

JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN Nº 5
MADRID

TOMO 23

DILIGENCIAS PREVIAS

N.º Rgto. Gral. 656/2009

Número: 372

Año: 2009-V

(DIMANANTES DE LA PIEZA SEPARADA "INFORME MF 20.09.07"-DPA
222/06)

FECHA DE INCOACION: 11.11.2009

S O B R E

**ASOCIACION ILICITA, BLANQUEO DE CAPITALES,
COHECHO, TRAFICO DE INFLUENCIAS, DEFRAUDACION A
LA HACIENDA PUBLICA, FRAUDE DE SUBVENCIONES,
FRAUDE Y EXACCIONES ILEGALES, FALSEDAD EN
DOCUMENTO OFICIAL, ENCUBRIMIENTO**

IMPUTADOS:

- MACIA ALAVEDRA MONER
- LLUIS PRENAFETA GARRUSTA
- BARTOMEU MUÑOZ CALVET
- LUIS ANDRES GARCIA SAEZ
- MANUEL DOBARCO TOURIÑO
- LUIS CASATMIJANA SERRACLARA
- JOSE SINGLA BARCELO
- MANUEL CARRILLO MARIN
- PASCUAL VELA LAS CUEVAS



JUZGADO DE INSTRUCCION N° 005
MADRID

7. 343

90005

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315 Fax: 913194731

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

Número de Identificación Único: 28079 27 2 2009 0005023

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

DILIGENCIA

En MADRID a uno de Marzo de dos mil diez

La extiendo yo la Secretaria Judicial para hacer constar que dado el volumen alcanzado por el presente Tomo, se procede a su cierre y a la apertura del Tomo 23 con testimonio de esta resolución. Y paso a dar cuenta a SSª. Doy fe.-

YO, EL INFRASCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION NUMERO CINCO, CON SEDE EN MADRID.

DOY FE. Que las anteriores.....fotocopias selladas y rubricadas, se corresponden exactamente con el original reproducido a que me remito y que aparece.....

Madrid, a 1 de Marzo de 20 10



GARCIA GUTIERREZ S/N

Teléfono: 913973315

NIG: 28079 27 2 2009 0005023

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

AUTO

En Madrid, a uno de Marzo de dos mil diez..

El informe del Ministerio Fiscal con n° de salida 263, únase y

HECHOS

PRIMERO.- En este Juzgado se siguen Diligencias Previas 372/09, dimanantes de la Pieza Separa "Informe del Ministerio Fiscal 20.09.07" de las Diligencias Previas 222/06, por un supuesto delito de Blanqueo de Capitales y otros, en las que el pasado día 4 de enero se dictó auto por el que se prorrogaba por un mes el secreto de las actuaciones para todas las partes, excepto para el Ministerio Fiscal.

SEGUNDO.- Por escrito presentado por la representación procesal de los imputados Luis Andrés García Sáez y Josep Singlá Barceló, se ha interpuesto recurso de reforma contra el referido auto, al que se ha adherido la representación procesal del imputado Manuel Dobarco Touriño. Dado traslado al Ministerio Fiscal y restantes partes personadas, el Ministerio Público ha informado en el sentido que obra en autos.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

ÚNICO.- Dándose por reproducidos los razonamientos jurídicos recogidos en el auto de fecha 22 de enero de 2010, resolviendo el recurso de reforma interpuesto contra el auto de prórroga de secreto del día 4 de diciembre de 2009, procede desestimar los recursos ahora planteados.

Por ello, las diligencias deben mantenerse, con la temporalidad imprescindible, en la situación de secreto, sin perjuicio de que, una vez alzado, puedan las partes solicitar lo que estimen oportuno respecto del resultado obtenido, garantizándose de esta forma los derechos de todas y cada una de las partes y, a la vez, asegurándose el resultado de la investigación.

Por lo expuesto, vistos los preceptos citados y demás de pertinente y general aplicación

DISPONGO

DESESTIMAR LOS RECURSOS DE REFORMA interpuestos contra el Auto de fecha 4 de Enero de 2010 por la Procuradora D^a. Silvia Vázquez Senín, en representación de LUIS ANDRES GARCIA SAEZ, el Procurador D. Adolfo Morales Hernández-Sanjuan, en representación de JOSE SINGLA BARCELO y el Procurador D. Felipe de Juanas Blanco, en representación de MANUEL DOBARCO TOURIÑO, confirmando la resolución recurrida en todos sus extremos.

Notifíquese al Ministerio Fiscal y restantes partes personadas.

Así lo acuerda, manda y firma BALTASAR GARZÓN REAL, MAGISTRADO-JUEZ del Juzgado Central de Instrucción n° 5 de Madrid.- Doy fe.

Diligencia.- Seguidamente se cumple lo acordado. Doy fe.



JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID

7.345

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
01000

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 v

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

AUTO RESOLVIENDO REC. REFORMA CONTRA AUTO PRORROGA SECRETO
04.01.2010

NOTIFICACIÓN.-

En Madrid, a uno de Marzo de dos mil diezteniendo a mi presencia al **MINISTERIO FISCAL** le notifico mediante lectura íntegra y entrega de copia literal, la resolución dictada en el procedimiento arriba referenciado en fecha haciéndole saber que contra la presente resolución cabe interponerse recurso de REFORMA en el plazo de TRES DIAS ante este Juzgado.

Enterado, se da por notificado y firma.



**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID**

7346

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
GUB11

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

AUTO

En MADRID, a uno de Marzo de dos mil diez.

Dada cuenta; el informe del Ministerio Fiscal con número de salida 281, únase y

HECHOS

PRIMERO: Que en este Juzgado se siguen las presentes Diligencias Previas por presuntos delitos de asociación ilícita, blanqueo de capitales, cohecho, tráfico de influencias, defraudación a la Hacienda Publica, fraude de subvenciones, fraude y exacciones ilegales, falsedad en documento oficial y encubrimiento.

SEGUNDO: Que en fecha 22 de diciembre de 2009 fue turnado a este Juzgado por el Decanato de los Juzgados Centrales de Instrucción, escrito de denuncia presentado por D. Albert Lázaro Arqueros y catorce personas más, poniendo de manifiesto hechos relativos a un proyecto urbanístico en unos terrenos conocidos como "Centro Direccional" localizados en la ciudad de Cerdanyola del Vallés e interesando la acumulación de su denuncia a las presentes diligencias.

TERCERO: Conferido traslado al Ministerio Fiscal, el mismo ha emitido informe en el sentido de que: *"no procede acumular la citada denuncia a las presentes Diligencias Previas, debiendo, de conformidad con lo previsto en los artículos 14.1 y 25 de la L.E.Cr, ser remitida a los Juzgados de Instrucción de Cerdanyola del Vallés"*.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

ÚNICO: Constando que los hechos denunciados no tienen conexión alguna con los hechos objeto de investigación en las presentes actuaciones, y ello a pesar de que una de las operaciones objeto de esa denuncia se refiera a una finca situada en el denominado "Centro Direccional", no procede la acumulación de la denuncia presentada por D. Albert Lázaro Arqueros y catorce personas más a estas Diligencias Previas, y habiendo sucedido, presuntamente, los hechos denunciados en el término municipal de Cerdanyola del Vallés, conforme a lo previsto en los artículos 14.1º y 25 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, dicha denuncia debe ser

remitida al Juzgado de Instrucción Decano de Cerdanyola del Vallés, al ser los competentes para su conocimiento.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

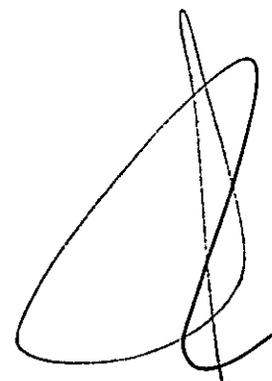
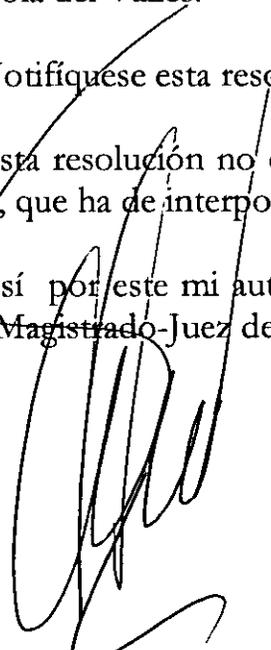
DISPONGO

NO ACUMULAR la denuncia presentada por D. Albert Lázaro Arqueros y catorce personas más a estas Diligencias Previas y **REMITIR** la misma, junto con testimonio de la presente resolución, al Juzgado de Instrucción Decano de Cerdanyola del Vallés.-

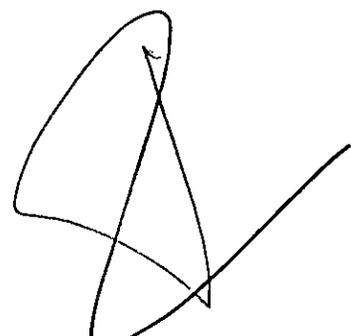
Notifíquese esta resolución al Ministerio Fiscal y a los denunciados.

Esta resolución no es firme y contra ella cabe recurso de reforma ante este Juzgado, que ha de interponerse en el plazo de tres días.

Así por este mi auto lo acuerdo, mando y firmo, **BALTASAR GARZON REAL**, Magistrado-Juez del Juzgado Central de Instrucción número Seis.



DILIGENCIA.- Seguidamente se cumple lo acordado, Doy fe.





JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID

2348

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
01000

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 v

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

AUTO NO ACUMULACION-INHIBICION DENUNCIA A CERDANYOLA

NOTIFICACIÓN.-

En Madrid, a uno de Marzo de dos mil diez teniendo a mi presencia al **MINISTERIO FISCAL** le notifico mediante lectura íntegra y entrega de copia literal, la resolución dictada en el procedimiento arriba referenciado en fecha haciéndole saber que contra la presente resolución cabe interponerse recurso de REFORMA en el plazo de TRES DIAS ante este Juzgado.

Enterado, se da por notificado y firma.

COPIA



7.349

**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID**

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
78600

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

En virtud de lo acordado en auto de fecha de hoy dictado en el procedimiento de referencia, cuya copia testimoniada se acompaña, adjunto le remito denuncia presentada por D. Albert Lázaro Arqueros y 14 personas más, al no ser competente este Juzgado para su conocimiento. Ruego acuse recibo.

En MADRID, a 1 de Marzo de 2010.

EL/LA SECRETARIO

COPIA

**ILMO. SR. MAGISTRADO-JUEZ DECANO DE LOS DE INSTRUCCIÓN DE
CERDANYOLA DEL VALLES**



**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID**

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
01000

17 FEB. 2010



DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

AUTO PRORROGA SECRETO 04.02.2010

NOTIFICACIÓN.-

En Madrid, a cuatro de Febrero de dos mil diez teniendo a mi presencia al **MINISTERIO FISCAL** le notifico mediante lectura íntegra y entrega de copia literal, la resolución dictada en el procedimiento arriba referenciado en fecha haciéndole saber que contra la presente resolución cabe interponerse recurso de REFORMA en el plazo de TRES DIAS ante este Juzgado.

Enterado, se da por notificado y firma.

17.2.10



JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID

17 FEB. 2010

2351

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
01000



DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

PROVIDENCIA LIBRANDO EXHORTO PARA ACEPTACION CARGO PERITO

NOTIFICACIÓN.-

En Madrid, a cuatro de Febrero de dos mil diez teniendo a mi presencia al **MINISTERIO FISCAL** le notifico mediante lectura íntegra y entrega de copia literal, la resolución dictada en el procedimiento arriba referenciado en fecha haciéndole saber que contra la presente resolución cabe interponerse recurso de REFORMA en el plazo de TRES DIAS ante este Juzgado.

Enterado, se da por notificado y firma.

17.2.10

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
GUB11

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009-V

AUTO

En Madrid, a tres de Marzo de dos mil diez.

Dada cuenta, y

HECHOS

PRIMERO.- En las presentes actuaciones es objeto de investigación, entre otras, las relaciones de una serie de empresas con organismos públicos sitos en Cataluña.

La Unidad Central Operativa de la Guardia Civil ha solicitado a este Juzgado que se libre mandamiento dirigido a la A.E.A.T. para que aporte los modelos 347 del periodo 2003-2009, de declaración de ingresos por venta y pagos por compra de las sociedades que se relacionan en dicha petición.

SEGUNDO.- Conferido traslado al Ministerio Fiscal, el mismo ha evacuado informe en el sentido de que procede acceder a lo solicitado por la unidad actuante.-

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Teniendo en cuenta los indicios racionales de criminalidad derivados de los hechos objeto de las presentes actuaciones, que pudieran ser constitutivos de delito de asociación ilícita, blanqueo de capitales, cohecho, tráfico de influencias, defraudación a la Hacienda Pública, Fraude de subvenciones, fraude y exacciones ilegales, falsedad en documento oficial y encubrimiento, es procedente acceder a lo solicitado y acordar el libramiento de lo interesado, habilitando a los funcionarios de la Unidad Central Operativa, adscritos a la Unidad de Apoyo a la Fiscalía Especial contra la Corrupción y la Criminalidad Organizada, mediante el oportuno mandamiento judicial, para que se les facilite la documentación que se dirá en la parte dispositiva de esta resolución.

SEGUNDO.- El Art. 18.1 de la Constitución define como derecho fundamental el de la intimidad, requiriendo para que el mismo sea limitado la concurrencia de un juicio de proporcionalidad y necesidad serio, referente al concreto interés público manifestado por la correcta investigación de hechos criminales calificados como graves, y siempre que la misma resultancia no pueda alcanzarse mediante diligencias de instrucción menos gravosa par la correcta conformación del "estatus libertatis".

Vistos los arts. citados y demás de general y pertinente aplicación

LIBRAR comunicación dirigida a la AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA (A.E.A.T), a fin de que aporte los modelos 347 del periodo 2002-2009, de declaración de ingresos por venta y pagos por compra de las asociaciones, fundaciones y sociedades que a continuación se relacionan:

- INSTITUCIO CIVICA Y PENSAMIENTO JOAN FUSTER con CIF nº G-97180228**
- ASSOCIACIO ARCHIVO DE LA MEMORIA JOAN BAPTISTA BASSET, con CIF nº G97067565**
- FUNDACIO FRANCESC EIXIMENIS, con CIF nº G46648655**
- INSTITUCIO EC EMPRES IGNASI VILLALONGA, con CIF nº G 97148745**
- ELISEO CLIMENT CORBERA, con CIF nº 19362701J**
- ACCIO CULTURAL DEL PAIS VALENCIA, con CIF nº G46164026**
- FUNDACION AUSIAS MARCH, con CIF nº G46131850**

A dicho fin, librese el oportuno **MANDAMIENTO** a los funcionarios de Policía Judicial, Guardia Civil de la Unidad Adscrita a la Fiscalía Especial contra la Corrupción y la Criminalidad Organizada, a quienes se les entregará dicha comunicación para que cuiden de su diligenciamiento.

Notifíquese la presente al Ministerio Fiscal.

Así por este Auto, lo acuerda, manda y firma Don **BALTASAR GARZÓN REAL** Magistrado-Juez de este Juzgado Central de Instrucción nº 5 de Madrid; doy fe.

DILIGENCIA.— Seguidamente se cumple lo ordenado.- Doy fe.

JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID

7354

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
78600

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009-V

ES CAUSA SECRETA

En virtud de lo acordado en el procedimiento de referencia, le dirijo a Vd. el presente a fin de participarle que en el día de la fecha se ha dictado resolución cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

“LIBRAR comunicación dirigida a la AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA (A.E.A.T), a fin de que aporte los modelos 347 del periodo 2002-2009, de declaración de ingresos por venta y pagos por compra de las asociaciones, fundaciones y sociedades que a continuación se relacionan:

- INSTITUCIO CIVICA Y PENSAMIENTO JOAN FUSTER con CIF n° G-97180228
- ASSOCIACIO ARCHIVO DE LA MEMORIA JOAN BAPTISTA BASSET, con CIF n° G97067565
- FUNDACIO FRANCESC EIXIMENIS, con CIF n° G46648655
- INSTITUCIO EC EMPRES IGNASI VILLALONGA, con CIF n° G 97148745
- ELISEO CLIMENT CORBERA, con CIF n° 19362701J
- ACCIO CULTURAL DEL PAIS VALENCIA, con CIF n° G46164026
- FUNDACION AUSIAS MARCH, con CIF n° G46131850

A dicho fin, líbrese el oportuno **MANDAMIENTO** a los funcionarios de Policía Judicial, Guardia Civil de la Unidad Adscrita a la Fiscalía Especial contra la Corrupción y la Criminalidad Organizada, a quienes se les entregará dicha comunicación para que cuiden de su diligenciamiento.”

A dicho fin, líbrese el oportuno **MANDAMIENTO** a los funcionarios de Policía Judicial, Guardia Civil de la Unidad Adscrita a la Fiscalía Especial contra la Corrupción y la Criminalidad Organizada, a quienes se les entregará dicha comunicación para que cuiden de su diligenciamiento.-“

Sírvase dar las órdenes oportunas para que se lleve a cabo lo que viene acordado, debiendo poniendo a disposición de los funcionarios autorizados la documentación indicada.

MADRID, a 3 de Marzo de 2010

EL MAGISTRADO JUEZ.

Fdo. Baltasar Garzón Real.



AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA.

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
78650

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009

ES CAUSA SECRETA.

D/D^a. BALTASAR GARZON REAL, MAGISTRADO-JUEZ del Juzgado Central de Instrucción n° 005 de MADRID.

A LA UNIDAD CENTRAL OPERATIVA DE LA GUARDIA CIVIL, atentamente saluda y participa:

Que en este Juzgado Central se siguen las actuaciones de referencia, por un presunto delito de asociación ilícita, blanqueo de capitales, cohecho, tráfico de influencias, defraudación a la Hacienda Pública, Fraude de subvenciones, fraude y exacciones ilegales, falsedad en documento oficial y encubrimiento, en las que se ha dictado resolución del día de la fecha, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

“LIBRAR comunicación dirigida a la AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA (A.E.A.T), a fin de que aporte los modelos 347 del periodo 2002-2009, de declaración de ingresos por venta y pagos por compra de las asociaciones, fundaciones y sociedades que a continuación se relacionan:

- INSTITUCIO CIVICA Y PENSAMIENTO JOAN FUSTER con CIF n° G-97180228
- ASSOCIACIO ARCHIVO DE LA MEMORIA JOAN BAPTISTA BASSET, con CIF n° G97067565
- FUNDACIO FRANCESC EIXIMENIS, con CIF n° G46648655
- INSTITUCIO EC EMPRES IGNASI VILLALONGA, con CIF n° G 97148745
- ELISEO CLIMENT CORBERA, con CIF n° 19362701J
- ACCIO CULTURAL DEL PAIS VALENCIA, con CIF n° G46164026
- FUNDACION AUSIAS MARCH, con CIF n° G46131850

A dicho fin, líbrese el oportuno **MANDAMIENTO** a los funcionarios de Policía Judicial, Guardia Civil de la Unidad Adscrita a la Fiscalía Especial contra la Corrupción y la Criminalidad Organizada, a quienes se les entregará dicha comunicación para que cuiden de su diligenciamiento. ”

Y para que tenga lugar lo acordado expido a V.S. el presente.

En MADRID, a 3 de Marzo de 2010.

EL/LA MAGISTRADO-JUEZ





JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID

7356

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
01000

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 v

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

AUTO MANDAMIENTOS AEAT (OFICIO N° 18 UCO)

NOTIFICACIÓN.-

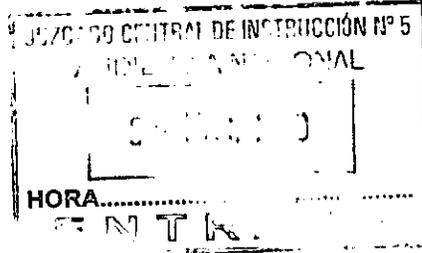
En Madrid, a tres de Marzo de dos mil diez teniendo a mi presencia al **MINISTERIO FISCAL** le notifico mediante lectura íntegra y entrega de copia literal, la resolución dictada en el procedimiento arriba referenciado en fecha haciéndole saber que contra la presente resolución cabe interponerse recurso de REFORMA en el plazo de TRES DIAS ante este Juzgado.

Enterado, se da por notificado y firma.



AUDIENCIA NACIONAL
SECRETARIA DE GOBIERNO

N. 156/10



Adjunto se remite la transcripción de 1 CD, que ahora se devuelve, efectuada por D^a. M^a ROSA DEL FRESNO, conforme se interesaba en su oficio de 13/01/10. Dil. Previas 372/2009 V.

Madrid, 1 de marzo de 2010.

EL SECRETARIO DE GOBIERNO



Fdo.: Luis Martín Contreras.

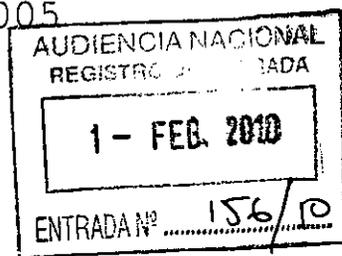
JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN Nº 5.-



74
7358

JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
78600



DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 v

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

En virtud de lo acordado en el procedimiento de referencia, le dirijo el presente a fin de que procedan a la transcripción de las declaraciones prestadas en este Juzgado el día 12.01.2010 y que se adjuntan en soporte CD.

En MADRID, a 13 de Enero de 2010.

EL/LA SECRETARIO



SECRETARIA DE GOBIERNO
SERVICIO DE TRASCIPCIONES

AUDIENCIA NACIONAL
JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN Nº 5
DILIGENCIAS PREVIAS 372/09

DECLARACIÓN TESTIFICAL DE
DON RAMÓN PEÑARANDA PRATS

Yo mismo
Estamos?
Sí

Sr. Juez.- Declaración testifical de D. Ramón Peñaranda Prats. Día 12 de enero de 2010.

Sr. Peñaranda, está en el Juzgado Central de Instrucción nº 5 de la Audiencia Nacional, en calidad de testigo, por tanto con obligación de decir verdad en aquello que se le pregunte bajo la fórmula de juramento o promesa, según prefiera jurar o prometer

Sr. Peñaranda.- Prometer

Sr. Juez.- Prometer decir verdad. Su declaración se va a grabar en soporte de video y audio y posteriormente, será transcrita para su incorporación a la causa.

Asisten a esta declaración el representante del Ministerio Fiscal, Secretario Judicial y el Juez que le habla.

Mi primera pregunta es si usted recuerda la declaración que prestó el día 10 de noviembre de 2009 ante la Guardia Civil

Sr. Peñaranda.- Pues en líneas generales, sí. En detalle, no, pero en líneas generales sí

Sr. Juez.- Ratifica usted el contenido de esa declaración?

Sr. Peñaranda.- Pues en principio, sí

Sr. Juez.- Necesita usted leerla?

Sr. Peñaranda.- No, ya la leí en su momento

Sr. Juez.- Bien. Ahora conteste a las preguntas del Sr. Fiscal.

Fiscal.- Con la venia de su señoría. Usted es Director General de Proinosa

Sr. Peñaranda.- Si

Fiscal.- Sus funciones como tal Director General, cuales son?

Sr. Peñaranda.- Pues las de gestionar el funcionamiento de la empresa. Digamos la la parte de la empresa más dedicada a la propia construcción, lo que es constructora pura, no tanto promotora o la parte promotora sino la parte más de producción de construcción.

Fiscal.- Vamos a ver. Digamos, las relaciones institucionales, las relaciones con las entidades con las que ustedes contratan, se ocupa usted, se ocupa el Sr. Singla?

Sr. Peñaranda.- Digamos se ocupa el Sr. Singla, me ocupo yo si tengo más relación con ellos y a veces también se ocupan los diferentes Directores de cada División también

Fiscal.- Concretamente, con el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramanet usted ha tenido relación con alguna de las personas responsables de esta entidad local

Sr. Peñaranda.- Muy poca, muy poca

Fiscal.- Con el Alcalde, con el Concejal de UrbanismoDobarco

Sr. Peñaranda.- No, no. Una vez le vi en una inauguración. Pero le saludé, buenos días o, nada más.

Fiscal.- Y con Luis García Saez?

Sr. Peñaranda.- Le he conocido, he hablado con él algunas veces, sí

Fiscal.- Para qué ha hablado usted con él?

Sr. Peñaranda.- Pues hablamos, sobre todo, por un tema de una, de una, de un estudio para un, para una concesión en el Ayuntamiento de Cardedeu. Este fue el estudio. Se estudió una, una, la posibilidad básicamente, digamos, de mandarlo por el propio Ayuntamiento, de estudiar la posibilidad de una, de una concesión en el Ayuntamiento de Cardedeu. Una concesión de un mercado

Fiscal.- Usted, usted tenía conocimiento de las cantidades que, bueno que, percibía o que ha percibido Luis García? a través de sus sociedades de Polinosa?

Sr. Peñaranda.- No, no

Fiscal.- decir que usted le suena la sociedadInmobiliarias?

Sr. Peñaranda.- Para nada, para nada. Lo he sabido cuando he visto las facturas después, no, no. Yo entré en la empresa a final de dos mil ... A final de 2006 y hasta mitad, final de 2007 todavía no estaba, no estaba situado. No. No sabía las cantidades

Fiscal.- Y con relación a unas, la contratación, la presentación a un concurso para realización de dos aparcamientos en la localidad de Santa Coloma a lo largo del, del año pasado. Usted tuvo algún tipo de..

Sr. Peñaranda.- No. En esencia, no. Digamos que era un concurso que se presentaba normalmente, era un concurso público.

Fiscal.- Sí.

Sr. Peñaranda.- De hecho se presentaron de estos muchísimos más concursos. Se presentan, nosotros presentamos en la empresa pues, pues debemos presentar una media de 2-3 concursos al día. Con lo cual a la semana son diez. Al mes son pues, pues cuarenta. No, no estoy en todos los concursos que se presentan

Fiscal.- Si, usted, digamos, el Sr. Singla, digamos, era una persona que se encargaba de las relaciones con, con responsables de instituciones públicas o,

Sr. Peñaranda.- A veces, sí, sí, tenía tenía relación, sí, sí, con las instituciones públicas, sí, efectivamente

Fiscal.- Usted tenía conocimiento de la relación que tenía el Sr. Singla con Luis García Sáez?

Sr. Peñaranda.- Con detalle, no. Con detalle, no

Fiscal.- Pero sabía que tenían..

Sr. Peñaranda.- Sí, sabía que tenían, que alguna vez le había visto por la empresa, efectivamente, sí, sí, sí. Relación había, digamos, el detalle no, no lo sé

Fiscal.- Ha tenido usted alguna relación con, con Luis Falcón?

Sr. Peñaranda.- No, no, no

Fiscal.- Y con Genis Carbó?

Sr. Peñaranda.- Genís Carbó, él estaba de Asesor en el Ayuntamiento de Cardedeu y sí hablamos algunas veces por el estudio este de, que he comentado antes, de Cardedeu

Fiscal.- Eso fue. En qué año fue? lo de Cardedeu

Sr. Peñaranda.- Yo creo que fue el año pasado, eh. El dos mil, perdón, no el año pasado, dos mil, dos mil ocho, sería. Sí, sí. Pero no no no llegó a ningún término porque no, era un estudio que pedía el Ayuntamiento y no era, no era, no era viable la operación.

Fiscal.- ConImax?

Sr. Peñaranda.- No, ninguna

Fiscal.- Y a través de Luis García

Sr. Peñaranda.- No, nunca, nunca le he visto yo aImax

Fiscal.- Usted, la Guardia Civil a usted le presentaron un documento que fue intervenido en el registro practicado en la sede de Polinosa, que es un fax que usted dirige a, al Sr. Luis García.

Sr. Peñaranda.- Sí, sí, me acuerdo

Fiscal.- Y puede explicar usted el sentido de eso, esa nota manuscrita es suya?

Sr. Peñaranda.- Sí es mía, sí

Sr. Juez.- Me deja un momento. Se trata de un fax de fecha 18 de febrero de 2009, para el Sr. Luis García. Número de fax, número de teléfono 93.487.22.67. Es el documento número 29

Sr. Peñaranda.- Sí

Fiscal.- Se lo voy a explicar a uste, usted en la nota dice, Luis nos hemos presentao a 180 millones de obra y nos han adjudicado 0

Sr. Peñaranda.- Exactamente

Fiscal.- O sea que, qué sentido, es decir, recriminándolo

Sr. Peñaranda.- No, no, recriminándolo no, digamos, de alguna manera era era él, seguramente pues en aquél momento me comentara, me comentaría en algún momento pues que tenía una cierta buena relación con el, o que conocía o que tenía algo con, no sé exactamente con qué entidades de Lin....sol, entonces bueno, pues pues como conocía me pidió, no, no me pidió, yo le mandé un mensaje diciendo oye, por favor, si conoces a alguien en Lin...sol, habla bien de nosotros que estamos, que estamos de contratación y siendo una empresa como estamos pues muy desfasados con lo que lógicamente nos nos toca. No era, era simplemente la la la, el decir que estamos en este en este en este cliente, pues muy muy desfasados.

Fiscal.- O sea, usted tiene conocimiento de los inmuebles de los que es titular la empresa Polinosa

Sr. Peñaranda.- Todos no

Fiscal.- Concretamente me refiero a al ático segundo en la calle Beethoven 16, de Barcelona,

Sr. Peñaranda.- Me lo, me he enterado a raíz de toda esta, a raíz de toda esta, de la situación esta. No, no lo sabía

Fiscal.- Es frecuente, vamos o hay, digamos, el volumen de activos que puede tener Polinosa es significativo, una proporción importante lo que pueda haber en pisos de, digamos,

Sr. Peñaranda.- No

Fiscal.- en pisos de segunda mano

Sr. Peñaranda.- No, no, no es demasiao, no. El negocio principal de Polinosa es la Constructora

Fiscal.- Que es Ingeniería Civil

Sr. Peñaranda.- Ingeniería Civil, efectivamente. Sí, sí, esto son cosas, digamos, secundarias que puede haber en un momento pero ya he dicho que yo básicamente me dedicaba a la parte más de la constructora no a la parte, digamos, de adquisición o gestión de inmuebles.

Fiscal.- Si. Con la entidad, con la mercantil Subperiodistas S.L. usted ha tenido algún tipo, con la persona, con Carlos Giser, usted

Sr. Peñaranda.- No, no los conozco de nada

Fiscal.- Pues por mi parte no hay más preguntas, señoría

Sr. Juez.- Con la anterior se dio por finalizada la declaración de D. Ramón Peñaranda Prats, firmando el Acta todos los asistentes.

AUDIENCIA NACIONAL
JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN Nº 5
DILIGENCIAS PREVIAS 372/09

DECLARACIÓN TESTIFICAL DE
ALBERTO BADEA CARRERA

Declaración de D. Alberto Badea Carrera, día 12 de enero de 2010.

Sr. Badea está en el Juzgado Central de Instrucción nº 5 de la Audiencia Nacional en calidad de testigo, por tanto con obligación de decir verdad a aquello que se le pregunte bajo fórmula de juramento o promesa, según prefiera jurar o prometer.

Sr. Badea.- Yo, prometer

Sr. Juez.- A su declaración asisten el representante del Ministerio Fiscal, Secretario Judicial y el Juez que le habla.

Se va a grabar en soporte de video y audio y después su contenido se transcribirá y se incorporará a la causa.

El día 12 de noviembre de 2009 usted prestó una declaración ante la Guardia Civil, en San Andrés de Labarck

Sr. Badea.- Sí

Sr. Juez.- Bien. Recuerda usted ese contenido? está de acuerdo con él?

Sr. Badea.- Sí, si, si

Sr. Juez.- Bien

Sr. Badea.- Completamente

Sr. Juez.- Ahora va a contestar a las preguntas del Sr. Fiscal

Fiscal.- Con la venia, su señoría. Vamos a ver, usted es funcionario de carrera

Sr. Badea.- Bueno, soy fun...asimilado a funcionario porque en realidad tengo una relación laboral asignada al funcionariado

Fiscal.- En Santa Coloma de Gramanet, no?

Sr. Badea.- En Santa Coloma de Gramanet

Fiscal.- Las funciones que actualmente desempeña?

Sr. Badea.- Las que desempeñaba cuando hice la declaración

Fiscal.- Sí

Sr. Badea.- era de Director Gerente de Planificación de Recursos, es decir, el responsable de los recursos internos del Ayuntamiento

Fiscal.- Usted por lo tanto tenía relación directa con el, digamos, con el Alcalde, no?

Sr. Badea.- Relación directa y dependencia directa del Alcalde

Fiscal.- Bien. Los asesores directos del Alcalde, de Bartomeu Muñoz, quiénes eran?

Sr. Badea.- Había 3 ejecutivos directos

Fiscal.- Sí

Sr. Badea.- de los cuales uno era yo que llevaba el área interna, luego el Director Gerente de Alcaldía que es Pascual Vela

Fiscal.- Sí

Sr. Badea.- que llevaba los temas relacionados con lo que se llama servicios personales y luego el Director Gerente de Proyectos, Luis Falcón, que llevaba los temas relacionados con el área de urbanismo. Aparte de eso hay un Asesor, realmente Asesor y cargo de confianza en

este caso no ejecutivo que era la.. Amelia, Amelia Gavilán que es la Jefe de Gabinete del Alcalde

Fiscal.- Si. Vamos a ver, usted conocía la relación que tenía el Sr. Luis García Sáez con, con el Alcalde, con Bartomeu Muñoz

Sr. Badea.- Solo indirectamente y durante, podríamos decir los últimos tres o cuatro meses antes de la intervención del Ayuntamiento de Santa Coloma. De forma indirecta a través de Pascual Vega que sabía que había puesto al Sr. Luis García como referente para los asuntos que tenían que ver con la empresa de reparto.....Pero yo directamente no le conozco a él ni lo he visto nunca

Fiscal.- Y le hizo algún tipo de comentario el Sr. Pascual Vela referente a ...a parte de ser el referente

Sr. Badea.- Sí, sí, sí. Nosotros en realidad, cuando digo nosotros me refiero, la Interventora Maite Carón,

Fiscal.- Sí

Sr. Badea.- más Pascual Vela y yo mismo y hacía muchísimo tiempo que veíamos que la empresa Gramepark iba muy mal. Cuando digo muy mal quiero decirtema, es una promotora inmobiliaria pública que en un momento de crisis pues no estaba respondiendo como debía responder. Veíamos que estaba generando una deuda enorme. Se estaba generando un agujero enorme y pedíamos al Alcalde que interviniera sobre la empresa para parar todas las nuevas promociones y los encargos que cada vez iban aumentando en la empresa.

En tanto que el Alcalde no nos hacía caso, nosotros le dijimos al Alcalde, o le sugerimos, dijimos, bueno pon una persona, ponga usted, pon una persona de tu confianza que se haga cargo de la empresa porque quien lo está llevando ahora, Manuel Dobarco y su Gerente, Manuel Sierra, están hundiendo la empresa y acabará arrastrando al Ayuntamiento.

La empresa no es responsabilidad mía pero el Ayuntamiento sí. Y como al final el Ayuntamiento tiene que responder, por eso esa insistencia tan grande, no?

El Alcalde se resistía a actuar a ese nivel y en un momento determinado le dice a Pascual Vela, a Pascual Vela le dice que se tiene que ver con el Sr. Luis García y de alguna forma todos los temas de la empresa los tiene

que tratar con él, todos estos temas que nosotros vemos que están yendo mal. Con lo cual nosotros, o yo por lo menos indirectamente y Pascual Vela y Maite Carón, en realidad pensamos que Luis García, del cual no teníamos ninguna referencia, yo por lo menos no tenía ninguna referencia, pues parecía que era la persona que había puesto el Alcalde para intentar gestionar la crisis que podía tener la empresa, no?. Entonces en realidad nosotros a Luis García, a través de Pascual Vela que era el que se reunía con él exclusivamente, nunca se reunió ni con Maite Carón ni conmigo, nosotros creíamos que Luis García pues en fin, era la persona de confianza que le decíamos cuales eran los problemas que nosotros veíamos en la empresa, la necesidad de intervenir urgentemente, qué tipo de irregularidades estamos observando, etc., etc. Luego sorpresivamente.....pues todo, digamos, cambió la percepción que teníamos del Sr. Luis García, pero yo estaba convencido que el Sr. Luis García, al cual no conocía, era la persona de confianza que había puesto el Alcalde para abordar la crisis financiera y económica de la empresa principal

Fiscal.- Vamos a ver. Usted tenía conocimiento o, con relación a los concursos o adjudicaciones que pudiera estar organizando Gramepark la existencia de, posteriormente del conocimiento de posibles irregularidades?

Sr. Badea.- Sí, sí. Tenía conocimiento de posibles irregularidades a varios niveles. Me constaba que algunas de las adjudicaciones que se hacían, se hacían sin seguir procedimientos de publicidad, libre concurrencia e incluso con unos baremos, ect.. Lo sabía indirectamente porque algunas de las subvenciones de la Unión Europea que exigían lógicamente que se hicieran con publicidad de libre concurrencia según la ley de contratos, pues luego nosotros éramos sancionados como Ayuntamiento porque no se habían respetado estas, estas condiciones. En algunos casos sabíamos, no?, esto es sobre todo durante el último año, es decir, a lo largo del año prácticamente, del 2009, eh , durante el último año, finalizando el último trimestre del 2008 se había, toda la actividad que hacía Gramepark, por lo menos indirectamente, yo no estaba en el Consejo de Administración y no lo conocía directamente, pero sí lo conocí indirectamente,sí que sabía que muchas cosas se estaban adjudicando de forma irregular o incluso sin ningún tipo de procedimiento de adjudicación.

En la declaración que ya hice delante de la Guardia Civil hablo en concreto, por ejemplo pues del caso de Olimpo, no? que son 11 millones de euros que se hacen sin ningún tipo de procedimiento de adjudicación. Tenemos siempre conocimiento de forma indirecta, a través de la Intervención, la interventora que es directora económica trabaja conmigo y me reporta directamente a mí, no como interventora sino como Directora del área económica, y por lo tanto a través de ahí a pesar de que la intervención no actúa directamente en la empresa pero sí que empezamos a tener datos y esos son los datos que nos ponen en la pista de que se están haciendo mal las cosas. Evidentemente tengo constancia de que se han hecho todo tipo de irregularidades. Me atrevería a decir que por lo menos durante el último año, por lo menos durante el último año, difícilmente se ha hecho ninguna adjudicación regular, con procedimientos, digamos, como los que hace el Ayuntamiento.

Fiscal.- Concretamente el Olimpo, a quién fue, las obras del Olimpo a quién fue adjudicado?

Sr. Badea.- El Olimpo, las obras de Olimpo, que son once millones, lo cual es la compra de dos locales por valor de dos millones de euros. Hablo de memoria y con un conocimiento no exactamente directo, yo creo que la, que que en la declaración no estaba muy seguro cuando, creo recordar, además lo manifesté, no estaba muy seguro a quién, pero lo comprobé con posterioridad a la declaración y creo que fue adjudicada a Faus

Fiscal.- Muy bien

Sr. Badea.- A Faus una parte, otra parte que era el aire acondicionado a otra empresa local de allí. Pero yo diría que la parte importante de las obras, a Faus. Que es un extremo que se puede comprobar, eh

Fiscal.- Vamos a ver. Cuál, cuál es su relación con Néstor Halcón...

Sr. Badea.- Mi relación con Néstor Halcón era, de los tres cargos ejecutivos que tenía el Alcalde, pues como Gerente, porque claro yo llevo los recursos del Ayuntamiento, él lleva digamos, las obras y proyectos, entonces de alguna forma pues tenía que tener relación a menudo, estamos dentro de un grupo directivo, puesto que todas las obras que se hacían por el Ayuntamiento o las que se encargaban a

Gramepark, pues de alguna forma tenían que tener recursos municipales detrás, por lo tanto, pues en fin, en las reuniones, mi relación fundamental con él, casi siempre era intentar financiar las obras, ese tipo de cosas. La relación personal, digamos, que puedo tener con él y tal, lo digo porque puede ser relevante, pues no era ni buena ni mala

Fiscal.- Vamos a ver. Usted da cuenta, en la declaración que presta ante la Guardia Civil y bueno, la intención por parte del Sr. Luis Falcón al parecer de pretender cambiar unos expedientes, expedientes administrativos, no? Puede usted ampliar o aclarar estos temas.

Sr. Badea.- Si, no puedo ampliar muchas cosas aparte de lo que dije en la declaración porque el Sr. Luis Falcón, o sea, loindirectamente, lo que digo indirectamente es que claro, después de la intervención de la Guardia Civil en el Ayuntamiento pues estamos especialmente atentos a a a cualquier tipo de movimiento, no?

Y sí que es verdad que Luis Falcón intentó que unos informes que se, que había fir...que intentó cambiarlos de fecha o cambiar el informe con posterioridad y hacérselo firmar con una fecha que no era la real por lo menos a un Arquitecto del Ayuntamiento, que es el Arquitecto Mikel Rosch. Esa es una irregularidad que, pero yo no la sé directamente, lo que le puedo decir es que a mí me llega pero yo en aquellos momentos sigo siendo el Gerente del Ayuntamiento. El único que está en activo, podríamos decir de alguna forma, no? Pascual Vela, que es una persona que está detenida en ese momento. Luis Falcón en ese momento, por las características urbanísticas de intervenciones tampoco, no digo bajo sospecha, pero sí un poco, internamente, eh, pero un poco apartado, no? Y en ese momento pues, claro, yo me encargo. Todas esas informaciones quiero que me lleguen y quiero que, en fin, en todo caso toda la información que haya no se modifique nada, no se toque ningún papel, no se toque absolutamente nada, no?

Y a mí de Luis Falcón me llegan dos informaciones que, que yo las puse en conocimiento de la Policía. La Policía, la Guardia Civil en este caso. Una de ellas es ésta, que él intenta, a pesar de eso se niega firmar con una fecha diferente o hacer firmar con una fecha diferente unos informes a un Arquitecto Municipal, y otra también que intenta, que eso está creo que al final de mi declaración, creo que lo dije al final, intenta también acceder a la agenda de Manuel Dobarco. Acceder a la agenda de Manuel Dobarco diciendo “ no, es que es para cancelar las reuniones porque la gente sigue pidiendo...”

Sr. Juez.- Qué informes son los que intentó cambiar la fecha?

Sr. Badea.- Lo desconozco. Son informes urbanísticos. A mí me llegó esta información a través de personal administrativo, pedí información pero me dijeron

Sr. Juez.- El que sí lo tiene que saber es el Arquitecto,

Sr. Badea.- Sí

Sr. Juez.- cómo ha dicho que se llama?

Sr. Badea.- Mikel Rosch

Sr. Juez.- Mikel

Sr. Badea.- Mikel Rosch

Sr. Juez.- Sí, continúe

Fiscal.- Vamos a ver. Con relación al proyecto Pallaresa Cubix hubo una presentación, un intento de modificación del precio por parte de la empresa adjudicataria, de Posabi, no?

Sr. Badea.- Sí

Fiscal.- Puede, puede contarnos o ampliarnos, en fin, la información en su día facilitada

Sr. Badea.- En realidad, vamos a ver, yo creo que del tema de la operación Pallaresa o de Pallaresa, lo digo porque también es relevante, lo parece.

Se produce sobre todo en dos fases. Se produce una primera modificación de la adjudicación inicial en el año 2004, lo digo porque en esa época yo estoy en el Ayuntamiento, no exactamente con el cargo actual pero sí en un cargo directivo y en esa época es interventor Enrí Cals, que es un interventor habilitado, en realidad no es un interventor de carrera, es un cargo de confianza del partido habilitado y está de

Secretario Javier Izquiaga. Lo digo porque ahí se produjo una gran modificación.

En el año 2004 hubo un gran cambio, un gran cambio, no digo de valor, aparentemente no, pero hay un gran cambio en los usos. Ese cambio en los usos yo recuerdo que incluso yo, personalmente, que no me tocaba directamente para nada pero pregunté al Secretario personal al cual le tenía una cierta confianza, digo: "pero esto requería una nueva adjudicación, me parecía. Esto es un proyecto completamente diferente, no?". No, no, no. Y no se hizo finalmente nueva adjudicación porque en un informe, por parte del Secretario, un informe por parte del Interventor, un informe bastante equívoco. Yo recuerdo que en aquella época lo miré y dije es un informe que no se entiende muy bien. Pues vale. Eso es la primera recalificación, podríamos decir de cambio de valor de Pallaresa.

En el año 2008, principios de 2009 se produce la segunda, que es a la que usted se refiere y en esta sí que estoy relativamente presente, no?. En esta de aquí lo que sucede es que se pide un nuevo cambio de usos por la, por la empresa Prosavi que implica un cambio de planeamiento, un cambio de planeamiento. Cuando se produce ese cambio de planeamiento, estos son los riesgos que a mí, personalmente que me toca recursos, mientras esté financiado, no me afecta directamente.

Por qué me entero y por qué me afecta. Porque la interventora, me consta en ese momento porque es una persona con la que tengo una fuerte relación puesto que es, además de Interventora, Directora de Recursos Económicos, me comenta que no ve nada claro el informe que ha presentado la empresa y que en todo caso ella, como Interventora, lo que va a pedir es un informe pericial que asegure que ha habido un incremento de valor ...y por lo tanto un menoscabo para el Ayuntamiento.

Entonces, en una reunión, eso creo que lo pongo en la declaración, en la cual yo estoy presente y también está presente Juan Carlos Más, que es en aquél momento Teniente de Alcalde del área interna, se produce una, y el Secretario y Maite Carol, se produce una fuerte discusión porque Maite Carol exige al Secretario, le dice, a mí me parece Luis Falcón en esa reunión, dice, yo quiere un informe pericial preceptivo que me asegure que no hay un incremento de valor y por lo tanto una ganancia ilícita para la empresa. Entonces, en esa reunión, a mí se me abren algunas alertas porque veo que se produce de una forma muy violenta por parte del Secretario y no tanto por parte de Luis Falcón pero sí por

parte del Secretario, diciendo: "ese informe no se puede pedir, no hace ninguna falta, los servicios están muy ocupados, etc. etc."

Me consta que Maite Carol le comenta, dice: "oye, y si ese informe lo pido yo directamente a un Arquitecto municipal?", digo: "pídeselo, claro que sí, faltaría más, no"?

Se lo pide al Arquitecto municipal a través de Rafael Joans, se lo pido al Arquitecto Gallego, Antonio Gallego, que es un Arquitecto municipal que se encarga de hacer habitualmente las tasaciones para, habitualmente pues para, para expropiaciones y ese tipo de cosas que esel Ayuntamiento. Y ese informe cuando llega, sin firmar, a través del correo electrónico, depara la siguiente sorpresa: que la valoración que hay y eso que la hace un Arquitecto que normalmente trabaja en expropiaciones, con lo cual tiene tendencia de hacerlo a la baja. La valoración está, creo recordar ahora, en 12 o 13 millones por encima del equilibrio financiero que decía la empresa. Con lo claro, poca broma. Maite Carol me consultó, me dijo: "oye qué hacemos con esto?", digo: "con esto de ninguna forma" quiero decir, esto tienen que aclararlo, no? Esto no puede ser de ninguna forma.

Lo que es sorprendente es que en el momento en que se conoce que se ha pedido ese informe, delante mío, delante mío, delante también de Juan Carlos Más, el propio Secretario de la Corporación, ese informe no se tenía que haber pedido, hay que destruirlo, y me consta que intentan destruirlo de los expedientes y además le comunican a todo el mundo que lo destruyan, ese informe. Un informe que no llegar a ser firmado nunca, eh, vale, pero en todo caso se destruye, vamos, se destruye, se hace poco menos que desaparecer. Naturalmente la Interventora dice que si el informe pericial, que su informe será negativo y exige, no? que ese informe pericial, en lugar del informe pericial lo que hace el Ayuntamiento, en este caso el Secretario conjuntamente con Luis Falcón, es que encargan a un tercer Arquitecto, externo al Ayuntamiento pero que había trabajado en el Ayuntamiento, que se llama Ferrán Solé, le encargan un informe, no exactamente pericial, que firman ellos. Pero es un informe que al final no dice lo que tiene que decir, porque lo que tiene que decir para que firme la Interventora su informe favorable es que no hay una, un sobre incremento de valor y una ganancia ilícita.

También es verdad, por eso creo que era relevante que les explicara lo del año 2004, también es verdad que el informe del Arquitecto Gallego se hace en relación al valor original, porque en el primer cambio del año 2004 se supuso que tampoco había incremento de valor, con lo cual, claro, no se sabe dónde se produce el incremento de valor real. No sé si

en esta segunda recalificación o en la primera recalificación. Pero en cualquier caso es lo mismo.

Delante de esta situación la Interventora se niega a hacer el informe. Me pide respaldo, no? como nos había pedido otras veces a mí y a Pascual Vela, si ese posible informe es negativo, tiene que ser negativo. El informe negativo que hace la Interventora genera una crisis con el Alcalde dentro del propio Ayuntamiento.

A mí personalmente, no sé si está recogido en la declaración que hice o no, pero a mí personalmente, a mí personalmente Luis Falcón me viene y me dice directamente, textualmente: "el Alcalde me ha dicho que si Maite, la Interventora, no firma la decla..la, su informe, no hace el informe positivo no quiere volverla a ver a ella nunca más ni a ti". Ese tipo de presiones, no?

Naturalmente, claro, evidentemente, evidentemente firma lo que tengas que firmar, pon las observaciones que tengas que poner y pones el tipo de observaciones. Eso generó una crisis tremenda.

Y otro episodio por el medio, en el cual yo no estoy presente y solo lo sé de oídas, pero me consta que el mismo día de la aprobación del pleno que se tenía que aprobar esa segunda recalificación, no? ese mismo día hay una reunión inmediatamente antes del pleno donde está Carmen ...Teniente de Alcalde de Urbanismo, Juan Carlos Más, el Secretario, el Interventor, donde está presionando el Secretario, en concreto el Secretario a la Interventora para que de su puño y letra ponga que es favorable y que está bien. No lo hace. Eso genera, digamos, una crisis más, no? Una crisis más, digo, porque había habido ya otras crisis como Interventora que no estaba de acuerdo ni en ese tema ni en otros temas, casi siempre relacionados con Gramepark o relacionados con proyectos de la empresa..

Fiscal.- Vamos a ver, era la práctica que se podía haber dado en otras ocasiones

Sr. Badea.- Perdón

Fiscal.- Una práctica que se haya podido dar en otras ocasiones el requerir a un técnico externo al Ayuntamiento, no. El emitir un informe, no

Sr. Badea.- En mi experiencia entiendo que no y además entiendo que normalmente, no, quiero decir, cuando hay un posible incremento de

valor y tal, tiene que ser justamente un técnico municipal y un func..y un Arquitecto municipal. Tiene que ser un funcionario público el que lo haga, no vale que lo hagan externamente.

Una cosa es que el Arquitecto que firma, el Arquitecto municipal se pueda apoyar en un informe externo, una auditoria externa, etc. etc, pero no es el caso. Lo sorprendente de este caso, lo sorprendente de este caso es que cuando se le pide a un Arquitecto municipal, cuando se nos había dicho a la Interventora y a mí que estaban sobresaturados de trabajo y que no lo podían hacer. Cuando se lo piden directamente lo hacen en veinticuatro horas sin ningún problema, con los propios datos de la empresa, eh, no es que acuerden grandes investigaciones, eh, en fin. Y con estos propios datos de la empresa le salen, creo recordar ahora que eran 12 o 13 millones, de valor, de euros por encima del otro. Claro, llama poderosísimamente la atención y dispara todas las alarmas este tema.

En el momento en que eso se presenta a aprobación por el pleno con informe negativo de la Intervención, claro, se genera todo tipo de presiones. Sorprendentemente, no, sorprendentemente tampoco, para el que conozca un poco la vida política municipal, de los municipios, pero sorprendentemente pues la oposición, en estas cosas, no se mete demasiao. No se mete. A pesar de un informe negativo claro, taxativo.

Fiscal.- Con relación al proyecto la Cima III

Sr. Badea.- Sí

Fiscal.- se produce también ahí otra serie de vicisitudes que concluyen con la emisión, con el tratamiento de emisión de un informe al Sr.más

Sr. Badea.- Sí, sí

Fiscal.- Podría contarnos usted un poco...?

Sr. Badea.- Sí. Bueno mire, de lo que yo conozco, es un caso, pues relativamente, cuando digo similar, con algunas similitudes con el anterior, no?

Fiscal.- Sí

Sr. Badea.- El Alcalde tiene en mente un proyecto, no? que no sabemos muy bien cual es y cuando digo que no sabemos muy bien cual es porque expresamente dice que no se nos comunique a nosotros, a nosotros quiero decir, ni a mí, ni a Pascual Vela ni a la Interventora, no se nos comunique nada. Que es que en Cima III

Sr. Juez.- Pero por qué tomaba esas decisiones? es que hay alguna situación de conflicto? Diga qué

Sr. Badea.- Había una situación de conflicto en el sentido de que en relación a la empresa Gramepark ya hacia mucho tiempo que nosotros pedíamos, en concreto yo, eh, yo y la Interventora, pero sobre todo yo como responsable de Recursos Económicos del Ayuntamiento, yo pedía una intervención fuerte en la empresa en el sentido de reducir la actividad de la empresa. La empresa, una empresa, una promotora inmobiliaria pública en el momento en que hay crisis en el sector inmobiliaria pues tiene que hacer lo mismo que una promotora privada. Oiga deje, pare las obras que tenga, no emprenda nuevas promociones y en lugar de hacer eso lo que hace la empresa Gramepark es cada vez hacer más promociones, cada vez llevarse más obras del Ayuntamiento, no?

Entonces claro, ahí yo le pido al Alcalde, le pedimos que por favor pare la actividad de Gramepark y el Alcalde se niega, increíblemente, a parar la actividad de Gramepark.

Cuando eso empieza a afectar a las cuentas del Ayuntamiento, porque las cuentas del Ayuntamiento están muy saneadas, y están muy saneadas. Es uno de los Ayuntamientos más saneados que hay. Con un nivel de deuda de 50 millones, muy por debajo de 110. Entonces, cuando empieza a afectar al Ayuntamiento ya digo, esto es un tema muy serio, nosotros no podemos estar traspasando dinero público y endeudando al Ayuntamiento y fastidiando las finanzas públicas para salvar una empresa que no es viable. Por qué la quieres mantener abierta?.

Entonces, el contencioso que teníamos con el Alcalde, históricamente, nosotros tres, nosotros tres quiero decir, la Interventora, Maite Caról, Pascual Vela y yo. Como orden sería, yo, Maite Caról y Pascual Vela, pero nosotros tres y solo nosotros tres, es decir, esta empresa hay que cerrarla. No se puede continuar con una empresa de este tipo. Estamos perdiendo dinero, vamos a acabar perdiendo dinero. Va a acabar afectando a la contabilidad municipal, a las cuentas municipales.

El Alcalde se niega completamente a intervenir la empresa. No nos deja hacer ni auditorías en la empresa. No nos deja hacer absolutamente nada en la empresa.

Ahí es donde nosotros tenemos las tensiones con el Alcalde. Ahí el Alcalde no se acaba de fiar de nosotros. Y hay dos aspectos o dos temas que son propiamente municipales donde nos aparta el Alcalde.

Uno de ellos es el tema que ya ha salido, el tema de Pallaresa, no?, donde no quiere contar con la Interventora y cuenta solo con el Secretario, no?, que sí que le hace informes favorables. Y el otro es el tema de Civa III.

En el tema de Civa III era bastante sorprendente. En un Ayuntamiento se acaban sabiendo todas las cosas y al cabo de unos días nos llega a nosotros que le ha comunicado a Luis Falcón y al Secretario que ese pliego de condiciones que van a hacer para Civa III, que es un pliego de condiciones extraordinariamente singular porque en ese pliego implica, por decirlo de alguna forma, implica adjudicar una idea de negocio, adjudicar la gestión del negocio e incluso la posibilidad del cambio de planeamiento. Una cosa. Claro, el Alcalde sabía que la idea que tendría yo, que tenía Maite Caról o que podíamos tener en relación a eso, es decir: "oiga, primero hagamos un concurso de ideas, adjudíquese y luego ya haremos la gestión". No. Todo junto. Una cosa completamente abierta, extraordinariamente arriesgada. Nos parecía una barbaridad. Incontrolable desde el punto de vista público, no?

Entonces, el Alcalde le dice a Luis Falcón y al Secretario, "hacerme un pliego de condiciones para adjudicarlo todo junto o para contratarlo todo junto".

La idea de negocio, el cambio de planeamiento, la gestión, e incluso la organización de las calles. Cosa desde nuestro punto de vista absolutamente aberrante e incontrolable y dice:" pero no le digáis nada", eso es literal, "ni a Pascual Vela, ni a Maite Caról ni Albert Barea".

Yo diría que ya no se fiaba. No se fiaba de nosotros o no se fiaba que nosotros quisiéramos jugar a eso, simplemente. Es decir, él había tenido experiencia de que bueno, nosotros intentábamos pues hacer las cosas con un cierto control público, como es lógico. Como es lógico, vale?

El cambio, con Luis Falcón, y con el Secretario, bueno de alguna forma tenía mayor flexibilidad. Qué nos encontramos con este asunto? Pues nos encontramos al final un pliego de condiciones extraordinario, muy abierto, plagado de todo tipo de, de errores que cuando tiene que pasar el primer informe de Intervención, tiene que pasar el informe de

Intervención, la Interventora lo primero que dice, “pero bueno, es que aquí no hay un valor asignado, no hay un valor mínimo como marca la Ley”. Eso lo puede explicar mejor la Interventora que yo, no?. Con lo cual la Interventora pone pues todo tipo de pegas a ese pliego de condiciones.

Es un pliego de condiciones que, incluso en ese momento, se pretende llevar a aprobación por el pleno en un momento en que la nueva Ley de Contratos no está todavía aprobada definitivamente. Se intenta llevar antes. Y está basado en la nueva Ley de Contratos, que sí que permite hacer ese tipo de adjudicaciones, no?

Bueno, en definitiva, finalmente se hace ese pliego de condiciones, con informe también negativo de la Interventora, porque a pesar de que se corrige algunos aspectos no sustanciales, los aspectos principales que implica el control público no llegan a ser corregidos, es decir, aquí se llega con un informe, no negativo de la Interventora, sino que la Interventora en este caso lo que pide al Secretario, en presencia mía además, eso lo puedo atestiguar directamente. Le pide al Secretario del Ayuntamiento que avale la legalidad del pliego. Y el Secretario dice, “no, es suficiente con mi firma, no tengo que hacer ningún informe”. La Interventora insiste, insiste, insiste, y al final el Secretario hace un informe de dos o tres líneas que dice, este pliego es legal.

La Interventora dice, teniendo en cuenta que el Secretario dice que es legal, a pesar de eso pone una serie de observaciones.

Cuando se produce finalmente esa adjudicación se presenta una empresa, una UTE de empresas y bueno, que no nos da ninguna confianza especial. Cuidado, porque cuando se presenta ese UTE de empresas se presenta con un proyecto maravilloso. Que ya dispone de una infografía tremenda. Es un proyecto que creo que hace el Arquitecto Pachi Mangado. Una información maravillosa. Está todo perfectamente definido. El proyecto arquitectónico.

Cuando se pide la solvencia de la empresa, se hace un primer análisis, pero no tenemos exactamente medios, del propio Ayuntamiento y entonces es cuando se sugiere, no se sugiere, se dice, bueno, hace falta un informe que nos hable de la solvencia de la empresa. Es el informe que se encarga a Minimax.

Ese informe que se encarga a Minimax para ver si la empresa o la UTE de empresas es solvente de forma, no digo sorprendente porque la verdad es que no lo veíamos muy claro, pero a nosotros, a nosotros quiero decir a la Interventora y a mí nos sorprendió que Minimax hizo un informe

taxativo diciendo, ésta no es solvente. No tiene solvencia financiera esta empresa. Con lo cual es la única empresa que se presenta, o la única unión de empresas que se presenta, única empresa, con lo cual queda desierto. Pero cuidao, queda desierto pero el cambio de planeamiento ya se ha iniciado, ya ha se ha hecho a pesar de que queda desierto. Y además resulta que se hace una mención específica, que por cierto pide el Secretario del Ayuntamiento, diciendo que el proyecto arquitectónico es buenísimo.

Resultado final, resultado final quiere decir, se hace el cambio de planeamiento público en el Ayuntamiento. Se tiene un proyecto arquitectónico que se considera muy bien valorado por una comisión técnica y así se recoge en las Actas, pero finalmente la empresa que se ha presentado para ejecutarlo no tiene capacidad ejecutiva.

Automáticamente el Alcalde propone que eso lo ejecute Gramepark fuera del control público. Fuera del control público directo, el efectivo, el que ejerce en realidad la Interventora que es la única que de verdad ejerce un control público efectivo en el Ayuntamiento.

Con lo cual pues ya vemos que se nos va de las manos el asunto, se nos va de las manos. Claro, aquí uno piensa después, claro nosotros, les digo la verdad, no? nosotros pensamos que casi era una victoria que Milimás, persona de confianza del Alcalde, pues es de su partido, socialista como él, etc., bueno, si esta persona ha dicho que no es solvente pensamos, fijate que bien, no les ha salido bien la jugada, porque no lo veíamos nada claro. Pero luego cuando se lo encargan a Gramepark empezamos a entender, bueno, es que a lo mejor se lo querían encargar a Gramepark pero con el planeamiento aprobao y con el proyecto, no aprobado porque no se podía aprobar pero diciendo, representaba a toda la ciudadanía y diciendo que era un gran proyecto.

Eso es un poco la, un poco la visión, no? de lo que puedo dar de cómo se vivió este tema, no?

Fiscal.- Bien. Si me podía exhibir esa documentación, ese informe que presentó a la Guardia Civil

Sr. Juez.- Se refiere al informe presentado el día 11 de enero de 2010 con el número de referencia ASP/fac/cdm . Los documentos, no? los anexos . Son documentos aportados por usted, verdad?

Sr. Badea.- Sí

Fiscal.- Si y porqué facilitó usted estos documentos?

Sr. Badea.- Perdón

Fiscal.- Sí. Quién le facilitó a usted estos documentos?

Sr. Badea.- Sí, le comento.

Sr. Juez.- Necesita verlos?

Sr. Badea.- No, lo recuerdo, lo recuerdo. Esos documentos, esos documentos estaban en el despacho de Pascual Vela

Fiscal.- Si

Sr. Badea.- en el momento en que se hizo el registro, de tal forma que Pascual Vela creía que se los había llevado la Guardia Civil en el registro. Lo creía porque además los echó a faltar, tampoco sabía exactamente lo que se habían llevado, lo que no se habían llevado, pues esos documentos.

Pascual Vela me comenta un día, a posteriori, eh, una vez ya había estado en libertad bajo fianza y tal me comenta el tema, dice: “te acuerdas de aquellos documentos que eran de la Fundación Eliseo porque Nuria Parlón intentaba que se hicieran unos convenios que nos negamos a hacerlos y que le pedimos”...Dice: “toda aquella carpeta de documentación no se la llevó la Guardia Civil”, digo, ah no?, dice: “no, la tenía traspapelada y la tengo aquí”. Digo: “bueno pues oye, dámela”.

Aprovechando el trascurso de la declaración cuando hice comenté el tema a la Guardia civil, oiga yo estos documentos los tengo yo, digo, no sé si son relevantes o no. Pensamos que se los habían llevado ustedes, no tienen relación directa con el caso, por lo menos no directamente, no? digo, pero y al comentarlo, nos lo comentó un oficial de la Guardia Civil, no el alférezsino el oficial superior, al parecer un Comandante, y nos dijo, sí sí apórtelos y tal y no se qué no se cuántos y la forma de aportarlos. Entonces estos documentos que me pasa Pascual Vela, de los cuales yo tenía conocimiento de algunos por lo menos de ellos, los aporto yo. Lo aporto yo pero, pues aparecen en el despacho de Pascual

Vela cuando estábamos convencidos que se los había llevado la Guardia Civil, eh, pero lo aparecen traspapelado después, dice: “oye, esos documentos no estaban. Digo: “pues ya se lo comentaré por si tienen interés o no tienen interés”.

Estos documentos en realidad, alguna cosa sé de este tema, pues Nuria Parlón, que es la actual Alcaldesa que ha sustituido a Bartomeu Muñoz en la época en que Bartomeu era todavía Alcalde, le pasa Pascual Vela un día y a mí como Director de Recursos Económicos me dice, “es que mira qué intenta hacer, intenta hacer unos convenios, no? con una Fundación, no? de Valencia para, con unas Fundaciones de Valencia que son para cualquier cosa. Es una aportación clara?”, digo; “de ninguna forma Pascual, eso no se puede hacer de ninguna forma, no?. Bueno, de todas formas eso es una barbaridad, es igual”, veo la documentación etc. Dice: “es que está insistiendo, que el Alcalde le ha mandao, que es una cosa que viene del partido, no sé qué, que todo el mundo lo hace, todos los Ayuntamientos lo hacen”.

Entonces me acuerdo que yo le dije, además le dije literalmente, le digo: “Pascual, eso no lo hace nadie, digo, porque es una especie de torpeza, digo, pero cómo se puede hacer una cosa tan, unos convenios tipo que son todos iguales para cosas diferentes, igual para salvar las ballenas que para cultura catalana, no sé”.

Bueno, digo, eso no puede ser. Y es que dice que lo hace todo el mundo y tal, digo, dile que te traiga unos cuantos, a ver, que te traiga algún Ayuntamiento que lo haya hecho ya verás como se acaba la discusión, como no te puede aportar ninguno.

Sorprendentemente sí que aportó algunos, que son los que hemos añadido a la, bueno, a la declaración realizada a la Policía. No sé si están esos documentos en concreto o no, no?

Fiscal.- Sí

Sr. Badaea.- Claro, es una cosa que a mí me molestó mucho porque cuando llegó, bueno, no se hizo, eh. Yo hablé con Nuria Falcón, le dije esto no se puede hacer, vamos a hacerlo lo haga quien lo haga. Pero me consta que por lo menos había, de algunos Ayuntamientos, relativamente grandes, Vilanova, Esplugas de Llobregart, 25 mil o 30 mil habitantes, de ese orden de Ayuntamientos, a pesar de que ella hablaba que lo había hecho Hospitalet, que lo había hecho Reus, digo, esos Ayuntamientos son más grandes, no? Pero en todo caso ahí pues pudimos aportar tres o cuatro.

Con toda la documentación que tenía Pascual Vela, que es la que tienen ustedes ahí, claro, aparece alguna cosa que es un poco sorprendente como, pues la propia carta del Sr. Eliseo.....donde reconoce, no? yo ese documento hasta que no lo aporta Pascual Vela no lo había visto ese, no? pensé que era pues, relevante, no? donde dice: “en una reunión en la sede de PSC 12 Ayuntamiento ... Zaragoza que haga cualquier tipo de convenio” y ponen unos anexos de convenio que son todos, exactamente todos iguales. Todos exactamente iguales, solo con la finalidad cambiada y la, y la correspondiente Fundación cambiada. Algo que se ve que es completamente falso, no? Es decir, que en realidad la documentación que me aportó Pascual Vela superaba, podríamos decir, las expectativas ya un poco nefastas que tenía de, de los correos electrónicos que me había mandado Nuria Parlón al respecto, no?. Mandó un correo electrónico ella misma dice, a la Jefa de Gabinete del Alcalde, le dice: “bueno esto viene de Pepe Zaragoza. Pepe Zaragoza es el Secretario de Organización de los Socialistas en Cataluña, ya ves por dónde van los tiros”. Bueno, este tipo de cosas. Bueno, pues, tampoco puedo aportar más

Fiscal.- No hay más preguntas, señorita

Sr. Juez.- Con la anterior se dio por finalizada. Perdón antes, dice que Santa Coloma no hizo esos convenios

Sr. Badea.- No, no los hizo

Sr. Juez.- No llegó a aportar las cantidades

Sr. Badea.- No, no los hizo, ni las llegó a aportar ni permitimos que se formalizaran de ninguna forma ni Pascual Vela ni yo, directamente, eh. No se hicieron. Lo sorprendente fue que al pedir..

Sr. Juez.- Había otros que sí..

Sr. Badea.- Eso es lo que nos llamó mucho la atención, que realmente existen

Sr. Juez.- Con la anterior se dio por finalizada la declaración de Alberto Badea Carrera, firmando el Acta todos los asistentes.

AUDIENCIA NACIONAL
JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN Nº 5
DILIGENCIAS PREVIAS 372/09

DECLARACIÓN TESTIFICAL DE
DON VENCESLAO MANZANARES PUSH

Declaración testifical de D. Venceslao Manzanares Push. Día 12 de enero de 2010.

Está usted Sr. Manzanares en el Juzgado Central de Instrucción nº 5 de la Audiencia Nacional en calidad de testigo, por tanto con obligación de decir verdad a aquello que se le pregunte bajo fórmula de juramento o promesa, según prefiera usted jurar o prometer

Sr. Manzanares.- Bueno, tanto me da. Jurar

Sr. Juez.- Bien. Su declaración se va a grabar en soporte de video y audio y posteriormente se va a transcribir y se incorporará su contenido a la causa.

A su declaración asiste el representante del Ministerio Fiscal, la Secretario Judicial y el Juez que le habla.

El día 28 de octubre de 2009 usted prestó una declaración ante la Guardia Civil. Está usted de acuerdo con el contenido de esa declaración?

Sr. Manzanares.- Sí

Sr. Juez.- Necesita leerla ahora para recordarla?

Sr. Manzanares.- En sus términos generales, la recuerdo

Sr. Juez.- Va a contestar a las preguntas del Sr. Fiscal.

Fiscal.- Con la venia, su señoría. Vamos a ver, qué relación tiene usted con las mercantilesS. L y Capital City Consulting

Sr. Manzanares.- Con City Actividades Inmobiliarias, solo empleado

Fiscal.- Si

Sr. Manzanares.- y tengo un apoderamiento.

Fiscal.- Sí

Sr. Manzanares.- Y en Capital City Consulting tengo un apoderamiento también

Fiscal.- Donde son Administradores Luis García Sáez.

Sr. Manzanares.- Exacto

Fiscal.- Es su cuñado José Luis García Sáez, no?

Sr. Manzanares.-Sí, sí señor

Fiscal.- Bien. Vamos a ver, usted qué papel desempeñaba en estas estas Sociedades?

Sr. Manzanares.- Bueno, el que expliqué un poquito en la Guardia, en la vez que testifiqué. Digamos, yo estoy como empleado en City Actividades Inmobiliarias

Fiscal.- Sí.

Sr. Manzanares.- pero mi actividad diaria la desarrollaba más bien en Capital. Capital es una sociedad que en sus estatutos recoge, digamos, la posibilidad de inversión en bolsa, en mercados financieros y así, y eso es lo que hacía prácticamente todo el día. Teníamos contratado con un broker, a través de un broker conexión en bolsa en tiempo real y al Sr. Luis García le gustaba, me lo, me dijo que si lo quería hacer y le dije que sí porque también me gustaba y desde hacía dos años hacía eso

Fiscal.- Usted con la, digamos, la actividad relacionada con inmobiliaria usted tenía algún tipo de intervención o

Sr. Manzanares.- Ninguna

Fiscal.- o relación, digamos administrativa, de pagos o de cobros

Sr. Manzanares.- En ese sentido sí. También lo declaré en la Guardia Civil. Nosotros teníamos un servicio de asesoramiento contable y fiscal que era externo y entonces yo lo que hacía durante, digamos, todo el mes era recepcionar las facturas de las sociedades, las iba guardando en unas carpetas, cuando llegaba final de mes, normalmente los primeros días del mes siguiente, lo que hacía de cara a la empresa que teníamos contratada mecanizase la, pudiese mecanizar los datos contables. Yo le hacía unas hojas de Excel en la que le apuntaba, digamos, las facturas recibidas, si emitíamos alguna y los movimientos bancarios. Entonces también, lo que también hacía era si se tenía que emitir alguna factura con los datos que me facilitaban, las hacía yo.

Fiscal.- La sociedad Magnum Internacional, usted la conoce? le suena de algo?

Sr. Manzanares.- Le emití una factura. Hice una factura a nombre de esa razón social.

Fiscal.- A instancias del Sr. Luis García, no?

Sr. Manzanares.- Sí

Fiscal.- me figuro

Sr. Manzanares.- Sí, sí

Fiscal.- El Sr. García le daba algún tipo de explicación, le comentaba algo acerca de sus actividades

Sr. Manzanares.- Prácticamente ninguna. Generalidades, pero vamos, de esas conversaciones de comida

Fiscal.- Si. Vamos a ver, con relación a pagos o cobros con la entidad Poliafer S.A. de la que el titular el señor Llus Pronafetarecuerda haber hecho pagos o cobros recientes? con respecto de esta..

Sr. Manzanares.- Recientes, tanto como recientes no lo recuerdo. Lo que sí recuerdo es haber hecho alguna factura y todas las facturas que hemos hecho se han cobrado.

Fiscal.- Si. Y con relación a la mercantil Bersaditur?

Sr. Manzanares.- Bersaditur?

Fiscal.- No? Le suena? o no le suena

Sr. Manzanares.- No

Fiscal.- No, no la conoce?

Sr. Manzanares.- No

Fiscal.- En relación con pagos con la entidad Wok Interiorismo S.L

Sr. Manzanares. – Wok Interiorismo?

Fiscal.- Sí. A usted le suena de algo esta sociedad? la conoce o no lo conoce de nada

Sr. Manzanares.- No digo que haya podido, o sea, que nos emitiese alguna factura y la pagáramos nosotros

Fiscal.- Sí, pero vamos, ahora mismo no recuerda, no?

Sr. Manzanares.- No. Debió de ser algo puntual, pero no recuerdo el año de. Tal vez, no, no sé

Fiscal.- Con relación a las, a las obras de arte que fueron intervenidas en la sede de City, estas de quién eran, estas? Usted sabe de cómo habían sido adquiridas por José Luis García?

Sr. Manzanares.- No. Algunas, algunas sí que lo sé porque las últimas que se adquirieron sé que se adquirieron a través de subastas que llegaron unas fotografías de gran tamaño, que las adquirió Stefani y se adquirieron a través de una subasta y algunas otras supongo que las compró en elTodas las compró el Sr. Luis García, lo que no sé si las compró a través de la sociedad o las compró él directamente. No le sí decir.

Fiscal.- No hay más preguntas, señoría

Sr. Juez.- Con la anterior se dio por finalizada la declaración de D. Venceslao Manzanares Push, firmando el Acta todos los asistentes.

