuntamiento ha dejado de percibir 154.452,62 €:

APORTACIÓN DEL SOCIO		
Pliego de condiciones	Constitución de la Sociedad	Diferencia
454.958,67	300.506,05	154.452,62

cuadro nº 3

V. GESTIÓN DE SOMIXUR, S.A.

21. La empresa de economía mixta, que a tenor de lo dispuesto en la Disposición Adicional 6ª de la LCAP ha de sujetarse en su gestión a los principios de publicidad y libre concurrencia, se constituye con un objeto preciso y claro: posibilitar la financiación de parte de las inversiones necesarias para ejecutar el PERI de la prolongación de la avenida Blas Infante con la gestión de los aprovechamientos urbanísticos de la unidad de actuación. En tal sentido, el artículo 2 de los Estatutos establece: “Constituye el objeto social la ejecución urbanística del plan denominado prolongación de la avenida Blas Infante y de sus aprovechamientos urbanísticos y el asignado a la parcela municipal de los viveros”.

No obstante, con posterioridad, este objeto se ha ampliado para poder acometer cualquier otra actuación urbanística que el órgano competente del Ayuntamiento le encomiende. Ya en el Consejo de Administración celebrado el 17 de septiembre de 1997, recién constituida la sociedad, el representante de la empresa ALDIA, S.L. pone de manifiesto la conveniencia de ampliar las actuaciones de SOMIXUR, S.A. a otras parcelas para la construcción de viviendas, así como actuar en los aprovechamientos municipales del PERI “Los Cuarteles”. No obstante lo

anterior, en aquel momento los técnicos municipales dejaron constancia de que el objeto social únicamente incidía en el Plan Especial de la prolongación de la avenida Blas Infante, si bien el Secretario de la Corporación dejó abierta la posibilidad de ampliación citada, siempre y cuando se aprobase en el Consejo de Administración.

Finalmente, los Estatutos de la empresa se modifican el 3 de marzo de 1999, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento.

22. A su vez, y dada la trascendencia pública de la actuación urbanística que SOMIXUR, S.A. ha ido asumiendo de forma paulatina, y que no estaba prevista inicialmente, ha sido necesario modificar la participación social, para que el Ayuntamiento fuese socio mayoritario. Así, en el Pleno de 28 de abril de 2000 se aprueba la adquisición de diez acciones a ALDIA, S.L., por 6.010,12 €, de forma que el Ayuntamiento pasa a tener el 51% del capital de la empresa de economía mixta.

23. En este sentido, se debe tener en cuenta que ALDIA, S.L., como empresa adjudicataria del concurso, se comprometió a garantizar al Ayuntamiento de Algeciras unos beneficios de explotación de, al menos, 650.885,83 € por la actuación de la prolongación de Blas Infante. De esta cantidad el Ayuntamiento sólo ha recibido 153.258,09 €.

Por su parte ALDIA, S.L. sí ha obtenido, de conformidad con lo estipulado en el pliego de cláusulas, y según certificación expedida por SOMIXUR, S.A., el 4% del presupuesto global de realización de los ejercicios 1998 a 2004, que asciende a 3.283.333,67 € (sin IVA).

24. También se debe reseñar que el domicilio social de la empresa, donde se celebran las Juntas Generales de Accionistas y los Consejos de Administración, es la dirección del Ayuntamiento de Algeciras (calle Alfonso XI, nº 12). SOMIXUR S.A. no tiene ni ha tenido oficinas ni un centro de trabajo propio, de forma que toda la documentación de la empresa pública, archivos, registros, etc., se encuentra en las oficinas de ALDIA S.L. (calle José Antonio nº1).

25. Desde su constitución, SOMIXUR, S.A. sólo ha tenido cinco trabajadores. El 5 de noviembre de 2004, la plantilla estaba compuesta por cuatro personas: tres auxiliares administrativos y un vigilante. Las remuneraciones percibidas por los empleados en concepto de sueldos y salarios, en todos los ejercicios objeto de auditoría, ascienden a 239.426,59 €:

EJERCICIO	SUELDOS Y SALARIOS	€
1998		3.131,25
1999		12.324,18
2000		16.599,00
2001		15.785,40
2002		44.540,56
2003		68.446,25
2004		78.599,95
TOTAL		239.426,59

cuadro nº 4

Los gastos financieros que ha asumido la sociedad de economía mixta para hacer frente a su actividad inversora y de promoción de viviendas, se sitúan, según la propia sociedad, en 4.104.221,37 €.

26. El plazo de duración de la empresa es de ocho años, y a pesar de que el artículo 111 del RSCL prevé que una vez expirado el periodo de duración de este tipo de sociedades el activo y pasivo reviertan a la Entidad local, los Estatutos establecen que “el capital existente a la finalización de la vida de la sociedad, se repartirá entre los socios según su capital social”. Consecuentemente, cuando se produzca la disolución de la empresa al socio privado, ALDIA, S.L., le corresponderá el 49% de los activos de la misma.

En el Consejo de Administración de 13 de febrero de 2003, el representante de ALDIA, S.L. plantea al Ayuntamiento la propuesta de escisión de la sociedad. Con posterioridad, esta cuestión se ha tratado en otros Consejos de Administración.

VI. ACTUACIONES URBANÍSTICAS

27. La gestión urbanística de la empresa SOMIXUR, S.A., a efectos del presente informe de auditoría, se puede agrupar en las siguientes actuaciones (anexo I):

- A) Prolongación de la avenida Blas Infante
- B) El Mirador-La Menacha
- C) Los Cuarteles

VI.1 PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA BLAS INFANTE

28. Para llevar a cabo el desarrollo urbanístico del PERI de la prolongación de la avenida Blas Infante, el Ministerio de Defensa ha cedido parte del antiguo Cuartel del Calvario, el Ayuntamiento ha aportado los terrenos de los antiguos viveros municipales (pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo) y se ha expropiado a los demás propietarios incluidos en la unidad de actuación (anexo II).

29. El expediente de expropiación lo ha tramitado la Corporación y el pago del justiprecio (467.772,30 €) lo ha efectuado, en unos casos, mediante su abono en metálico y, en otros, a través de la entrega de futuros locales que se construirían en el edificio Centro Blas Infante (§ 75).

30. Además, el Ayuntamiento ha tenido que realojar a los inquilinos de las viviendas expropiadas, para lo cual les ha otorgado una compensación económica o les ha arrendado provisionalmente una vivienda y, posteriormente, ha promovido -en la carretera de "El Rinconcillo"- un edificio de 32 viviendas de protección oficial, en régimen especial de alquiler, para los afectados. Así, la Corporación firmó, al menos, 21 contratos de arrendamiento para el realojo de los inquilinos de las viviendas expropiadas hasta que se dispusiese de las de protección oficial. Esta situación, que se inició en el año 1996, se ha prolongado hasta 2003 y ha supuesto un gasto para el Ayuntamiento de 505.922,60 €.

31. La construcción de estas viviendas, según informe del Interventor del Ayuntamiento, ha sido financiada íntegramente por la Corporación municipal, mediante un préstamo hipotecario suscrito con el BSCH (735.638,82 €) y con recursos propios (43.126,40 €). El coste total de las obras de construcción ha ascendido a 778.765,22 €.

El préstamo se le concede al Ayuntamiento en su condición de promotor, y se encuentra sometido a las medidas de financiación de viviendas protegidas (reguladas, en ese momento, por

el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre). La garantía recae sobre el edificio a construir y se establece la obligación de acreditar, de forma fehaciente, que la Junta de Andalucía subvencionará este préstamo. Si bien, como ésta finalmente no lo hizo, ha sido necesario efectuar una novación, para que SOMIXUR S.A. afiance solidariamente a la Corporación, respondiendo en la misma forma y extensión que ésta de todas las cantidades que adeude a la entidad financiera.

32. A raíz de ello, el Ayuntamiento de Algeciras y SOMIXUR, S.A. suscriben, el 15 de abril de 1999, un convenio para la gestión y administración de las viviendas de realojo y de otras viviendas sociales situadas en los terrenos del antiguo Matadero, en virtud del cual la empresa de economía mixta se compromete a prestar determinados servicios -estudio económico financiero, asesoramiento técnico, financiación de la actuación, etc.- y a cambio percibirá un 14% del presupuesto de gasto de la promoción de las viviendas. Según certificado del Interventor del Ayuntamiento, las cantidades abonadas a la empresa, como consecuencia de la citada gestión, se sitúan en 154.150,55 €.

Por último, el Ayuntamiento también ha asumido, con cargo a su propio presupuesto, los gastos de las obras de demolición, tanto de las viviendas expropiadas como del antiguo cuartel cedido por el Ministerio de Defensa (70.195,82 €).

33. En suma, los gastos imputados a los presupuestos del Ayuntamiento y la Gerencia Municipal de Urbanismo por la prolongación de la avenida Blas Infante ascienden, al menos, a 1.976.806,49 € (que se detallan en el siguiente cuadro), mientras que el socio privado aporta 300.506,05 €.

€	
GASTOS	
Expropiaciones (§ 29)	467.772,30
Realojo (§ 30)	505.922,60
Viviendas VPO (§ 31)	778.765,22
Servicios de gestión (§ 32)	154.150,55
Demoliciones (§ 32)	70.195,82
Total	1.976.806,49

cuadro nº 5

Urbanización de la prolongación de la avenida Blas Infante

34. Las obras de urbanización de la prolongación de la avenida Blas Infante han sido gestionadas por SOMIXUR, S.A., de conformidad con su objeto social (anexo III). La adjudicación se realiza por concurso y se selecciona a la empresa Construcciones, Asfaltos y Control, S.A. (CONACON), por 900.491,32 € (IVA excluido) y el contrato se firma el 19 de agosto de 1997. Las obras se han visto, en todo momento, afectadas por la aparición de los restos arqueológicos y se ha tenido que adaptar o modificar el trazado de la nueva avenida. Como consecuencia de estas alteraciones el presupuesto de contrata se ha incrementado en 106.337,74 € (sin IVA), que han sido asumidos íntegramente por el Ayuntamiento, mediante la entrega de los terrenos de la manzana nº 1 del PERI "Los Cuarteles" (§ 64 y 66).

El coste final de las obras de urbanización, certificado por los técnicos municipales, se sitúa en 1.006.829,06 € (excluido IVA).

Edificio "Centro Blas Infante"

35. La parcela de los antiguos viveros, que pasó a ser propiedad de SOMIXUR, S.A. (por aportación como capital social), tiene una superficie de 1.575 m² y una edificabilidad de 11.841 m² (9.520 m² de residencial, 1.184 m² de comercial y 1.137 m² de oficinas). En ella, la empresa de economía mixta ha promovido la construcción de un edificio denominado "Centro Blas Infante", constituido por 86 viviendas (que no tienen la consideración de promoción pública), 34 locales, 103 plazas de garajes y 39 trasteros.

En el Consejo de Administración de 16 de junio de 1997, se acuerda gestionar el nuevo edificio en régimen de cooperativa que se denominará "Puerta de Gibraltar, sociedad cooperativa andaluza". Dicha sociedad se constituye el 3 de julio de 1997 con la asistencia de los socios promotores entre los que están, entre otros, el Secretario y el Interventor del Ayuntamiento, una empleada de ALDIA, S.L. (que será la Presidenta de la cooperativa) y uno de los socios de BUPASA (Bueno, Pérez y Ayud, S.A.), empresa

que posteriormente ejecuta las obras de construcción del edificio.

36. El 17 de septiembre de 1997, SOMIXUR vende a la cooperativa, representada por su presidenta, los terrenos de los antiguos viveros por 1.534.769,86 € (sin IVA). En el mismo acto se celebra un contrato de arrendamiento de servicios para la gestión de la actuación urbanística, asesoramiento, captación de socios, gestión financiera y tributaria, etc. Por dicha gestión la empresa de economía mixta obtiene, en concepto de honorarios, la propiedad de todos los locales comerciales y oficinas, además de 11 plazas de garaje.

37. Ahora bien, se debe tener en cuenta que, de conformidad con la modificación del Plan Especial, la superficie destinada a locales comerciales y oficinas era de 2.321 m², pero en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal se refleja la superficie destinada a locales comerciales en 757 m², por lo que la empresa no obtiene por su gestión los 2.321 m² inicialmente previstos sino 3.080 m²:

	m ²	
	Previsto	Escriturado
Locales comerciales	1.184	1.941
Locales para oficinas	1.137	1.139
Total	2.321	3.080

cuadro nº 6

La construcción del edificio se adjudica a BUPASA (precisamente uno de los socios de esta empresa es miembro del Consejo Rector de la cooperativa), según contrato firmado el 17 de julio de 1998, por un importe de 4.620.827,95 € (sin IVA).

38. La gestión de la cooperativa ha estado salpicada de problemas y complicaciones, y los cooperativistas han denunciado diversas irregularidades (retraso en la legalización del libro de registro de socios y el de contabilidad, falta de información sobre los nuevos socios, alteraciones en el número de orden de antigüedad, adjudicación de plazas de garajes a personas que no eran cooperativistas, etc.). En todo caso, SOMIXUR, S.A. y la cooperativa llegan a un acuerdo transaccional (sic), el 4 de junio de 2002, por el que ponen fin a las discrepancias existentes, y las partes declaran no tener nada que reclamarse.

39. La empresa de economía mixta ha obtenido 22 locales comerciales con una superficie de 1.941 m², 12 locales para oficinas con 1.139 m² y 11 plazas de garaje. De ellos, SOMIXUR, S.A. ha vendido a ALDIA, S.L. 13 locales comerciales y todas las oficinas y garajes; al Ayuntamiento de Algeciras le ha entregado, como dación en pago a cuenta de dividendos, seis locales comerciales, y los restantes locales fueron gestionados directamente por la sociedad mixta (§ 36, 74, 75 y 76).

Consecuencias para el Ayuntamiento

40. El Ayuntamiento de Algeciras, como consecuencia de la gestión de la empresa SOMIXUR, S.A. en la prolongación de la avenida Blas Infante, ha obtenido ingresos, bienes inmuebles e infraestructuras por 2.539.864,46 €, y ha asumido gastos y entregado bienes municipales por 3.767.216,21 €:

EL AYUNTAMIENTO OBTIENE INGRESOS, BIENES E INFRAESTRUCTURAS		EL AYUNTAMIENTO ASUME GASTOS Y ENTREGA BIENES	
Ingreso por venta a ALDIA (§ 19)	300.506,05	Gastos (cuadro 5)	1.976.806,49
Beneficio de explotación ALDIA (§ 23)	153.258,09	Valor de los viveros (cuadro 2)	1.684.071,98
Viviendas VPO (§ 31)	778.765,22		
Vial de la prolongación de Blas Infante (§ 34)	1.006.829,05	Mayor coste de urbanización (§ 34)	106.337,74
Capital social de SOMIXUR, S.A. (§19)	300.506,05		
TOTAL	2.539.864,46	TOTAL	3.767.216,21

cuadro nº 7

VI.2. EL MIRADOR-LA MENACHA

41. A pesar de que la empresa municipal se había constituido con una finalidad concreta: posibilitar la ejecución del Plan Especial de la prolongación de la avenida Blas Infante, el Pleno del Ayuntamiento aprueba, el 9 de junio de 1998, un convenio con SOMIXUR, S.A. para el desarrollo de La Menacha-El Mirador. Se pretende construir un complejo social y deportivo (que incluye un nuevo estadio de fútbol) en unos terrenos situados en un paraje denominado “La Menacha” (en las afueras del casco urbano de Algeciras) y financiar tal actuación con la recalificación de los terrenos del antiguo campo de fútbol, situado en una zona bastante céntrica de la ciudad.

SOMIXUR, S.A., se obliga a realizar el proyecto técnico y financiar las obras necesarias para la construcción del complejo social y deportivo (Estadio Municipal, aparcamiento, campo de fútbol de entrenamiento, pistas polideportivas, de tenis, piscinas, etc.). El Ayuntamiento, por su parte, se compromete a recalificar los terrenos del antiguo campo de fútbol y entregarlos como parte del pago -libres de cargas, gravámenes, ocupantes y gastos- a la empresa de economía mixta, así como abonar la diferencia existente entre la inversión prevista y el valor de aquéllos.

42. En un principio, el coste del anteproyecto del complejo social y deportivo se estableció en 5.228.985,62 €; sin bien, posteriormente, la cantidad se situó en 5.694.589,70 €. Los estudios económicos que constan en los expedientes administrativos se desglosan de la siguiente manera:

ESTUDIO ECONÓMICO INICIAL		ESTUDIO ECONÓMICO DEL CONVENIO	
Ejecución de obras	4.518.876,47	Estudio geotécnico	12.219,18
Honorarios técnicos	352.472,37	Importe máximo de las obras	5.173.376,20
Gastos financieros	156.521,95	Honorarios técnicos	352.472,37
Total	5.027.870,79	Gastos financieros	156.521,95
Gestión (4%)	201.114,83		
Total	5.228.985,62	Total	5.694.589,70

cuadro nº 8

43. Por su parte, el Arquitecto municipal, el 11 de febrero de 1998, tasa los terrenos del antiguo campo de fútbol "El Mirador" en 5.747.178,25 €, al prever un aprovechamiento urbanístico de 45.000 m²/t (37.500 m² de residencial y 7.500 m² comercial).

Con posterioridad, el 4 de mayo de 1998, el Arquitecto municipal efectúa una nueva valoración de los citados terrenos en 5.273.881,22 €. En el informe se afirma: "se trata de una valoración potencial que queda supeditada a la aprobación del Plan General". Igualmente, se mantiene que "una vez aprobada la ordenación definitiva debería revisarse el valor de los terrenos en función de los usos contemplados y su situación...".

Asimismo, cuando se refiere al complejo social y deportivo de La Menacha señala: "El nivel de anteproyecto no permite valorar con certidumbre el importe total de las obras, por lo que se transcribe el reflejado en el presupuesto del mencionado anteproyecto, que se deberá ajustar al que resulte del proyecto de ejecución".

44. Finalmente, en el convenio suscrito el 18 de junio, entre SOMIXUR, S.A. y el Ayuntamiento, las prestaciones de las partes quedan establecidas de la siguiente forma:

PRESTACIONES INICIALES DE LAS PARTES			
Obligaciones del Ayuntamiento		Obligaciones de Somixur	
1. Transmisión de los terrenos	5.273.881,22	1. Realizar obras	5.694.589,70
2. Recalificación de los terrenos	-		
3. Abonar, en su caso, la diferencia	-		

cuadro nº 9

Ejecución de las obras en La Menacha

45. La construcción del complejo social y deportivo de La Menacha se pensaba realizar de forma paulatina, en tres fases. La primera, incluye el nuevo estadio de fútbol y las zonas de aparcamientos, y las dos siguientes recogen las demás instalaciones previstas en el anteproyecto (campo de entrenamiento, campo de fútbol con césped artificial, dos pistas polideportivas, dos de tenis, tres piscinas, parque infantil, zona de descanso y recreo, club social, vestuarios, circuito de *footing*, mobiliario urbano, gimnasio, etc.).

La adjudicación de la primera fase la efectúa el Alcalde del Ayuntamiento de Algeciras, en su condición de Presidente de SOMIXUR, S.A., a la empresa Construcciones, Asfaltos y Control, S.A. (CONACON), y el contrato se firma el 17 de septiembre de 1998, por un importe de

3.764.989,77 € (excluido IVA). Previamente, se habían adjudicado los movimientos de tierras, el 30 de junio de 1998, a la empresa Sánchez Domínguez, por un importe de 236.961,81 € (sin IVA).

46. Solamente el coste de esta primera fase, certificado por los técnicos correspondientes, sin incluir los movimientos de tierras, se sitúa en 5.704.177,83 € (excluido IVA). Según los informes técnicos, las razones que justifican este importante incremento son: cambios en la cimentación y en la estructura a consecuencia de la naturaleza del terreno, aumentos de mediciones, etc. El Pleno del Ayuntamiento de 5 de septiembre de 2000, a pesar de esta importante desviación, aprueba la propuesta de liquidación presentada con los informes favorables del Arquitecto municipal, el Secretario y el Interventor.

€	
Importe estimado de las tres fases	Importe final de la primera fase
5.694.589,70	5.704.177,83
	236.961,81
5.694.589,70	5.941.139,64

cuadro nº 10

47. Con posterioridad, en el Pleno de 29 de junio de 2000, se acuerda sustituir las instalaciones previstas en la segunda y tercera fase (campo de entrenamiento, campo de fútbol con césped artificial, dos pistas polideportivas, dos de tenis, tres piscinas, parque infantil, zona de descanso y recreo, club social, vestuarios, circuito de *footing*, mobiliario urbano, gimnasio, etc.) por un ingreso en efectivo de 1.291.386,60 € para destinarlos a otras instalaciones deportivas solicitadas por el Gerente del Patronato Municipal de Deportes.

Actuaciones en el antiguo campo de fútbol

48. La parcela en la que estaba situado el antiguo campo de fútbol se segrega en dos fincas independientes que en el vigente PGOU, de 21 de diciembre de 2001, coinciden con dos unidades de ejecución: 3 UE 1 “Los Ladrillos” y 3 UE 2 “El Mirador”. La primera tiene una superficie de 3.945m², está destinada a equipamiento público y en ella se pretende construir un edificio singular de carácter público que se convierta en referente visual para la bahía de Algeciras. La segunda, con una superficie de 25.471 m², se destina a equipamiento comercial de carácter privado, con una edificabilidad de 40.000 m² y se prevé la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento (anexo IV).

49. La valoración de estos terrenos, efectuada por una empresa externa (contratada por la Cámara de Cuentas), que incluye los aprovechamientos urbanísticos que, a la postre, ha permitido el Plan General de Ordenación Urbana aprobado, y sin computar el 10% de cesión para el Ayuntamiento, es la siguiente:

	€	
	VALOR DE PERMUTA	VALOR DE TASA-CIÓN
“Los Ladrillos”	-	(1)
“El Mirador”	-	12.553.316,98
TOTAL	5.273.881,22	12.553.316,98

cuadro nº 11

(1) Dependerá de la calificación que se le otorgue

50. El 28 de julio de 1999, SOMIXUR, S.A. vende a HIPERCOR una de las fincas segregadas, que actualmente coincide con la UE 2 “El Mirador”, con un aprovechamiento urbanístico de 40.000 m²/t, para la construcción de un centro comercial HIPERCOR y tiendas EL CORTE INGLÉS, S.A. por la cantidad de 9.616.193,67 € (excluido IVA). La venta se formaliza en escritura pública el 15 de enero de 2002, y la sociedad de economía mixta obtiene unas plusvalías de 4.342.312,45 €, además de la propiedad de los terrenos de “Los Ladrillos”.

En la finca vendida a HIPERCOR, que en la actualidad coincide con la 3 UE 2 “El Mirador”, se ha construido un gran centro comercial, al que se le ha concedido la licencia de apertura el 13 de diciembre de 2002.

51. El Ayuntamiento de Algeciras no ha obtenido la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico en esta unidad de ejecución. Como la edificabilidad es de 40.000 m², a la Administración municipal le corresponden, al menos, 4.000 m², por lo que la Corporación local debe exigirle a SOMIXUR, S.A la compensación económica equivalente al 10% de cesión, tasada -según la empresa externa de valoraciones- en 1.394.800 € (arts. 54.2 y 64.1 LOUA).

A su vez este hecho, desde el momento que conlleva un menoscabo del patrimonio municipal, pudiera ser considerado como responsabilidad contable al amparo de los artículos 15 y 38 de la LOTCu.

52. El resto de la parcela del antiguo campo de fútbol se encuentra incluida en la unidad de ejecución 3 UE 1 “Los Ladrillos”, y pertenece actualmente a SOMIXUR, S.A.

El 27 de octubre de 1999, la empresa de economía mixta convocó un concurso de arquitectura para la ordenación de este ámbito de actuación que permitiera la construcción de una torre de usos mixtos, con una altura máxima de 20 plantas y una superficie construida de 10.635 m². La selección recayó en un proyecto para la construcción de un edificio emblemático denominado “La Torre del Milenio”, en el que se preveía un uso residencial, comercial y de ofici-

nas. La convocatoria de este concurso ha supuesto para la sociedad de economía mixta un coste de 24.802,75 € para hacer frente, principalmente, a los premios y accésit otorgados.

53. Esta actuación quedó suspendida, pues aunque la aprobación provisional del PGOU, efectuada por el Ayuntamiento de Algeciras, destinaba esta unidad de ejecución a uso residencial, la aprobación definitiva del Plan General realizada por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes consideró que, debido al elevado grado de edificabilidad, el suelo debía destinarse a sistema general de equipamiento público y, consecuentemente, no podía ser apto para uso residencial.

Al finalizar esta auditoría, el uso de esta unidad de ejecución sigue siendo equipamiento público.

Consecuencias para el Ayuntamiento

54. El Ayuntamiento de Algeciras, como consecuencia de la gestión de SOMIXUR, S.A. en esta actuación urbanística, ha obtenido ingresos e infraestructuras, al menos, por 7.232.526,24 € y ha entregado bienes municipales valorados, de forma provisional, en 5.273.881,22 €:

EL AYUNTAMIENTO OBTIENE INGRESOS E INFRAESTRUCTURAS		EL AYUNTAMIENTO ENTREGA BIENES	
Coste de la 1ª fase (cuadro nº 10)	5.941.139,64	Antiguo campo de fútbol (§ 43 y 44)	5.273.881,22
Ingreso en efectivo (§ 47)	1.291.386,60		
TOTAL	7.232.526,24	TOTAL	5.273.881,22

€
cuadro nº 12

55. No obstante, y sin perjuicio de la cuantificación que, en su caso, se realice cuando se proceda a la liquidación de la Sociedad, tales bienes, una vez recogido el aprovechamiento urbanístico otorgado por el PGOU, tienen un valor de, al menos, 12.553.316,98 €, pues no se computa el correspondiente a “Los Ladrillos” que dependerá de la consideración que establezca el Plan General (cuadro nº 11).

Además, el Ayuntamiento no ha obtenido el 10% de cesión obligatoria (art. 14 LS98), cuya compensación económica debe asumir SOMIXUR, S.A., y que se puede cifrar en, al menos, 1.394.800 €.²

56. Por su parte, la empresa de economía mixta ha asumido gastos por, al menos, 7.232.526,24 € y ha vendido parte de los terrenos permutados con el Ayuntamiento por 9.616.193,63 €, según el precio que figura en escritura pública:

SOMIXUR, S.A.		
Recibe terrenos	Vende parte de los terrenos	Asume gastos
5.273.881,22	9.616.193,63	7.232.526,24

€
cuadro nº 13

VI.3. LOS CUARTELES

57. Como se ha puesto de manifiesto con anterioridad, la unidad de ejecución UE 5 “Fuerte Santiago”, prevista en el PGOU de 19 de febrero de 1984, tras la firma de un convenio urbanístico con el Ministerio de Defensa en 1988, se divide en dos unidades: 3 UE 1 “Prolongación de la avenida Blas Infante” y 3 UE 2 “Los Cuarteles”. En esta última, con una superficie aproximada de 48.507 m², se incluyen los terrenos ocupados por instalaciones militares que dificultaban el desarrollo urbanístico del centro de la ciudad (Cuartel Fuerte Santiago, Cuartel del Calvario, Brigada del Estrecho, Cuartel de Intendencia, Pabellones y Patronato de Casas Militares...).

El Plan Especial de Reforma Interior que desarrolla esta unidad, se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de 8 de julio de 1994; si bien, posteriormente y como consecuencia de la aparición de las ruinas meriníes, fue necesario modificarlo para mantener los criterios fundamentales de la ordenación y los restos arqueológicos.

² Punto 55 modificado por la alegación presentada.

58. La modificación se aprueba el 25 de agosto de 1997, y la Corporación inicia conversaciones con el Ministerio para adaptar el convenio urbanístico inicial, de 28 de julio de 1988, a la nueva realidad. En un principio, la propuesta del Ayuntamiento, de 2 de diciembre de 1998, disminuía algo la edificabilidad del sector y aumentaba el número de viviendas; por su parte, Defensa proponía incrementar todavía más las viviendas, para poder materializar íntegramente la edificabilidad prevista. Finalmente, el convenio urbanístico se firma el 26 de febrero de 1999, y las partes se obligan a lo siguiente: a) El Ayuntamiento a modificar el Plan Especial y contemplar una edificabilidad en los terrenos militares de 69.000 m² que permita la construcción de 620 viviendas, así como recoger la cesión del aprovechamiento urbanístico municipal (8.560 m²/t); b) El Ministerio de Defensa a entregar al municipio la posesión del antiguo Cuartel de Intendencia para su mantenimiento, conservación y vigilancia, y a transmitir la parcela correspondiente al aprovechamiento urbanístico municipal y las dedicadas a espacios libres, una vez desalojadas las unidades militares que las ocupan:

	m ²		
	1988	1998	1999
Edificabilidad	79.400	69.000	69.000
Viviendas	377	440	620
Cesión del 10%	-	8.560	8.560
Edificabilidad total	79.400	77.560	77.560

cuadro nº 14

59. El Pleno del Ayuntamiento, de 12 de noviembre de 1999, aprueba suscribir un convenio

con SOMIXUR, S.A. para la gestión de los documentos de planeamiento y la adquisición de los terrenos del Ministerio de Defensa en “Los Cuarteles”. La empresa de economía mixta se compromete a prestar una serie de servicios (desvíos de líneas eléctricas, telefónicas, agua, topografía, sondeos...), asesorar a la Corporación en las ofertas para la adjudicación de los terrenos, gestión de autorizaciones administrativas y adelantar, en su caso, la financiación necesaria para su realización. Por la prestación de los servicios recibirá, como máximo, el 14% del presupuesto de gastos, y por la gestión y adquisición del suelo el 5% del precio de los terrenos. La empresa SOMIXUR, S.A. ha percibido del Ayuntamiento por estas gestiones 12.804,27 €.