AUDIENCIA NACIONAL
JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN N° 5
DILIGENCIAS PREVIAS 372/09

DECLARACIÓN TESTIFICAL DE
DON LUIS RENÓ FOST

Sr. Juez.- Declaración testifical de D. Luis Renau Fost, día 12 de enero de 2010.

Sr. Renó está en el Juzgado Central de Instrucción n° 5 de la Audiencia Nacional, en calidad de testigo. Por tanto con obligación de decir verdad a aquello que se le pregunte, bajo la fórmula de juramento o promesa. Según prefiera jurar o prometer.

Sr. Renau.- Prometo.

Sr. Juez.- Bien. Su declaración se va a grabar en soporte de video y audio y después será transcrita su contenido por, para su incorporación al procedimiento.

Asisten a la misma el Sr. Fiscal, Secretario Judicial y el Juez que le habla.

El día 10 de diciembre de 2009 usted prestó una declaración ante la Guardia Civil. Recuerda?

Sr. Renau.- Sí señor

Sr. Juez.- Bien. Está de acuerdo con el contenido de la misma?

Sr. Renau.- Sí, solo quisiera

Sr. Juez.- Necesita comprobarlo en este momento?

Sr. Renau.- No. Recuerdo una respuesta que quisiera ajustar que es a que todo el dinero que yo cobré lo cobré en cheques. Parece que aquí hay una

respuesta que queda un poco ambigua y era para confirmar únicamente que todo lo cobré en cheque.

Sr. Juez.- En qué parte?
-Repaso de declaración anterior-

Sr. Renau.- Vamos a ver la última declaración

Sr. Juez.- Cómo recibió usted el pago. Cree recordar que fue mediante cheque, que hizo factura de este pago.

Sr. Ranau.- Sí. Más adelante

Sr. Juez.- Recuerda dónde ingresó el cheque. Que ingresó el cheque en la cuenta bancaria de la entidad La Caixa

Sr. Renau.- Exacto.....

Sr. Juez.- Otra pregunta, que sí conoce adice a qué se debe el pago efectuado en el año 2004 a W.S.L. por valor de 2.550.656 euros, esto se realizó como compensación para K...din. Cómo recibió el pago? Dice, creo recordar que la mayoría se percibió mediante cheques bancarios

Sr. Renau.- Exacto.

Sr. Juez.- O sea, no es la mayoría sino la totalidad, no?

Sr. Renau.- Exacto

Sr. Juez.- Conteste ahora a las preguntas del Sr. Fiscal

Sr. Fiscal.- Con al venia, su señoría. Usted era propietario de Proyecto 2000, una empresa liquidada, no?

Sr. Renau.- Sí señor

Sr. Fiscal.- Usted con esta empresa entró a participar en el proyecto de Badalona Wild....Waterfront.....

Sr. Renau.- No, no. Con esta empresa yo entré a formar parte de Kundri
.....

Sr. Fiscal.- De Kundri, perdón

Sr. Renau.- Sí, exacto

Sr. Fiscal.- Quién le propuso entrar en esta operación?

Sr. Renau.- Me lo propuso Antonio Peñarroja

Sr. Fiscal.- Sí

Sr. Renau.- porque necesitaban hacer una sociedad gestora para tirar el producto adelante. Yo soy técnico, digamos.

Sr. Fiscal.- Sí

Sr. Renau.- y me propuso si quería hacerme cargo, al entrar en la Sociedad, hacerme cargo de esto

Sr. Fiscal.- Si. Y qué intervención tuvo su sociedad en esto?

Sr. Renau.- Mi sociedad?

Sr. Fiscal.- Sí

Sr. Renau.- Bueno, lo hice interpuesto, una sociedad interpuesta por mí, digamos, vamos. Era yo, digamos, el que hacía el trabajo

Sr. Fiscal.- La idea era construir,

Sr. Renau.- La idea era sí, si, era hacer un proyecto, construir y vender y Kundri tenía un contrato de servicios con Badalona Waterfront que tenía unos ingresos que provenían de tanto por ciento de beneficios, tanto por ciento por la venta de pisos, etc.

Sr. Fiscal.- Si. Usted, esta sociedad Proyectos Uner recibió un pago de Exanur 100, no?

Sr. Renau.- Sí, era una comisión inicial en el momento que se hizo la sociedad Badalona Waterfron, con la adquisición como, como pago digamos de haber puesto en contacto para poder comprar este terreno. Es decir, me dijeron que trataban de pagarme como si hubieran hecho, digamos, con un api

Sr. Fiscal.- Cómo, perdón

Sr. Renau.- Como un api, como si hubieran pagado un api

Sr. Fiscal.- Usted había llegado a tener algún tipo de, digamos, la..

Sr. Renau.- Yo, perdón?

Sr. Fiscal.- Su intervención real

Sr. Renau.- fue presentar, sabía que había un terreno porque me llevaron, que buscara un comprador si pudiera encontrar un comprador.

Sr. Fiscal.- Sí

Sr. Renau.- Yo llamé a Toni Peñarroja, le dije si le podía interesar un terreno. Puse en contacto a estas personas y entonces me llevé la comisión

Sr. Fiscal.- Si. Usted conoció o conocía ya a Luis García Sáez?

Sr. Renau.- Sí, sí señor

Sr. Fiscal.- Le conocía ya de anterior, con anterioridad

Sr. Renau.- Yo había trabajado para él en una empresa suya

Sr. Fiscal.- Sí

Sr. Renau.- digamos que a finales de los años 90, más o menos, haciendo la construcción en Granollers. Entonces necesitaban a alguien que se hiciera cargo de esta promoción y yo pues fui. Trabajé con él hasta que casi estaba, bueno, a mitad de la promoción vendió, me parece, su, yo

marché, digamos, antes de acabar la promoción y fui a trabajar con otra gente

Sr. Fiscal.- Sí. Luego, vamosUner participa, es una sociedad que participa en Kundriblau

Sr. Renau.- En Kundriblau, sí.

Fiscal.- También repercibe una, Kundriblau

Sr. Renau.- Sí señor

Sr. Fiscal.- una, una cantidad, aproximadamente unos dos millones de euros

Sr. Renau.- Sí señor

Sr. Fiscal.- Usted percibió sus, unos 300.000 euros aproximadamente, creo

Sr. Renau.- Sí, aproximadamente, sí.

Sr. Fiscal.- Kundriblau llegó a realizar algún tipo de gestión o de actividad para...

Sr. Renau.- Sí, si, de hecho empezó, bueno, se hizo un concurso de arquitectos, se escogió el arquitecto y se empezó a hacer el proyecto hasta llegar al punto deanteproyecto de distribución, etc. de lo que habría de ser el edificio que se iba a construir.

Sr. Fiscal.- No hay más preguntas, señorita

Sr. Juez.- Con la anterior se dio por finalizada la declaración de D. Luis Renau Fost, firmando el Acta todos los asistentes.

AUDIENCIA NACIONAL
JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN Nº 5
DILIGENCIAS PREVIAS 372/09

DECLARACIÓN TESTIFICAL DE
ISABEL DE LA FUENTE GARCÍA

Sr. Juez.- Declaración de Doña Isabel de la Fuente García. Día 12 de enero de 2010.

Sra. de la Fuente está en el Juzgado Central de Instrucción nº 5 de la Audiencia Nacional, en calidad de testigo, por tanto con obligación de decir verdad a aquello que se le pregunte bajo la fórmula de juramento o promesa, según prefiera, jurar o prometer.

Sra. de la Fuente.- Promesa

Sr. Juez.- Prometer decir verdad. Asiste a su declaración el representante del Ministerio Fiscal y la Secretaria Judicial junto con el Juez que le habla.

El contenido de su declaración se grabará en soporte de video y audio y después se transcribirá para unirlo al procedimiento.

El día 11 de noviembre de 2009 usted prestó ya una declaración ante la Guardia Civil, verdad?

Sra. de la Fuente.- Así es

Sr. Juez.- Ratifica usted el contenido de esa declaración?

Sra. de la Fuente.- No la recuerdo exacto de memoria, pero en principio sí

Sr. Juez.- Necesita usted verla en este momento?

Sra. de la Fuente.- Pues si puedo echar un vistazo. Más que nada por una cosa que no recuerdo exactamente..más o menos la tengo en la memoria pero no muy ...

Sr. Juez.- Lea a partir ...

Sra. de la Fuente.- A partir de aquí, verdad?

.....
Me faltaba esto, perdone

Sr. Juez.- Está conforme con el contenido?

Sra. de la Fuente.- Sí. Es una declaración que firmé y..

Sr. Juez.- Conteste a las preguntas del Sr. Fiscal

Fiscal.- Bien, vamos a ver, concretamenteque ratifica su declaración, a los hechos ocurrieron el día 24 de julio del pasado año, usted recibió previamente, cuenta que recibió una llamada del Sr. Carrillo diciéndole que tiene que sacar una cantidad de dinero, unos 6.000 euros que tenía que sacar de ahí

Sra. de la Fuente.- Sí

Fiscal.- del Banco

Sra. de la Fuente.- Sí, me pidieron, creo recordar, que no sé si, porque no estaba segura si fue él directamente o fue alguna otra persona de la oficina, pero sí que recuerdo, bueno recuerdo, es que fue así, que me pidieron, me autorizaron a hacer una disposición en efectivo en una cuenta de Santa Coloma, una cuenta de la empresa, así es.

Fiscal.- Usted es Delegada del Imax solo para la provincia de Barcelona o

Sra. de la Fuente.- De Cataluña

Fiscal.- De toda Cataluña, no?

Sra. de la Fuente.- Exacto

Fiscal.- Esto usted loen más ocasiones, no? una petición de este tipo

Sra. de la Fuente.- Hacer una, sacar dinero de la cuenta?

Fiscal.- Sí

Sra. de la Fuente.- para, para..bueno sí porque solomos hacer, tenemos que hacer pagos en la Delegación

Fiscal.- Pero como en este caso que le pidieron

Sra. de la Fuente.- A lo mejor me ha pedido dinero porque le ha hecho falta si ha venido a Barcelona y le ha hecho falta dinero. No recuerdo cuántas, pero a lo mejor sí me lo ha hecho alguna vez. No sé exactamente, ni podría confirmarle cual, pero ni es muy normal de hacerlo todos los días pero tampoco es algo que sea, que sea excesivamente raro

Fiscal.- Con cantidades? inferiores?

Sra. de la Fuente.- Me pidió, no recuerdo ahora. Lo que he declarado ahí, era una cantidad concreta global y luego ya me dijo que se lo hiciera, que se lo dividiera, que se lo fragmentara. Pero esa cantidad tampoco me parecía muy rara porque él venía de fuera, entonces podía hacerle falta, no lo sé

Fiscal.- Y el hecho, usted, en una cafetería enfrente

Sra. de la Fuente.- Sí, así es

Fiscal.- Y le ha dicho él, fraccionarla la cantidad en tres sobres, le dio alguna explicación?

Sra. de la Fuente.- Pues la verdad es que no. Lo único que, hombre, tampoco me extrañó mucho porque él venía de fuera, a lo mejor quería el

dinero para alguna cosa concreta o para varias. Entonces me dijo: "sepárame el dinero". Yo se lo separé y se lo di. Punto.

Fiscal.- Usted entró con él en el Ayuntamiento o entró él solo?

Sra. de la Fuente.- No, no no. Lo que no recuerdo si yo entré a hacer alguna otra cosa pero yo creo que o se fue solo o yo fui, o le acompañé a la puerta, pero yo no entro.

Fiscal.- Usted no, no, no...

Sra. de la Fuente.- No. Absolutamente

Fiscal.- Bien. Usted, veamos, las relaciones con el Ayuntamiento de Santa Coloma las tenía usted o

Sra. de la Fuente.- Yo llevaba las relaciones, todo lo que está relacionado con las gestiones del servicio diario y habitual

Fiscal.- Si, pero lo que es la contratación?

Sra. de la Fuente.- Bueno la contratación yo no la hago porque la firma, la firma Manuel Carrillo

Fiscal.- Si y la presentación de las ..

Sra. de la Fuente.- Yo lo que hago es estudiar las ofertas, los pliegos de condiciones para preparar las plicas y hacer una oferta tanto al proyecto como el estudio del personal. Pero lo que es la firma de contrato y todo esto yo no lo hago

Fiscal.- Si. Le habló el Sr. Carrillo, vamos, si esta cantidad era para, o si, o si, o parte del del contrato con el Ayuntamiento de Santa Coloma bueno pues iba, llevaba aparejado una posible exponsorización o patrocinio de algún equipo..

Sra. de la Fuente.- No

Fiscal.- equipo de futbol o

Sra. de la Fuente.- No

Fiscal.- Bien

Sra. de la Fuente.- A mi no, a mí no. Yo no sabía nada de ninguna exponsorización en ese momento. Yo la exponsorización la he conocido a raíz del comienzo de la temporada del Club

Fiscal.- Sí

Sra. de la Fuente.- que es un Deportivo, un Polideportivo donde nosotros estamos trabajando, estamos limpiando. Entonces, hace, hay un Club de Fútbol que de hecho está teniendo publicidad de la empresa desde comienzos de la temporada, pero hasta ahí. A partir de ahí fue cuando yo lo conocí porque yo no tengo, no tengo, no hago ese tipo de cosas, vamos, donde trabajo

Fiscal.- Pues no hay más preguntas, señorita

Sr. Juez.- Con la anterior se dio por finalizada la declaración de María Isabel de la Fuente García, firmando el Acta todos los asistentes.

AUDIENCIA NACIONAL
JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN Nº 5
DILIGENCIAS PREVIAS 372/09

DECLARACIÓN TESTIFICAL DE
DON ANTONIO BELLOSTES TERRE

Sr. Juez.- Declaración testifical de D. Antonio Belot Testerre, día 12 de enero de 2010.

Sr. Bellostes, está usted en el Juzgado Central de Instrucción nº 5 de la Audiencia Nacional en calidad de testigo, por tanto la obligación de decir verdad a lo que se le pregunte bajo fórmula de juramento o promesa, según prefiera jurar

Sr. Bellostes.- Jurar

Sr. Juez.- o prometer

Sr. Bellostes.- Juramento

Sr. Juez.- Juramento. Bien. A su declaración, que se va a grabar en soporte de video y audio y después se transcribirá y se incorporará al procedimiento el contenido, asisten el representante del Ministerio Fiscal, la señora Secretario Judicial y el Juez que le habla.

Mi primera pregunta es decirme si ratifica las declaraciones que prestó, como testigo también, el día 10 de noviembre de 2009 y 10 de diciembre de 2009 ante la Guardia Civil

Sr. Bellostes.- Sí señor

Sr. Juez.- Necesita usted ver las declaraciones

Sr. Bellostes.- No

Sr. Juez.- De acuerdo con el contenido. Está de acuerdo con ello, no?

Sr. Bellostes.- Sí señor

Sr. Juez.- Bien. Ahora va a contestar a las preguntas del Sr. Fiscal

Fiscal.- Con la venia, su señoría. Vamos a ver Sr. Bellostes, usted es el Director Financiero de Polinosa, no?

Sr. Bellostes.- Sí señor

Fiscal.- Su gestión por lo tanto es, bueno, pues toda la relación

Sr. Bellostes.- Cobros y pagos. Gestión de Bancos

Fiscal.- Cobros y pagos. Usted en la contratación, es decir, no tiene...

Sr. Bellostes.- No

Fiscal.- ninguna intervención

Sr. Bellostes.- Ninguna intervención

Fiscal.- Bien. Vamos a ver. Le voy a hacer una serie de preguntas concretas y bueno, tratando de decir los pagos que usted hacía a la entidad de la que es titular Luis García Sáez, las entidades inmobiliarias, eran consecuencia de la relación mercantil que tenía Polinosa, es decir, usted no sabe..

Sr. Bellostes.- No

Fiscal.- el transfondo

Sr. Bellostes.- No. A mí el Sr. Singla me autorizaba a pagar las facturas

Fiscal.- Sí

Sr. Bellostes.- y ya está. Yo las pagaba simplemente

Fiscal.- Bien. Vamos a ver. Con relación a, la relación que usted tuvo en la adquisición del Ático segundo de la calle de Beethoven número 16, nos podría aquí relatar qué es lo que hizo usted..

Sr. Bellostes.- Yo lo que hice fue, a ver, normalmente todas estas adquisiciones el que firma la escritura, o sea, la compra siempre el Sr. Singla. Ese día no podía, no recuerdo por qué.

Fiscal.- Sí

Sr. Bellostes.-Entonces me hizo unos poderes específicos para que yo fuera a comprar en nombre de Polinosa y nada más

Fiscal.- Y ahí se..

Sr. Bellostes.- Y ahí se acabó mi actuación

Fiscal.- acabó su intervención

Sr. Bellostes.- Mi intervención, sí

Fiscal.- El Sr. el Sr. Singla dijo para qué era esta adquisición?

Sr. Bellostes.- No. Yo siempre pensé que era para inversión porque era un piso en una zona muy buena a un precio razonable. Esa es mi impresión

Fiscal.- Si. Inversiones similares a esta hace Polinosa?

Sr. Bellostes.- Algunas veces había hecho alguna cosa. Muy pocas, o sea, tampoco, no es habitual, eh, también se lo digo. No es habitual, eh

Fiscal.- Si. Vamos a ver, las llaves de este inmueble las tenía usted?

Sr. Bellostes.- Sí señor

Fiscal.- Usted, la adquisición se produce en el año 2006

Sr. Bellostes.- Sí, más o menos, sí

Fiscal.- y desde esa fecha hasta ahora alguien ha dispuesto? alguien..

Sr. Bellostes.- Que yo recuerde nadie me ha pedido llaves hasta hace, no sé, veinte días o un mes el Sr. Singla me pidió un juego porque quería ir a ver el piso y sé que me dijo luego que no había ido. Pero a partir de ahí yo no recuerdo haber dao ningún juego a nadie

Fiscal.- Si. Vamos a ver, usted sabía que este inmueble era colindante del de, del de, que es titularidad del Sr. Bartomeu Muñoz?

Sr. Bellostes.- No

Fiscal.- No. Esto lo he sabido ahora. No, no lo sabía

Fiscal.- Y por parte de la mujer del Sr. Bartomeu Muñoz se ha puesto en contacto alguna vez con..

Sr. Bellostes.- Conmigo?

Fiscal.- con la empresa, con Polinosa referente..

Sr. Bellostes.- Conmigo jamás

Fiscal.- algunas, y con alguien de Polinosa , alguien o es que a usted no le han dao

Sr. Bellostes.- Yo no, seguro

Fiscal.- Si. Y sobre reformas referente o a algunos problemas de, que podía tener con la comunidad de propietarios no sabe nada

Sr. Bellostes.- No he tenido ningún comentario nunca de, de este piso. Jamás.

Fiscal.- Si. Vamos a ver. Bueno, usted lo aportó, bueno perdón, esto fue intervenido

Sr. Bellostes.- Sí, estaba la factura

Fiscal.- y que es remitida por Wok Interiorisme

Sr. Bellostes.- Sí

Fiscal.- a, a

Sr. Bellostes.- Sí, sí, es una factura que estaba, que estaba en mi armario

Fiscal.- Sí

Sr. Bellostes.- dí una nota para que se pagara. Porque me la dio el Sr. Singla para que se pagara. Luego el Sr. Singla me dijo, no la pagues

Fiscal.- Sí

Sr. Bellostes.- No la pagué. No la devolví y la metí en un rincón.

Fiscal.- Si. Y en la nota figura, esto es una fotocopia me parece

Sr. Bellostes.- Sí

Fiscal.-

Sr. Bellostes.- Sí, sí, sí

Fiscal.- ponía Luis García. Eso fue pues

Sr. Bellostes.- Porque me dijeron, págala que viene del Sr. García y yo a partir de ahí., y luego me dijo que no la pagara y no la pagué. Lo que tenía que haber hecho, seguramente, era devolverla a la empresa pero se quedó allí en un rincón

Fiscal.- Si. Usted sabe, tuvo alguna intervención el Sr. Luis García en la adquisición de este, de este inmueble?

Sr. Bellostes.- Mire, esto hace muchos días que le estoy dando vueltas

Fiscal.- Si

Sr. Bellostes.- si estaba el día de la firma o no, verdad. Yo supongo que debía estar pero realmente no lo recuerdo, o sea, no recuerdo las

personas que había. Era una firma que había mucha gente porque sé que firmaban muchos hermanos o primos, no sé quién eran.

Fiscal.- Si

Sr. Bellostes.- Y no recuerdo si estaba el Sr. Luis García, la verdad. Me he olvidao

Fiscal.- Pues no hay más preguntas, señoría

Sr. Juez.- Con la anterior se dio por finalizada la declaración de D. Antonio Bellostes Terre, firmando el Acta todos los asistentes.

AUDIENCIA NACIONAL
JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN Nº 5
DILIGENCIAS PREVIAS 372/09

DECLARACIÓN TESTIFICAL DE
DON FERRAN JULIÁN GONZÁLEZ

Declaración de D. Ferrand Julián González, día 12 de enero de 2010. La declaración es en concepto de testigo por lo tanto con obligación de decir verdad a lo que se le pregunte bajo la fórmula de juramento o promesa. Según prefiera usted jurar o prometer

Sr. Julián.- Prometer

Sr. Juez.- Bien. Su declaración se va a grabar en soporte de video y audio y posteriormente se transcribirá su contenido y se incorporará al procedimiento.

Asisten a la misma el representante del Ministerio Fiscal, Secretario Judicial y el Juez que le habla.

Vamos a ver Sr. Julián, dígame qué relación tiene usted o ha tenido con la empresa Reguesa o Regesa

Sr. Julián.- Con Regesa? soy el Consejero Delegado

Sr. Juez.- Y esta empresa a qué se dedica?

Sr. Julián.- Es una empresa que es del Consejo Comarcal del Barcelonés, que es el accionista único y básicamente la construcción de vivienda protegida. Hacemos actuaciones de urbanización de calles o construcción de equipamientos pero la función principal es la vivienda protegida.

Sr. Juez.- Ya. Dígame qué relación ha tenido usted con el Ayuntamiento de Santa Coloma

Sr. Julián.- El Consejo Comarcal lo forman 5 Ayuntamientos, o sea, Santa Coloma, Badalona, Sant Adrián, Barcelona y Hospitalet por lo

tanto nuestra, nuestro trabajo básicamente está en estos cinco Ayuntamientos y por tanto en Santa Coloma tenemos la relación de trabajo normal de una empresa pública, eh, de la cual Santa Coloma forma parte en el accionariado.

Sr. Juez.- Ya. Su relación por tanto con el Sr. Bartomeu, Bartomeu Muñoz Calvet era estrictamente profesional

Sr. Julián.- Estrictamente profesional

Sr. Juez.- de amistad,

Sr. Julián.- Estrictamente profesional igual que con los otros Alcaldes de la Comarca. Pero básicamente profesional al cien por cien

Sr. Juez.- A Luis García Sáez, lo conoce?

Sr. Julián.- No

Sr. Juez.- Bien. Dígame si conoce a Carlos Isent Vacas

Sr. Julián.- No señor

Sr. Juez.- Sabe quién es?

Sr. Julián.- No

Sr. Juez.- Dígame qué relación tuvo usted con un proyecto que se llamó Shock Periodista y que se puso en marcha

Sr. Julián.- Ah, pues ahora, perdón señor Juez. Al decir ahora lo de Shock sí que, me parece que era Director del Shock

Sr. Juez.- Eso es.

Sr. Julián.- En aquél momento no

Sr. Juez.- Qué relación tuvo usted con él

Sr. Julián.- Relación

Sr. Juez.- En relación a este periódico y a la financiación del mismo

Sr. Julián.- O sea, poníamos un anuncio, creo que mensual, en las publicaciones de ellos. Un anuncio en el cual, o sea, la comercialización de plazas de aparcamiento, etc. y lo anunciábamos en el periódico

Sr. Juez.- Ya. El señor Isaac Vacas mantuvo con usted una reunión en Riesa, verdad? donde le presentó el periódico y el proyecto que iban a desarrollar

Sr. Julián.- Sí señor

Sr. Juez.- Bien. Con cuánto contribuyó económicamente en Regesa

Sr. Julián.- Pues de verdad que yo ahora no me acuerdo. Yo sé que estuvimos discutiendo el contrato, eh, pero quedó la obligación de insertar un anuncio y que hicimos un contrato absolutamente legal entre el periódico y Regesa y por lo tanto lano recuerdo la cantidad..

Sr. Juez.- Pero puede usted aportar esa cantidad

Sr. Julián.- puedo aportarla en los próximos días

Sr. Juez.- Pues entonces le requiero formalmente para que aporte el contrato y las cantidades que se

Sr. Julián.- De acuerdo

Sr.- Juez.- que se entregaron para la financiación de este proyecto. Usted recuerda si se, si esa publicidad aparecía en el periódico?

Sr. Julián.- Sí, sí. Yo creo que en principio tenemos, tendría que comprobarlo con la responsable del Departamento pero sí que guardamos todos los anuncios para justificar, digamos, las propias facturas

Sr. Juez.- Bien, pues entonces, por favor, también se le requiere

Sr. Julián.- De acuerdo

Sr. Juez.- para que aporte todos los documentos datos que tenga en relación a ese, a ese tema

Se reunió usted con alguien del Ayuntamiento de Santa Coloma para este tema o solamente con el Sr. Isaac?

Sr. Julián.- Solamente con el Sr. Isaac

Sr. Juez.- El periódico era un periódico de promoción del propio Ayuntamiento o del Partido Socialista o

Sr. Julián.- No, yo creo que era un periódico de información general sobre la ciudad de Santa Coloma y sino recuerdo mal, también sobre Badalona porque salían las dos localidades, sino recuerdo mal. Y era, me parece, que de información general

Sr. Juez.- Sabe usted cuánto tiempo estuvo funcionando?

Sr. Julián.- Yo no sé, no lo recuerdo

Sr. Juez.- Parece ser que fue, prácticamente, coincidiendo con, poco más que la campaña electoral

Sr. Julián.- Pues no, no,

Sr. Juez.- de 2007, no?

Sr. Julián.- no lo puedo recordar, Sr. Juez

Sr. Juez.- Desde cuándo Regesa dejó de anunciarse y de contribuir? después de la elección de las municipales? o de la celebración de las municipales? cuánto más estuvo Regesa contribuyendo

Sr. Julián.- Tendré que repasar toda la documentación, pero yo creo que el 2008, incluso hasta la mitad del 2009, me parece que ha sido, que se ha estado publicando

Sr. Juez.- Y Regesa contribuyendo

Sr. Julián.- Había, me parece que era, creo recordarlo así, eh, un mes a la revista de Santa Coloma y un mes a la de Badalona, o sea, que era como un anuncio al mes

Sr. Juez.- Ya

Sr. Julián.- Creo recordar que era, que es así. Le repito, cojo toda la documentación y

Sr. Juez.- Bien

Sr. Julián.- y la

Sr. Juez.- Sr. Fiscal

Fiscal.- Con la venia, su señoría. Para esta reunión que tuvo usted con el Sr. Carlos Iser previamente había hablado con usted el Sr. Bartomeu Muñoz no? a fin de que

Sr. Julián.- Cómo?

Fiscal.- Que si brevemente usted había hablado con el Sr. Bartolomeu Muñoz se dirigió a usted, bueno, pues para que recibiera al Sr. Iser

Sr. Julián.- Supongo que me hablarían de la revista o el Sr., Bartomeu Muñoz puede ser que me dijese, el Sr. Iser te pedirá una entrevista

Fiscal.- Sí

Sr. Julián.- y a partir de aquí llaman. Normalmente a veces esta es la relación que tenemos. Entonces llamó, hicimos la entrevista, o sea, discutimos las condiciones, el precio, etc.

Fiscal.- Sí, o sea, Regesa ha tenido alguna participación en la operación de Marina Badalona?

Sr. Julián.- En la operación del auto o en el conjunto?

Fiscal.- En el conjunto de las..

Sr. Julián.- Sí. Tenemos un solar que es propiedad nuestra, en lo que es el plan especial del Puerto de Badalona

Fiscal.- Sí

Sr. Julián.- No con Marina sino en el Puerto

Fiscal.- Si no lo que es la operación de..

Sr. Julián.- El mismo Puerto. Y en el 2003 construimos el edificio para realojados urbanísticos que no están en el plan del Puerto sino en un plan, digamos, cercano al Puerto de Badalona

Fiscal.- Pues no hay más preguntas, señoría

Sr. Juez.- Con la anterior se dio por finalizada la declaración de D. Ferrán Julián González, firmando el Acta todos los asistentes.

AUDIENCIA NACIONAL
JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN N° 5
DILIGENCIAS PREVIAS 372/09

DECLARACIÓN TESTIFICAL DE
DON JHEF SHREDDER QUIJANO

Declaración de D. Jhef Shredder Quijano. Día 12 de enero de 2010. Sr. Shredder está en el Juzgado Central de Instrucción n° 5 de la Audiencia Nacional, en calidad de testigo, por tanto con obligación de decir verdad a lo que se le pregunte bajo la fórmula de juramento o promesa. Según prefiera jurar o prometer.

Sr. Quijano.- Jurar

Sr. Juez.- Jurar

Sr. Quijano.- No sé la diferencia, pero

Sr. Juez.- No, es por cuestión de, es una fórmula..

Su declaración se va a grabar en soporte de video y audio y será transcrita y posteriormente incorporada al procedimiento.

A la misma asisten el representante del Ministerio Fiscal, Secretario Judicial y el Juez que le habla.

El día 10 de diciembre de 2009 usted prestó una declaración ante la Guardia Civil. La recuerda?

Sr. Quijano.- Sí

Sr. Juez.- Está de acuerdo con su contenido?

Sr. Quijano.- Sí

Sr. Juez.- Necesita leerla en este momento?

Sr. Quijano.- No, ya la leí allí. Me dejaron leer

Sr. Juez.- Ahora va a contestar usted a las preguntas del Sr. Fiscal

Fiscal.- Con la venía, señoría. Usted era Administrador mancomunado deInvens S.L, no?

Sr. Quijano.- Sí

Fiscal.- Con esta sociedad participó en al empresa en Badalona Building Waterfront

Sr. Quijano.- Sí

Fiscal.- Cual fue su intervención? la intervención de esta sociedad en la de R...Invest , en la constitución de..como socios capitalistas,

Sr. Quijano.- Pues estudiar el proyecto que nos, que nos trajo el Administrador de Marina Badalona, yo trabajo de la mano de Luis García.

Fiscal.- Sí

Sr. Quijano.- Estudiar la viabilidad y buscar dinero para hacer la operación

Fiscal.- Si. Y fue asociarse con Caja Navarra

Sr. Quijano.- Con Caja de Navarra y además un diez por ciento también lo tenía Marina de Badalona. Esta fue básicamente mi intervención en la operación

Fiscal.- Esta operación le llegó a través de Luis García solo o también a través de Luis Renau?

Sr. Quijano.- Bueno, Luis Renau nos trajo a Luis García. Fue el que nos explicó la posibilidad de

Sr. Juez.- Cual fue el papel de Luis García Sáez?

Sr. Quijano.- El papel de Luis García en esta operación? pues parece ser que estaba, que conocía al Administrador, que no me sale el nombre de Marina, de Marina Badalona. Ruiz, Ruiz, con Felipe Ruiz y nos habló de la posibilidad de hacer una promoción inmobiliaria al lado del puerto o en el mismo puerto de Badalona. Entonces nos explicó pues, como había que hacerla

Sr. Juez.- Esa participación se tradujo después en una comisión, en alguna cantidad que percibió Luis García Sáez

Sr. Quijano.- Bueno, parece ser que sí, que percibió una comisión por la compra de los terrenos

Sr. Juez.- A cargo de quién?

Sr. Quijano.- Pues a cargo de Badalona Building Waterfront que era la sociedad

Fiscal.- Usted sitúa alguna intervención en esta operación en los señores Macia Lavedra yceta?

Sr. Quijano.- No, no, en absoluto. No intervinieron en la compra ni..

Fiscal.- Ni posteriormente, ni luego en ...

Sr. Quijano.- Yo, yo declaré que me enteré por los periódicos que luego en la venta percibió una comisión pero, cosa que para mí era totalmente desconocida

Fiscal.- No lo sabía, es decir, los pagos que se pudieron hacer a

Sr. Quijano.- No porque..

Fiscal.- sociedades como Poliacer otur usted no

Sr. Quijano.- Yo conozco, yo conozco a Macia Lavedra, pero no, pero en este caso no sabía que intervenía en la venta....ni sabía que....me enteré por los periódicos

Fiscal.- Para usted la cara visible era Luis García, no?

Sr. Quijano.- Exacto

Fiscal.- la persona que llevaba ahí el..

Sr. Quijano.- Cómo se metió el Sr. Lavedra, lo desconozco. No lo sé, vaya

Fiscal.- Usted hicieron un pago a Kundri Blau por valor de dos millones y medio de euros

Sr. Quijano.- Sí

Fiscal.- A qué obedeció este, este..

Sr. Quijano.- Bueno, Kundri Blau tenía un contrato de gestión para gestionar todo el proyecto inmobiliario con Badalona Bulding Waterfront

Fiscal.- Si

Sr. Quijano.- al comprar la sociedad y los terrenos el grupo Spay, y creo que Procam fueron los compradores

Fiscal.- Sí

Sr. Quijano.- pues claro, ellos eran profesionales y tienen su gerente para llevar el proyecto adelante, entonces tuvieron que rescindir el contrato. Yo creo que dentro del precio que se negoció pues se estaba por una indemnización por la rescisión del contrato. El contrato, los términos, había casi un diez por ciento del valor de la inversión, más los beneficios que sube menos de lo que se percibió, pero bueno, se llegó a este acuerdo.

Fiscal.- Sí, vamos a ver. Ustedes compraron estos terrenos por unos 14 millones de euros

Sr. Quijano.- Sí, algo así. Entre 12 y 14

Fiscal.- Los vendieron al año por unos 25 o 26 millones

Sr. Quijano.- Sí, casi se dobla

Fiscal.- Casi dobla

Sr. Quijano.- Sí

Fiscal.- Durante este periodo de tiempo hicieron algún tipo, digamos, de trabajo

Sr. Quijano.- Sí, estuvimos haciendo, haciendo un proyecto, consensuándolo con la Marina de Badalona, luego también había un problema de la descontaminación del terreno que estuvimos estudiando si estaba contaminado o no. Se ajustaron los números del bussines plans inicial

Fiscal.- Digamos fue un trabajo, digamos, de, de sobre el terreno

Sr. Quijano.- ...de conseguir, todavía no teníamos licencia, eh

Fiscal.- Y vamos a ver, y los terrenos estaban, se habían descontaminado o

Sr. Quijano.- No, los terrenos no. Los terrenos no, estaban contaminados

Fiscal.- Estaban contaminados

Sr. Quijano.- Estaban contaminados y parece ser que había hasta un porte de no sé, de 300.000 euros que corrían a cargo de los compradores, lo que superase de ahí teníamos que pagarlo nosotros. Y de hecho hace poco nos han reclamao la descontaminación, pero ha quedao ahí. Una carta de Spa diciendo que esto podía subir un millón y medio. Un poco era el riesgo de la operación la contaminación

Fiscal.- El riesgo fue para los ..

Sr. Quijano.- Si lo asumieron sabiendo ellos que tenían

Fiscal.- sabiendo que tenían la posibilidad de que estuvieran contaminados. Bien, pues por mi parte no hay más preguntas, señoría

Sr. Juez.- Con la anterior se dio por finalizada la declaración de Jhef Shredder Quijano, firmando el Acta todos los asistentes.

746

AUDIENCIA NACIONAL
JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN N° 5
DILIGENCIAS PREVIAS 372/09

DECLARACIÓN TESTIFICAL DE
MAITE CAROL SANJURJO

Declaración de Maite Carol Sanjurjo, día 12 de enero de 2010. Está en el Juzgado Central de Instrucción n° 5 de la Audiencia Nacional, en calidad de testigo, por tanto con obligación de decir verdad a aquello que se le pregunte, bajo al fórmula de juramento o promesa, según prefiera, jurar o prometer.

Sr. Carol.- Prometo

Sr. Juez.- Prometer. Su declaración se va a grabar en soporte de video y audio y su contenido se transcribirá para unirlo a la causa.

Asisten a la misma el representante del Ministerio Fiscal, la Secretario Judicial y el Juez que le habla.

Usted, Sra. Carol, prestó declaración el día 29 de octubre de 2009 ante la Guardia Civil.

Recuerda usted esa declaración?

Sra. Carol.- Sí, la recuerdo

Sr. Juez.- Está de acuerdo con su contenido?

Sra. Carol.- Sí

Sr. Juez.- Bien. La ratifica por tanto?

Sra. Carol.- Sí, la ratifico directamente

Sr. Juez.- Bien. Ahora va a contestar a las preguntas del Sr. Fiscal.

Fiscal.- Con la venia, su señoría. Vamos a ver Sra. Carol, usted ha sido Interventora del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramanet, no?

Sra. Carol.- Sí. Sigo siendo Interventora

Fiscal.- Sigue siendo actualmente Interventora

Sra. Carol.- Interventora, sí

Fiscal.- Qué cargos ha ocupado

Sra. Carol.- Ocupaba. Empecé como Interventora Directora de Servicios Económicos del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramanet

Sr. Juez.- Acérquese un poquito más para que se grabe

Sra. Carol.- De acuerdo. Cuando llegué, o sea, yo llegué en marzo, hice unas oposiciones para Interventor interina para el Ayuntamiento de Santa Coloma y entré como Interventora y se me adjuntan la Dirección de Servicios Económicos del Ayuntamiento de Santa Coloma y desde los últimos dos ejercicios me dan también las funciones de Dirección de toda el área interna, o sea, Servicios Económicos, Jurídicos y Servicios Logísticos y Recursos Humanos. Tenía Directores adjuntos además de la función de Intervención.

Desde el día 19 de noviembre, sino recuerdo mal, de 2009 se me sacaron todas las funciones, me cesaron del cargo de la Dirección y me dejaron únicamente la función de Intervención que es la que me nombró la Generalitat de Cataluña mediante Gobernación Local por, que es quien tiene la responsabilidad de suministrar Interventores.

Fiscal.- Su función como Interventora abarca el Ayuntamiento y las empresas municipales?

Sra. Carol.- Bien. La intervención, el sistema de intervención del Ayuntamiento de Santa Coloma tiene un sistema de intervención previa limitada, que lo que establece va a acuerdo del Pleno, establece unos, unos principios, son los puntos básicos a auditar y a intervenir por parte de la Intervención que son, que existen,presupuestaria, que el órgano

que tome el acuerdo sea el competente y una serie de anexos de cosas a comprobar en cada acuerdo que tome algún órgano colegiado o Decreto de algún Teniente de Alcalde o Alcalde. Y a posteriori se hace un seguimiento de todo lo que es la gestión municipal a través de un sistema de auditoria. Hay una empresa, se contrata una empresa externa para que audite mediante técnicas de muestreo el Ayuntamiento.

Las empresas municipales únicamente funcionan mediante el control financiero a través de auditorias externas.

Fiscal.- Y el control de estas, bueno, la contratación de estas auditorias, en fin..

Sra. Carol.- Es competencia del Pleno

Fiscal.- Competencia del Pleno

Sra. Carol.- No, no, el Pleno como Junta General de Accionistas de las empresas municipales.

Fiscal.- O sea, po lo tanto usted, la situación financiera de Gramepark tenía un conocimiento, digamos, indirecto, no?

Sra. Carol.- Un conocimiento indirecto a través del resultado de las cuentas anuales de las auditorias, que las auditorias no decían absolutamente nada

Fiscal.- Sí

Sra. Carol.- El último año yo intenté cambiar los auditores porque las auditorias no ponen de manifiesto absolutamente nada de los resultados de las empresas, especialmente la de Gramepark, las otras son empresas de muy pequeño calado, pero no me dejaron cambiar el equipo de auditoria

Sr. Juez.- Usted pidió ese cambio?

Sra. Carol.- Sí, si, si

Sr. Juez.- Quién no le dejó cambiar el equipo de auditoria?

Sra. Carol.- Bueno, yo se lo transmití al Alcalde, pero en una reunión informal no?, o sea, pero porque convencida de que el Alcalde no era consciente de la situación y que toda la información que le llegaba que le llegaba manipulada y yo intentaba convencer al Alcalde de que esa información no era creíble, que buscáramos otros...

Sr. Juez.- Quién remitía esa información?, al Alcalde, según pensaba usted

Sra. Carol.- Yo pensaba que la transmitía el Sr. Dobarco. Que el Sr. Dobarco y Manuel Sierra que es el Gerente de la empresa municipal Gramapark, porque las otras empresas no tenían ningún problema, además no tenían calado, que la empresa, que el Presidente de la empresa y el Gerente y el Secretario de la Corporación se habían alineado clarísimamente con el Gerente y el Sr. Dobarco, transmitían información desvirtuada de la situación de Gramepark

Sr. Juez.- Pero por qué?

Sra. Carol.- Yo creo hasta el último momento, es decir, hasta el momento en que entró la Guardia Civil en el Ayuntamiento de Santa Coloma, estaba convencida que no se podía gestionar, simplemente por incompetencia y no querían dejar claro que su incompetencia había llevado a arruinar esa empresa municipal, porque yo objetivamente pensaba que les había pillado la crisis inmobiliaria en pleno, o sea, que habían entrado en el último momento a comprar terrenos y a iniciar promociones inmobiliarias cuando había entrado una crisis inmobiliaria que eso había paralizado el mercado. No venderían nada

Sr. Juez.- Y todo ese control de compra de terrenos o de la gestión y demás, quién la llevaba? La llevaban ellos?

Sra. Carol.- Gramepark

Sr. Juez.- Gramepark

Sra. Carol.- Sí, pero desde que entró la auditoria tenía que haber puesto, porque una cosa es que contratas la auditoria cuando la empresa es

pública ... manifestarse sobre el cumplimiento o no de la Ley de Contratos

Sr. Juez.- Desde cuándo no se hacía una auditoria en Gramepark?

Sra. Carol.- No, no, se hacía normalmente cada dos años. Sí, sí, sí. Se hacía, se hacía. La última es del 30 de diciembre de 2008

Sr. Juez.- Y esa auditoria puso de manifiesto

Sra. Carol.- Ninguna salvedad. Nada

Sr. Juez.- Y cómo se explica entonces

Sra. Carol.- Yo no me lo explico. Yo estaba esperando los resultados de la auditoria pensando que me darían una razón, y claro, mi decepción fue que incluso los auditorios no dieron la razón a lo que yo me temía.

Yo, como no tenía información clara y directa, me buscaba pues mis canales informales de información y junto con Pascual Vela y Albert Badea intentamos convencer al Alcalde, porque estábamos convencidos que el Alcalde, no hoy, pero sí en ese momento, que al Alcalde no le llegaba la información real, que teníamos que buscar unas fuentes de información alternativas a través de una auditoria

Sr. Juez.- Pero por qué tenía usted esa sospecha de que ahí había algo extraño, algo raro?

Sra. Carol.- Pues porque

Sr. Juez.- es decir, había datos objetivos en los que usted pudiese, se apoyada para ver cómo, cómo estaba...

Sra. Carol.- el objetivo eran las cuentas anuales. Cogí las cuentas anuales y simplemente mirando los balances y haciendo un mínimo análisis financiero de lo que dicen las cuentas nada más, ya se veía que aquella empresa tenía problemas de fondos, sus reservas eran bajísimas

Sr. Juez.- Y cómo entonces la auditoria no detecta esas irregularidades?

Sra. Carol.- No me lo explico. No es que..

Sr. Juez.- Era siempre la misma auditora?

Sra. Carol.- Siempre la misma auditora

Sr. Juez.- Qué auditora era?

Sra. Carol.- Cortés y Asociados

Sr. Juez.- Cortés y Asociados

Sra. Carol.- Cortés y Asociados

Sr. Juez.- era la que le hacía

Sra. Carol.- Llevaba siete años, creo, con las auditorias. Estaba dentro de los ocho años legales, pero eran siete.

Fiscal.- Usted llega a determinar que tenía Gramepark una deuda de 85 millones de euros, esto llega a través de los balances anuales o

Sra. Carol.- La deuda es una deuda con entidades financieras de 85 millones de euros, sí. A través de los balances y a través, la única información que me llegaba, no sé si del todo cierta pero sí era sobre la deuda de Gramepark por qué, porque cualquier actuación que realizamos con entidades financieras, cualquier incremento del endeudamiento que tenían, obligatoriamente tenían que pasar por el Pleno de la Corporación. Eso fue un, cuando se aprobó el último presupuesto y la empresa estaba muy endeudada, yo consideraba que la empresa estaba muy endeudada y que la situación financiera no permitía incrementar su nivel de deuda porque ponía en riesgo el Ayuntamiento, la situación buena que tenía el Ayuntamiento, entonces en el acuerdo de presupuestos, como yo llevaba la dirección económica, puse, en las bases de ejecución que es el documento que reglamenta el presupuesto, la gestión del presupuesto, que todas las empresas municipales y el Ayuntamiento y sus organismos autónomos, y lo puse así de forma general para no poner la palabra Gramepark porque sino no hubiera conseguido poner eso en el acuerdo del Pleno. Puse todas las empresas municipales, organismos autónomos

y el propio Ayuntamiento, no podrán endeudarse más durante el 2009 de lo que se endeudaron del cierre al 31 de diciembre de 2008.

Cualquier incremento de esa deuda tendrá que pasar obligatoriamente por el Pleno de la Corporación.

Entonces, delante de eso, cada vez que tuvieron que pedir un nuevo préstamo tuvieron que pasar por el Pleno del Ayuntamiento con informe previo de la Intervención

Fiscal.- Si. Usted la situación, la situación económica y financiera de Gramepark usted se la hizo llegar a otras personas de..?

Sra. Carol.- Sí. A Pascual Vela, especialmente y a Albert Badea. Durante un tiempo me convencieron de que la que estaba completamente equivocada y loca, era yo. En el momento en que no sabía si es que realmente me había mirado mal los números o qué es lo que pasaba. Busqué un economista especialista en esto. Le trasladé los números sin pasarle ninguna información y llegó a la misma conclusión. No tenía suficiente. Busqué una empresa consultora y auditora de confianza, completamente neutral, que eraCasas. Le pedí, por pavor, un informe alternativo.

Convencimos al Alcalde, o pensamos que habíamos convencido al Alcalde, en eso Pascual Vela, Albert Badea y yo, le dijimos, mira, tienes que buscar para alguien, para ver que no somos nosotros que estamos inventándonos eso. Vamos a ver a alguien. Igual nos quita toda la razón, pero intentémoslo. P.....Casas hizo su trabajo, con muchísimas dificultades, solo se quejaban de que no les pasaban documentación, etc. Llegó a unas, a unos resultados diciendo que la empresa podría llegar a una situación de colapso si no se paraban promociones, y no se paraban, y se buscaba una financiación alternativa al sistema de endeudamiento que tenía en ese momento.

Fiscal.- Si. Es decir, el control sobre esas adjudicaciones que los concursos que licitaba Gramepark, usted tuvo alguna intervención en ella?

Sra. Carol.- No

Fiscal.- Por ejemplo, el referente a la, a la Plaza del Olimpo

Sra. Carol.- No. Referente a la Plaza del Olimpo, a ver, el Interventor del Ayuntamiento, ahora no porque me han cesado de todos los Consejos de Administración, pero antes, pero no cuando yo entré de Interventor sino históricamente todos los Interventores que ha habido antes para tener poco control de las empresas están de Consejeros dentro de los Consejos de Administración.

Los Consejos de Administración son, con un gran número de gente. Tienen, el de Gramepark tiene unas quince personas o una cosa así, y siempre estaba la figura del Interventor. Yo, delante que no se actuaba y no se hacía nada y la empresa no funcionaba, pedí la dimisión, pedí salir del Consejo de Administración. No me dejaron y entonces lo que hice es no asistir a los Consejos de Administración. Durante el último año yo no asistí a los Consejos de Administración de Gramepark, sí a los de las otras empresas, pero no a las de Gramepark.

Sr. Juez.- Por qué la cesaron en todos los Consejos de Administración?

Sra. Carol.- Porque me han cesado en absolutamente todo lo que tenía, me han sacado todas las personas que dependían de mí. Todos las personas de servicios económicos. Todas las personas de los dos servicios. Me han sacado de los Consejos de Administración por Acuerdos de Pleno y con Decreto de la nueva Alcaldesa. Me han sacado todas las personas, me han sacado de todos los canales de información. No tengo absolutamente a nadie que dependa de mí, ni ningún canal de información

Sr. Juez.- Como medida de represalia por su colaboración con la investigación

Sra. Carol.- El cese, el cese. En el Decreto pone simplemente que es para que yo me concentre en las funciones de intervención. Entonces yo pedí una reunión con la Alcaldesa, hablé con ella y le pregunté y también lo dije delante en la comisión informativa delante de todos los miembros del Pleno, que por qué pedían que me concentrara en los informes de intervención si yo los informes ya los había hecho negativos cuando tenía el área de servicios económicos y que además, si yo no tenía personal, ni tenía recursos ni medios no podía, ni ningún canal de información, evidentemente concentrarme me podría concentrar pero no tendría ningún resultado mi concentración.

Entonces yo hablé con la Alcaldesa, en privado, le pedí una, y me dijo, literalmente, yo no soy un florero y o va a tu cara o a la mía. Y digo, bueno, pero es que yo no tengo nada que ver en todo esto. Yo he hecho informes negativos y vosotros habéis aprobado el Pleno. Ya, pero es que yo o limpio y va a tu cara o va a la mía. Bueno, pues muy bien.

Fiscal.- Bien. Vamos a ver. Con relación, qué intervención tuvo usted en el pretendido cambio de usos por parte de la entidad, de Prosabi con respecto al proyecto Cubix Pallaresa? Usted al parecer hubo una oposición de su parte a que se produjera este cambio de usos, no? como pretendía la entidad Prosabi

Sra. Carol.- A ver. Yo entro en el tema de Cubix, de la Pallaresa solo en la última recalificación, que es la de 2009. Yo no estaba en el 2004, ni en la Corporación. Y qué pasa? Ya había oído hablar de la Pallaresa, había oído hablar de la recalificación, aparentemente poco ortodoxa y poco regular. Entonces claro, cuando me llega que piden una nueva recalificación y unos nuevos cambios de uso de aquella zona, pues bueno, pues voy a tomármelo un poco en serio, pero mi sorpresa es cuando yo pido toda la documentación. Me dicen, es que es para el próximo Pleno. No, el próximo Pleno una recalificación de tanta envergadura dejármela mirar. Entonces vino el Secretario de la Corporación, el Sr. Javier Izquiaga y me dice, dice:” no te preocupes Maite que esta documentación ya te la paso yo porque te la doy trabajada”. Y digo: “bueno yo la información la prefería tener todos los expedientes y mirármelos”. Me dijo: “no, no, no, te lo doy yo trabajado y te doy los papeles que tienes que mirar y así en una semana podemos llevarlo”. Me la miro y entonces pongo a mi equipo a trabajar. A los economistas a mirar financieramente los papeles que trae Posabi y mi jurista, la abogada que tenía entonces dependiendo de Intervención, a mirar si jurídicamente se aguanta o no.

Muchas gracias

Cual es mi sorpresa? Pues cuando los números ni tan siquiera suman. Un papel que no se aguantaba ni en las formas. Entonces yo hablo con Luis Falcón que es quien me había pasao, junto con el Secretario, la documentación y,.....si esto es un error, si esto va la semana que viene, este papel que ha presentao esta gente no se aguanta ni en las formas. Si es que ni suman los papeles. Y me dice: “ah bueno, pues espera que te lo

miramos a ver qué ha pasado, igual te hemos dado una versión que no es". Digo, bueno. Espero. Y ni, ni nuevas versiones ni nada.

Entonces, al final sí que me dan una versión nueva pero que lo que se tenía que corregir no estaba corregido y digo, mirar, esto, esto no se puede llevar. Esto no sé de qué va, pero no se puede llevar. Y me dice el Secretario, cuando ven que yo me pongo, que no me bajo, es que yo, "como no tengo tiempo simplemente haré un informe negativo, diré simplemente que es negativo porque no hay ni tiempo para mirárselo, ni los papeles cuadran, ni absolutamente nada. Digo, si no tengo tiempo, simplemente voy a hacer eso".

Entonces dice: "bueno pues espérate que los aclaramos, no sé qué". El Secretario me viene a ver y me dice: "no no te preocupes Maite, no te preocupes que esto, nosotros ahora lo estamos mirando, es verdad, estos papeles parece que no cuadran, pero no te preocupes que nosotros ponemos la máquina a trabajar y que lo rehagan y que, y volvemos a hacer el expediente". Y digo: "pero bueno a mí no me preocupa tanto que rehaga los papeles esta empresa porque si tienen, si tienen algún interés ya lo reharán, esperamos que los traigan, no hace falta que nos pongamos nadie a hacer nada". "No, no, no, nosotros nos ponemos a trabajar".

Al cabo de un tiempo, un par de días, me vuelve a llamar y me dice: "mira, los documentos los va a, te presentaremos un Arquitecto, se llama Ferrán Soler, que se ha mirado los números, no sé qué, y va a avalar técnicamente estos números". Digo: "pero es que a mí no me interesa que un Arquitecto de fuera, ni me da ningún valor que un Arquitecto de fuera se lo mire y diga que esto cuadra o deja de cuadrar". "Que el Arquitecto municipal se lo mire y me diga qué".

A todas estas contactan con el Sr. Ferrán Soler, Luis Falcón y el Secretario de la Corporación, y Ferrán Soler hace un documento alternativo al de Prosabi. Más que alternativo es un anexo ordenado de lo que había presentado Prosabi. Y me convocan a la reunión en la que está el Sr. Secretario de la Corporación, Javier Iaquiaga, y el Arquitecto Ferrán Soler, que no lo había visto en la vida pero que resulta que era un Arquitecto que había estado trabajando en el Ayuntamiento hace años. Me siento en esa reunión y me empiezan a explicar que ya todo cuadra, ves, que ya todo funciona, que es la recalificación. Que va, incluso perjudica a la empresa porque los ratios de beneficios son inferiores, por tanto quizás todo acreditado y ya está.

Yo lo miro, digo: “ bueno ya, es que yo no quiero que me digan si ya está más o menos, yo lo que quiero decir, hay algún perjuicio para el Ayuntamiento? O sea, esto es un terreno público. Si esta, si cuando lo subastaron, cuando lo vendieron por el concurso de venta lo hubieran vendido con este planeamiento, cuánto hubiera obtenido el Ayuntamiento? Solo quiero eso. No quiero que me digan que Prosabi saca más o menos. Si sacan dependerá de su gestión y de cómo se organice él en su propia empresa. Entonces el Secretario me dijo que ni hablar, que eso estaba bien y que se acababa.

Bueno, yo escuché, me fui y como D. Ferrán Soler, que con todos mis respetos, no es ningún Arquitecto del Ayuntamiento, y sobre todo el Secretario, el que estaba extremadamente nervioso y poco educado, para decirlo suave, no me dieron ninguna credibilidad, entonces busqué mis canales informales de información y busqué al que creía yo que tenía que hacer el informe, que era el Director adjunto de Vivienda y Suelo, que es el que podía valorar el suelo, que además tenía como competencia valorar el suelo. Le pedí un informe de tasación, simplemente “quiero un informe de tasación de la parcela de la Pallaresa con el nuevo planeamiento a fecha de hoy”.

Porque el gran argumento del Secretario y de Luis Falcón era pero, que si tienes esto con la crisis inmobiliaria ha bajao tanto el suelo que tenemos que devolver dinero. Bueno, pues si tiene que devolver que lo devuelvan, pero yo quiero tasación de esto.

Total que el Sr. Rafael Joan se lo pidió al Arquitecto que hace las tasaciones. Rafael Joan que era el Director de Vivienda y Suelo le pidió al Arquitecto que hace tasaciones para cualquier expropiación o para cualquier compra o para cualquier venta del Ayuntamiento, es el canal normal, que tasaré el terreno que se había vendido en ese momento, no a Prosabi sino a la primera empresa, pero con el planeamiento que se ha aprobado en ese momento. Y dos días más tarde, y pongo dos días más tarde porque lo mandó enseguida. Eso pasó en una semana, diez días, todos acreditando que no había forma posible de que nadie en el Ayuntamiento lo pudiera hacer porque todos teníamos muchísimo trabajo.

En dos días más tarde me manda un informe por mail y el informe me dice, dice que la tasación de lo que se había vendido por 12 millones, vale 30 millones y medio. Claro, lo primero que hago es descolgar el teléfono y digo: “Rafa te habrás equivocado”. No, no, Maite, vale 30 millones y medio. “No me lo puedo creer”. No me lo puedo creer que

esto que lo vendimos por 12, esta recalificación más la anterior, pasamos a 30 millones y medio. Dice: "sí, esto está tasado a fecha de hoy".

Sr. Juez.- Y ese informe dónde está?

Sra. Carol.- Ese informe lo mandaron por mail sin firmar y pusieron, además me dijeron, no te lo firmará nadie. Firmarlo, yo no porque a mí nadie me lo ha pedido por escrito. Entonces yo dije, pon la firma de Luis Falcón, que vas a ver como lo firma porque estaba convencida. Yo lo pedí porque estaba convencida de que saldría 12, 13, un margen muy... Y digo, digo, y ponía la firma de Luis Falcón. Dice: "Luis Falcón no te firmará nunca esto, ni te lo firmará nadie". Entonces yo fui con el informe, lo imprimí sin firmar y fui con el informe a ver al Secretario del Ayuntamiento y a Luis Falcón, que cogieron y me rompieron el informe. Dijeron: "este informe se va a destruir. Este informe quién lo ha pedido?" El Secretario me dijo: "quién, quién ha pedido este informe?", dije: "yo". "Y tú quién eres para pedir este informe? quedamos que lo haría Ferrán Soler". "No, yo no quedo con nada".

Sr. Juez.-estará esa informe, no?

Sra. Carol.- Si, si. Lo tiene, lo he pasado a la instrucción

Sr. Juez.- A la Guardia Civil

Sra. Carol.- Si. Y eso estaba, el correo que me remitió el Director de Vivienda y Suelo con el informe

Sr. Juez.- Continúe. Bueno, había terminado esa parte?

Sra. Carol.- En el tema de Cubix solo un segundo. Entonces como dijeron que no cambiaban nada, mi informe puso, claro no cambiaron nada y nadie firmaba de tasación, entonces yo puse en mi informe es que, aún cuando el informe de Luis Falcón, el tal Ferrán Soler ponía que no había perjuicio para el Ayuntamiento y además no había beneficio, la recalificación había beneficiao a la empresa, no explícitamente, pero sí un texto, yo puse en el informe que aunque pongan esto no hay ninguna tasación pericial al respecto que lo corrobore y que la única cosa que

podía acreditar es que a la empresa no le afectaba negativamente aquella, pero no podía acreditar que al Ayuntamiento tampoco.

Con aquél informe después hubo muchísimas presiones. Es de los momentos más duros. Muchas presiones para que yo cambiara, sobre todo, el tema negativamente por significativamente

Sr. Juez.- Presiones de quién?

Sra. Carol.- De Luis Falcón y especialmente del Secretario del Ayuntamiento

Sr. Juez.- En qué consistieron esas presiones?

Sra. Carol.- Pues hasta el punto que cuando ya estaba el Pleno sentado, estaban todos los miembros de la oposición sentados en el Pleno, el Secretario trajo mi informe al despacho del Teniente de Alcalde de Recursos Económicos y de la, junto con la de Urbanismo, Luis Falcón, él y yo. Nos sentó y dijo que con mi informe no se podía ir. Que cogiera, lo tenía todo subrayado, las palabras que tenía que cambiar y me dijo: "así no puede ir, así estás comprometiendo a todos los miembros de la Corporación para salvar tu responsabilidad y además con este informe no se entiende si lo que se está aprobando es correcto o no".

Digo: "yo creo que se entiende perfectamente lo que se está aprobando". "Saca las palabras estas del Acuerdo, del informe". Dije: "yo mi informe no lo cambio".

Entonces se puso muy nervioso, me cogió un bolígrafo y me puso el bolígrafo en la mano y me dijo: "firma favorable de tu puño y letra, firma favorable. Yo he firmao favorable", digo: "porque consideras que es correcto, que legalmente es correcto, pero yo no lo considero". "Firma favorable".

Entonces hubo un momento tan duro y de tanta tensión que la Teniente de Alcalde de Urbanismo dijo: "retiro el punto. Si aquí hay este", muy nerviosa, "si aquí no os ponéis de acuerdo, si tiene que estar la tasación o no, retiro el punto".

Digo: "mira, no solo no nos ponemos de acuerdo sino que si tú has visto este informe" y le enseñé el de los 30 millones que lo había vuelto a imprimir.

Dice: "pero qué es esto?"

Luis Falcón dijo: “esto? son tonterías, este informe está mal hecho, lo que vale es por lo que lo vendimos”.

Y el Secretario dijo: “este informe está mal hecho”.

Lo cual hubo allí una situación muy complicada. Moraira dijo: “yo retiro el punto”. Y en ese momento el Secretario dijo: “no se retira el punto, el punto se lleva porque el Alcalde quiere que se apruebe el punto y el punto se lleva. Que firme favorable”.

Digo: “si queréis llevarlo pero yo no firma nada. Mi informe está hecho y es este”.

Entonces Moraira me miró y digo: “mira Carmen, lo podéis llevar, mi informe no es suspensivo porque yo no puedo suspender un Acuerdo, un planeamiento, yo solo puedo informarlo. El informe no es suspensivo, si después, yo en tu caso si queréis llevarlo, llevarlo, pero pedir una tasación después y en el caso que la tasación sea consistente con los 30 millones pedirle, ponerle cargas a la empresa, es la única cosa que puedo decir”. El Acuerdo se tomó y nunca más se supo.

Sr. Juez.- Sr. Fiscal

Fiscal.- Sí. En esto tuvo alguna participación, o simplemente fueron los Sr. Sistiaga y Falcón?. No intervino el Alcalde

Sra. Carol.- Directamente no. A mí el Alcalde los mensajes me los transmitía de forma bastante indirecta. Llamaba a Falcón, Falcón se lo comentaba a Albert, y me amenazaban en terceras vías. Muchas veces o el Alcalde llamaba a Pascual Vela para decirle: “la Interventora que cambie”, pero nunca me llegaba, siempre me llegaba a posteriori. La verdad es que tanto Pascual Vela como Albert Badea me blindaron eso y la información la tenía siempre después.

Fiscal.- Si. Usted tuvo alguna relación con, con Luis García?

Sra. Carol.- Con ninguno

Fiscal.- Con ninguno. Y le conocía de..

Sra. Carol.- No lo había visto nunca, ni había hablado nunca. Bueno, toda la relación que tenía era indirecta a través de Pascual porque en el momento que nos ponemos tan fuerte, que Gramepark tiene problemas

financieros aparece la figura del señor, nosotros lo conocíamos de oídas como Luichi, en que se ve que es la salvación, que será, parece el nuevo Gerente de Gramepark. Este hombre sí que sabe de dirección financiera. Entonces para nosotros como la salvación, decimos Pascual, pues este hombre sí sabe vamos a explicárselo a ver si alguien nos atiende en esto porque van a arruinar el Ayuntamiento con esta política.

Y nos dedicamos a, todos los papeles y todos los documentos que había podido encajar yo entonces, a pasárselos directamente a través de Pascual, yo convencí a Pascual, le dije: “mira explícale esto, explícale que este problema tiene, mira qué está pasando con las expropiaciones”. Y él los viernes le transmitía lo mismo. Con lo cual toda la información que teníamos nosotros se la filtrábamos directamente al señor Luichi, convencidos de que cambiaría, es más, nos devolvía el fisbark: “esto es verdad, esto no puede ser”, “es verdad, lo ha visto, no puede ser, ahora el Alcalde dirá que en Gramepark mira lo que están haciendo”. No pasaba nada pero que realmente apa..parecía exactamente así

Fiscal.- Bien. Con relación a los fondos de cohesión de la Unión Europea referentes a la expropiación de La Caixa Ardoná, qué, qué ocurrió? en esta operación

Sra. Carol.- Qué ocurrió? Ocurrió que en un momento determinado Gramepark o el Gerente de Gramepark empieza a decir que nece...que le debemos unos dineros, dineros de las expropiaciones, unos seiscientos y pico mil euros de las expropiaciones y que por culpa de eso, como no le hemos avanzado ese dinero... y que como no le hemos avanzado esos seiscientos noventa mil euros o algo así que era una Ley de Barrios, ellos no tenían tesorería para levantar las hipotecas de los expropiados.

Yo en un principio no entendía nada, no entendía qué tenían que ver unas hipotecas con los expropiados y con la Ley de Barrios. Y la calle Sardana que no tiene nada que ver.

En ese momento empezamos a mirar. Yo no quería pasarles ni un duro. Ni yo, ni Albert, ni Pascual le iba a pasar un duro más a Gramepark de nada y entonces digo bueno pues, que nos explique qué hay.

Yo hasta que no vea papeles y datos aquí no movemos nada. Y cómo es la única presión que podíamos ejercer era no pagar, digo, por un lao, un momento que tenemos nosotros las riendas, que nos den papeles.

No nos daban nada y entonces nos inventamos, y le dije a Pascual: “mira Pascual, le diremos que hay una auditoría en la Unión Europea. Le

decimos al Alcalde que hay una auditoria y que o nos trae los papeles o, o claro, o van a acabar”.

Entonces llamamos, decimos: “oye, es que hay una auditoria de la Unión Europea, traednos la documentación” Y es como me llega la documentación. Y cuando me llega la documentación y lo ato con datos que tenía de otras cosas, entiendo qué es lo que ha pasado en Gramepark y con las expropiaciones.

Qué pasa? El Ayuntamiento le transfiere a Gramepark el dinero de los fondos de pensión para las expropiaciones, que era 1.227.000 euros, en diciembre de 2007. Yo estaba de baja maternal. Le transfiere íntegramente, sin ningún justificante y sin nada.

En ese momento estaba de Interventor, el Secretario, estaba de Interventor mientras, el puesto de Interventor mientras yo estaba de baja maternal. Y le transfiere 1.227.000 euros sin ningún justificante de que las expropiaciones las tiene realizadas.

Gramepark aquél dinero lo utiliza para su gestión ordinaria de la tesorería y no lleva a cabo las expropiaciones. Y cómo acredita administrativamente esas expropiaciones? porque efectivamente administrativamente están correctas, yo creo, bajo mi...están correctas. Una expropiación requiere que le pagues a un, a una persona por su vivienda y que levantes un Acta de toma de posesión de su vivienda, una recepción de la misma y hay un acuerdo donde está el expropiado y está el Gerente de Gramepark en la que hacen esa transacción. Y esa transacción se hace con un cheque al portador, o sea, Gramepark le transmite al expropiado un cheque al portador por valor de su vivienda. Con lo cual aquella vivienda pasa a ser propiedad de Gramepark. Pero en el mismo momento, en el mismo acto, Gramepark le dice: “pero usted no quiere el dinero, verdad? quiere ser realojado en un piso de Gramepark “, efectivamente, “pues devuélveme el dinero porque el piso se está construyendo ahora mismo y ponga este dinero como pago y señal del piso”. Con lo cual el cheque al portador vuelve a Gramepark.

El expropiado no ve absolutamente nada pero tiene un acuerdo de que ha puesto una paga y señal para un piso en Gramepark.

Estos pisos son los pisos de la calle Pirineo, que dos años más tarde están contruidos, siguen sin estar a nombre de los expropiados. Por qué? pues porque Gramepark para levantar esa promoción hizo una hipoteca del promotor que creo que está en torno a los 11 millones de euros o así, y no tiene tesorería para levantar esa hipoteca, con lo cual no puede poner los pisos a nombre de los propietarios, que serían los expropiados.

Administrativamente se puede justificar la subvención pero esa gente no tiene piso, o sea, Gramepark ha vendido unos pisos hipotecados y la gente está viviendo en ellos, esa es la última, eso lo sé hace muy poco porque dónde está esta gente? está viviendo en ellos pero no tienen escritura del piso. No tienen nada.

Fiscal.- Los fondos por lo tanto de la Unión Europea han ido a..

Sra. Carol.- A financiar otros

Fiscal.- A financiar otras cuestiones de Gramepark

Sra. Carol.- Sí.

Fiscal.- Dígame

Sra. Carol.- Pero por un tema de caja. O sea, cuando puede levantar las hipotecas, ya no, pero

Fiscal.- Bien. Pues no hay más preguntas, señoría

Sr. Juez.- Con la anterior se dio por finalizada la declaración de Maite Carol Sanjurjo, firmando el Acta todos los asistentes.



MINISTERIO DEL INTERIOR

7.33

DIRECCION GENERAL DE LA GUARDIA CIVIL
 UNIDAD CENTRAL OPERATIVA
 Unidad Adscrita Fiscalía Especial Anticorrupción

03 MAR. 2010

SALIDA Nº 69



DIRECCION GENERAL DE LA POLICIA Y DE LA GUARDIA CIVIL
GUARDIA CIVIL

UNIDAD CENTRAL OPERATIVA

Unidad Adscrita a la Fiscalía Especial contra la Corrupcion y la Criminalidad Organizada.

O F I C I O

S/REF:

N/REF: ASP/FAC/lchp

FECHA: 03 de marzo de 2010

ASUNTO: Ampliando solicitud mandamientos de fecha 11 de enero.

JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN Nº 5
 AUDIENCIA NACIONAL

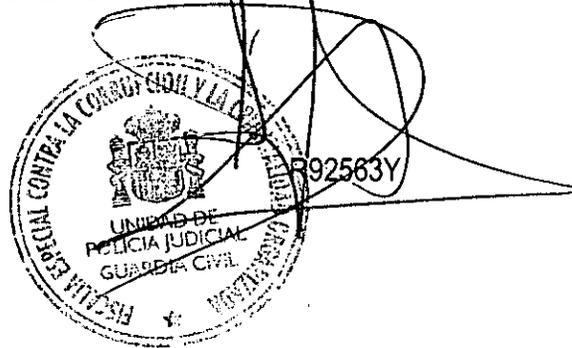
- 5 MAR. 2010

RECIBIDA

DESTINATARIO: Ilmo. Señor MAGISTRADO JUEZ DEL JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN NÚMERO 5. AUDIENCIA NACIONAL.

En relación con las Diligencias Previas Procedimiento Abreviado 372/2009, con fecha 11 de enero de 2010, se solicitó de V.I., si lo consideraba oportuno librar mandamiento a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, solicitando información sobre una serie de Fundaciones, no habiéndose acotado periodo de tiempo, es por lo que se amplía la citada solicitud en el sentido de que el periodo de tiempo que se solicita información es a partir del año 2002 hasta el 2009, ambos incluidos.

EL TENIENTE CORONEL JEFE DE LA UNIDAD ADSCRITA



CORREO ELECTRÓNICO:

dg-ucco-anticorrupcion@guardiacivil.org



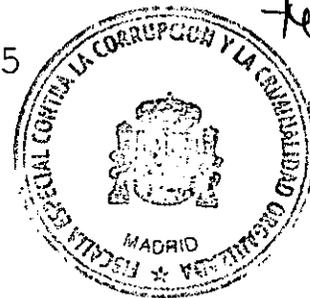
PREMIO A LAS BUENAS PRÁCTICAS DE GESTIÓN INTERNA 2006

C/ Salinas del Rosío, 33-35
28042 - MADRID
TEL.: 91 503 13 54
FAX.: 91 503 14 63



**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION Nº 005
MADRID**

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
01000



DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 v 

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

PROVIDENCIA NUEVO EXHORTO-SANTA COLOMA (JOSEFINA CALVET)

NOTIFICACIÓN.-

En Madrid, a veintiséis de Febrero de dos mil diez teniendo a mi presencia al **MINISTERIO FISCAL** le notifico mediante lectura íntegra y entrega de copia literal, la resolución dictada en el procedimiento arriba referenciado en fecha haciéndole saber que contra la presente resolución cabe interponerse recurso de REFORMA en el plazo de TRES DIAS ante este Juzgado.

Enterado, se da por notificado y firma.

4.3.10



JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION Nº 005
MADRID

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
01000

02 MAR. 2010

7435



DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009-V

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

NOTIFICACIÓN.-

En Madrid, a

Teniendo a mi presencia al **MINISTERIO FISCAL** le notifico mediante lectura íntegra y entrega de copia literal, la resolución dictada en el procedimiento arriba referenciado en fecha 26/02/2010, haciéndole saber que contra la presente resolución cabe interponerse recurso de REFORMA en el plazo de TRES DIAS ante este Juzgado.

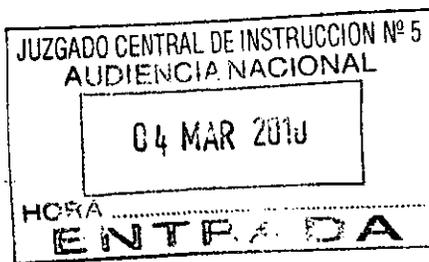
Enterado, se da por notificado y firma.

4.3.10

→436



FISCALIA ESPECIAL
CONTRA LA CORRUPCIÓN Y LA
CRIMINALIDAD ORGANIZADA



Fax

Destinatario: **JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN nº 5**

Fax: **91/319.47.31**

Teléfono:

De: ***Fiscalía Especial contra la Corrupción y la Criminalidad Organizada.- Madrid-España.***

Fecha: **4 de marzo de 2010**

Páginas: **1 + 3**

Asunto: **Escrito del Fiscal de fecha 4 de marzo de 2010. D. Previas nº 372/2009.**



Juzgado Central de Instrucción nº 5
Diligencias Previas nº 372/09

7437

AL JUZGADO

EL FISCAL, de conformidad con lo previsto en el artículo 773.1 de la L.E.Cr. comparece ante el Juzgado y **DICE**.

Primero.- Con fecha de 4 de febrero de 2010 fue acordada la prórroga del secreto de las actuaciones. La necesidad y razón del mantenimiento del secreto de las actuaciones ha de entenderse no sólo a la luz de lo dicho en el último auto de prórroga, si no también en atención a la resolución de 16 de octubre de 2007 en la que, además de fijar los hechos iniciales objeto de investigación y diligencias a practicar, se acordaba el secreto de las actuaciones, resolución a la que se han de añadir todas las posteriores en las que se han acordado diligencias tales como intervenciones telefónicas, detenciones o entradas y registros. Se justifica la prórroga del secreto de las actuaciones, tal y como se recoge en anteriores resoluciones judiciales, en la necesidad de *“asegurar la protección del valor constitucional de la justicia a la vista de la marcha de la investigación”*, la cual es de una gran volumen y complejidad, circunstancias que precisan del secreto a fin de que pueda ser debidamente concluida. Por lo tanto, a nadie se le puede escapar la necesidad del mantenimiento de dicha medida derivada de los hechos investigados y del momento procesal en el que nos encontramos, procesando la ingente información obtenida en las entradas y registros practicados el pasado 27 de octubre de 2009.