Se debe recordar que ya en el Consejo de Administración de 17 de septiembre de 1997, recién constituida la empresa de economía mixta, el representante de ALDIA, S.L. había puesto de manifiesto la conveniencia de extender las actuaciones de la sociedad pública al sector de “Los Cuarteles”, y que en el de 30 de junio de 1998, el mismo representante había insistido en obtener, a la mayor brevedad posible, la cesión de los terrenos de la manzana nº 1 de “Los Cuarteles” para agilizar los planes del sector.

60. El Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el convenio celebrado con el Ministerio, aprueba definitivamente la modificación del PERI “Los Cuarteles” el 3 de abril de 2000 y, posteriormente, el proyecto de compensación, el 14 de agosto, que incluye el siguiente desarrollo (anexo V).

USOS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
Manzana 1 (residencial)	1.355,50 m ²	8.560 m ² /t
Manzana 2 (residencial)	9.046,59 m ²	43.386 m ² /t
Manzana 3 (residencial)	1.925,36 m ²	14.304 m ² /t
Manzana 4 (residencial)	529,00 m ²	5.655 m ² /t
Manzana 5 (residencial)	529,00 m ²	5.655 m ² /t
Manzana 6 (equipamiento)	4.168,57 m ²	
Equipamiento docente	3.140,66 m ²	
Espacio libre peatonal	6.604,84 m ²	
Plaza pública	4.106,65 m ²	
Resto de espacios libres	6.020,28 m ²	
TOTAL	37.426,45 m²	77.560 m²/t

cuadro nº 15

61. En el Pleno de 28 de abril de 2000 se aprueba la adquisición por el Ayuntamiento de diez acciones de SOMIXUR, S.A. al socio privado ALDIA, S.L., por 6.010,12 €, de forma que la Entidad local se convierte en socio mayoritario, al tener el 51% del capital de la empresa.

62. SOMIXUR, S.A. -participada ya mayoritariamente por el Ayuntamiento de Algeciras- realiza un convenio con el Ministerio de Defensa, el 2 de agosto de 2000, para la compra de las parcelas edificables de la unidad de actuación "Los Cuarteles", que se eleva a escritura pública el 18 de octubre de 2000. El Ministerio se compromete a transmitir a SOMIXUR, S.A. las manzanas 2, 3, 4 y 5 por 12.785.792,39 € (11.022.234,82 € más IVA), que se pagarán, inicialmente, el 25% y con posterioridad el 75% restante. En un anexo al convenio, se aclara que las demás parcelas se ceden al Ayuntamiento; en concreto, la manzana nº 1 (que le corresponde por cesión del aprovechamiento urbanístico), la manzana nº 6 (destinada a equipamiento comunitario) y los terrenos para equipamiento docente y espacios públicos.

Para la compra de las cuatro manzanas (nº 2, 3, 4 y 5) la empresa de economía mixta solicitó, el 1 de agosto de 2000, una póliza de crédito al BSCH por importe de 3.196.448,09 € para hacer frente al 25% del precio pactado, garantizada de forma solidaria por ALDIA, S.L. y GESTIMES, S.L (Empresas que más adelante han constituido el grupo inmobiliario Aldía). Con posterioridad, SOMIXUR, S.A. ha obtenido una serie de préstamos con garantía hipotecaria, de la misma entidad financiera, para abonar el coste total de los terrenos.

63. A través de la empresa pública de economía mixta, el grupo empresarial ALDIA ha podido participar en el desarrollo urbanístico de los terrenos del Ministerio de Defensa, sin cumplir los principios de publicidad y concurrencia que deben presidir todas las enajenaciones de bienes de las Administraciones públicas (art. 19 LBEL, art. 112 RBEL y art. 11 LCAP).

Desarrollo del PERI

64. La manzana nº1 le corresponde al Ayuntamiento de Algeciras por cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución (art. 14 LS98).

En el Pleno de 31 de julio de 2000, se aprueba un convenio entre el Ayuntamiento y SOMIXUR, S.A. para la permuta de esta parcela a cambio de obras y servicios de interés municipal. Se pretende la realización de inversiones, para las que la Corporación carece de consignación presupuestaria, entregando a cambio el suelo residencial de la manzana nº 1, perteneciente al Patrimonio Municipal del Suelo.

65. Como el artículo 25.3 de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía solamente admite la permuta de bienes por obras cuando éstas tengan por objeto gestionar una actuación sistemática, en el Pleno del Ayuntamiento de 5 de septiembre de 2000 se aprueba la relación de obras susceptibles de encuadrarse en el citado precepto, y la diferencia será ingresada en efectivo por SOMIXUR, S.A., para que sean ejecutadas por la Administración municipal.

66. En concreto, la empresa municipal ha realizado cinco actuaciones, consideradas por los técnicos municipales como sistemáticas (desdoblamiento de la carretera al Faro de Punta Carnero, adicional de las obras de urbanización de la prolongación de la avenida Blas Infante, equipamiento de las pistas de exámenes de conducir, 1ª fase del Centro de Salud y de la sede de la Asociación de vecinos de San García y plaza pública Galatea) por un importe de 587.756,99 € (sin IVA), y ha recibido en efectivo un ingreso de 1.225.641,60 € (excluido IVA) que la Corporación ha destinado a financiar 32 obras municipales.

67. En todo caso, se debe tener en cuenta que mientras el terreno se tasa en 2.103.542,37 € (IVA excluido) las obras y servicios que efectúa la empresa de economía mixta se valoran en 1.813.398,59 € (sin IVA):

PRESTACIONES DE LAS PARTES			
Obligaciones del Ayuntamiento		Obligaciones de Somixur, S.A.	
1. Transmisión de los terrenos	2.103.542,37	1. Realizar obras	587.756,99
	-	2. Ingreso en efectivo	1.225.641,60
TOTAL	2.103.542,37	TOTAL	1.813.398,59

cuadro nº 16

68. Las manzanas nº 2 y 3 se adquieren por la empresa de economía mixta al Ministerio de Defensa por 6.930.589,56 € (sin IVA) y 2.284.957,20 € (excluido IVA), respectivamente. En parte de la manzana nº 2 SOMIXUR, S.A. ha promovido la construcción de un edificio denominado "Plaza Mayor" (1ª y 2ª fase). En el Consejo de Administración de 8 de mayo de 2001 se aprobó la promoción de la primera fase y en el de 3 de diciembre del mismo año, la segunda.

69. Las manzanas nº 4 y 5 las adquiere SOMIXUR, S.A. al Ministerio de Defensa por 1.806.688,06 € (sin IVA), según escritura pública de 18 de octubre de 2000.

En el Consejo de Administración de la empresa de economía mixta, de 3 de diciembre de 2001, se aprueba la enajenación mediante concurso de estas manzanas con el fin de obtener tesorería (sic). El precio base se estableció en 1.202.030 € (IVA excluido) para cada manzana, siendo los gastos por cuenta del oferente.

Se adjudica por el precio base a la única oferta presentada, Gestora Inmobiliaria del Estrecho, S.L. (empresa del grupo Aldía), y se eleva a escritura pública el 11 de julio y el 28 de octubre de 2002:

	VALOR DE COMPRA	VALOR DE VENTA
Manzana 4	903.344,03	1.202.030
Manzana 5	903.344,03	1.202.030
TOTAL	1.806.688,06	2.404.060

cuadro nº 17

Edificio Mª Cristina

70. SOMIXUR, S.A., en la parcela de la manzana nº 1 ha construido el edificio "Mª Cristina" con 55 viviendas (que no tienen la consideración de promoción pública), siete locales, 102 garajes y 21 trasteros. Esta parcela tenía una edificabilidad prevista de 8.560 m²; no obstante,

en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal se reflejan 8.940,63 m² (6.715 m² de residencial, 1.069,63 m² de locales comerciales y 1.156 m² de oficinas) existiendo una diferencia de 380,63 m².³

EDIFICABILIDAD	
Prevista	Escriturada
8.560	8.940,63

cuadro nº 18

71. Por escritura de compraventa de 19 de octubre de 2001, SOMIXUR, S.A. transmite a GESTIMES, S.L. -una empresa del grupo Aldía- todos los locales comerciales y oficinas por 2.219.094,76 €.

Edificio Plaza Mayor (I y II fase)

72. En parte de la manzana nº 2 SOMIXUR, S.A. ha promovido la construcción de un edificio denominado "Plaza Mayor" destinado a viviendas (que no tienen la consideración de promoción pública), locales comerciales, oficinas, garajes y trasteros. La adjudicación de las obras de la primera fase recae en BUPASA por 12.911.906,46 € (sin IVA), y como parte del pago la empresa pública le transmite todos los locales comerciales y oficinas por 3.331.000 € (excluido IVA).

La segunda fase se adjudica a la misma empresa por 10.702.854,76 € (excluido IVA), comprometiéndose a respetar estos precios incrementados con el IPC, en caso de resultar adjudicataria de la 3ª fase.

Cuando se ha realizado esta auditoría, no habían finalizado las obras y, consecuentemente, no se habían transmitido los inmuebles resultantes a los futuros propietarios; si bien, en la primera fase se han construido 140 viviendas y en la segunda 110, que no tienen la consideración de promoción pública.

³ Punto 70 modificado por la alegación presentada.

VII. ENAJENACIÓN DE BIENES

73. SOMIXUR, S.A. ha obtenido, como contraprestaciones a su gestión urbanística, distintos terrenos, locales comerciales, oficinas y plazas de garaje que, posteriormente, ha enajenado a otras empresas o particulares.

En el presente epígrafe se comparan los precios de venta de tales bienes con los valores de mercado del momento en el que se produce la transmisión. Para ello, se ha contado con el asesoramiento de una empresa externa de valoraciones.

Edificio "Centro Blas Infante"

74. Por la gestión de servicios prestados a la Cooperativa Puerta de Gibraltar, SOMIXUR, S.A. obtuvo 22 locales comerciales, 12 oficinas y 11 plazas de garaje, valorados en ese momento en 2.144.771,78 €. De ellos, ha vendido a ALDIA, S.L. 13 locales comerciales y todas las oficinas y garajes:

USOS	VALOR DE VENTA	VALOR DE TASACIÓN
Comercial (923,89 m ²)	546.824,44	1.791.680,55
Oficinas (1.139 m ²)	380.251,96	1.459.375,09
Garajes (11 unidades)	100.669,51	192.000,00
TOTAL	1.027.745,91	3.443.055,64

cuadro nº 19

Estas enajenaciones se han efectuado en dos momentos diferentes. Durante el ejercicio 2001, a través de 12 escrituras de compraventa, SOMIXUR, S.A. vende a su socio ALDIA, S.L. 4 locales comerciales, 11 oficinas y una plaza de garaje; en ese mismo momento, y en documentos públicos correlativos, vende a terceros dichos inmuebles, obteniendo unos beneficios de 221.869,63 € según las cantidades que figuran en las propias escrituras.

Posteriormente, el 13 de febrero de 2003, le enajena nueve locales comerciales, una oficina y las diez plazas de garaje. ALDIA, S.L., en el ejercicio siguiente, vende a terceros un local comercial, una oficina y una plaza de garaje, obteniendo unos beneficios, según los precios de escritura, de 144.056,45 €. Mantiene la propiedad de ocho locales y nueve garajes.

75. El Ayuntamiento de Algeciras ha recibido de SOMIXUR, S.A., el 27 de febrero de 2003, seis locales comerciales con un valor de 696.679,41 €, como dación en pago a cuenta de dividendos:

USOS	VALOR DE VENTA	VALOR DE TASACIÓN
Comercial (620,74 m ²)	696.679,41	1.316.664,03
TOTAL	696.679,41	1.316.664,03

cuadro nº 20

De éstos, dos se han transmitido a propietarios del sector en pago del justiprecio de las expropiaciones efectuadas (§ 29). Los otros cuatro aparecen inscritos, el 11 de noviembre de 2004, en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento.

76. De los tres locales comerciales restantes, SOMIXUR, S.A. ha transmitido a terceros dos por 254.436,07 €:

USOS	VALOR DE VENTA	VALOR DE TASACIÓN
Comercial (250,40 m ²)	254.436,07	361.467,42
TOTAL	254.436,07	361.467,42

cuadro nº 21

El 11 de noviembre de 2004, seguía manteniendo la propiedad de un local comercial con una superficie de 146,45 m² tasado en 310.638,02 €.

Edificio M^a Cristina

77. Por escritura de compraventa de 19 de octubre de 2001, SOMIXUR, S.A. vende a GESTIMES, S.L., -una empresa del grupo Aldía-, todos los locales comerciales y oficinas por 2.219.094,76 €:

USOS	VALOR DE VENTA	VALOR DE TASACIÓN
Comercial (1.069,63 m ²)	1.399.571,48	1.544.075,08
Oficinas (1.156 m ²)	819.523,28	1.331.896,96
TOTAL	2.219.094,76	2.875.972,04

cuadro nº 22

Con posterioridad, el 2 de junio de 2004, SOMIXUR, S.A. enajena a GESTIMES, S.L. 26 plazas de garaje por un importe de 318.836,92 €:

USOS	VALOR DE VENTA	VALOR DE TASACIÓN
Garajes (26)	318.836,92	468.000
TOTAL	318.836,92	468.000

cuadro nº 23

Plaza Mayor (I y II fase)

78. La empresa de economía mixta transmite a BUPASA, como parte del pago de las obras de construcción todos los locales y oficinas. Las diferencias entre el precio de venta y el de tasación efectuado por una empresa externa es el siguiente:

USOS	VALOR DE VENTA	VALOR DE TASACIÓN
Comercial (2.087,47 m ²)	2.416.000	3.594.832,09
Oficinas (1.242,89 m ²)	915.000	1.479.536,26
TOTAL	3.331.000	5.074.368,35

cuadro nº 24

Manzanas 4 y 5 del PERI "Los Cuarteles"

79. Mediante escrituras de 11 de julio y 28 de octubre de 2002, SOMIXUR, S.A. transmite, a través de concurso público, la propiedad de las manzanas 4 y 5 a GESTIMES, S.L., por 1.202.030 € cada una. Las diferencias con el valor de tasación son las siguientes:

USOS	VALOR DE VENTA	VALOR DE TASACIÓN
Manzana 4	1.202.030	2.145.092,29
Manzana 5	1.202.030	2.145.092,29
TOTAL	2.404.060	4.290.184,58

cuadro nº 25

80. En definitiva, la empresa pública de economía mixta SOMIXUR, S.A., participada mayoritariamente por el Ayuntamiento de Algeciras, ha enajenado a empresas del grupo inmobiliario Aldía (ALDIA, S.L. y GESTIMES, S.L.) y a BUPASA terrenos, locales comerciales, oficinas y garajes por 9.300.737,59 € (cuadros nº 19, 22, 23, 24 y 25).

La valoración de mercado de estos inmuebles en el momento de la transmisión se sitúa en 16.151.580,61 €, existiendo una diferencia de 6.850.843,02 €. Sin perjuicio de la cuantificación que, en su caso, se realice cuando se proceda a la liquidación de la Sociedad.⁴

VIII. CONCLUSIONES

81. Para la ejecución del Plan Especial de Reforma Interior de la prolongación de la avenida Blas Infante, el Ayuntamiento de Algeciras decide crear una empresa de economía mixta (SOMIXUR, S.A.) que pueda acometer las inversiones necesarias y financiarlas con la gestión de los aprovechamientos urbanísticos de la unidad de actuación (§ 11).

Las empresas de economía mixta se caracterizan porque su capital social pertenece a la Administración pública y a entidades privadas. El de SOMIXUR, S.A. se constituye con la aportación de unos terrenos propiedad de la Corporación local -los antiguos viveros municipales- valorados en 601.012,10 €, de los que previamente el socio privado adquiere el 50%, por 300.506,05 € (§ 19).

Una vez publicado en el Boletín Oficial del Estado el pliego de condiciones que regía la contratación del socio privado, y seleccionada la única oferta recibida de una unión temporal de empresas, aparecen restos arqueológicos que hacen necesario modificar el valor de los aprovechamientos urbanísticos. Ante esta situación, una de las empresas de la UTE renuncia a la adjudicación y, a pesar de ello, el Ayuntamiento decide constituir la empresa SOMIXUR, S.A. con un solo socio privado y un capital social de 601.012,10 € (§ 17, 18 y 19).

82. En opinión de la Cámara de Cuentas, al haberse producido una modificación sustancial de las previsiones financieras incluidas en el pliego de condiciones publicado, la Corporación local debería haber paralizado cautelarmente la tramitación del expediente. Para el caso de que ya se hubiese perfeccionado el contrato, se debería haber acordado su resolución (art. 60.1 LCAP) y convocar un nuevo procedimiento de licitación con las nuevas condiciones recogidas tras la modificación del pliego de cláusulas administrativas particulares (STS 20-11-1998) (§ 20).

⁴ Punto 80 modificado por la alegación presentada.

83. Aunque el objeto social de la empresa de economía mixta es preciso y claro: posibilitar la financiación de parte de las inversiones necesarias para ejecutar el PERI de la prolongación de la avenida Blas Infante, posteriormente se ha ampliado para poder acometer cualquier otra actuación urbanística que el órgano competente del Ayuntamiento le encomiende (§ 21).

De esta forma, el grupo empresarial Aldía (ALDIA, S.L. y GESTIMES, S.L.) y la empresa BUPASA han participado en las actuaciones urbanísticas más importantes que en los últimos años se han llevado a cabo en la ciudad de Algeciras (“El Mirador” y “Los Cuarteles”), sin sujetarse a los principios de publicidad, concurrencia y no discriminación que deben presidir todas las adjudicaciones de la Administración, así como la ejecución del gasto público (§ 63).

84. El Ayuntamiento de Algeciras ha permutado terrenos de su propiedad, pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo (antiguo campo de fútbol y la manzana nº 1 del PERI “Los Cuarteles”), por obras futuras. Esta forma de actuación ha tenido las siguientes consecuencias: 1) Los valores de los terrenos municipales permutados se han incrementado ostensiblemente, a raíz de las determinaciones urbanísticas aprobadas posteriormente por el propio Ayuntamiento; no obstante, no se ha procedido a reajustar dichas valoraciones, por lo que las plusvalías generadas por la propia Corporación, al aprobar los instrumentos de planeamiento, han ido a parar a la empresa de economía mixta. 2) La ejecución de obras por SOMIXUR, S.A., que no están sometidas a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, ha supuesto, en algunos casos (urbanización de la prolongación de la Avenida de Blas Infante y campo de fútbol “Nuevo Mirador”), importantes modificaciones de los proyectos originarios y, consecuentemente, un mayor coste de las inversiones que sí ha sido soportado por la Corporación, pues la empresa de economía mixta no asume el riesgo y ventura de los contratos, sino que realiza obra solamente hasta el importe que figura en los acuerdos de permuta (§ 34, 43, 44, 45 y 66).

85. Por otro lado, el Ayuntamiento ha participado en la financiación de algunas actuaciones urbanísticas de la empresa de economía mixta (urbanización de la prolongación de la avenida de Blas Infante, campo de fútbol “Nuevo Mirador” y otras inversiones en la ciudad) con la transmisión de terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo, incumpliendo la normativa urbanística. Según ésta, este Patrimonio no puede dedicarse a financiar inversiones generales del Ayuntamiento, sino que debe destinarse a la construcción de viviendas de promoción pública u otros fines de interés social (art. 278.2 LS92) y, para el caso de que se hayan enajenado, destinar los ingresos obtenidos a la conservación y ampliación del propio Patrimonio Municipal del Suelo (art. 280 LS92) (§ 14, 28 y 64).

86. La gestión urbanística de la empresa municipal de economía mixta SOMIXUR, S.A., ha tenido las siguientes consecuencias para el Ayuntamiento de Algeciras:

Prolongación de la avenida Blas Infante

87. En la prolongación de la avenida Blas Infante, el Ayuntamiento ha obtenido ingresos, bienes inmuebles e infraestructuras por 2.539.864,46 € y ha asumido gastos y entregado bienes municipales por 3.767.216,21 € (§ 40).

Las viviendas que se han construido en el edificio denominado “Centro Blas Infante” no tienen la consideración de protección pública, aunque se gestionaron en régimen de cooperativa (§ 35).

El Mirador-La Menacha

88. En la actuación de “El Mirador-La Menacha”, la Corporación local ha recibido ingresos e infraestructuras, al menos, por 7.232.526,24 € y ha entregado bienes municipales valorados, de forma provisional, en 5.273.881,22 €. No obstante, solamente una parte de los terrenos municipales, una vez recogido el aprovechamiento urbanístico otorgado por el PGOU, se valoran en 12.553.316,98 € (§ 54 y 55).

Además, el Ayuntamiento no ha obtenido la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento urbanístico (art. 14 LS98), cuya compensación económica debe asumir SOMIXUR, S.A., y que se puede cifrar en 1.394.800 € (§ 51).

A su vez, este hecho, desde el momento que conlleva un menoscabo del patrimonio municipal, pudiera ser considerado como responsabilidad contable al amparo de los artículos 15 y 38 de la LOTCu (§ 51).

Los Cuarteles

89. El Ayuntamiento ha permutado con la empresa de economía mixta la manzana nº1 valorada en 2.103.542,37 € (IVA excluido) y ha recibido obras por 1.813.398,59 € (IVA excluido) (§ 64 y 67).

Las viviendas promovidas por SOMIXUR, S.A. en los edificios “M^a Cristina” y “Plaza Mayor” (I y II fase) no tiene la consideración de promoción pública (§ 70 y 72).

Por otra parte, la empresa SOMIXUR, S.A. ha transmitido a empresas del grupo inmobiliario Aldía (ALDIA, S.L y GESTIMES, S.L.) y a BUPASA terrenos, locales comerciales, oficinas y garajes por valor de 9.300.737,59 €. La tasación de mercado de estos inmuebles en el momento de la transmisión se sitúa en 16.151.580,61 €, existiendo una diferencia de 6.850.843,02 € (§ 80).

90. SOMIXUR, S.A. se encuentra en trámite de disolución (en el ejercicio 2003 el representante del socio privado solicitó, al menos, en dos ocasiones el inicio del proceso de escisión). De conformidad con los Estatutos “el capital existente a la finalización de la vida de la sociedad, se repartirá entre los socios según su capital social”. Consecuentemente, cuando se produzca la disolución de la empresa al socio privado, ALDIA, S.L., le corresponderá el 49% de los activos de la misma (§ 26).

En cualquier caso, en esta liquidación se deberán tener en cuenta los beneficios de explotación que ALDIA, S.L. no ha ingresado al Ayuntamiento (497.627,74 €), la compensación eco-

nómica del 10% de cesión de la unidad de ejecución de “El Mirador” (tasada por la empresa externa de valoraciones en 1.394.800 €) y las diferencias entre los valores de venta al grupo ALDÍA y los de mercado, tasados por dicha empresa en 6.850.843,02 €. (§ 23, 51 y 80).⁵

⁵ Punto 90 modificado por la alegación presentada.

IX. ESTADOS CONTABLES

SOMIXUR S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2003

ACTIVO			PASIVO	m€	
	2003	2002		2003	2002
ACTIVO CIRCULANTE	39.814,57	29.605,05	FONDOS PROPIOS	1.235,10	2.411,47
Existencias	27.953,87	23.535,62	Capital suscrito	601,01	601,01
Comerciales	205,14	1.570,03	Reservas	267,65	562,21
Mat. primas y otros aprovision.	11.733,13	13.644,53	Reserva legal	120,20	71,61
Productos curso y semitermin.	16.015,26	8.311,76	Otras reservas	147,45	490,60
Anticipos	0,34	9,30	Pérdidas y ganancias	366,44	1.248,25
			ACREED. A LARGO PLAZO	9.470,45	12.922,05
Deudores	9.678,16	3.454,55	Deudas con entidad. crédito	9.009,97	12.802,25
Clientes ventas y prestac. serv.	8.776,76	2.900,84	Otros acreedores	460,48	119,80
Deudores varios	252,59	393,34	Fianzas y depós. recib. A largo plazo	460,48	119,80
Administraciones Públicas	648,81	160,37	ACREED. A CORTO PLAZO	29.109,02	14.271,53
			Deudas con entidad. crédito	14.519,08	888,99
			Préstamos y otras deudas	14.429,98	888,99
			Deudas por intereses	89,10	-
Inversiones financ. temp.	718,18	1.758,61	Deudas con empr. grupo y asoc.	-	89,27
Créditos	718,18	1.758,61	Deudas con empresas del grupo	-	89,27
			Acreedores comerciales	14.313,28	12.582,82
Tesorería	1.464,36	856,27	Anticipos recibidos por pedidos	9.562,76	9.856,66
			Deudas por compras/ prestac. serv.	1.704,45	465,85
			Deudas repres. por efectos a pagar	3.046,07	2.260,31
			Otras deudas no comerciales	196,10	710,45
			Administraciones públicas	196,10	709,18
			Otras deudas	-	1,20
			Fianzas y depós. recib. a corto plazo	-	0,07
			Provisiones para operac. tráfico	80,56	-
TOTAL ACTIVO	39.814,57	29.605,05	TOTAL PASIVO	39.814,57	29.605,05

(*) Cuadro modificado teniendo en cuenta las alegaciones presentadas.

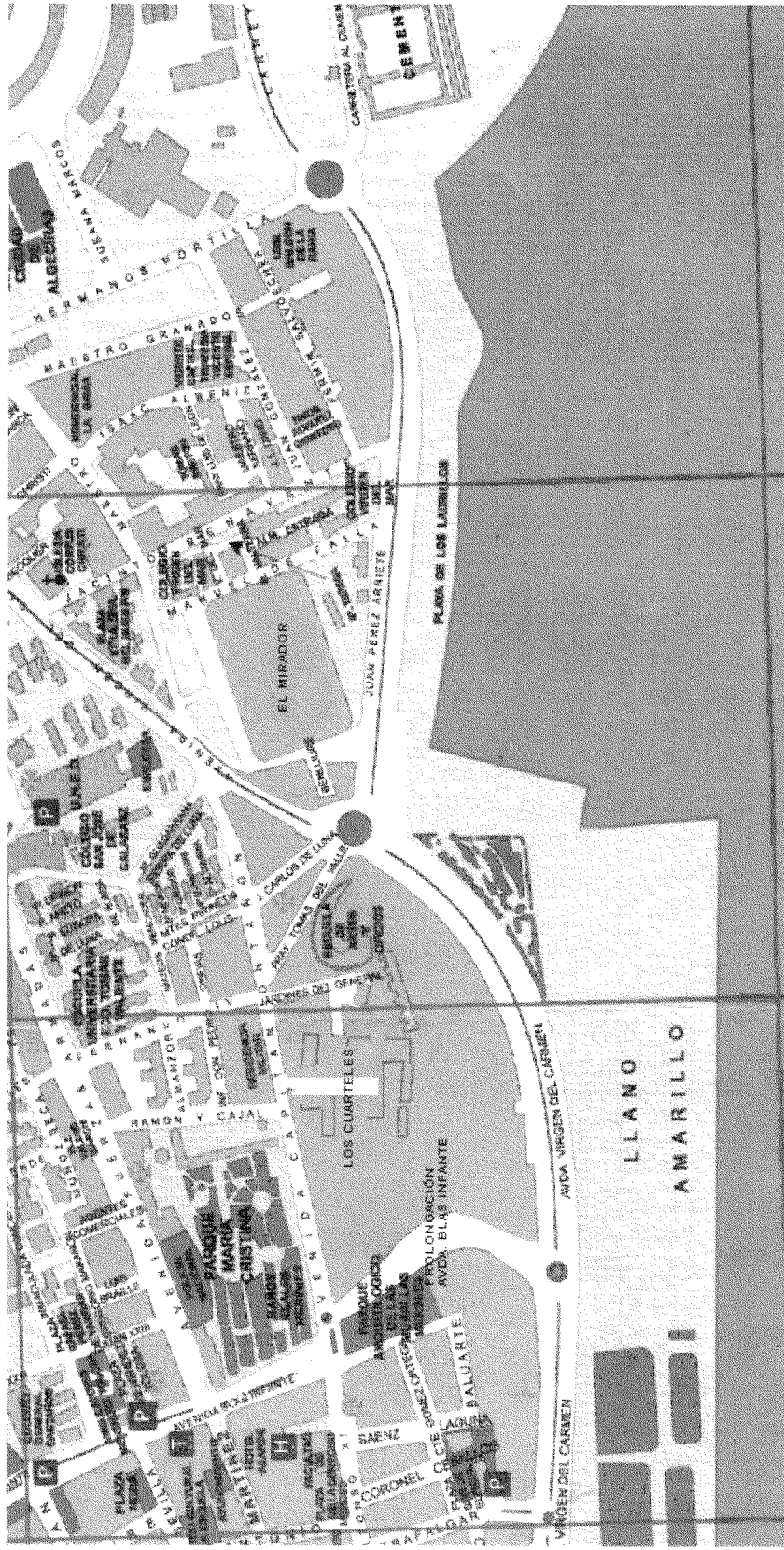
SOMIXUR S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