Segundo.- De otro lado, se ha de tener presente que la propia naturaleza de los hechos, y con el objeto de que no pueda verse frustrada la investigación sobre los hechos expuestos en el citado informe, se hace preciso que sea acordado la prórroga del secreto de las actuaciones. El párrafo segundo del artículo 302 de la L.E.Cr. establece la posibilidad de que el Juez de Instrucción declare secreto el sumario, de oficio o a instancia del Ministerio Fiscal o de las partes personadas, medida que no supone la vulneración de derecho fundamental alguno dado que no significa que la instrucción pueda concluirse sin que los imputados o procesados tengan conocimiento de lo instruido, en tanto que, necesariamente, el secreto ha de alzarse antes de la conclusión del procedimiento. Ello significa que el



7438

imputado/s podrán tener conocimiento de lo actuado y ejercitar con todas las garantías el derecho de defensa. Así, se ha pronunciado el Tribunal Constitucional en sentencia de 4 de octubre de 1988 que en el tercero de sus fundamentos de Derecho se pronuncia sobre la cuestión, diciendo lo siguiente:

“Según constantes y reiteradas resoluciones de este Tribunal, cuya abundancia hace innecesarias citas concretas, el derecho a la no indefensión, reconocido en el art. 24.1 CE, significa que ha de respetarse el principio de contradicción, que garantiza el acceso al proceso en defensa de derechos e intereses legítimos, y, dentro de éste, el ejercicio de las facultades de alegar, probar e intervenir la prueba ajena para controlar su correcta práctica y contradecirla.

Esta última garantía de intervención de la prueba resulta, obviamente, limitada por la declaración del secreto sumarial, en virtud de la cual se suspende temporalmente la misma, impidiendo a la parte conocer e intervenir la prueba que se practique durante el período en que se mantiene el secreto de las actuaciones sumariales.

Tal limitación no supone, sin embargo, y así lo reconoce expresamente la propia demandante, violación del derecho de defensa, pues éste encuentra su límite en el "interés de la justicia", valor constitucional que en nuestro ordenamiento se concreta en el art. 302 LECr., norma que autoriza al Juez a suspender temporalmente el derecho que a las partes concede el propio artículo de tomar conocimiento de las actuaciones e intervenir en todas las diligencias del procedimiento.

La constitucionalidad de esta medida de secreto del sumario y su compatibilidad con los derechos fundamentales en que pueda incidir han sido reconocidos en la STC 13/1985 de 31 enero, la cual, aunque relativa a distinto derecho fundamental que el aquí implicado, contiene una doctrina que nos permite afirmar, en el ámbito de éste, que esa compatibilidad con el derecho a la no indefensión requiere, como condición esencial, que el secreto de las actuaciones judiciales venga objetiva y razonablemente justificada en circunstancias evidenciadoras de que la medida resulta imprescindible para asegurar la protección del valor constitucional de la justicia, coordinándolo con el derecho de defensa de las partes de tal forma que, una vez cumplido tal fin, se alce el secreto, dando a las partes, bien en fase sumarial posterior o en el juicio plenario, la oportunidad de conocer y contradecir la prueba que se haya practicado durante su vigencia o proponer y practicar la prueba pertinente en contrario.

En un nivel de mayor concreción, el secreto sumarial tiene por objeto impedir que el conocimiento e intervención del acusado en las actuaciones judiciales pueda dar ocasión a interferencias o



7439

manipulaciones dirigidas a obstaculizar la investigación en su objetivo de averiguación de la verdad de los hechos y constituye una limitación del derecho de defensa, que no implica indefensión, en cuanto que no impide a la parte ejercitarlo plenamente, cuando se deja sin efecto el secreto por haber satisfecho su finalidad".

Por todo lo expuesto, se interesa del Juzgado sea acordada la prórroga del secreto de las actuaciones.

En Madrid, a 4 de marzo de 2010.

Fdo.: Luis Pastor Motta.
Fiscal de la Fiscalía Especial contra la
Corrupción y la Criminalidad Organizada.



Juzgado Central de Instrucción nº 5

Diligencias Previa nº 372/09

JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN Nº 5
AUDIENCIA NACIONAL
-- 4 MAR. 2010 AL JUZGADO
HORA.....
ENTRADA

FISCALIA ESPECIAL CONTRA LA CORRUPCIÓN
Y LA CRIMINALIDAD ORGANIZADA
04 MAR 2010
SALIDA
R. GRAL. N.º 661

7440

EL FISCAL, de conformidad con lo previsto en el artículo 773.1 de la L.E.Cr. comparece ante el Juzgado y **DICE**.

Primero.- Con fecha de 4 de febrero de 2010 fue acordada la prórroga del secreto de las actuaciones. La necesidad y razón del mantenimiento del secreto de las actuaciones ha de entenderse no sólo a la luz de lo dicho en el último auto de prórroga, si no también en atención a la resolución de 16 de octubre de 2007 en la que, además de fijar los hechos iniciales objeto de investigación y diligencias a practicar, se acordaba el secreto de las actuaciones, resolución a la que se han de añadir todas las posteriores en las que se han acordado diligencias tales como intervenciones telefónicas, detenciones o entradas y registros. Se justifica la prórroga del secreto de las actuaciones, tal y como se recoge en anteriores resoluciones judiciales, en la necesidad de "*asegurar la protección del valor constitucional de la justicia a la vista de la marcha de la investigación*", la cual es de una gran volumen y complejidad, circunstancias que precisan del secreto a fin de que pueda ser debidamente concluida. Por lo tanto, a nadie se le puede escapar la necesidad del mantenimiento de dicha medida derivada de los hechos investigados y del momento procesal en el que nos encontramos, procesando la ingente información obtenida en las entradas y registros practicados el pasado 27 de octubre de 2009.

Segundo.- De otro lado, se ha de tener presente que la propia naturaleza de los hechos, y con el objeto de que no pueda verse frustrada la investigación sobre los hechos expuestos en el citado informe, se hace preciso que sea acordado la prórroga del secreto de las actuaciones. El párrafo segundo del artículo 302 de la L.E.Cr. establece la posibilidad de que el Juez de Instrucción declare secreto el sumario, de oficio o a instancia del Ministerio Fiscal o de las partes personadas, medida que no supone la vulneración de derecho fundamental alguno dado que no significa que la instrucción pueda concluirse sin que los imputados o procesados tengan conocimiento de lo instruido, en tanto que, necesariamente, el secreto ha de alzarse antes de la conclusión del procedimiento. Ello significa que el

imputado/s podrán tener conocimiento de lo actuado y ejercitar con todas las garantías el derecho de defensa. Así, se ha pronunciado el Tribunal Constitucional en sentencia de 4 de octubre de 1988 que en el tercero de sus fundamentos de Derecho se pronuncia sobre la cuestión, diciendo lo siguiente:

“Según constantes y reiteradas resoluciones de este Tribunal, cuya abundancia hace innecesarias citas concretas, el derecho a la no indefensión, reconocido en el art. 24.1 CE, significa que ha de respetarse el principio de contradicción, que garantiza el acceso al proceso en defensa de derechos e intereses legítimos, y, dentro de éste, el ejercicio de las facultades de alegar, probar e intervenir la prueba ajena para controlar su correcta práctica y contradecirla.

Esta última garantía de intervención de la prueba resulta, obviamente, limitada por la declaración del secreto sumarial, en virtud de la cual se suspende temporalmente la misma, impidiendo a la parte conocer e intervenir la prueba que se practique durante el período en que se mantiene el secreto de las actuaciones sumariales.

Tal limitación no supone, sin embargo, y así lo reconoce expresamente la propia demandante, violación del derecho de defensa, pues éste encuentra su límite en el "interés de la justicia", valor constitucional que en nuestro ordenamiento se concreta en el art. 302 LECr., norma que autoriza al Juez a suspender temporalmente el derecho que a las partes concede el propio artículo de tomar conocimiento de las actuaciones e intervenir en todas las diligencias del procedimiento.

La constitucionalidad de esta medida de secreto del sumario y su compatibilidad con los derechos fundamentales en que pueda incidir han sido reconocidos en la STC 13/1985 de 31 enero, la cual, aunque relativa a distinto derecho fundamental que el aquí implicado, contiene una doctrina que nos permite afirmar, en el ámbito de éste, que esa compatibilidad con el derecho a la no indefensión requiere, como condición esencial, que el secreto de las actuaciones judiciales venga objetiva y razonablemente justificada en circunstancias evidenciadoras de que la medida resulta imprescindible para asegurar la protección del valor constitucional de la justicia, coordinándolo con el derecho de defensa de las partes de tal forma que, una vez cumplido tal fin, se alce el secreto, dando a las partes, bien en fase sumarial posterior o en el juicio plenario, la oportunidad de conocer y contradecir la prueba que se haya practicado durante su vigencia o proponer y practicar la prueba pertinente en contrario.

En un nivel de mayor concreción, el secreto sumarial tiene por objeto impedir que el conocimiento e intervención del acusado en las actuaciones judiciales pueda dar ocasión a interferencias o

manipulaciones dirigidas a obstaculizar la investigación en su objetivo de averiguación de la verdad de los hechos y constituye una limitación del derecho de defensa, que no implica indefensión, en cuanto que no impide a la parte ejercerlo plenamente, cuando se deja sin efecto el secreto por haber satisfecho su finalidad”.

Por todo lo expuesto, se interesa del Juzgado sea acordada la prórroga del secreto de las actuaciones.

En Madrid, a 4 de marzo de 2010.



Fdo.: Luis Pastor Motta.
Fiscal de la Fiscalía Especial contra la
Corrupción y la Criminalidad Organizada.

**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID**

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
77250

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

AUTO

En MADRID a cuatro de Marzo de dos mil diez.

HECHOS

PRIMERO.- Que en este juzgado, se siguen DILIGENCIAS PREVIAS por delito de ASOCIACION ILICITA, BLANQUEO DE CAPITAL Y OTROS.

SEGUNDO.- Que el pasado día 4 de Febrero, se acordó, por medio de auto, la prórroga del secreto de las presentes actuaciones, para todas las partes personadas, salvo para el Ministerio Fiscal.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

UNICO.- Si bien el plazo acordado en su día se ajustaba al de un mes previsto en el artículo 302 de la Ley de enjuiciamiento Criminal, y aunque no esta prevista la prórroga en tal precepto, tal medida es imprescindible para asegurar la protección del valor constitucional de la justicia a la vista de la marcha de la investigación, sin que por ello, el derecho de la defensa sufra restricción alguna, hay que una vez levantado el secreto podrá ejercerse (Sentencia del Tribunal constitucional nº 176/1988, de 4 de Octubre de 1.988, BOE N° 266, de 5 de noviembre de 1988). Por ello, procede la prórroga del secreto por término de un mes, en aras de facilitar la actuación de la Policía Judicial, dirigida al esclarecimiento de los hechos y averiguación de los presuntos responsables.

En atención de lo expuesto,

DISPONGO

Se decreta la **prórroga del secreto** de las presentes actuaciones para todas las partes personadas, con excepción del Ministerio Fiscal, por tiempo de un mes.

Notifíquese esta resolución al Ministerio Fiscal y a las partes personadas.

Así lo acuerda, manda y firma D. BALTASAR GARZON REAL, MAGISTRADO-JUEZ del Juzgado Central de Instrucción nº 005 de MADRID.- Doy fe.

DILIGENCIA.- Seguidamente se cumple lo acordado, doy fe.



JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID

July

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
01000

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

AUTO PRORROGA SECRETO 04.03.10

NOTIFICACIÓN.-

En Madrid, a cuatro de Marzo de dos mil diez teniendo a mi presencia al **MINISTERIO FISCAL** le notifico mediante lectura íntegra y entrega de copia literal, la resolución dictada en el procedimiento arriba referenciado en fecha haciéndole saber que contra la presente resolución cabe interponerse recurso de REFORMA en el plazo de TRES DIAS ante este Juzgado.

Enterado, se da por notificado y firma.



JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
01000



DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

AUTO PRORROGA SECRETO 04.03.10

NOTIFICACIÓN.-

En Madrid, a cuatro de Marzo de dos mil diez teniendo a mi presencia al **MINISTERIO FISCAL** le notifico mediante lectura íntegra y entrega de copia literal, la resolución dictada en el procedimiento arriba referenciado en fecha haciéndole saber que contra la presente resolución cabe interponerse recurso de REFORMA en el plazo de TRES DIAS ante este Juzgado.

Enterado, se da por notificado y firma.

8-3-10



JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID

5 MAR. 2010

7446



GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
01000

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

AUTO MANDAMIENTOS AEAT (OFICIO N° 18 UCO)

NOTIFICACIÓN.-

En Madrid, a tres de Marzo de dos mil diez teniendo a mi presencia al **MINISTERIO FISCAL** le notifico mediante lectura íntegra y entrega de copia literal, la resolución dictada en el procedimiento arriba referenciado en fecha haciéndole saber que contra la presente resolución cabe interponerse recurso de REFORMA en el plazo de TRES DIAS ante este Juzgado.

Enterado, se da por notificado y firma.

8-3-10



JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
01000

- 5 MAR. 2010



DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

AUTO RESOLVIENDO REC. REFORMA CONTRA AUTO PRORROGA SECRETO
04.01.2010

NOTIFICACIÓN.-

En Madrid, a uno de Marzo de dos mil diezteniendo a mi presencia al **MINISTERIO FISCAL** le notifico mediante lectura íntegra y entrega de copia literal, la resolución dictada en el procedimiento arriba referenciado en fecha haciéndole saber que contra la presente resolución cabe interponerse recurso de REFORMA en el plazo de TRES DIAS ante este Juzgado.

Enterado, se da por notificado y firma.

8-3-10

JMP

Número: DPA 0000372/2009 Acto: 0049042/2009 Fecha Acto: 05/03/2010
Acontecimiento: 000261 Fecha: 04/03/2010 Trámite: 77250 AUTO PRORROGANDO EL SECRETO
AUTO PRORROGANDO EL SECRETO
SALIDA 48456 TELEMATICA - Estado: Aceptada Fecha Estado: 05/03/2010

DESTINO: ARGIMIRO VAZQUEZ GUILLEN
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:00
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:42:39
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:42:39
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: MACIÀ ALAVEDRA MONER
PASIVO DENUNCIADO
ARGIMIRO VAZQUEZ GUILLEN
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:42:39
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:42:39
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: LLUIS PRENAFETA GARRUSTA
PASIVO DENUNCIADO
FELIPE SEGUNDO JUANAS BLANCO
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:43:49
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:43:49
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: BARTOLOME MUÑOZ CALVET
PASIVO DENUNCIADO
SILVIA VÁZQUEZ SENTÍN
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:43:54
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:43:54
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: LUIS DE ANDRES GARCIA SAEZ
PASIVO DENUNCIADO
FELIPE SEGUNDO JUANAS BLANCO
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:43:49
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:43:49
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: MANUEL DOBARCO TOURIÑO
PASIVO DENUNCIADO
ANA MARIA ALARCON MARTINEZ
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:43:44
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:43:44
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: PASCUAL VELA LAS CUEVAS
PASIVO DENUNCIADO
JUAN TORRECILLA JIMENEZ
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:43:38
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:43:38
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: MANUEL CARRILLO MARTIN
PASIVO DENUNCIADO
ADOLFO MORALES HERNANDEZ-SANJUAN
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:43:33
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:43:33
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: JOSE SINGLA BARCELO
PASIVO DENUNCIADO
GUILLERMO GARCIA SAN MIGUEL HOOVER
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:43:27
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:43:27
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: LUIS CASAMITJANA SERRACLARA
PASIVO DENUNCIADO
LUIS ARREDENDO SANZ
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:43:22
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:43:22
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: AYUNTAMIENTO DE SANT ANDREU DE
ACTIVO ACUSADOR PARTICULAR
MARIA LUISA NOYA OTERO
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01

7469

Número: DPA 0000372/2009 Acto: 0049042/2009 Fecha Acto: 05/03/2010
Acontecimiento: 000261 Fecha: 04/03/2010 Trámite: 77250 AUTO PRORROGANDO EL SECRETO

SALIDA 48456 AUTO PRORROGANDO EL SECRETO Estado: Aceptada Fecha Estado: 05/03/2010
TELEMÁTICA -
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:43:17
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:43:17
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: AYUNTAMIENTO DE SANTA COLOMA D
ACTIVO ACUSADOR PARTICULAR
ANTONIO RIVERO DEL POZO

FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:43:11
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:43:11
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: MANUEL VALERA NAVARRO
PASIVO DENUNCIADO
JACOBO GARCIA GARCIA

FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:43:01
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:43:01
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: ANTONIO JIMENEZ GOMEZ
PASIVO DENUNCIADO
JACOBO GARCIA GARCIA

FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:43:01
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:43:01
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: VICTOR ROS CASAS
PASIVO DENUNCIADO
MARIA DOLORES MARTIN CANTON

FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:42:55
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:42:55
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: GENIS CARBO BOATELL
PASIVO DENUNCIADO
MARIA CONCEPCION PUYOL MONTERO

FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:42:49
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:42:49
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: LLUIS FALCON GONZALVO
PASIVO DENUNCIADO
ARGIMIRO VAZQUEZ GUILLEN

FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:42:39
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:42:39
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: DORIS MALFEITO TORRELLA
PASIVO DENUNCIADO
ARGIMIRO VAZQUEZ GUILLEN

FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:42:39
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:42:39
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: LLUÏSA MAS CRUSELLS
PASIVO DENUNCIADO
MARGARITA MARÍA SÁNCHEZ JIMÉNEZ

FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:42:33
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:42:33
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: JUAN FELIPE RUIZ SABIDO
PASIVO DENUNCIADO
JOSE LUIS FERRER RECUERO

FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA.....: 05/03/2010 14:17:01
FECHA DE ENVIO: 05/03/2010 14:42:27
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO.....: 05/03/2010 14:42:27
FECHA DE CANCELACION.....:

Intervinientes: EMILI MAS MARGARIT
PASIVO DENUNCIADO

JUZGADO CENTRAL INSTRUCCION
JDO. CENTRAL INSTRUCCION N. 5
MADRID (MADRID)

LIBRO DE ACTO DE COMUNICACIÓN

Fecha: 08/03/2010
Hora.: 09:44
Pag.: 3 Usr.: sofia
M_P922514

Número: DPA 0000372/2009

Acto: 0049042/2009

Fecha Acto: 05/03/2010

Acontecimiento: 000261

Fecha: 04/03/2010

Trámite: 77250 AUTO PRORROGANDO EL SECRETO

SALIDA 48456
TELEMATICA -

AUTO PRORROGANDO EL SECRETO

Estado: Aceptada

Fecha Estado: 05/03/2010

MSO

Número: DPA 0000372/2009 Acto: 0048883/2009 Fecha Acto: 04/03/2010
Acontecimiento: 000255 Fecha: 01/03/2010 Trámite: 99998 TRAMITE LIBRE
SALIDA 48301 AUTO RESOLVIENDO REFORMA CONTRA AUTO SECRETO 04.01.10 Estado: Aceptada Fecha Estado: 05/03/2010

7451

DESTINO: ARGIMIRO VAZQUEZ GUILLEN
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVIO 05/03/2010 14:40:52
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:40:52

FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: MACIÀ ALAVEDRA MONER
PASIVO DENUNCIADO
ARGIMIRO VAZQUEZ GUILLEN
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVIO 05/03/2010 14:40:52
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:40:52

FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: LLUIS PRENAFETA GARRUSTA
PASIVO DENUNCIADO
FELIPE SEGUNDO JUANAS BLANCO
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVIO 05/03/2010 14:42:02
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:42:02

FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: BARTOLOME MUÑOZ CALVET
PASIVO DENUNCIADO
SILVIA VÁZQUEZ SENTÍN
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVIO 05/03/2010 14:42:07
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:42:07

FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: LUIS DE ANDRES GARCIA SAEZ
PASIVO DENUNCIADO
FELIPE SEGUNDO JUANAS BLANCO
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVIO 05/03/2010 14:42:02
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:42:02

FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: MANUEL DOBARCO TOURIÑO
PASIVO DENUNCIADO
ANA MARIA ALARCON MARTINEZ
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVIO 05/03/2010 14:41:56
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:41:56

FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: PASCUAL VELA LAS CUEVAS
PASIVO DENUNCIADO
JUAN TORRECILLA JIMENEZ
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVIO 05/03/2010 14:41:51
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:41:51

FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: MANUEL CARRILLO MARTIN
PASIVO DENUNCIADO
ADOLFO MORALES HERNANDEZ-SANJUAN
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVIO 05/03/2010 14:41:45
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:41:45

FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: JOSE SINGLA BARCELO
PASIVO DENUNCIADO
GUILLERMO GARCIA SAN MIGUEL HOOVER
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVIO 05/03/2010 14:41:40
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:41:40

FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: LUIS CASAMITJANA SERRACLARA
PASIVO DENUNCIADO
LUIS ARREDENDO SANZ
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVIO 05/03/2010 14:41:35
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:41:35

FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: AYUNTAMIENTO DE SANT ANDREU DE
ACTIVO ACUSADOR PARTICULAR
MARIA LUISA NOYA OTERO
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58

Número: DPA 0000372/2009 Acto: 0048883/2009 Fecha Acto: 04/03/2010
Acontecimiento: 000255 Fecha: 01/03/2010 Trámite: 99998 TRAMITE LIBRE

7452

SALIDA 48301 AUTO RESOLVIENDO REFORMA CONTRA AUTO SECRETO 04.01.10 Estado: Aceptada Fecha Estado: 05/03/2010
TELEMATICA -
FECHA DE ENVÍO 05/03/2010 14:41:29
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:41:29
FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: AYUNTAMIENTO DE SANTA COLOMA D
ACTIVO ACUSADOR PARTICULAR
ANTONIO RIVERO DEL POZO
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVÍO 05/03/2010 14:41:23
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:41:23
FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: MANUEL VALERA NAVARRO
PASIVO DENUNCIADO
JACOBO GARCIA GARCIA
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVÍO 05/03/2010 14:41:13
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:41:13
FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: ANTONIO JIMENEZ GOMEZ
PASIVO DENUNCIADO
JACOBO GARCIA GARCIA
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVÍO 05/03/2010 14:41:13
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:41:13
FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: VICTOR ROS CASAS
PASIVO DENUNCIADO
MARIA DOLORES MARTIN CANTON
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVÍO 05/03/2010 14:41:08
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:41:08
FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: GENIS CARBO BOATELL
PASIVO DENUNCIADO
MARIA CONCEPCION PUYOL MONTERO
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVÍO 05/03/2010 14:41:02
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:41:02
FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: LLUIS FALCON GONZALVO
PASIVO DENUNCIADO
ARGIMIRO VAZQUEZ GUILLEN
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVÍO 05/03/2010 14:40:52
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:40:52
FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: DORIS MALFEITO TORRELLA
PASIVO DENUNCIADO
ARGIMIRO VAZQUEZ GUILLEN
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVÍO 05/03/2010 14:40:52
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:40:52
FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: LLUÏSA MAS CRUSELLS
PASIVO DENUNCIADO
MARGARITA MARÍA SÁNCHEZ JIMÉNEZ
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVÍO 05/03/2010 14:40:46
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:40:46
FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: JUAN FELIPE RUIZ SABIDO
PASIVO DENUNCIADO
JOSE LUIS FERRER RECUERO
FECHA ELABORACIÓN Y PASE A FIRMA..... 04/03/2010 15:06:58
FECHA DE ENVÍO 05/03/2010 14:40:41
FECHA DE RECEPCIÓN EN DESTINO..... 05/03/2010 14:40:41
FECHA DE CANCELACION..... :

Intervinientes: EMILI MAS MARGARIT
PASIVO DENUNCIADO

JUZGADO CENTRAL INSTRUCCION
JDO. CENTRAL INSTRUCCION N. 5
MADRID (MADRID)

LIBRO DE ACTO DE COMUNICACIÓN

Fecha: 08/03/2010
Hora.: 09:45
Pag.: 3 Usr.: sofia
M_P922514

Número: DPA 0000372/2009
Acontecimiento: 000255

Acto: 0048883/2009
Fecha: 01/03/2010

Fecha Acto: 04/03/2010

Trámite: 99998 TRAMITE LIBRE

AUTO RESOLVIENDO REFORMA CONTRA AUTO SECRETO 04.01.10

SALIDA 48301 TELEMATICA -

Estado: Aceptada

Fecha Estado: 05/03/2010

7453

JUZGADO CENTRAL INSTRUCCION
JDO. CENTRAL INSTRUCCION N. 5
MADRID (MADRID)

LIBRO DE ACTO DE COMUNICACIÓN

Fecha: 10/03/2010
Hora.: 11:39
Pag.: 3 Ubr.: sofia

M_P922514

Número: DPA 0000372/2009

Acto: 0049250/2009

Fecha Acto: 08/03/2010

Acontecimiento: 000267

Fecha: 05/03/2010

Trámite: 99998 TRAMITE LIBRE

SALIDA 48661 PROVIDENCIA ULTIMOS CLONADOS
TELEMATICA -

Estado: Aceptada

Fecha Estado: 09/03/2010

7487

**Aviso de Recibo
CERTIFICADO**
DESTINATARIO DEL ENVÍO: RELLENAR POR EL CLIENTE EN MAYÚSCULAS

D/Dª...

Director de

Domicilio...

La Agencia

C.P. y Población...

tributaria.

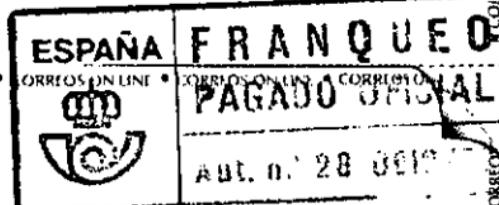
Provincia...

P. P. 372 / 09 - U

CODIFÁCIL • CODIFÁCIL

755

CORREOS ON LINE


REMITENTE DEL ENVÍO: RELLENAR POR EL CLIENTE EN MAYÚSCULAS

Devolver a:

D/Dª...

Domicilio...

C.P. y Población...

Provincia...


**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION
NUMERO 5
MADRID**

ATENCIÓN NO SOBREPASAR POR ABAJO ESTE LÍMITE - ATENCIÓN NO SOBREPASAR POR ABAJO ESTE LÍMITE

RECEPCIÓN

El/La que suscribe declara que el envío reseñado ha sido debidamente:

 Entregado Rehusado

NOMBRE DEL RECEPTOR

DNI DEL RECEPTOR



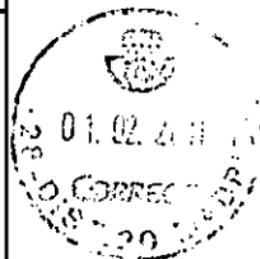
CD 00649865176

1 FEB 2010

FIRMA DEL RECEPTOR

CERTIFICADO

SELLO DE LA OFICINA DE ENTREGA O DEVOLUCIÓN

**ENTREGA DOMICILIARIA**

IDENTIFICACIÓN

288122

FIRMA EMPLEADO *

FECHA Y HORA

4/2/10

13:00

* Empleado/a que realiza y da fe del resultado de la entrega

<input checked="" type="checkbox"/>	1. Entregado a Domicilio
<input type="checkbox"/>	2. Dirección Incorrecta
<input type="checkbox"/>	3. Ausente Reparto
<input type="checkbox"/>	4. Desconocido/a
<input type="checkbox"/>	5. Fallecido/a
<input type="checkbox"/>	6. Rehusado
<input type="checkbox"/>	7. No se hace cargo

OFICINA

IDENTIFICACIÓN

FIRMA EMPLEADO *

<input type="checkbox"/>	8. Entregado
<input type="checkbox"/>	9. No retirado

ATENCIÓN NO SOBREPASAR POR ABAJO ESTE LIMITE - ATENCIÓN NO SOBREPASAR POR ABAJO ESTE LIMITE

D.P. 372/09-V.

**Aviso de Recibo
CERTIFICADO**
DATARIO DEL ENVÍO: RELLENAR POR EL CLIENTE EN MAYÚSCULAS

D/D*...

Domicilio...

C.P. y Población...

Provincia...

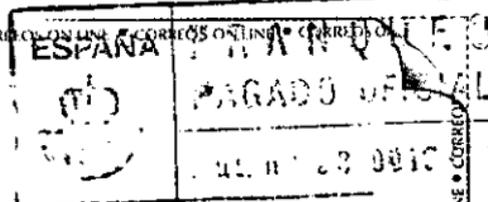
Dirección de
la Agencia
tributaria.

D. P 372/09-V.

CODIFACIL • CODIFACIL

CODIFACIL • CODIFACIL

CORREOS ON LINE • CORREOS ON LINE


REMITENTE DEL ENVÍO: RELLENAR POR EL CLIENTE EN MAYÚSCULAS

Devolver a:

D/D*...

Domicilio...

C.P. y Población...

Provincia...



AGENCIA DE ESTAMPAS
CORREOS DE ESPAÑA
MADRID


ATENCIÓN NO SOBREPASAR POR ABAJO ESTE LÍMITE - ATENCIÓN NO SOBREPASAR POR ABAJO ESTE LÍMITE

RECEPCIÓN

El/La que suscribe declara que el envío reseñado ha sido debidamente

 Entregado Rehusado

NOMBRE Y APELLIDOS DEL RECEPTOR

DNI DEL RECEPTOR



CD 00649865175

**CERTIFICADO**

SELLO DE LA OFICINA DE ENTREGA O DEVOLUCIÓN

NOMBRE Y APELLIDOS DEL RECEPTOR

FECHA

1 FEB 2010

FIRMA DEL RECEPTOR

**ENTREGA DOMICILIARIA**

IDENTIFICACIÓN

288127

FIRMA EMPLEADO *

FECHA Y HORA

13:00

11/210
~~11/210~~

<input checked="" type="checkbox"/>	1. Entregado a Domicilio
<input type="checkbox"/>	2. Dirección Incorrecta
<input type="checkbox"/>	3. Ausente Reparto
<input type="checkbox"/>	4. Desconocido/a
<input type="checkbox"/>	5. Fallecido/a
<input type="checkbox"/>	6. Rehusado
<input type="checkbox"/>	7. No se hace cargo

OFICINA

IDENTIFICACIÓN

FIRMA EMPLEADO *

<input type="checkbox"/>	8. Entregado
<input type="checkbox"/>	9. No retirado

* Empleado/a que realiza y da fe del resultado de la entrega

ATENCIÓN NO SOBREPASAR POR ABAJO ESTE LÍMITE - ATENCIÓN NO SOBREPASAR POR ABAJO ESTE LÍMITE

D.P. 372/09-V

RECEPCIÓN

El/La que suscribe declara que el envío reseñado ha sido debidamente:

Entregado

Rehusado

NOMBRE Y APELLIDOS DEL RECEPTOR

DNI DEL RECEPTOR



CD 00649865169

Generalitat de Catalunya
Departament d'Interior,
Relacions Institucionals
i Participació**Direcció General de la Policia**

Regió Policial Metropolitana Barcelona

Àrea Regional de Seguretat
d'Edificis i Trasmats

FIRMA DEL RECEPTOR

CERTIFICADOSELLO DE LA OFICINA DE
ENTREGA O DEVOLUCIÓN**ENTREGA DOMICILIARIA**

REVISAT

OFICINA

IDENTIFICACIÓN

256748

FIRMA EMPLEADO *

FECHA Y HORA

09 02-10 12:00

* Emplead@ que realiza y da fe del resultado de la entrega

<input checked="" type="checkbox"/>	1. Entregado a Domicilio
<input type="checkbox"/>	2. Dirección Incorrecta
<input type="checkbox"/>	3. Ausente Reparto
<input type="checkbox"/>	4. Desconocido/a
<input type="checkbox"/>	5. Fallecido/a
<input type="checkbox"/>	6. Rehusado
<input type="checkbox"/>	7. No se hace cargo

IDENTIFICACIÓN

FIRMA EMPLEADO *

<input type="checkbox"/>	8. Entregado
<input type="checkbox"/>	9. No retirado

ATENCIÓN NO SOBREPASAR POR ABAJO ESTE LIMITE - ATENCIÓN NO SOBREPASAR POR ABAJO ESTE LIMITE

P.P 372/09-V

**Aviso de Recibo
CERTIFICADO**
DESTINATARIO DEL ENVÍO: RELLENAR POR EL CLIENTE EN MAYÚSCULAS

D/Dª...

Fiscalía Superior

Domicilio...

de la Taberna

C.P. y Población...

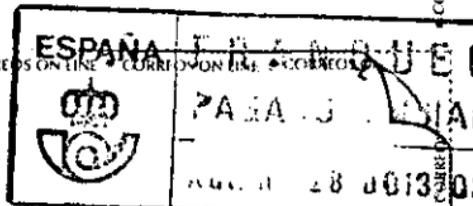
Barcelona.

Provincia...

D.P. 372/09-V.

CODIFÁCIL • CODIFÁCIL • CODIFÁCIL • CODIFÁCIL • CODIFÁCIL • CODIFÁCIL

CORREOS ON LINE • CORREOS ON LINE • CORREOS ON LINE • CORREOS ON LINE


REMITENTE DEL ENVÍO: RELLENAR POR EL CLIENTE EN MAYÚSCULAS

Devolver a:

D/Dª...

Domicilio...

C.P. y Población...

Provincia...


**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN
NUMERO 5
MADRID**

ATENCIÓN NO SOBREPASAR POR ABAJO ESTE LIMITE - ATENCIÓN NO SOBREPASAR POR ABAJO ESTE LIMITE

HORA : 03/03/2010 20:00
NOM. : CENTRAL INST CINCO
FAX : 913194731
TEL : 913194731

FECHA, HORA 03/03 19:52
NUMERO DE FAX/NOMBRE 935515546
DURACION 00:08:01
PAGINA/S 16
RESULT OK
MODO STDARD



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID**

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIE: 28079 27 2 2059 0005023
72800

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

EXHORTO

- 1.- **ORGANO EXHORTANTE:** Juzgado Central de Instrucción n° 005 de MADRID
- 2.- **ORGANO EXHORTADO:** JUZGADO DE INSTRUCCIÓN DECANO DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
- 3.- **ACTUACIONES CUYA PRACTICA SE INTERESA.**

Que por el Médico Forense de dicho Juzgado se proceda, con la mayor brevedad posible, al examen de la imputada JOSEFINA CALVET MANSIO, con domicilio en calle San Silvestre n° 52, ático 1° de Santa Coloma de Gramenet, a fin de que informe sobre la posibilidad de que la misma pueda declarar en la presente causa por razón de la enfermedad puesta de manifiesto acompañándose copia de la documentación médica aportada.

En MADRID, a 26 de Febrero de 2010.

EL SECRETARIO

JUZGADO DE INSTRUCCION N° 005
MADRID

90105

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315 Fax: 913194731

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V
Número de Identificación Único: 28079 27 2 2009 0005023

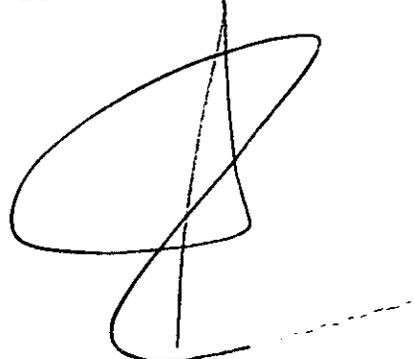
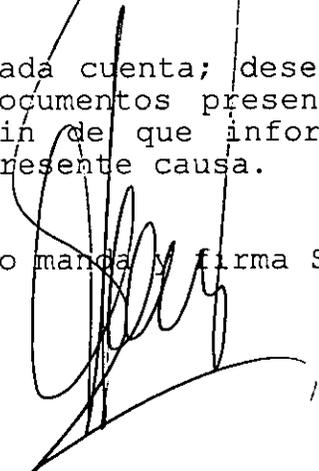
Procurador/a:
Abogado:
Representado:

**PROVIDENCIA DE EL/LA MAGISTRADO-JUEZ
D./DÑA. BALTASAR GARZON REAL**

En MADRID a ocho de Marzo de dos mil diez.

Dada cuenta; dese traslado al Ministerio Fiscal del escrito y documentos presentados por D^a M. Antonia Martí Fernández, a fin de que informe sobre su acumulación, en su caso, a la presente causa.

Lo manda y firma S.S^a., doy fe.



DILIGENCIA.- Seguidamente se cumple lo acordado. Doy fe.-



**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID**

→460

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
01000

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

PROVIDENCIA TRASLADO ESCRITO Y DOCUMENTOS ORIGINALES REMITIDOS
POR D^a M. ANTONIA MARTI FERNANDEZ

NOTIFICACIÓN.-

En Madrid, a ocho de Marzo de dos mil diez teniendo a mi presencia al **MINISTERIO FISCAL** le notifico mediante lectura íntegra y entrega de copia literal, la resolución dictada en el procedimiento arriba referenciado en fecha haciéndole saber que contra la presente resolución cabe interponerse recurso de REFORMA en el plazo de TRES DIAS ante este Juzgado.

Enterado, se da por notificado y firma.

**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID**

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
GUB11

7461

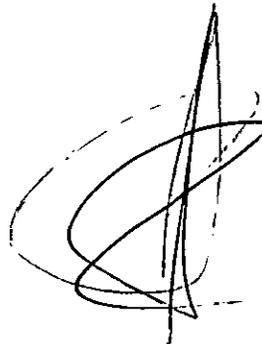
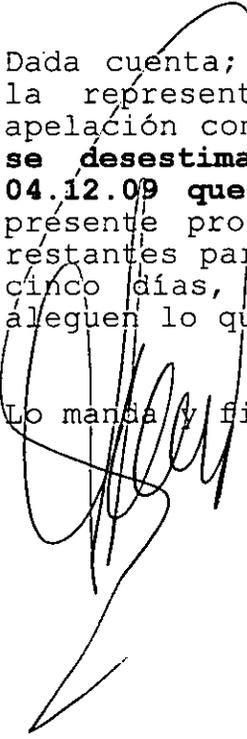
DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

**PROVIDENCIA DE EL/LA MAGISTRADO-JUEZ
D./DÑA. BALTASAR GARZON REAL**

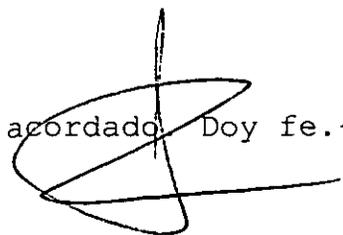
En MADRID a ocho de Marzo de dos mil diez.

Dada cuenta; Se tiene por interpuesto, en tiempo y forma, por la representación de LUIS ANDRES GARCIA SAEZ recurso de apelación contra la resolución de fecha **22.01.2010**, por la que **se desestima el recurso de reforma contra auto de fecha 04.12.09 que acordaba la prórroga de secreto**, dictada en el presente procedimiento. Dese traslado al Ministerio Fiscal y restantes partes personadas a fin de que, en el plazo común de cinco días, designen particulares que deban testimoniarse y aleguen lo que tengan por conveniente.

Lo manda y firma S.S^a., doy fe.



DILIGENCIA.- Seguidamente se cumple lo acordado. Doy fe.-





**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID**

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
01000

7462

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

PROVIDENCIA ADMISION REC. APELACION LUIS ANDRES CONTRA AUTO
22.01.2010 CONFIRMATORIO PRORROGA SECRETO ENERO

NOTIFICACIÓN.-

En Madrid, a ocho de Marzo de dos mil diez teniendo a mi presencia al **MINISTERIO FISCAL** le notifico mediante lectura íntegra y entrega de copia literal, la resolución dictada en el procedimiento arriba referenciado en fecha haciéndole saber que contra la presente resolución cabe interponerse recurso de REFORMA en el plazo de TRES DIAS ante este Juzgado.

Enterado, se da por notificado y firma.



**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID**

7463

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
GUB11

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

AUTO

En MADRID, a ocho de marzo de dos mil diez.

Dada cuenta; el informe del Ministerio Fiscal con número de salida 328, únase y,

HECHOS

PRIMERO.- Las presentes diligencias se siguen para investigar una serie de operaciones de recalificación urbanística ejecutadas, inicialmente, en las localidades de Santa Coloma de Gramanet, San Andreu de Llavaneres y Badalona, todas ellas en la provincia de Barcelona. Todas ellas tienen las siguientes notas comunes:

- Los Ayuntamientos aprueban un proyecto urbanístico que es adjudicado a una empresa del entorno de Luis de Andrés García, autentico intermediario y que cuenta con contactos muy influyentes en los equipos municipales de gobierno de estas localidades y fluidas relaciones con los empresarios urbanísticos que operan a base de adjudicaciones en el área metropolitana de Barcelona.
- Esta empresa adjudicataria nunca realiza el proyecto. Simplemente esta paralizada por una u otra razón de inviabilidad y en este periodo se produce una modificación del plan urbanístico. Esta modificación, como los primeros planes iniciales, es aprobada por la Generalitat de Cataluña a través del Plan Metropolitano del Barcelonés que es la parte de la Conserjería de Obras que entiende de esta área próxima a Barcelona.
- Esta modificación siempre es en beneficio del adjudicatario y nunca del municipio. Acto seguido a la recalificación el proyecto urbanístico se vende al constructor a un precio final mucho mayor del de adjudicación; quedando todo el beneficio en poder de unos intermediarios que nunca

son el Consistorio que teóricamente realiza estas modificaciones. Además algunas personas reciben importantes comisiones sin aparente lógica comercial, salvo que se entiendan comprendidas dentro de ésta las influencias que se hayan podido ejercer a los efectos de obtener las correspondientes recalificaciones urbanísticas.

Se ha de destacar que las operaciones de recalificación de los terrenos supusieron una revalorización de los mismos, que no revierten en los respectivos Ayuntamientos.

SEGUNDO.- En los registros efectuados el pasado día 27 de octubre de 2009 en los domicilios de Macia Alavedra Moner y de la sociedad VERSABITUR, SL se encontró diversa documentación de la que se desprende que dicho imputado y su esposa, la también imputada DORIS MALFEITO TORRELLA, disponen de activos financieros situados en el extranjero, y más concretamente en países considerados como paraísos fiscales (Real Decreto 1080/1991, de 5 de julio), los cuales, en algunos casos, podrían ser el producto de los hechos que son objeto de investigación en el presente procedimiento y de los que deriva la imputación: la percepción de comisiones en la realización de la actividad considerada constitutiva de los delitos de tráfico de influencias.

TERCERO.- Por el Ministerio Fiscal se ha presentado informe de fecha 5 de febrero de 2010 interesando la práctica de determinadas diligencias de investigación.

RAZONAMIENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Acogiendo plenamente el antedicho informe, en virtud de los artículos 311, 183 y 193 y 777, en relación con el art. 299, todos ellos de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, procede acceder a la práctica de las diligencias de investigación solicitadas.

SEGUNDO.- De acuerdo con lo establecido en el art. 13 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, así como en el Convenio de asistencia judicial en materia penal, de 29 de mayo de 2000, el Convenio del Consejo de Europa relativo al blanqueo, embargo, decomiso de los productos de estos tipos de delito, de fecha 8.11.1990, y restantes Convenios y Tratados Internacionales de aplicación, procede acordar las medidas necesarias para asegurar todos aquellos elementos que conduzcan a la comprobación del delito y de las personas implicadas y a consignar las pruebas del delito que puedan desaparecer y asegurar los bienes o productos de la actividad criminal investigada.

Por lo expuesto,

DISPONGO

1. Que se dirija a las Autoridades competentes de los **Estados Unidos de América**, Comisión Rogatoria Internacional, de conformidad con lo previsto en el Tratado de 20 de noviembre de 1990 de Asistencia Jurídica Mutua en Materia Penal entre el Reino de España y los Estados Unidos de América, en tanto que la sede de la entidad que gestiona el fondo **G. WILLIAM MILLER & Co Inc**; 1215, 19th Street, NW., se halla en Washington, a fin de que, respecto del citado fondo **PREMIER FUND L.P.**, la siguiente información:

- Identificación de sus inversores desde su constitución (beneficiarios finales; en particular, se conoce la participación mayoritaria de la ciudadana española DORIS MALFEITO TORRELLA).
- Identificación de las personas autorizadas para operar en representación directa o indirecta de los beneficiarios finales de las inversiones.
- Detalle de las fechas en las que se produjeron las inversiones en el fondo y, en su caso, de los reembolsos, cuando menos en cuanto correspondieran a ciudadanos españoles o a residentes en España.
- Identificación de las cuentas, con sus titulares y autorizados, y entidad de la que procedieron los fondos que fueron invertidos en PREMIER FUND L.P. en cuanto correspondiera a inversiones de ciudadanos españoles o a residentes en España.
- Idéntica información respecto del destino de las cantidades reembolsadas.
- La misma información para cualquier otro producto cuyos beneficiarios finales sean los mismos que los de PREMIER FUND L.P. y que fueren ciudadanos españoles o residentes en España. En particular, cualquiera de los cónyuges MACIÀ ALAVEDRA MONER y DORIS MALFEITO TORRELLA.

2. Que se dirija a las Autoridades competentes de **Portugal**, Comisión Rogatoria Internacional a fin de que sea facilitada la siguiente información:

- Del grupo **MILLENNIUM BCP**, circunscrita al período comprendido entre los años 2001-2009, lo siguiente:
 - a. Descripción de estructuras societarias creadas por el grupo MILLENNIUM BCP, en particular a través de TRUST AND MANAGEMENT SERVICES S.A. (Funchal), cuyos beneficiarios fueren D. MACIÀ ALAVEDRA MONER, Dña. DORIS MALFEITO TORRELLA o ambos conjuntamente.
 - b. Identificación de cualquier tipo de cuenta o inversión realizada en cualquier filial o sucursal del grupo MILLENNIUM BCP por los Sres. ALAVEDRA y/o MALFEITO, ya fuere de forma directa o

bien a través de cualquier entidad en la que ellos fueren últimos beneficiarios o autorizados para operar con las mismas (En particular, es conocido que, a nombre de la sociedad de Belice IBERO SERVICES INC, se realizaron ciertas inversiones en la filial de Islas Caimán, BCP BANK & TRUST COMPANY Ltd., cuya información era remitida por esta entidad bancaria a las oficinas en Lisboa de la matriz del grupo, Av. Fontes Pereira Melo, 19 DRC, justamente la sucursal en la que trabajarían las personas del Banco de las que el Sr. ALAVEDRA tenía tarjetas de visita).

c. Para cada uno de los productos e inversiones:

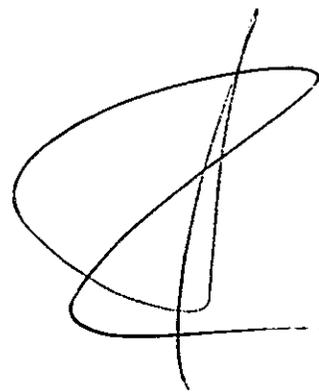
- Identificación de las personas autorizadas para operar en representación directa o indirecta de los beneficiarios finales de las cuentas u otros productos.
 - Detalle de las fechas en las que se produjeron las inversiones y, en su caso, de los reembolsos. En el caso de cuentas, extractos con todos sus movimientos.
 - Identificación de las cuentas, con sus titulares y autorizados, y entidad de la que procedieron los fondos que fueron invertidos en las cuentas o productos descritos.
 - Idéntica información respecto del destino de las cantidades reembolsadas.
- De las sociedades **BUIC TRADING MARKETING E CONSULTORIA (o CONSULTADORA) LDA y CELERI CONSULTADORA E MARKETING LDA:**
 - a. Quienes son sus socios constituyentes y los posteriores si se hubieran transmitido sus participaciones.
 - b. Quienes han sido sus gerentes o administradores.
 - c. Quienes tienen poderes para operar en nombre de las mismas.
 - d. Quienes encargaron su constitución o su activación y quienes son sus beneficiarios finales.
 - e. Qué despacho se encarga de la gestión ordinaria y a quien identifican sus responsables como beneficiario final de las sociedades.
 - f. Copia de los balances y cuentas de resultados para los ejercicios 1999 y siguientes hasta el más reciente.
 - g. Detalle de los clientes a los que hubieren facturado en los ejercicios 1999 y siguientes, con expresión de las cuentas bancarias en las que hubieran recibido los fondos.
 - h. Identificación de las cuentas bancarias de las que hubieran sido titulares con copia de los extractos de los movimientos para 1999 y siguientes.

3. Que se dirija a las Autoridades competentes de **Suiza**, Comisión Rogatoria Internacional a fin de que sea facilitada la siguiente información, referida al período 2001-2009:
- Identificación de cualquier tipo de inversión realizada o cuenta abierta en **BANQUE PRIVÉE BCP (SUISSE) S.A.** por **D. MACIÀ ALAVEDRA MONER y/o DORIS MALFEITO TORRELLA**, ya fuere de forma directa o bien a través de cualquier entidad en la que ellos fueren últimos beneficiarios (En particular, es conocido que el Sr. **ALAVEDRA** fue apoderado para abrir, operar y cerrar cuentas a nombre de la sociedad de **Belice IBERO SERVICES INC**, de la que sería último beneficiario).
 - Para cada uno de los productos e inversiones:
 - Identificación de las personas autorizadas para operar en representación directa o indirecta de los beneficiarios finales de las cuentas u otros productos.
 - Detalle de las fechas en las que se produjeron las inversiones y, en su caso, de los reembolsos. En el caso de cuentas, extractos con todos sus movimientos.
 - Identificación de las cuentas, con sus titulares y autorizados, y entidad de la que procedieron los fondos que fueron invertidos en las cuentas o productos descritos.
 - Idéntica información respecto del destino de las cantidades reembolsadas.
 - Si **D. Macia Alavedra Moner** es titular de la cuenta número **83115** de **BANCA PRIVATA EDMOND DE ROTSCCHILD**, abierta en la oficina de **Lugano** sita en **Via Ginebra, 2**, y de la cuenta número **4771419** abierta en **CREDIT SUISSE**, oficina de **Ginebra**, así como el detalle de los movimientos realizados en las mismas desde el año **1999** hasta el presente. Esta solicitud de información ha de extenderse a la posible existencia de otras cuentas en la misma entidad bancaria cuyos beneficiarios últimos sean **D. MACIÀ ALAVEDRA MONER**, **Dña. DORIS MALFEITO** y **D. LLUIS PRENAFETA GARRUSTA**.
4. Que se dirija a las Autoridades competentes de **Reino Unido**, Comisión Rogatoria a fin de obtener de **AMERICAN EXPRESS (AMERICAN EXPRESS SERVICES EUROPE Ltd., Dep. 77, Brighton, BN88 1 AH, England)**, la identificación de las tarjetas de las que sean beneficiarios **MACIÀ ALAVEDRA MONER** y **DORIS MALFEITO TORRELLA** y de las cuentas en las que son cargadas las mismas, por cuanto ello pudiera permitir la identificación de otras cuentas hasta ahora no conocidas.
5. Que se dirija a las Autoridades competentes del **Principado de Andorra**, Comisión Rogatoria a los efectos de esclarecer el papel de **BANCA REIG** en

relación con la gestión de la sociedad CELERI CONSULTADORA E MARKETING LDA, quién es su beneficiario, qué cuentas hay abiertas a nombre de la sociedad o del propio beneficiario. Así como la información policial que pueda tenerse disponible en relación con GIORGIO LOCATELLI (residencia, actividad y antecedentes).

Notifíquese la presente resolución al Ministerio Fiscal.

Así lo acuerda, manda y firma D. BALTASAR GARZÓN REAL,
MAGISTRADO-JUEZ del Juzgado Central de Instrucción nº 005 de MADRID.-
Doy fe.



DILIGENCIA.- Seguidamente se cumple lo acordado. Doy fe.-



JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID

4469

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
01000

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 ▼

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

Auto ACORDANDO CRIS A EEUU, SUIZA, PORTUGAL, REINO UNIDO Y
ANDORRA

NOTIFICACIÓN.-

En Madrid, a ocho de Marzo de dos mil diezteniendo a mi presencia al **MINISTERIO FISCAL** le notifico mediante lectura íntegra y entrega de copia literal, la resolución dictada en el procedimiento arriba referenciado en fecha haciéndole saber que contra la presente resolución cabe interponerse recurso de REFORMA en el plazo de TRES DIAS ante este Juzgado.

Enterado, se da por notificado y firma.

COPIA

7470

**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION Nº 005
MADRID**

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
GUB11

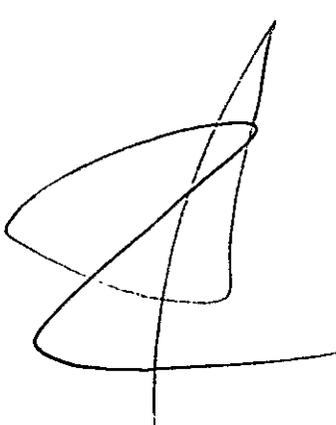
DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

**PROVIDENCIA DE EL/LA MAGISTRADO-JUEZ
D./DÑA. BALTASAR GARZON REAL**

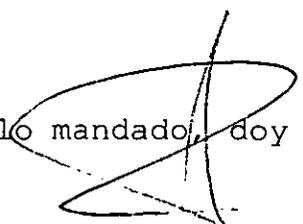
En MADRID a dieciocho de Diciembre de dos mil nueve. ✓

Se tiene por interpuesto, en tiempo y forma, por la Procuradora D^a DOLORES MARTIN CANTON, en nombre de D. MIQUEL S. ANGLADA, en nombre y representación de INMOFORUM 21, S.L., recurso de reforma contra la resolución de fecha **21.01.2010**, **por la que se acuerda la no personación de INMOFORUM 21, S.L. en las presentes actuaciones.** Hágase entrega de una copia del mismo al Ministerio Fiscal y en su caso, a las demás partes personadas para que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, aleguen por escrito lo que estimen conveniente en el plazo de los **DOS** días siguientes a su entrega y antes de finalizar dicho plazo traiganse los autos a la vista para la resolución del mencionado recurso.

Lo manda y firma su S.S., doy fé.



DILIGENCIA: Seguidamente se cumple lo mandado, doy fé.





7471

**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID**

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
01000

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

PROVIDENCIA ADMISION REC. REFORMA CONTRA AUTO 21.01.2010 NO
PERSONACION INMOFORUM 21, SL

NOTIFICACIÓN.-

En Madrid, a ocho de Marzo de dos mil diez teniendo a mi presencia al **MINISTERIO FISCAL** le notifico mediante lectura íntegra y entrega de copia literal, la resolución dictada en el procedimiento arriba referenciado en fecha haciéndole saber que contra la presente resolución cabe interponerse recurso de REFORMA en el plazo de TRES DIAS ante este Juzgado.

Enterado, se da por notificado y firma.

90005

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315 Fax: 913194731

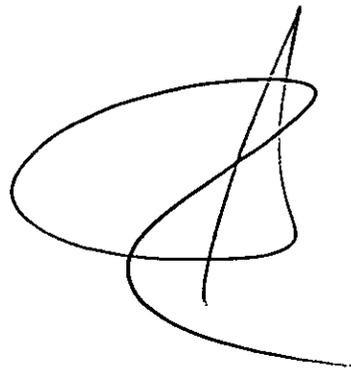
DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V
Número de Identificación Único: 28079 27 2 2009 0005023

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

DILIGENCIA DE CONSTANCIA

En MADRID a ocho de Marzo de dos mil diez

La extiendo yo, la Secretaria Judicial, para hacer constar que, por error, se ha hecho constar en la anterior providencia como fecha de la misma el día dieciocho de Diciembre de dos mil nueve, siendo la fecha correcta de dicho proveido, y como se comprueba en la copia de la notificación efectuada al Ministerio Fiscal, el día de hoy, ocho de Marzo de dos mil diez. Doy fe.-





ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID**

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
01000



7473

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

AUTO NO ACUMULACION-INHIBICION DENUNCIA A CERDANYOLA

NOTIFICACIÓN.-

En Madrid, a uno de Marzo de dos mil diez teniendo a mi presencia al **MINISTERIO FISCAL** le notifico mediante lectura íntegra y entrega de copia literal, la resolución dictada en el procedimiento arriba referenciado en fecha haciéndole saber que contra la presente resolución cabe interponerse recurso de REFORMA en el plazo de TRES DIAS ante este Juzgado.

Enterado, se da por notificado y firma.

9.3.10

725
RECURSO: 372/2009-V ✓

JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION Nº 5
AUDIENCIA NACIONAL
REF. 682
- 3 MAR 2009
HORA:

JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION Nº 5

DON ARGIMIRO VAZQUEZ SENIN, Procurador de los Tribunales y de DON LUIS ANDRES GARCIA SAEZ cuya representación acredito con la copia autorizada de escritura de poder que debidamente bastanteada y aceptada acompaño, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en Derecho, D I G O:

Que siguiendo instrucciones recibidas de mi mandante y en virtud de las facultades conferidas en el poder acreditativo de mi personalidad, por medio del presente escrito me persono en su nombre y representación en el procedimiento referenciado, en sustitución de mi compañera DOÑA SILVIA VAZQUEZ SENIN, y solicito se entiendan conmigo las sucesivas diligencias y notificaciones.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO que teniendo por presentado este escrito y por hechas las manifestaciones que contiene, se sirva acordar tener al Procurador que suscribe por personado y por parte ante ese Tribunal, en el recurso de referencia, en nombre y representación de DON LUIS ANDRES GARCIA SAEZ, en sustitución de su compañero DOÑA SILVIA VAZQUEZ SENIN, mandando se entiendan con el mismo las sucesivas diligencias y notificaciones.

Es Justicia que pido en Madrid, a cinco de Marzo de dos mil diez



726

7475

✓

JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN NÚM. CINCO
AUDIENCIA NACIONAL
- 9 MAR 2010
HCC

Diligencias Previas 372/2009-V

Juzgado Central de Instrucción núm. Cinco

AUDIENCIA NACIONAL

AL JUZGADO

1720

Doña SILVIA VAZQUEZ SENIN, Procurador de los Tribunales y de Don LUIS ANDRES GARCIA SAEZ, según consta acreditado en el procedimiento al margen referenciado, como mejor en Derecho proceda, DIGO:

Que por medio de este escrito, paso a interponer RECURSO DE REFORMA contra el Auto de 4 de marzo de 2010 que acuerda prorrogar nuevamente el secreto de las actuaciones por el plazo de un mes. Intereso la revocación de la resolución recurrida y se alce la medida acordada con arreglo a las siguientes

ALEGACIONES

El Juzgado acuerda nueva prórroga del secreto de las actuaciones reiterando los argumentos expuestos en sus anteriores resoluciones. Así, damos una vez más por reproducidas las razones contenidas en los recursos interpuestos contra esas otras resoluciones en las que fundamentábamos la improcedencia de la medida adoptada.

Se desconoce qué diligencias de investigación motivan la presente declaración de secreto, aun cuando presumimos se trata de la lectura y examen de

7476

la documentación intervenida en las entradas y registros acordadas, lo que en modo alguno justifica una investigación bajo secreto que obstaculiza extraordinariamente el ejercicio del derecho de defensa, lo que adquiere especial gravedad al estar nuestro mandante en situación de prisión preventiva.

Desde el conocimiento de los hechos y de la conducta de nuestro representado insistimos en que la medida carece de justificación.

En su virtud,

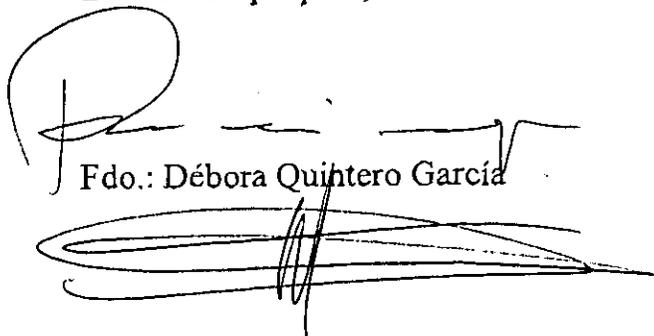
AL JUZGADO SUPPLICO: Que habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por interpuesto recurso de reforma contra el Auto de 4 de marzo de 2.010 y acuerde su revocación alzando la medida de secreto acordada.

OTROSI DIGO: El presente recurso se presenta al día siguiente hábil, antes de sus 15 horas, de conformidad a la previsión del art. 135.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de aplicación al régimen de recursos y su cómputo de plazos del orden penal, según expresa el Acuerdo de Pleno de la Sala Segunda del Tribunal Supremo de 24 de enero de 2.003 y, por todas, el Auto de esa misma Sala Segunda de 12 de febrero de 2.003.

En su virtud,

AL JUZGADO SUPPLICO: Tenga por hecha la anterior manifestación.

Es Justicia que pido, en Madrid a ocho de marzo de dos mil diez.

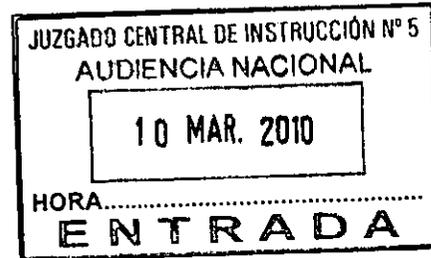

Fdo.: Débora Quintero García



**AUDIENCIA NACIONAL
SALA DE LO PENAL
SECCIÓN 004**

TELÉFONO: 91.397.32.78
FAX: 91.397.32.77

AP285
N.I.G.: 28079 22 2 2010 0000124



ROLLO DE SALA: APELACION CONTRA AUTOS 24 /2010
PROCEDIMIENTO DE ORIGEN: DILIGENCIAS PREVIAS 372 /2009
ÓRGANO DE ORIGEN: JUZGADO CENTRAL INSTRUCCION nº: 5

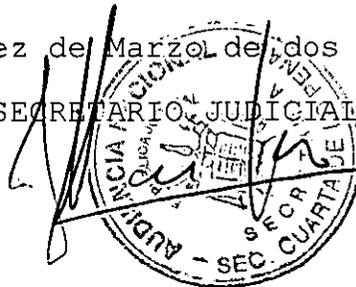
Ilmo. Sr.:

Adjunto remito a V.I. certificación de lo resuelto en el recurso de APELACION **RAA 24/10** interpuesto por LLUIS FALCON GONZALVEZ contra auto de fecha 04.12.09 prorroga secreto actuaciones dictados en las D. Previas nº 372/09.

Significo a V.I. que el recurso ha sido DESESTIMADO.

Madrid, diez de Marzo de dos mil diez

EL SECRETARIO JUDICIAL,



ILMO. SR. MAGISTRADO-JUEZ CENTRAL DE INSTRUCCIÓN CINCO.

**AUDIENCIA NACIONAL
SALA DE LO PENAL
SECCIÓN CUARTA**

**ROLLO DE APELACIÓN N°24/2010
DILIGENCIAS PREVIAS N°372/09
ORGANO DE ORIGEN: JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN N°5**

ILMAS. SRAS. MAGISTRADOS:

**D^a. ÁNGELA MURILLO BORDALLO (PRESIDENTE Y PONENTE)
D^a. TERESA PALACIOS CRIADO
D^a. CARMEN-PALOMA GONZÁLEZ PASTOR**

A U T O N° 62/10

En Madrid, a diez de marzo de 2010.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 4 de diciembre de 2009, el Juzgado Central de Instrucción n°5, en el marco de las Diligencias Previa P.A. 372/2009 V seguidas en dicho Juzgado, decretó la prórroga del secreto de las actuaciones para todas las partes personadas, a excepción del Ministerio Fiscal, por tiempo de un mes.

Contra dicha resolución, la procuradora de los Tribunales D^a. Concepción Puyol Montero en representación de **LLUIS FALCÓN GONZALVEZ**, incurso en dichas actuaciones, interpuso en escrito fechado el día 10 de diciembre de 2009, recurso de apelación, habiendo el Ministerio Fiscal en su informe de fecha 23 de diciembre interesado la desestimación del mismo.

SEGUNDO.- Remitido el testimonio de particulares deducido, tuvo entrada en la Sección Cuarta de la Sala de lo Penal el día 1 de febrero de 2010.

Formado en esa fecha el Rollo reseñado al margen, por proveído de ese mismo día se designó como Magistrada Ponente a la Ilma. Sra. D^a. Ángela Murillo Bordallo y se señaló para su deliberación y fallo el día 8 de febrero de 2010, lo que tuvo lugar, mostrando esta resolución el parecer del Tribunal.



FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Por la representación procesal de LLUIS FALCÓN GONZÁLVEZ se impugna el auto de fecha 4 de diciembre de 2009, auto recaído en las Diligencias Previas nº372/09-V de las seguidas en el Juzgado Central de Instrucción nº5.

El causídico del recurrente discrepó con el parecer del Ilmo. Sr. Magistrado-Juez Instructor, que en su auto combatido decreta la prórroga del secreto de las actuaciones por un mes más, mediante una resolución que *"no contiene la más mínima documentación ni fundamentación sobre la necesidad y motivos para acordar la prórroga de dicha medida, más que una genérica alusión a la protección de la justicia"*, ni explícita ni por asomo, en base a qué indicios o motivo considera que de no prorrogarse el secreto de las actuaciones, se verían amenazados seriamente los intereses de la justicia.

En definitiva, la Sra. procuradora de FALCÓ GONZÁLVEZ considera que con tal forma de proceder se ha incumplido, por parte del Instructor la obligación que le atañe de motivar suficientemente las resoluciones, vulnerando lo dispuesto en el artículo 24.1 de nuestra Constitución española.

SEGUNDO.- Carece de razón la Sra. procuradora que de tal forma argumenta.

Los autos mediante los cuales el Instructor decreta el secreto de las actuaciones tienen como única finalidad privar a las partes personadas, excepto al Ministerio Fiscal del conocimiento de las labores investigatorias y diligencias de esa naturaleza, que se estén llevando a cabo, para evitar que dicho conocimiento pueda obstaculizar e incluso impedir el éxito de la causa que se persigue.

Por ello, si el Juez expusiera los indicios con los que cuenta y los motivos en los que se basa para acordar la medida, el secreto así decretado sería un "secreto a voces".

Así que el auto combatido no puede, por su propia naturaleza, contener más información que la que en el mismo se plasma.

En base a todo lo expuesto, **el Tribunal ACUERDA,**

PARTE DISPOSITIVA

DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora de los Tribunales D^a. Concepción Puyol Montero en nombre y representación de **D. LLUIS FALCÓN GONZÁLVIZ**, contra el auto de fecha 4 de diciembre de 2009 dictado por el Juzgado Central de Instrucción nº5 en las Diligencias Previas nº372/09 que decreta la prórroga del secreto de las presentes actuaciones para todas las partes personadas, a excepción del Ministerio Fiscal, por tiempo de un mes y confirmando dicha resolución en su integridad.

Notifíquese la presente resolución a las partes y a sus representaciones procesales con las indicaciones que establece el art. 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Contra el presente Auto no cabe interponer recurso alguno.

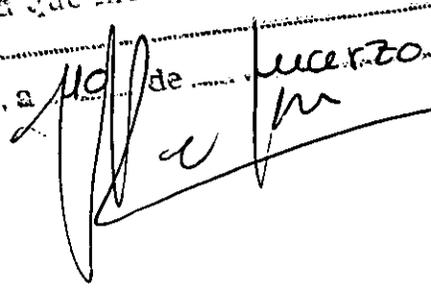
Así por este Auto, lo acuerdan, mandan y firman las Ilmas. Sras. Magistrados reseñadas al margen. Doy fe.

DILIGENCIA: Seguidamente se cumple lo acordado. Doy fe.

SECRETARÍA GENERAL DE LA AUDIENCIA
CON SEDE EN MADRID

DOY FE. Que los anteriores..... tres..... foto
selladas y rubricadas, se corresponden exactamente
original reproducido a que me remito y que aparece... N.A.A. ...

24/10.....
Madrid, a 14 de marzo de 2010



La prórroga del secreto de las actuaciones no está prevista en la LECrim, pero viene siendo aceptada por nuestra jurisprudencia en supuestos muy excepcionales con la finalidad de *asegurar la protección del valor constitucional de la justicia.*

Esta protección suprema que se realiza de la "justicia" es directamente proporcional al menoscabo que se ejerce contra el derecho a la defensa que ostenta todo imputado desde el inicio y durante todo el proceso, razón por la cual debe acordarse el secreto de las actuaciones cuando sea totalmente imprescindible y necesario para llevar la investigación, y estar suficientemente motivado y justificado.

SEGUNDA.- El secreto de las actuaciones es una medida sumamente excepcional, por lo que su aplicación debe ser muy restrictiva puesto que siempre, aunque sea formalmente, incide negativamente en el derecho de defensa de los imputados.

Jurisprudencia pacífica tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, exige que el Auto que acuerde el secreto (o la prórroga del secreto) de las actuaciones éste suficientemente motivado, motivación que servirá no sólo para conocer las razones utilizadas por el Instructor para dictar la medida, sino también para permitir un posible control judicial por el órgano superior que pueda revisarla, pues de no ser así se está imposibilitando, y por tanto vulnerando, el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (artículo 24.1 CE) y a un proceso con todas las garantías (artículo 24.2 CE), los cuales están directamente conectados con otros derechos procesales, tales como el derecho a la defensa y a la contradicción.

Dicho lo anterior, no puede entenderse que el Auto que mediante el presente escrito se recurre tenga la motivación exigida por nuestros dos Altos Tribunales, pues carece del más mínimo argumento o fundamentación sobre la necesidad de acordar la prórroga del secreto de las actuaciones, haciendo una remisión total a los razonamientos jurídicos recogidos en el Auto de fecha 22 de enero de 2010, resolviendo el recurso de reforma interpuesto contra el Auto de prórroga de secreto de fecha 4 de diciembre de 2009.

Dicho Auto realiza una alusión totalmente genérica a la protección del valor de la justicia (y dicho sea de paso utilizando la misma argumentación que en los anteriores autos de prórroga) La exigencia de motivación alcanza a la exteriorización de las razones que reclaman el sacrificio del derecho de defensa (art. 24.2CE) por cuenta el secreto instructoria cercena el derecho a conocer la instrucción y, en definitiva, el derecho a intervenir en la misma, dotando al

derecho de defensa de un contenido material; de lo contrario, este derecho constitucional queda limitado al alcance de una proclama retórica. La apelación genérica, con carácter justificativo, al valor de la justicia no cumple las exigencias de motivación, porque en tal caso no se está invocando un valor constitucional sino, por el contrario, un concepto jurídico indeterminado en cercenación de derechos jurisdiccionales consagrados en el artículo 24.CE. En este contexto, el secreto de actuaciones intrapartes abandona su carácter excepcional y subsidiario para convertirse en el principio que, con carácter ordinario, preside y domina la instrucción en el ocultismo.

TERCERA.- Las presentes diligencias provienen de una investigación secreta que se remonta en el tiempo, y que, finalmente, desembocó en la detención de mi representado y otros imputados, seguidas de entradas y registros en domicilios particulares, despachos, oficinas públicas y Ayuntamientos, el pasado 27 de octubre de 2009. Por lo que, una vez obra en poder del Instructor toda la documentación incautada, carece de sentido que "para asegurar la protección del valor constitucional de la justicia" siga el secreto de las actuaciones.

Esta parte entiende que no existe riesgo de poner en peligro la investigación, pues no existe la posibilidad de destrucción u ocultación de pruebas, o semejantes que puede dar ocasión a interferencias o manipulaciones dirigidas a obstaculizar la investigación en su objetivo de averiguación de la verdad de los hechos, pues toda la documentación obra en manos del Juzgado. Por consiguiente, el levantamiento del secreto de las actuaciones significaría que las partes tendrían acceso a la documentación incautada ya analizada y el resto que queda por analizar se iría desglosando en la causa una vez analizada, por lo que no creemos que ello pueda entorpecer de manera alguna la investigación y sí, por contra, se aquietaría el menoscabo al derecho a la defensa de los imputados.

Por todo ello, solicitamos a la Ilma. Sala Penal de la Audiencia Nacional que revoque el Auto que aquí se recurre, por ser nulo de pleno derecho por la falta de motivación y decrete el alzamiento del secreto de las actuaciones por los argumentos anteriormente esgrimidos.

En méritos de cuanto antecede,

2484

AL JUZGADO SUPPLICO que, habiendo por presentado este escrito se sirva admitirlo, teniendo por interpuesto **RECURSO DE APELACION** contra el Auto de fecha 1 de marzo de 2010, y tras los trámites legales oportunos, se sirva remitir las actuaciones a la Sala Penal de la Ilma. Audiencia Nacional, para su resolución y fallo.

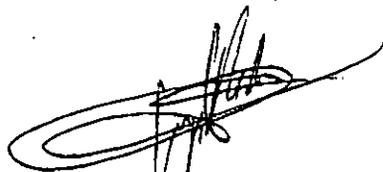
OTROSI DIGO que, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 766.3 LECrim vigente, y además del Auto recurrido, se señalan los siguientes particulares:

- Auto de fecha 6 de noviembre de 2009
- Auto de fecha 4 de diciembre de 2009
- Auto de fecha 4 de enero de 2010
- Auto de fecha 22 de enero de 2010
- Auto de fecha 4 de febrero
- Auto de fecha 1 de marzo de 2010

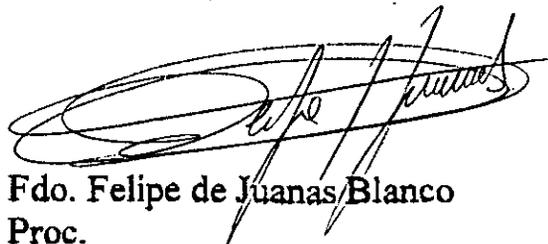
OTROSI SUPPLICO que, tenga por designados los particulares para su testimonio y unión al recurso de apelación formulado por esta parte.

A LA SALA SUPPLICO que, tras los trámites legales oportunos, se sirva estimar el **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto y, en consecuencia, revoque el Auto recurrido y acuerde levantar el secreto de las actuaciones.

En Madrid, a 10 de marzo de 2010



Fdo. Josep Riba Ciurana
Ldp.



Fdo. Felipe de Juanas Blanco
Proc.

7484

AL JUZGADO SUPPLICO que, habiendo por presentado este escrito se sirva admitirlo, teniendo por interpuesto **RECURSO DE APELACION** contra el Auto de fecha 1 de marzo de 2010, y tras los trámites legales oportunos, se sirva remitir las actuaciones a la Sala Penal de la Ilma. Audiencia Nacional, para su resolución y fallo.