DEBE			HABER	m€	
	2003	2002		2003	2002
GASTOS	11.705,64	10.348,62	INGRESOS	12.072,08	11.596,87
			Importe neto cifra de negocios	12.020,50	11.523,61
Consumo de explotación	7.641,29	5.955,12	Otros ingresos de explotación	0,20	
Gastos de personal	88,96	57,03			
Sueldos, salarios y asimilados	68,45	44,54			
Cargas sociales	20,51	12,49			
Var. provisiones de tráfico	80,56	-			
Otros gastos de explotación	3.109,59	2.756,45			
BENEF. DE EXPLOT.	1.100,30	2.755,01	PÉRDIDAS DE EXPLOT.		
Gastos finan. y gastos asim.	575,16	907,89	Ingresos financieros	48,48	73,18
Por deudas con empr. grupo	567,23	863,10	Otros	48,48	73,18
Por otras deudas	7,93	44,79			
Diferenc. negat. de cambio	0,00	-	Diferenc. posit. de cambio	0,00	-
RTDOS. FINANC. POSIT.			RTDOS. FINANC. NEGAT.	526,68	834,71
BENEF. ACTIV. ORDIN.	573,62	1.920,30	PÉRDIDAS ACTIV. ORDIN.		
Gastos extraordinarios	12,66		Ingresos extraordinarios	2,90	0,08
Gastos y pérdidas otros ejerc.	0,12				
RTOS. EXTRAORD. POSIT.		0,08	RTOS. EXTRAORD. NEGAT.	9,88	
BENEF. ANTES DE IMP.	563,75	1.920,38	PÉRDIDAS ANTES DE IMP.		
Impuesto sobre Sociedades	197,30	672,13			
RTOS. EJERC. (BENEF.)	366,44	1.248,25	RTOS. EJERC. (PÉRDIDAS)		

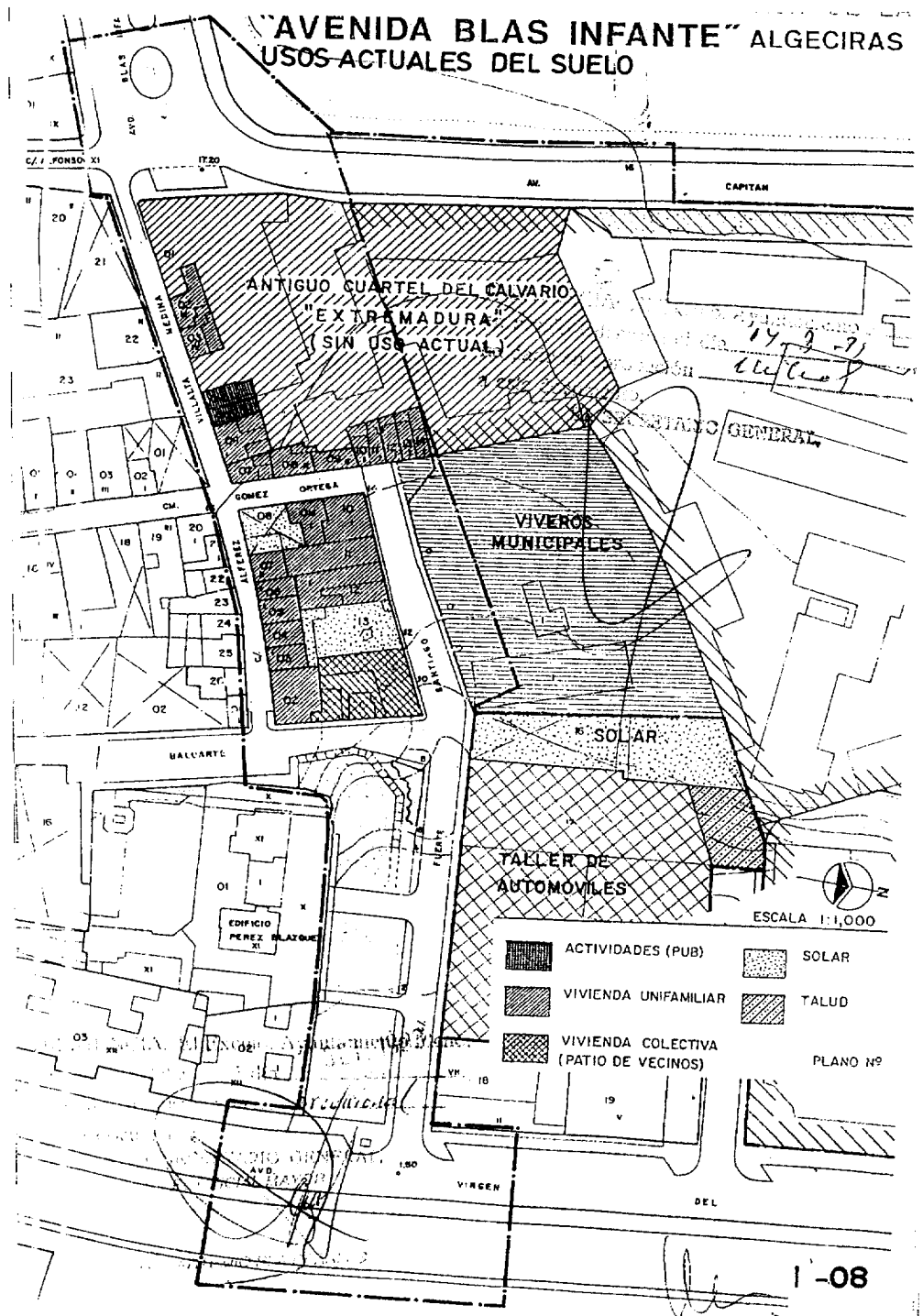
(*) Cuadro modificado teniendo en cuenta las alegaciones presentadas.