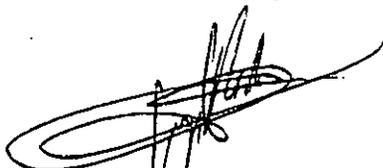
OTROSI DIGO que, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 766.3 LECrim vigente, y además del Auto recurrido, se señalan los siguientes particulares:

- Auto de fecha 6 de noviembre de 2009
- Auto de fecha 4 de diciembre de 2009
- Auto de fecha 4 de enero de 2010
- Auto de fecha 22 de enero de 2010
- Auto de fecha 4 de febrero
- Auto de fecha 1 de marzo de 2010

OTROSI SUPPLICO que, tenga por designados los particulares para su testimonio y unión al recurso de apelación formulado por esta parte.

A LA SALA SUPPLICO que, tras los trámites legales oportunos, se sirva estimar el **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto y, en consecuencia, revoque el Auto recurrido y acuerde levantar el secreto de las actuaciones.

En Madrid, a 10 de marzo de 2010



Fdo. Josep Riba Ciurana
Ldo.



Fdo. Felipe de Juanas Blanco
Proc.

Juzgado Central Instrucción Nº 5
Audiencia Nacional
PA 372/2009-V
MADRID

JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN Nº 5	
AUDIENCIA NACIONAL	
10 MAR. 2010	
HORA.....	12:40
ENTRADA	

FELIPE JUANAS BLANCO
PROCURADOR DE LOS TRIBUNALES
CONSTANCIA, 22 BAJO
28002 MADRID
TELÉFONO 91 562 25 95

748

746

AL JUZGADO

1210 **D. FELIPE DE JUANAS BLANCO**, Procurador de los Tribunales y de **D. BARTOMEU MUÑOZ CALVET**, según tengo acreditado en los autos arriba referenciados, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, **DIGO**:

Que en fecha de 8 de marzo de 2010 ha sido notificado a esta representación Auto de fecha 1 de marzo de 2010, por la que se desestima los recursos de reforma interpuestos por la representación procesal de D. Luis Andrés García Sáez, D. José Sigla Barceló, D. Manuel Dobarco Touriño y D. Bartomeu Muñoz Calvet (que por error se omite en la referida resolución) contra el Auto de prórroga de las actuaciones de fecha 4 de enero de 2010, y confirma en todos los extremos la resolución recurrida. Que no encontrando el contenido del mismo ajustado a Derecho, pasamos a interponer **RECURSO DE APELACIÓN** contra dicha resolución, de conformidad a lo dispuesto en los 212, 216, 217, 766 y concordantes de la LECrim, que pasamos a exponer a través de las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.- El Auto que mediante el presente recurso de apelación se recurre, desestima los recursos de reforma interpuestos contra el Auto de prórroga de secreto de las actuaciones de fecha 4 de enero de 2010 por las representaciones de D. Luis Andres García Sáez y D. José Sigla Barceló, D. Manuel Dobarco Touriño y ésta misma se adhirió.

Dicho Auto confirma la resolución recurrida en todos sus extremos y da por reproducidos los razonamientos jurídicos recogidos en el Auto de fecha 22 de enero de 2010 que resuelve el recurso de reforma interpuesto contra el Auto de prórroga de secreto de las actuaciones de fecha 4 de diciembre de 2009.

La prórroga del secreto de las actuaciones no está prevista en la LECrim, pero viene siendo aceptada por nuestra jurisprudencia en supuestos muy excepcionales con la finalidad de *asegurar la protección del valor constitucional de la justicia.*

Esta protección suprema que se realiza de la "justicia" es directamente proporcional al menoscabo que se ejerce contra el derecho a la defensa que ostenta todo imputado desde el inicio y durante todo el proceso, razón por la cual debe acordarse el secreto de las actuaciones cuando sea totalmente imprescindible y necesario para llevar la investigación, y estar suficientemente motivado y justificado.

SEGUNDA.- El secreto de las actuaciones es una medida sumamente excepcional, por lo que su aplicación debe ser muy restrictiva puesto que siempre, aunque sea formalmente, incide negativamente en el derecho de defensa de los imputados.

Jurisprudencia pacífica tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, exige que el Auto que acuerde el secreto (o la prórroga del secreto) de las actuaciones éste suficientemente motivado, motivación que servirá no sólo para conocer las razones utilizadas por el Instructor para dictar la medida, sino también para permitir un posible control judicial por el órgano superior que pueda revisarla, pues de no ser así se está imposibilitando, y por tanto vulnerando, el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (artículo 24.1 CE) y a un proceso con todas las garantías (artículo 24.2 CE), los cuales están directamente conectados con otros derechos procesales, tales como el derecho a la defensa y a la contradicción.

Dicho lo anterior, no puede entenderse que el Auto que mediante el presente escrito se recurre tenga la motivación exigida por nuestros dos Altos Tribunales, pues carece del más mínimo argumento o fundamentación sobre la necesidad de acordar la prórroga del secreto de las actuaciones, haciendo una remisión total a los razonamientos jurídicos recogidos en el Auto de fecha 22 de enero de 2010, resolviendo el recurso de reforma interpuesto contra el Auto de prórroga de secreto de fecha 4 de diciembre de 2009.

Dicho Auto realiza una alusión totalmente genérica a la protección del valor de la justicia (y dicho sea de paso utilizando la misma argumentación que en los anteriores autos de prórroga). La exigencia de motivación alcanza a la exteriorización de las razones que reclaman el sacrificio del derecho de defensa (art. 24.2CE) por el contrario, el secreto instructorio cercena el derecho a conocer la instrucción y, en definitiva, el derecho a intervenir en la misma,

dotando al derecho de defensa de un contenido material; de lo contrario, este derecho constitucional queda limitado al alcance de una proclama retórica. La apelación genérica, con carácter justificativo, al valor de la justicia no cumple las exigencias de motivación, porque en tal caso no se está invocando un valor constitucional sino, por el contrario, un concepto jurídico indeterminado en cercenación de derechos jurisdiccionales consagrados en el artículo 24.CE. En este contexto, el secreto de actuaciones intrapartes abandona su carácter excepcional y subsidiario para convertirse en el principio que, con carácter ordinario, preside y domina la instrucción en el ocultismo.

TERCERA.- Las presentes diligencias provienen de una investigación secreta que se remonta en el tiempo, y que finalmente desembocó en las detenciones de algunos de los imputados (entre ellos mi mandante), seguidas de entradas y registros en domicilios particulares, despachos, oficinas públicas y Ayuntamientos, el pasado 27 de octubre de 2009. Por lo que, una vez obra en poder del Instructor toda la documentación incautada, carece de sentido que “para asegurar la protección del valor constitucional de la justicia” siga el secreto de las actuaciones.

Esta parte entiende que no existe riesgo de poner en peligro la investigación, pues no existe la posibilidad de destrucción u ocultación de pruebas, o semejantes que puede dar ocasión a interferencias o manipulaciones dirigidas a obstaculizar la investigación en su objetivo de averiguación de la verdad de los hechos, pues toda la documentación obra en manos del Juzgado. Por consiguiente, el levantamiento del secreto de las actuaciones significaría que las partes tendrían acceso a la documentación incautada ya analizada y el resto que queda por analizar se iría desglosando en la causa una vez analizada, por lo que no creemos que ello pueda entorpecer de manera alguna la investigación y sí, por contra, se aquietaría el menoscabo al derecho a la defensa de los imputados.

Por todo ello, solicitamos a la Ilma. Sala Penal de la Audiencia Nacional que revoque el Auto que aquí se recurre, por ser nulo de pleno derecho por la falta de motivación y decrete el alzamiento del secreto de las actuaciones por los argumentos anteriormente esgrimidos.

En méritos de cuanto antecede,

AL JUZGADO SUPPLICO que, habiendo por presentado este escrito se sirva admitirlo, teniendo por interpuesto **RECURSO DE APELACION** contra el Auto de fecha 1 de marzo de 2010, y tras los trámites legales oportunos, se sirva remitir las actuaciones a la Sala Penal de la Ilma. Audiencia Nacional, para su resolución y fallo.

OTROSI DIGO que, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 766.3 LECrim vigente, y además del Auto recurrido, se señalan los siguientes particulares:

- Auto de fecha 6 de noviembre de 2009
- Auto de fecha 4 de diciembre de 2009
- Auto de fecha 4 de enero de 2010
- Auto de fecha 22 de enero de 2010
- Auto de fecha 4 de febrero
- Auto de fecha 1 de marzo de 2010

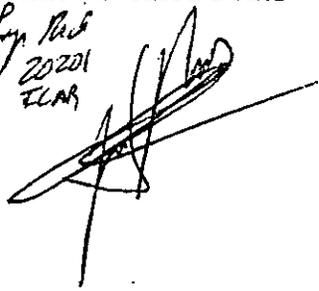
OTROSI SUPPLICO que, tenga por designados los particulares para su testimonio y unión al recurso de apelación formulado por esta parte.

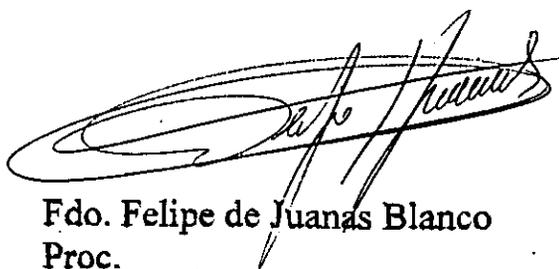
A LA SALA SUPPLICO que, tras los trámites legales oportunos, se sirva estimar el **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto y, en consecuencia, revoque el Auto recurrido y acuerde levantar el secreto de las actuaciones.

En Madrid, a 10 de marzo de 2010

Per mi còpia
Fdo. Fermín Morales Prats

Ldo.

F. Prats
20201
ELAR



Fdo. Felipe de Juanas Blanco
Proc.

Juzgado Central Instrucción Nº 5
Audiencia Nacional
PA 372/2009-V
MADRID

JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN Nº 5 AUDIENCIA NACIONAL
10 MAR. 2010
HORA <u>12:40</u>
ENTRADA

FELIPE JUANAS BLANCO
PROCURADOR DE LOS TRIBUNALES
CONSTANCIA, 22 BAJO
28002.MADRID
TELÉFONO 91 562 25 95

745

7489

AL JUZGADO

¹²¹⁰ D. FELIPE DE JUANAS BLANCO, Procurador de los Tribunales y de D. BARTOMEU MUÑOZ CALVET, según tengo acreditado en los autos arriba referenciados, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que en fecha de 8 de marzo de 2010 ha sido notificado a esta representación Auto de fecha 4 de marzo de 2010, mediante el cual se acuerda prorrogar el secreto de las presentes actuaciones un mes más, y no encontrando el contenido del mismo ajustado a Derecho, pasamos a interponer **RECURSO DE REFORMA** contra dicha resolución, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 211, 216, 217 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, el cual pasamos a fundamentar a través de las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.- El Auto que mediante el presente recurso de reforma se recurre, acuerda prorrogar el secreto de las presentes actuaciones por el plazo de un mes más, siendo con ésta ya la cuarta vez que se prorroga el secreto de las presentes diligencias desde que se dirigiera el proceso contra mi representado en fecha de 27 de octubre de 2009, después de una investigación secreta iniciada hace varios años y derivada, según parece, de otra anterior.

La prórroga del secreto de las actuaciones no está prevista en la LECrim, pero viene siendo aceptada por nuestra jurisprudencia en supuestos muy excepcionales con la finalidad de *asegurar la protección del valor constitucional de la justicia*.

Esta protección suprema que se realiza de la "justicia" es directamente proporcional al menoscabo que se ejerce contra el derecho a la defensa que ostenta todo imputado desde el inicio y durante todo el proceso, razón por la cual debe acordarse el secreto de las actuaciones cuando sea totalmente

imprescindible y necesario para llevar la investigación, y estar suficientemente motivado y justificado.

SEGUNDA.- El secreto de las actuaciones es una medida sumamente excepcional, por lo que su aplicación debe ser muy restrictiva puesto que siempre, aunque sea formalmente, incide negativamente en el derecho de defensa de los imputados.

Jurisprudencia pacífica tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, exige que el Auto que acuerde el secreto (o la prórroga del secreto) de las actuaciones éste suficientemente motivado, motivación que servirá no sólo para conocer las razones utilizadas por el Instructor para dictar la medida, sino también para permitir un posible control judicial por el órgano superior que pueda revisarla, pues de no ser así se está imposibilitando, y por tanto vulnerando, el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (artículo 24.1 CE) y a un proceso con todas las garantías (artículo 24.2 CE), los cuales están directamente conectados con otros derechos procesales, tales como el derecho a la defensa y a la contradicción.

Dicho lo anterior, no puede entenderse que el Auto que mediante el presente escrito se recurre tenga la motivación exigida por nuestros dos Altos Tribunales, pues carece del más mínimo argumento o fundamentación sobre la necesidad de acordar la prórroga del secreto de las actuaciones, haciendo una alusión totalmente genérica a la protección del valor de la justicia (y dicho sea de paso utilizando la misma argumentación que en los anteriores autos de prórroga) La exigencia de motivación alcanza a la exteriorización de las razones que reclaman el sacrificio del derecho de defensa (art. 24.2CE) por cuenta el secreto instructoria cercena el derecho a conocer la instrucción y, en definitiva, el derecho a intervenir en la misma, dotando al derecho de defensa de un contenido material; de lo contrario, este derecho constitucional queda limitado al alcance de una proclama retórica.

La apelación genérica, con carácter justificativo, al valor de la justicia no cumple las exigencias de motivación, porque en tal caso no se está invocando un valor constitucional sino, por el contrario, un concepto jurídico indeterminado en cercenación de derechos jurisdiccionales consagrados en el artículo 24.CE. En este contexto, el secreto de actuaciones intrapartes abandona su carácter excepcional y subsidiario para convertirse en el principio que, con carácter ordinario, preside y domina la instrucción en el ocultismo.

2009

TERCERA.- Las presentes diligencias provienen de una investigación secreta que se remonta a varios años atrás, que finalmente desembocó en las detenciones de algunos de los imputados seguidas de entradas y registros en domicilios particulares, despachos, oficinas públicas y Ayuntamientos, el pasado 27 de octubre de 2009. Por lo que, una vez obra en poder del Instructor toda la documentación incautada, carece de sentido que "para asegurar la protección del valor constitucional de la justicia" siga el secreto de las actuaciones.

Esta parte entiende que no existe riesgo de poner en peligro la investigación, pues no existe la posibilidad de destrucción u ocultación de pruebas, o semejantes que puede dar ocasión a interferencias o manipulaciones dirigidas a obstaculizar la investigación en su objetivo de averiguación de la verdad de los hechos, pues toda la documentación obra en manos del Juzgado. Por consiguiente, el levantamiento del secreto de las actuaciones significaría que las partes tendrían acceso a la documentación incautada ya analizada y el resto que queda por analizar se iría desglosando en la causa una vez analizada, por lo que no creemos que ello pueda entorpecer de manera alguna la investigación y sí, por contra, se aquietaría el menoscabo al derecho a la defensa de los imputados.

Por todo ello, solicitamos al Ilmo. Instructor que revoque el Auto que aquí se recurre, por ser nulo de pleno derecho por la falta de motivación y decrete el alzamiento del secreto de las actuaciones por los argumentos anteriormente esgrimidos.

En su virtud,

AL JUZGADO SUPlico que, habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y teniendo por presentado en tiempo y forma Recurso de Reforma contra el Auto de fecha 4 de marzo de 2010, notificado a esta parte en fecha de 8 de marzo de 2008, y en su virtud acuerde dejar sin efecto el Auto de 4 de marzo de 2010 y decrete el levantamiento del secreto de las actuaciones.

En Madrid, a 10 de marzo de 2010

Per mi companya
Fdo. Fermín Morales Prats
Ldo.

Fermin Morales Prats
20/03/10
L.M.P.

Felipe de Juanas Blanco
Fdo. Felipe de Juanas Blanco
Proc.

Juzgado Central Instrucción Nº 5
Audiencia Nacional
PA 372/2009-V
MADRID

744

JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN Nº 5 AUDIENCIA NACIONAL 10. MAR. 2010 HORA: 12 h 10' ENTRADA
--

FELIPE JUANAS BLANCO
PROCURADOR DE LOS TRIBUNALES
CONSTANCIA, 22 BAJO
28002-MADRID
TELÉFONO 91 562 25 95

7492

AL JUZGADO

1210 D. FELIPE DE JUANAS BLANCO, Procurador de los Tribunales y de D. MANUEL DOBARCO TOURIÑO, según tengo ya acreditado en los autos arriba referenciados, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que en fecha de 8 de marzo de 2010 ha sido notificado a esta representación Auto de fecha 4 de marzo de 2010, por el que se acuerda prorrogar el secreto de las presentes actuaciones un mes más, y no encontrando el contenido del mismo ajustado a Derecho, pasamos a interponer **RECURSO DE REFORMA** contra dicha resolución, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 211, 216, 217 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, el cual pasamos a fundamentar a través de las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.- El Auto que mediante el presente recurso de reforma se recurre, acuerda prorrogar el secreto de las presentes actuaciones por el plazo de un mes más, siendo con ésta ya la cuarta vez que se prorroga el secreto de las presentes diligencias desde que se dirigiera el proceso contra mi representado en fecha de 27 de octubre de 2009, después de una investigación secreta iniciada hace varios años y derivada, según parece, de otra anterior.

La prórroga del secreto de las actuaciones no está prevista en la LECrim, pero viene siendo aceptada por nuestra jurisprudencia en supuestos muy excepcionales con la finalidad de *asegurar la protección del valor constitucional de la justicia*.

Esta protección suprema que se realiza de la "justicia" es directamente proporcional al menoscabo que se ejerce contra el derecho a la defensa que ostenta todo imputado desde el inicio y durante todo el proceso, razón por la cual debe acordarse el secreto de las actuaciones cuando sea totalmente imprescindible y necesario para llevar la investigación, y estar suficientemente motivado y justificado.

SEGUNDA.- El secreto de las actuaciones es una medida sumamente excepcional, por lo que su aplicación debe ser muy restrictiva puesto que siempre, aunque sea formalmente, incide negativamente en el derecho de defensa de los imputados.

Jurisprudencia pacífica tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, exige que el Auto que acuerde el secreto (o la prórroga del secreto) de las actuaciones éste suficientemente motivado, motivación que servirá no sólo para conocer las razones utilizadas por el Instructor para dictar la medida, sino también para permitir un posible control judicial por el órgano superior que pueda revisarla, pues de no ser así se está imposibilitando, y por tanto vulnerando, el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (artículo 24.1 CE) y a un proceso con todas las garantías (artículo 24.2 CE), los cuales están directamente conectados con otros derechos procesales, tales como el derecho a la defensa y a la contradicción.

Dicho lo anterior, no puede entenderse que el Auto que mediante el presente escrito se recurre tenga la motivación exigida por nuestros dos Altos Tribunales, pues carece del más mínimo argumento o fundamentación sobre la necesidad de acordar la prórroga del secreto de las actuaciones, haciendo una alusión totalmente genérica a la protección del valor de la justicia (y dicho sea de paso utilizando la misma argumentación que en los anteriores autos de prórroga)

La exigencia de motivación alcanza a la exteriorización de las razones que reclaman el sacrificio del derecho de defensa (art. 24.2CE) por cuenta el secreto instructoria cercena el derecho a conocer la instrucción y, en definitiva, el derecho a intervenir en la misma, dotando al derecho de defensa de un contenido material; de lo contrario, este derecho constitucional queda limitado al alcance de una proclama retórica.

La apelación genérica, con carácter justificativo, al valor de la justicia no cumple las exigencias de motivación, porque en tal caso no se está invocando un valor constitucional sino, por el contrario, un concepto jurídico indeterminado en cercenación de derechos jurisdiccionales consagrados en el artículo 24.CE. En este contexto, el secreto de actuaciones intrapartes abandona su carácter excepcional y subsidiario para convertirse en el principio que, con carácter ordinario, preside y domina la instrucción en el ocultismo.

TERCERA.- Las presentes diligencias provienen de una investigación secreta que se remonta tiempo atrás, que finalmente desembocó en las detenciones de algunos de los imputados seguidas de entradas y registros en domicilios particulares, despachos, oficinas públicas y Ayuntamientos, el pasado 27 de octubre de 2009.

Por lo que, una vez obra en poder del Instructor toda la documentación incautada, carece de sentido que "para asegurar la protección del valor constitucional de la justicia" siga el secreto de las actuaciones. Esta parte entiende que no existe riesgo de poner en peligro la investigación, pues no existe la posibilidad de destrucción u ocultación de pruebas, o semejantes que puede dar ocasión a interferencias o manipulaciones dirigidas a obstaculizar la investigación en su objetivo de averiguación de la verdad de los hechos, pues toda la documentación obra en manos del Juzgado.

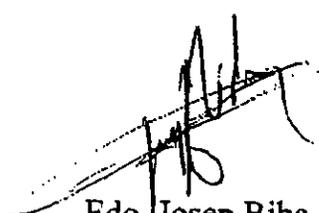
Por consiguiente, el levantamiento del secreto de las actuaciones significaría que las partes tendrían acceso a la documentación incautada ya analizada y el resto que queda por analizar se iría desglosando en la causa una vez analizada, por lo que no creemos que ello pueda entorpecer de manera alguna la investigación y sí, por contra, se aquietaría el menoscabo al derecho a la defensa de los imputados.

Por todo ello, solicitamos al Ilmo. Instructor que revoque el Auto que aquí se recurre, por ser nulo de pleno derecho por la falta de motivación y decrete el alzamiento del secreto de las actuaciones por los argumentos anteriormente esgrimidos.

En su virtud,

AL JUZGADO SUPlico que, habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y teniendo por presentado en tiempo y forma Recurso de Reforma contra el Auto de fecha 4 de marzo de 2010, notificado a esta parte en fecha de 8 de marzo de 2008, y en su virtud acuerde dejar sin efecto el Auto de 4 de marzo de 2010 y decrete el levantamiento del secreto de las actuaciones.

En Madrid, a 10 de marzo de 2010


Fdo. Josep Riba Ciurana
Ldo.

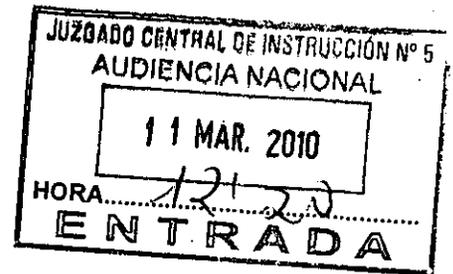

Fdo. Felipe de Juanas Blanco Ldo.
Proc.

Diligencias Previas 372/2009-V

Juzgado Central de Instrucción núm. Cinco

AUDIENCIA NACIONAL

768



7495

AL JUZGADO PARA LA SALA

1720

Doña SILVIA VAZQUEZ SENIN, Procurador de los Tribunales y de Don LUIS ANDRES GARCIA SAEZ, según consta acreditado en el procedimiento al margen referenciado, como mejor en Derecho proceda, DIGO:

Que por medio de este escrito, paso a interponer RECURSO DE APELACION contra el Auto de 1 de marzo de 2010 que confirma el de 4 de enero de 2009, por el que se acordaba prorrogar el secreto de las actuaciones por el plazo de un mes. Interesamos la revocación de las resoluciones recurridas y se alce la medida acordada con arreglo a las siguientes

ALEGACIONES

El Juzgado desestima nuestra solicitud a fin de que se alce la medida de secreto que viene prorrogándose mes a mes desde el año 2007 sin ofrecer mayor razonamiento que el de la supuesta necesidad de no entorpecer la actuación de la Policía Judicial (así lo indica el Juzgado en su reciente Auto de 4 de marzo de 2010).

7696

Dicha actuación parece concretarse en la lectura de la documentación intervenida en las empresas en las que se practicaron entradas y registros (así se infiere del Auto del Juzgado de 8 de marzo de 2.010 que alude al clonado de efectos informáticos intervenidos en la sede de las empresas Poliafers y Proinosa), acaso ya no referida a los hechos investigados y acotados ya desde los Informes de la ONIF del año 2.006 y que fueron objeto de concreta imputación, motivando la práctica de múltiples declaraciones, entre otras diligencias de investigación ya practicadas según el propio Juzgado ha ido poniendo de manifiesto en las escasas resoluciones notificadas, como las comisiones rogatorias dirigidas a distintos países en solicitud de información bancaria o de otra naturaleza o la intervención judicial de la empresa municipal Gramepark.

Se trata, así, al parecer, del examen de documentación incautada en distintas sedes empresariales, ajena, por demás, a nuestro mandante Don Luís Andrés García Sáez, de documentación conocida ya en cualquier caso por sus titulares (para los que, en consecuencia, no es información secreta ni tiene sentido que se investigue bajo secreto bajo la consideración que existe riesgo de entorpecimiento de la labor de investigación), resultando imposible, por lo tanto, sostener con un mínimo fundamento que existe la posibilidad de pérdida de la información obtenida u obstaculización de la labor realizada por la policía judicial.

En definitiva, parece mantenerse el secreto por si de esa lectura resultare la necesidad de investigar nuevos hechos no conocidos hasta la fecha y bajo la genérica consideración, a nuestro juicio infundada, que ante esa eventualidad pudiere verse entorpecida la actuación judicial.

Desde luego discrepamos de una tal consideración, más si tal cosa fuere, habrá de convenirse que procede cuando menos alzar parcialmente el secreto de las actuaciones respecto de los hechos ya conocidos e investigados y que fueron objeto de concreta imputación e interrogatorio en sede policial y judicial a los distintos imputados y significadamente a nuestro mandante, y respecto de la documentación referida a esos hechos que haya sido ya examinada, a fin de permitir a las partes desplegar en toda su extensión el derecho de defensa que les asiste, lo que adquiere especial relevancia respecto de Don Luís Andrés García Sáez, toda vez que sigue el mismo, como es sabido, en situación de prisión preventiva bajo la gratuita afirmación que su libertad puede obstaculizar una investigación que, a día de hoy, según resulta de las últimas notificaciones del Juzgado, parece tener por objeto la lectura y examen de diversa documentación y efectos intervenidos cuyos titulares están, como así debe ser, en situación de libertad (lo que impone sin duda la necesidad de acordar también y sin mayor dilación la libertad de nuestro mandante, solicitud que hemos realizado en reiteradas ocasiones, la última de ellas mediante recurso de apelación presentado ante esta Ilma. Sala pendiente todavía de resolución).

La actual situación personal de Don Luís Andrés García Sáez produce verdadero estupor y desconcierto y exige como primera medida alzar, aun cuando sea solo parcialmente, el secreto de las actuaciones a fin que pueda desplegar en toda su extensión el derecho de defensa que le asiste respecto de la imputación y los hechos que motivaron su ingreso en prisión, referidos a operaciones concretas ya investigadas por el Juzgado (insistimos, perfectamente conocidas ya desde los informes de la ONIF del año 2.006), que debe poder rebatir con pleno conocimiento de lo actuado, sin que por ello pueda ni vaya a verse entorpecida la labor de la policía científica, referida al examen y estudio de documentación intervenida en la sede de distintas empresas, acaso atinente a hechos ajenos a los que vienen siendo objeto de este procedimiento.

Manténgase, pues, el secreto respecto de esa documentación todavía no examinada, más álcese en cuanto se refiera a las operaciones urbanísticas y empresariales que fueron objeto de concreta imputación a nuestro mandante y motivaron su ingreso en prisión.

Nos referimos a las operaciones urbanísticas de los municipios de Santa Coloma de Gramanet (proyecto de construcción de un centro terciario y residencial en la Avda. de la Pallaresa), Sant Andreu de Llavaneres (convenio urbanístico suscrito con la entidad Niesma Corporació, S.L.) y operaciones entre particulares y empresas en relación a la adquisición de derechos de edificación en el frente marítimo de Badalona, así como a las pocas adjudicaciones de contratos de la empresa pública Gramepark (hoy administrada judicialmente) a las que se refería el Auto del Juzgado de 30 de octubre de 2.009 por el que se acordó la prisión preventiva de Don Luis Andrés García Sáez y otros imputados.

Dichas operaciones (salvo las referidas a las adjudicaciones de contratos de la empresa pública municipal de Santa Coloma de Gramanet) aparecen, como decimos, profusamente descritas en los Informes emitidos por funcionarios de la ONIF en funciones de auxilio judicial, informes números 6, 7, 11, 13, 15, 16 y 17 emitidos en el marco de las diligencias previas 222/06 de ese Juzgado Central de Instrucción núm. 5, incorporados a las presentes actuaciones.

En su virtud,

AL JUZGADO PARA LA SALA SUPPLICO: Que habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por interpuesto recurso de apelación contra el Auto de 1 de marzo de 2010, que confirma el de 4 de enero de 2010, y acuerde su revocación alzando la medida de secreto acordada. Subsidiariamente, para el caso de no ser estimada nuestra principal petición,

acuerde alzar parcialmente el secreto de las actuaciones, revocando la medida en relación a las operaciones urbanísticas y empresariales ya conocidas e investigadas a que hacía referencia en Auto de 30 de octubre de 2.009 que acordaba la prisión preventiva de nuestro mandante y que fueron objeto de concreta imputación, manteniendo el secreto únicamente respecto de los hechos y documentación que siga hasta la fecha pendiente de examen y valoración.

OTROSI DIGO: Que para la resolución del recurso se interesa se eleve a La Sala testimonio de los siguientes particulares:

- Autos recurridos de 1 de marzo y 4 de enero de 2010.
- Auto de 8 de marzo de 2.010 sobre el clonado de los efectos informáticos intervenidos en las empresas Poliafers y Proinosa.
- Auto de 4 de marzo de 2.010 que acuerda nueva prórroga del secreto.
- Autos de fecha 22 de enero de 2.010, 4 de diciembre de 2.009 y 6 de noviembre de 2.009 que acordaban sucesivas prórrogas del secreto.
- Recurso de Reforma interpuesto por esta representación procesal contra el Auto de 4 de enero de 2.010.
- Auto de 11 de noviembre de 2.009, que acuerda la formación de pieza separada que ha dado lugar a las presentes diligencias previas.
- Auto de 1 de diciembre de 2.009, que acuerda la práctica declaraciones de imputados y testigos.
- Copia de las declaraciones de imputados y testigos celebradas desde el 30 de octubre de 2.010 ante la Guardia Civil y el Juzgado.
- Informes emitidos por los funcionarios de la ONIF en funciones de auxilio judicial en el seno de las Diligencias Previas núm. 222/06 e incorporados a las presentes actuaciones núms. 6, 7, 11, 13, 15, 16 y 17.

- Auto de 30 de octubre de 2.009 que acuerda la prisión preventiva de Don Lluís Andrés García Sáez y de otros imputados.
- Autos por los que se acuerda la libertad provisional de Don Manuel Dobarco Touriño, Don Lluís Prenafeta Garrusta, Don Macià Alavedra Moner y Don Bartomeu Muñoz Calvet.

En su virtud,

AL JUZGADO SUPPLICO: Que acuerde de conformidad a lo solicitado.

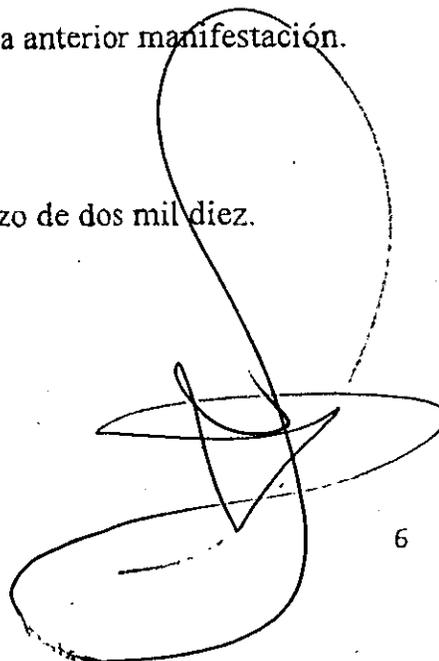
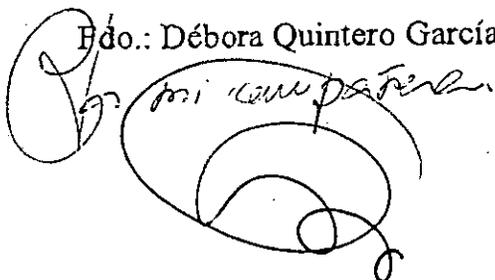
OTROSI SEGUNDO DIGO: El presente recurso se presenta al día siguiente hábil, antes de sus 15 horas, de conformidad a la previsión del art. 135.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de aplicación al régimen de recursos y su cómputo de plazos del orden penal, según expresa el Acuerdo de Pleno de la Sala Segunda del Tribunal Supremo de 24 de enero de 2.003 y, por todas, el Auto de esa misma Sala Segunda de 12 de febrero de 2.003.

En su virtud,

AL JUZGADO SUPPLICO: Tenga por hecha la anterior manifestación.

Es Justicia que pido, en Madrid a diez de marzo de dos mil diez.

Hdo.: Débora Quintero García



7501

765

Jdo. Central de Instr. nº 5
Madrid
DP 372/09 V

JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN Nº 5	
AUDIENCIA NACIONAL	
11 MAR. 2010	
HORA.....	13:15
ENTRADA	

AL JUZGADO PARA LA SALA

D^a. **CONCEPCIÓN PUYOL MONTERO**, Procuradora de los Tribunales y de D. **LLUIS FALCÓN GONZÁLVO**, según tengo debidamente acreditado en la causa al margen referenciada, ante el Juzgado para la Sala comparezco y como mejor en Derecho proceda, D I G O:

Que en fecha 8 de marzo ha sido notificado a esta parte Auto de 4 de marzo, por el que se acuerda el secreto de las actuaciones por tiempo de un mes desde la fecha de la presente.

Que no encontrando dicha resolución ajustada a Derecho, mediante el presente escrito y en la referida representación paso a interponer contra las misma **RECURSO DE APELACIÓN**, que se fundamenta los siguientes

MOTIVOS

Primero.- Establece el Auto de 4 de diciembre la necesidad de prorrogar el secreto de las actuaciones acordado *ex art. 302 LECR., por tiempo de un mes.* y lo hace por ser a juicio del Sr. Magistrado-Juez Instructor *en aras de facilitar la actuación de la Policía Judicial dirigida al esclarecimiento de los hechos y averiguación de los presuntos responsable.*

En todo caso, la resolución objeto de recurso **NO CONTIENE LA MÁS MÍNIMA CONCRECIÓN SOBRE LAS DILIGENCIAS PENDIENTES DE REALIZACIÓN NI ARGUMENTACIÓN SOBRE EL MOTIVO POR LO QUE EL DESARROLLO DE LA MISMA PRECISA DEL SECRETO DE LAS ACTUACIONES.**

Por tanto, entendemos que el auto impugnado carece de la motivación imprescindible para exteriorizar los motivos por los que considera el Juez *a quo* que la causa precisaba mantenerse en secreto respecto a los imputados y, específicamente, porque superado el plazo previsto en el art. 302 LECrim., habiéndose practicado entradas y registro, documentales, detenciones y numerosas declaraciones, se precisa mantener una medida que atenta contra el principio básico de la publicidad de las actuaciones penales y contra el derecho de defensa de los imputados. Así, debido a la falta de motivación de las referidas resoluciones, resulta imposible a esta parte ejercitar con garantías su derecho de defensa, por cuanto no se pueden rebatir (porque no se conocen) las presuntas razones por las que permanecen secretas las actuaciones que han llevado a la imputación de nuestro mandante, quien desconoce (más allá de la genérica alusión a que participó en la "operación Pallaresa" realizando determinadas actividades y adoptando decisiones que propiciarían su ejecución) los motivos por los que ha sido imputado en las presentes actuaciones.

Hemos de tener en cuenta que ya se han practicado las intervenciones de ordenadores y documentación, ya han prestado declaración Judicial o Policial imputados y testigos y, por tanto, no se están practicando propiamente diligencias de investigación que exijan el secreto, SINO QUE LA PRÓRROGA SE ACUERDA, tal y como se reconocía en el Auto de 4 de febrero, para que se examine la documentación aprehendida.

Consideramos que tal examen NO PRECISA DEL SECRETO DE LAS ACTUACIONES, puesto que en ningún caso se ve el mismo dificultado por el hecho de que las defensas EN IGUALDAD DE ARMAS tengan la misma facultad de examinar la documentación aprehendida, examen que puede realizarse DÁNDOSE TRASLADO A LAS PARTES DE LAS ACTUACIONES MEDIANTE FOTOCOPIA, LO QUE PERMITIRÍA QUE TANTO ACUSACIÓN COMO DEFENSA TENGAN LA POSIBILIDAD DE INSTRUIRSE DE LA CAUSA.

Por tanto, la vaga alusión a la necesidad de facilitar la actuación de la policía judicial no supone una motivación suficiente para la adopción de la gravosa medida acordada, infringiéndose así lo dispuesto en el art. 24.1 de la Constitución que impone la necesidad de motivación de las resoluciones para posibilitar el ejercicio del derecho a la tutela judicial efectiva y a un proceso con todas las garantías (que comporta el derecho a la

doble instancia y a la revisión vía recurso de las decisiones judiciales) por parte de las defensas.

Segundo.- *A fortiori*, hemos de recordar que el secreto acordado, constituye una excepción respecto al principio básico y general de **publicidad de las actuaciones** que goza en nuestro ordenamiento, a través de los artículos 24.2 y 120 de nuestra Carta Magna, de dimensión constitucional. Tal relevancia tiene su reflejo en la regulación procesal de la fase de instrucción en la que la regla general es la publicidad relativa y directa de las partes personadas, como dispone el art. 302 de la LECrim. Así pues, el principio de publicidad en el proceso penal puede ser, ciertamente, legítimamente restringido mediante declaración judicial de secreto total o parcial de las actuaciones durante el plazo de un mes, si bien, en todo caso ésta deviene una medida excepcional y, por tanto, de aplicación e interpretación restrictiva en cuanto supone una conculcación de derechos fundamentales, tan sólo legítima por la tutela o persecución de un interés preferente.

Como ha establecido el Tribunal Constitucional, **la restricción del principio de publicidad que supone la declaración de secreto de sumario no es más que un instrumento para asegurar el éxito de la investigación que debe emplearse con a necesaria cautela, evitando extenderse más allá de los límites materiales que sean imprescindibles (STC 18/99 de 22 de febrero).**

Por ello, estimamos que la resolución rebatida supone prolongar –sin los requisitos y garantías *supra* reseñados- una restricción de derechos de los imputados que, pese a la gravedad de las imputaciones, no han podido tener conocimiento total y preciso de la instrucción practicada ni ejercer, por tanto, una defensa efectiva.

Por todo ello, esta parte considera que la resolución conculca el derecho de defensa (incluyendo el fundamental de **conocer los hechos por los que se le imputa**) y a un proceso con todas las garantías, motivo por el cual procede *contrario imperio* la REVOCACION del Auto objeto de recurso, que debe ser considerado nulo de pleno derecho, disponiéndose el alzamiento del secreto.

Y, en virtud de lo expuesto,

7584

AL JUZGADO PARA LA SALA SOLICITO.- Que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo y, en méritos a su contenido, se tenga por interpuesto en tiempo hábil y forma legal RECURSO DE APELACIÓN contra el Auto de 4 de marzo, decretándose -tras los trámites procesales oportunos- la nulidad del auto y el alzamiento del secreto que pende sobre la causa, dándose traslado a esta parte de la totalidad de las actuaciones.

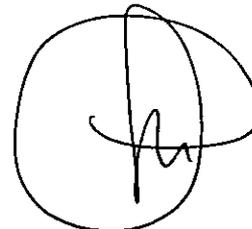
OTROSÍ DIGO.- Que, permaneciendo en secreto la causa y ex art. 226 LECrim, resulta materialmente imposible a esta parte realizar la DESIGNA DE PARTICULARES, solicitando que se remita a la Sala junto con el recurso, el Auto de 4 de diciembre y aquél que originariamente acordó el secreto de las actuaciones, interesándose que, por la Excm. Sala *ad quem* se solicite la remisión de aquellos testimonios que estime convenientes para su decisión.

Y, en su virtud,

AL JUZGADO PARA LA SALA SOLICITO.- Que tenga por efectuada la anterior manifestación a los efectos procesales oportunos.

En Barcelona, a 9 de marzo de 2010.

Sebastián Martínez Ramos



Ldo. D. Sebastián Martínez Ramos Lda. D^a Olga de la Cruz Herrero Proc. D^a Concepción Puyol Montero.



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID**

7505

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
01000

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 v

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

Auto ACORDANDO CRIS A EEUU, SUIZA, PORTUGAL, REINO UNIDO, Y ANDORRA

NOTIFICACIÓN.- 12 MAR. 2010

En Madrid, a ocho de Marzo de dos mil diezteniendo a mi presencia al **MINISTERIO FISCAL** le notifico mediante lectura íntegra y entrega de copia literal, la resolución dictada en el procedimiento arriba referenciado en fecha haciéndole saber que contra la presente resolución cabe interponerse recurso de REFORMA en el plazo de TRES DIAS ante este Juzgado.

Enterado, se da por notificado y firma.

12.3.10

JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION Nº
MADRID



GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
78600

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

En virtud de lo acordado en el procedimiento de referencia, le dirijo el presente a fin de que se proceda a la traducción al francés de la CRI adjunta.

En MADRID, a 8 de Marzo de 2010.

EL/LA SECRETARIO

COPIA

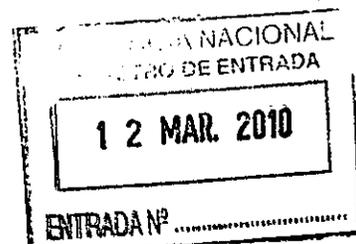
SECRETARIA DE GOBIERNO



7507

**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID**

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
78600



DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

En virtud de lo acordado en el procedimiento de referencia, le dirijo el presente a fin de que se proceda a la traducción al catalán de la CRI adjunta.

En MADRID, a 8 de Marzo de 2010.

EL/LA SECRETARIO

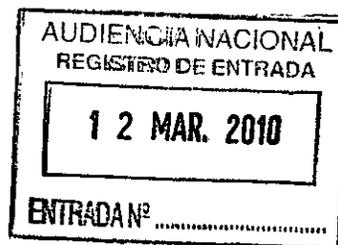
COPIA

SECRETARIA DE GOBIERNO



**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID**

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
78600



DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

En virtud de lo acordado en el procedimiento de referencia, le dirijo el presente a fin de que se proceda a la traducción al inglés de la CRI adjunta.

En MADRID, a 8 de Marzo de 2010.

EL/LA SECRETARIO

COPIA

SECRETARIA DE GOBIERNO



**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N° 005
MADRID**

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
78600

A	ANCIA NACIONAL
F	GRUPO DE ENTRADA
12 MAR. 2010	
ENTRADA N°	

7509

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

En virtud de lo acordado en el procedimiento de referencia, le dirijo el presente a fin de que se proceda a la traducción al portugués de la CRI adjunta.

En MADRID, a 8 de Marzo de 2010.

EL/LA SECRETARIO

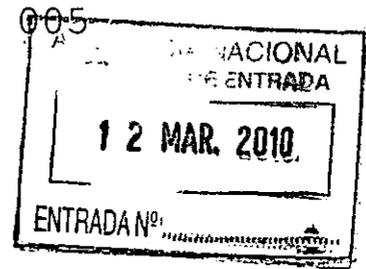
COPIA

SECRETARIA DE GOBIERNO



**JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCION N°
MADRID**

GARCIA GUTIERREZ S/N
Teléfono: 913973315
Fax: 913194731
NIG: 28079 27 2 2009 0005023
78600



DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

Procurador/a:
Abogado:
Representado:

En virtud de lo acordado en el procedimiento de referencia, le dirijo el presente a fin de que se proceda a la traducción al inglés de la CRI adjunta.

En MADRID, a 8 de Marzo de 2010.

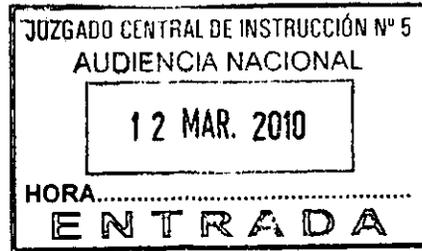
EL/LA SECRETARIO

COPIA

SECRETARIA DE GOBIERNO

Jdo. Central de Instrucción 5
Audiencia Nacional
Madrid
DPA 372/09 V

gdd



AL JUZGADO

Colg.1083

D^a CONCEPCIÓN PUYOL MONTERO, Procuradora de los Tribunales y de **D. LLUÍS FALCÓN GONZALVO**, en las presentes actuaciones, ante el Juzgado comparezca y como mejor en derecho proceda, **D I G O**:

Que mediante el presente escrito y en la referida representación vengo a solicitar el **SOBRESEIMIENTO PARCIAL DE LA CAUSA** respecto a mi representado por no existir indicios de la comisión por el mismo de delito alguno, solicitud que se fundamenta en los siguientes

MOTIVOS

PRIMERO.- SOBRE LA FORMACIÓN Y FUNCIONES EN EL AYUNTAMIENTO DE SANTA COLOMA DE NUESTRO MANDANTE: DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y RESPONSABILIDAD.

El Sr. **Lluís Falcón Gonzalvo** es arquitecto superior, titulado en fecha 22 de diciembre de 1988 por la Escola d'Arquitectura del Vallès (Universitat Politècnica de Catalunya), Master en Gestión Urbanística por la misma Universidad (marzo de 2006) y miembro del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, estando en activo como profesional liberal desde enero de 1989 (Colegiado 17864.0) hasta hoy.

Nuestro mandante comenzó a trabajar en el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet el 5 de mayo de 1986 (antes de finalizar sus estudios) como técnico auxiliar de disciplina urbanística, hasta febrero de 1989.

Tras completar sus estudios y con una **total vinculación personal a la ciudad y vocación de servicio, inició la prestación de servicios como ARQUITECTO Y TÉCNICO en el Municipio, comenzando como Arquitecto Superior en fecha 13 de febrero de 1989.** En un primer momento, ejerció como Jefe de Departamento de Gestión Urbanística y Vivienda Pública, hasta que en febrero de 1992, fue nombrado Jefe del Servicio de Urbanismo y Vivienda.

Desempeñó ese cargo hasta julio del 2000, pasando entonces a ser Jefe del Gabinete de Acción Territorial (agosto de 2000) y, posteriormente, Director de los Servicios Territoriales (de septiembre de ese mismo año, hasta junio de 2003).

En Julio de 2003, fue nombrado Director Coordinador del Área de Servicios Territoriales y Municipales, cargo que desempeñó hasta agosto de 2005. Pasaría entonces a ejercer el cargo de Director de Proyectos de Alcaldía hasta junio de 2007, siendo finalmente nombrado Director Gerente de Proyectos (adscrito a Alcaldía) hasta el mes de noviembre de este año, en que se produjo su cese por la incoación de las presentes actuaciones.

En el periodo a que se refieren las presentes actuaciones, actuó el Sr. **Falcón** como Director Coordinador del Área de Servicios Territoriales y Municipales (2003/05) y como Director primero y Director Gerente de Proyectos de Alcaldía después (2005/09), desarrollando su actividad profesional, fundamentalmente en dos ámbitos:

- 1) Como **asesor y asistente técnico de Alcaldía** en materia de urbanismo y obras:
 - Prestaba asesoría y atendía a las indicaciones del Alcalde y los Tenientes de Alcalde delegados de Área en relación a urbanismo, arquitectura y obras a desarrollar en la ciudad en ejercicio de la acción municipal, encargándose de definir y canalizar hacia la estructura técnica-operativa las actuaciones derivadas; y,
 - a requerimiento del Alcalde, le acompañaba a reuniones, visitas y actos relacionados con materias de su especialidad y atendía a pluralidad de personas (instituciones, empresas, profesionales, ciudadanos...) que requerían la atención de Alcaldía en estas materias.

- 2) **Organización y dirección de la estructura técnica** (Área de Servicios Territoriales y Municipales y empresas municipales relacionadas) incluyendo la elaboración de propuestas técnicas que, **sometidas a la estructura política (Alcalde, Tenientes de Alcalde y órganos de Gobierno)**, ayudasen al establecimiento de líneas de actuación o actuaciones concretas, impulsando su ejecución una vez validadas.

Se acompaña como **Documento nº 1**, certificación expedida por el Sr. Secretario del Ayuntamiento de Sta. Coloma de Gramanet, detallando los diversos cargos ostentados por el Sr. Falcón y el periodo en que ocupó cada uno de ellos.

Resulta evidente, pues, que el Sr. Falcón siempre **ha desarrollado, con total adecuación a la *lex artis* técnica y reconocimiento que le ha valido una continua progresión en el Municipio al que ha dedicado su vida profesional, funciones única y exclusivamente técnicas, trasladando los proyectos políticos a proyectos urbanísticos, que no eran ni decididos ni adjudicados por nuestro mandante.**

Paralelamente, el Sr. Falcón ha venido trabajando como profesional liberal desde su colegiación como arquitecto aunque tal ocupación se ha ido reduciendo progresivamente, según aumentaban sus responsabilidades en el Ayuntamiento.

Desde 1991, colabora profesionalmente con él D. **Juan José Sánchez Ibáñez**, quien ha ido asumiendo más responsabilidades en el despacho (hasta convertirse en socio del Sr. Falcón, constituyendo ambos una sociedad limitada profesional en 2007) especialmente a partir de 2005. Como hemos indicado, a partir de ese año, nuestro poderdante se incorpora en la estructura de la Alcaldía del Ayuntamiento, lo que le obliga a restringir drásticamente su dedicación a su despacho privado, por las exigencias de sus nuevas responsabilidades municipales.

Durante todos estos años, **el Sr. Falcón ha desarrollado inicialmente proyectos de arquitectura/edificación y, de manera progresiva, proyectos urbanísticos en forma de asesoría para privados y ayuntamientos, elaborando diversos proyectos (planeamiento, reparcelación y urbanización), siempre FUERA DEL MUNICIPIO DE SANTA COLOMA y con carácter secundario a su dedicación principal como técnico-arquitecto del Ayuntamiento.**

SEGUNDO.- EN RELACIÓN A SU INTERVENCIÓN EN LA LLAMADA OPERACIÓN PALLARESA.

El Auto de 1 de diciembre de 2009, acordó la imputación de nuestro mandante por que como *“arquitecto municipal del Ayuntamiento de Santa Coloma, habría participado en la denominada “Operación Pallaresa” realizando determinadas actividades y adoptando decisiones que propiciarían su ejecución”*.

“Asimismo, existen proyectos en curso durante la presente investigación en los que se habrían producido adjudicaciones en condiciones favorables a alguno de los imputados y en los que habría tenido una participación activa Lluís Falcón”.

Como hemos manifestado en el motivo precedente, **las funciones que por cargo tiene atribuidas el Sr. Falcón no sólo permitían sino que determinaban y exigían la participación del Sr. Falcón COMO TÉCNICO en la totalidad de los proyectos urbanísticos del Ayuntamiento de Santa Coloma.**

Por tanto, **de la mera participación en tal condición en dichos proyectos no puede derivarse sin más responsabilidad de ningún tipo contra nuestro mandante, pues precisamente su trabajo consiste en coordinar técnicamente esa actuación urbanística.**

Por ello, en el presente motivo y en los que se desarrollarán a continuación, procederemos a **delimitar, desgranar y razonar el contenido de la intervención del Sr. Falcón en cada una de las promociones sobre las que fue interrogado, evidenciando la total corrección de su participación, que desarrolló siempre en interés y beneficio del Ayuntamiento y ajustándose a la *lex artis* profesional.**

Tal y como manifestó nuestro representado en su declaración, el Sr. Falcón intervino **única y exclusivamente en la llamada “Operación Pallaresa” como TÉCNICO del Ayuntamiento, sin participar en la toma de decisiones y siguiendo las instrucciones que en cada momento se le facilitaban.**

A mediados del año 2000, a través de diversas reuniones con el Director de Servicios de Alcaldía y el Tinent Alcalde de Promoció económica, se comunica al Sr. **Falcón** que el Ayuntamiento quería desarrollar un proyecto residencial y de equipamientos (hotelero, comercial y ocio) en la **Avinguda Pallaresa** de Santa Coloma.

Al Sr. **Falcón** se le comunica que el proyecto debía contar con:

- una superficie de vivienda protegida en régimen de alquiler;
- un equipamiento comercial, hotelero y de ocio; y,
- las correspondientes zonas verdes locales correlativas al incremento de techo para nuevos usos.

Con estos criterios generales, el Sr. **Falcón** y su equipo, procedieron a definir la actuación, trasladando a una propuesta técnica las indicaciones recibidas y partiendo de la genérica descripción inicial, se comenzó la modificación del planeamiento.

En esta fase, el *Director de Serveis d'Alcaldia* (**Carlos Grande Miguel**) y el *Tinent d'Alcalde de promoció econòmica* (**Joan Carles Mas i Bassa**) contactaron, como es habitual en estos casos a fin de recabar información, con diversos asesores comerciales y hoteleros (así, la cadena ACCOR entre otros) para realizar propuestas y sugerencias sobre las distribuciones de superficie comercial, de ocio y alimentaria que debería tener el proyecto, concluyéndose que –por la proximidad de otros centros y del mercado municipal- no era conveniente instalar una superficie de alimentación y delimitándose (contando con el consejo de diversos asesores) las superficies mínimas que debían atribuirse a cada uno de los distintos servicios.

En su **condición de jefe de servicios urbanísticos y arquitecto municipal**, el Sr. **Falcón** participó en tales reuniones con los asesores externos, cuyo objetivo era –precisamente- facilitar datos e información al equipo técnico para desarrollar el proyecto.

Con estos datos, el Sr. **Falcón** y su equipo (el Gabinete de Acción Territorial) prepararon un proyecto cuyas características principales (siguiendo las indicaciones recibidas) eran:

1. **Mantenimiento** de 4.240 m² de techo destinado a vivienda por el planeamiento urbanístico entonces vigente pero destinándolo a vivienda protegida en régimen de alquiler, con un plazo mínimo de 15 años;
2. **Recalificación del terreno inicialmente destinado a equipamiento educativo**, y en aquel momento sin uso específico, para permitir los usos comercial, hotelero y de ocio, con techos máximos de 10.000 m² de uso hotelero y 11.688 m² comercial no alimentario y ocio;

3. **Calificación de 1.577 m² de zonas verdes locales**, para compensar el incremento de techo.
4. **Obligatoriedad de construir un número mínimo de plazas de aparcamiento:**
1 plaza / 25 m² de superficie comercial y de ocio; 2 plazas por cada 5 habitaciones dobles de uso hotelero y 2 plazas por vivienda (mínimo 678 plazas).

Se acompaña como **Documento nº 2**, copia del proyecto de modificación del planeamiento realizado por el Gabinet d'Acció Territorial y que es aprobado por el Ayuntamiento y la Comissió d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya.

Para establecer el precio de licitación, se realizaron 2 estudios: uno municipal (realizado por el arquitecto valorador del Servicio de Gestión Urbanística, D. **Antonio Gallego** y cuya copia acompañamos como **Documento nº 3**, que fija el valor de salida para la licitación de la finca entre 1.800.000.000 pts y 2.000.000.000 de pts –entre 10.818.217,88 euros y 12.020.242,09 euros) y otro externo, encargado por el Consell Comarcal del Barcelonés (propietario de una parte de los terrenos), cuya copia se aporta como **Documento nº 4**, que tasaba el valor del suelo entre 1.550.000.000 pts y 1.700.000.000 pts –entre 9.315.687,62 euros y 10.217.205,77 euros- y la concesión de uso del espacio bajo rasante en 70.000.000 pts (420.708,47 euros). Se estimó así una valoración dentro de los márgenes del informe municipal pero teniendo en cuenta los valores mas reducidos del otro informe, que fijaba como precio de licitación 10.848.268'48 Euros por la venta de las parcelas y 420.708'47 Euros por la concesión del subsuelo, tal y como recoge el **Documento nº 5**, aprobación del pliego de cláusulas administrativas y económicas del concurso de 20.6.01, que se produce tras el informe favorable de Secretaría general e intervención, que se aporta como **Documento nº 6**.

Concluido el periodo de licitación, **el equipo técnico del Sr. Falcón (formado por los arquitectos municipales Montserrat Riba Campos y Miquel Roig i Roch) realizó el informe (cuya copia se adjunta como Documento nº 7) que valoraba las condiciones técnico-arquitectónicas de la ÚNICA PROPUESTA RECIBIDA, la de la UTE formada por Excover, Proinosa i Construcciones Riera.** Dicho informe, junto con el emitido por los señores Carlos Grande Miguel, Enric Camps Climent y Javier Ezquiaga Terrazas (Director de Servicios de Alcaldía, Interventor i Secretario municipales respectivamente) valorando las condiciones económicas y de capacidad del licitador (se adjunta como **Documento nº 8**), se pronunciaba a favor de la adjudicación a dicha propuesta, valorándola OBJETIVAMENTE, sin constituir **un informe**

vinculante: dichos informes son propositivos y se sometieron a una Comisión Técnica de Valoración –formada por 8 miembros- que a su vez elevó un informe propuesta (que se adjunta como Documento nº 9) que fue trasladado a la Mesa de Contratación, que en sesión de 17 de diciembre de 2001, sometió a consideración el dictamen y lo asumió por UNANIMIDAD de los miembros de la Mesa, tal y como se recoge en el Documento nº 10.

Es el Pleno del Ayuntamiento el que en fecha 19.12.01 adjudica el concurso a la UTE referida por 11.900.039'67 Euros (más IVA) por la venta y 420.708'47 Euros (más IVA) por la Concesión, novándose la adjudicación a favor de la nueva empresa constituida por las adjudicatarias (Centre Comercial Gramanet S.A, en adelante CCG) en fecha 27.5.02.

Durante todo este proceso, **el Sr. Falcón no tuvo ningún contacto con los adjudicatarios, limitándose a una intervención TOTALMENTE TÉCNICA en el ejercicio de las funciones propias de su cargo**, entre las cuales se encuentra la de atender “consultas técnicas externas” de las empresas y ciudadanos interesados en los proyectos municipales.

Una vez aprobada la novación antes citada y formalizada la adjudicación en escritura compraventa con el Ayuntamiento y con el Consell Comarcal (06.11.03), la empresa adjudicataria (CCG) comenzó a trabajar sobre el proyecto, alcanzando la conclusión de que, **en ese momento**, atendiendo el retraso acumulado por las dificultades del Consell Comarcal para formalizar la venta y los cambios que el sector ocio-comercio había experimentado, el proyecto no resultaría económicamente viable si no se incorporaba el sector alimentario. Comenzaron entonces las conversaciones con el Ayuntamiento, presentando CCG algunas propuestas que contemplaban la construcción de un nuevo mercado y el traslado del ya existente en Singuerlín al nuevo centro comercial, para “salvar” la viabilidad del proyecto.

Sin embargo, en ese momento la Alcaldía decide (por razones políticas) que no es posible el traslado del Mercado del Singuerlín, por lo que los técnicos de la adjudicataria comienzan una serie de contactos con el Alcalde y diversos técnicos del Ayuntamiento (entre los cuales, por el carácter técnico de los mismos, con nuestro mandante) para intentar modificar el proyecto, sosteniendo que es inviable tal y como se configuró en su día por el cambio de circunstancias antes mencionado. En este contexto y en razón a la decisión política adoptada por el Gobierno Municipal en cuanto a no trasladar el mercado, nuestro mandante comunica a CGC la imposibilidad de modificar

el proyecto tal como ellos proponían (alojando el mercado municipal con su superficie alimentaria).

Iniciadas ya estas conversaciones, en Julio de 2004, CCG presenta escrito solicitando formalmente el cambio de planeamiento (se acompaña copia como Documento nº11) y la consecuente modificación del contrato de compraventa (Documento nº 12). A dicha solicitud, acompañó la mercantil una “*Valoració de la viabilitat dels usos urbanístics previstos en el sector de l’Avinguda dels Pallaresos de Santa Coloma de Gramanet*”, elaborado por Gabinet d’Estudis Econòmics S.A y cuya copia se adjunta como Documento nº 13, así como una “*Memòria justificativa dels canvis proposats*, que complementa y desarrolla los datos económicos del estudio-Valoración.

Efectivamente, el estudio que aporta CCG cuenta con diversos anexos que valoraban comparativamente la viabilidad del proyecto en octubre de 2001 (fecha en que licita la mercantil) y en junio de 2004, resultando del mismo que el cambio de circunstancias (nueva viabilidad, infraestructuras de transportes y comunicación, gran desarrollo y puesta en marcha de otros centros comerciales, modificaciones de los hábitos de compra de los consumidores y fuerte impulso dado al sector residencial y hotelero ...) determinaban el paso de un margen de beneficios sobre ventas de aproximadamente el 11 % en 2001 al 5’71% previsto en el 2004, fundamentando en estas cifras proyectadas la inviabilidad del proyecto tal y como fue aprobado en su momento.

Así, es en base a estas pérdidas sobre las ventas y la disminución drástica de la rentabilidad del proyecto que CCG solicita una modificación que permita la viabilidad económica necesaria para su ejecución.

El Ayuntamiento estudia la posibilidad incluso de anular el contrato, por haber devenido inviable la ejecución del proyecto, posibilidad que se descarta al no disponer ya el Municipio de los fondos para devolver la cantidad abonada por las adjudicatarias, que incluso apuntan a su intención de solicitar una indemnización por daños y perjuicios. Como solución, el Ayuntamiento decide encargar al Sr. **Falcón** el estudio de una modificación del planeamiento que, dada la inviabilidad económica del centro comercial no alimentario, renuncia a la idea de creación de un núcleo comercial y de ocio independiente, disponiéndose estos usos en subsuelo y compatibilizándolos con el residencial, para permitir salvaguardar la viabilidad económica del proyecto.

Se realiza entonces un **análisis urbanístico y de cambio de usos, contando con la colaboración de la Conselleria d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, con la que se mantienen conversaciones y consultas constantes**, dado el interés del departamento compartido con el Ayuntamiento en que continúe la actuación urbanística para la activación de la zona.

Manteniendo contactos **con los técnicos de CCG y de la Generalitat, se alcanza una posible solución que pasa, sin modificar la superficie edificada total, por el incremento de superficie de vivienda de renta libre en detrimento de superficie de uso comercial, lo que permitiría la viabilidad económica del proyecto.**

Se desarrolla en base a dicha idea por los técnicos del Ayuntamiento (el Sr. **Falcón** y su equipo) una modificación del planeamiento que supone:

- a) el mantenimiento de la edificabilidad total de 25.928 m² de techo sobre rasante;
- b) el aumento de la oferta residencial, tanto del techo residencial protegido (8009 m²) como la aparición de nuevo techo residencial libre (110 viviendas, 12.000 m²);
- c) reducción del uso hotelero (3.600 m² con 80 habitaciones)
- d) reducción del techo comercial y de ocio a 2.319 m² que se sitúa en las plantas bajas de los edificios residenciales y hotelero
- e) previsión de una ocupación del subsuelo para multicines y equipación lúdico comercial de pequeño formato;
- f) el mantenimiento de los parámetros que representan aprox. 600 plazas de parking;
- g) ampliación del suelo destinado a espacios libres locales hasta 3.089 m² y
- h) creación de una pieza de equipamientos, de cesión obligatoria, de 1.493 m² para destinarlo a usos asistenciales.

Se acompaña como **Documento nº 15**, el Texto Refundido de la Modificación Puntual del PGM para la Avda. Pallaressa, aprobado por el Pleno Municipal el 4 de abril de 2005 y por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat el 8 de julio de 2005.

Igualmente solicitado por CCG, el cambio de planeamiento debía comportar un cambio en la modificación del contrato suscrito con la mercantil y, a tal efecto, se solicitó un Informe de Secretaría General que fue emitido en fecha 23 de Julio de 2004 (**Documento nº 16**). Dicho informe recoge que *la doctrina y la jurisprudencia precisan que no se debe alterar el equilibrio económico financiero de la operación en*

el sentido que se debe garantizar la viabilidad del proyecto de modo que su rentabilidad se mantenga en unos parámetros de similitud con la adjudicación tales que se impida tanto un hundimiento económico como un enriquecimiento injusto.

En el mismo sentido, se pronunció informe del Interventor en fecha 16 de julio de 2004 (**Documento nº 17**) que, partiendo de los estudios económicos presentados por CCG, concluía que en esos momentos *la rentabilidad final esperada es del 6'06 por ciento que, obviamente, está por debajo de las expectativas de beneficio de los promotores inmobiliarios y por debajo del escenario inicialmente previsto para el año 2001.*

Por ello, ante la pérdida de rentabilidad acreditada por CCG, necesidad de mantener el equilibrio financiero de la operación y la imposibilidad de anular el contrato, en lugar de modificar el precio se optó por **establecer una serie de cargas urbanísticas a CCG cuyo coste sumado al precio pagado permite mantener el equilibrio económico antes citado, además de hacerlo de forma que revierte en mayor interés del municipio:**

1. Urbanización y cesión de dominio de otros de 1.508 m² de suelo destinado a espacio libre público (452.400 Euros);
2. Cesión de uso y urbanización de la nueva zona verde complementaria de 7.014 m² (2.104.200 Euros);
3. Urbanización de la Avenida Puig Castellar (2.007 m², 602.100 Euros);
4. Mantenimiento de las zonas verdes durante los dos años siguientes a la recepción;
5. Cesión de 1.493 m² de suelo destinado a equipamiento asistencial y construcción del equipamiento previsto (3 millones de euros).

Esta modificación del contrato se acuerda por el Ayuntamiento en Pleno, con la aprobación de la Generalitat, en fecha 26 de julio de 2004, cuya copia se acompaña como Documento nº 18.

Sin embargo, la situación vuelve a cambiar **porque a principios de 2008, la crisis generalizada financiera e inmobiliaria afecta a la capacidad de financiación de la empresa adjudicataria (el Banco cierra su línea de crédito para la construcción del edificio de renta libre) y amenaza con paralizar la obra.**

El Sr. **García** y el Sr. **Enric Viñas (en nombre de CCG)**, contactan entonces con el **Ayuntamiento** para solicitar un nuevo cambio en el planeamiento: debido a la crisis inmobiliaria y financiera, los bancos han restringido drásticamente el número de créditos que se conceden, por lo que entienden que no podrán vender los pisos que se han planificado (residencial libre). Por ello, solicitan un cambio que les permita, manteniendo la superficie total edificable, hacer **pisos más pequeños y alquilarlos, de forma que con el importe de los alquileres pudieran pagar la hipotecá de la obra.**

El Ayuntamiento consulta verbalmente la propuesta con la Generalitat con la intención de no paralizar la promoción.

Igualmente, se solicita un nuevo informe de Secretaría (que se emite en fecha 12 de marzo de 2009 y cuya copia se adjunta como **Documento nº 19**) que concluye que, *... de la lectura conjunta de la memoria justificativa presentada por el adjudicatario y del informe del director gerente de Proyectos y Obras, se constata: el carácter imprevisible de la causa que motiva la petición de modificación, la crisis financiera e inmobiliaria, al menos, por lo que se refiere a su alcance, extensión temporal y agudeza; que la modificación que se propone no es sustancial ya que no afecta a los aspectos esenciales del pliego ni a la anterior modificación; la realidad del interés público subyacente; que no hay una alteración del equilibrio económico- financiero del contrato, considerando las nuevas cargas urbanísticas. Se constata así que no se produce una transferencia de ganancias injustificadas o un enriquecimiento injusto pero que tampoco es causa de un desbarajuste económico del operador ya que la rentabilidad del proyecto se sitúa en unos parámetros similares a los de 2001 y 2004.*

Se elabora igualmente un nuevo informe de la *Direcció Gerència de Projectes (Documento nº 20)* que concluyen que la Modificación del contrato de *La Pallaressa* se adecua a los intereses municipales, por cuanto:

- *su objetivo es el de posibilitar una viabilidad económica muy ajustada para que la promoción no entre en quiebra;*
- *no comporta incrementos de aprovechamiento ni aumento de valor del suelo*
- *no comporta incremento del lucro del promotor*
- *no comporta modificación de las previsiones de viviendas protegidas*
- *Se ajusta a la legislación urbanística vigente*
- *Favorece el acceso a la vivienda libre de alquiler.*
- *Posibilita la puesta en funcionamiento de un hotel (equipo del que la ciudad no dispone).*

Al haberse producido una modificación de la Ley de Urbanismo, se apunta la posibilidad de aprovechar la necesidad de adaptar la normativa a los nuevos standards legales. Así, se acuerda modificar el planeamiento y aprobar una licencia para 150 viviendas. Tal modificación de la licencia era totalmente ajustada a legalidad, pues el semestre anterior se habían modificado las determinaciones del Plan General Metropolitano para el municipio en relación al número máximo de viviendas para adecuarlo a la nueva ley de Urbanismo, resultando de conformidad con sus parámetros que el número máximo de viviendas a construir eran 150 y no las 154 inicialmente solicitadas.

Tal modificación del planeamiento, obligaba a un incremento de zona verde que era materialmente imposible en el sector. Por ello, se acogió el Ayuntamiento a la posibilidad (prevista en la legislación urbanística catalana, art.11.5.c del DLI 1/2007 de 16 de octubre) de que el promotor pagara una carga urbanística (de 941.048 Euros) sustitutoria de la zona verde, lo que es aceptado por el promotor.

Así, se incrementa la densidad de la parcela destinada a vivienda (que pasa de 100 a 150) y se incrementa el techo destinado a usos hoteleros, para permitir obtener 146 habitaciones, con una ligera reducción del destinado a usos comerciales y de ocio.

De este modo, acreditado con los informes reseñados que con esta medida no se producía un enriquecimiento injusto, en tanto que el valor atribuible al solar se mantenía en parámetros similares a los de 2004, se establecen en la Modificación Puntual del Texto refundido aprobada por Alcaldía el 11 de mayo de 2009 y ratificada por el Pleno el 7 de Junio (Documento nº 22), las nuevas cargas prescritas por la legislación urbanística:

- 941.048 Euros, como valor sustitutorio de los 400 m² que corresponderían de mayor zona verde;
- Urbanización de los 400 m² de zona verde (valor aprox. de 80.000 Euros)
- y,
- Cesión del 10% de incremento del aprovechamiento medio (valor sustitutorio de 161.476'74 Euros)

Tales valores sustitutorios fueron fijados por los técnicos valoradores del Ayuntamiento y la aprobación de la modificación del contrato se produjo en marzo de este año. En el mes de julio posterior, una vez publicada y ejecutiva la modificación del planeamiento urbanístico se requiere a Prosavi (la sociedad promotora que adquirió todas las acciones de CCG) para que efectúe el pago de los 1.182.524'74 Euros fijados como cargas urbanísticas.

De todo lo expuesto, resulta:

1. Que en este proyecto el Sr. Falcón ha intervenido única y exclusivamente como arquitecto y técnico municipal, siguiendo las directrices fijadas por el Ayuntamiento para la redacción del planeamiento y sus modificaciones;
2. Que el precio de la licitación no fue fijado por el Sr. Falcón, sino por el arquitecto valorador del Ayuntamiento;
3. Que el informe evacuado por el Sr. Falcón y su equipo en relación a la adjudicación de la obra, fue favorable a la UNICA OFERTA presentada por cuanto la misma se ajustaba al proyecto y exigencias municipales, valoradas en todo momento desde criterios objetivos;
4. Que dicho informe no tiene en ningún caso carácter vinculante, ni para la Mesa de Contratación ni para el Ayuntamiento;
5. Que las dos modificaciones del proyecto fueron redactadas por el equipo del Sr. Falcón siguiendo indicaciones del Ayuntamiento y con la finalidad de posibilitar la ejecución de un proyecto esencial para la dinamización y crecimiento de la zona a que se refería, fijándose en contrapartida de tales modificaciones, CARGAS URBANÍSTICAS A ASUMIR POR LA PROMOTORA POR UN IMPORTE APROXIMADO DE 7.200.000 EUROS, a añadir al precio acordado y pagado por la licitación.

Modificaciones que garantizaron la viabilidad del proyecto sin alterar substancialmente los márgenes de rentabilidad del contrato.

6. Que en ningún momento el Sr. Falcón se ha asociado o puesto de común acuerdo con ninguno de los imputados en relación a los hechos expuestos, en los que ha intervenido única y exclusivamente como arquitecto y técnico municipal, siguiendo siempre las indicaciones del Gobierno del Ayuntamiento y sin participar en modo alguno en la toma de decisiones, limitándose a realizar el trabajo encomendado, en beneficio del Municipio y siguiendo siempre criterios técnicos y objetivos.

TERCERO.- SOBRE LA PARTICIPACIÓN DEL SR. FALCÓN EN EL PROYECTO DE “MERCAT DEL FONDO”.

Tal y como expuso el Sr. Falcón en su declaración, en el año 2007, el Ayuntamiento adjudicó el contrato de proyecto y obra para la sustitución del antiguo edificio del Mercado del barrio del Fondo, que incorporaba la redacción de los proyectos de obras para la construcción del mercado provisional, del nuevo edificio en el que debía ubicarse el antiguo mercado y otros equipamientos (un supermercado, una guardería y una biblioteca), además de gestionar los traslados provisional y definitivo de los paradistas del mercado.

La obra fue adjudicada a EDISAN S.A., empresa que **en el año 2008 solicitó la declaración de concurso voluntario**, justo en el momento en que debía entrar en servicio el mercado provisional, lo que paralizó la construcción del nuevo edificio.

Esta circunstancia sobrevenida fue la que provocó que el Ayuntamiento –tras los trámites administrativos correspondientes y asegurada por los servicios jurídicos municipales su validez jurídica- encargara completar la redacción del proyecto de obras, licitando las obras de construcción y las tareas de asistencia técnica para completar el proyecto en suspenso tras el concurso del anterior adjudicatario.

Así, el 29 de mayo de 2009, en Pleno Ordinario, aprobaron el pliego de condiciones y el inicio de licitación, que se desarrollaría en los meses siguientes.