X. ANEXOS

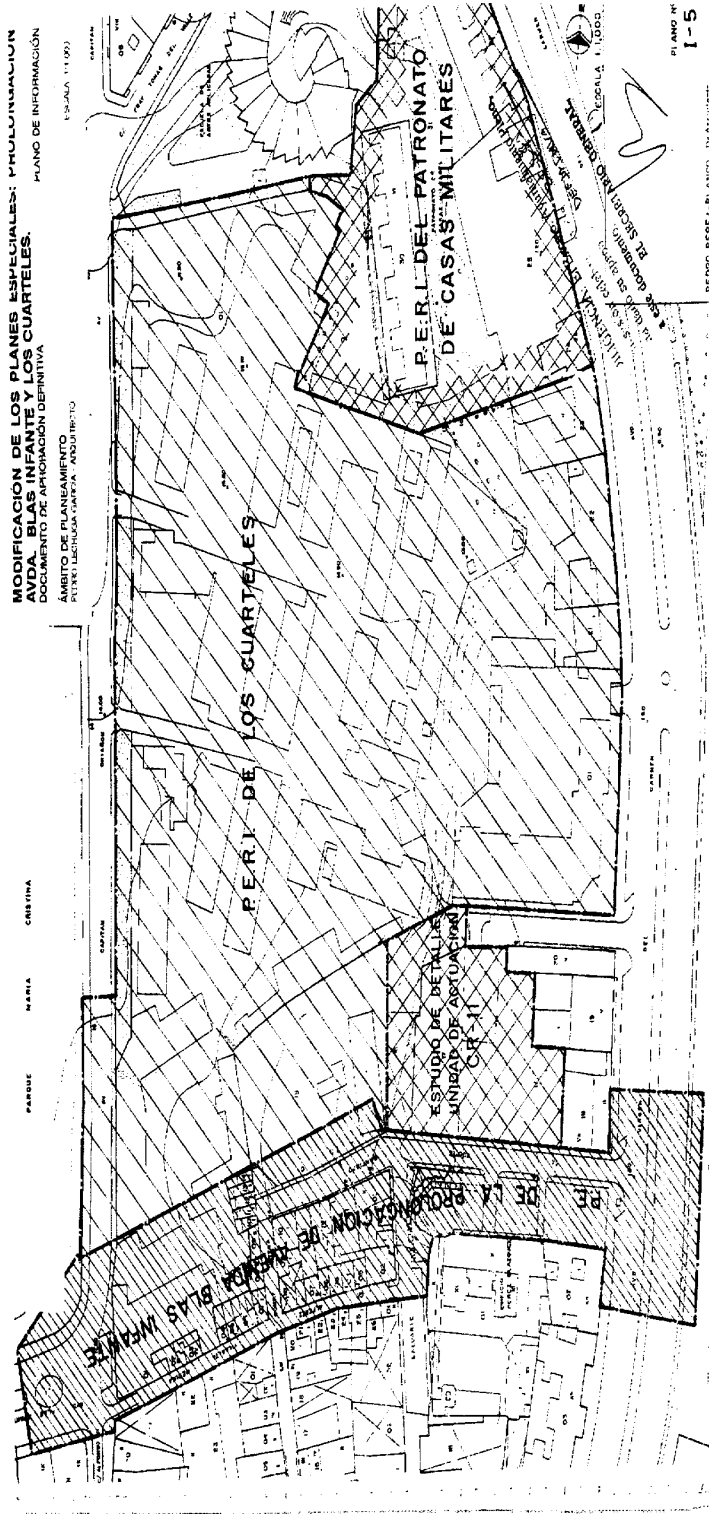
ANEXO I



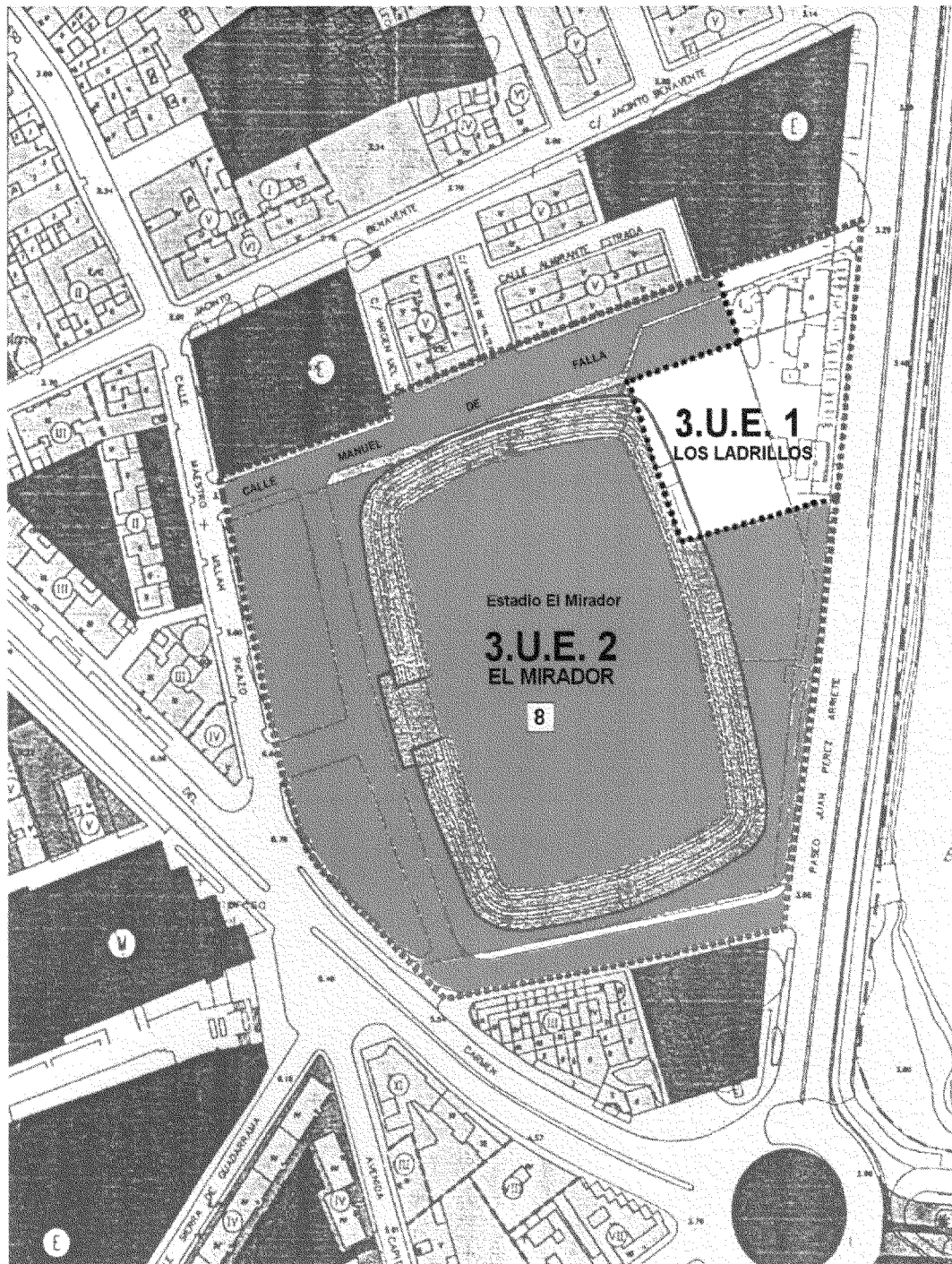
ANEXO II



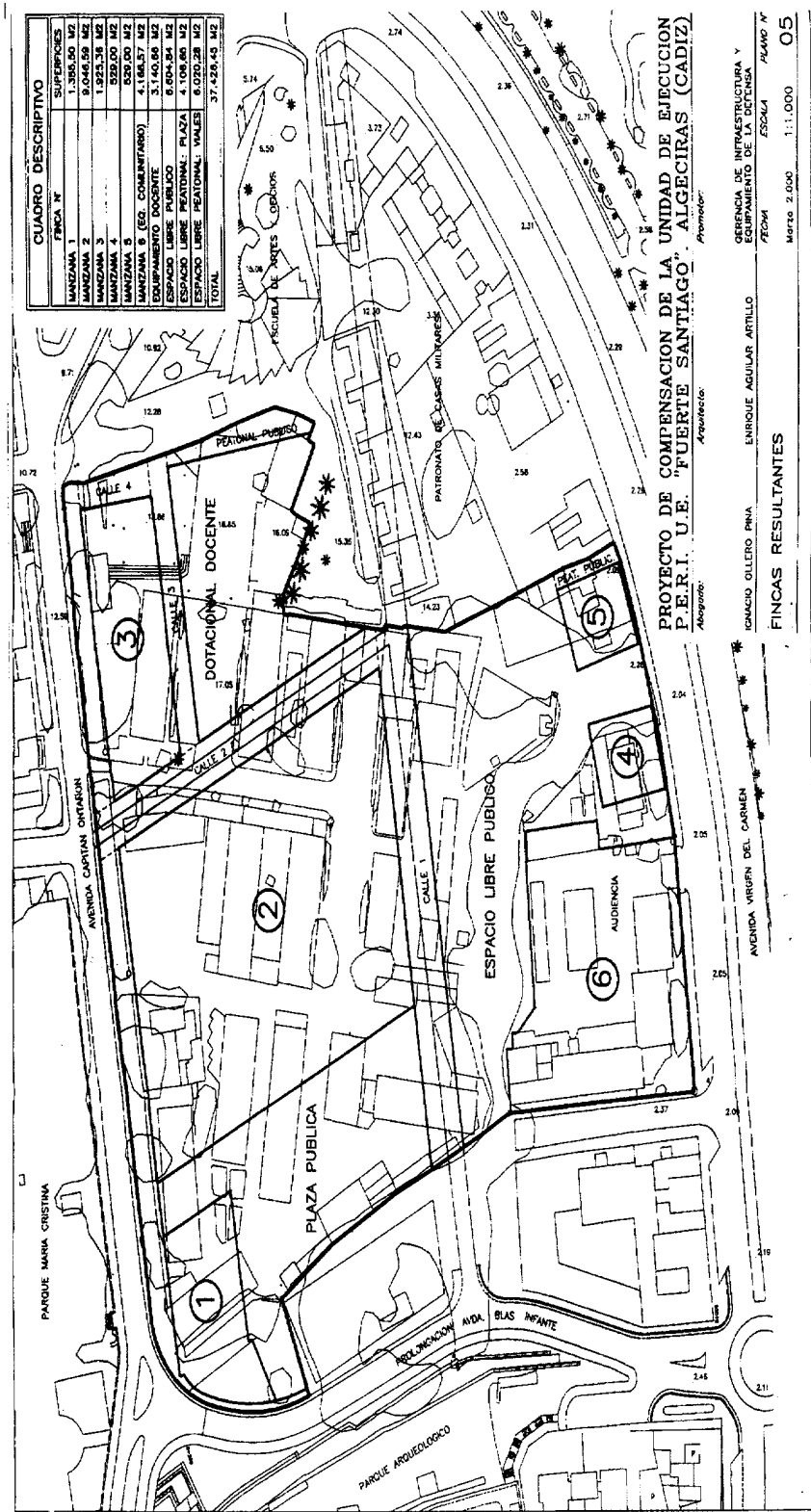
ANEXO III



ANEXO IV



ANEXO V



CUADRO DESCRIPTIVO	
FINCA Nº	SUPERFICIES
MANIZANA 1	1.295,50 M2
MANIZANA 2	924,38 M2
MANIZANA 3	924,38 M2
MANIZANA 4	924,00 M2
MANIZANA 5	924,00 M2
MANIZANA 6 (EG. COMERTIARIO)	4.164,57 M2
EQUIPAMIENTO DOCENTE	3.140,50 M2
ESPACIO LIBRE PUBLICO	6.804,94 M2
ESPACIO LIBRE PEATONAL: PLAZA	4.106,95 M2
ESPACIO LIBRE PEATONAL: VALES	6.020,28 M2
TOTAL	37.428,45 M2

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION P.E.R.I. U.E. "FUERTE SANTIAGO", ALGECIRAS (CADIZ)

Abogado: _____
 Arquitecto: _____
 Promotor: _____

IGNACIO OLLERO PENA ENRIQUE AGUILAR ARTILLO
 GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DICTENSA
 ZONA ESCOLA PLANO Nº
 Mera 2.600 1:1.000 05

FINCAS RESULTANTES

XI. ALEGACIONES

ALEGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS

ALEGACIÓN N° 1 (pág. 4, 5 y 21, p. 15, 20 y 82)

El informe de la Cámara de Cuentas plantea en primer lugar (apartados 16 y 20) que con anterioridad a la selección del contratista las condiciones urbanísticas iniciales contenidas en el pliego de condiciones y que servía para determinar el capital social de la empresa, habían cambiado, por lo que la Corporación debía haber paralizado cautelarmente las actuaciones y no proceder a adjudicar el concurso, o acordar la resolución del contrato si este estuviese perfeccionado.

Este argumento debe rebatirse por los siguientes motivos:

- El pliego de prescripciones técnicas que sirvió de base para la adjudicación, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 4 de Noviembre de 1996, contempla la posibilidad de modificación en el planeamiento y en la urbanización, entre otras en la cláusula 3.1, 5.1 y 5.2 (que ya prevee la posibilidad de reelaborar el proyecto de urbanización, y de ajustar los instrumentos de planeamiento como consecuencia de la aparición de restos arqueológicos)
- Este pliego de cláusulas es un documento contractual, que vincula al Ayuntamiento y al Contratista, por lo cual las ofertas presentadas debían asumir estas cláusulas, lo que supone que el ajuste producido como consecuencia de la aparición de restos arqueológicos, era una posibilidad que ya se contempló desde el propio inicio del expediente de contratación y no cabe hablar en ningún caso de que se ha incumplido las previsiones de los pliegos, por lo que no resulta aplicable la legislación y la Jurisprudencia citada en el informe.

ALEGACIÓN N° 2 (pág. 6 y 22, p. 21 y 83)

Se hace constar por parte de la Cámara de Cuentas que se modificó el objeto social de SOMIXUR, en contra de las previsiones iniciales, permitiendo la ampliación de actividades de la empresa para cualquier actuación urbanística que el órgano competente del Ayuntamiento le encomendara.

A este respecto cabe señalar esta posibilidad venía prevista desde el propio origen de la Sociedad, como se expondrá seguidamente:

- En el Proyecto de Memoria para la constitución de la Sociedad mixta para la ejecución del Plan Especial denominado “Prolongación de la Avenida Blas Infante y otras”, se prevee expresamente la posibilidad de ampliar la ejecución al Plan Especial “Los Cuarteles” o cualquier otra actuación que se estime de interés”, así como que “el expresado Plan Especial es elemento imprescindible para el posterior desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior de los Cuarteles”.

En la cláusula 1ª del pliego de cláusulas administrativas aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 4 de Noviembre de 1996, se hace constar expresamente que el objeto de la contratación es la selección de socio capitalista para integrarse como tal en la sociedad anónima mixta para la gestión y ejecución del Plan Especial denominado “Prolongación de la Avenida Blas Infante”, y de sus aprovechamientos urbanísticos y el asignado a la parcela municipal de los viveros, o cualquier otra actuación que se estime de interés por el Ayuntamiento, tanto en lo que respecta a la urbanización como a la edificación”.

Por lo tanto no puede alegarse vulneración de la normativa de contratación administrativa en lo que respecta a la modificación del objeto social, ya que la posibilidad está prevista desde el principio, y en cuanto a la normativa mercantil se ha cumplido los trámites necesarios para la modificación del objeto social, aprobándose tanto por lo órganos societarios como por el Pleno del Ayuntamiento.

ALEGACIÓN Nº 3 (pág. 6, 10 y 22, p. 24, 39 y 90)

En el apartado 23 del informe de la Cámara de Cuentas, se alega que ALDIA S.L. como empresa adjudicataria del concurso, se comprometió a garantizar al Ayuntamiento de Algeciras unos beneficios de explotación de al menos 650.885,83 euros por la actuación de la prolongación de Blas Infante, de las cuales el Ayuntamiento sólo ha recibido 153.258,09 euros.

En relación con este asunto debe indicarse que el Ayuntamiento no solo ha obtenido esta cantidad, ya que como indica la propia Cámara de Cuentas en el apartado 39 del informe, le ha sido entregadas como dación en pago a cuenta de dividendos, (locales que en principio están valorados en 696.679,41 euros)

ALEGACIÓN Nº 4 (pág. 9 y 10, p. 35 a 39)

En el informe de la Cámara de Cuentas se hace referencia a la gestión del Edificio "Blas Infante", a través de una cooperativa, denominada "Puerta de Gibraltar".

A este respecto cabe decir que tanto la ejecución de las obras a través de una cooperativa (que se acordó en el Consejo de Administración de la Sociedad de 16 de Junio de 1997) como el contrato de opción de compra del solar y arrendamiento de servicios de SOMIXUR a la cooperativa fueron informadas favorablemente de forma expresa por el Secretario del Ayuntamiento y del Consejo de Administración, D. Javier González Gavira, quien así lo hizo constar en las actas, lo que indudablemente otorga una apariencia de buen derecho a los acuerdos adoptados.

Podría interpretarse que existía causa de abstención respecto del Sr. González Gavira, para informar sobre estas cuestiones, dado que formaba parte del Consejo Rector inicial de la Cooperativa, pero del acuerdo del Consejo de Administración de SOMIXUR, de 16 de Junio de 2005, se desprende que su presencia en el Consejo de la Cooperativa se debía a su condición de Secretario del Consejo de Administración.

En cuanto a las controversias suscitadas en relación con la gestión de la cooperativa, parece que no tienen relevancia respecto de la fiscalización efectuada, ya que se refieren a relaciones de la sociedad con personas privadas y en todo caso han sido resueltas a través del denominado acuerdo transaccional entre la Sociedad y la Cooperativa de 4 de Junio de 2002 (que con independencia de su denominación tiene una inequívoca naturaleza contractual).

ALEGACIÓN Nº 5 (pág. 9 y 10, p. 35 a 39)

El resto de las cuestiones reflejadas en el informe de la Cámara de Cuentas respecto del Edificio "Blas Infante", con relevancia económica son cuestiones que deberá ser tenidas en cuenta en la liquidación de la Sociedad, con anterioridad a la cual se recabarán los informes técnicos, económicos y jurídicos que resultan precisos. Teniéndose en cuenta las observaciones de la Cámara de Cuentas, haciéndose constar que el interés general primará sobre cualquier consideración.

ALEGACIÓN Nº 6 (pág. 11, 12, 13, 14 y 23, p. 41 a 44, 51 y 88)**ALEGACIÓN ADMITIDA
PARCIALMENTE**

Respecto de las operaciones efectuadas en "El Mirador en la Menacha", han de realizarse las siguientes observaciones:

El convenio suscrito entre el Ayuntamiento y SOMIXUR para el desarrollo del Complejo Social-Deportivo de "La Menacha" y desarrollo urbanístico de la parcela "El Mirador", aprobado en sesión plenaria de 9 de Junio de 1998, se fundamenta en un informe técnico de valoración que se emite sin que exista una ordenación urbanística detallada de la Unidad de Ejecución, ya que en esa fecha no estaba aprobado el Plan General de Ordenación Urbanística, basándose en nuevas previsiones.

Este informe hace constar que el valor de los terrenos debería revisarse en función de los usos contemplados en el Plan General, cuestión que hasta el momento no se ha efectuado.

En cuanto a las obras a desarrollar en el Complejo deportivo de "La Menacha", el informe de valoración se basa en un Anteproyecto y hace constar que se efectúa una estimación del presupuesto que se debe ajustar al que resulte del Proyecto de ejecución o, en su caso, al del contrato.

Por lo tanto este Ayuntamiento considera que una vez que se concluyan las obras, y en todo caso, con anterioridad a la liquidación de la Sociedad, deben efectuarse los oportunos reajustes, tal como indica el técnico municipal, tanto en lo que respecta al valor de la parcela permutada como en las obras efectuadas y cantidades económicas sustitutivas entregadas al Ayuntamiento, reclamando las cantidades que resulten a la Sociedad SOMIXUR.

Igualmente indica el informe de la Cámara de Cuentas en los apartados 51 y 88 que el Ayuntamiento no ha obtenido la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento urbanístico, prevista en el artículo 14 de la Ley 6/1998, cuya compensación debe asumir SOMIXUR, S.A., y que se puede cifrar en 1.294.800 euros, (lo que en opinión de la Cámara puede suponer responsabilidad contable al amparo de los artículos 15 y 38 de la Ley Orgánica del Tribunal de Cuentas).

Esta afirmación no puede ser compartida por este Ayuntamiento, ya que en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y SOMIXUR que fue aprobado en sesión plenaria de 9 de Junio de 1998 se hace constar expresamente, en su apartado 5 que "no será precisa la cesión de aprovechamiento, al estar consideradas también las mismas como objeto del presente Convenio", por lo que no cabe reclamar el mismo, con independencia de los reajustes que deban efectuarse en las valoraciones, a las que nos hemos referido.

ALEGACIÓN Nº 7 (pag. 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23, p. 66, 67, 74, 78, 79, 80, 84 y 89)

ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE

Respecto de la gestión del Plan Especial de Reforma Interior de los Cuarteles, cabe indicar lo siguiente:

La Cámara de Cuentas, basándose en informes elaborados por empresa de tasación, considera que se han efectuado ventas a empresas vinculadas con el Grupo ALDIA, en precios inferiores al valor de mercado. Respecto de esta cuestión, este Ayuntamiento desconoce el informe de tasación encargado por la Cámara de Cuentas, y no puede pronunciarse sobre el mismo, pero debe hacer constar que las ventas de terrenos de propiedad municipal se han basado en informes elaborados por técnicos municipales que han considerado que el valor adecuado era el que figuraba en sus informes, y por otra parte se han realizado mediante concurso público (lo que se reconoce por la Cámara de Cuentas en el apartado 67 de su informe), lo que obliga a cuestionarse estas tasaciones, ya que cabe presumir que si los terrenos estaban minusvalorados se habría presentado ofertas por un mayor precio, cosa que no ocurrió.