Desde que se produjera el concurso de la adjudicataria inicial, durante la segunda mitad de 2008 y principios de 2009, diversos empresarios y profesionales (algunos de los cuales, ya habían participado en el concurso de 2007) contactaron con el Ayuntamiento para interesarse por el nuevo proyecto. En ejercicio de las funciones que tiene encomendadas el Sr. Falcón y por indicación de Alcaldía, éste atendió personal o telefónicamente a muchos de ellos (así, representantes de SACYR, DRAGADOS, CORSAN-CORVIAM, BOSCH-PASQUAL / GECOINSA y CRC / Grupo Ánfora, entre otros), **facilitándoles a todos ellos la misma información y avisándoles en el momento en que se publicó en nuevo pliego de condiciones para que pudieran recogerlo y concurrir al concurso.**

Se recibieron 30 plicas que se trasladaron a los servicios técnicos municipales, encargándose la elaboración del informe técnico al arquitecto D. **Joan Manel González Duran** (adscrito al Gabinete de Acción Territorial y quien firma el informe) con la colaboración del Arquitecto técnico D. **Marc Molina** (del Servicio de Proyectos y Obras), de la economista D^a **Dolores Egea** (del gabinete técnico de la dirección del Área de Servicios Territoriales) y del equipo de arquitectos redactor del proyecto de obras, **Felip Pich Aguilera y Asociados**. Se acompaña copia de dicho informe sobre la adjudicación del concurso de fecha 13 de octubre de 2009, como **Documento nº 22**.

Es este equipo técnico (y no nuestro mandante) el que durante dos meses –desde el 15 de julio al 10 de octubre- estudió y analizó en profundidad las diversas ofertas, con total independencia y sin que el Sr. Falcón tuviera la más mínima intervención en el informe que realizaban. La única relación de nuestro representado con este informe fue que (junto a la Sra. **Gemma Fernández**, directora del Área de Servicios Territoriales) actuó durante este periodo como portavoz (respondiendo en la medida de lo posible a las preguntas que formulaban los interesados) precisamente para evitar que ninguno de los ofertantes o cualquier persona ajena al Ayuntamiento, contactase o accediese al equipo evaluador, garantizando así su total objetividad e independencia.

Como el Alcalde quería que el nuevo mercado estuviese en funcionamiento para la Navidad del 2010, el Sr. **Falcón** se encargó de proponer calendarios que permitiesen ganar más tiempo para la comisión evaluadora, ajustando y dinamizando los procedimientos administrativos.

Es en esta tesitura (la correcta evaluación de las plicas necesitaba más tiempo e impedía que estuviera finalizada para el Pleno de septiembre y urgía comenzar las obras si se quería que finalizasen en diciembre de 2010), la única solución para acelerar el proceso era intentar reducir los plazos de tramitación administrativa. Por eso, nuestro mandante propone al Sr. Alcalde alargar el periodo de trabajo hasta pasado el referido Pleno (último lunes de septiembre), convocar la mesa de contratación el martes 13 de octubre, adjudicar provisionalmente en Junta de Gobierno el mismo martes (a ratificar en el primer Pleno que se celebre, que fue el del lunes 26 de octubre) e iniciar inmediatamente el proceso para iniciar las obras.

El 13 de octubre de 2009, la Mesa de Contratación, se reúne y acuerda *proponer al órgano de contratación correspondiente el rechazo de la proposición presentada por la empresa FERROVIAL AGROMAN S.A, por considerar que no ha estado justificada su baja anormal o desproporcionada ... Proponer al órgano de contratación correspondiente la adjudicación provisional del contrato de obras relativo al proyecto de ejecución del nuevo edificio del Mercat del Fondo a la empresa UTE CRC OBRAS Y SERVICIOS S.L-GRUPO ÁNFORA HOSPITALET SAU, en base al referido informe técnico. Se acompaña el acta de la Junta como **Documento nº 23.***

Como hemos indicado, para conseguir que el proyecto se pusiera en marcha en el plazo señalado por el Sr. Alcalde, el proceso debía desarrollarse conforme a una agenda sumamente apretada y complicada. Cuando el primer paso (la adjudicación provisional por la Mesa) **pudo realizarse siguiendo la cronología de trabajo fijada y todo pasó conforme a lo previsto**, el Sr. Falcón se puso en contacto el 14 de octubre (actuando como portavoz, tal y como había venido haciendo hasta la fecha) con la empresa adjudicataria (CRC, que había hecho numerosas consultas, preocupados por los plazos), para informar de que el calendario se había podido seguir según lo planeado. Así, el 26 de octubre de 2009, el Pleno del Ayuntamiento ratificó el acuerdo de 13 de octubre (**Documento nº 24**) manteniéndose el contacto de los técnicos de CRC con los del Ayuntamiento, para garantizar la agilidad en los trámites de inicio de las obras.

Por tanto, **ninguna intervención tuvo el Sr. Falcón en la (segunda) adjudicación de esta obra ya que ni siquiera formó parte del equipo técnico evaluador**, limitándose a actuar de enlace entre éste y las empresas, particulares y profesionales que se interesaban por el proceso.

CUARTO.- SOBRE LA PARTICIPACIÓN DEL SR. FALCÓN EN EL PROYECTO DE “LA FINCA ANTIGA CIBA (CIBA III)”

El tercero de los proyectos por los que fue interrogado nuestro representado, fue el denominado “CIBA III”. Como expuso nuestro representado, **en diciembre de 2007**, el Sr. Alcalde le encomendó estudiar e impulsar una actuación para la creación de un complejo residencial y de equipamientos, con la intención de revitalizar el lugar con 100 viviendas de alquiler con servicios para gente mayor, otras 100 viviendas de alquiler para jóvenes, una guardería pública, comercio, aparcamientos y la urbanización de la nueva plaza de la Ciba y las calles circundantes.

Los estudios urbanísticos se desarrollaron por el Gabinete de Acción Territorial, que formuló una propuesta urbanística **consecuente con los objetivos fijados por el Alcalde**. La propuesta fue autorizada por el Sr. Alcalde y, con conocimiento de la dirección técnica y política, se impulsaron los trabajos necesarios para desarrollar la actuación:

- redacción del pliego de condiciones técnicas y administrativas para licitar;
- Modificación del Pla d'Orientació dels Equipaments Comercials (POEC) de la ciudad, para ajustar sus determinaciones a las nuevas previsiones: reducción de la superficie comercial en la actuación CIBA III y transferencia de la diferencia de superficie comercial a otra actuación en desarrollo.

En estos trabajos intervinieron tanto nuestro mandante como coordinador y supervisor general del proyecto, como los servicios jurídicos de Secretaria y de Servicios Territoriales elaborando las condiciones jurídico-administrativas del pliego, el Gabinete de Acción Territorial que elaboró las condiciones técnicas del mismo, el servicio de obras y proyectos mas el servicio de gestión urbanística elaborando las valoraciones económicas pertinentes para el citado pliego, así como el departamento de "Promoció econòmica i comerç" preparando la modificación del POEC.

El pliego de condiciones se aprobó en el Pleno ordinario de 8 de mayo de 2008, que abrió la licitación (si bien en junio de 2008 se aprobó otro texto refundido, recogiendo alegaciones realizadas durante la exposición pública del proyecto).

Como era práctica habitual, desde el inicio de la licitación se invitó a todas aquellas empresas, organizaciones y profesionales conocidos y/o que en otras ocasiones se habían ofrecido para desarrollar operaciones similares a las previstas en la actuación que se licitaba.

Así, se mantuvieron contactos en firme con cuatro de estas empresas interesadas: CEVASA, ALQUILIA RESIDENCIAL INMOBILIARIA del Grupo CAISSE D'EPARGNE, MARTINSA-FADESA, HABAST del Grupo Qualitat-Caixa Manresa y LARCOVI. Asimismo se invitó al Arquitecto D. Xavier Claramunt quien con anterioridad se había interesado vivamente por las posibilidades arquitectónicas del solar.

Sin embargo, la crisis del sector inmobiliario (y la financiera) que arreció durante las últimas semanas del periodo de licitación, determinó que –pese a las conversaciones mantenidas- todas ellas declinasen finalmente presentarse.

Tal circunstancia determina que en julio de 2008, cuando se realiza la apertura de plicas, exista **una única oferta**, constituida por tres empresas (Promocions i Habitatges PRIHA S.A, Novaix Corporación S.L. i Novanou –NN, S.L.) con el compromiso de constituir una UTE. **Dichas empresas estaban representadas por el Sr. García**, quien también había representado a una de las empresas inicialmente interesadas y que, finalmente, había decidido no concurrir a la licitación.

Para valorar la propuesta, de conformidad con lo prevenido en la Ley de Contratos del Sector Público (y de conformidad con el objeto y las prescripciones del Pliego de Condiciones), se dicta el 24 de julio de 2008 Decreto de la Tenencia de Alcaldía de Servicios Territoriales constituyendo una **comisión de expertos que es la encargada de valorar la oferta**.

La comisión que evaluará el proyecto la constituyen los arquitectos Oriol Bohigas i Guardiola y Carles Ferrater i Lambarri y el economista Emili Más i Margarit, todos ellos profesionales de reconocido prestigio y que actúan con total independencia en la valoración de **la única oferta presentada**. Se acompaña como **Documento nº 25**, copia del Informe de valoración de la propuesta arquitectónica y urbanística y como **Documento nº 26**, copia del informe económico y financiero.

El 3 de noviembre de 2008, Secretaría General presenta informe (**Documento nº 27**) que recoge los de arquitectura y economía de la comisión de expertos. Si bien el informe de arquitectura valora muy positivamente la propuesta en este ámbito, el informe de economía valora muy negativamente la falta de coherencia de la oferta económica y las deficiencias del estudio de viabilidad y propone no aceptar la plica y declarar desierto el concurso.

En base a ese informe, el **2 de diciembre de 2008**, la Mesa de contratación rechaza la propuesta de la única plica presentada (**Documento nº 28**) y propone **declarar desierto el concurso, declaración que se produce por el Pleno Ordinario de 15 de diciembre de 2008**, tal y como se recoge en el borrador –carecemos de copia del documento definitivo- que se adjunta como **Documento nº 29**.

Por tanto, **una comisión de expertos independientes informa negativamente sobre la oferta de las empresas representadas por el Sr. García y la Mesa y el Pleno deciden de conformidad con lo aconsejado por la comisión técnica**.

Esta circunstancia, provocaba la paralización de un proyecto que el Ayuntamiento entendía indispensable para dinamizar la zona, por lo que el Sr. Alcalde solicitó al Sr. **Falcón** que estudiara la situación y le expusiera alternativas para desarrollar una actuación que le permitiera realizar unos objetivos mínimos en la línea inicialmente prevista (vivienda de alquiler para mayores y jóvenes, comercio...).

Como la propuesta arquitectónica recibida había sido valorada muy positivamente (la propuesta fracasó por el tema económico) nuestro mandante sugiere que la empresa municipal (GRAMEPARK) estudie y analice la viabilidad económica de la operación ya diseñada, realizándose a partir de este trabajo los reajustes convenientes para permitir su ejecución.

Aceptando tal sugerencia, el 22 de diciembre de 2008, la Junta de Gobierno Local encarga a GRAMEPARK el estudio de las opciones urbanísticas y económicas para el desarrollo de la actuación.

El 14 de enero de 2009, GRAMEPARK solicitó al Ayuntamiento que, para desarrollar el encargo realizado respecto a CIBA III, se modifique el planeamiento urbanístico de conformidad con las determinaciones del Pliego de Condiciones, ya aprobado, y la propuesta arquitectónica recibida.

El 26 de enero de 2009, el Pleno Ordinario, aprueba inicialmente la modificación del Pla General Metropolità en el sector de la antigua fábrica CIBA y se inicia la exposición pública.

Desde ese momento, **la empresa municipal ha continuado el desarrollo del encargo recibido, estándose a la espera por el Ayuntamiento de la confirmación de las condiciones para la viabilidad de la actuación, con carácter previo al cierre del documento urbanístico para su aprobación provisional.**

Por tanto, **tampoco tuvo el Sr. Falcón en este proyecto ni intervención en la toma de decisiones ni en la realización de los informes (no vinculantes) relativos a la única propuesta (la de las mercantiles representadas por el Sr. García) recibida.** Nuestro mandante se limitó, al ser requerido por el Sr. Alcalde para que propusiera vías de actuación, a sugerir la posibilidad del desarrollo del proyecto técnico ya existente por parte de la empresa pública GRAMEPARK, estando tal propuesta actualmente en fase de estudio.

QUINTO.- SOBRE LA INEXISTENCIA DE INDICIOS RACIONALES DE CRIMINALIDAD EN LA CONDUCTA DEL SR. FALCÓN.

El Auto de 1 de diciembre de 2009, acuerda la imputación de nuestro mandante por un presunto delito de asociación ilícita, previsto y penado en los art. 515 CP y ss.

Como recuerda, con cita de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la **Sala de lo Penal, sec. 4ª, de esta Audiencia Nacional en Sentencia de 28-7-2008, n° 36/2008, rec. 2/2008. Pte: Martel Rivero, Juan Francisco:**

Establece la S.T.S. de 10-4-2003 que en el delito de asociación ilícita del art. 515.1º del C.P. el bien jurídico protegido lo constituye el ejercicio del derecho constitucional de asociación, comportando los supuestos tipificados claras extralimitaciones al ejercicio constitucional de tal derecho; lo relevante es que una cosa es el bien jurídico que protege el tipo de asociación ilícita y otra el que se protege en la posterior acción delictiva que se cometa, de forma que el delito de asociación ilícita tiene sustantividad propia basada en un bien jurídico singular, como lo demuestra el hecho que la asociación es anterior a la puesta en peligro de los bienes jurídicos de la acción delictiva subsiguiente, consumándose desde que se busca una finalidad ya inicialmente delictiva. Sigue indicando dicha sentencia que la asociación ilícita conlleva los siguientes requisitos: a) una pluralidad de personas asociadas para llevar a cabo una determinada actividad; b) la existencia de una organización más o menos compleja en función del tipo de actividad prevista; c) la consistencia o permanencia de la misma en el sentido de que el acuerdo asociativo ha de ser duradero y no puramente transitorio, y d) el fin de la asociación, cuando se trata del caso del artículo 515.1º del C.P., ha de ser la comisión de delitos, lo que supone una cierta determinación de la ilícita actividad, sin llegar a la precisión total de cada acción individual en tiempo y lugar. Siendo ello así es preciso distinguir el delito de asociación ilícita de los supuestos de codeincuencia y de la propia conspiración para delinquir, radicando la diferencia precisamente en la inestabilidad de su existencia y concreción del delito a realizar cuando se trata de éstas y las notas de estabilidad y permanencia del acuerdo o unión asociativa, además de una cierta inconcreción sobre las infracciones criminales a ejecutar en el caso del tipo de la asociación ilícita propiamente dicha, de forma que no se puede sostener que haya conspiración y asociación ilícita simultáneamente”.

Como claramente resulta de los motivos precedentes:

1. El Sr. **Falcón** no tiene más relación con los imputados que la que deriva estrictamente del ejercicio de sus funciones en la Alcaldía, como Director Coordinador del Área de Servicios Territoriales y

Municipales (periodo 2003/07) y Director de Proyectos de Alcaldía (Periodo 2007/09). Como se ha desarrollado en el motivo primero y concretado respecto a las diversas actuaciones en los siguientes, el Sr. Falcón desarrolla una actividad de asistencia técnica (como ARQUITECTO) en el Ayuntamiento, desarrollando proyectos según las indicaciones recibidas de los cargos políticos competentes. En este ámbito, el Sr. Falcón no sólo no participa de la toma de decisiones sino que ni siquiera emite informes vinculantes, limitándose a desarrollar su actuación fundamental de conformidad con la *lex artis*. Igualmente, el Sr. Falcón desarrolla una actividad de atención a los ciudadanos, empresas y profesionales interesados o afectados por procesos urbanísticos. En esta faceta, el Sr. Falcón ha atendido a numerosos ciudadanos y empresarios, entre los cuales, el imputado Sr. García, sin dispensar trato especial a ninguno de ellos ni facilitar información que no tuviera carácter público, cumpliendo con la función de atender al ciudadano en el ámbito de la actividad urbanística, propia de su cargo. Por tanto, el Sr. Falcón **NO** participa de asociación alguna con los restantes imputados.

2. En ningún momento ha desarrollado el Sr. Falcón actividad ilícita alguna ni ha participado en actividades de terceros. Como se ha detallado *supra*, la actuación del Sr. Falcón desarrolla en cada momento proyectos de Alcaldía que pretendían dinamizar diversas áreas del Municipio, participando en el desarrollo de tales proyectos única y exclusivamente desde el punto de vista técnico. Nuestro mandante en todo momento actúa con estricta observancia de la legalidad y con total diligencia en el ejercicio de las funciones que le son propias, por la que ninguna ilegalidad puede atribuírsele a quien se limita a actuar de conformidad a derecho cumpliendo con las obligaciones y tareas que derivan de su cargo.

En el presente caso, no existe participación alguna del Sr. Falcón en una organización estable y permanente para delinquir, exigiéndose para su imputación que existan indicios racionales de la existencia de la asociación y de la participación del presunto miembro, tal y como recuerda la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, en Auto de 24-7-2006, rec. 455/2006. Pte: Pérez de Rueda, Mª Pilar:

Conforme indican las sentencias meritadas, el delito en cuestión se halla adobado de los siguientes requisitos: a) pluralidad de personas asociadas para llevar a cabo una determinada actividad; b) existencia de organización más o menos compleja en función del tipo de actividad prevista; c) consistencia o permanencia en el sentido de que el acuerdo asociativo ha de ser duradero y no puramente transitorio; d) el fin de la asociación -en el caso del art. 515.1 inciso primero - ha de ser la comisión de delitos, o faltas, lo que supone una cierta determinación de la ilícita actividad, sin llegar a la precisión total de cada acción individual en tiempo y lugar.

No cabe pues confundir el delito de asociación ilícita para delinquir, con el delito o delitos cometidos al desenvolver el fin social; ni puede tampoco considerarse la pluralidad de sujetos integrada en la asociación como un caso de codelincuencia o coparticipación en los delitos de posterior comisión, ni siquiera cuando ésta lo es a título de conspiración para el delito, pues si en ella, como en la asociación, existe un acuerdo previo para delinquir, la diferencia está en el carácter de inestabilidad de su existencia y en la concreción del delito a realizar, que la conspiración presenta, frente a la asociación ilícita para delinquir en la que existe estabilidad y permanencia del acuerdo o unión asociativa y una cierta inconcreción sobre las infracciones criminales a ejecutar « (Sentencia de 17 de enero de 1986 EDJ 1986/665)».

Ni del atestado policial, ni de las diligencias judiciales practicadas, obrantes en el testimonio remitido a esta Audiencia Provincial, resulta indiciariamente acreditado que concurren los requisitos enumerados anteriormente para poder atribuir a Blas su participación en un delito de asociación ilícita. De hecho, en dicho informe no se aportan datos suficientes que permitan concluir, aunque sea indiciariamente, la existencia de una asociación ilícita, toda vez que no se aporta ningún dato concreto sobre la concurrencia de los requisitos mencionados.

Por tanto, entendemos que no existiendo indicio alguno de criminalidad en la conducta del Sr. Falcón, debe acordarse el sobreseimiento de la causa respecto al mismo.

SEXTO.- SOBRE LAS GRAVOSAS CONSECUENCIAS DE LA PENDENCIA DEL PRESENTE PROCESO PENAL CONTRA EL Sr. FALCON.

A la inexistencia de indicio alguno contra nuestro representado (quien ha explicado racional y fundadamente todas y cada una de sus intervenciones profesionales) debe añadirse el **especial perjuicio para su fama y consideración profesional que produce la pendencia injustificada de este proceso contra nuestro poderdante.**

Si con carácter general se alude a la llamada “pena de banquillo” que se cieme sobre cualquier imputado, en el caso que nos ocupa, la imputación por este proceso ha irrogado gravísimas consecuencias personales y materiales a nuestro mandante, que pudieran **haberse evitado de haber declarado el Sr. Falcón como testigo, ante la evidente inexistencia de indicios sobre su participación en los hechos presuntamente delictivos objeto de instrucción.**

Tal y como, a preguntas de esta defensa y tras aclarar cuál fue su concreta participación profesional en cada una de las actuaciones por las que fue preguntado, expuso el Sr. Falcón a Su Señoría en su breve declaración como imputado, la citación para declarar en **calidad de imputado** en las presentes actuaciones ha irrogado ya a nuestro mandante un perjuicio evidente:

- En el **ámbito personal y familiar**, por la evidente **intranquilidad y sufrimiento que genera la imputación por un delito penal** y el perjuicio a la **propia imagen** que se deriva del **público conocimiento** (incrementado por la presión mediática) de la imputación y el **descrédito** que ello comporta, como **grave lesión al honor de nuestro representado**;
- En el **ámbito del ejercicio profesional**, por el grave **perjuicio a la imagen y consideración** que comporta una imputación de este tipo. Como se ha indicado *supra* primero, nuestro mandante había compatibilizado su actividad en el Ayuntamiento de Santa Coloma, con el ejercicio liberal de la profesión de arquitecto, junto con su socio D. **Juan José Sánchez Ibáñez** con quien comparte despacho. **El descrédito y la pérdida de consideración en el sector que comporta la imputación penal en relación a delitos como el que nos ocupa, supone una pérdida de clientes y oportunidad de trabajo en el ámbito profesional liberal innegable**;
- En su **actividad en el Ayuntamiento**, el Sr. Falcón con anterioridad a su imputación en la presente causa, venía ocupando el cargo de **Director Gerente de Proyectos de la Alcaldía**. Sin embargo, la imputación supuso el inmediato cese del cargo, reintegrándose nuestro mandante a su plaza funcional como Jefe de Gabinete de Acción Territorial, cargo que ocupaba en el año 2000. Tal modificación, no sólo **ahonda en el descrédito profesional en su consideración pública (al ser fulminantemente**

7534

destituido de su cargo) sino que comporta, materialmente, una drástica reducción de los ingresos de nuestro poderdante, que pasan de los aproximadamente 80.000 Euros anuales percibidos en 2008, como Director Gerente, a los aproximadamente 60.000 Euros anuales que (por todos los conceptos) percibirá en su actual situación, lo que supone una pérdida del 25 % de sus ingresos.

Todo ello evidencia un perjuicio moral y material que hubiera podido evitarse de haberse llamado a declarar a nuestro mandante en calidad de testigo, ante la inexistencia de indicios sobre su participación en hecho delictivo alguno.

Tal perjuicio, sólo puede ser reparado mediante el alzamiento de la imputación a nuestro representado, puesto que la prueba practicada hasta la fecha ya evidencia la inexistencia de indicios racionales de criminalidad contra el Sr. Falcón, deviniendo innecesario, gravoso y contrario a la finalidad del proceso penal, continuar el mismo contra nuestro mandante, tal y como reconoce el Auto de la Audiencia Provincial de Badajoz de 7 de abril de 2005, que recuerda que:

También debe rechazarse la pretensión contraria a que se pueda decretar el sobreseimiento sin esperar al supuesto juicio oral por cuanto dicha posibilidad está perfectamente contemplada en los artículos 637 y 641 de la L.E.Crim y deben descartarse las supuestas injurias o calumnias dado el contexto en el que se emiten las opiniones por el querellado y la finalidad y espíritu que las anima. Continuar con el procedimiento abierto carecería de sentido cuando las diligencias practicadas se juzgan suficientes para desvirtuar los indicios de criminalidad presentados y supondría someter al querellado a una inmerecida pena de banquillo, que en el presente caso se debe y puede evitar.

Por todo ello, no existiendo fundamento racional para mantener la imputación de nuestro mandante, cuyas gravosas consecuencias está padeciendo, mediante el presente escrito solicitamos se acuerde el sobreseimiento parcial de la causa respecto al Sr. Falcón.

Y, en su virtud,

7535

SOLICITO AL JUZGADO.- Que habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en sus méritos, se acuerde disponer el **SOBRESEIMIENTO PARCIAL DE LA CAUSA RESPECTO AL SR. FALCÓN** al con existir indicios de la comisión de delito alguno por el mismo.

En Barcelona para Madrid, 10 de marzo de 2010



Proc. D^a Concepción Puyol Montero



Ltda. Olga de la Cruz Herrero



Ltdo. Sebastián Martínez Ramos

Secretaria general

FRANCISCO JAVIER EZQUIAGA TERRAZAS, secretario general del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet, provincia de Barcelona,

CERTIFICO:

Que según los datos que constan en este Ayuntamiento, el Sr. Lluís Falcón Gonzalvo ha ocupado las siguientes plazas y puestos de trabajo:

- Entre el 5 de mayo de 1986 y el 12 de febrero de 1989: Auxiliar de Disciplina Urbanística.
- A partir del 13 de febrero de 1989: Arquitecto Superior.
- Entre el 17 de abril de 1989 y el 31 de enero de 1992: Técnico de Gestión Urbanística y Vivienda Pública.
- Entre el 1 de febrero de 1992 y el 31 de julio d 20000: Jefe del Servicio de Urbanismo y Vivienda.
- Entre el 1 de agosto de 2000 y el 31 de agosto de 2000: Jefe del Gabinete de Acción Territorial.
- Entre el 1 de septiembre de 2000 y el 9 de julio de 2003: Director de Servicios de los Servicios Territoriales.
- Entre el 10 de julio de 2003 y el 31 de agosto de 2005: Director Coordinador del Área de Servicios Territoriales y Municipales.
- Entre el 1 de septiembre de 2005 y el 9 de julio de 2007: Director de Proyectos de Alcaldía.
- Entre el 10 de julio de 2007 y el 17 de noviembre de 2009: Director Gerente de Proyectos (adscrito a la Alcaldía).
- Desde el 18 de noviembre de 2009: Jefe del Gabinete de Acción Territorial.

Lo que hago constar a los efectos correspondientes y a petición del interesado. Santa Coloma de Gramenet, 2 de febrero de 2010.



7537

Faint, illegible text, possibly a stamp or header information.

Handwritten signature



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament amb prescripcions
que s'hi incorporen d'ofici i que
figuren en la resolució del conseller de
Política Territorial i Obres Públiques en
data **27 DES. 2001**

La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya

Handwritten signature

Mercè Albiol i Núñez



AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REFÓS DE LA MOD. PUNTUAL DEL PGM
A LES ILLES AMB REF. TERRITORIAL 30901 I 30902

AMB FRONT A L'AVINGUDA PALLARESÀ ENTRE FRANCESC MACIÀ I PTGE. SALVATELLA		
octubre 2001		



període mínim de 15 anys estigui destinat a habitatge de lloguer sotmès a algun tipus de règim de protecció previst per la llei.

5.-PROPOSTA

La modificació que es presenta proposa la requalificació del terreny destinat a equipament educatiu corresponent als mòduls de l'antiga escola pública Josep Trueta, a zona 18, modificant lleugerament els límits parcel·lars. D'aquesta manera s'adequa a la qualificació de la parcel·la veïna, alhora que es modifica algun dels seus paràmetres.

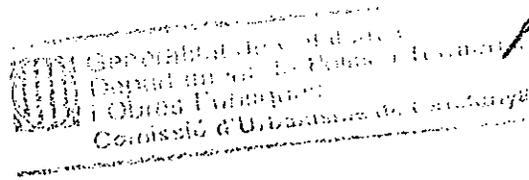
Es pretén regularitzar l'àmbit de l'Institut d'Ensenyament Secundari Les Vinyes, ajust que es produirà en el marc d'un conveni ja redactat i pendent de signar entre el Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

D'acord amb la prescripció segona de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, el present text refós determina dos àmbits destinats a sistema d'espais lliures locals de 711 m² i de 866 m², la qual cosa suposa un total de 1.577 m², que supera ampliament la proporció equivalent a un 10% del sòl corresponent al sostre amb nous aprofitaments, que en aquest cas són el comercial i hotel·ler. Aquest nou verd s'afegeix al previst en el sistema d'espais verds del PGM i en conseqüència no es pot considerar com a verd estructural.

Per tal d'impulsar la creació d'habitatge en regim de lloguer, el plec de clàusules del concurs, en el seu annex de prescripcions tècniques, obliga a que la totalitat dels habitatges tindran un regim de lloguer per un termini mínim de 15 anys, en rotació de 5 anys i estaran sotmesos a la legislació sobre mòdul d'habitatge protegit.

En el present text refós també s'incorpora l'obligatorietat de construir un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos previstos en la proporció que ja recull el plec de clàusules administratives i econòmiques particulars que regeix el concurs de la venda i cessió opcional de l'ús del subsòl. Aquests requeriments mínims són:

- Per a ús comercial i d'oci- 1 plaça/25 m² construïts
- Per a ús hotel·ler- 2 places/5 habitacions dobles o l'equivalent d'individuals.
- Per a ús residencial- 2 places/habitatge.



Aquest dimensionat supera amb escreix la normativa vigent.

El present document, també preveu, en compliment de la prescripció quarta de l'acord de la Comissió d'Urbanisme, la obligatorietat de redactar un Pla Especial en el cas que es produeixin variacions en la disposició dels espais lliures de caràcter local, a la vegada que queda garantit el control volumètric i d'usos de la proposta mitjançant les condicions que fixa el plec de clàusules del concurs.

Com a resum de tot l'anterior, podem dir que la proposta es concreta en las modificacions que s'introdueixen al redactat del capítol IIIb de la normativa del PE del II Cinturó, que quedaria com segueix:

Capítol IIIb.- Zona d'ordenació volumètrica al front de ponent

Art. 8b.- Les condicions edificatòries d'aquesta zona es regiran per les normes aplicables al tipus d'ordenació segons volumetria específica, en la seva modalitat flexible. Els paràmetres reguladors seran els següents:

<i>Edificabilitat</i>	<i>2 m²_{st}/m²_{sòl}</i> <i>Amb un sostre total de 25.928 m², repartit entre les dues zones 18, dels quals 4.240 m² de sostre hauran de ser residencials; 10.000 m² de sostre aproximadament seran d'ús hoteler; 8.500 m² de superfície neta màxima de venda es destinaran a comercial no alimentari; i 3.500 m² de sostre mínim, s'hauran de destinar a usos d'oci i lleure.</i> <i>Tot el sostre serà computable, independentment de la rasant a la qual estigui situat, excepció feta del destinat a magatzems, aparcaments i serveis tècnics o similars, situats en plantes soterrani.</i>
<i>Ocupació</i>	<i>90%</i>
<i>Perímetre regulador</i>	<i>definit pel polígon de la parcel·la i mantenint una separació de 6 metres a les zones 7aD i Rf.</i>
<i>Perfil regulador</i>	<i>pla horitzontal situat a 16 metres per sobre del punt més alt del front sobre el II Cinturó.</i> <i>Si bé es permet una edificació puntual de 30 metres d'alçada, d'ús hoteler.</i>



Usos

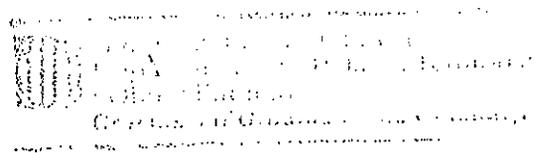
Es permetran els usos següents: habitatge plurifamiliar, residencial hotelier, comercial, d'oci i recreatiu, cultural i d'oficines.

L'ús d'aparcament haurà de complir els següents paràmetres:

- 1 plaça/25 m² en els usos de comercial i oci.*
- 2 places/5 habitacions dobles o el equivalent de individuals en l'ús hotelier.*
- 2 places/habitatge en l'ús residencial.*

Art. 8c.- Donada la singularitat del lloc, i per tal de tenir un control efectiu sobre la proposta volumètrica concreta, en el Plec de Clàusules del concurs per a la venda de parcel·les i concessió de l'ús del subsòl del vial, per a la construcció d'un Complex Residencial, Hotelier i d'Oci a l'avinguda Pallaresa, s'exigirà la presentació d'un avantprojecte on quedi perfectament reflectida la composició volumètrica proposada.

En el cas de que es modifiqui la situació de les reserves dels terrenys destinats a sistemes d'espais lliures locals previstos en el present document, s'haurà de redactar obligatòriament un Pla Especial.





Handwritten signature and stamp.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

6.-RESUM NUMÈRIC

Pel què fa a l'àmbit de la modificació, el quadre següent reflecteix la distribució de les superfícies de terreny que es preveu destinar a cada ús i la seva comparació amb les del planejament vigent.

Superfície de Sòl	P. Vigent	P. Proposat	diferència	%
zona 5	7.470	6.592	- 878	- 11,7
zona 6b	0	1.577	+ 1.577	
zona 7a	16.463	17.410	+ 947	
zona 7b	10.370		- 10.370	
Total zona 7	26.833	17.410	- 9.423	- 35,1
zona 18	4.240	12.964	+ 8.724	205,7
TOTAL ÀMBIT	38.543	38.543		

Pel que fa referència a l'edificabilitat màxima permesa, el quadre següent la detalla per usos:

Edificabilitat (per usos)	P. Vigent	P. Proposat	diferència	%
Docent	26.833	17.410	- 9.423	
Cultural, Comercial i Oci		11.688	11.688	
Hoteler		10.000	10.000	
Residencial	4.240	4.240	0	
TOTAL ÀMBIT	31.073	43.338	12.265	39,5



AJUNTAMENT DE
SANTA COLOMA
DE GRAMENET

SERVEIS TERRITORIALS
Gabinet d'Acció Territorial

7542

Quant a sostre, cal destacar que l'edificabilitat residencial es manté en els 4.240 m² de sostre contemplats pel planejament vigent, i únicament augmenta l'edificabilitat destinada a usos culturals, comercials, hotelers i d'oci, en detriment de la destinada a equipament educatiu.

El sostre màxim previst per a l'ús hotelier és de 10.000 m², que sumats als 8.500 m² màxims d'ús comercial no alimentari, fan un total de 18.500 m². Considerant que l'edificabilitat prevista es de 2 m² de sostre/m² de sòl, podem considerar que la superfície ocupada per aquests usos és de 9.250 m². D'acord amb els darrers dictàmens de la Comissió Jurídica Assessora cal preveure una reserva dels terrenys reservats per a sistemes d'espais lliures locals, en una proporció equivalent al 10% del sòl que correspongui al sostre amb nous aprofitaments. En el present cas aquest 10% equival a 925 m², quantitat ampliament superada pels 1.577 m² d'espais lliures locals que preveu el document.

Per aquest motiu, consideren que no es veuen modificades les zones verdes previstes en el PGM, ja que tampoc no hi ha previst cap augment en el nombre d'habitatges que fixa el planejament vigent, de manera que es compleixen els estàndards urbanístics del Text Refós de la Legislació Vigent a Catalunya en matèria urbanística.

Santa Coloma de Gramenet, octubre de 2001

El coordinador del Gabinet
d'Acció Territorial

Miquel Roig i Roch

Departament de Territoris
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme
del Territori i Planejament

Aproval definitiva amb prescripcions
que s'ha incorporat i que
figuren en la resolució del conseller de
Política Territorial i Obres Públiques
data 27 DES 2001

La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya

Mercè Aisles i Noguera

Vist i plau
El director de Serveis Territorials



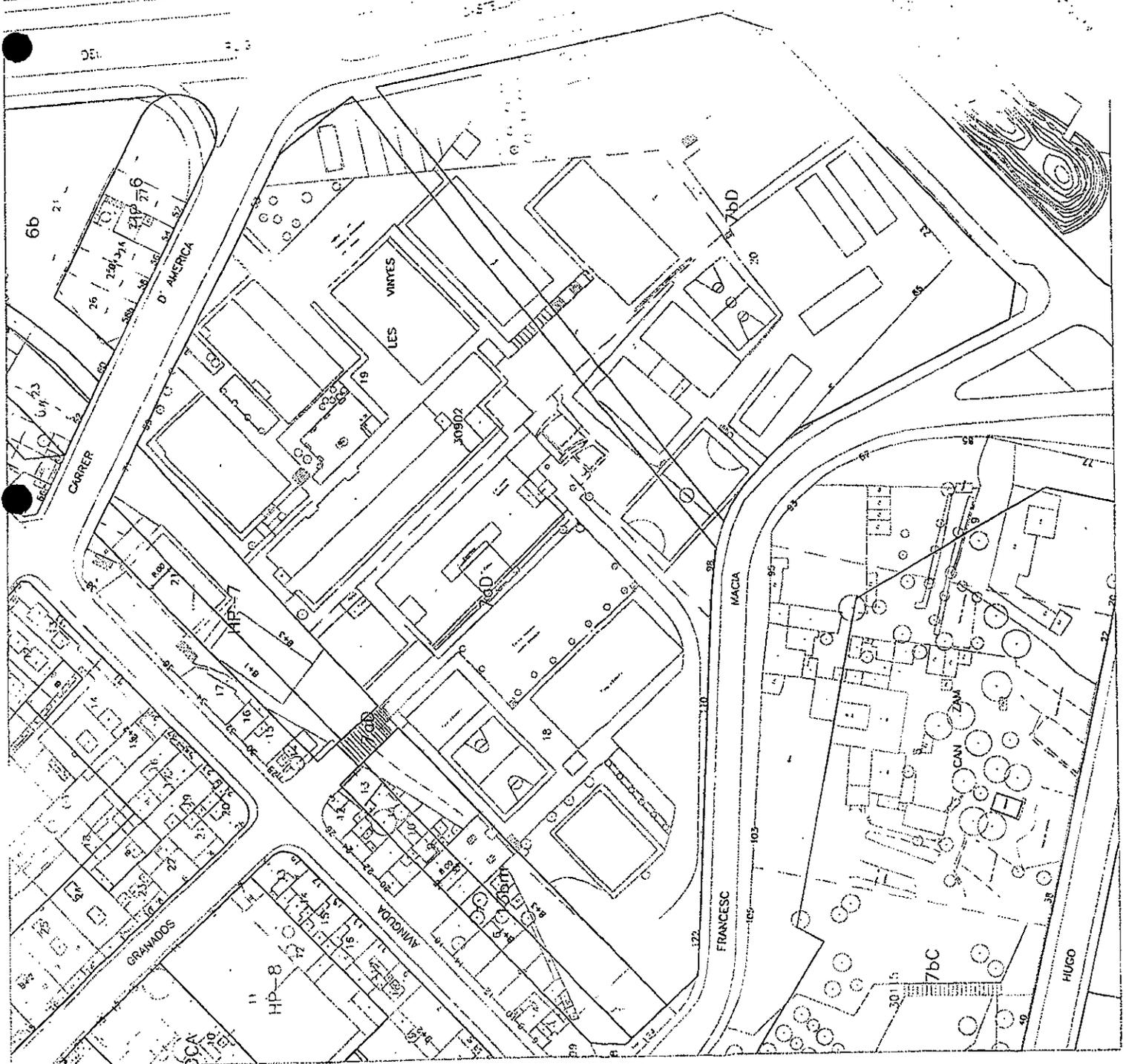
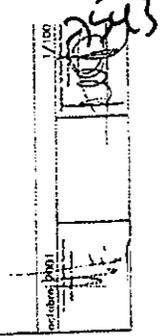
Aquesta declaració té caràcter informatiu i no té cap efecte jurídic.
 El present projecte ha estat elaborat amb base en el Pla d'ordenament urbanístic del municipi de Sant Sadurn de Noya.
 D'informació General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Aquesta declaració té caràcter informatiu i no té cap efecte jurídic.
 El present projecte ha estat elaborat amb base en el Pla d'ordenament urbanístic del municipi de Sant Sadurn de Noya.
 D'informació General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 183 16
 27 DE DES. 2001
 M. Garcia
 Mercè Aguiló i Riera
 Regidor
 de Catalunya

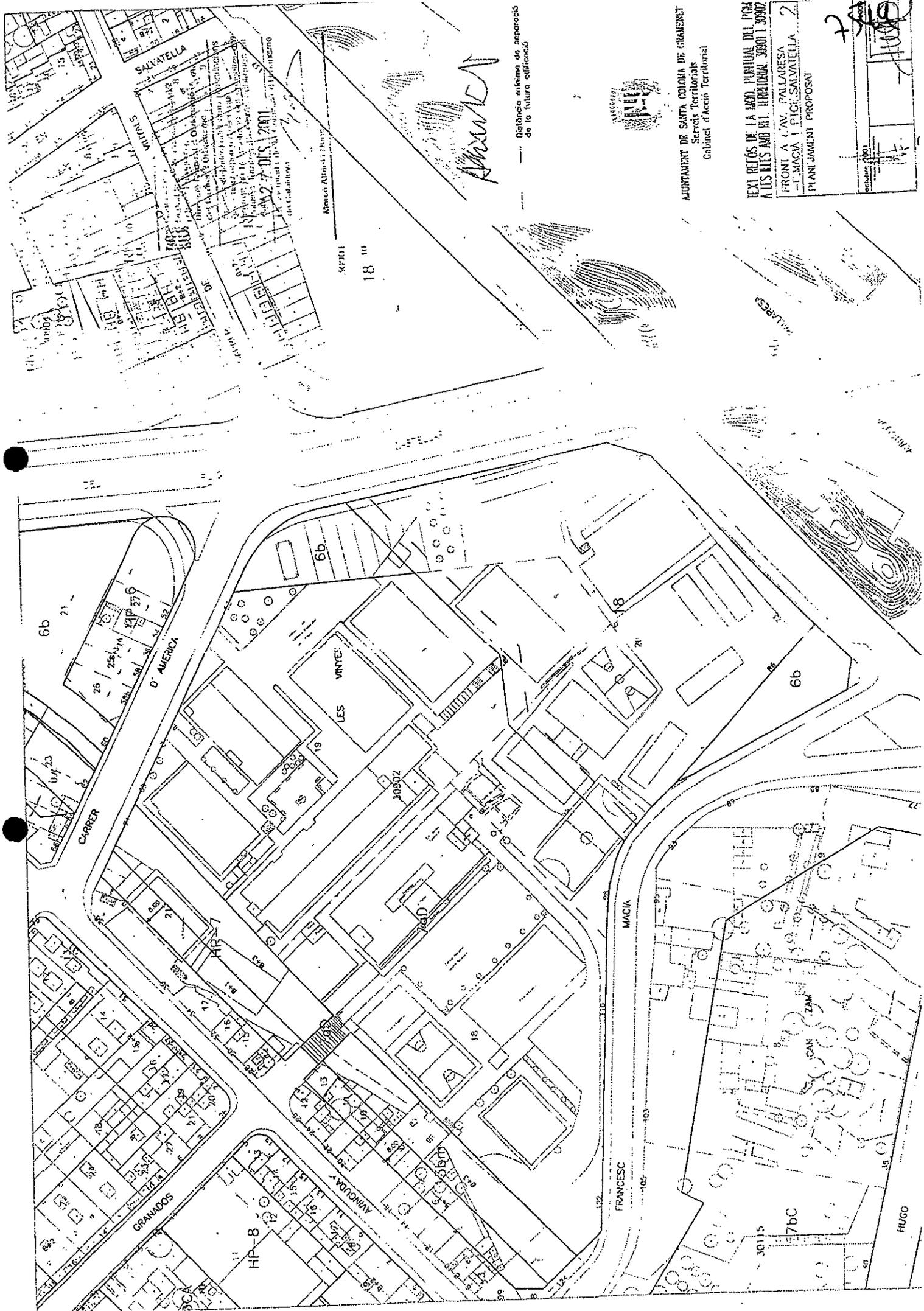
Amador



AYUNTAMIENTO DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
 Servici Territorials
 Gabinet d'Acció Territorial

TEXT D'ELEGIR DA LA MOD. PUNTUAL DEL PG
 A LES ILLES ANEB DEL TERRITORI DEL 27001 I 2604
 -FRONT A L'AV. PALARESA
 PLANEJAMENT VICENT





AJUNTAMENT DE SANTA COLÒMIA DE GRAMENET
 Serveis Territorials
 Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REVISAT DE LA MESA PUNYAL DEL DPCA
 A LES ILLES MÉS DEL TERRITORI DEL SIBOT I 30907

FRONT A L'AV. PALLAROSA
 - L MACIA I PIÇG. SALVATELLA 2
 PLANI JAMENET PROPOSAT

7
 1990



Ajuntament de
SANTA COLOMA
DE GRAMENET

AREA DE SERVEIS TERRITORIALS I D'HABITATGE
Servei d'Habitatge i Sòl

VALORACIÓ ESTIMATIVA PER A UNA POSSIBLE VENDA

FINCA SITUADA A L'AVINGUDA PALLARESA 73-137, CANTONADA A AV. PUIG CASTELLAR 5-9 I AV. FRANCESC MACIÀ 86-96 I CARRER D'EN SALVATELLA S/N PROPIETAT PART DE L'AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET I PART DEL CONSELL COMARCAL.

Antecedents.-

A sol·licitud del Gabinet d'Acció Territorial i als efectes del concurs per a la venda i concessió de parcel·les destinades a la construcció d'un complex residencial, hoteler i d'oci a l'avinguda de la Pallaresa, s'emet el següent informe-valoració,

Descripció de la finca.-

Es tracta, per una part, d'una parcel·la de forma irregular i discontinua de 12.931 m² de superfície. Dona front a l'avinguda de la Pallaresa i fa cantonada a les avingudes de Puig Castellar i de Francesc i al carrer d'en Salvatella. Inclou les parcel·les 1-2 i 4 i per altra part, d'una parcel·la de 3.489 m² destinats la major part a vialitat (2.846,- m²) i la resta a equipament docent (643,- m²).

Aquestes finques son el resultat de la modificació puntual del PGM a les illes amb referència cadastral 30901 i 30902. Aquesta modificació puntual fou aprovada inicialment el 26 de febrer de 2001.

Situació urbanística.-

El primer terreny es tracta d'un solar situat dins de sòl urbà, en zona actualment 7bD i després de la modificació puntual en zona 18 de volumetria específica.

Els paràmetres que li son d'aplicació son els següents,

Ocupació màxima . 90 %

Edificabilitat : 2 m²st/m²s

Alineació de l'edificació : Definit pel polígon de la parcel·la i mantenint una separació de 6 metres a les zones 7aD i Rf.



Perfil regulador : Pla horitzontal situat a 16 metres per sobre del punt més alt del front sobre el II Cinturó. Si bé es permet una edificació puntual de 30 metres d'alçada, d'ús hotelier.

De manera prèvia a l'obtenció de la llicència s'haurà de redactar un Estudi de Detall amb la finalitat de concretar de forma precisa i unívoca els volums, i fixant la cota de referència de la planta baixa.

Valoració estimativa.-

Per a la valoració de la finca, als efectes de la seva venda, es tenen en compte els següents aspectes,

- La superfície
- La configuració
- La situació urbanística
- El valor de mercat del producte immobiliari característic de la zona

Per a l'estimació del valor de la finca descrita s'utilitza tant el mètode residual com el de comparació, malgrat la no existència de mostres suficients i fiables. Per un costat la manca de referències dels usos culturals, d'oci i hotelier i per altre costat la disposició de sòls dues mostres de sòl de característiques similars, (Renfe-Meridiana) i el desconeixement del preu d'adjudicació, no permet una valoració acurada per la qual cosa de les dades disponibles s'obté tant sòls un valor estimat.

El valor de repercussió del sòl es deduirà pel mètode residual, un cop definit el valor de mercat per a l'ús d'habitatge, d'acord amb la fórmula que s'aplica a les Normes Tècniques de Valoració establertes en el Decret 1020/1993

$$V \text{ repercussió sòl} = \frac{V \text{ venda}}{1,40 \times FI} - \text{Cost de construcció}$$

El valor en venda d'habitatges en bloc residencial de renda lliure a la zona s'estima en 300.000,- pts/m²c

El cost de construcció per edifici d'habitatges de renda normal d'acord amb el "Boletín Económico de la Construcción" del 1er. Trimestre de l'any 2001 s'estima en 104.188,- pts/m²st, un cop incrementat per les despeses en concepte de seguretat i salut i assegurança desena. Aquest import inclou el cost d'execució material i el benefici industrial del constructor.

$$V \text{ repercussió sòl per a l'ús residencial} \text{ pts/m}^2\text{st} \quad VR = \frac{300.000,- \text{ pts/m}^2\text{st}}{1,40} - 104.188,- \text{ pts/m}^2\text{st} = 110.098,-$$



2547

Aquest valor de referència cal ponderar-lo pel fet de estar subjecte la promoció residencial al seu destí com habitatges de lloguer durant un període de 15 anys, amb una rotació de cinc anys i sotmesos a al vigent legislació d'habitatges protegits.

La diferència entre el valor en venda estimat en el mercat lliure (300.000,- pts/m²st) i el mòdul vigent a la zona (163.313,- pts/m²útil = 130.650,- pts/m²st) redueix la rendibilitat per lloguers del 5% al 2,72 % brut.

La venda lliure a partir dels 15 anys restarà sotmesa a uns costos de rehabilitació dels habitatges.

Aquesta immobilització del capital a una baixa rendibilitat i els futurs costos de rehabilitació es ponderen mitjançant l'aplicació, al valor de repercussió calculat, d'un coeficient que s'estima prudent establir en un 0,65.

Les mostres de solars de que es disposa son les següents,

Finca situada a la cantonada de l'avinguda Rio de Janeiro i el passeig d'Andreu Nin, de superfície = 5.559,- m² amb una edificabilitat de 21.540 m² per l'ús d'oficines i serveis i 2.500 m² per l'ús d'equipaments.

El preu de sortida fou de 1.513.000.000,- pts. al que s'hauria d'afegir els costos d'urbanització interior d'acord amb les previsions del projecte, així com els destinats a ús públic. També s'haurà d'afegir els costos de construcció de 2.500 destinats a equipaments de cessió obligatòria.

Estimats els costos d'urbanització en 10.000,- pts/m² x 5.559,- m² = 55.590.000,- pts i el d'execució dels equipaments en 2.500,- m² x 75.000,- pts/m² = 187.500.000,- pts., el preu total estimat de sortida fou de 1.756.090.000,- pts. Per la qual cosa el valor de repercussió es de = 81.527,- pts/m²st.

Finca situada front el carrer d'Andreu Nin, de superfície = 13.048,- m² amb una edificabilitat de 29.000 m² per a l'ús comercial i 2.000 m² per a l'ús d'oficines i serveis.

El preu de sortida fou de 2.965.000.000,- pts. al que s'hauria d'afegir els costos d'urbanització interior d'acord amb les previsions del projecte, així com els destinats a ús públic.

Estimats els costos d'urbanització en 10.000,- pts/m² x 13.048,- m² = 130.400.000,- pts., el preu total estimat de sortida fou de 3.095.400.000,- pts. Per la qual cosa el valor de repercussió es de = 99.852,- pts/m²st.

Aquest valors de comparació es ponderen mitjançant un factor de localització del 0,90. (mostres situades a Barcelona, amb més serveis i punts d'atracció més propers).

Valor estimat del terreny,

L'edificabilitat es de,

12.931,00 m²s x 2,00 m²st/m²s = 25.862,- m²st (25.928,- m²st segons la modificació puntual de PG)



Ajuntament de
SANTA COLOMA
DE GRAMENET

AREA DE SERVEIS TERRITORIALS I D'HABITATGE
Servei d'Habitatge i Sòl

7548-

dels que, 4.240,- m2st son d'ús residencial
 10.000,- m2st son d'ús hotelier
 11.688,- m2st son d'ús cultural i d'oci

Per obtenir una valoració estimativa es realitza una mitja ponderada dels valor obtinguts, assimilant l'ús hotelier al comercial i el cultural i d'oci al d'oficines i serveis. En altre cas s'hauria de realitzar els corresponents estudis econòmics financers i de viabilitat per tal de determinar el valor del sòl per a la part de terrenys destinats a usos vinculats a activitats econòmiques

4.240,- m2st x 110.098 pts/m2st x 0,65 = 303.430.088,- pts.
10.000,- m2st x 99.852 pts/m2st x 0,90 = 898.668.000,- pts.
11.688,- m2st x 81.527 pts/m2st x 0,90 = 857.598.818,- pts

D'aquest imports s'hauran de deduir els costos d'urbanització estimats en,

$732,00 \text{ m}^2 \times 25.000,- \text{ pts/m}^2 + 10\% \times 12.931 \text{ m}^2 \times 25.000,- \text{ pts/m}^2 = 50.625.000,- \text{ pts.}$

Total = 2.009.072.000,- pts.

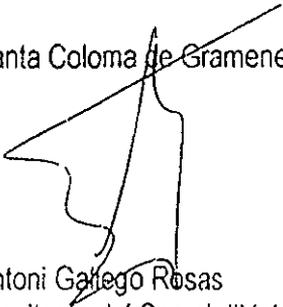
La concessió d'ús es calcula sota la base d'un nombre de la places d'aparcament de 280 (2 plantes soterrani de 140 places cadascuna) a 250.000,- pts/plaça, d'acord amb les referències normals establertes per l'Ajuntament de Barcelona.

Total = 280 places x 250.000 pts/plaça = 70.000.000,- pts.

Atès que la venda s'haurà de realitzar mitjançant concurs públic a l'alça, s'estima que pot ser adient als interessos de l'Administració facilitar la concurrència publica al concurs. Per la qual cosa el preu de sortida, tret de poder realitzar una taxació més acurada, podria ser establert amb una reducció de fins el 10%.

EL PREU DE SORTIDA EN EL CONCURS PÚBLIC D'ADJUDICACIÓ DEL VALOR DE LA FINCA SITUADA A L'AVINGUDA PALLARESA 73-137, CANTONADA A AV. PUIG CASTELLAR 5-9 I AV. FRANCESC MACIÀ 86-96 I CARRER D'EN SALVATELLA S/N PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET I DEL CONSELL COMARCAL, S'ESTIMA CORRECTE FIXAR-LO ENTRE 1.800.000.000,- pts i 2.000.000.000,- pts i de 70.000.000 pel que fa a la concessió d'ús de l'espai sota rasant de la parcel·la 3.

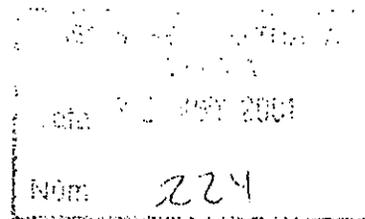
Santa Coloma de Gramenet, 18 de juny de 2001


Antoni Gállego Rosas
Arquitecte del Servei d'Habitatge i Sòl



Jones Lang LaSalle España, S.A.
Passeig de Gràcia 11 4ª Planta 08007 Barcelona
tel +34 93 318 53 53 fax +34 93 301 29 99

Attn. Sr. Emili Mas
Consell Comarcal del Barcelonès
Carrer 62
Zona Franca
08040 BARCELONA



Barcelona, a 12 de Juny del 2001

Ref. Valoración de las fincas Pallaresa, en Santa Coloma de Gramanet

Muy sr. nuestro:

Nos complace dirigimos a U.d. para darle el resultado del trabajo de valoración que nos ha encargado al respecto de la valoración de las fincas denominadas Pallaresa, situadas entre las calles Francese Macià, Ronda de Dalt i América.

La valoración del mencionado inmueble se ha realizado sobre las bases siguientes:

1. La valoración se utilizará a los efectos de determinar el valor de salida de la licitación de que serán objeto las presentes fincas.
2. La valoración se ha realizado sobre la base del valor del mercado libre, definida y aceptada por el TEGOVOFA (Grupo Europeo de Valoradores de Activos Fijos) y por el TIAVSC (Comité Internacional de Standards de Valoración de Activos), organizaciones que unen respectivamente las Organizaciones Internacionales y Europeas de Valoradores de Activos Fijos. Con ello se persigue indicar el mejor precio que razonablemente se podría obtener por la venta de un inmueble de haber realizado dicha venta sin condiciones y al contado en la fecha de la valoración, suponiendo:
 - a. La voluntad real de vender por parte del vendedor
 - b. Que, teniendo en cuenta la naturaleza del inmueble y la situación del mercado haya habido, con antelación a la fecha de la valoración, un periodo razonable para la adecuada comercialización del inmueble, llegar a un acuerdo sobre precio y condiciones y para realizar la venta
 - c. Que la situación del mercado, nivel de precios y otras circunstancias, en cualquier fecha anterior supuesta para la realización de la venta, fueran los mismos que en la fecha de valoración
 - d. Que no se tenga en cuenta ninguna oferta superior de un comprador con un interés particular en la adquisición

7550

- e. Que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción
3. La información utilizada ha sido la facilitada por el Consell Comarcal del Barcelonés y la obtenida por Jones Lang LaSalle.
 4. La valoración se considera a fecha de hoy, considerando la edificabilidad resultante de la modificación de planeamiento de Mayo de 2.001.
 5. Se ha tenido en cuenta lo señalado en el pliego de condiciones de la licitación, de acuerdo con las instrucciones del Consell Comarcal del Barcelonés.
 6. Esta valoración no tiene como objeto la determinación de la viabilidad de la explotación económica de las edificabilidades resultantes del planeamiento.
 7. No hemos realizado informes sobre las características geológicas del suelo ni sobre la posible contaminación del mismo, por lo que no podemos asegurar la idoneidad del mismo para ser edificado.

A results de lo anterior, y una vez analizados los factores involucrados en la presente valoración, entendemos que el valor salida para la licitación de la finca debería estar entre:

Entre 1.550 y 1.700.000.000 Pesetas
(Entre mil quinientos cincuenta y mil setecientos millones de pesetas)

Quedamos a su entera disposición



Jones Lang LaSalle

Valoración de unos solares en Pallaresa, en Santa Coloma de Gramanet

0. INTRODUCCION

El Consell Comarcal del Barcelonés ha encargado a Jones Lang LaSalle la realización de una valoración de las diferentes fincas que forman el solar "Pallaresa". Esta valoración toma como punto de partida los documentos de la licitación (pliego de cláusulas administrativas y económicas particulares que regirá el concurso por procedimiento abierto de la venta y cesión del derecho de subsuelo y para la construcción de un complejo de ocio-comercial, hotelero y residencial en la avenida de la Pallaresa, el anexo de prescripciones técnicas y la memoria del planeamiento.

Así mismo, para la realización de esta valoración se ha tenido en cuenta las peculiaridades de los usos propuestos, así como la viabilidad de las operaciones planteadas.

1. SITUACION

Las 4 fincas que conforman "Pallaresa" están descritas en el pliego de cláusulas administrativas. Básicamente lindan con la pata norte del II Cinturón, el límite norte de la parcela con referencia territorial 30901010, la calle América hasta el límite de las parcelas 30902019 y 30902018 y la avenida Francesc Macià.

Tiene fácil acceso desde el II Cinturón y a través de este a la A-18, A-17, A-19, N-152 y la N-II.

El transporte público que accede a la zona es básicamente el autobús, líneas 203, 800, B-27 y B-30 aunque la ampliación de la línea 9 tendrá una estación de metro en las cercanías de la zona (Mercado Singuerlín). La estación de Santa Coloma, de la línea 1 queda bastante alejada

2. PLANEAMIENTO

En estos momentos se está tramitando la "Modificación puntual del Plan General Metropolitano en la manzana con referencia territorial 30901 y 30902 con frente a la Av. Pallaresa entre la Av. F.Macià y Pasaje Salvatella. Ya se ha superado la aprobación provisional.

XSSZ

La valoración se realiza suponiendo que la aprobación definitiva no modifica los parámetros establecidos en la actualidad, que son los que refleja la documentación de la licitación.

Los aspectos más relevantes son los que se refieren a los usos y a las edificabilidades, que serían:

Residencial	4,245 m ²
Ocio / cultural	mínimo de 3.500 m ²
Comercial no alimentario	máximo 8.500 m ² de superficie neta
Hotelero	10.000 m ²

El residencial supondrá un régimen de explotación en arrendamiento, durante un periodo mínimo de 15 años, en rotación de 5 años y estarán sometidas a la legislación sobre módulo de vivienda protegida

El ocio / recreativo contendrá un bloque de multicines, admitiéndose locales que den servicios complementarios a las salas multicines.

El equipamiento comercial no alimentario tendrá su superficie considerada como superficie neta de venta, sin contabilizar los espacios comunes de recorrido y servicios. Los usos específicos se adaptarán a lo establecido en el PTSEC y el POEC.

3 METODOS DE VALORACION

Dada la falta de comparables en el mercado inmobiliario de Santa Coloma o en zonas suficientemente cercanas que supongan una referencia válida para establecer el método de comparación, hemos creído más oportuno y adaptable al tipo de actividad a desarrollar utilizar el método residual.

Sin embargo, y debido a la ya referida falta de comparables y a que todas las actividades a desarrollar tienen un alto componente de explotación económica en el tiempo, hemos optado por realizar un análisis de los flujos de caja para la explotación según los diferentes usos. Este sistema nos permite maximizar el valor del suelo para identificar la rentabilidad de la explotación.

En los casos de explotación residencial y de ocio, hemos considerado dos años para la ejecución del proyecto y la construcción, 15 años para la explotación propiamente dicha y en el año 18 se produciría la venta, momento en el que se materializaría el beneficio del promotor.

En el caso de residencial, hemos realizado una valoración por el método residual tradicional, partiendo de los precios de venta fijados por la Generalitat de Catalunya, obteniendo resultados negativos que confirman la necesidad de trabajar con modelos de análisis más avanzados.

7553

Para la concesión del parking hemos considerado un periodo de explotación de 50 años y la venta de plazas de parking únicamente durante los años 2 y 3.

Finalmente comentar que hemos contrastado internamente los diferentes valores obtenidos para la explotación de cada uno de los usos a fin de asegurarnos que los resultados sean congruentes con el mercado inmobiliario.

4 VALORACION

Las hipótesis realizadas han sido:

Residencial

Explotación en régimen de alquiler durante 15 años como vivienda declarada protegida (HDP)

Renta de las viviendas en alquiler, con préstamo subvencionado a 25 años, 680 ptas/m²/mes

Renta de las plazas de parking en alquiler, 10.000 ptas/plaza/mes.

Precio de construcción (PEM) de 75.000 pta/m²

Precio de repercusión de la urbanización, 10.000 pta/m²

Precio final de construcción, sin considerar el beneficio del promotor, 110.500 pta/m²

Precio de rehabilitación de las viviendas en el momento de la venta, 205.253 pta/m²

Precio de venta de la vivienda rehabilitada en el año 18, 557.247 pta/m²

Superficie de las viviendas, 70 m² útiles, equivalentes a 80 m² construidos

Número de plazas de parking, 53

Gastos no recuperables equivalentes al 5% de los ingresos anuales.

Otros gastos de explotación recuperables al 100%

TIR esperado del 15%

VNA cercano a 0

Subsidiación de cuota del préstamo según Decret 72/2001

Subvención a fondo perdido según Decret 72/2001

IPC medio, 2,5%

Incremento medio de precios de mercado para viviendas, 3,5%

Tasa de interés del préstamo bancario, 5,38%

Hotel

Número de habitaciones, 200

Superficie por habitación, 50 m²

Coste de construcción, 175.000 pta/m², incluyendo 10.000 pta/me de urbanización

FF & E, 2.500.000 pta.

Tarifa media por pernoctación y persona, 15.000 pta.

Incrementos de tarifa, 10% en el año 2, 5% en el 3er año y 2,5% el resto de años.

Niveles de ocupación 70% en el año 1, 75% en el año 2 y 80% en el año 3

Financiación del suelo al 5% durante 24 meses

7554

Financiación de la construcción al 5% durante 24 meses.
Contingencias, 1% de los ingresos totales.
Honorarios profesionales equivalentes al 4% del coste de la obra.

Ocio

Explotación de los locales en régimen de arrendamiento
Gastos no recuperables equivalentes al 5% de los ingresos anuales.
Otros gastos de explotación recuperables al 100%
Previsión de obras en los años 7, 12 y 17 equivalentes al 40% de los ingresos por rentas del año.
Techo total de superficie alquilable de 12.000 m²
Mix de operadores:

Cine	20 %
Parque juvenil	5 %
Restauración	50 %
Bares / Discotecas	25 %

Superficie a arrendar

Cine	2.400 m ²
Parque juvenil	600 m ²
Restauración	6.000 m ²
Bares / Discotecas	3.000 m ²

Rentas

Cine	1.275 pta/m ² /mes
Parque juvenil	2.125 pta/m ² /mes
Restauración	2.550 pta/m ² /mes
Bares / Discotecas	1.700 pta/m ² /mes

Rentabilidad inicial sobre rentas del 11%

Rentabilidad final sobre rentas del 10 %

VNA cercano a 0

TIR esperado del 15%

Coste de construcción de 140.000 pta/m², incluyendo 10.000 pta/m² de urbanización.

Actualización de rentas anualmente según IPC.

Actualización de rentas a precio de mercado cada 5 años.

Incremento anual del IPC del 2,5%

Incremento anual de precios de mercado de ocio del 3%

Parking

Construcción de dos plantas de parking

Superficie por plaza de 25 m²

Precio de alquiler de una plaza, 10.000 pta/mes

Precio de venta de una plaza, 2.000.000 pta.

VAN cercano a 0

TIR esperado del 15%

Incremento anual del IPC del 2,5%

Incremento anual de precios de mercado del 3,5%
Tipo de interés del 7%
Importe financiado el 60% del coste de construcción

Los valores de repercusión del valor del suelo hallados han sido los siguientes:

Residencial	40.330 pta/m2
Hotelero	61.000 pta/m2
Ocio	60.833 pta/m2

Aplicados a las superficies respectivas tenemos los siguientes valores absolutos

Residencial	171 Millones de pesetas
Hotelero	610 Millones de pesetas
Ocio	730 Millones de pesetas

En el caso de la concesión del parking el coste de la concesión sería de 72,5 Millones de pesetas

con lo que el valor total del suelo asciende a:

1.583.500.000 pesetas
(Mil quinientos ochenta y tres millones quinientas mil pesetas)

5 COMENTARIOS A LA VALORACION

Residencial

A pesar de la existencia de un régimen de ayudas en forma de subvenciones y subsidiaciones de crédito, la normativa que regula la vivienda protegida limita de manera considerable la capacidad de generar ingresos en cuanto a explotación económica se refiere, puesto que las rentas máximas están en función del tiempo de duración de los créditos solicitados. Hemos hecho la suposición de que, por lo favorable que es el régimen de ayudas, el promotor va a trabajar con el máximo posible de fondos ajenos.

Esta explotación en régimen de arrendamiento de vivienda declarada protegida (HDP) supone una fuerte servidumbre al promotor, que no tiene más opciones que o bien fiar el resultado de la operación a la buena marcha del resto de explotaciones económicas de "Pallaresa" o bien reducir al máximo costes iniciales (adquisición de suelo y obras de construcción) con la idea de rehabilitar las viviendas al fin de los 15 años de explotación obligatoria y maximizar el valor del patrimonio. De esta manera el VNA de la operación podría ser positivo dependiendo de la evolución del crecimiento del mercado residencial en la zona. Sin embargo, este planteamiento supondrá la puesta en el mercado de viviendas de baja calidad.

No obstante, esta última opción es la contemplada en el cash-flow correspondiente a la valoración del suelo residencial por entender que es que permite tener un valor positivo para el suelo aunque sea muy reducido, lo cual permite mejorar la viabilidad del conjunto.

El valor del suelo que obtenemos nos permite disponer de un VNA cercano a 0, aunque el TIR real sea bastante inferior al resultante previsto. No creemos apropiado reducir más el valor de repercusión del suelo para incrementar el TIR, dado que obtendríamos valores negativos para dicha repercusión

Hotelero

La explotación de un hotel de 10.000 m² supone un reto en una zona eminentemente residencial, no turística y que tiene Barcelona como vecino.

Efectivamente, para esta ubicación y este tamaño entendemos que no es apropiado el realizar un proyecto de Hotel de 4 o 5 estrellas. Por ello, hemos optado por trabajar sobre el modelo de un hotel de tres estrellas, independientemente de que es grande para las características del contexto en el que se sitúa. La traducción inmediata es la de disponer de unos precios de pernociación bajos y unos niveles de ocupación regulares.

La realización del nuevo plan hotelero de Barcelona está suponiendo la incorporación al mercado de un elevado número de proyectos en dicha ciudad, aunque en Hospitalet de Llobregat también se han situado algunos de ellos, orientados básicamente al sector negocios.

Ambas ciudades, aunque en el caso de Hospitalet de Llobregat quede circunscrito a una zona muy precisa de la ciudad, tienen un atractivo mayor para los usuarios bien sean del sector negocios bien del sector turismo.

Ocio / cultural /comercial

Hemos considerado que el conjunto se utiliza como un centro de ocio, por entender que la falta de una locomotora tipo hiper, debido a la imposibilidad de colocar superficies destinadas a comercial no alimentario.

Además, entendemos que la colocación obligatoria de salas multicines supone destinar un mínimo de 2.500 m² a ellas, lo que obligaría a disponer solo de 1.000 m² de usos de ocio complementarios.

Como sea, debe entenderse que la superficie de 12.000 m² está en el límite inferior de lo que podríamos entender como viable.

No obstante, creemos que el tema de accesos y parking debe estudiarse con más detenimiento, puesto que influye poderosamente en el atractivo que tiene para los usuarios. Es un centro pequeño, lo cual unido a la ubicación podría suponer la obtención de un tipo de operador más local y menos preparado a pagar rentas altas. Una gestión activa y un marketing apropiado pueden ayudar a solucionar este tipo de cuestión.

Hay muchos ejemplos de la necesidad de disponer de un estudio detallado sobre el funcionamiento de un centro, bien sea comercial, bien de ocio, y de la resolución de todas las cuestiones relacionadas con el mismo.

Otro elemento que no es desdeñable es el número de centros comerciales que ya existen y los que van a entrar próximamente en el mercado.

Destacar que uno de los últimos centros abiertos al público, La Maquinista, no está respondiendo a las expectativas, entendemos que por el nivel de rentas, accesos y situación general.

Parking

Hemos considerado la realización de dos plantas de parking, puesto que entendemos que la rentabilidad del mismo está directamente ligado a la venta de las plazas. El nivel de ocupación en régimen de alquiler no lo consideramos muy elevado puesto que la mayor parte de los usuarios creemos optarían por la compra.

Barcelona, a 13 de Junio de 2.001

Jones Lang LaSalle

7558

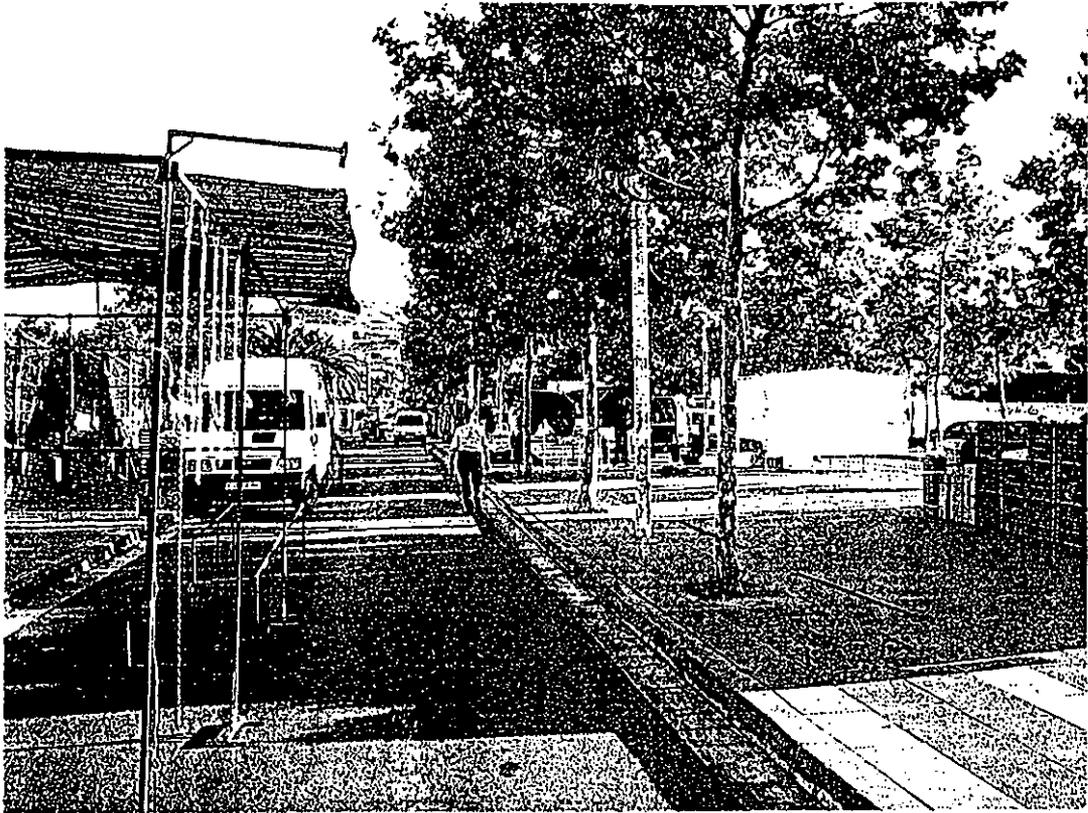
ANEXO I



Castellar – Av. Pallaresa



7560

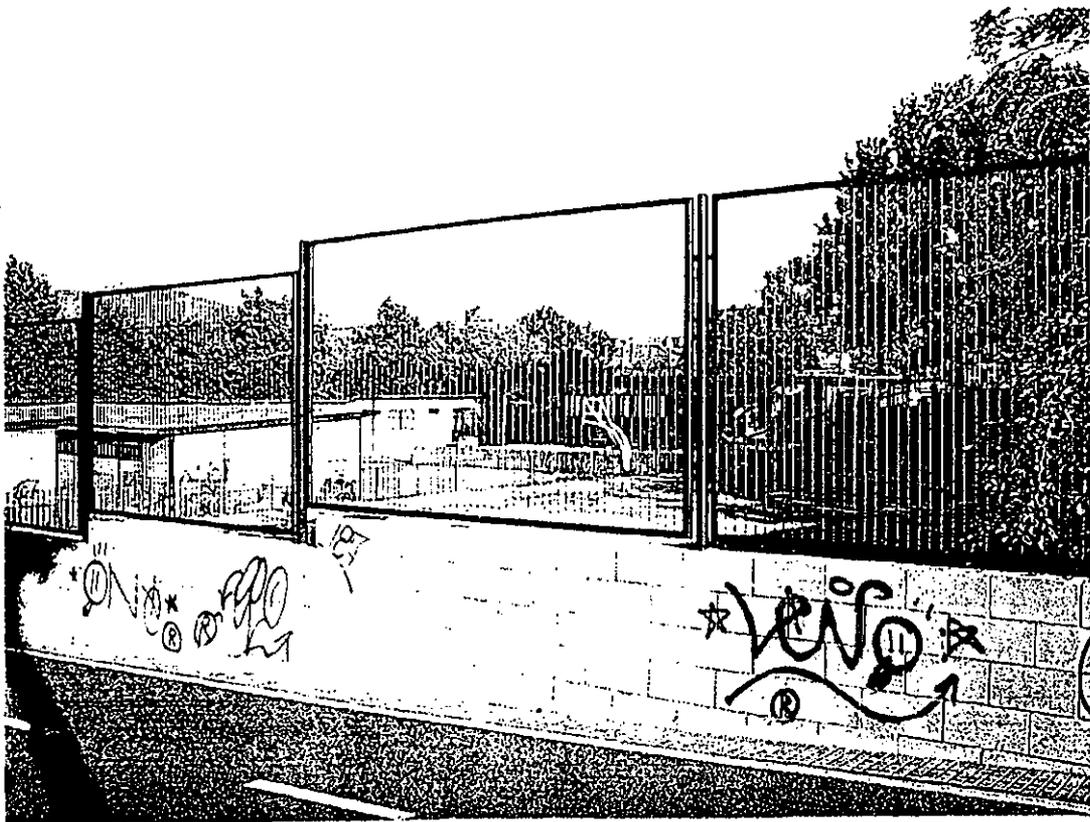


Av. Castellar





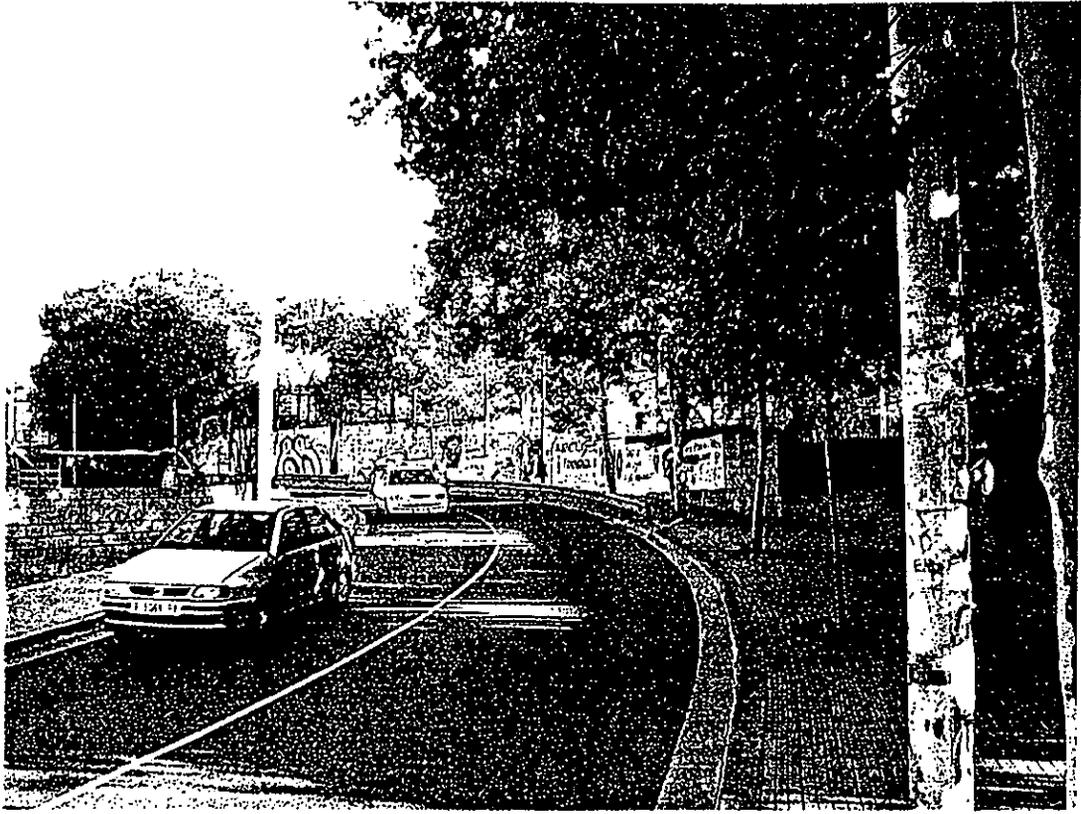
Av. Castellar – Av. Francesc Macià



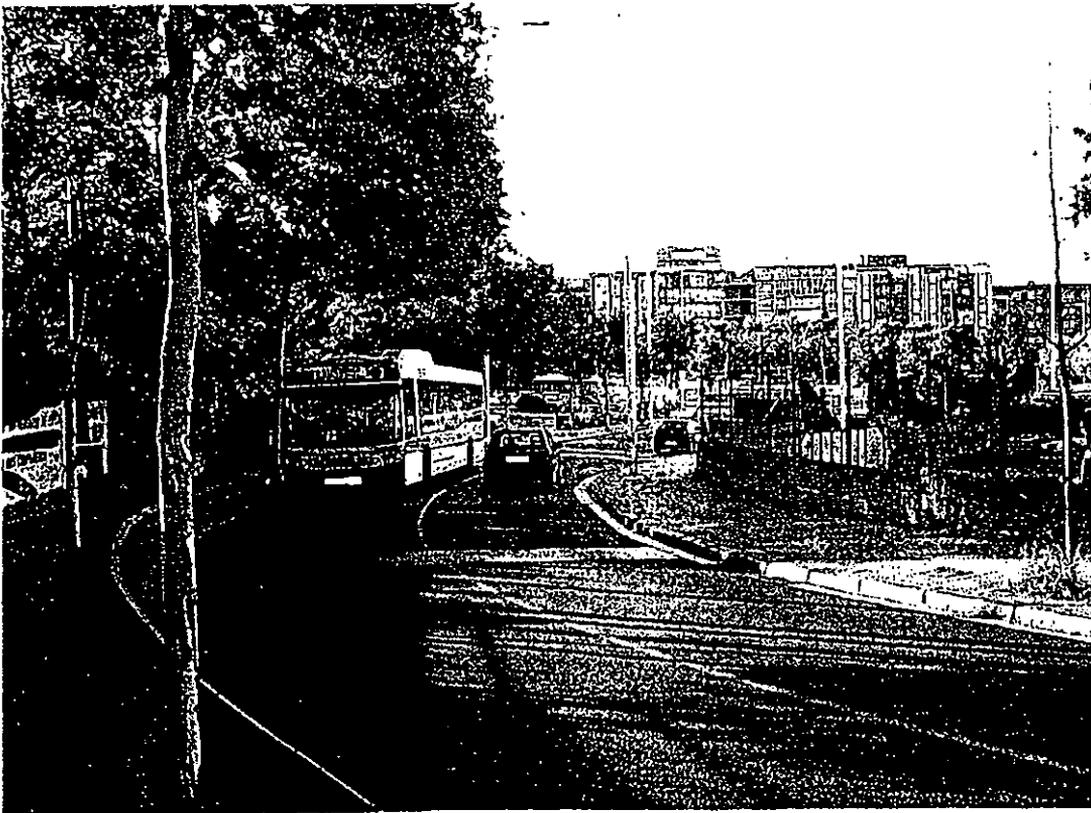
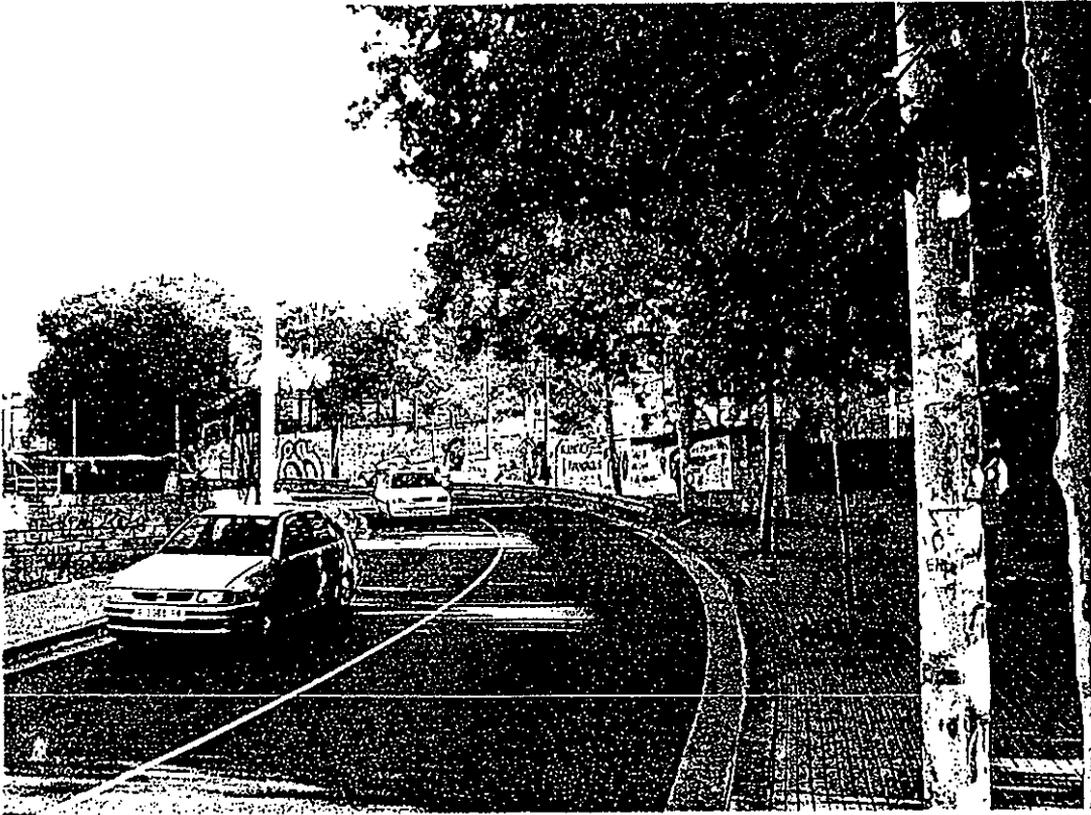
7/16/2



7563



7564



7565
**AREA DE SERVEIS TERRITORIALS I MUNICIPALS I AREA DE RECURSOS
INTERNES, PROMOCIÓ ECONÒMICA I COMERÇ**

SERVEIS TERRITORIALS/ Secretaria Tècnica

CONFORME DIRECTORS DE SERVEIS

PROPOSTA

DATA: 20-06-01

REF. MF/nm

ASSUMPTE: Aprovació plec de clàusules administratives i econòmiques particulars pel concurs del centre terciari i residencial de l'av. Pallaresa.

Vist que el Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada en data 30 d'octubre de 2000, va aprovar un conveni amb el Consell Comarcal del Barcelonès per impulsar el desenvolupament urbanístic de tres parcel·les de propietat municipal, i una de propietat del Consell, situades en el front nord del II Cinturó, a l'av. Pallaresa.

Vist que aquest desenvolupament urbanístic, buscant al mateix temps una fórmula d'obtenir-ne un rendiment en benefici del municipi, rendiment que inclouria la possible alienació d'aquests terrenys per a la construcció d'un centre terciari i residencial, ja que actualment aquestes propietats no tenen adscrit cap servei ni estan destinades a cap activitat, excepte pel que fa a la superfície de vial, essent el seu subsòl objecte d'explotació per concessió.

Vist que les parcel·les per a la venda tenen la següent descripció:

1. Parcel·la amb referència territorial número 30902020 i part de la 30902019, amb façana a l'avinguda de la Pallaresa, 73-99, avinguda del Puig Castellar, 5-9 i avinguda de Francesc Macià, 86-96, de superfície de 8.724 m², propietat de l'Ajuntament.
2. Part de la parcel·la amb referència territorial 39901010, amb façana a l'avinguda de la Pallaresa, 137 i a l'avinguda del Puig Castellar, 6-8 amb una superfície de 3.329 m² propietat de l'Ajuntament.
3. Part de la parcel·la amb referència territorial número 30901010, amb façana a l'avinguda de la Pallaresa, 101 i a l'avinguda Puig Castellar, 2, de superfície 911 m², propietat del Consell Comarcal del Barcelonès.

Vist que el subsòl del terreny de vial pot ésser objecte de concessió administrativa, en cas que el licitador vulgui ofertar per aquesta alternativa, té la següent descripció:

- Terreny en gran part vial, situat en l'avinguda del Puig Castellar, entre els carrers d'Amèrica i l'avinguda de la Pallaresa, amb una superfície total de 3.489 m², propietat de l'Ajuntament, objecte de concessió el subsòl.

Vist el plec de clàusules administratives i econòmiques particulars, redactats per la lletrada de la Secretària Tècnica de Serveis Territorials, i l'annex de prescripcions tècniques redactat per l'adjunta tècnica de Serveis Territorials, que regiran la venda per concurs obert de tres parcel·les i, en el seu cas, la concessió del subsòl d'una altra, destinades preceptivament per a la construcció d'un centre terciari i residencial a l'av. Pallaresa.

Vist que el tipus de licitació total per aquesta operació és de 1.805.000.000,- pessetes (10.848.268,48 €), més IVA, corresponent a la venda de les parcel·les, i de 70.000.000,- pessetes, (420.708,47 €) més l'impost que correspongui, en cas de licitar per la concessió.

Atès l'article 268 i 270 de la Llei 8/87, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya, en relació amb l'article 122 del Reial Decret Legislatiu 781/86, de 18 d'abril, que aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local, respecte a l'aprovació i publicació dels plecs de condicions particulars.

Atès l'article 28, 40 i següents del Decret 336/88, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals, que estableixen la capacitat jurídica dels ens locals per disposar tota classe de béns i drets.

Atès el que estableix l'article 130 i concordants, del Reial Decret Legislatiu 2/00, de 16 de juny, que aprova el text refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, article 113 i següents del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i 228 i següents del Decret 179/95, de 13 de juny, que aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, pel que fa a la gestió indirecta per concessió.

Atès l'article 271.3 de la Llei 8/87, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya i articles 73.2, 74.3 i 159.1, del text refós de la Llei 13/95, de Contractes de les Administracions Públiques, en relació amb l'article 234.3 del Decret 179/95, que aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, respecte al procediment de concurs pel tràmit obert.

La tinenta d'alcalde de Serveis Territorials i Municipals i el tinent d'alcalde de l'Àrea de Recursos Interns, Promoció Econòmica i Comerç, proposen al Ple de l'Ajuntament l'adopció dels acords següents:

Primer. - Aprovar la convocatòria del concurs obert per la venda de tres parcel·les i, en el seu cas, la concessió del subsòl d'una altra a l'avinguda de la Pallaresa, propietat de l'Ajuntament i del Consell Comarcal del Barcelonès, per destinar-les preceptivament a la construcció d'un centre terciari i residencial, amb les obligacions establertes en el plec de condicions particulars.

Segon - Aprovar el tipus mínim de licitació per la venda per la quantitat de 1.805.000.000,- pessetes (10.848.268,48 €) més l'IVA i de 70.000.000,- de pessetes (420.708,47 €) més l'impost que correspongui per la concessió, segons la forma de pagament establerta en la clàusula 3 del plec de condicions administratives i econòmiques particulars que regeix aquest contracte .

Tercer - Aprovar el plec de clàusules administratives i econòmiques particulars i l'annex de prescripcions tècniques, que regula els criteris d'adjudicació, atenent no únicament a l'aspecte econòmic, sino a altres característiques d'interès públic i de caràcter tècnic de la capacitat del licitador, fonamentals per desenvolupar les obres i posar el marxa el complex.

Quart - Iniciar el corresponent expedient de licitació i exposar al públic l'esmentat plec per un termini de vuit dies i publicar simultàneament la convocatòria del concurs per un termini de 60 dies, a comptar des de l'última publicació de l'anunci als butlletins oficials, publicant-se també una referència a un diari d'àmbit provincial, i al tauler d'anuncis de l'Ajuntament.

Cinquè - Incloure en la mesa de contractació de l'Ajuntament un representant del Consell Comarcal del Barcelonès, i Nomenar una comissió de valoració de les propostes que es presentin, que estarà formada pels següents membres:

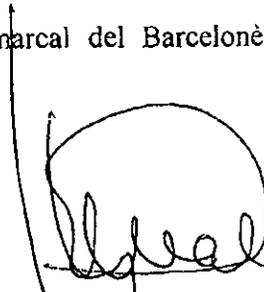
- President: Tinent d'alcalde de Recursos Interns, Promoció Econòmica i Comerç
- Vocals: Tinenta d'alcalde de Serveis Territorials i Municipals
1 representant del Consell Comarcal del Barcelonès
Director de Serveis d'Alcaldia
Director de Serveis Territorials
Cap de la Secretaria Tècnica
Interventor General
- Secretari: Secretari General , que donarà fe de l'acte (amb veu i vot).

Sisè – Donar compte al Departament de Governació de la Generalitat, de conformitat amb el que estableix l'article 40 del Decret 336/98, de 17 d'octubre, que aprova el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.

Setè – Notificar aquest acord al Consell Comarcal del Barcelonès, per tal que procedeixi de conformitat.



Carme Moraira i Reina
Tinent d'alcalde de Serveis
Territorials i Municipals



Joan Carles Mas i Bassa
Tinent d'Alcalde de Recursos Interns,
Promoció Econòmica i Comerç

DILIGÈNCIA

L'anterior proposta va ésser dictaminada favorablement per la Comissió Informativa
Permanent composta el dia 4 JUNY 2001

EL SECRETARI



25 JUNY 2001

EL SECRETARI GENERAL





INFORME DE SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ

ASSUMPTE: Proposta d'acord i Plec de condicions per a la venda, i en el seu cas concessió del subsòl, de determinades parcel·les situades a l'avinguda Pallaresa, propietat de l'Ajuntament i del Consell Comarcal del Barcelonès, per tal de destinar-les preceptivament a la construcció d'un centre terciari i residencial.

DATA: 19 de juny de 2001.

S'emet el present informe en compliment del que preceptuen l'article 113.1è del RDLeg. 781/1986, de 18 d'abril (TRRL), i l'article 268 de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, 8/1987, de 15 d'abril (LMC).

PRIMER.- NORMATIVA APLICABLE.

L'alienació dels béns patrimonials es troba regulada, essencialment, pels articles 183 i següents de la LMC, i l'article 40 i següents del Decret 336/1988, 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals (RP).

La gestió indirecta d'un servei públic local d'aparcament soterrani, té regulació a l'article 228 i següents del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals (ROAS).

També són d'aplicació les normes sobre contractació contingudes al Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny (LCAP).

SEGON.- FORMA D'ADJUDICACIÓ.

Tot i que l'article 42 RP (que reproduïx l'article 80 TRRL) sembla abocar necessàriament a la subhasta com a forma d'adjudicació, cal tenir en compte que l'obtenció de la màxima rendibilitat econòmica no és l'únic criteri que es planteja en el cas present en què juguen altres factors a més dels estrictament econòmics. Per això, i tenint presents antecedents com ara l'article 284.1 del Text Refós d'Urbanisme de l'any 1992 –article declarat inconstitucional per la qüestionada STC 61/1997, de 20 de març-, que establia com a sistema normal d'alienació del patrimoni municipal del sòl el concurs, les opinions de la Sindicatura de Comptes a favor del concurs per sobre de la subhasta en la alienació de terrenys (per evitar contribuir als increments dels preus del sòl i afavorir la imposició de condicions socials als promotors) i altres plantejaments doctrinals en aquest mateix sentit, obliguen a considerar la subhasta com una regla general que admet excepcions -com en el nostre cas- quan s'imposen condicions socials, d'urbanització i de destinació dels terrenys que van més enllà de la pura venda. El concurs és, en aquests supòsits, el sistema ideal.

Tampoc s'ha de perdre de vista que en el barem de l'adjudicació del present concurs es primen fortament les millores a l'alça del tipus de licitació.

TERCER.- QUALIFICACIÓ DELS BÉNS.

Els béns propietat de l'ajuntament objecte d'alienació tenen la qualificació de patrimonials (en un cas a partir de la conclusió del corresponent expedient de desafectació, un cop suprimida la seva destinació docent, i en l'altre a partir de la seva qualificació urbanística com a zona 18 per la modificació puntual del Pla especial del segon cinturó per a l'adequació d'alineacions).

La parcel·la propietat del Consell Comarcal està pendent de la ultimació de l'expedient de restitució per part del Ministeri de Foment, fet que consta al plec i al que es condiona la transmissió efectiva dels terrenys.

D'altra banda, l'adjudicació també resta condicionada a la conclusió de l'expedient de modificació de planejament que ha de donar cobertura plena als usos i construccions previstes. Aquest aspecte també figura recollit expressament al plec.

QUART.- VALORACIÓ DELS BÉNS.

A l'expedient consta l'informe tècnic de valoració dels béns. Igualment, atesa la complexitat de la valoració, es va demanar i s'ha incorporat un altre informe de contrast elaborat per una consultora externa especialitzada. El tipus de licitació és coherent amb els informes.

CINQUÈ.- CONTROL DE LEGALITAT.

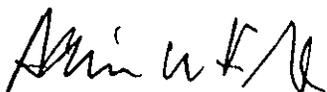
El valor dels béns no excedeix el 25 % dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació (article 40.1 RP), per la qual cosa no es requereix informe previ del Departament de Governació de la Generalitat, sinó donar-ne compte, tal com preveu la proposta d'acord.

SISÈ.- QUÒRUM DE VOTACIÓ.

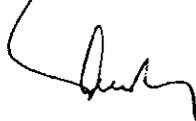
A la vista de la redacció donada per la Llei 11/1999, de 21 d'abril, a l'apartat 3 de l'article 47 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, i vist el subapartat j), el quòrum de votació és el del vot favorable de la majoria simple dels membres presents, ja que la quantia dels béns no excedeix el 20% dels recursos ordinaris del pressupost municipal

En conseqüència, es pot **CONCLOURE** que la proposta d'acord i el plec de condicions s'adeqüen a la legalitat.

EL SECRETARI



L'INTERVENTOR





ASSUMPTE: Proposta del Nou Centre urbà (centre terciari i residencial) a l'Avinguda Pallaresa.

Miquel Roig i Roch Coordinador del GAT i Montserrat Riba i Campos Adjunta Tècnica de Serveis Territorials emeten el següent:

INFORME

Aquesta proposta arquitectònica forma part de la documentació presentada en el concurs per procediment obert de la venda i cessió opcional del dret del subsòl per la construcció d'un centre terciari i residencial a l'Avinguda Pallaresa.

Descripció de la proposta arquitectònica

En la proposta s'ubica el centre comercial (no alimentari) d'oci (restauració) i l'hotel en el terreny delimitat entre l'Avinguda Francesc Macià, l'Avinguda Pallaresa i l'Avinguda Puig Castellar. El cos de multicinemes i el dels habitatges es situa en l'altre porció de terreny (Avinguda Pallaresa, Avinguda Puig Castellar i la part posterior de les edificacions del carrer de la Vinyals). L'aparcament, de dues plantes soterrades ocupa la superfície de les dos finques inclòs els subsòl de l'Avinguda Puig Castellar.

El conjunt es formalitza emfatitzant una façana a l'Avinguda Pallaresa definida per un sòcol on es proposa la construcció dels habitatges sobre aquest sòcol (façana dels multicinemes) en l'extrem superior i culmina amb l'hotel com element emblemàtic a la confluència amb l'Avinguda Francesc Macià. A l'interior de l'illa del centre comercial, es configura en una sèrie de plataformes horitzontals amb petits desnivells i superposades entre elles que constitueixen les cobertes i terrasses externes.

Centre Comercial i d'Oci (cinemes)

El centre comercial es situa en dues plantes, de tal manera que les característiques topogràfiques dels carrers permeten un accés al nivell inferior per l'Avinguda Francesc Macià i un altra al nivell superior per l'Avinguda Puig Castellar.

Un vestíbul sota de l'Avinguda Puig Castellar i amb accés des de la mateixa avinguda, comunica el complex de multicinemes de dos nivells i amb 8 sales, amb el centre comercial.

Hotel

El volum proposat de PB +10, disposa de 108 habitacions dobles i les dependències corresponents a un hotel de la categoria de 3 estrelles. També es preveuen places de parking per ús hotelier.

Habitatges

Situat sobre el complex de multicinemes, es proposa un edifici de PB +3 (s'inclouen en PB) de superfícies entre 39m² i 74 m² destinats a lloguer. L'accés es produeix per la façana posterior a l'Avinguda Pallaresa.

Aparcament

Es proposa de dues plantes soterrades ocupant la superfície de les dos finques inclòs els subsòl de l'Avinguda Puig Castellar. El accessos de vehicles (entrada i sortida) es situen a l'Avinguda Francesc Macià i a l'Avinguda Pallaresa per ús exclusiu hotelier.

Comparatiu Plec de Prescripcions tècniques i proposta presentada.

Edificabilitat i usos.

En la proposta, el quadre de superfícies no està estructurat d'acord amb el que es definia al Plec de prescripcions tècniques. És per això que s'han demanat uns aclariments a l'equip redactor per tal de poder establir un anàlisi comparatiu.

El sostre construït computable total de la proposta és de 25.921 m² per tant compleix en relació al total permès de 25.928 m².

Els paràmetres de la edificabilitat segons els usos de la proposta en relació al Plec de Prescripcions tècniques són els següents:

Regulació de l'edificació per usos

USOS	PARÀMETRES	
	P. Prescripcions	Proposta
Oci recreatiu (cinemes i restauració)	3.500 m ² (mínim)	4.901 m ²
Hotel	10.000 m ² (aprox.)	4.860 m ²
Comercial no alimentari (superfície neta de venda)	8.500 m ² (màxim)	8.498 m ²
Recorreguts		2.920 m ²
Residencial	4.240 m ²	4.240 m ²

Requeriments mínims d'aparcament

	P. Prescripcions	Proposta
Aparcament		
Oci i Comercial	744 places	
Hoteler	43 places	
Habitatge	120 places	
Total	907 places	977 places

Tots els paràmetres de la proposta compleixen al que s'estableix en el Plec de Prescripcions tècniques però en referència als paràmetres de l'ús residencial cal dir que, pel que fa als habitatges de llogues, atesa la seva naturalesa de protecció oficial, el nombre proposat es considera correcte sense perjudici de què quan perdin aquesta destinació, al cap de 15 anys, s'hauran d'ajustar a la normativa aplicable en aquell moment.

Condicions de l'ordenació

Compleix l'ocupació màxima de l'edificació.
 Compleix el perímetre regulador.
 Compleix el perfil regulador màxim, inclòs l'alçada màxima permesa per l'edifici de l'hotel de 30m.

Documentació presentada

No s'ha presentat tota la documentació demanada en el Plec :
 No s'especifica el pressupost de la construcció en la documentació tècnica, però s'especifica en el sobre número 2 "viabilitat econòmica" amb un import de 5.191.000.000 pessetes.

I tampoc s'ha presentat la proposta volumètrica (perspectives i maqueta). Tot i que no és rellevant, atès que la proposta arquitectònica és comprensible amb la documentació presentada.

Criteri B.- INTERÈS PÚBLIC

B-1-VALORACIÓ DE LA PROPOSTA TÈCNICA ARQUITECTÒNICA I URBANÍSTICA.

B-1.1 a) El disseny, el tractament constructiu i el resultat formal de cada una de les actuacions segons els seu ús.

b) Volumetria proposada (la relació de l'edificació amb el perímetre viari i a l'interior del complex). La incidència a l'entorn.

a) El disseny i resultat formal en general es valora positivament. El tractament constructiu no està massa especificat, en coherència amb el nivell d'avantprojecte de la documentació presentada.

Tot i així es recomana el següent:

Caldrà reconsiderar el mur sòcol dels habitatges (façana dels cinemes per la banda de l'Avinguda Pallaresa). L'excessiva alçada (de 3 a 8 m) sense cap obertura pot esdevenir massa dura (baixar alçada, realitzar obertures, treballar especialment el revestiment del mur..).

S'hauria de millorar l'espai del vestíbul d'accés als habitatges.

b) La volumetria proposada i la incidència en l'entorn, en general es valora favorablement, però caldria reconsiderar alguns conceptes:

L'accés al centre comercial des de l'Avinguda Puig Castellar s'hauria d'emfatitzar des del viari (la vorera és massa estreta), per tant fora bé desplaçar la façana cap a l'interior respecte a l'alineació establerta en planejament.

El volum resultant de l'accés al vestíbul comú al Centre Comercial i als cinemes, ubicat a la mitjana de l'Avinguda Puig Castellar, hauria de redissenyar-se reduint el seu impacte sobre la mitjana.

S'haurà d'estudiar quina incidència té sobre el trànsit rodat la situació dels accessos de vehicles a l'aparcament situats a l'Avinguda de Francesc Macià. A més caldrà adaptar la situació de les rampes a la urbanització projectada en aquest vial.

La relació entre els diferents nivells de les terrasses a l'exterior, hauria d'estar més lligat entre cada una d'elles i permetre l'accés des de l'Avinguda Pallaresa.

Puntuació màxima segons Plec: 15. Puntuació proposada: 12 punts.

B-1.2 Termini màxim per l'inici del funcionament del centre

Atesa la solvència i antecedents del licitador, es considera viable el termini presentat de 24 mesos per la construcció de tot el centre.

Puntuació màxima segons Plec: 3. **Puntuació proposada: 3 punts.**

B-1.3 La funcionalitat del centre (programa) de cadascuna de les actuacions segons el seu ús i la relació entre elles.

Es valora favorablement la funcionalitat de tota l'actuació.

Especialment :

- El vestíbul comú que relaciona els dos grans espais comercial i d'oci (cinemes).
- La ubicació dels accessos des del carrer al centre comercial.
- La pròpia distribució interna del complex dels cinemes, del centre comercial així com també de l'hotel.

Caldria millorar la relació entre els diferents nivells de les terrasses a l'exterior i la comunicació amb l'Avinguda Pallaresa, tal com s'ha esmentat en el punt B-1.1 b)

Puntuació màxima segons Plec: 3. **Puntuació proposada: 3 punts.**

B-1.4 L'ampliació del programa d'usos segons P. Prescripcions tècniques(sala de convencions a l'hotel, locals complementaris en el multicinèmes...).

En referència al l'ampliació del programa d'usos, no es reflexa gràficament cap sala de convencions en l'Hotel, tot i que en la memòria s'especifica la seva existència.

Puntuació màxima segons Plec: 2. **Puntuació proposada: 1 punts.**

B-1.5 Ampliació de l'oferta mínima de places d'aparcament.

En la proposta s'amplia el número de places d'aparcament en 70 unitats.

Puntuació màxima segons Plec: 2. **Puntuació proposada: 2 punts.**

Criteri C. Capacitat del licitador

C-3 Capacitat i experiència de l'equip redactor en el disseny i construcció d'aquest tipus de complex.

La documentació presentada per l'equip tècnic redactor mostra la construcció de dos centres similars al que ens referim (Centre Comercial de Sant Cugat i Centre Comercial Mataró Parc), 2 projectats i dues reformes de Centres Comercials existents.

També demostra l'experiència amb d'altres tipus d'intervencions arquitectòniques i urbanístiques: habitatges, oficines, equipaments (destaquen els mercats), intervencions paisatgístiques i d'espais públics.

Puntuació màxima segons Plec: 2. **Puntuació proposada: 2 punts.**

Santa Coloma de Gramenet, 14 de desembre de 2001.

Miquel Roig i Roch
Coordinador del GAT

Montserrat Riba i Campos
Adjunta Tècnica de Serveis Territorials

Vist i plau,

Lluís Falcón i Gonzalvo
Director de Serveis Territorials

INFORME PROPOSTA DE PUNTUACIÓ DE DETERMINATS CRITERIS D'AVALUACIÓ DE LA PROPOSTA PRESENTADA AL CONCURS PER A LA VENDA DE TRES PARCEL·LES I CESSIÓ OPCIONAL DEL DRET DE SUBSÒL D'UNA ALTRA, PER CONSTRUIR-HI UN CENTRE TERCIARI I RESIDENCIAL A L'AVINGUDA DE LA PALLARESA.

D'acord amb l'encàrrec efectuat, s'avaluen en aquest informe els apartats A (criteri econòmic) i C (capacitat del licitador).

Criteri A (econòmic):

La proposta econòmica presentada per l'únic licitador, Unió Temporal d'Empreses formada per EXCOVER, SA., CONSTRUCCIONES RIERA, SA. I PROINOSA, és d'1.980.000.000 pta. pel que fa a l'adquisició de les parcel·les 1, 2 i 4, impostos a part; i de 70.000.000 pta. pel que a la concessió del subsòl, impostos a part.

La diferència, en l'aspecte de l'adquisició del sòl, entre el tipus (1.805.000.000 pta.) i l'oferta (1.980.000.000 pta.) és de 175.000.000 pta. Aplicant els barems establerts a la clàusula 14 del plec de condicions, als primers 100 milions els corresponen 7,14 punts, i als 75 restants, 5,76 punts.

En anar-se el licitador al tipus en relació al subsòl, no li correspon cap punt.

Consegüentment, en aquest apartat cal atribuir un total de 12,9 punts.

Criteri C (Capacitat del licitador):

a) Solvència econòmica del licitador:

Vista la documentació que aporta la UTE, es considera alta la seva solvència econòmica, entesa aquesta com la suma de les solvències parcials de cadascuna de les empreses integrants, totes elles satisfactòries, per la qual cosa es proposa atribuir-la 4 dels 5 punts d'aquest apartat.

b) Experiència acreditada del licitador:

L'especialització de les tres empreses en l'aspecte constructiu més que en el comercial i d'oci fa raonable atribuir en aquest apartat 1,5 punts sobre un màxim de 3.

Santa Coloma de Gramenet, a 14 de desembre de 2001.

EL DIRECTOR DE SERVEIS
DE L'ALCALDIA

Carlos Grande Miguel

L'INTERVENTOR

Enric Camps Climent

EL SECRETARI

Javier Ezquiaga Terrazas

COMISSIÓ TÈCNICA DE VALORACIÓ

INFORME PROPOSTA DE PUNTUACIÓ DELS CRITERIS D'AVALUACIÓ DE LA PROPOSTA PRESENTADA AL CONCURS PER A LA VENDA DE TRES PARCEL·LES I CESSIÓ OPCIONAL DEL DRET DE SUBSÒL D'UNA ALTRA, PER CONSTRUIR-HI UN CENTRE TERCARI I RESIDENCIAL A L'AVINGUDA DE LA PALLARESA.

Santa Coloma de Gramenet, a 14 de desembre de 2001, quan són les 11:30 hores, es reuneixen a la Sala de Govern les persones integrants de la comissió que firmen al final. També hi són presents els tècnics Sra. Montserrat Riba i Miquel Roig.

D'acord amb la clàusula 13 del plec de condicions, s'avaluen en aquest informe, a la vista dels que han estat elaborats per alguns dels integrants de la comissió, els apartats A (criteri econòmic), B (criteri d'interès públic) i C (capacitat del licitador).

Criteri A (econòmic):

La proposta econòmica presentada per l'únic licitador, Unió Temporal d'Empreses formada per EXCOVER, SA., CONSTRUCCIONES RIERA, SA. I PROINOSA, és d'1.980.000.000 pta. pel que fa a l'adquisició de les parcel·les 1, 2 i 4, impostos a part; i de 70.000.000 pta. pel que a la concessió del subsòl, impostos a part.

La diferència, en l'aspecte de l'adquisició del sòl, entre el tipus (1.805.000.000 pta.) i l'oferta (1.980.000.000 pta.) és de 175.000.000 pta. Aplicant els barems establerts a la clàusula 14 del plec de condicions, als primers 100 milions els corresponen 7,14 punts, i als 75 restants, 5,76 punts.

En anar-se el licitador al tipus en relació al subsòl, no li correspon cap punt.

Consegüentment, en aquest apartat cal atribuir un total de 12,9 punts.

Criteri B (Interès públic):

Descripció de la proposta arquitectònica

En la proposta s'ubica el centre comercial (no alimentari) d'oci (restauració) i l'hotel en el terreny delimitat entre l'avinguda Francesc Macià, l'avinguda Pallaresa i l'avinguda Puig Castellar. El cos de multicinemes i el dels habitatges es situa en l'altre porció de terreny (Avinguda Pallaresa, Avinguda Puig Castellar i la part posterior de les edificacions del carrer de la Vinyals). L'aparcament, de dues plantes soterrades ocupa la superfície de les dos finques inclòs els subsòl de l'avinguda Puig Castellar.

El conjunt es formalitza emfatitzant una façana a l'avinguda Pallaresa definida per un sòcol on es proposa la construcció dels habitatges sobre aquest sòcol (façana dels multicinemes) en l'extrem superior i culmina amb l'hotel com element emblemàtic a la confluència amb l'avinguda Francesc Macià.

A l'interior de l'illa del centre comercial, es configura en una sèrie de plataformes horitzontals amb petits desnivells i superposades entre elles que constitueixen les cobertes i terrasses externes.

Centre Comercial i d'Oci (cinemes)

El centre comercial es situa en dues plantes, de tal manera que les característiques topogràfiques dels carrers permeten un accés al nivell inferior per l'avinguda Francesc Macià i un altra al nivell superior per l'avinguda Puig Castellar.

Un vestíbul sota de l'avinguda Puig Castellar i amb accés des de la mateixa avinguda, comunica el complex de multicinemes de dos nivells i amb 8 sales, amb el centre comercial.

Hotel

El volum proposat de PB +10, disposa de 108 habitacions dobles i les dependències corresponents a un hotel de la categoria de 3 estrelles. També es preveuen places de parking per ús hotelier.

Habitatges

Situat sobre el complex de multicinemes, es proposa un edifici de PB +3 (s'inclouen en PB) de superfícies entre 39m² i 74 m² destinats a lloguer. L'accés es produeix per la façana posterior a l'Avinguda Pallaresa.

Aparcament

Es proposa de dues plantes soterrades ocupant la superfície de les dos finques inclòs els subsòl de l'Avinguda Puig Castellar. El accessos de vehicles (entrada i sortida) es situen a l'Avinguda Francesc Macià i a l'Avinguda Pallaresa per ús exclusiu hotelier.

Comparatiu Plec de Prescripcions tècniques i proposta presentada.

Edificabilitat i usos.

En la proposta, el quadre de superfícies no està estructurat d'acord amb el que es definia al Plec de prescripcions tècniques. És per això que s'han demanat uns aclariments a l'equip redactor per tal de poder establir un anàlisi comparatiu.

El sostre construït computable total de la proposta és de 25.921 m² per tant compleix en relació al total permès de 25.928 m².

Els paràmetres de l'edificabilitat segons els usos de la proposta en relació al Plec de Prescripcions tècniques són els següents:

Regulació de l'edificació per usos

USOS	PARÀMETRES	
	P. Prescripcions	Proposta
Oci recreatiu (cinemes i restauració)	3.500 m ² (mínim)	4.901 m ²
Hotel	10.000 m ² (aprox.)	4.860 m ²
Comercial no alimentari (superfície neta de venda)	8.500 m ² (màxim)	8.498 m ²
Recorreguts		2.920 m ²
Residencial	4.240 m ²	4.240 m ²

Requeriments mínims d'aparcament

P. Prescripcions	Proposta
------------------	----------

Aparcament		
Oci i Comercial	744 places	
Hoteler	43 places	
Habitatge	120 places	
Total	907 places	977 places

Tots els paràmetres de la proposta compleixen amb el que s'estableix en el Plec de Prèscripcions tècniques però en referència als paràmetres de l'ús residencial cal dir que, pel que fa als habitatges de lloguer, atesa la seva naturalesa de protecció oficial, el seu nombre proposat es considera correcte sense perjudici de què quan perdin aquesta destinació, al cap de 15 anys, s'hauran d'ajustar a la normativa urbanística aplicable en aquell moment.

Condicions de l'ordenació

- Compleix l'ocupació màxima de l'edificació.
- Compleix el perímetre regulador.
- Compleix el perfil regulador màxim, inclòs l'alçada màxima permesa per l'edifici de l'hotel de 30m.

Documentació presentada

No s'ha presentat tota la documentació demanada en el Plec :
No s'especifica el pressupost de la construcció en la documentació tècnica, però s'especifica en el sobre número 2 "viabilitat econòmica" amb un import de 5.191.000.000 pessetes.
I tampoc s'ha presentat la proposta volumètrica (perspectives i maqueta). Tot i que no és rellevant, atès que la proposta arquitectònica és comprensible amb la documentació presentada.

B-1-VALORACIÓ DE LA PROPOSTA TÈCNICA ARQUITECTÒNICA I URBANÍSTICA.

- B-1.1**
- a) El disseny, el tractament constructiu i el resultat formal de cada una de les actuacions segons els seu ús.
 - b) Volumetria proposada (la relació de l'edificació amb el perímetre viari i a l'interior del complex). La incidència a l'entorn.

a) El disseny i resultat formal en general es valora positivament. El tractament constructiu no està massa especificat, en coherència amb el nivell d'avantprojecte de la documentació presentada.

Tot i així es recomana el següent:

Caldrà reconsiderar el mur sòcol dels habitatges (façana dels cinemes per la banda de l'Avinguda Pallaresa). L'excessiva alçada (de 3 a 8 m) sense cap obertura pot esdevenir massa dura (baixar alçada, realitzar obertures, treballar especialment el revestiment del mur..).

S'hauria de millorar l'espai del vestíbul d'accés als habitatges.

b) La volumetria proposada i la incidència en l'entorn, en general es valora favorablement, però caldria reconsiderar alguns conceptes:

L'accés al centre comercial des de l'Avinguda Puig Castellar s'hauria d'emfatitzar des del viari (la vorera és massa estreta), per tant fora bó desplaçar la façana cap a l'interior respecte a l'alineació establerta en planejament.

El volum resultant de l'accés al vestíbul comú al Centre Comercial i als cinemes, ubicat a la mitjana de l'Avinguda Puig Castellar, hauria de redissenyar-se reduint el seu impacte sobre la mitjana.

S'haurà d'estudiar quina incidència té sobre el trànsit rodat la situació dels accessos de vehicles a l'aparcament situats a l'Avinguda de Francesc Macià. A més caldrà adaptar la situació de les rampes a la urbanització projectada en aquest vial.

La relació entre els diferents nivells de les terrasses a l'exterior, hauria d'estar més lligat entre cada una d'elles i permetre l'accés des de l'Avinguda Pallaresa.

Puntuació màxima segons Plec: 15. Puntuació proposada: 12 punts.

B-1.2 Termini màxim per l'inici del funcionament del centre

Atesa la solvència i antecedents del licitador, es considera viable el termini presentat de 24 mesos per la construcció de tot el centre.

Puntuació màxima segons Plec: 3. Puntuació proposada: 3 punts.

B-1.3 La funcionalitat del centre (programa) de cadascuna de les actuacions segons el seu ús i la relació entre elles.

Es valora favorablement la funcionalitat de tota l'actuació.

Especialment :

- El vestíbul comú que relaciona els dos grans espais comercial i d'oci (cinemes).
- La ubicació dels accessos des del carrer al centre comercial.
- La pròpia distribució interna del complex dels cinemes, del centre comercial així com també de l'hotel.

Caldrà millorar la relació entre els diferents nivells de les terrasses a l'exterior i la comunicació amb l'Avinguda Pallaresa, tal com s'ha esmentat en el punt B-1.1 b)

Puntuació màxima segons Plec: 3. Puntuació proposada: 3 punts.

B-1.4 L'ampliació del programa d'usos segons P. Prescripcions tècniques(sala de convencions a l'hotel, locals complementaris en el multicinemes...).

En referència al l'ampliació del programa d'usos, no es reflexa gràficament cap sala de convencions en l'Hotel, tot i que en la memòria s'especifica la seva existència.

Puntuació màxima segons Plec: 2. Puntuació proposada: 1 punts.

B-1.5 Ampliació de l'oferta mínima de places d'aparcament.

En la proposta s'amplia el número de places d'aparcament en 70 unitats.

Puntuació màxima segons Plec: 2. Puntuació proposada: 2 punts.

B-2.- INTERÈS SOCIAL.

Vista la plica, es considera ponderat assignar la puntuació següent:

- a) Llocs de treball del centre en funcionament: 4 punts d'un màxim possible de 5.
- b) Nombre de llocs de treball que s'oferiran a ciutadans de Santa Coloma de Gramenet: 3,5 punts d'un màxim possible de 5.

B-3.- INTERÈS PER A LA PROMOCIÓ DE L'ENTORN.

Oferta de l'empresa licitadora (PROINOSA-EXCOVER-RIERA)

Els reptes més importants que es plantegen a l'oferta són:

- Que sigui innovador
- Que s'integri a la ciutat
- Que propiciï activitat i centralitat

Afirmen que el centre ha de dotar-se de 4 motors:

Necessitat. – És imprescindible buscar un gran operador, no concreta quin serà

Complementarietat. – Buscar operadors/productes que no són a la ciutat

- Complement llar (Habitat) – és una de les excepcions dels criteris d'ubicació que proposa el SEC; per tant, podrien instal·lar-se fins a 75 metres quadrats per 1.000 habitants.
- Oci (Disney)
- Cultura (FNAC)
- Roba (Zara)
- Perfumeria

Es pot considerar positiu que vulguin la instal·lació al nou centre de les millors empreses locals.

Oci. – S'inclouen cinemes (era obligatori segons la plica), esbarjo infantil i mercats no sedentaris i activitats. Aquí sí que s'aporta innovació en la mesura que pels cinemes es parla d'horaris diferents a la resta de sales i de programació infantil. La programació anual d'activitats del mercat també es pot considerar novedosa.

Restauració. – Fast-food i restaurants ètnics; aquest tipus d'oferta fins al moment no és habitual al municipi.

A banda de l'anterior oferta també proposa:

Obrir més tard el centre (10-11 h.) com a contrapartida per tancar a les 23 hores

Centre multi-motor

Valoració de la proposta

Es considera que els elements bàsics per valorar el punt B.3 (interès per a la promoció de l'entorn; 5 punts) dels criteris de valoració de les propostes de l'esmentat concurs són:

Que propiciï activitat i centralitat (2 punts)

Per avaluar aquest punt es considera que la programació anual de mercats no sedentaris i activitats, així com la construcció d'un aparcament -opció contemplada a les bases del concurs com a voluntària- són elements que, efectivament, contribuiran a consolidar activitat i centralitat a aquest districte de la ciutat. Per tant, s'atorguen 1'5 punts.

Que sigui innovador (2 punts)

Es considera com a element d'innovació el fet de programar horaris de funcionament del centre diferents al més habitual (10-22 h.), donat que es perllonga l'obertura fins a les 23 hores. Altrament, els cinemes preveuen diferenciar l'horari de sessions respecte a l'habitual.

Aquests elements són importants, encara que l'oferta podia haver estat-ho més; per tant, s'atorga 1 punt.

Integració d'estructures comercials de Santa Coloma de Gramenet (1 punt)

La voluntat de propiciar la instal·lació d'operadors del propi municipi es considera positiva, i s'atorga 0'5 punts.

La valoració final del punt B.3 és de 3 punts sobre els 5 possibles

Criteri C (Capacitat del licitador):

a) Solvència econòmica del licitador:

Vista la documentació que aporta la UTE, es considera alta la seva solvència econòmica, entesa aquesta com la suma de les solvències parcials de cadascuna de les empreses integrants, totes elles satisfactòries, per la qual cosa es proposa atribuir-la 4 dels 5 punts d'aquest apartat.

b) Experiència acreditada del licitador:

L'especialització de les tres empreses en l'aspecte constructiu més que en el comercial i d'oci fa raonable atribuir en aquest apartat 1,5 punts sobre un màxim de 3.

c) Capacitat i experiència de l'equip redactor en el disseny i construcció d'aquest tipus de complex.

La documentació presentada per l'equip tècnic redactor mostra la construcció de dos centres similars al que ens referim (Centre Comercial de Sant Cugat i Centre Comercial Mataró Parc), 2 projectats i dues reformes de Centres Comercials existents.

També demostra l'experiència amb d'altres tipus d'intervencions arquitectòniques i urbanístiques: habitatges, oficines, equipaments (destaquen els mercats), intervencions paisatgístiques i d'espais públics.

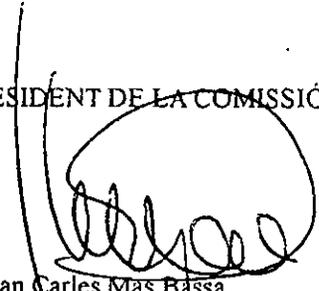
Puntuació màxima segons Plec: 2; puntuació proposada: 2 punts.

Per tant, en aquest apartat C, la puntuació total seria de 7,50 punts.

PUNTUACIÓ TOTAL

La suma de les puntuacions parcials atorgades a cada apartat dona el total de 51,9 punts.

EL PRESIDENT DE LA COMISSIÓ

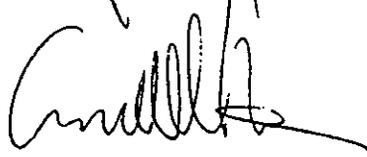

Joan Carles Mas Bassa

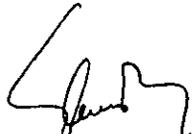
EL SERCRETARI



Javier Ezquiaga Terrazas

VOCALS


Carlos Grande Miguel

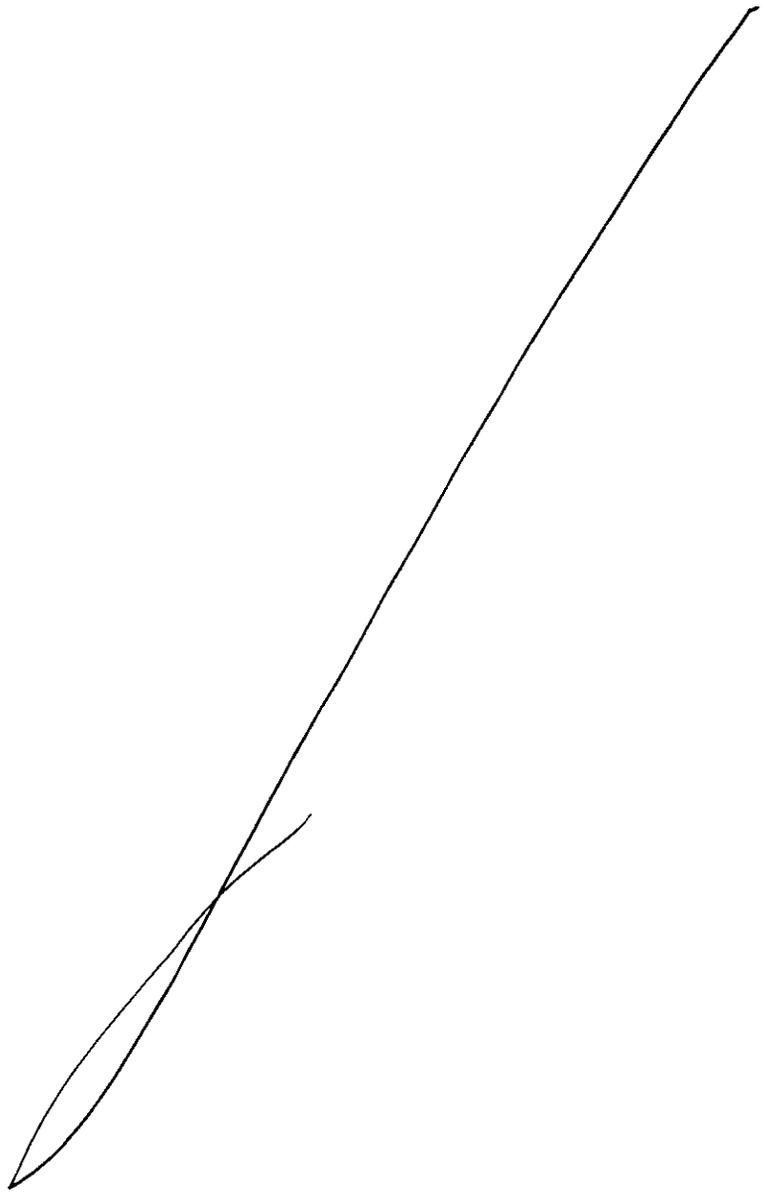

Enric Camps Climent


Carmen Moraira Reina


Lluís Falcón Gonzalvo


Carme Mestres Barberà

Emili Mas Margarit



ACTA NÚM. 51/01 DE LA MESA DE CONTRACTACIÓ, CORRESPONENT A LA SESSIÓ DEL DIA 17 DE DESEMBRE DE 2001 .

A Santa Coloma de Gramenet, el dia 17 de desembre de 2001, quan són les 13:15 h, es reuneixen a la Sala de Govern de l'ajuntament les persones que tot seguit es relacionen, membres de la Mesa de Contractació:

President: Sr. Joan Carles Mas Bassa.

Vocals:

- Sra. Carmen Moraira Reina.
- Sr. Manuel Dobarco Touriño
- Sra. Dolores Gómez Fernández.
- Sra. María Carmen Sáez Belver
- Sr. Martí Tortes Molero
- Sr. Enric Camps Climent
- Sr. Emili Mas Margarit

Secretari: Sr. Francisco Javier Ezquiaga Terrazas.

Tècnics:

- Sr. Carlos Grande Miguel
- Sr. Lluís Falcón Gonzalvo.
- Sra. Carme Mestres Barberà.

ORDRE DEL DIA

1.- CONSIDERACIÓ DE L'INFORME DE LA COMISSIÓ TÈCNICA DE VALORACIÓ DE LES PROPOSICIONS PRESENTADES EN EL CONCURS PER A LA VENDA DE 3 PARCEL·LES I CESSIÓ OPCIONAL DEL DRET DE SUBSÒL D'UNA ALTRA, PER CONSTRUIR-HI UN CENTRE TERCIARI I RESIDENCIAL A L'AVINGUDA DE LA PALLARESA.

Un cop oberta la sessió pel president, es dona compte amb detall de l'informe elaborat, amb data 14 de desembre, per la comissió tècnica de valoració prevista al plec de condicions i que, de forma motivada, proposa atribuir les puntuacions següents a la única plica presentada:

Criteri A.- ECONÒMIC:

- Millora sobre el tipus:12,9 punts.
- Millora en el termini de pagament: 0 "

Criteri B.- INTERÈS PÚBLIC:

- B-1 Interès proposta tècnica:
 - B-1-1.- Disseny12 "
 - B-1-2.- Termini inici funcionament 3 "
 - B-1-3.- Funcionalitat 3 "
 - B-1-4.- Ampliació programa d'usos 1 "
 - B-1-5.- Ampliació places aparcament 2 "
- B-2 Interès social:
 - B-2-1.- Llocs de treball a crear 4 punts
 - B-2-2.- Llocs de treball per a ciutadans SCG.. 3,5 "
- B-3.- Interès per a la promoció de l'entorn 3 "

Criteri C.- CAPACITAT DEL LICITADOR:

- C-1 Solvència econòmica4 punts.
- C-2 Experiència licitador..... 1,5 "
- C-3 Capacitat i experiència tècnics redactors .2 "

TOTAL: 51,9 punts.

Després d'una curta deliberació -durant la qual la Sra. Gómez planteja alguns dubtes respecte al tipus d'activitat comercial que finalment es pugui posar en marxa al centre; sobre el tractament dels accessos i sortides de l'aparcament i pel que fa a la consideració de jardí privat de la superfície confrontant amb els futurs habitatges i a sobre de l'equipament cinematogràfic (dubtes que intenta aclarir el Sr. Falcón, tot i que la Sra.

Amunt

7584

Gómez manté les seves reserves respecte la última d'elles)-, per unanimitat s'acorda assumir íntegrament l'informe de la comissió tècnica de valoració i, consegüentment, proposar a l'òrgan competent l'adjudicació del concurs de referència a la plica presentada per EXCOVER, SA., CONSTRUCCIONES RIERA, SA., I PROINOSA, SA.

I en no haver-hi més assumptes a tractar, la Presidència, a les 14:10 hores, dóna per acabada la sessió, de la qual s'estén aquesta acta. EN DONO FE.

EL PRESIDENT

Joan Carles Mas Bassa

VOCAL

Carmen Moraira Reina

VOCAL

Dolores Gómez Fernández

VOCAL

Martí Tortes Molero

VOCAL

Emili Mas Margarit

EL SECRETARI

Fco. Javier Ezquiaga Terrazas

VOCAL

Manuel Dobarco Touriño

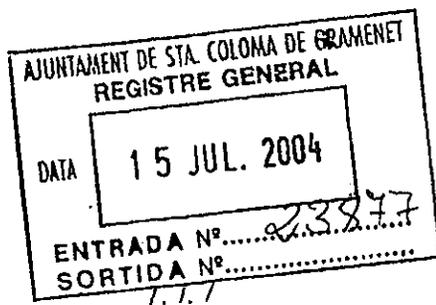
VOCAL

Carmen Sáez Belver

VOCAL

Enric Camps Climent

788x



Il·lustre Sr. Bartomeu Muñoz
Alcalde de Santa Coloma de Gramenet
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
Plaça de la Vila s/n
Santa Coloma de Gramenet

**SOL.LICITUD DE CANVI DE PLANEJAMENT DEL CENTRE
TERCIARI I RESIDENCIAL DE LA AVINGUDA DE LA PALLARESA A
SANTA COLOMA DE GRAMENET.**

A la vista de les actuals circumstàncies del mercat sòl i de la demanda de superfícies comercials, s'encarreguen diversos estudis sobre la viabilitat dels usos de la proposta de la Modificació Puntual del PGM a les illes amb ref. Territorial 30901 i 309022, situades a l'Avinguda de la Pallaresa, entre la Avinguda de Francesc Macià, Avinguda de Puig Castellar i el Passatge de Salvatella, de Maig de 2001.

A diferència del que s'apuntava en el PTSEC 2001-2004, aprovat per Decret de data de 23 de Febrer de 2001 i publicat al DOG DE 12 DE Març de 2001, i el POEC que desenvolupa les previsions del PTSEC, la possibilitat de generar un nucli comercial independent del centre alimentari que captés públic suficient, sols seria possible en cas que es disposés d'un centre de grans dimensions amb capacitat per entrar en competència amb el que operen a l'entorn, cosa que queda descartada per les dimensions reduïdes del sector, a part de que perjudicaria greument el comerç local.

Vistes les conclusions a les que arriben els estudis econòmics, en que s'indica la no viabilitat del Centre Comercial no alimentari proposat en la Modificació Puntual del PGM esmentada, i tenint en comte que actualment es tracta d'un espai que ha perdut la seva utilitat com centre terciari, es demana un canvi de planejament que contempli un canvi dels percentatges d'usos previstos al planejament vigent. (El text refós de la modificació puntual del PGM a les illes amb ref. Territorial 30901 i 309022 va ser aprovat definitivament amb data de 27 de Desembre de 2001, i es publica al DOGC el 28 de Març de 2002.)

Donada la necessitat d'habitatges tant en règim de lloguer protegit com habitatges lliures, es proposa aprofitar aquest buit urbà per generar nou sòl residencial ja que aquest ha estat pràcticament exhaurit, en detriment del sostre comercial i oci, tot renunciant a la idea de creació d'un nucli comercial i d'oci en la zona.

El nou planejament hauria de donar resposta als següents objectius:

7589

Augmentar l'oferta residencial, per tal de facilitar l'oportunitat de romandre al barri a les 125/150 parelles que anualment s'emancipen, el que porta a la necessitat d'habitatge de lloguer protegit. D'altra banda, el potencial i la qualitat del barri, permetria consolidar a la ciutat aquell segment de població que desitja una oferta residencial de més qualitat dins del mateix entorn.

Mantenir l'equipament Hoteler, que ha de servir per atraure activitat a la ciutat i com a punt singular d'accés a la ciutat, al mateix temps que ha de cobrir les necessitats hoteleres metropolitanes actualment en expansió . Els estudis recents recomanen ajustar el sostre edificable per tal de fer un hotel 'porta de ciutat', de unes 80 habitacions i categoria 3*. Cal referir-se a la futura situació de desavantatge, en que quedaria Santa Coloma una vegada es completessin les instal·lacions hoteleres previstes en tot l'entorn metropolità, si no se'n fes cap.

Mantenir una oferta comercial i d'oci de proximitat, en concordança amb les necessitats reals de la població, majoritàriament de petit format amb predomini d'empreses de caràcter autònom o familiar.

Completar un front unitari a la façana nord del II Cinturó , es tracta de la façana del Parc d'Europa, un parc lineal que cobreix el II Cinturó, que fa de nexa d'unió entre el centre de la ciutat i el gran parc de Can Zam, alhora que gaudeix de la gran accessibilitat tant pel Barcelonès com pel Maresme . A més a més, la nova línia 9 del metro aprovada recentment, i prevista pel 2004, situa una parada davant del Mercat de Sinquerlí, molt proper a l'àmbit que en ocupa.

ANNEXES:

Pla Especial de modificació d'usos del centre terciari i residencial de la Pallaresa.

Santa Coloma de Gramenet a 14 de juliol de 2004.



Signat: Francisco Alejandro Pretus Labayen

789

AJUNTAMENT DE STA. COLOMA DE GRAMENET	
REGISTRE GENERAL	
DATA	15 JUL. 2004
ENTRADA N°.....	23875
SORTIDA N°.....	

Il·lustre Sr. Bartomeu Muñoz
Alcalde de Santa Coloma de Gramenet
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
Plaça de la Vila s/n
Santa Coloma de Gramenet

SOL·LICITUD DE MODIFICACIÓ DE CONTRACTE DE COMPRAVENDA

Francisco Alejandro Pretus Labayen, en qualitat d'administrador de la mercantil Centre Comercial Gramenet, S.A.

EXPOSA:

- I. En data 6 de novembre de 2003 Centre Comercial Gramenet, S.A. va adquirir una sèrie de terrenys a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i el Consell Comarcal del Barcelonès.
- II. Que aquesta compravenda està subjecte a les condicions establertes a la novació del concurs aprovada per l'Ajuntament en data 27 de maig de 2002
- III. Que atès el temps transcorregut i els canvis que s'han produït en el mercat immobiliari que fan inviable el projecte de centre comercial i terciari de "la Pallaresa"

SOL·LICITO:

- I. Que es modifiqui el contracte de compravenda signat en data 6 de novembre de 2003 per tal de fer possible la viabilitat econòmica i financera del projecte així com d'obtenir un millor aprofitament des d'el punt de vista urbanístic per la ciutat de Santa Coloma.

ANNEXES:

Memòria justificativa dels canvis urbanístics proposats així com memòria econòmica, financera justificativa de la viabilitat del projecte.

Santa Coloma de Gramenet a 14 de juliol de 2004.

Signat: Francisco Alejandro Pretus Labayen

GABINET D'ESTUDIS ECONÒMICS S.A.

Avda. Rep. Argentina 270 Tel.93 211 97 44 Fax:93 211 28 41 -08023 BARCELONA. E_mail: geeconomics@coec.es

UNA VALORACIÓ DE LA VIABILITAT DELS USOS URBANÍSTICS PREVISTOS EN EL SECTOR DE L'AVINGUDA DELS PALLARESOS DE SANTA COLOMA DE GRAMANET

Juny 2004

7591

INDEX

	Pág.
I. ASPECTES GENERALS	
I.1. La ciutat i el seu context	3
I.2. Característiques socio-demogràfiques	7
I.3. Aparcament i transports públics	10
I.4. El Barri del Singuerlín	12
II. L'ACTIVITAT COMERCIAL	
II.1. La despesa comercial de la ciutat	15
II.2. Dotació comercial de proximitat	16
II.3. L'equipament comercial per barris	17
II.4. Oferta comercial de l'entorn	19
II.5. Hàbits de compra	20
III. LA VIABILITAT DEL PROJECTE	
III.1. Previsions de creixement socio-urbanístic	22
III.2. Previsions de despesa comercialitzable	23
III.3. Edificabilitat comercial i de lleure proposada	24
III.4. L'àrea d'influència del nou centre	24
IV. CONCLUSIONS I PROPOSTES DE CANVI D'US	27
Annex: MODEL FINANCER	29

7592

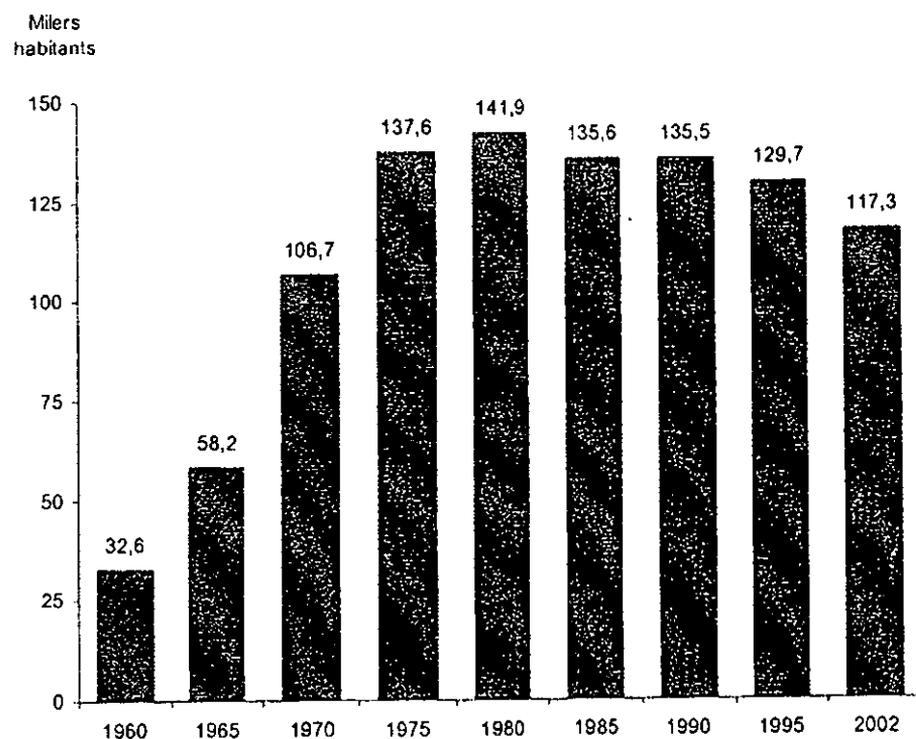
I. ASPECTES GENERALS

I.1. La ciutat i el seu context

La dècada dels 60 i els principis dels setanta és el període de màxima expansió demogràfica de Santa Coloma. Impulsada per un ràpid procés de creixement econòmic i industrial, en només quinze anys la seva població es va multiplicar per cinc (passant de 33.600 habitants el 1960 a 136.500 el 1975), amb l'arribada d'immigrants procedents principalment d'Andalusia, Extremadura i Castella.

La crisi de mitjans dels setanta va aturar bruscament aquest procés, però tot i així durant uns anys la ciutat encara va enregistrar unes xifres de creixement lleugerament positives assolint un màxim de 142.000 habitants el 1980.

Evolució demogràfica de Santa Coloma



Font: Estudio de Viabilidad Comercial-C.C. y de Ocio en Santa Coloma

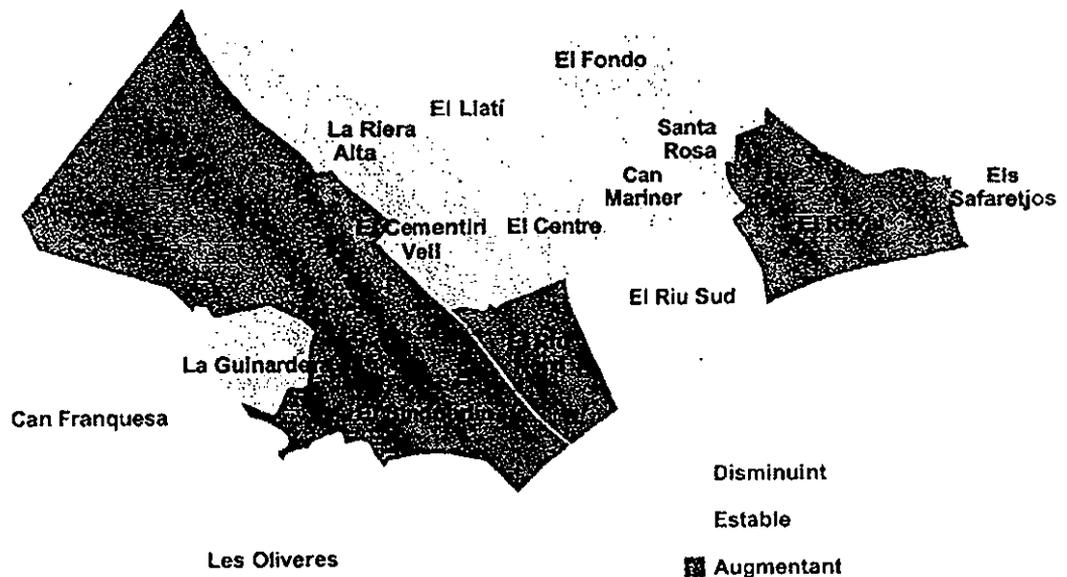
La reducció de la dimensió mitjana de les famílies, l'envelliment de la població i la falta d'espais residencials qualificats va provocar l'inici d'una

7593

davallada demogràfica que ha estat especialment significativa durant la dècada dels noranta. En els darrers vint i quatre anys Santa Coloma ha perdut 26.000 habitants, el 18% de la seva població.

L'arribada d'una nova onada immigratòria no comunitària (segons les darreres dades municipals, el 2001 Santa Coloma tenia uns 7.000 residents estrangers, gairebé el 6% de la població de la ciutat), li ha permès establir relativament la seva demografia a l'entorn dels 116.000 habitants. Es tracta d'un procés molt focalitzat, ja que en els darrers dos anys només tres barris de la ciutat han mantingut o bé han incrementat lleugerament la seva població, mentre que la resta continuava la seva davallada demogràfica.

Evolució de la població per barris entre 1999 i el 2001

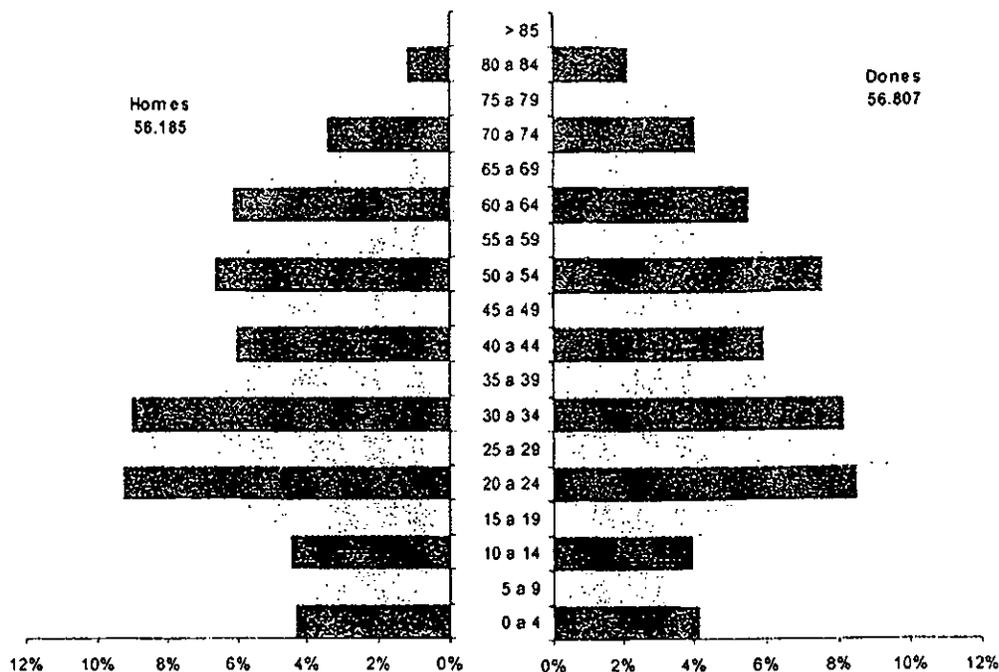


Tot i així Santa Coloma es manté com el vuitè municipi de Catalunya, mentre que en el context de la conurbació Barcelonina és el quart després de Barcelona, L'Hospitalet i Badalona, si bé els dos darrers el doblen en nombre d'habitants.

La seva població es majoritàriament d'al·luvió. Només el 22,4% dels seus residents son nascuts als municipi, percentatge que supera el que es dona a l'Hospitalet, però que es molt inferior al 33% de Badalona.

7594

Piràmide de població de Santa Coloma de Gramenet el 2001



L'edat mitjana és de prop de 40 anys, si bé l'arribada d'immigrants està començant a donar un cert tomb a la situació, a més de concentrar el gruix principal de la població en els grups d'edat intermedis. La taxa de nupcialitat, un 5% sobre el nombre d'habitants, es força superior a la resta de municipis de l'entorn.

En el context de la regió metropolitana presenta un baix nivell de formació i en paral·lel de renda. Les diverses dades disponibles elaborades per l'Institut d'Estadística de Catalunya i per la Diputació de Barcelona, referides als anys 1996-2000, estimen el nivell de renda entre un 22 i un 25% per sota la mitjana catalana, un dels menors de Catalunya, i el més baix (juntament amb Ciutat Badia), de tota la Regió Metropolitana. Les dades més recents de l'Anuari Econòmic de la Caixa de Pensions referides al 2003, mostren que aquest gap és manté i fins i tot presenta una certa tendència a incrementar-se.

Santa Coloma té un terme municipal de només 7 km², a més una part del seu territori està ocupat per la serralada litoral, amb el que encara redueix més la seva superfície plana apte per urbanitzar.

7545

Magnituds demogràfiques rellevants

	<u>Sta. Coloma</u>	<u>Barcelona</u>	<u>Badalona</u>	<u>Hospitalet</u>
Població	117.281	1.527.190	210.370	244.323
Densitat Urbana (hab/ha.)	165	160	96	198
Δ demogràfic 96-03	1%	1%	0%	-1%
Edat Mitjana	40%	43%	39%	41%
Nascuts al municipi	22%	57%	33%	17%
Increment estrangers	6%	9%	5%	8%
Sense estudis	19%	12%	19%	20%
Universitaris	6%	21%	8%	8%
Renda per càpita el 2002 (Prov.Barcelona=100)	78	113	84	85

Font: Elaboració pròpia

Disposa per tant d'un terme municipal força més petit que l'Hospitalet (12,4 km²), Badalona (22,2), o Barcelona (99). La seva densitat urbana; 166 habitants per hectàrea, és similar a la de Barcelona-ciutat, inferior a la d'Hospitalet i notablement superior a la de Badalona.

Es tracta d'una ciutat bàsicament residencial. Les activitats industrials concentrades en el barri de les Oliveres a la riba del Besòs, ocupen poc més de l'1% del sòl urbà del municipi, i està en progressiu retrocés.

Principals magnituds del mercat residencial

	<u>Sta. Coloma</u>	<u>Barcelona</u>	<u>Badalona</u>	<u>Hospitalet</u>
Creixement demogràfic	0,7%	0,7%	0,2%	-0,5%
Hab. Iniciats (2001-03) (per 1.000 habitants)	2,9‰	3,1‰	6‰	2,9‰
% HPO	19%	20%	8%	15%
Preu mitjà	2.091€/m ²	3.476€/m ²	2.373€/m ²	2.858€/m ²
Índex (Barcelona=100%)	60%	100%	68%	82%
Δ preus (2002-03)	2%	19%	11%	24%

Font: Elaboració pròpia

El ritme edificatori de Santa Coloma és molt baix; 2,9 habitatges iniciats per cada 1.000 habitants de mitjana en el trienni 2001-03, i pràcticament es limita a la renovació del parc existent. Es la meitat de la que registra Badalona, que disposa d'amplis sectors de renovació urbana, una cosa força més difícil a Santa Coloma per la seva morfologia.