En cuanto a las posibles desviaciones que se hayan podido producir en algunas operaciones nos remitimos a lo expuesto en apartados anteriores, respecto de la necesidad de efectuar una liquidación con antelación a la disolución de la Sociedad, momento en el cual se tendría en cuenta estas cuestiones y se reclamarán los saldos que resultan, compartiendo en este caso la alineación expresada en el apartado 84 del informe de la Cámara de Cuentas respecto a la necesidad de reajustar algunas valoraciones.

Respecto de la afirmación contemplada en el apartado 66 del informe de la Cámara de Cuentas y reflejado en el cuadro 16 del mismo, no puede compartirse la afirmación de la Cámara de Cuentas respecto de que el Ayuntamiento ha suscrito obligaciones por importe de 2.103.543,37

euros y SOMIXUR realizado obras por 587.756,99 euros e ingresado en efectivo 1.225.641,60 euros, ya que no se tiene en cuenta un ingreso que igualmente ha efectuado SOMIXUR por importe de 336.566,78 euros, con fecha 10 de Octubre de 2000, que se corresponde con el IVA de la permuta de la parcela efectuada con lo cual existiría una diferencia a favor de SOMIXUR por importe de 1657,30 euros.

ALEGACIÓN Nº 8 (pág. 17 y 22, p. 63 y 83)

En cuanto a la afirmación de que la Sociedad ha participado en las actuaciones urbanísticas más importantes que se ha llevado a cabo en la ciudad de Algeciras, sin sujetarse a los principios de publicidad, concurrencia y no discriminación que deban presidir todas las adjudicaciones de la Administración, así como la ejecución del gasto público, con independencia de que este Ayuntamiento considera que en líneas generales si se ha respetado estos principios en la gestión de la empresa (en cuyo Consejo de Administración participaban como Asesores legales y económicos el Secretario General y el Interventor del Ayuntamiento, lo que hace presumir la legalidad de sus actuaciones) no está incluido en principio en el ámbito de aplicación de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, cuyo artículo 1.3 excluye del mismo a Empresas creadas para satisfacer necesidades de carácter industrial o mercantil, como es el caso de SOMIXUR.

ALEGACIÓN Nº 9 (pág. 18, p. 70)

ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE

Respecto del apartado 70 del informe de la Cámara de Cuentas cabe destacar que la edificabilidad contemplada en el informe de la Cámara de Cuentas no es correcto, ya que la superficie reflejada se refiere a metros cuadrados construidos, de los cuales no todos computan como superficie edificable, siendo la edificabilidad real de 8.560 m², tal como se acredita en informe del Arquitecto Municipal de 27 de Julio de 2000.

ALEGACIÓN Nº 10 (pág. 25 y 26) Estados contables

ALEGACIÓN ADMITIDA

ALEGACIÓN Nº 11 (pág. 4, 7, 17 y 22, p. 14, 28, 64 y 85)

Respecto del incumplimiento del destino de los bienes integrantes en el Patrimonio Municipal del Suelo, que la Cámara considera que se ha producido, se trata de una cuestión muy compleja, que obligaría a un estudio pormenorizado de todos y cada una de las operaciones urbanísticas efectuadas (cuestión que exceda del ámbito de las presentes alegaciones, ya que el informe de la propia Cámara se limita a enunciar sin detallar cuales han sido tales incumplimientos), pero cabe señalar que el artículo 277 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 (que fue derogada por la Ley 6/1998) aunque posteriormente fuere incluido en la Ley 1/1997, de 18 de Junio de Andalucía) prevee los bienes integrantes del Patrimonio municipal del Suelo entre los cuales no se encuentran supuestos como el del Plan Especial "Los Cuarteles" ya que no fueron tareas obtenidas como consecuencia de cesión (salvo la manzana nº 1) ni de expropiaciones urbanísticas y ejercicio del derecho de tanteo y retracto. Igualmente debe tenerse en cuenta que con los ingresos obtenidos por estas operaciones, si se ha realizado inversiones en actuaciones sistemáticas y otro tipo de obras (por ejemplo en infraestructura deportiva) que este Ayuntamiento considera que tiene un marcado interés social, tal como preveía el artículo 278.2 de la Ley 1/1997, antes citada.

ALEGACIONES DE ALPRESA Y DÍAZ, S.L. (ALDÍA)

ALEGACIÓN Nº 12 (General)

ALEGACIÓN ADMITIDA

ALEGACIÓN N° 13 (pág. 1 y 2, p. 4)**II. DE LA FALTA DE COMPETENCIA TOTAL O PARCIAL EN LA EMISIÓN DEL INFORME Y DE LA EXTRALIMITACIÓN TEMPORAL DEL MISMO.**

En primer lugar, entendemos que la única actuación que la Cámara de Cuentas podía haber examinado es la del Ayuntamiento de Algeciras pero no la actuación de SOMIXUR y, aún menos, la de nuestra representada.

Es cierto que el art. 2º.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Cámara de Cuentas de Andalucía establece que se consideran incluidos en el sector público todos los organismos o entidades financiados mayoritariamente "con fondos públicos o que más de los miembros de sus órganos de administración, dirección o de vigilancia sean designados por dichas Administraciones Públicas". Pero dicho Reglamento sólo puede ser interpretado a la luz de los arts. 2.1., 1.3b y la Disposición Adicional Sexta de la LCAP en su redacción vigente a la fecha de hoy y que exigen como condición sine qua non para la aplicación (total o parcial) de la normativa de la contratación pública a una entidad, que ésta **haya sido creada para satisfacer específicamente necesidades de interés general que no tengan carácter industrial o mercantil.**

Es evidente, como la propia Cámara reconoce en su informe provisional, que las **necesidades que han sido satisfechas por SOMIXUR son claramente mercantiles.** Que dichas necesidades deban o no ser objeto de una empresa mixta, es una cuestión de política municipal que en nada afecta a nuestra representada que simplemente fue adjudicataria de un concurso y posteriormente siguió en una sociedad en la que no disponía de mayoría y en la cual, por tanto, la mayor responsabilidad del rumbo de la sociedad correspondía al socio mayoritario cuya voluntad podía imponer per se y sin necesidad de la conformidad de mi representada. No fue nuestra representada la que decidió lo que SOMIXUR iba a realizar sino el Ayuntamiento.

A la luz de ello art. 2.2º del Reglamento mencionado que debe quedar en consonancia con la redacción de la LCAP y máxime cuando la propia Ley 1/1988 de la Cámara de Cuentas de Andalucía habla simplemente de empresas públicas sin más matizaciones debiendo acudirse pues a la LCAP para dotar de contenido a dicho concepto.

Es evidente, por tanto que si SOMIXUR está fuera del ámbito de la LCAP, la actuación de la Cámara consistente en fiscalizar los contratos administrativos (art. 4º.1.d) de la Ley 1/1988 de la Cámara de Cuentas de Andalucía) es absolutamente improcedente en relación con SOMIXUR y, aún más, con respecto a nuestra representada, pues los contratos que ambas firmen no son contratos administrativos.

Además, y como resulta del propio informe, SOMIXUR ha operado como una sociedad mercantil más en condiciones de mercado y su financiación ha sido plenamente autónoma y no proveniente de fondos públicos lo que implica que no existen fondos públicos manejados por la misma que haya que fiscalizar (art. 4º.1.a) de la Ley 1/1988 de la Cámara de Cuentas de Andalucía).

En cualquier caso, de manera subsidiaria a lo anterior, y como consta en el propio informe, la entidad Somixur S.A. se constituyó el 28 de abril de 1.997, siendo sus accionistas el Ayuntamiento de Algeciras con un 50% y Aldía, S.L. con el otro 50%.

La Junta de Accionistas y Consejo de Administración de Somixur celebrados el día 6 de abril de 2.000 aprobaron la venta de un 1% del capital de Alpresa y Díaz S.L. en la Sociedad Mixta de Urbanización S.A. al Excmo. Ayuntamiento para que quede conformado con un 51% del Ayuntamiento y un 49% de Alpresa y Díaz S.L. Esta venta de acciones se realizó en escritura pública el 23 de junio de 2.000.

Por tanto, y en el periodo en que se mantuvieron dichos porcentajes de 50% / 50% es aún más claro que la Cámara de Cuentas carecía de competencia alguna.

ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE

Por último, la Cámara de cuentas supera con creces su competencia cuando exige, en el punto 90 del informe, la iniciación de reclamaciones civiles (pues de esa naturaleza lo sería la que SOMIXUR iniciase contra mi representada) que exceden tanto el ámbito de su competencia como el de sus funciones (que son informar y, como máximo, recomendar, nunca exigir u ordenar).

Hemos de recordar respetuosamente a la Cámara que su propio Reglamento de organización (arts. 56 y concordantes) no contempla dentro de las actuaciones a realizar por responsabilidades derivadas del informe, las civiles (sólo las penales, contables y administrativas) lo que implica claramente que en las cuestiones estrictamente civiles la Cámara no puede hacer no ya órdenes sino ni siquiera recomendaciones pues ello excede de su ámbito de competencia y actuación.

III. DE LAS CUESTIONES DE FONDO QUE AFECTAN A NUESTRA REPRESENTADA

Entendemos que en el ámbito exclusivo de lo que afecta a nuestra representada, y sin perjuicio de las alegaciones realizadas por otros interesados, las cuestiones relevantes abordadas en el informe son cinco:

ALEGACIÓN Nº 14 (pág. 6, p. 23)

A) GESTIÓN DE SOMIXUR EN RELACIÓN CON LA PROLONGACIÓN DE BLAS INFANTE (PUNTO 23 DEL INFORME PROVISIONAL).

En este sentido, en el referido punto número 23 del informe, se afirma que ALDÍA debía garantizar, como mínimo, al Ayto. unos beneficios de explotación de 650.885,83 € y que el Ayto. sólo ha recibido 153.258,09 €. Ante ello sólo podemos decir que, como el propio Ayuntamiento reconoce en sus alegaciones, lo afirmado por la Cámara es claramente incierto ya que el Ayuntamiento ha recibido locales valora-

dos en 696.679,41 €, cantidad que, evidentemente, excede con creces lo pactado y supone que no ha existido incumplimiento alguno sino una falta de rigor en la redacción del informe.

En relación con las cuentas del Edificio Centro Blas Infante, aclarar que el informe ha mezclado actuaciones propias del Ayto. y realizadas por éste con anterioridad a la constitución de Somixur, tales como expropiaciones y demoliciones, con la actividad de Somixur en este asunto, incluyendo además erróneamente en el mismo el tema de las viviendas de realojo, en las que la intervención de Somixur se limitó a cumplir un contrato de gestión. Es decir, las actuaciones que realizó el Ayuntamiento, expropiaciones, demoliciones, etc, las hizo previamente para adquirir la disponibilidad del suelo.

ALEGACIÓN Nº 15 (pág. 13, 22 y 23, p. 48, 51, 84 y 88)

B) EL MIRADOR LA MENACHA (puntos 84,48, 51, 88 Y 90 DEL INFORME PROVISIONAL).

En relación a lo mencionado en el Punto 84, hemos de recordar que el Convenio para la operación se aprobó el 9 de Junio de 1998, fecha en la que el PGMOU de Algeciras estaba en avance y la tasación del técnico municipal se hizo según las previsiones de aquel entonces, es decir, con uso residencial; si bien, este uso después cambió a comercial y por tanto, sería necesario el reajuste de la tasación (a los precios de entonces), teniendo en cuenta los coeficientes de homogenización que para ello constan en el PGOU de Algeciras. Y entendemos que ello es únicamente lo que el Ayuntamiento propone en la alegación sexta al informe, un reajuste conforme a unos coeficientes objetivos existentes y según lo pactado entre las partes.

Además deberán ajustarse a su vez los costes reales producidos en el Complejo Social-Deportivo La Menacha, cuya cuantía más importante, la liquidación de obras, está aprobada por los técnicos municipales y por el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Algeciras.

Además, en referencia al citado punto 84 del informe, hemos de declarar nuestra absoluta disconformidad con la afirmación genérica de que “la empresa de economía mixta no asume el riesgo y ventura de los contratos”, y damos algunos buenos ejemplos.

Las modificaciones que hubo que efectuar en la prolongación de la Avenida Blas Infante fueron consecuencia de la aparición de restos arqueológicos no trasladables (murallas). ¿Qué hubiera pasado si los restos arqueológicos aparecidos en la zona de Blas Infante (Edificio Blas Infante y Cuarteles) hubieran sido todos restos no trasladables? ¿Hubiera el Ayto. asumido los perjuicios producidos a Somixur en este supuesto? Es más, y basándonos en la realidad de los hechos, ¿no es asumir riesgo y ventura por parte de Somixur el importante sobre coste soportado por la aparición de los restos humanos (coste de arqueólogos, traslado de restos, retraso en el comienzo de las obras de edificación, etc.)?

¿Y no es asumir riesgo y ventura que en la permuta Mirador-Menacha efectuada el 9 de Junio de 1998, la venta a HIPERCOR no se pudiera perfeccionar, y por tanto cobrar hasta el 15 de Enero de 2002 como consecuencia de la suspensión de la aprobación de la U.E. por parte de la Junta de Andalucía, habiendo supuesto esos más de dos años de retraso para Somixur, S.A. cuantiosos gastos financieros amén de los problemas económicos correspondientes?

¿Y no es asumir riesgo y ventura que en la unidad de Ejecución 3.U.E.1 Los Ladrillos (cuya propiedad es mayoría de Somixur, S.A.), a última hora se haya cambiado el uso residencial-terciario por un sistema general de equipamiento público, y tras la resolución del TSJA anulando este cambio, la Junta de Andalucía recurra en casación al Tribunal Supremo y aún esté esperando la admisión a trámite del recurso (si procede), habiendo transcurrido ya más de un año?

En cuanto a los puntos 48, 51, 88 y 90 del informe, referentes a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico de la 3.U.E.2 “El Mirador”, decir que en la escritura de permuta y en el acuerdo de pleno del Ayuntamiento de

Algeciras de 9 de junio de 1.988, se hace constar expresamente en el apartado “Condiciones Urbanísticas” lo siguiente: “No será precisa la cesión de aprovechamiento, al estar considerados también los mismos como objeto del presente convenio”. Por ello, entendemos que no cabe reclamar esa cesión de aprovechamiento a Somixur cuando la misma ya fue contemplada por las partes e incluida en el Convenio.