7596

Un 19% dels habitatges iniciats en el darrers trienni han estat d'HPO, percentatge similar al de Barcelona, lleugerament superior al de L'Hospitalet i gairebé el doble del de Badalona.

El preu mitjà de l'escassa oferta d'habitatge nou que surt al mercat és substancialment més barat que en la resta de la regió metropolitana, i sobretot cal destacar el fet de que es manté estabilitzat front als elevats creixements que experimenten els municipis de l'entorn.

I. 2. Característiques socio-demogràfiques

La ciutat està estructurada en 6 districtes que es subdivideixen en 15 barris. El Singuerlín és el més gran en superfície urbana però el cinquè en població. La màxima densitat es dona a Can Mariner, seguit de Santa Rosa i el Llatí, que superen abastament els 500 habitants per hectàrea.

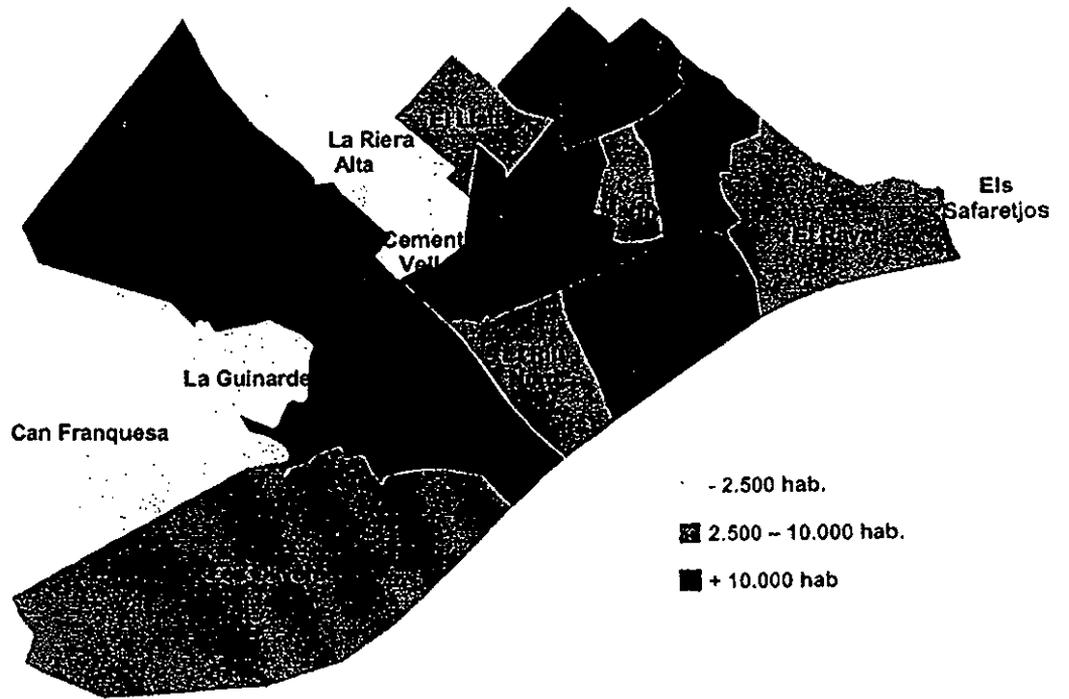
El creixement demogràfic dels anys 50, que en gran part es va fer en operacions d'autoconstrucció sobre antigues parcel·lacions, va començar en una zona propera al Casc Antic en el que més endavant ha passat a anomenar-se el Fondo. Un procés similar es va donar al barri del Llatí; transformació de residències de baixa densitat i també d'estiueig cap a usos residencials permanents. Per la seva part El Singuerlín i sobretot les Oliveres, creixen en operacions de d'habitatge nou generalment en blocs aïllats.

El barri del Cementiri Vell és on els habitatges són els que tenen un major valor cadastral, seguit del Centre i el Riu Nord. El Singuerlín ocupa la sisena posició entre els 15 barris de la ciutat.

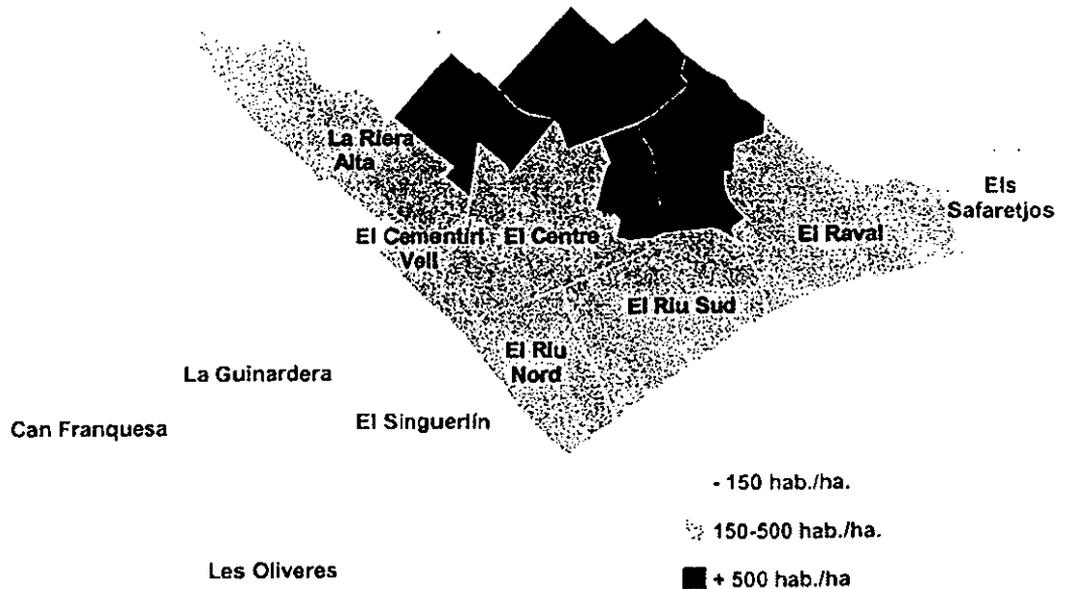
El 57% dels gramaneus són nascuts a Catalunya, gairebé un 30% procedeixen d'Andalusia i Extremadura i un 7% de Castella. Els favorables preus de l'habitatge, afavoreix l'assentament d'immigrants no comunitaris, que a finals del 2001 representava ja el 6% de la seva població total. Marroquins i els xinesos, amb un 35% i un 15% del total, són els dos contingents més importants.

7597

Població per barris

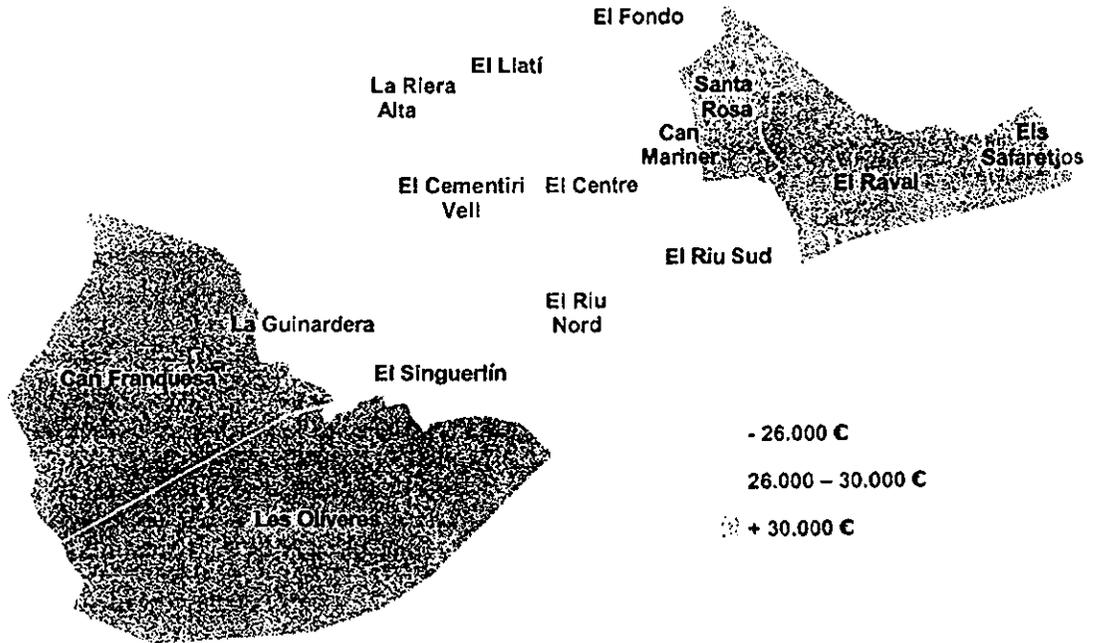


Densitat per barris (habitants/ha.)

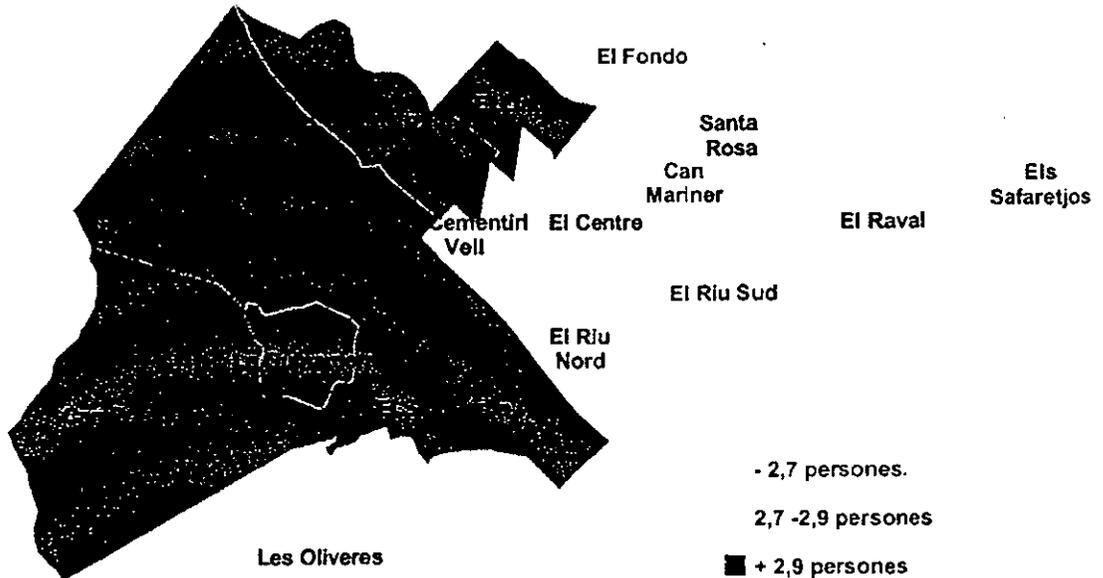


7598

Diferències de valor cadastral dels habitatges



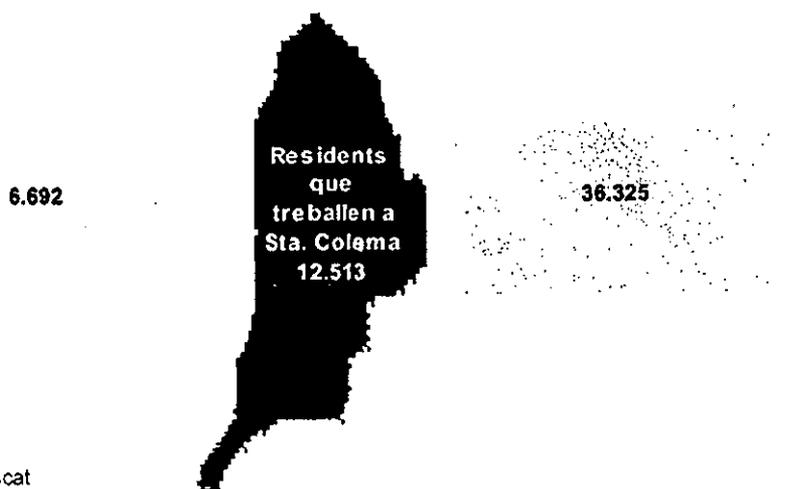
Grandària mitjana de les llars



Només una quarta part dels residents a Santa Coloma treballa al propi municipi, mentre la resta, unes 36.500 persones es desplaça diàriament a treballar fora. Santa Coloma és una de les ciutats de Catalunya amb una balança laboral més negativa, situació que a més s'ha anat incrementant en la darrera dècada. La descompensació es possiblement encara superior si tenim en compta l'elevada proporció d'autònoms del petit transport, el taxi i la construcció que realitzen la seva feina per tota l'àrea metropolitana.

7599

Mobilitat obligada per desplaçaments residència-treball el 2001



Font: Idescat

Un 18% de la població viu sola, si bé s'observen notables diferències entre el 24% del barri dels Safarells i el 12% de Can Franquesa, mentre que en el Centre, la proporció és del 19%.

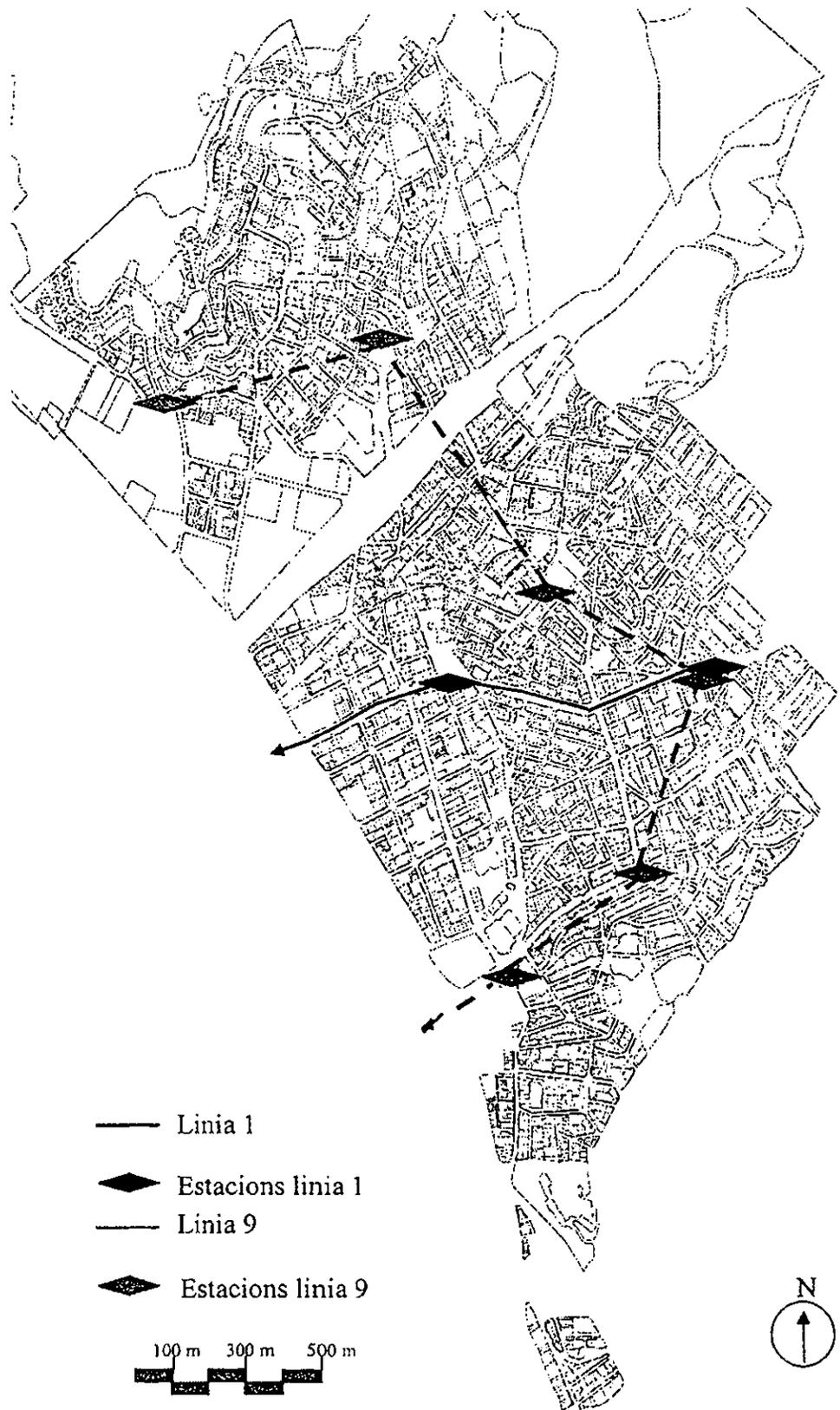
I.3. Aparcament i transports públics

Santa Coloma compta amb un parc de 42.000 automòbils en circulació, el que representa 360 vehicles per cada 1.000 habitants, una taxa relativament modesta en el context català, però que de fet supera el nombre de famílies. Tanmateix, les darreres dades disponibles situen en poc més de 3.600 les places d'aparcament públic, de les quals poc més de 600 són de rotació.

A més aquest parc es complementa amb 5.500 camions i furgonetes i taxis que durant la nit aparquen en els carrers de la ciutat.

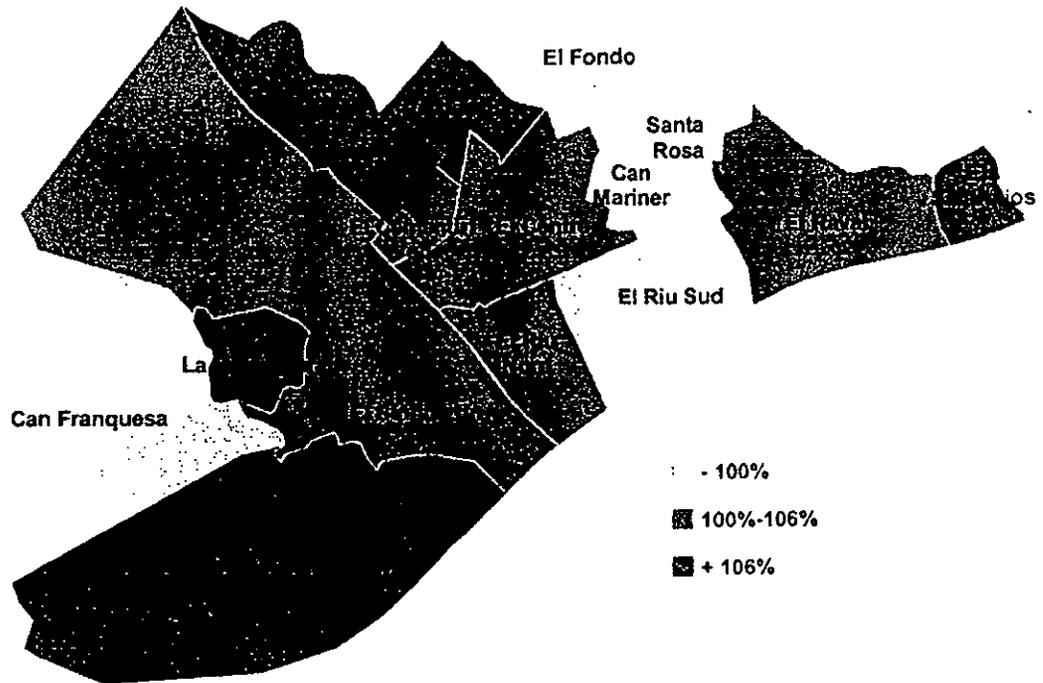
7600

Xarxa de metro actual i futura



7601

Índex d'automobilització
(Relació automòbils/llar en %)



Per la seva trama urbana, la tipologia constructiva i l'elevada densitat del parc, 6.000 vehicles per cada km², l'aparcament constitueix un dels principals problemes urbans de la ciutat, i en horari nocturn la demanda d'aparcament superi, en molt, l'oferta de places al carrer.

La línia I del metro arriba a Santa Coloma i té dues estacions (plaça de la Vila i Rambla del Fondo) que donen servei als districtes I, II, IV i VI però deixen desatesos a la resta, que s'ha de confiar dels serveis d'autobusos.

Amb l'obertura de la nova línia 9, la situació canviarà radicalment ja que la ciutat passarà a tenir 6 noves estacions (Can Zam, El Singuerlín, l'Església, El Fondo, Santa Rosa i Can Peixauet) que actuaran en xarxa.

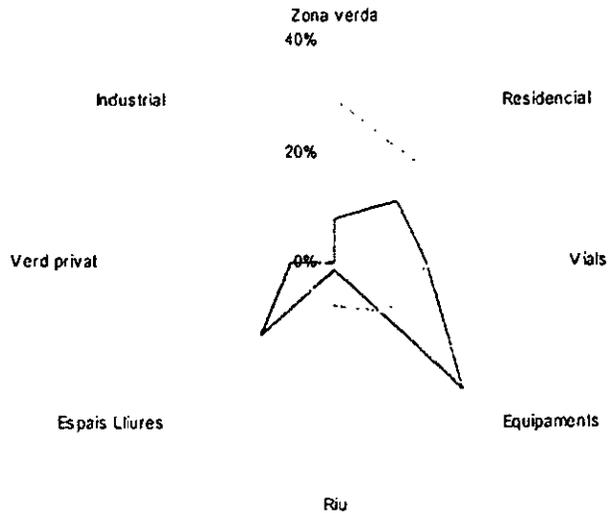
1.4. El Barri del Singuerlín

Annex al Centre, limitat per la riba del Besòs i pels turons de la Serra Marina, el barri del Singuerlín es localitza en una zona planera d'unes 90 hectàrees de superfície urbana.

Ocupa el 23,% de la superfície municipal, en el que hi viuen 13.000 habitants, el 11,2% de la població del municipi, amb una densitat urbana de 144 habitants per hectàrea, la meitat de la mitjana municipal que s'apropa als 300.

7602

Distribució del sòl de Singuerlín



Font: Base cartogràfica digital del municipi

Compta amb unes dotacions molt superiors a la mitjana municipal pel que fa a equipaments esportius (instal·lacions de can Zam), espais lliures i verd privat. El menor standard de verd públic es deu a què els parcs de Can Zam i Europa, que limiten amb el Singuerlín, computen com equipament dels barris veïns.

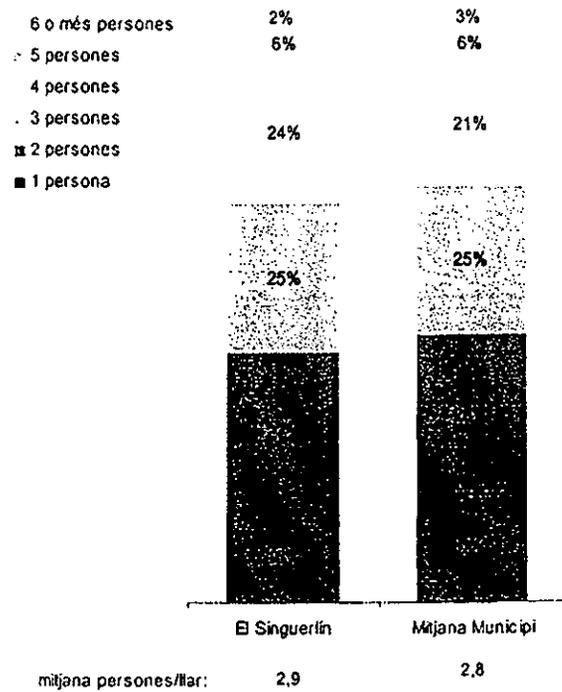
Disposa d'un parc residencial de 4.470 habitatges, amb una mitjana de 2,9 persones per llar, una dècima per sobre de la municipal.

El valor cadastral del parc residencial és un 6% superior a la mitjana del municipi. De totes maneres és superat per cinc dels quinze barris de la ciutat, fet que el situa en el nivell intermedi-alt en quan a riquesa.

Gairebé 3.800 dels seus residents, (2000 homes i 1.800 dones). El 30% de la seva població, es troba en la franja dels 20-35 anys.

7603

Distribució de les persones per llar al Singuerlín



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades municipals

Per tant, es tracta d'un barri prototipus de Santa Coloma, en el sentit que acull nous residents però que també n'expulsa, té una complexa morfologia urbana que dificulta la seva renovació i/o expansió residencial. Tanmateix, per la seva centralitat, accessibilitat i nivell d'equipament constitueix una zona amb un notable potencial.

2607

II. L'ACTIVITAT COMERCIAL

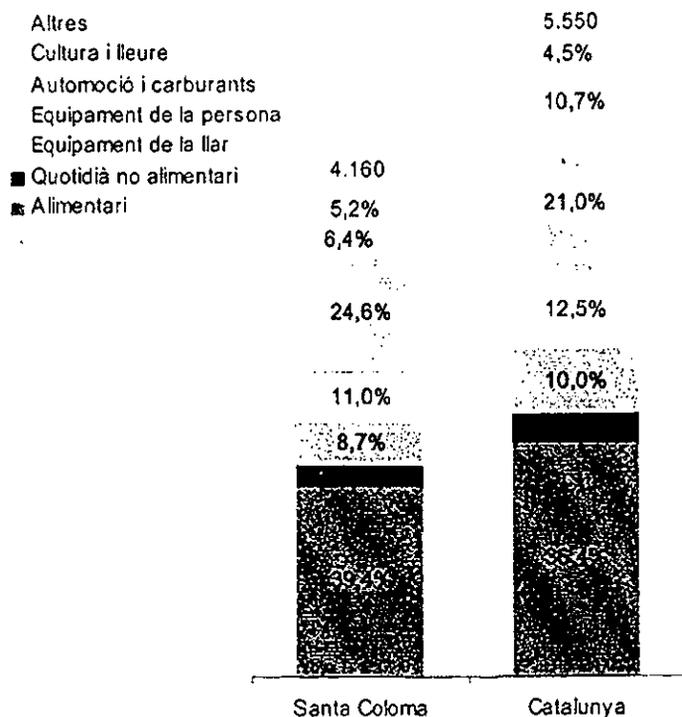
II.1. La despesa comercial de la ciutat

D'acord amb el POEC (Pla d'Orientació d'Equipament Comercial) de Santa Coloma de Gramenet, la despesa comercialitzable (aquelles despeses de les famílies que tenen per objecte la compra de bens i productes que es realitzen directament en establiments comercials) era de 552.500 pessetes (3.330 euros) per persona a l'any 1999.

Actualitzant aquestes xifres a l'any 2004 dona 4.160 euros per persona, el que multiplicat pels 116.000 habitants de la ciutat, situa el volum de compra al voltant dels 480 milions de euros.

Aquesta despesa anual comercialitzable es distribueix en les proporcions que s'indiquen en el quadre annex, on es comparen amb el que es dona globalment a Catalunya.

Distribució de la despesa comercialitzable el 2004



Font: Estimació model SIM-COM

7605

Destaca la importància de l'alimentació, prop del 40% del total, i del transport, quasi un 25%. L'estructura de consum de Santa Coloma segueix les pautes d'una ciutat de nivell de renda mitjana-baixa, amb unes característiques molt residencials.

La progressiva obertura de la ciutat, la millora de les comunicacions i la localització de nous centres comercials de grans dimensions a les rodalies però fora del seu terme municipal ha fet créixer de manera important l'evasió comercial, que actualment pot estar al voltant del 28%%, i que s'eleva al 35% si no es té en compte l'alimentació.

II.2. Dotació comercial de proximitat

El mix o barreja d'establiments entre els diferents sectors comercials és un bon indicador de l'estructura del comerç local i serveix per establir el grau d'externalització de l'activitat comercial, en el sentit de compres que es realitzen fora del municipi i el potencial d'atractivitat de compradors externs.

L'oferta comercial de proximitat de Santa Coloma està formada per 1.800 establiments majorment de petit format amb predomini d'empreses de caràcter autònom o familiar, que s'estima dona ocupació a unes 4.500 persones, el que arriba a representar el 23% dels llocs de treball localitzats a la ciutat.

Els establiments comercials i la seva estructura

	<u>Establiments</u>	<u>%</u>	<u>Superfície Comercial (m²)</u>	<u>%</u>	<u>Superfície Mitjana (m²)</u>
Alimentació	715	41%	52.404	32%	73
Q. no alimentari	122	7%	10.292	6%	84
Equipament llar	316	18%	45.796	28%	145
Equip personal	335	19%	25.832	16%	77
Automoció i Carb.	62	4%	12.734	8%	205
Cultura i lleure	139	8%	7.966	5%	57
Comerç mixt	39	2%	7.866	5%	202
Altres	32	2%	2.461	1%	77
Total	1.760	100%	165.351	100%	94

Font: POEC

Aquesta activitat ocupa una superfície d'uns 165.000 m², amb una ratio mitjana de 94 m² per establiment, que es redueix a 64 si es considera només la superfície de venda. Si es relaciona amb la població, en resulta una densitat comercial de 1,4 m²/ per habitant.

L'alimentació representa el 41% dels establiments i el 32% de la superfície comercial, amb una mitjana de 73 m² per establiment. Té una oferta dual formada d'un part pels supermercats (10 establiments de més de 500 m² de superfície) i autoserveis que en conjunt representen el 30% del quotidià, i d'una altre pel petit comerç de proximitat i les parades dels mercats.

De fet la dotació dels districtes centrals de la ciutat mostren una sobrerepresentació del comerç quotidià (alimentació, drogueria i perfumeria), en detriment de l'equipament de moda i llar i del comerç mixt, una situació típica de municipi residencial sense atracció de clientela externa.

II.3. L'equipament comercial per barris

La distribució espacial dels establiments respon a les diferents etapes de creixement de la ciutat i a les formes d'ocupació urbanística que s'han generat. Així, els primers assentaments comercials es varen situar al Casc Antic, al voltant de la plaça de la Vila i del mercat de Sagarra.

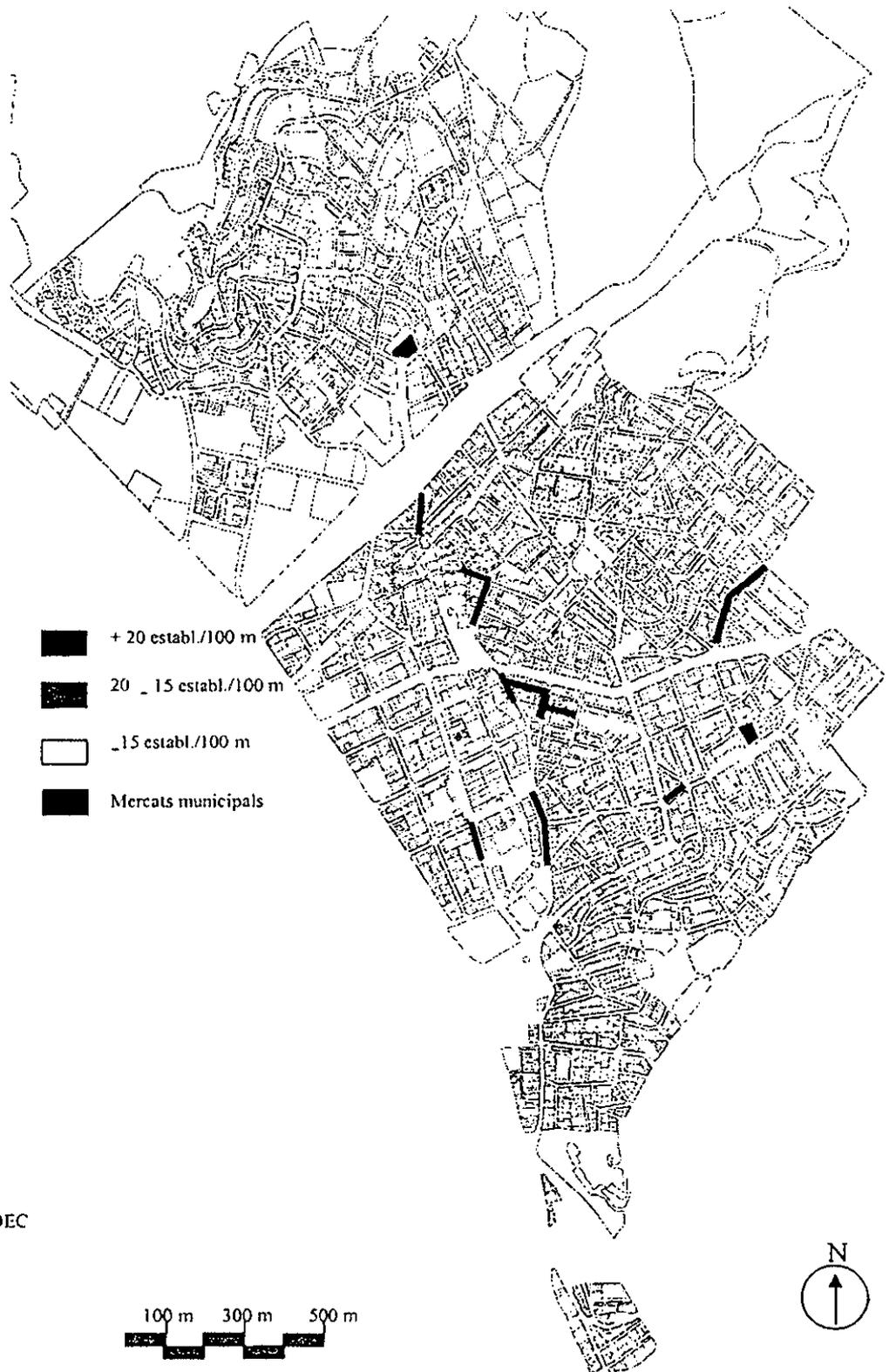
El creixement dels anys 50 en el barri del Fondo, va donar peu a una nova concentració d'establiments al voltant del seu mercat municipal, que actualment fins i tot arriba a superar en dotació al comerç del Centre.

El comerç alimentari del Singuerlín, gira al voltant del seu mercat municipal, que de totes maneres no ha aconseguit aglutinar al seu entorn un àrea de comerç urbà no alimentari, degut a una trama urbana poc adient per generar-la.

La mapificació individualitzada dels establiments comercials sobre una cartografia parcel·laria del municipi, tal com va realitzar el POEC, permet analitzar les concentracions comercials significatives pel que fa a la continuïtat de la façana comercial.

160t

Mercats i eixos de concentració comercial



Font: POEC

7608

Exceptuant les implantacions al voltant dels mercats de Segarra i el Fondo, el comerç urbà té forma lineal seguint eixos de carrers en el Centre, el Fondo i el districte del Riu, a part de petites concentracions al carrer Sicília (el Llatí) i Enric Granados (El Singuerlín). El districte del Riu constitueix una zona emergent, especialment en lleure, cultura i equipament per la llar.

Tal com explica el POEC, els processos de renovació urbana i de nova edificació, condiciona la possibilitat de consolidar aquest comerç tradicional i generar-ne de nou en les plantes baixes. Per exemple, el Pla Especial d'ordenació del Casc Antic de Santa Coloma que permetrà l'obertura del carrer de Mossèn Jaume Gordi, una nova urbanització a l'entorn de la plaça de la vila i un enllaç amb la Rambla.

Tot i que es tracta d'una oferta comercial relativament modesta, el POEC considera que aquest format es prou atractiu pels compradors que poden comparar, seleccionar i elegir en un únic acte de compra o de desplaçament, la major part dels productes quotidians. Es tracta per tant d'un model que ofereix un bon servei i que com s'ha esmentat anteriorment es un important filó d'ocupació.

II.4. Oferta comercial de l'entorn

El 1987 es va obrir l'hipermercat de Sant Adrià. A principis dels anys noranta s'inaugurà el centre comercial Montigalà de Badalona, que limita amb el barri del Fondo. Amb el temps l'àrea de Montigalà s'ha dotat d'una sèrie de grans formats especialitzats com Ikea, Decathlon, Conforama, etc. que l'han convertit en un Parc Comercial.

A aquesta oferta s'hi ha afegit Barcelona-Glòries, i a partir del 2000 la Maquinista (2 minuts de cotxe del centre de Santa Coloma), Heron City (5 minuts) i Diagonal Mar, per esmentat només els centres més propers, que a més representen un salt qualitatiu i quantitatiu en el sentit que es tracta de centres comercials oberts a la ciutat, que incorporen grans superfícies (locals de més de 2.000 m² per equipaments a la persona i a la llar) a la galeria comercial. I que a més disposen de multicines, hipermercat, gimnàs, autocenter i una ampla oferta de restauració.

7609

Principals centres comercials a l'àrea d'influència immediata de Sta. Coloma

<u>Centre</u>	<u>Any</u>	<u>Localització</u>	<u>SBA (m²)</u>	<u>Núm. locals</u>	<u>Sales cine</u>	<u>Habitatges</u>
C.C.Glòries	1995	Pl. Les Glòries	54.000	220	7	1.550
La Maquinista	2000	C/Potosí	81.000	235	13	3.959
Diagonal Mar	2002	Av.Diagonal	87.000	195	18	4.673
Heron City	2001	Av.Meridiana	34.000	28	16	3.877
Montigalà		Badalona	35.545	73	7	1.500
Alcampo		Sant Adrià	14.490	43		
Total			306.035	794	61	15.559

Font: Elaboració pròpia

En aquests moments, en una isocrona de 10 minuts en cotxe els gramanecs tenen al seu abast 7 centres comercials del Barcelonès Nord, amb una SBA d'uns 306.000 m², és a dir, una ratio propera als 250 m² per cada mil habitants.

Si es sumen aquests 250 m² per cada mil habitants, amb el comerç de proximitat, en resulta una ratio de 1.640 m² per cada 1.000 habitants.

II. 5. Hàbits de compra

Per tal de conèixer els hàbits i comportaments de compra a Santa Coloma el POEC va realitzar el 1999 una enquesta a les famílies residents.

Ressaltava la importància del nivell de compra dels producte quotidians en l'àmbit més proper al municipi, el que en la visió del consumidor s'identifica amb el propi barri. Segons l'enquesta gairebé el 70% de les compres de productes de consum quotidià es realitzaven a menys de 200 metres de la llar o en el propi barri.

El 26% de la despesa es feia habitualment fora del municipi. El sector que generava més desplaçaments per comprar era el dels productes de lleure i la cultura amb una evasió de gairebé el 50% del total, i l'equipament de la llar.

La principal destinació dels compradors era el conjunt d'establiments del parc comercial de Montigalà. Un 30% dels enquestats hi anaven setmanalment o quinzenalment a comprar, mentre que només un 17% dels

7610

residents declaraven que no anar-hi mai. Unes dades de freqüència molt superiors que en relació al centre de Barcelona.

Montigalà es valorava tan per les oportunitats de lleure com la gamma i varietat de producte i el preu, front al centre de Barcelona, que es considerava fonamentalment com oportunitat de lleure.

Pel que fa a compres de productes i bens comparatius (moda, equipament de la llar i productes de cultura i lleure) l'oferta del Centre de Santa Coloma tenia un reconeixement lleugerament superior a la del barri del Fondo.

Val a dir que en l'any 1999, quant es va realitzar l'enquesta, La Maquinista, Diagonal Mar i l'Heron City, no funcionaven. Actualment, La Maquinista és el preferit pels joves gramanencs, pel fet d'oferir l'oportunitat de disposar d'una oferta comercial complementària a la de lleure, en competència directa amb el centre de Barcelona.

Tot i que no hi ha hagut l'oportunitat de realitzar una enquesta més actualitzada, tot porta a pensar que l'obertura dels centres esmentats més que fer augmentar desmesuradament l'evasió, sobretot ha donat l'oportunitat de que les famílies residents a Santa Coloma ampliessin el seu ventall d'alternatives de compra i lleure.

7611

III. LA VIABILITAT DEL PROJECTE

III.1. Previsions de creixement socio-urbanístic

El ritme d'edificació residencial i l'oferta d'HPO, és el que en definitiva marcarà el creixement demogràfic dels propers anys. Actualment hi ha en marxa dos projectes residencials, d'una banda el Front Fluvial, una zona amb una gran potencial a partir del sanejament del Riu Besos, i d'una altra el PERI del centre, que aborda la transformació de les zones més centrals de la ciutat. Cadascun d'aquests plans té una capacitat propera als 400 habitatges, que amb els 200 previstos a la Pallaresa representen un potencial de 1.000 nous habitatges.

A aquestes promocions s'ha d'afegir les actuacions de renovació urbana, però tot i així es tracta d'un potencial molt limitat. Per tant, difícilment serà capaç de permetre un creixement demogràfic si es manté la tendència a la reducció mitjana del nombre de components per llar, una tendència que de tota manera s'ha aturat recentment degut a l'arribada d'immigrants no comunitaris.

Tot plegat, si es pren com horitzó l'any 2010, Santa Coloma podria mantenir la seva població, capgirant per tant l'evolució dels darrers anys, i fins i tot incrementar-la lleugerament fins arribar als 117.000/118.000 habitants.

Aquesta renovació urbana i residencial ha de servir sobretot per frenar la fuga de gramanencs que deixen el municipi quan volen trobar una residència de més qualitat. De totes maneres el creixement de la renda difícilment igualarà al que es doni globalment a Catalunya. En aquest sentit, tot i que la previsió que s'ha fet es basa en el manteniment del cicle favorable de l'economia catalana, el creixement de la renda per càpita de Santa Coloma no superarà el 2% anual de mitjana.

III.2. Previsions de despesa comercialitzable

262

En aquest context, la despesa comercialitzable podria situar-se l'any 2010, en termes per càpita, en uns 4.600 euros en valor actual, amb un consum potencial a la ciutat de 540 milions d'euros.¹

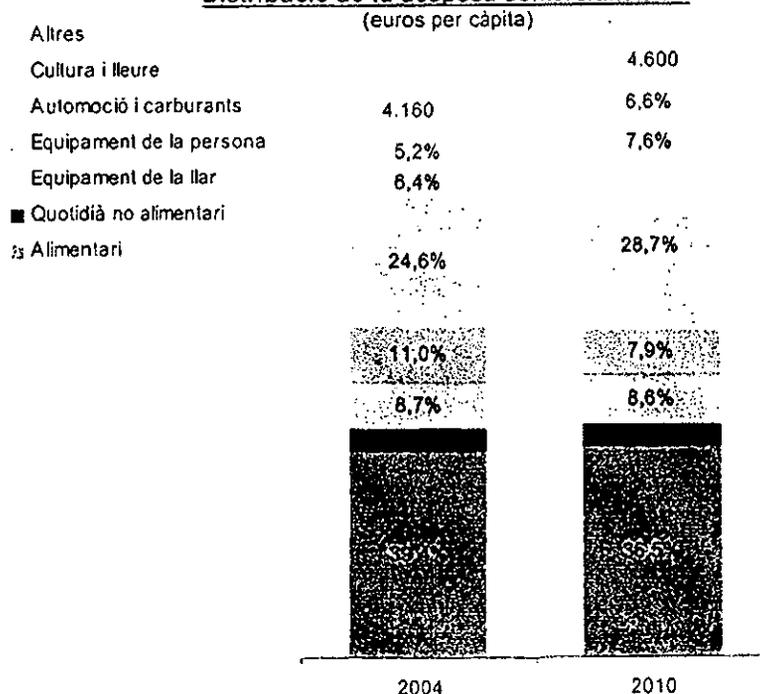
Una estimació de les macromagnituds comercials a Santa Coloma a l'horitzó 2010

	2004	2010
Població	116.000	117.000
Despesa comercialitzable		
Per càpita (euros)	4.160	4.600
Total (milions euros)	482	540
Evasió comercial		
Alimentari	18%	20%
No alimentari	35%	40%
Total	28%	33%

Font: Estimació del model Sim-com

La creixent facilitat de desplaçament, sobretot en metro, la progressiva tendència a la reducció del pes de l'alimentari, i les noves zones comercials previstes, com la de la Sagrera, que serà un altre eix d'atracció proper, impulsaran l'evasió comercial, especialment en el no-alimentari, que podria arribar a representar el 40% de la despesa front el 35% actual.

Distribució de la despesa comercialitzable



¹ Euros constants del 2004.

7613

Previsiblement, l'alimentació anirà perdent importància relativa front al no alimentari, especialment transport i cultura i lleure.

III.3. Edificabilitat comercial i de lleure proposada

Les prescripcions tècniques del projecte de l'avinguda de la Pallaresa preveu destinar un màxim de 8.500 m² de superfície neta de venta a usos comercials no alimentaris. A més estableix un mínim de 3.500 m² com a centre de lleure i recreatiu, que contindrà un bloc de multicines i locals que donin usos complementaris.

III.4. L'àrea d'influència del nou centre

Quan es compara els 8.500 m² de SBA del projecte de la Pallaresa amb els 54.000 de Glòries, els 76.000 m² de La Maquinista o els 80.000 m² de Diagonal Mar, queda palès que s'està parlant d'escales absolutament diferents, i per tant amb rendibilitats comercials substancialment inferiors. Un tema que s'agreuja si, com es el cas, no es preveu incloure superfície alimentària, que és la que atrau concurrència diària.

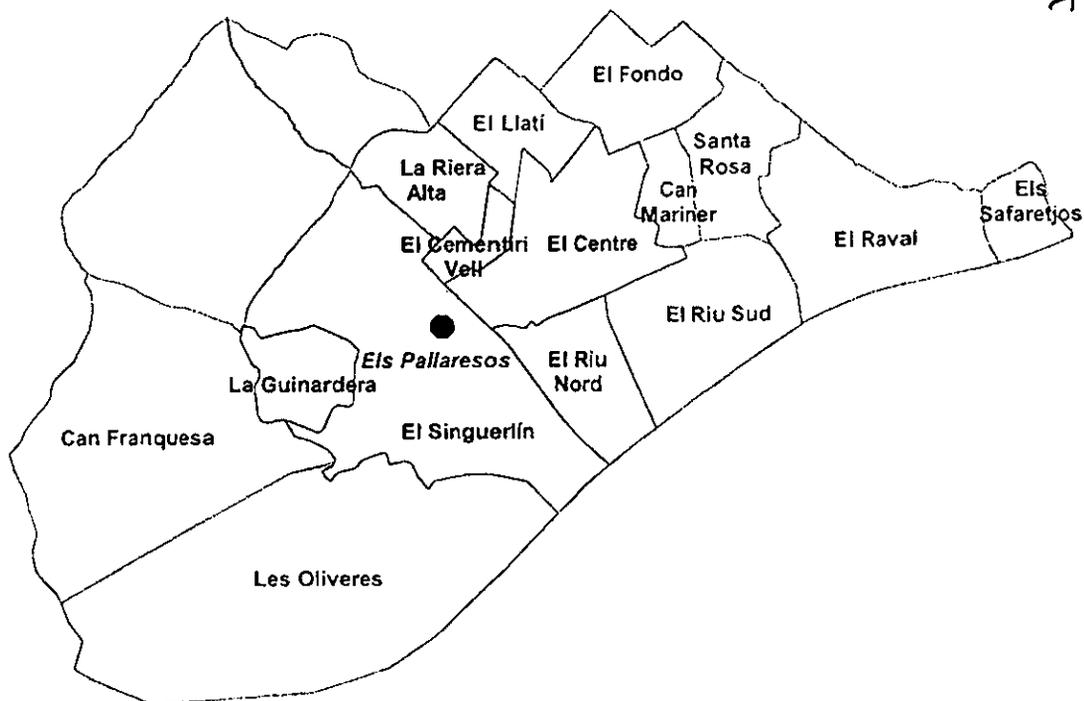
L'àrea d'influència del possible centre resulta a més disminuïda per la congestió viària dels accessos a la zona i per la dificultat de circulació i aparcament amb vehicle privat dins la ciutat. Això fa que els seus residents s'ho pensin dues vegades abans d'utilitzar el cotxe per les dificultats de trobar aparcament al tornar al seu lloc de residència.

L'obertura de la línia 9 de metro facilitarà l'accés dels gramaneus en transport públic a la zona, però també a bona part de la resta dels grans centres perifèrics, el que millorarà la seva competitivitat en detriment dels de menor dimensió.

En aquestes circumstancies, el més realista és fer una prospectiva del potencial de negoci d'aquesta ubicació en la zona d'influència d'unes isocrones peatonals, amb una distància de 10 y 20 minuts caminant.

Àrea d'influència del centre comercial de l'avda. dels Pallaresos

264



Així doncs l'àrea d'influència del projecte estaria composta pels barris propers a El Singuerlin i la Guinardera; Riu Nord, Cementiri Vell, Riera Alta i Centre. Una població de 43.000 habitants el 37% del total de Santa Coloma, i que atès els projectes residencials en curs podria augmentaria lleugerament, però difícilment sobrepassaria les 45.000/46.000 persones.

Aquesta àrea té una capacitat de consum actual en lleure que es pot estimar en 11,9 milions d'euros, de la qual aquest centre podria atreure entre un 20 i un 30%, el que donaria un consum estimat entre 2,3 i 3,4 milions d'euros, que mesurar en relació a la superfície proposada donaria entre 270 i 400 Euros/m² anuals, o sia entre un 15/20% del que s'estima obtenen els centres actualment en funcionament.

Una estimació del mercat potencial del nou centre

	2004	2010
Població	43.000	45.000
Despesa comercialitzable (milions euros)	187	208
Despesa no alimentària (milions euros)	108	126
Despesa en lleure i cultura (milions euros)	12	15
% lleure i cultura a atraure	25%	25%
Potencial atracció del centre (milions euros)	3,0	3,7
Preu de lloguer de repercussió (euros/m ²)	6,0	7,4

Font: Estimació del model Sim-com

2615

En aquestes circumstàncies sembla difícil superar uns preus de lloguer de 5/6 euros/m², amb un elevat risc de que quedin locals buits, i l'agreujant que no es preveu que la demanda de l'entorn pugui incrementar-se en un termini raonable de temps, ja que es tracta d'una zona molt consolidada.

Per tant es tracta d'una àrea amb una capacitat de compra força estabilitzada. En el 2010, es podria arribar en el millor dels casos als 15,8 milions d'euros (en euros constants del 2004).

IV. CONCLUSIONS I PROPOSTES DE CANVIS D'US

7666

ANTECEDENTS

En el mes de maig de 2001 es redactà una Modificació puntual del PGM de la ciutat de Sta. Coloma de Gramenet, corresponent a dues illes de la façana nord de la Avinguda de la Pallaresa, des del carrer Francesc Macià fins al Passatge de Salvatella; amb una superfície total de 12.964 metres quadrats distribuïts de la forma següent: 8.724 metres a la Illa 2 (Av. Francesc Macià-Av. Puig i Castellar) i 4.240 metres a la Illa 1 (Av. Puig i Castellar-Pge. Salvatella).

L'objectiu urbanístic de la modificació és la recalificació a zona 18 (zona de ordenació volumètrica específica) per tal de potenciar l'ús comercial, oci i hotelier de la ciutat, destinant un total de sostre edificable de 25.928 metres quadrats.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament de Sta. Coloma de Gramenet va convocar concurs de venda dels solars per a la construcció d'un centre terciari i d'oci que va ser adjudicat el dia 19 de desembre de 2001 i que contemplava els següents paràmetres urbanístics:

- 12.000 metres quadrats de sostre per a usos comercials i d'oci (8.500 metres comercials i 3.500 metres d'oci)
- 8.688 metres quadrats per a usos hotelers
- 4.240 metres quadrats per a usos residencials (règim de lloguer per a joves durant 15 anys i després d'aquest període venda a lliure mercat).

JUSTIFICACIÓ DELS CANVIS

El context en el que l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet pren la decisió de desenvolupar el Projecte de la Pallaresa està molt determinat per les polítiques restrictives de la Administració Catalana en relació a la concessió de llicències per a gran superfícies comercials.

76A

Darrerament s'ha aprovat el nou Pla d'Equipaments Comercials de Catalunya, que aprofundeix en les restriccions i en les dificultats per donar llicències per a nous projectes comercials.

En aquest sentit, es molt lògic que no es vulgui renunciar a un projecte urbanístic de centralitat i transformació d'una zona tan singular com la proposada.

En molts ajuntaments i també en diferents empreses del sector es planteja la possibilitat de substituir, com a motor del desenvolupament del centre comercial, l'àrea d'alimentació per altres alternatives; bàsicament es pensa en l'oci i el petit comerç con a solucions.

Les primeres propostes i projectes són els de HERON CITY a Barcelona i el de XANADU a Madrid.

El Projecte de la Paral·lela de Santa Coloma de Gramenet, el de la Ciutat del Bàsquet de Badalona i el centre d'oci i comercial de l'Espanyol en Cornellà s'inscriuen en aquesta corrent.

Després de varis anys d'experiència i maduració dels projectes abans esmentats i tal com demostren diferents estudis del sector de la distribució, es pot afirmar que el model de centre comercial d'oci, com a motor del projecte, està totalment en crisi.

Bàsicament es pot concloure que els motius que desaconsellen aquest tipus de projectes estan relacionats amb els grans canvis que se han produït en el nostre comportament com a consumidors, així com a una profunda transformació de la xarxa d'infraestructures viària i de comunicació desenvolupada en els darrers anys.

En el territori metropolità s'han produït un conjunt de canvis (nova viabilitat, infraestructures de transports i comunicació, gran desenvolupament i posta en funcionament dels centres comercials previstos en el últim període de vigència del Pla d'Equipament Comercial, modificacions molt acusades en el hàbits de compra dels consumidors. Cal destacar especialment el fort impuls donat al sector residencial i hoteler.

2618

En relació al fracàs del model d'oci com a motor d'un centre comercial tothom coincideix en la impossibilitat d'obtenir a través de l'oci la mateixa freqüència de compra que amb l'alimentació. Tanmateix s'ha pogut constatar que l'àrea comercial (botiga tradicional, restauració, moda, etc., són difícilment compatibles amb les activitats d'oci.

La convivència amb l'entorn ciutadà del centre d'oci, sovint es converteix en conflictiva com a conseqüència dels horaris i el públic que acudeix, principalment durant el cap de setmana.

Igualment, s'ha de tenir en compte que el producte d'oci està sotmès, per la seva pròpia singularitat a una forta volatilitat i transformació, com a conseqüència dels canvis de moda.

Com a complement de tot l'anterior, unes últimes consideracions en relació a la situació del sector hotelier i de cinema. És conegut, que els dos darrers anys el sector hotelier i el del cinema han passat d'ésser sectors prioritaris d'inversió immobiliària (només cal veure la gran quantitat d'hotels oberts a la ciutat de Barcelona i de muticinemes en tots els centres comercials) a considerar-se sectors molt madurs i saturats, de gran dificultat per obtenir rendibilitats a la inversió.

Particularment preocupant és la situació del sector de cinemes (suspensions de pagaments recents) donada la seva forta expansió d'aquests darrers anys (Maquinista, Diagonal Mar, Heron City). També cal tenir en compte la posició quasi monopolística dels operadors existents en el mercat: Cinesa, Warners, Balanyà, etc., que imposen les seves condicions als promotors, arribant en els pitjors dels casos a no contemplar el valor del sòl com a condició per obrir un d'aquests establiments.

És evident que totes aquestes circumstàncies no es van poder tenir en compte en el moment en què es dissenyà el projecte de centre comercial i d'oci de la Pallaresa i, per tant, entenem que existeixen motius de caràcter general, no imputables a l'Ajuntament de Sta. Coloma de Gramenet ni al promotor, que aconsellen un canvi d'orientació en el producte que posi en valor el projecte, tant des del punt de vista econòmic com urbanístic.

7619

ALTERNATIVA QUE ES PROPOSA

D'acord amb els estudis de viabilitat abans esmentats i, tenint en compte que hem optat per les solucions més ajustades a la Modificació puntual del PGM aprovada al maig del 2001, els criteris bàsics són els següents:

1. Manteniment del sostre edificable sobre rasant previst en la ordenació urbanística anterior 25.928 metres quadrats.
2. No es contempla en cap cas sol·licitar l'autorització per a l'apertura d'un centre comercial alimentari.
3. Es mantenen tots els usos previstos en l'anterior modificació.
4. S'incrementa de manera important l'ús residencial de lloguer protegit.
5. Es manté l'oferta hotelera amb una capacitat suficient per a la ciutat.
6. Es crea l'ús residencial lliure com alternativa als metres d'oci i comercial de l'anterior projecte, tenint en compte la forta demanda d'oferta residencial sense cobrir que hem detectat a la ciutat de Sta. Coloma de Gramenet i que, només en el barri de Singuerlin hem taxat en més de 150 parcel·les que anualment s'emancipen i que no disposen d'alternativa.
7. El projecte potencia la qualitat de l'entorn i fa possible que es constitueixi en un eix de centralitat de la ciutat de Sta. Coloma.
8. Aquestes solucions que es contemplen en la memòria de modificació puntual del Centre comercial de la Pallaresa permeten mantenir l'equilibri econòmic i financer del projecte. S'adjunta models comparatius entre el projecte primitiu i les solucions alternatives.



CENTRE
COMERCIAL
GRAMANET, S.A.

promocions immobiliàries

Beethoven 11, 8^a. 1^a
08021 Barcelona
Tel: +34 93 202 20 55
Fax: +34 93 209 83 75
info@centrecomercialgramanet.com

Xero

**Annex: Estudi de viabilitat d'el centre terciari
residencial de l'Avda. Pallaresa (octubre de
2001)**

(

SANTA COLOMA DE GRAMANET AVDA. PALLARES A

	Superficie m2 constr	Total	Precio propuesto Dve-cd (pta/m2)	Precio Total
Residencial Protegido	4.240	4.240	65.000	275.600.000
Comercial				
H1				
H2				
H3	8.500	8.500	110.000	935.000.000
Ocio/restaurant	3.500	3.500	46.000	161.230.000
Residencial libre				
H1				
H2				
H3				
Hotel	3.600	3.600	20.000	72.000.000
Total constr	25.928	25.928		2.049.908.000

ESTUDIO ECONOMICO PROMOCION INMOBILIARIA

Estudio FASE PROTECCION OFICIAL

ESTUDIO PRIMERO

SITUACION FINCA SANTA COLOMA DE GRAMANET Avda. Pallaresa/Fracesc Macia/Puig Castellar			
Solicitan	275.603.000		
Urbanización	275.603.000		
Urbanización extras	4.662.376		
Ocio. Transmisión	551.200		
Arbitros y contribuciones	364.800		
Seguros y avales solar	551.200		
Glos. varios e imprentas	551.200		
Total solar	282.329.576		
Costes construcción			
Sótano	1.800.000		
Sup. Comercial	4.240.000		
Sup. Vivienda protección	4.240.000		
Sup. Zona verde	6.040.000		
Total m2	18.000.000		
Costes Promoción			
Permisos municipales	23.053.173		
Honorarios Técnicos	13.013.058		
Proyecto seguridad	2.202.700		
Proyecto eléctrico	3.727.063		
Seguros y avales	600.000		
Legalización parking	3.973.111		
Varios obra	270.000		
Accommodations	1.406.000		
Impuestos	5.400.000		
DON Y D'P	1.685.432		
Promoción comercial	10.027.311		
Total costes promoción	63.418.248		
GEST. ADMINISTRATIVA	19.257.270		
COMERCIALIZACIÓN	15.257.270		
Total gastos gestión	34.514.540		
K+ Tiempo Operación	K medio	K inmediato	0,8
Financiación	1,20	K normal	1,00
Financiación suelo hasta I.O.		K medio	1,20
Constitución hipoteca	9.230.908	K largo	1,50
Intereses operación	28.754.343		
TOTAL COSTES OPERATIVOS			37.994.310

Calculo Ventas	superficies	unidades	m2 unidad	Ptas./m2	Precio venta	Total venta
Viviendas m2 útiles	3.313	1,30	60	144.469	7.975.893	478.553.563
Viviendas m2 c	3.187	1,15	60	129.796	7.975.893	478.553.563
Viviendas m2 c-c	4.240	1,40	60	112.865	7.975.893	478.553.563
TOTAL	3.313	60	60			478.553.563
Local comercial	8.500	1	8.500	400.000	3.400.000.000	3.400.000.000
Superficie ocio	3.500	1	3500	200.000	700.000.000	700.000.000
TOTAL	12.000	2	12.000			4.100.000.000
Plazas estacionamiento						
Estacionamiento (m)	1.800	60	25	86.681	2.160.225	130.022.100
Estacionamiento en Centro	18.000	600	25	60.000	1.800.000	900.000.000
TOTAL	19.800	660	660			1.030.022.100

RESUMEN ECONOMICO:	
INGRESOS	478.553.563
Viviendas	478.553.563
Locales	130.022.100
Plazas estacionamiento	130.022.100
Ingresos Brutos	738.597.763
VENTAS	478.553.563
COSTES DE LAS VENTAS	263.436.675
MARGEN BRUTO	215.116.888
BENEFICIO SOBRE COSTE	12,49%
BENEFICIO SOBRE VENTAS	45,39%

ESTUDIO ECONOMICO PROMOCION INMOBILIARIA

Estudio FASE COMERCIAL Y OCIO

ESTUDIO PRIMERO

SITUACION FINCA SANTA COLOMA DE GRAMANET Avda. Pallaresa/Fracesc Macia/Puig Castellar			
Solicitan	1.096.238.000		
Urbanización	1.096.238.000		
Urbanización extras	17.759.954		
Ocio. Transmisión	2.192.476		
Arbitros y contribuciones	3.836.833		
Seguros y avales solar	2.192.476		
Glos. varios e imprentas	2.192.476		
Total solar	1.122.218.743		
Costes construcción			
Sótano	18.000.000		
Sup. Comercial	8.500.000		
Sup. Ocio	3.500.000		
Sup. Zona verde	30.000.000		
Total m2	30.000.000		
Costes Promoción			
Permisos municipales	104.076.819		
Honorarios Técnicos	47.894.629		
Proyecto seguridad	9.766.672		
Control de calidad	16.828.357		
Proyecto eléctrico	1.616.000		
Seguros y avales	13.651.809		
Legalización parking	2.200.000		
Varios obra	160.000		
Accommodations	8.925.000		
Impuestos	160.000		
DON Y D'P	42.690.572		
Promoción comercial	50.000.000		
Total costes promoción	306.801.207		
GEST. ADMINISTRATIVA	150.000.000		
COMERCIALIZACIÓN	150.000.000		
Total gastos gestión	300.000.000		
K+ Tiempo Operación	K medio	K inmediato	0,8
Financiación	1,20	K normal	1,00
Financiación suelo hasta I.O.		K medio	1,20
Constitución hipoteca	66.714.929	K largo	1,50
Intereses operación	151.758.233		
TOTAL COSTES OPERATIVOS			2.712.494.113

Calculo Ventas	superficies	unidades	m2 unidad	Ptas./m2	Precio venta	Total venta
Viviendas						
Local comercial	8.500	1	8.500	400.000	3.400.000.000	3.400.000.000
Superficie ocio	3.500	1	3500	200.000	700.000.000	700.000.000
TOTAL	12.000	2	12.000			4.100.000.000
Plazas estacionamiento						
Estacionamiento en Centro	18.000	600	25	60.000	1.800.000	900.000.000
TOTAL	30.000	600	600			5.000.000.000

RESUMEN ECONOMICO:	
INGRESOS	5.000.000.000
Viviendas	3.712.494.113
Locales	4.100.000.000
Plazas estacionamiento	900.000.000
Ingresos Brutos	5.000.000.000
VENTAS	5.000.000.000
COSTES DE LAS VENTAS	3.712.494.113
MARGEN BRUTO	1.287.505.887
BENEFICIO SOBRE COSTE	34,84%
BENEFICIO SOBRE VENTAS	25,75%

ESTUDIO ECONOMICO PROMOCION INMOBILIARIA

Estudio FASE HOTELERA

ESTUDIO PRIMERO

SITUACION FINCA SANTA COLOMA DE GRAMANET Avda. Pallaresa/Fracesc Macia/Puig Castellar			
Solicitan	678.160.000		
Urbanización	678.160.000		
Urbanización extras	18.300.000		
Ocio. Transmisión	11.087.434		
Arbitros y contribuciones	1.356.326		
Seguros y avales solar	2.173.560		
Glos. varios e imprentas	1.356.326		
Total solar	712.433.634		
Costes construcción			
Sótano	6.450.000		
Sup. Comercial	6.450.000		
Sup. Vivienda protección	6.450.000		
Sup. Zona verde	9.668.000		
Total m2	18.138.000		
Costes Promoción			
Permisos municipales	94.853.060		
Honorarios Técnicos	47.529.064		
Proyecto seguridad	8.907.358		
Control de calidad	15.335.127		
Proyecto eléctrico	3.870.000		
Seguros y avales	11.960.746		
Legalización parking	987.500		
Varios obra	7.587.850		
Accommodations	19.350.000		
Impuestos	4.503.228		
DON Y D'P	35.413.940		
Promoción comercial	40.680.600		
Total costes promoción	303.514.001		
GEST. ADMINISTRATIVA	132.068.800		
COMERCIALIZACIÓN	122.068.800		
Total gastos gestión	254.137.600		
K+ Tiempo Operación	K medio	K inmediato	0,8
Financiación	1,20	K normal	1,00
Financiación suelo hasta I.O.		K medio	1,20
Constitución hipoteca	54.529.478	K largo	1,50
Intereses operación	107.613.772		
TOTAL COSTES OPERATIVOS			2.777.853.734

Calculo Ventas	superficies	unidades	m2 unidad	Ptas./m2	Precio venta	Total venta
Viviendas						
Local comercial	8.500	1	8.500	400.000	3.400.000.000	3.400.000.000
Superficie ocio	3.500	1	3500	200.000	700.000.000	700.000.000
TOTAL	12.000	2	12.000			4.100.000.000
Plazas estacionamiento						
Estacionamiento	6.450	215	25	86.681	2.160.225	130.022.100
TOTAL	18.450	215	215			1.030.022.100

RESUMEN ECONOMICO:	
INGRESOS	4.068.940.000
Viviendas	4.068.940.000
Locales	1.068.940.000
Plazas estacionamiento	1.068.940.000
Ingresos Brutos	4.068.940.000
VENTAS	4.068.940.000
COSTES DE LAS VENTAS	2.777.853.734
MARGEN BRUTO	1.291.086.266
BENEFICIO SOBRE COSTE	46,44%
BENEFICIO SOBRE VENTAS	31,73%

ESTUDIO ECONOMICO PROMOCION INMOBILIARIA

CONJUNTO DE LAS TRES FASES

ESTUDIO PRIMERO

SITUACION FINCA SANTA COLOMA DE GRAMANET Avda. Pallaresa/Fracesc Macia/Puig Castellar			
Solicitan	2.049.908.000		
Urbanización	2.049.908.000		
Urbanización extras	18.300.000		
Ocio. Transmisión	33.509.968		
Arbitros y contribuciones	4.099.560		
Seguros y avales solar	7.174.993		
Glos. varios e imprentas	4.099.560		
Total solar	2.117.182.021		
Costes construcción			
Sótano	26.250.000		
Sup. Comercial	8.500.000		
Sup. Vivienda protección	7.740.000		
Sup. Zona verde	9.668.000		
Total m2	52.178.000		
Costes Promoción			
Permisos municipales	221.883.041		
Honorarios Técnicos	108.496.072		
Proyecto seguridad	20.878.730		
Control de calidad	35.868.547		
Proyecto eléctrico	6.286.000		
Seguros y avales	29.485.666		
Legalización parking	3.937.500		
Varios obra	17.816.850		
Accommodations	24.930.000		
Impuestos	14.560.010		
DON Y D'P	68.131.823		
Promoción comercial	90.689.800		
Total costes promoción	643.087.100		
GEST. ADMINISTRATIVA	290.326.070		
COMERCIALIZACIÓN	290.326.070		
Total gastos gestión	580.652.140		
K+ Tiempo Operación	K medio	K inmediato	0,8
Financiación	1,20	K normal	1,00
Financiación suelo hasta I.O.		K medio	1,20
Constitución hipoteca	352.244.241	K largo	1,50
Intereses operación	273.354.241		
TOTAL COSTES OPERATIVOS			8.172.437.000

Calculo Ventas	superficies	unidades	m2 unidad	Ptas./m2	Precio venta	Total venta
Viviendas						
Viviendas m2 útiles	3.313	60	60	144.469	7.975.893	478.553.563
Viviendas m2 c	3.187	60	60	129.796	7.975.893	478.553.563
Viviendas m2 c-c	4.240	60	60	112.865	7.975.893	478.553.563
TOTAL	3.313	60	60			478.553.563
Local comercial	8.500	1	8.500	400.000	3.400.000.000	3.400.000.000
Superficie ocio	3.500	1	3500	200.000	700.000.000	700.000.000
TOTAL	12.000	2	12.000			4.100.000.000
Plazas estacionamiento						
Estacionamiento protegidas	1.800	60	25	86.681	2.160.225	130.022.100
Estacionamiento proyecto libre	18.000	600	25	60.000	1.800.000	900.000.000
TOTAL	19.800	660	660			1.030.022.100

RESUMEN ECONOMICO:	
INGRESOS	9.257.535.631
Viviendas	478.553.563
Locales y Hotel	7.748.940.000
Plazas estacionamiento	1.030.022.100
Ingresos Brutos	9.257.535.631
VENTAS	9.257.535.631
COSTES DE LAS VENTAS	8.172.437.000
MARGEN BRUTO	1.085.098.631
BENEFICIO SOBRE COSTE	11,67%
BENEFICIO SOBRE VENTAS	11,67%



CENTRE
COMERCIAL
GRAMANET, S.A.

promocions immobiliàries

Beethoven 11, 8º. 1ª
08021 Barcelona
Tel: +34 93 202 20 55
Fax: +34 93 209 83 75
info@centrecomercialgramanet.com

X622

**Annex: Estudi de viabilitat d'el centre terciari
residencial de l'Avda. Pallaresa (setembre de
2003)**

7623

SANTA COLOMA DE GRAMANET AVDA PALLAROSA

Table with columns: Superficie m2 solar, Edificabilidad, Solicitud, Urbanización, Gas, Transmisión, Arboles y contribuciones, Seguros y avales solar, Gas, vanos e impresos, Total solar.

ESTUDIO ECONOMICO PROMOCION INMOBILIARIA

Estudo FASE PROTECCION OFICIAL

ESTUDIO PRIMERO

Table with columns: SITUACION FINCA, REPERCUSION COSTE SOLAR/M2 TECHO, M2 sobre costa 0 compra, M2 sobre costa 0 urbanización, M2 sobre costa 0 urbanización extra, M2 sobre costa 0 total.

Table with columns: Superficies a construir, Costes construcción, Sup. Comercial, Sup. Vivienda protección, Sup. Zona verde, Coste contratista.

Table with columns: Costes Promoción, Permisos municipales, Honorarios Técnicos, Proyecto seguridad, Control de calidad, Proyecto eléctrico, Seguros y avales, Legalización parking, Varios obra, Acornadas, Impuestos, DGN Y D'P, Promoción comercial.

Table with columns: GEST. ADMINISTRATIVA, COMERCIALIZACION, Total gastos gestión, Kx Tiempo Operación, Financiación, Construcción hipoteca, Intereses operación.

Table with columns: CALCULO VENTAS, Viviendas m2 abm, Viviendas m2c, Viviendas m2c+c, Locales, PIZAS ESTACIONAMIENTO, Estacionamiento (m2), Estacionamiento (m2).

Table with columns: RESUMEN ECONOMICO, INGRESOS, VENTAS, COSTES DE LAS VENTAS, MARGEN BRUTO, BENEFICIO SOBRE COSTE, BENEFICIO SOBRE VENTAS.

ESTUDIO ECONOMICO PROMOCION INMOBILIARIA

Estudo FASE COMERCIAL Y ODO

ESTUDIO PRIMERO

Table with columns: SITUACION FINCA, REPERCUSION COSTE SOLAR/M2 TECHO, M2 sobre costa 0 compra, M2 sobre costa 0 urbanización, M2 sobre costa 0 urbanización extra, M2 sobre costa 0 total.

Table with columns: Superficies a construir, Costes construcción, Sup. Comercial, Sup. Vivienda protección, Sup. Zona verde, Coste contratista.

Table with columns: Costes Promoción, Permisos municipales, Honorarios Técnicos, Proyecto seguridad, Control de calidad, Proyecto eléctrico, Seguros y avales, Legalización parking, Varios obra, Acornadas, Impuestos, DGN Y D'P, Promoción comercial.

Table with columns: GEST. ADMINISTRATIVA, COMERCIALIZACION, Total gastos gestión, Kx Tiempo Operación, Financiación, Construcción hipoteca, Intereses operación.

Table with columns: CALCULO VENTAS, Viviendas, Locales, PIZAS ESTACIONAMIENTO, Estacionamiento (m2), Estacionamiento (m2).

Table with columns: RESUMEN ECONOMICO, INGRESOS, VENTAS, COSTES DE LAS VENTAS, MARGEN BRUTO, BENEFICIO SOBRE COSTE, BENEFICIO SOBRE VENTAS.

ESTUDIO ECONOMICO PROMOCION INMOBILIARIA

Estudo FASE HOTELERA

ESTUDIO PRIMERO

Table with columns: SITUACION FINCA, REPERCUSION COSTE SOLAR/M2 TECHO, M2 sobre costa 0 compra, M2 sobre costa 0 urbanización, M2 sobre costa 0 urbanización extra, M2 sobre costa 0 total.

Table with columns: Superficies a construir, Costes construcción, Sup. Comercial, Sup. Vivienda protección, Sup. Vivienda libre, Sup. Terciarío (Hotel), Sup. Zona verde, Total m2.

Table with columns: Costes Promoción, Permisos municipales, Honorarios Técnicos, Proyecto seguridad, Control de calidad, Proyecto eléctrico, Seguros y avales, Legalización parking, Varios obra, Acornadas, Impuestos, DGN Y D'P, Promoción comercial.

Table with columns: GEST. ADMINISTRATIVA, COMERCIALIZACION, Total gastos gestión, Kx Tiempo Operación, Financiación, Construcción hipoteca, Intereses operación.

Table with columns: CALCULO VENTAS, Viviendas, Locales, PIZAS ESTACIONAMIENTO, Estacionamiento (m2), Estacionamiento (m2).

Table with columns: RESUMEN ECONOMICO, INGRESOS, VENTAS, COSTES DE LAS VENTAS, MARGEN BRUTO, BENEFICIO SOBRE COSTE, BENEFICIO SOBRE VENTAS.

ESTUDIO ECONOMICO PROMOCION INMOBILIARIA

CONJUNTO DE LAS TRES FASES

ESTUDIO PRIMERO

Table with columns: SITUACION FINCA, REPERCUSION COSTE SOLAR/M2 TECHO, M2 sobre costa 0 compra, M2 sobre costa 0 urbanización, M2 sobre costa 0 urbanización extra, M2 sobre costa 0 total.