En cuanto a las tasaciones que, de nuevo, ha realizado la misteriosa y anónima “empresa externa” a este respecto resulta llamativo que un órgano administrativo dé prioridad a las mismas (que son privadas) sobre el informe existente de un órgano administrativo (técnico municipal) que goza de todas las presunciones de objetividad y veracidad. Máxime cuando la tasación externa no ha procedido paralelamente, como era de recibo, a actualizar el valor de las prestaciones recibidas por el Ayuntamiento dando por hecho (sí en ese caso y no en el otro) que los valores existentes eran correctos.

ALEGACIÓN Nº 16 (pág. 18, p. 67 y 70)

ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE

C) LOS CUARTELES/MARIA CRISTINA.

En la relación con la permuta Ayuntamiento-Somixur, S.A. de la manzana nº 1 (Edificio Maria Cristina), proveniente del 10% de aprovechamiento del PERI LOS CUARTELES, estamos ante una operación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con todos los informes técnicos favorables, consistente en la permuta de suelo por obras, cuyo valor asciende a 2.105.199,67 € más el IVA correspondiente, que se abonó por Somixur, S.A. al Ayuntamiento. Por tanto, el cuadro nº 16 del informe es erróneo, ya que no ha incluido en el mismo el IVA por valor de 336.576,78 €, con lo que Somixur ha pagado por el terreno 1.657,30 € más de lo acordado, lo que priva de cualquier validez a las afirmaciones contenidas.

En cualquier caso, y en lo que respecta a los informes “externos” reiteramos lo ya mencionado anteriormente en el presente escrito, entendiendo que no podemos estimar procedente revisar precios de negocios jurídicos concluidos y perfeccionados (como podría entenderse que podría sugerir el punto 7 de las alegaciones del Ayuntamiento).

Por último, en el apartado 70 del informe de la Cámara de Cuentas, se afirma que se han hecho mas metros cuadrados de edificabilidad en el Edificio Maria Cristina de la permitida, confundiendo edificabilidad con m2 construidos con parte proporcional de zonas comunes (escaleras, ascensores, salas de contadores, aljibe, recinto inferior de telecomunicaciones, etc), que están bajo rasante y no computan a efectos urbanísticos. De hecho, en el informe del Arquitecto Municipal figuran los 8.560 m2 de edificabilidad y no los 8.910,63 m2 que erróneamente dice informe. Se trata evidentemente de otro nuevo error material, incomprensible en un informe que tanto ha tardado en ser realizado.

ALEGACIÓN Nº 17 (pág. 2, 19, 20, 21 y 23, p. 7, 73 y ss. 80 y 89)

D) ENAJENACIONES REALIZADAS POR SOMIXUR A ALDÍA, S.L. Y OTRAS ENTIDADES (PUNTO 80, 89 Y CONCORDANTES DEL INFORME).

A este respecto, sólo podemos decir que en todas las ventas de inmuebles que ha hecho Somixur S.A. se ha seguido el procedimiento establecido por la legislación vigente y los precios han sido aprobados por el Consejo de Administración de la sociedad, órgano competente para ello y donde estaban y están debidamente representados los distintos grupos políticos del Ayuntamiento. Además la transmisión de las manzanas 4 y 5 del PERI Los Cuarteles se hizo por concurso público por lo que poco cabe discutir al respecto.

Entrando en detalle de las distintas transmisiones efectuadas, exponemos lo siguiente:

La venta de los locales, oficinas y garajes del Edificio Blas Infante fue realizada de conformidad con dos tasaciones: una efectuada por tasador independiente y otra por Técnico Municipal competente.

La venta de los locales, oficinas y garajes del Edificio M^a Cristina se realizó de conformidad con tasación efectuada por sociedad de tasación.

En cuanto a la transmisión de los locales y oficinas del Edificio Plaza Mayor I Fase, ésta se llevó a cabo de acuerdo con los precios aprobados por el Consejo de Administración para todas las fincas del Edificio; y en tasación efectuada para el préstamo promotor de esa promoción, con fecha de escritura 10 de julio de 2.002, las fincas aludidas arrojan un valor de tasación de 3.412.518,25 €, cantidad muy alejada de los 5.074.368,35 € que dice tener la Cámara de Cuentas.

La venta de las manzanas 4 y 5 se produjo mediante concurso aprobado por el Consejo de Administración. Si estos terrenos hubiesen estado minusvalorados ¿por qué no se presentaron ofertas por mayor precio?

Todas estas tasaciones han sido hechas en su momento, por técnicos o sociedad competente y no de forma extemporánea o retroactiva y, como podrán comprobar, la diferencia entre valores de enajenación y de tasación es de 0,605% y la diferencia que la Cámara de Cuentas extrae de sus tasaciones es de 41,85%. Estas tasaciones ya han sido remitidas al Excmo. Ayuntamiento de Algeciras, para que se las trasladen a la Cámara de Cuentas, sin perjuicio de que son acompañadas al presente escrito como **DOCUMENTOS 1 a 4.**

Hemos de destacar que la realización de tasaciones “retroactivamente” conlleva una gran dificultad desde un punto de vista metodológico lo que implica que, existiendo como existen tasaciones de técnicos realizadas en su momento y no existiendo razones para dudar de la objetividad de las mismas, éstas últimas gozan de una mayor solvencia pues el técnico tenía mayores elementos de juicio en el momento de la realización de la tasación.

En este sentido hemos de destacar que las alegaciones del Ayuntamiento (especialmente puntos 5, 6 (párrafos 3º y 5º) y punto 7 (párrafo tercero)) parecen querer dejar abierta la vía de una revisión de los precios de las actuaciones realizadas, revisión que entendemos que no sólo no es procedente porque los precios fueron fijados legalmente y con rigor técnico sino que además es imposible pues estamos ante contratos sometidos a la legislación civil y mercantil, que se encuentran plenamente perfeccionados, que son impecables desde el punto de vista jurídico y que sólo serían revisables, en su caso, por las causas establecidas en los mismos (por ejemplo, en el caso de EL MIRADOR LA MENACHA).

ALEGACIÓN Nº 18 (pág. 23 y 24, p. 90)

E) LAS CONCLUSIONES DEL INFORME (PÁRRAFO SEGUNDO DEL PUNTO 90).

En cuanto a las reclamaciones de los beneficios de explotación (que en todos caso debería pagar SOMIXUR no ALDÍA como afirma de nuevo erróneamente el informe) y del 10% de la cesión de El Mirador baste con recordar lo ya expuesto en las presentes alegaciones y en las realizadas por el propio Ayuntamiento.

ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE

Es además significativo que la Cámara de Cuentas entra en cuestiones impropias de su labor sólo en lo que le conviene al redactor del informe, parece que estamos ante una extralimitación selectiva y electiva. Así en el punto 59 del informe, referente a la actuación de "Los Cuarteles", se indica que en el convenio suscrito entre Somixur y el Ayto. para la gestión de los documentos de planeamiento y adquisición de los terrenos del Ministerio de Defensa, aprobado por pleno de 12 de noviembre de 1.999, se acuerda que Somixur tiene que recibir el 5% del precio de los terrenos. Sin embargo, en su apartado 90 de Conclusiones del informe, no dice nada de que Somixur S.A. le deba reclamar al Ayuntamiento ese importe, a diferencia de lo que dice con respecto a lo que Somixur le debe reclamar a su socio privado, como más adelante se verá.

IV. DE LAS CONSECUENCIAS DEL INFORME Y RESERVA DE ACCIONES POR PARTE DE ALDÍA

Estimamos que todas las actuaciones de Somixur S.A., así como las de su socio ALDÍA, S.L., han sido efectuadas conforme a los procedimientos establecidos por las leyes que en cada caso le fueron de aplicación, y que el informe provisional de la Cámara de Cuentas tiene errores manifiestos, omisiones, medias verdades e imprecisiones, que han quedado claramente expuestos, y que son, a nuestro juicio, impropias de un órgano al que se le supone rigor e independencia como es la Cámara de Cuentas de Andalucía.

Entendemos además que de una lectura del informe se puede apreciar como el mismo parece forzar la realidad para acomodarla a las conclusiones que de manera previa parecían querer aclararse. En definitiva se incurre en el vicio intelectual de la petición de principio.

No sólo eso sino que además el informe excede la competencia de la Cámara de Cuentas temporalmente (pues se investigan varios ejercicios no previstos inicialmente sin acuerdo al respecto), materialmente (pues aborda cuestiones meramente civiles) y subjetivamente (pues investiga a sociedades que no se nutren de fondos públicos y que satisfacen necesidades meramente mercantiles).

En definitiva, el informe adolece de muy poco rigor, no es objetivo y además se efectúa fuera del ámbito de las competencias de la Cámara de Cuentas.

A la vista de todo lo expuesto, exigimos que adapten el contenido del informe definitivo a los hechos detallados en este escrito, comunicándoles, en nombre de ALDÍA, S.L. y las empresas de su grupo, que no tenemos más remedio, para una adecuada defensa de nuestros intereses, que reservamos las acciones legales oportunas, en el orden jurisdiccional que consideremos procedente, que nos pudieran corresponder en derecho, en caso de que el informe definitivo perjudique a nuestros intereses, a nuestra propia imagen, o nos cause cualquier otro tipo de daño o perjuicio, tal y como consideramos que hace el informe provisional. Y ello tanto contra la propia Cámara de Cuentas como contra los propios autores o coautores materiales del informe.

4. Administración de Justicia

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUM. NUEVE DE SEVILLA

EDICTO dimanante del procedimiento verbal núm. 507/2005. (PD. 1828/2006).

NIG: 4109100C20050013710.
Procedimiento: Verbal-Desh.F.Pago (N) 507/2005. Negociado: 5.º.

EDICTO

CEDULA DE NOTIFICACION

En el procedimiento Verbal-Desh.F.Pago (N) 507/05-5.º, seguido en el Juzgado de Primera Instancia núm. Nueve de Sevilla a instancia de don Miguel Herrero Gracia, contra la entidad Multi Andalucía, S.A., sobre desahucio falta de pago y reclamación de rentas, se ha dictado la sentencia que copiada en su encabezamiento y fallo, es como sigue:

SENTENCIA NUM. 21

Juez que la dicta: Don Manuel J. Hermosilla Sierra.
Lugar: Sevilla.
Fecha: Veintisiete de enero de dos mil seis.
Parte demandante: Don Miguel Herrero Gracia.
Abogado:
Procurador: Don José Luis Arredondo Prieto66.
Parte demandada: Multi Andalucía, S.A.
Abogado:
Procurador:
Objeto del juicio: Desahucio falta de pago + reclamación de rentas.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Por el Procurador don José Luis Arredondo Prieto en nombre y representación de don Miguel Herrero Gracia, se formuló demanda de juicio verbal de desahucio fundado en reclamación de rentas y desahucio por falta de pago de la renta del inmueble local de negocio sito en calle Medina y Galnares, núm. 97 (Sevilla) suplicando se dictase sentencia declarando haber lugar al desahucio de la finca descrita, condenando a la entidad demandada Multi Andalucía, S.A. a que desalojase y dejase libre y a disposición de la actora en el plazo legal, con apercibimiento de lanzamiento y pago de las costas, así como el pago de las rentas debidas.

Segundo. Admitida a trámite la demanda, se acordó convocar a Juicio Verbal, previa citación de las partes, señalándose para tal acto el día 26.1.2006 a las 9,45 horas realizándose la citación a la entidad demandada Multi Andalucía, S.A mediante edictos, que no asistió a la vista, declarándolo su SS.^a en rebeldía.

Tercero. Citadas las partes, no compareció la demandada, constando citada por edictos el día señalado, haciéndolo el actor y quedando el juicio concluso para Sentencia.

Cuarto. La parte actora manifestó en acto de juicio de fecha 3.11.2005, donde se acordó citar a la entidad demandada por edictos para nuevo juicio el día 26.1.2006, al ser negativa las notificaciones en su domicilio, que el Abogado de la demandada había entregado las llaves de la finca objeto de autos, solicitando continuase el procedimiento para la reso-

lución del contrato y el pago de las rentas, fijándose hasta el día 3.11.2005.

Quinto. Se han observado las prescripciones legales en la sustanciación de este juicio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De la prueba documental aportada a los autos resulta acreditado que el actor como arrendador y la demandada como arrendataria, se encuentran vinculados por el contrato de inquilinato celebrado el día 13.23.2002 sobre el local de negocio sito en calle Medina y Galnares, número 97, nave (Sevilla).

Segundo. En relación a la rentas debidas, litigando en rebeldía la demandada, no existe controversia en cuanto a las cantidades adeudadas en concepto de rentas a fecha de juicio, ascendiendo la misma a un total de 14.192 euros, la cual no ha sido satisfecha a la parte actora.

Tercero. El artículo 27.2.a de la Ley de Arrendamientos Urbanos, determina como causa de desahucio, la falta de pago de la renta o de las cantidades cuyo pago corresponda o hubiere asumido el arrendatario, por lo que concurriendo dicha circunstancia entre las partes litigantes, procederá acceder al desahucio solicitado.

Cuarto. A los anteriores hechos será de aplicación lo dispuesto en el artículo 1.091 del Código Civil sobre la fuerza obligatoria de los contratos, así como en el artículo 1.157 del Código Civil, según el cual no se entenderá pagada una deuda sino cuando completamente se hubiere entregado la cosa o hecho la prestación en que la obligación consistía.

Quinto. De igual modo será aplicable lo dispuesto en los artículos 1.101 y 1.108 del Código Civil sobre abono de los intereses de demora.

Sexto. Por imperativo del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil procede imponer las costas a la demandada.

Por todo lo anterior, vistas las normas de general y pertinente aplicación, en nombre del Rey y en virtud del poder que me confiere la Constitución,

FALLO

Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador don José Luis Arredondo Prieto, en nombre y representación de don Miguel Herrero Gracia contra la entidad Multi Andalucía, S.A., declaro haber lugar al desahucio de la demandada del local de negocio sito en calle Medina y Galnares, núm. 97, nave (Sevilla), la cual deberá quedar libre y a disposición de la parte actora, con apercibimiento de ser lanzada y a su costa si no lo verificare en plazo legal.

La demandada abonará igualmente a la actora la cantidad de 14.192 euros, en concepto de rentas debidas a fecha de juicio del día 3.11.2005, conforme a lo alegado por la parte actora en dicha vista, más los intereses legales devengados por dicha suma desde la fecha del emplazamiento, todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada.

Contra esta Resolución cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Sevilla (artículo 455, L.E.C.). El recurso se preparará por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de cinco días hábiles contados desde