Table with columns: Superficies a construir, Costes construcción, Sup. Comercial, Sup. Vivienda protección, Sup. Vivienda libre, Sup. Terciarío (Hotel), Sup. Zona verde, Total m2.

Table with columns: Costes Promoción, Permisos municipales, Honorarios Técnicos, Proyecto seguridad, Control de calidad, Proyecto eléctrico, Seguros y avales, Legalización parking, Varios obra, Acornadas, Impuestos, DGN Y D'P, Promoción comercial.

Table with columns: GEST. ADMINISTRATIVA, COMERCIALIZACION, Total gastos gestión, Kx Tiempo Operación, Financiación, Construcción hipoteca, Intereses operación.

Table with columns: CALCULO VENTAS, Viviendas, Locales, PIZAS ESTACIONAMIENTO, Estacionamiento (m2), Estacionamiento (m2).

Table with columns: RESUMEN ECONOMICO, INGRESOS, VENTAS, COSTES DE LAS VENTAS, MARGEN BRUTO, BENEFICIO SOBRE COSTE, BENEFICIO SOBRE VENTAS.

2614

**Annex: Estudi de viabilitat econòmica i
financera de l'alternativa proposada pel centre
residencial, hotelier i comercial de l'Avda.
Pallaresa (juny de 2004)**

7625

SANTA COLOMA DE GRAMANET AVDA. PALLARESA

Table with 4 columns: Superficie m2 solar, Total, Precio m2/m2, Precio Total. Rows include Residencial Protegido, Comercial, Residencial Libre, and Hotel (propuesta ph2).

ESTUDIO ECONOMICO PROMOCION INMOBILIARIA ESTUDIO PRIMERO

ESTUDIO ECONOMICO PROMOCION INMOBILIARIA. Estado FASE PROTECCION OFICIAL. Includes sections for Solicitar, Costes Promocion, Gest. Administrativa, and Resumen Economico.

ESTUDIO ECONOMICO PROMOCION INMOBILIARIA ESTUDIO PRIMERO

ESTUDIO ECONOMICO PROMOCION INMOBILIARIA. Estado FASE VIVIENDAS Y COMERCIAL. Includes sections for Solicitar, Costes Promocion, Gest. Administrativa, and Resumen Economico.

ESTUDIO ECONOMICO PROMOCION INMOBILIARIA ESTUDIO PRIMERO

ESTUDIO ECONOMICO PROMOCION INMOBILIARIA. Estado FASE HOTELERA. Includes sections for Solicitar, Costes Promocion, Gest. Administrativa, and Resumen Economico.

ESTUDIO ECONOMICO PROMOCION INMOBILIARIA ESTUDIO PRIMERO

ESTUDIO ECONOMICO PROMOCION INMOBILIARIA. Estado CONJUNTO DE LAS TRES FASES. Includes sections for Solicitar, Costes Promocion, Gest. Administrativa, and Resumen Economico.

CC9 CENTRE
COMERCIAL
GRAMANET, S.A.

promocions immobiliàries

Beethoven 11, 8º-1ª
08021 Barcelona
Tel: +34 93 202 20 55
Fax: +34 93 209 63 75
info@centrecomercialgramanet.com

7614

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA D'ELS CANVIS PROPOSATS

ANTECEDENTS

En el mes de maig de 2001 es redactà una Modificació puntual del PGM de la ciutat de Sta. Coloma de Gramenet, corresponent a dues illes de la façana nord de l'Avinguda de la Pallaresa, des del carrer Francesc Macià fins al Passatge de Salvatella; amb una superfície total de 12.964 metres quadrats distribuïts de la forma següent: 8.724 metres a l'illa 2 (Av. Francesc Macià-Av. Puig i Castellar) i 4.240 metres a l'illa 1 (Av. Puig i Castellar-Pge. Salvatella).

L'objectiu urbanístic de la modificació és la recalificació a zona 18 (zona d'ordenació volumètrica específica) per tal de potenciar l'ús comercial, oci i hotelier de la ciutat, destinant un total de sostre edificable de 25.928 metres quadrats.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament de Sta. Coloma de Gramenet va convocar concurs de venda dels solars per a la construcció d'un centre terciari i d'oci que va ser adjudicat el dia 19 de desembre de 2001 i que contemplava els següents paràmetres urbanístics:

- 12.000 metres quadrats de sostre per a usos comercials i d'oci (8.500 metres comercials i 3.500 metres d'oci)
- 8.688 metres quadrats per a usos hotelers
- 4.240 metres quadrats per a usos residencials (règim de lloguer per a joves durant 15 anys i després d'aquest període venda a lliure mercat).

JUSTIFICACIÓ DELS CANVIS SOBREVINGUTS QUE CONDICIONEN LA VIABILITAT D'EL PROJECTE DE CENTRE TERCIARI I D'OCI

El context en el que l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet pren la decisió de desenvolupar el Projecte de la Pallaresa està molt determinat per les polítiques restrictives de l'Administració Catalana en relació a la concessió de llicències per a grans superfícies comercials.

CCG CENTRE
COMERCIAL
GRAMANET, S.A.

promocions immobiliàries

Beethoven 11, 8^a. 1^a
08021 Barcelona
Tel: +34 93 202 20 55
Fax: +34 93 209 83 75

info@centrecomercialgramanet.com

Darrerament s'ha aprovat el nou Pla d'Equipaments Comercials de Catalunya, que aprofundeix en les restriccions i en les dificultats per donar llicències per a nous projectes comercials.

En aquest sentit, es molt lògic que no es vulgui renunciar a un projecte urbanístic de centralitat i transformació d'una zona tan singular com la proposada.

En molts ajuntaments i també en diferents empreses del sector es planteja la possibilitat de substituir, com a motor del desenvolupament del centre comercial, l'àrea d'alimentació per altres alternatives; bàsicament es pensa en l'oci i el petit comerç com a solucions.

Les primeres propostes i projectes són els de HERON CITY a Barcelona i el de XANADU a Madrid.

El Projecte de la Paral·lela de Santa Coloma de Gramenet, el de la Ciutat del Bàsquet de Badalona i el centre d'oci i comercial de l'Espanyol a Cornellà s'inscriuen en aquesta corrent.

Després de varis anys d'experiència i maduració dels projectes abans esmentats i tal com demostren diferents estudis del sector de la distribució, es pot afirmar que el model de centre comercial d'oci, com a motor del projecte, està totalment en crisi.

Bàsicament es pot concloure que els motius que desaconsellen aquest tipus de projectes estan relacionats amb els grans canvis que s'han produït en el nostre comportament com a consumidors, així com a una profunda transformació de la xarxa d'infraestructures viària i de comunicació desenvolupada en els darrers anys.

En el territori metropolità s'han produït un conjunt de canvis (nova vialitat, infraestructures de transports i comunicació, gran desenvolupament i posta en funcionament dels centres comercials previstos en l'últim període de vigència del Pla d'Equipament Comercial, modificacions molt acusades en els hàbits de compra dels consumidors. Cal destacar especialment el fort impuls donat al sector residencial i hotelier.

En relació al fracàs del model d'oci com a motor d'un centre comercial tothom coincideix en la impossibilitat d'obtenir a través de l'oci la mateixa freqüència de compra que amb l'alimentació. Tanmateix s'ha pogut constatar que l'àrea comercial (botiga tradicional, restauració, moda, etc., són difícilment compatibles amb les activitats d'oci.

4627

CCG CENTRE
COMERCIAL
GRAMANET, S.A.

promocions immobiliàries

Beethoven 11, 8^a-1^a
08021 Barcelona
Tel: +34 93 202 20 55
Fax: +34 93 209 83 75
info@centrecomercialgramanet.com

La convivència amb l'entorn ciutadà del centre d'oci, sovint es converteix en conflictiva com a conseqüència dels horaris i el públic que acudeix, principalment durant el cap de setmana.

Igualment, s'ha de tenir en compte que el producte d'oci està sotmès, per la seva pròpia singularitat a una forta volatilitat i transformació, com a conseqüència dels canvis de moda.

Com a complement de tot l'anterior, unes últimes consideracions en relació a la situació del sector hoteler i de cinema. És conegut, que els dos darrers anys el sector hoteler i el del cinema han passat d'ésser sectors prioritaris d'inversió immobiliària (només cal veure la gran quantitat d'hotels oberts a la ciutat de Barcelona i de muticinemes en tots els centres comercials) a considerar-se sectors molt madurs i saturats, de gran dificultat per obtenir rendibilitats a la inversió.

Particularment preocupant és la situació del sector de cinemes (suspensions de pagaments recents) donada la seva forta expansió d'aquests darrers anys (Maquinista, Diagonal Mar, Heron City). També cal tenir en compte la posició quasi monopolística dels operadors existents en el mercat: Cinesa, Warners, Balanyà, etc., que imposen les seves condicions als promotors, arribant en els pitjors dels casos a no contemplar el valor del sol com a condició per obrir un d'aquests establiments.

És evident que totes aquestes circumstàncies no es van poder tenir en compte en el moment en què es dissenyà el projecte de centre comercial i d'oci de la Pallaresa i, per tant, entenem que existeixen motius de caràcter general, no imputables a l'Ajuntament de Sta. Coloma de Gramanet ni al promotor, que aconsellen un canvi d'orientació en el producte que posi en valor el projecte, tant des del punt de vista econòmic com urbanístic.

CRITERIS URBANÍSTICS QUE JUSTIFIQUEN L'ALTERNATIVA QUE ES PROPOSA

D'acord amb els estudis de viabilitat abans esmentats i, tenint en compte que hem optat per les solucions més ajustades a la Modificació puntual del PGM aprovada al maig del 2001, els criteris bàsics són els següents:

1. Manteniment del sostre edificable sobre rasant previst en l'ordenació urbanística anterior 25.928 metres quadrats.
2. No es contempla en cap cas sol·licitar l'autorització per a l'apertura d'un centre comercial alimentari.

CC9 CENTRE
COMERCIAL
GRAMANET, S.A.

promocions immobiliàries

7619
Beethoven 11, 8^a. 1^a
08021 Barcelona
Tel: +34 93 202 20 55
Fax: +34 93 209 83 75
info@centrecomercialgramanet.com

3. Es mantenen tots els usos previstos en l'anterior modificació.
4. S'incrementa de manera important l'ús residencial de lloguer protegit.
5. Es manté l'oferta hotelera amb una capacitat suficient per a la ciutat.
6. Es crea l'ús residencial lliure com alternativa als metres d'oci i comercial de l'anterior projecte, tenint en compte la forta demanda d'oferta residencial sense cobrir que hem detectat a la ciutat de Sta. Coloma de Gramanet i que, només en el barri de Singuerlin hem taxat en més de 150 parcel·les que anualment s'emancipen i que no disposen d'alternativa.
7. Entenem que l'alternativa urbanística que proposen s'adequa i potencia la qualitat de l'entorn ciutadà i fa possible mitjançant un projecte encarregat a grup d'arquitectes de prestigi internacional construir un eix de centralitat a la Ciutat de Santa Coloma que pugui ésser referència i símbol de la pròpia ciutat.
8. Com es demostra en els documents econòmics i financers comparatius de la rendibilitat del projecte aquesta solució urbanística que proposem té una rendibilitat molt inferior al model convencional de mercat immobiliari, però permeten assumir la inversió i l'execució del projecte amb un marge suficient per garantir el bon fi del mateix.
9. De l'estudi comparatiu entre el projecte original guanyador del concurs i l'alternativa que proposem es pot observar una reducció de la rendibilitat d'el 8%. Es evident que els canvis de mercat esdevinguts en els últims anys, com es demostra als estudis que s'acompanyen, han provocat que el projecte de centre comercial i d'oci de la Pallaresa, tal i com es va redactar en el seu moment, es absolutament inviable d'es d'un punt de vista econòmic i provocaria una pèrdua econòmica d'un 40%.
10. En conclusió entenem que raons econòmiques, financeres i d'interès general per la ciutat de Santa Coloma l'alternativa proposada es beneficiosa per totes les parts.

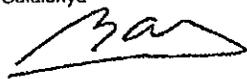


Signat: Francisco Alejandro Pretus Labayen

 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament pel conseller de
 Política Territorial i Obres Públiques
 en data 8 JUL 2005

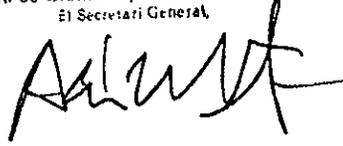
La secretària de la Comissió d'Urbanisme
 de Catalunya



Mercè Albiol Núñez

DILIGÈNCIA
 Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del
 dia 4 ABR. 2005

Santa Coloma de Gramenet, 5 ABR. 2005
 El Secretari General,




 AJUNTAMENT DE
 SANTA COLOMA DE GRAMENET
 SECRETARIA

**TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.M
 PER LA MODIFICACIÓ D'USOS DEL CENTRE TERCIARI I
 RESIDENCIAL DE LA PALLAESA**



SANTA COLOMA DE GRAMENET
 MARÇ 2005



B.- MEMORIA D'ORDENACIÓ

B.1 Objectius i criteris.

L'objectiu del present Text Refós de la Modificació Puntual del P.G.M. del Centre Terciari i Residencial de la Pallaresa a l'Avda. de la Pallaresa, sobre les dues illes situades entre el Avinguda de Francesc Macià, Avinguda de Puig Castellar i el Passatge de Salvatella, és la reordenació dels usos que s'hi disposen, partint de la Modificació Puntual del Maig de 2001 en que es pretenia potenciar l'ús comercial/oci i hotelier, amb ànim de concentrar en la zona un focus d'oci per la ciutat de Santa Coloma de Gramenet.

A la vista de les actuals circumstàncies del mercat sòl i la demanda comercial, s'encarreguen diversos estudis sobre la viabilitat dels usos previstos en la Modificació Puntual del PGM, d'aquests se'n deriva la nova proposta de modificació d'usos, que té com a punts principals el que a continuació es detallen:

Es precis augmentar l'oferta residencial, per tal de facilitar l'oportunitat de romandre al barri a les 125/150 parcel·les que anualment s'emancipen, el que porta a la necessitat de crear habitatge protegit. D'altra banda, el potencial i la qualitat del barri, permetria consolidar a la ciutat aquell segment de població que desitja una oferta residencial de més qualitat dins del mateix entorn.

Mantenir l'equipament Hotelier, que com ja s'indicava en l'anterior modificació Puntual del PGM, ha de servir per atraure activitat i com a punt singular d'accés a la ciutat. Els estudis recents recomanen ajustar el sostre edificable per tal de fer un hotel 'porta de ciutat', de unes 80 habitacions i categoria 3*.

Cal referir-se a la futura situació de desavantatge, en que quedaria Santa Coloma una vegada es completessin les instal·lacions hoteleres previstes en tot l'entorn metropolità, si no se'n fes cap.

Mantenir una oferta comercial i d'oci de proximitat, en concordança amb les necessitats reals de la població, majoritàriament de petit format amb predomini d'empreses de caràcter autònom o familiar.

A diferència del que s'apuntava en el PTSEC 2001-2004, aprovat per Decret de data de 23 de Febrer de 2001 i publicat al DOGC DE 12 DE Març de 2001, i el POEC que desenvolupa les previsions del PTSEC, la possibilitat de generar un nucli comercial independent del centre alimentari que captes públic suficient, sols seria possible en cas que es disposés d'un centre de grans dimensions amb capacitat per entrar en competència amb el que operen a l'entorn, cosa que queda descartada per les dimensions reduïdes del sector, a part de que perjudicaria greument el comerç local.

Completar un front unitari a la façana nord del Parc Europa, un parc lineal que cobreix el II Cinturó, que fa de nexa d'unió entre el centre de la ciutat i el gran parc de Can Zam, alhora que gaudeix de la gran accessibilitat tant pel Barcelonès com pel Maresme. A més a més, la nova línia 9 del metro aprovada recentment, i en construcció, situa una parada davant del Mercat de Siquerlín, molt proper a l'àmbit que ens ocupa.





B.2 Justificació de la conveniència i procedència de les solucions adoptades.

Vistes les conclusions a les que arriben els estudis econòmics, en que s'indica la no viabilitat del Centre Comercial no alimentari proposat en la Modificació Puntual del PGM, i tenint en compte que actualment es tracta d'un espai que ha perdut la seva utilitat com centre terciari i per tant es proposa el canvi dels percentatges d'usos de l'anterior proposta.

Donada la necessitat d'habitatges protegits, tant en règim de lloguer com de compra, així com d'habitatges lliures, es pretén aprofitar aquest buit urbà per generar nou sòl residencial ja que aquest ha estat pràcticament exhaurit, en detriment del sostre comercial i oci que es preveu en part a les plantes baixes dels edificis residencials, i en part en el subsòl de la nova zona (18.2). Es renuncia per tant a la idea de creació d'un nucli comercial i d'oci independent en la zona.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

B.3 Descripció de la proposta d'ordenació.

El present Text Refós de la Modificació Puntual del P.G.M. proposa mantenir en l'àmbit d'actuació els usos de residencial, comercial i oci, i hotelier, la zona verda i l'equipament, que són assistencial.

En reduir el sostre edificable destinat a comercial/oci, que es preveu en les plantes baixes dels edificis residencials, lligat a l'edifici hotelier, disposant-se al subsòl de la nova zona (18.2) de equipaments lúdics i comercials, ja que les noves necessitats no permetrien la concentració d'un centre comercial i d'oci independent al residencial.

L'edifici d'oci hotelier, redueix el total de sostre edificable i el nombre d'habitacions d'acord amb la demanda analitzada, i queda emplaçat a la cantonada sud oest de l'illa 2.

La modificació d'usos que es presenta proposa la determinació de 8.009 m² de sostre residencial protegit (100 habitatges, dels quals 60 seran en regim de lloguer i 40 de venda), aquest es disposarà en un edifici de planta baixa més 14 plantes pis (13 plantes d'habitatges i una més per serveis tècnics) situat en la cantonada sud oest de l'illa 1, en l'encreuament de l'Avda. Pallaresa amb Avda. del Puig Castellar.

En l'illa 2, la cantonada oposada de l'encreuament de l'Avda. Pallaresa amb Avda. Del Puig Castellar, es concentra en un edifici de planta baixa més 24 plantes pis (23 plantes d'habitatges i una més per serveis tècnics,) el sostre destinat a habitatges lliures, un total de 12.000 m² (110 habitatges).

En la mateixa illa 2 s'hi disposa l'edifici de planta baixa més 7, destinat a us hotelier amb 3.000 m² de sostre (80 habitacions).

El sostre comercial, un total de 2.319 m² es reparteix entre les plantes baixes dels edificis comercials i hotelier.

A part es preveu una ocupació del subsòl amb multicinemes i equipaments lúdico-comercials de petit format.

A més a més, es preveu la formació d'una zona d'aparcament soterrani, de 18.675m² lligats als habitatges lliures, 5.552m² lligats a l'hotelier i 5.170m² lligats al CIPD, compres dins del subsòl de l'àmbit.



7633
SECRETARIA
SANTA COLOMA DE GRAMENET

La cessió per a sistemes locals es produeix en 1.508 m2 de Zona Verda pública (6b), repartida en dues àrees, l'una situada en la zona nord de l'illa 2 i l'altre al front est de l'illa 1 amb façana a l'Avda. de la Pallaresa, i en 1.493m2 d'Equipament (7b) situat a la part Nord Oest de l'illa 2 , que es destinarà a usos assistencials.

La nova distribució dels diferents usos dins del sector i de repartiment de sostre edificable requereix la redacció del present Text Refós de la Modificació Puntual del P.G.M.

S'adjunta com ANNEX a títol informatiu, i sense valor normatiu la definició arquitectònica del conjunt d'acord amb el punt primer de l'apartat segon de l'acord d'aprovació inicial.

PLA D'ETAPES

Es preveu la realització del conjunt de l'actuació descrita , en una sola fase amb un termini d'execució de quatre anys a partir de la data d'aprovació definitiva del present document.

SISTEMES D'EXECUCIÓ

L'execució i gestió del planejament s'efectuarà mitjançant el sistema de reparcel·lació a la modalitat de compensació bàsica.

Així mateix i d'acord amb l'article 124.2. de la Llei d'Urbanisme al ésser propietari únic no caldrà junta de compensació.

Com a resum de tot l'anterior, la proposta de modificació d'usos i volumetria es concreta en la següent normativa:

NORMATIVA

art. 1. - Disposicions generals

Per tot el no definit a la present normativa, seran vigents les normes que recull la normativa del PGM.

• REGULACIÓ DE LA ZONA 18.1 - Zona d'ordenació volumètrica específica.

art. 2.1 - Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica, en la seva modalitat flexible, amb els següents paràmetres reguladors:

art. 2.2 - Edificabilitat

El sostre total es de 17.567 m², que es reparteix de la següent manera:

3.600 m² de sostre seran d'ús hotel·ler;

12.000 m² de sostre es destinaran a habitatge lliure, amb un nombre màxim d'habitatges de 110.

1.967 m² comercial i altres usos d'oci i lleure

No computarà a efectes de càlcul d'edificabilitat la planta destinada a serveis tècnics

art. 2.3 - Cola de referència de la Planta baixa.

- La cola 35.00 per l'edifici d'habitatges lliures.
- La cola 27.70 per l'edifici hotel·ler.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



C.- RESUM NUMÈRIC DE LA PROPOSTA

C.1 QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES DEL SECTOR.

Sòl	P. Vigent	Proposta	Diferència	Increment
Clau 6b	1.581	3.089	1.508	95%
Clau 7 aD	17.409	17.409	0	
Clau 7b as	0	1.493	1.493	
Veïtal	6.883	6.883	0	
TOTAL SÒLS	25.873	28.874	3.001	12%
Clau 18 / 18.1	12.964	3.794	-9.170	
Clau 18.2		4.891	4.891	
Clau 18.3		1.277	1.277	
TOTAL ZONES	12.964	9.963	-3.001	-23%
TOTAL SÒL	38.837	38.837	0	0%

C.2 QUADRE COMPARATIU D'USOS I SOSTRE EDIFICABLE.

Edificabilitat	P. vigent	Proposta	Diferència	Increment
Equipament ZaD	17.410	11.816	-5.594	
Equipament Zbas	0	5.594	5.594	100%
comercial i d'oci	11.688	2.319	-9.369	-80%
Habitat	10.000	3.600	-6.400	-64%
Residencial llibre	0	12.000	12.000	100%
professif	4.240	8.009	3.769	89%
TOTAL	25.928	25.928	0	0%



7635

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.M. PER LA MODIFICACIÓ D'USOS DEL CENTRE TERCIARI I RESIDENCIAL DE LA PALLARESA

D'acord amb l'article 10 del Reglament parcial 287/2003 de 4 de novembre de la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme, la modificació del planejament que comporta l'augment de la densitat de usos terciari, ha de preveure una reserva de terrenys per a sistemes locals d'espais lliures de 10 m², com a mínim, per a cada nou habitatge.

Per comptabilitzar l'increment del nombre d'habitatges, s'han tingut en compte les consideracions següents:

En la present Modificació Puntual del P.G.M., per a la previsió de 8.009 m² de sostre d'habitatges protegits, es proposen 100 habitatges.
Donat que en el planejament vigent es preveien construir 60 habitatges en 4.240 m² de sostre, l'increment d'habitatges doncs, respon als 110 nous habitatges lliures que es proposen, més els 40 nous habitatges protegits.
En conseqüència, l'increment de 150 habitatges, comporta un increment mínim de 1.500 m² de zona verda. En aquest cas es preveu un augment de 1.508 m² de zona verda (clau 7a) i 1.456 m² d'equipament (clau 7b), en total 2.964 m² destinat a verdura.

El present Text Refós de la Modificació Puntual del P.G.M. no comporta increment de sostre, ni disminució ni canvi de situació de zones verdes determinades en el planejament vigent, proposant només una redistribució dels usos i del sostre admès pel planejament.

Santa Coloma de Gramenet, Març 2005

DIRECCIÓ
Aprobat pel Ple Municipal, en sessió del
dia 4 ABR. 2005 - 5 ABR. 2005
Santa Coloma de Gramenet,
El secretari general,



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
VIGUM PROJECT, S.L.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprobat definitivament pel conseller de
Política Territorial i Obres Públiques
en data 8 JUL. 2005
La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya
[Handwritten signature]
Mercè Albiol Núñez

FRANCISCO ALEJANDRO PRETUS LABOYEN, i , ANTONIO PEÑAROJA CASTELL, tots dos actuant en nom i representació de l'empresa CENTRE COMERCIAL GRAMENET, S.A., (C.C.G.) PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, quines dades consten a l'escriptura de poders que s'aporta, a fi de portar el desenvolupament per a la gestió del Pla Especial de Modificació d'Usos del centre Terciari i Residencial de la Pallaresa, en compliment de la cessió de les plusvàlues generades en la seva execució, d'acord amb el que estableix l'article 43.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, i en compliment de les prescripcions establertes a l'acord d'aprovació inicial de l'esmentat Pla Especial aprovat en data 26 de juliol d'enguany pel Ple de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, **ACCEPTEN** els compromisos que s'estableixen com annex al document tècnic de l'esmentat Pla Especial conforme les especificacions que tot seguit es detallen:

ANNEX DE CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

GESTIÓ DEL PLANEJAMENT

L'objectiu d'aquest document és plasmar el compromís que assumeix el promotor de les actuacions previstes al planejament per tal de desenvolupar la modificació prevista i concretar les noves càrregues urbanístiques que la modificació de l'esmentat pla especial proposa i que reverteixen de manera molt significativa a la ciutat, i que superen àmpliament el 10 per cent que es fixa en la legislació actualment vigent.

Aquest compromís, es reflecteix en els tres àmbits d'actuació que es descriuen a continuació, i quins emplaçaments i delimitació dels àmbits d'urbanització que corresponen, queden reflectits al plànol que també s'annexa a aquest document

Totes les obres de construcció i urbanització tant obligatòries com complementàries, seran executades i lliurades a l'Ajuntament simultàniament a l'execució i finalització de les edificacions de caràcter privat.

1. Residència assistida per a gent gran.

Es redactarà per tècnics capacitats, el corresponent projecte executiu, conforme amb les directrius municipals establertes. Com a mínim, constarà de 60 habitacions aproximadament i centre de dia, amb una superfície construïda de 3.000 m², i de titularitat pública.

El projecte es redactarà sota les directrius municipals, i serà aprovat per l'Ajuntament. Aquest projecte s'haurà de lliurar a l'Ajuntament simultàniament a les sol·licituds de llicències d'obres per a la resta de les edificacions.

Un cop acabada l'edificació, es lliurarà a l'Ajuntament, prèvia signatura de l'acta de recepció, procedint en el moment en que sigui requerit, a signar la corresponent escriptura pública i tramitar l'accés al Registre de la Propietat.

El valor estimat de l'obra és el següent:

$$3.000 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €/m}^2 = 3.000.000 \text{ €}$$

2. Noves zones verdes

Es redactarà el corresponent projecte de les zones verdes previstes a l'àmbit de la actuació, conforme les directrius municipals i es portarà a aprovació a l'Ajuntament.

L'esmentat projecte contindrà els següents àmbits d'actuació:

- a) Urbanització de la zona verda classificada com 6b, verd públic, d'urbanització obligatòria.
- b) Urbanització de la zona verda complementària, que s'ha classificat com 18.2 i que suposa un escreix de 7.014 m² respecte les zones verdes inicials.

El valor estimat de la urbanització de la zona verda no obligatòria és:

$$7.014 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 = 2.104.200 \text{ €}$$

3. Urbanització de l'av. Puig Castellar.

Es redactarà el projecte conforme les directrius municipals, i es portarà a aprovar per l'Ajuntament.

Una vegada aprovat, es procedirà a urbanitzar completament de nou la part de la avinguda de Puig Castellar, que suposa un àmbit d'actuació d'aproximadament 2.616 m², dels quals 2.007 m² corresponen a nova urbanització i la resta a reposició de la part de l'avinguda afectada en subsòl pel projecte.

638

Finalitzades les obres, i prèvia acta de recepció, es procedirà al seu lliurament a l'Ajuntament.

Valor estimat de l'obra :

2.007 m² x 300 € m² = 602.100 €.

Una vegada lliurades les corresponents obres, el promotor s'obliga a elevar a document públic la transmissió dels terrenys objecte de cessió, quan sigui requerit per l'Ajuntament, i totes les despeses que es generin per aquest concepte, inclòs les relatives a la inscripció al corresponent Registre de la Propietat, seran al seu càrrec.

Pel que respecta al manteniment de les zones verdes, seran a càrrec del promotor durant els dos primers anys següents al de la recepció de les corresponents obres. En tot cas, en l'acta de lliurament de les mateixes es concretarà el seu manteniment futur.

A fi de garantir el compliment dels compromisos assumits en aquest document, el promotor en el moment de sol·licitar la primera llicència d'obres efectuarà l'ingrés d'una garantia complementària a nom de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, de conformitat amb els requisits establerts al Reglament del Text refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, per import de *DOS-CENTS VINT-I-VUIT MIL DOS-CENTS CINQUANTA-DOS (228.252) €, que corresponen al 4% de l'import estimat de les obres a executar.

Santa Coloma de Gramenet, Octubre de 2004

Pel Promotor:

Francisco Alejandro Pretus Leboyen
Representants mancomunats de
Immobilàries.

Antonio Peñaraja Castell
l'empresa CCG Promocions

DILIGÈNCIA.-
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 17 GEN. 2005



18 GEN. 2005
El Secretari General,

(1)

HUGO

LEGENDA
línia sòlida: línia existent
línia puntejada: línia projectada

3 JUNY 2005

AV. DE LA PALLARESA

ILLA 1

LES VINYES

ILLA 2

ANGLOIA

MACIA

FRANCESC

CAN ZAM

HUGO

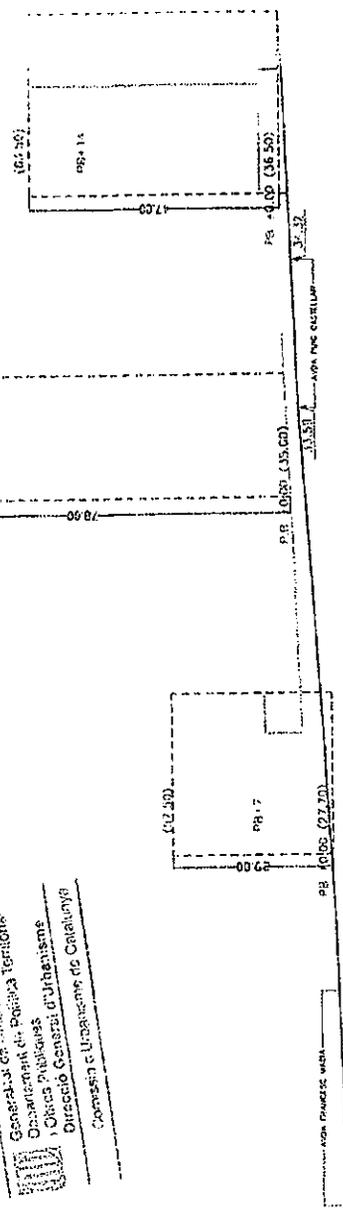
AMAR

GRANADÓS

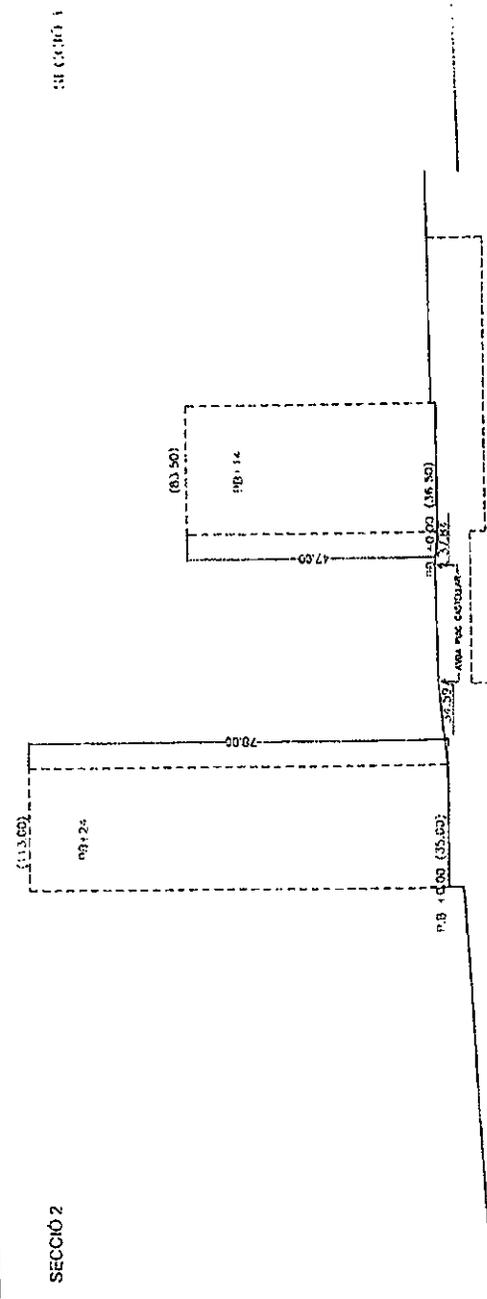
ANGLOIA

SECCIÓ 1

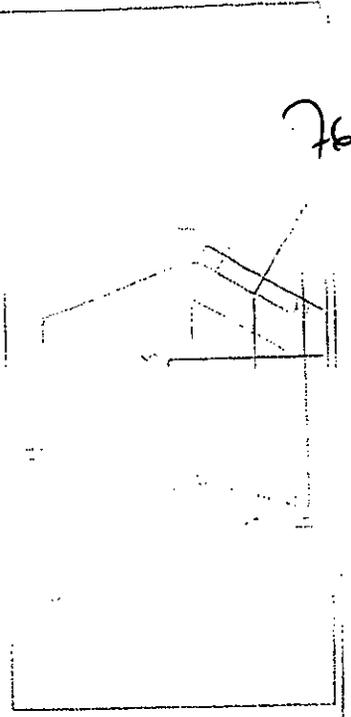
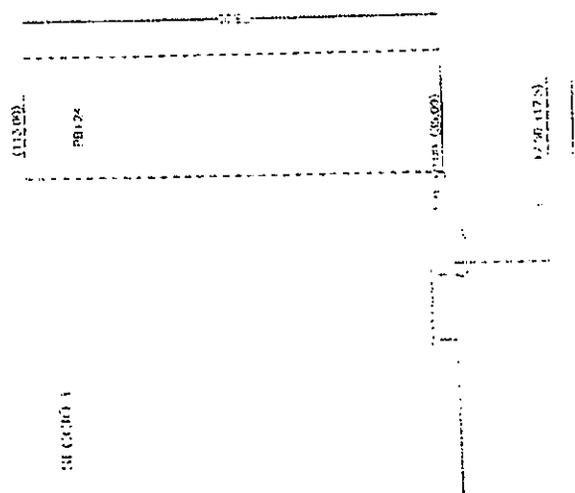
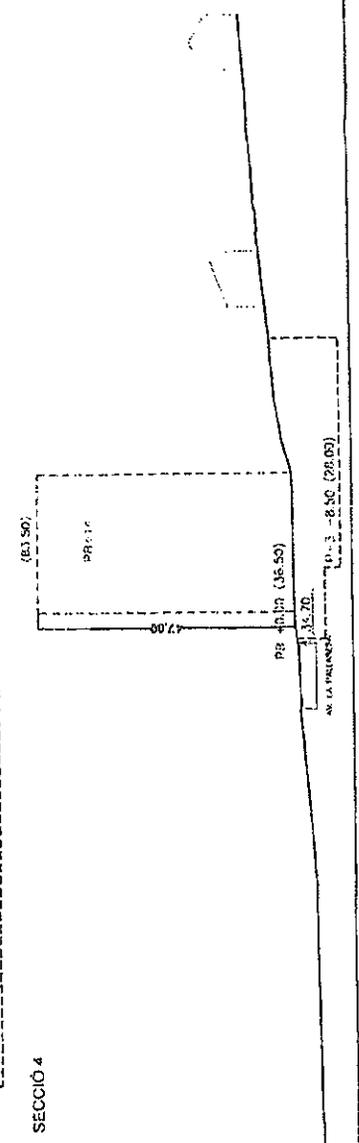
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió tècnica de Calatayud



SECCIÓ 2



SECCIÓ 4



Handwritten signature

1597

INFORME DE SECRETARIA GENERAL

DATA: 23 de juliol de 2004

ASSUMpte: MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE SUBSCRIT AMB "CENTRE COMERCIAL GRAMENET, SOCIEDAD ANÓNIMA", EN RELACIÓ AL "CENTRE TERCIARI I RESIDENCIAL PALLARESA".

D'acord amb el que disposa l'article 275.1.a) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, s'emet el següent

INFORME

El 6 de novembre de 2003 es va formalitzar en escriptura pública la compravenda de determinades finques de propietat de l'Ajuntament i del Consell Comarcal del Barcelonès i la concessió d'una zona concreta del subsòl de propietat municipal a favor de "Centre Comercial Gramenet, S.A.". L'escriptura es va fer d'acord amb el concurs i plec de condicions aprovats pel Ple de la corporació el dia 25 de juny de 2001 i l'adjudicació efectuada pel Ple municipal de 19 de desembre de 2001 -ratificat el 21 de juliol de 2003- i pel Ple del Consell Comarcal del Barcelonès de 8 d'octubre de 2002.

El 15 de juliol de 2004, l'adjudicatari ha presentat sengles peticions. En la primera demana la modificació del contracte de compravenda (i concessió) atès que el temps transcorregut i els canvis que s'han produït en el mercat immobiliari fan inviable el projecte de centre terciari i residencial de la Pallaresa tal com estava concebut. A tal efecte, acompanya una memòria justificativa dels canvis que demana i una memòria econòmica i financera justificativa de la viabilitat del projecte i comparativa amb la previsió financera del projecte inicial. En un altre escrit, sol·licita un canvi del planejament per tal de fer possible el projecte modificat que considera viable. Acompanya un document que conté la proposta de modificació del pla especial de modificació d'usos del centre terciari i residencial de la Pallaresa.

L'article 101 de la LCAP disposa que, un cop perfeccionat el contracte, l'òrgan de contractació només podrà introduir modificacions per raons d'interès públic en els elements que l'integren, sempre que siguin degudes a necessitats noves o causes imprevistes, amb deguda justificació a l'expedient. També cal justificar la improcedència de la convocatòria d'una nova licitació per al contracte o, en el seu cas, per a les parts diferenciades del mateix que es modifiquen. La doctrina i la jurisprudència precisen igualment que la modificació no ha de ser substancial, en el sentit de què no pot alterar el plec de condicions de forma que s'afecti la publicitat i la concurrència de la licitació i que tampoc s'ha d'alterar l'equilibri econòmic financer de l'operació, el que cal interpretar en el sentit de què si bé s'ha de garantir la viabilitat del projecte, la seva rendibilitat ha d'estar en uns paràmetres de similitud que impedeixin tant un desgavell econòmic com un enriquiment injust.

Cal deixar constància de què l'adjudicació del concurs es va produir, per part de l'ajuntament, el 19-12-2001, però que l'aprovació del planejament -que segons el plec actuava com a condició suspensiva de l'adjudicació- no va ser eficaç fins el 29-3-2002; que determinades dificultats -es tractava de terrenys cedits al Ministeri de Foment- en la inscripció registral a favor del Consell Comarcal del Barcelonès, de la part dels terrenys de la seva propietat, van impedir que aquesta fos efectiva fins el començament de l'any 2003, de tal forma que l'acord d'alienació que havia d'adoptar el Ple del Consell no es va produir sinó el 8-10-2002; que també l'ajuntament va mantenir una controvèrsia amb la Direcció General d'Administració de la Generalitat de Catalunya sobre la licitació per concurs versus subhasta, que va obligar a un nou acord de ratificació de la venda de la finca per part del Ple de la corporació, adoptat el 21-7-2003, moment a partir del qual ja va ser possible la formalització de l'adjudicació en escriptura (el 6-11-2003).

La memòria de justificació presentada per l'adjudicatari del concurs exposa que, de forma imprevisible, els hàbits de compra i comportament dels usuaris dels centres terciaris i d'oci han evolucionat -durant el període transcorregut entre l'adjudicació i la formalització- de forma que han fet entrar a aquests en crisi, especialment quan el motor de la zona comercial és l'oci i no s'admeten establiments alimentaris, com en aquest cas. La imprevisibilitat ve confirmada per la constatació de les dificultats de promocions semblants a la de la Pallaresa actualment en funcionament o en situació de reconsideració. Dificilment els promotors d'aquestes altres actuacions haguessin fet aquestes inversions d'haver considerat previsibles els canvis en els comportaments dels consumidors que han posat en dificultat els seus projectes.

7643

La viabilitat del projecte de la Pallaresa en la seva concepció original estaria, per tant, greument compromesa.

Altrament, les circumstàncies actuals palesen la necessitat de més sòl residencial i, alhora, que les ofertes de comerç i oci, en posicions metropolitanes com la de la Pallaresa, han de primar la proximitat i, per tant, ser de dimensions més reduïdes.

També des d'una altra perspectiva, la de la seguretat, s'ha comprovat en aquests últims anys la dificultat de compaginar-la amb espais que per la seva grandària i ubicació tendeixen a constituir zones problemàtiques. Així, l'interès municipal en la modificació del contracte es fa palès per l'oportunitat -en un municipi sense sòl urbanitzable- de facilitar una oferta residencial variada (habitatge protegit de venda i de lloguer i habitatge no protegit), de millorar urbanísticament la façana nord del Parc Europa (en el sentit que ressalten els informes dels tècnics municipals), d'obtenir un resultat arquitectònic de gran qualitat (tot millorant el compromès en la plica inicial), i de garantir la rapidesa en el desenvolupament d'una zona que constitueix un nexa d'unió bàsic entre els barris de la ciutat. Igualment, l'ajuntament ha de tenir un gran interès en resoldre de forma consensuada amb l'únic licitador que va concórrer al concurs el greu problema de viabilitat que planteja. La manca d'acord podria generar controvèrsies administratives i jurisdiccionals que cal procurar evitar si hi ha marge legal suficient per arribar a acords entre les parts.

En aquest sentit, i també com a justificació de la improcedència d'una nova licitació, cal esmentar que la proposta no modifica substancialment el plec ni afecta la publicitat i la concurrència ja que no s'altera l'essència del contracte que ve constituït per la generació d'un nucli terciari i residencial. Així, tots els usos (que ja eren privats) previstos al plec i al contracte original (oci i lleure, hoteler, residencial i comercial, més els aparcaments necessaris) es mantenen, variant únicament les seves proporcions, per a garantir la viabilitat. Tampoc s'incrementa el sostre urbanísticament admès -fins i tot es redueix la zona 18 i s'augmenta la zona verda-.

L'altre aspecte a tenir en compte és la necessitat de què no s'alteri l'equilibri econòmic financer de l'operació. Que es dona aquest requisit es comprova en l'informe econòmic que figura a l'expedient i que ha estat contrastat pels tècnics municipals. La rendibilitat de l'operació, tenint en compte les noves proporcions d'usos però també la incorporació de càrregues, és, segons aquesta documentació, similar.

La modificació dels contractes correspon al mateix òrgan que va acordar l'adjudicació.

És per tot això que es considera adequada a la normativa vigent la modificació de referència.

EL SECRETARI GENERAL



Dco. Javier Ezquiaga Terrazas



7644

INFORME D'INTERVENCIÓ

Assumpte: Proposta modificació contracte amb el Centre Comercial Gramenet, S.A.

La proposta de modificació del contracte subscrit amb el Centre Comercial Gramenet S.A., pel que fa al Centre terciari i residencial Pallaresa invoca l'interès públic per tal d'assegurar la viabilitat del projecte. L'interès públic es concreta, en relació a la proposta inicial, en causes sobrevingudes i imprevistes en els hàbits de compra i oci dels usuaris que podrien conflictivitzar la zona d'intervenció, i en la inadequació de l'espai destinat al comerç, 12000 m², en relació a la demanda esperada. La nova proposta manté la necessitat d'intervenir en la millora urbanística de la façana nord del Parc Europa, obtenint un resultat arquitectònic de qualitat que actuï de motor urbanístic en una part de la ciutat que funciona com a nexa entre barris. Al mateix temps s'incrementa el parc d'habitatges, de 60 a 232 unitats en total. La proposta assegura el manteniment del sostre total construït de 25.928 m² i els usos comercial i d'oci, el residencial i hoteler, variant certament, la proporció entre la proposta inicial i actual. Es justifica, a més, la improcedència d'una nova licitació i la conveniència de resoldre de forma consensuada amb l'únic licitador el problema de viabilitat que es planteja. Òbviament cal prestar la màxima atenció a què la rendibilitat de la proposta mantingui la proporció adequada per tal que no s'incorri en un enriquiment injust.

En aquest sentit cal constatar que no existia en el moment de resoldre el concurs cap estudi detallat de viabilitat econòmica que reflectís d'una manera contrastable les expectatives del licitador d'una manera contrastable. Aquest fet es pot considerar natural, per quan des del punt de vista de l'Administració s'havia de valorar, bàsicament, el preu d'un solar en relació a uns usos que en gran part tenien caràcter de càrrega per l'adjudicatari. Únicament es posava de relleu que el mètode de gestió seria de lloguer, és a dir, de percepció de rendes, per a la globalitat del complex.

La proposta actual de l'adjudicatari inclou un estudi econòmic que compara tres escenaris pels anys 2001, moment en què es va iniciar el procés de concurs, 2003 en què es posa de manifest la rendibilitat negativa de la l'operació i, finalment, la rendibilitat esperada a partir de la nova proposta, any 2004.

S'han comprovat els elements de cost i la seva raonabilitat amb l'assessorament de tècnics municipals, Sr. Falcón i Sr. Pujana, que han contrastat els diferents mòduls de càlcul i que es consideren adequats.



Ajuntament de
SANTA COLOMA
DE GRAMENET

Recursos Econòmics

7665

Així mateix els conceptes d'ingrés s'han verificat atenent els diversos usos. Pel que fa a l'habitatge de protecció oficial, la rendibilitat esperada és possible contrastar-la bàsicament en el cas dels escenaris de l'any 2003 i 2004 per quan s'apliquen els mòduls aprovats i vigents. En el cas dels habitatges protegits de lloguer s'ha comprovat que la rendibilitat es generarà a partir del desè any sense tenir en compte els costos de reparació i manteniment.

Per a la resta d'usos, és a dir, comercial, oci, habitatges de renda lliure i ús hotelier, no existeix cap element objectiu de contrast més enllà de les perspectives del mateix promotor en cadascun dels supòsits. En particular es considerarà voluntarista el càlcul dels estàndars d'ingrés calculat en els escenaris dels anys 2001 i 2003 aplicats en el cas dels locals comercials i d'oci (400.000 i 200.000 pts m² respectivament) fet que disminuirà la rendibilitat del conjunt corresponent als anys esmentats.

La rendibilitat final esperada és del 6.06 per cent que òbviament està per sota de les expectatives de benefici dels promotors immobiliaris i per sota de l'escenari inicialment previst per l'any 2001. Si bé, amb les correccions que caldria introduir si el comentari fet en el paràgraf anterior es portés a efecte, aquesta diferència disminuiria. Els avantatges en relació a la gestió inicialment proposada, és a dir, mitjançant la percepció de rendes, seria la ràpida realització d'ingressos que pot minorar els riscos del concessionari.

Enric Camps i Climent
Interventor de Fons

Santa Coloma de Gramenet, 26 de juliol de 2004

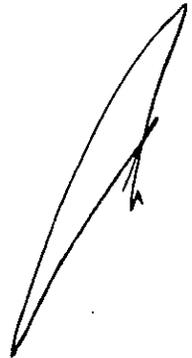
DOCUMENTO N° 18

FRANCISCO JAVIER EZQUIAGA TERRAZAS, secretari general de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, 1646

CERTIFICO: Que en l'esborrany de l'acta de la sessió ORDINÀRIA del Ple de l'Ajuntament del dia 26 de juliol de 2004, hi consta l'acord següent:

8 -ÀREA DE SERVEIS TERRITORIALS I MUNICIPALS; TINÈNCIA D'ALCALDIA D'URBANISME I ESPAI PÚBLIC - Aprovar la modificació del contracte subscrit amb "Centre Comercial Gramenet, SA", en relació al centre terciari i residencial Pallaresa.

El 6 de novembre de 2003 es va formalitzar en escriptura pública la compravenda de determinades finques de propietat de l'Ajuntament i del Consell Comarcal del Barcelonès i la concessió d'una zona concreta del subsòl de propietat municipal a favor de "Centre Comercial Gramenet, SA". L'escriptura es va fer d'acord amb el concurs i plec de condicions aprovats pel Ple de la corporació el dia 25 de juny de 2001 i l'adjudicació efectuada pel Ple municipal de 19 de desembre de 2001 -ratificat el 21 de juliol de 2003- i pel Ple del Consell Comarcal del Barcelonès de 8 d'octubre de 2002.

 El 15 de juliol de 2004, l'adjudicatari ha presentat sengles peticions. En la primera demana la modificació del contracte de compravenda (i concessió) atès que el temps transcorregut i els canvis que s'han produït en el mercat immobiliari fan inviable el projecte de centre terciari i residencial de la Pallaresa tal com estava concebut. A tal efecte, acompanya una memòria justificativa dels canvis que demana i una memòria econòmica i financera justificativa de la viabilitat del projecte i comparativa amb la previsió financera del projecte inicial. En un altre escrit, sol·licita un canvi del planejament per tal de fer possible el projecte modificat que considera viable. Acompanya un document que conté la proposta de modificació del pla especial de modificació d'usos del centre terciari i residencial de la Pallaresa.

L'article 101 de la Llei de Contractes de l'Administració Pública disposa que, un cop perfeccionat el contracte, l'òrgan de contractació només podrà introduir modificacions per raons d'interès públic en els elements que l'integren, sempre que siguin degudes a necessitats noves o causes imprevistes, amb deguda justificació a l'expedient. També cal justificar la improcedència de la convocatòria d'una nova licitació per al contracte o, en el seu cas, per a les parts diferenciades del mateix que es modifiquen. La doctrina i la jurisprudència precisen igualment que la modificació no ha de ser substancial, en el sentit de què no pot alterar el plec de condicions de forma que s'afecti la publicitat i la concurrència de la licitació i que tampoc s'ha d'alterar l'equilibri econòmic financer de l'operació, el que cal interpretar en el sentit de què si bé s'ha de garantir la viabilitat del projecte, la seva rendabilitat ha d'estar en uns paràmetres de similitud que impedeixin tant un desgavell econòmic com un enriquiment injust.

Cal deixar constància de què l'adjudicació del concurs es va produir, per part de l'Ajuntament, el 19-12-2001, però que l'aprovació del planejament -que segons el plec actuava com a condició suspensiva de l'adjudicació- no va ser eficaç fins el 29-3-2002; que determinades dificultats -es tractava de terrenys cedits al Ministeri de Foment- en la inscripció registral a favor del Consell Comarcal del Barcelonès, de la part dels terrenys de la seva propietat, van impedir que aquesta fos efectiva fins el començament de l'any 2003, de tal forma que l'acord d'alienació que havia

7647

d'adoptar el Ple del Consell no es va produir sinó el 8-10-2002; que també l'ajuntament va mantenir una controvèrsia amb la Direcció General d'Administració de la Generalitat de Catalunya sobre la licitació per concurs versus subhasta, que va obligar a un nou acord de ratificació de la venda de la finca per part del Ple de la corporació, adoptat el 21-7-2003, moment a partir del qual ja va ser possible la formalització de l'adjudicació en escriptura (el 6-11-2003).

La memòria de justificació presentada per l'adjudicatari del concurs exposa que, de forma imprevisible, els hàbits de compra i comportament dels usuaris dels centres terciaris i d'oci han evolucionat -durant el període transcorregut entre l'adjudicació i la formalització- de forma que han fet entrar a aquests en crisi, especialment quan el motor de la zona comercial és l'oci i no s'admeten establiments alimentaris, com en aquest cas. La imprevisibilitat ve confirmada per la constatació de les dificultats de promocions semblants a la de la Pallaresa actualment en funcionament o en situació de reconsideració. Difícilment els promotors d'aquestes altres actuacions haguessin fet aquestes inversions d'haver considerat previsibles els canvis en els comportaments dels consumidors que han posat en dificultats els seus projectes.

La viabilitat del projecte de la Pallaresa en la seva concepció original estaria, per tant, greument compromesa.

Altrament, les circumstàncies actuals palesen la necessitat de més sòl residencial i, alhora, que les ofertes de comerç i oci, en posicions metropolitanes com la de la Pallaresa, han de primar la proximitat i, per tant, ser de dimensions més reduïdes.

També des d'una altra perspectiva, la de la seguretat, s'ha comprovat en aquests últims anys la dificultat de compaginar-la amb espais que per la seva grandària i ubicació fendeixen a constituir zones problemàtiques. Així, l'interès municipal en la modificació del contracte es fa palès per l'oportunitat -en un municipi sense sòl urbanitzable- de facilitar una oferta residencial variada (habitatge protegit de venda i de lloguer, i habitatge no protegit), de millorar urbanísticament la façana nord del Parc Europa (en el sentit que ressalten els informes dels tècnics municipals), d'obtenir un resultat arquitectònic de gran qualitat (tot millorant el compromès en la plica inicial), i de garantir la rapidesa en el desenvolupament d'una zona que constitueix un nexa d'unió bàsic entre els barris de la ciutat. Igualment, l'ajuntament ha de tenir un gran interès en resoldre de forma consensuada amb l'únic licitador que va concórrer al concurs el greu problema de viabilitat que planteja. La manca d'acord podria generar controvèrsies administratives i jurisdiccionals que cal procurar evitar si hi ha marge legal suficient per arribar a acords entre les parts.

En aquest sentit, i també com a justificació de la improcedència d'una nova licitació, cal esmentar que la proposta no modifica substancialment el plec ni afecta la publicitat i la concurrència ja que no s'altera l'essència del contracte que ve constituït per la generació d'un nucli terciari i residencial. Així, tots els usos (que ja eren privats) previstos al plec i al contracte original (oci i lleure, hotel, residencial i comercial, més els aparcaments necessaris) es mantenen, variant únicament les seves proporcions, per a garantir la viabilitat. Tampoc s'incrementa el sostre urbanísticament admès -fins i tot es redueix la zona 18 i s'augmenta la zona verda-.

L'altre aspecte a tenir en compte és la necessitat de què no s'alteri l'equilibri econòmic financer de l'operació. Que es dona aquest requisit es comprova en

7647

l'informe econòmic que figura a l'expedient i que ha estat contrastat. La rendibilitat de l'operació, tenint en compte les noves proporcions d'usos però també la incorporació de càrregues, és similar.

L'interventor i el secretari han emès els informes preceptius que, pels supòsits de modificació de contractes, preveu l'article 275.1.a) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya.

La modificació dels contractes correspon al mateix òrgan que va acordar l'adjudicació.

El Ple de l'Ajuntament, de conformitat amb el dictamen de la Comissió Informativa Permanenet, per majoria, amb 16 vots a favor, 7 en contra i 2 abstencions dels/de les 25 regidors/regidores assistents, acorda:

Primer - Aprovar la modificació del contracte subscrit el 6 de novembre de 2003 amb "Centre Comercial Gramenet, SA" de la forma següent:

1. L'adjudicatari podrà realitzar en les finques adquirides les actuacions que habilita la modificació del pla especial d'usos del centre terciari i residencial la Pallaresa que se sotmet a aprovació inicial en aquesta mateixa sessió. És a dir, en essència, tot mantenint-se el sostre total de 25.928 m², 6.000 m² de sostre hauran de ser residencial protegit, d'ells, 40 habitatges seran protegits i 60 protegits en règim de lloguer. 3.600 m² de sostre seran d'ús hotel·ler. 12.000 m² de sostre seran destinats a habitatge de renda lliure (nombre màxim d'habitatges:132). 4.328 m² de sostre es destinaran a comercial, oci i lleure.
2. El preu del contracte, que inclou el corresponent a la venda de les parcel·les i el cànon de l'atorgament de la concessió del subsòl, no es modifica i tampoc ho farà en cap sentit si el promotor, a la vista de les noves necessitats de creació de places d'aparcament derivades de les modificacions en la proporció dels usos, no utilitzés en el projecte edificatori final la totalitat del que té atribuït. El règim dels pagaments pendents tampoc es modifica.
3. La garantia definitiva de l'adjudicació no sofreix modificació.
4. Els habitatges protegits, inclosos els de lloguer, seran adjudicats en coordinació amb l'ajuntament, de ser possible, en els mateixos processos d'adjudicació d'habitatges promoguts pel municipi.
5. El projecte arquitectònic serà encarregat a un o a diversos arquitectes de prestigi internacional; l'ajuntament haurà de donar el vistiplau a l'encàrrec.
6. El projecte edificatori, bàsic i d'execució, amb el contingut de l'apartat 20 del plec, serà presentat en el termini màxim de 5 mesos des de l'aprovació provisional, sense perjudici de l'obligació de presentar una proposta volumètrica concreta, amb les solucions

7649

urbanístiques i arquitectòniques perfectament definides i amb caràcter vinculant, abans de l'aprovació provisional del pla especial de modificació d'usos.

7. Les obres s'iniciaran, un cop obtinguda la llicència municipal corresponent, en el termini màxim de 5 mesos des de l'entrada en vigor del pla especial de modificació d'usos. S'acabaran en el termini màxim de 24 mesos des de la concessió de la llicència, tal com preveu el plec de clàusules.
8. Mantenen plena vigència totes les clàusules administratives i econòmiques i les prescripcions tècniques que no entren en contradicció amb els apartats anteriors.

Segon - Els acords anteriors resten condicionats a l'aprovació definitiva del pla especial de modificació d'usos del centre terciari i residencial de la Pallaresa.

Tercer - Els acords anteriors es notificaran al Consell Comarcal del Barcelonès als efectes corresponents.

I, perquè consti, a reserva de la seva aprovació, de conformitat amb l'article 206 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, expedixo aquest certificat, d'ordre i amb el vistiplau de l'alcalde.

Santa Coloma de Gramenet, 28 de juliol de 2004

Vist i plau
L'alcalde

BARBORA GUSAS



[Handwritten signature]

Bartomeu Muñoz Calvet

INFORME DE SECRETARIA GENERAL**DATA: 12 DE MARÇ DE 2009.****ASSUMPTE: MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE SUBSCRIT AMB "CENTRE COMERCIAL GRAMENET, SOCIEDAD ANÓNIMA", EN RELACIÓ AL "CENTRE TERCIARI I RESIDENCIAL PALLARESA".**

El 6 de novembre de 2003 es va formalitzar en escriptura pública la compravenda de determinades finques de propietat de l'Ajuntament i del Consell Comarcal del Barcelonès i la concessió d'una zona concreta del subsòl de propietat municipal a favor de "Centre Comercial Gramenet, S.A.". L'escriptura es va fer d'acord amb el concurs i plec de condicions aprovats pel Ple de la corporació el dia 25 de juny de 2001 i l'adjudicació efectuada pel Ple municipal de 19 de desembre de 2001 -ratificada el 21 de juliol de 2003- i pel Ple del Consell Comarcal del Barcelonès de 8 d'octubre de 2002.

Per acord del Ple de 26 de juliol de 2004 es va aprovar la modificació del contracte subscrit amb "Centre Comercial Gramenet, S.A.". La modificació, en essència, significava que, tot mantenint-se el sostre total de 25.928 m², 6.000 m² de sostre passarien a ser residencial protegit, d'ells, 40 habitatges serien protegits i 60 protegits en règim de lloguer, 3.600 m² de sostre serien d'ús hotel·ler, 12.000 m² de sostre serien destinats a habitatge de renda lliure (nombre màxim d'habitatges:132), i 4.328 m² de sostre es destinarien a comercial, oci i lleure.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 8 de juliol de 2005, va aprovar definitivament el "Text refós de la modificació puntual del PGM per a la modificació del usos del centre terciari i residencial La Pallaresa".

El Ple de l'ajuntament, en sessió de 19 de setembre de 2008, va aprovar inicialment la modificació puntual del "Text refós de la modificació puntual del PGM per a la modificació dels usos del Centre terciari i residencial de la Pallaresa. Aquesta modificació pretenia, a la vista de la situació dels mercats immobiliari i comercial i de les demandes socials, redistribuir l'edificabilitat permesa en l'àmbit d'actuació, en el sentit d'incrementar la destinada a ús hotel·ler a costa de la atribuïda a la resta dels usos (comercial i d'oci, habitatge lliure -amb petit augment d'unitats- i habitatge protegit -sense reducció d'unitats, en aquest darrer cas-); reduir la superfície útil dels habitatges, per tal d'adaptar millor l'operació a les demandes social actuals.

L'acord del Ple de 19 de setembre de 2008 assenyalava que l'aprovació provisional del planejament es portaria a terme una vegada realitzada la novació del contracte i modificat aquest tot tenint en compte els termes del nou planejament.

Per escrit de 15 d'octubre de 2008, el Sr. Enrique Viñas Pich, administrador únic de la mercantil PROSAVI Promociones y Explotaciones Inmobiliarias, SL, ha posat de manifest que la societat Centre Comercial Gramenet, SA., ha estat absorvida per la societat PROSAVI S.L.

7051

Segons còpia autèntica de l'escriptura aportada a l'expedient, es va formalitzar la fusió de PROSAVI, S.L., i Centre Comercial Gramenet, S.A., mitjançant escriptura de 28 de setembre de 2007, signada davant el notari de Barcelona Sr. Luis Sampietro Villacampa, amb el número 1852 del seu protocol.

Per escrit de 25 de febrer de 2009, el Sr. Enrique Viñas Pich, en nom de PROSAVI S.L., per tal de fer viable econòmicament i financera el projecte, demana la nova modificació del contracte. Acompanya una memòria justificativa de les causes imprevisibles que justifiquen la petició, argumenta sobre el caràcter no substancial de la modificació i aporta un estudi econòmic-financer que defensa que no hi ha una alteració de l'equilibri econòmic-financer del contracte.

L'article 101 de la LCAP (RDL 2/2000, de 16 de juny), aplicable d'acord amb la disposició transitòria primera de la LCSP (L 30/2007, de 30 d'octubre) disposa que, un cop perfeccionat el contracte, l'òrgan de contractació només podrà introduir modificacions per raons d'interès públic en els elements que l'integren, sempre que siguin degudes a necessitats noves o causes imprevisibles, amb deguda justificació a l'expedient. També cal justificar la improcedència de la convocatòria d'una nova licitació per al contracte o, en el seu cas, per a les parts diferenciades del mateix que es modifiquen. La doctrina i la jurisprudència precisen igualment que la modificació no ha de ser substancial, en el sentit de què no pot alterar el plec de condicions de forma que s'afecti la publicitat i la concurrència de la licitació i que tampoc s'ha d'alterar l'equilibri econòmic financer de l'operació, el que cal interpretar en el sentit de què si bé s'ha de garantir la viabilitat del projecte, la seva rendabilitat ha d'estar en uns paràmetres de similitud que impedeixin tant un desgavell econòmic com un enriquiment injust.

La memòria de justificació presentada per l'adjudicatari del concurs exposa que la caiguda econòmica generalitzada en tots els àmbits i sectors, imprevisible en quant al seu abast i conseqüències, juntament amb les noves exigències socials, han obligat a replantejar aspectes concrets del projecte per tal de garantir la seva viabilitat.

També argumenta la memòria que la modificació del contracte no és substancial, ja que no s'alteren els aspectes essencials del plec -la generació d'un nucli terciari i residencial- ni de l'anterior modificació (es manté l'edificabilitat total de l'àmbit -25.928 m²- i també els usos, amb una reduïda redistribució de l'edificabilitat assignada a cada ús, potenciant-se l'ús hotel·ler sobre el comercial i, sense ampliar el sostre per habitatge lliure, augmentar el nombre màxim de vivendes lliures de les 132 previstes a la modificació del contracte de 2004, a 150), per la qual cosa no s'afecta a la publicitat ni a la concurrència ni és procedent una nova licitació. La memòria planteja igualment els elements d'identificació de l'interès públic subjacent (viabilitat d'una actuació de gran transcendència per a la ciutat, utilitat social dels usos previstos -hotel, habitatges de lloguer ...- i altres que ja figuraven en la modificació de l'any 2004).

7652

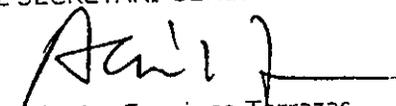
L'altre aspecte a tenir en compte és la necessitat de què no s'alteri l'equilibri econòmic financer de l'operació. La memòria argumenta que es dona aquest requisit: la rendibilitat de l'operació, tenint en compte les noves proporcions d'usos però també la incorporació de càrregues, és similar. Aquesta qüestió ha estat particularment examinada a l'informe elaborat pel director gerent de Projectes i Obres amb el suport de l'arquitecte Ferran Soler Sala.

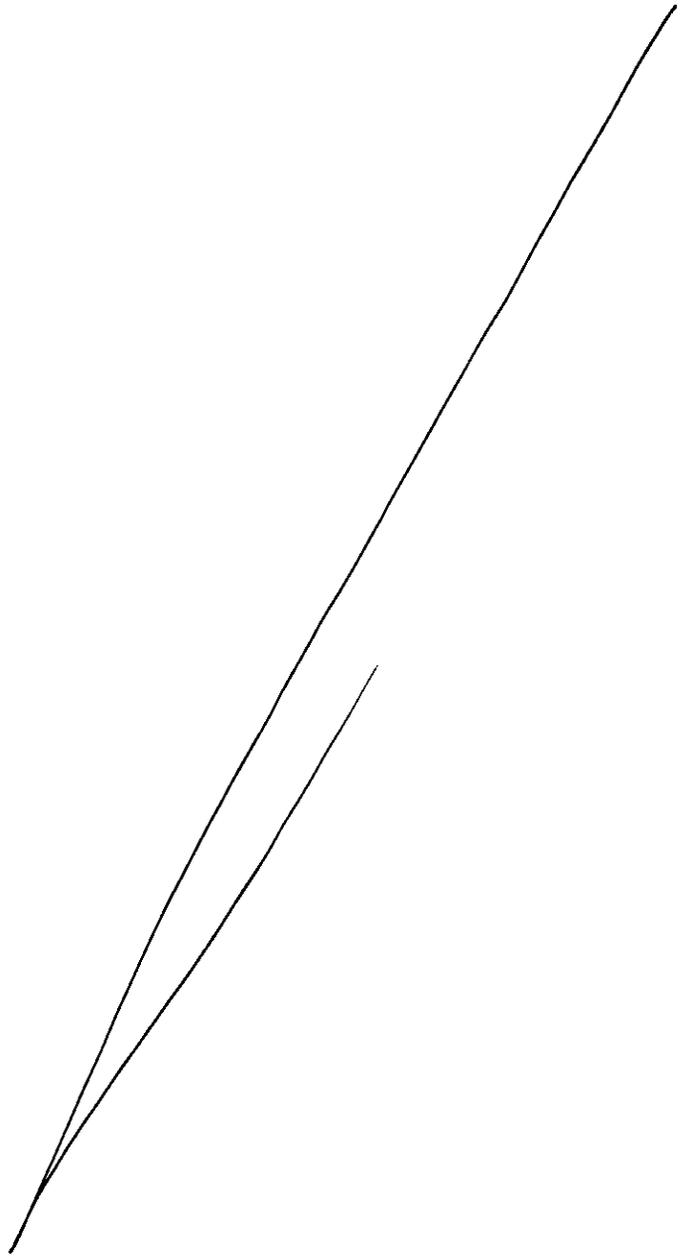
De la lectura conjunta de la memòria justificativa presentada pel adjudicatari i de l'informe del director gerent de Projectes i Obres, es constata: el caràcter imprevisible de la causa que motiva la petició de modificació, la crisi financera i immobiliària, al menys pel que fa al seu abast, extensió temporal i aguda; que la modificació que es proposa no és substancial ja que no afecta als aspectes essencial del plec ni de l'anterior modificació; la realitat de l'interès públic subjacent; que no hi ha una alteració de l'equilibri econòmic-financer del contracte, tot tenint en compte les noves càrregues urbanístiques. Es constata així que no es produeix una transferència de guanys injustificats o un enriquiment injust però que tampoc es causa un desgavell econòmic a l'operador ja que la rendibilitat del projecte es situa en uns paràmetres similars als de 2001 i 2004.

La modificació dels contractes correspon al mateix òrgan que va acordar l'adjudicació, el Ple de l'ajuntament.

Consegüentment, s'emet el present informe -preceptiu segons preveu l'article 275.1.a) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya- en sentit favorable, ja que la proposta d'acord s'adequa a la legalitat vigent.

EL SECRETARI GENERAL


Fco. Javier Ezquiaga Terrazas



Àrea d'Alcaldia
Direcció Gerència de Projectes

INFORME: Sobre la "Modificación del contrato del centro terciario y residencial "La Pallaresa""

Introducció

El present informe versa sobre la proposta de l'empresa PROSAVI PROMOCIONES, SL de modificació del contracte aprovat pel Ple en data 26 de juliol de 2004, en el sentit de redistribuir les edificabilitats assignades als diferents usos previstos y augmentar el nombre d'habitatges lliures, sense augmentar l'edificabilitat total del conjunt.

Aquestes variacions es concreten en les següents xifres:

Ús	Actual		Proposat		diferència		
	m2	hab.	m2	hab.	m2	%	hab.
Comercial i oci	2.319,00		1.138,00		-1.181,00	-50,9%	
Hoteler	3.600,00		5.396,00		1.796,00	49,9%	
Habitatge lliure	12.000,00	110 ¹	11.662,00	150	-338,00	-2,8%	40
Habitatge protegit	8.009,00	100	7.732,00	100	-277,00	-3,5%	0
	25.928,00	210	25.928,00	250	0,00		18

Les modificacions proposades es justifiquen amb dos arguments fonamentals:

- la necessitat de modificar el sostre destinat a ús hoteler ja que l'únic operador interessat en la seva explotació condiona el tamany del futur hotel a un mínim de 146 habitacions.
- la necessitat de reduir el tamany dels habitatges lliures per poder-los destinar a lloguer i que aquest sigui assequible.

Ambdues argumentacions persegueixen un únic objectiu que és el d'aconseguir la viabilitat econòmica del conjunt de l'operació, ja que les estimacions fetes inicialment han quedat clarament desbordades per l'evolució del mercat en els darrers dos anys.

De l'estudi acurat del document que es presenta per a la seva aprovació, el qual s'ha d'entendre sobre tot a la vista del desglossament que figura en els annexos I i II, s'en dedueix:

Correcció tècnica

Aquest informe es centra en l'estudi econòmic el·laborat amb dades de l'any 2008, ja que es considera que el precedent el·laborat l'any 2004 ja va ser objecte d'estudi i acceptació en el seu dia.

El valors emprats en l'actual estudi han de considerar-se adequats en tant que s'ajusten a dades contrastades:

¹ La modificació del contracte aprovada pel Plè en data 26 de juliol de 2004 va admetre un màxim de 132 habitatges lliures.



7654

Àrea d'Alcaldia

Direcció Gerència de Projectes

- els costos de construcció es corresponen amb els pressupostos de referència del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya².
- les despeses de promoció i financeres s'han estimat d'acord amb la pràctica habitual. Si bé es pot considerar que les despeses atribuïdes a la comercialització podrien ser més ajustades, cal tenir en compte que tampoc s'han comptabilitzat les càrregues urbanístiques derivades de la modificació de planejament aprovada pel Plè en data 28 de setembre de 2008 i que sumen la quantitat d' 1.102.524'74€.
- els preus de venda de l'habitatge protegit es corresponen amb els mòduls legals vigents
- els preus de venda de l'habitatge lliure i l'aparcament són una estimació a la baixa dels preus de mercat que es considera prudent
- la resta de preus de venda (comercial, etc) es corresponen amb les xifres que ja s'han pactat amb compradors fermes.

Així doncs, s'ha de concloure que l'estudi de viabilitat de 2008 és ajustat a la correcció tècnica i, consegüentment, el seu resultat s'ha de considerar fiable.

Adequació a la Normativa urbanística vigent

El planejament vigent que afecta la promoció és el "Text refós de la Modificació puntual de Pla General Metropolità per a la modificació dels usos del centre terciari i residencial "La Pallaresa"", aprovat definitivament pel la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 8 de juliol de 2005 (DOGC núm 4487 d'11 d'octubre de 2005).

La modificació que es proposa comporta el manteniment del nombre d'habitatges protegits previstos (100) si bé amb una disminució mínima de només el 3'5% de la seva superfície. Donat que el nombre d'habitatges protegits es manté i que la superfície destinada a aquest tipus d'habitatges és el 40% del sostre destinat a habitatge, s'ha de considerar que aquesta variació s'ajusta a la legislació urbanística vigent.

Si es té en compte que els aprofitaments atribuïbles a l'ús hotelier i a l'ús comercial són similars, s'ha de considerar que el canvi d'ús de l'un a l'altre no comporta modificació en els aprofitaments globals del conjunt i, consegüentment, no es produeix un augment del valor del sòl en conjunt.

Pel que fa als habitatges lliures, es manté sensiblement la mateixa superfície construïda amb una petita disminució del 2'8%. L'increment del nombre d'habitatges s'ampara en la modificació de les NNUU del PGM, que va ser aprovada pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 19 de novembre de 2008 i publicada al DOGC 5270 del 2/12/08.

Disminució del lucre

Com s'ha dit més amunt, els estudis de viabilitat que es presenten es consideren fiables. De la seva comparació es conclou que el benefici global de la promoció

Àrea d'Alcaldia
Direcció Gerència de Projectes

7655

disminueix del 5'71% previst al 2004 fins al 3'73% que es preveu al 2008. Es evident doncs que la modificació que es pretén no comporta major enriquiment de la promotora sino al contrari. I més si tenim en compte que els habitatges es posaran en lloguer, el que comporta que el retorn de la inversió serà a més llarg termini.

Oportunitat de la modificació

Es sabut que la conjuntura econòmica global que estem travessant afecta molt especialment al sector immobiliari amb una caiguda de les vendes del 90%. D'altra banda, la impossibilitat de les famílies d'obtenir finançament per la compra d'un habitatge ha comportat un fort augment del lloguer. En aquest context ha de considerar-se oportú el canvi d'estratègia de la promotora en el sentit d'oferir els habitatges lliures en el mercat de lloguer. Ara bé, sense la modificació que es proposa, els habitatges serien excessivament grans i, per tant, amb lloguers massa elevats per tenir demanda. Per aquest motiu es considera adequat reduir la superfície mitjana dels habitatges, el que comportarà que es lloguin a preus assequibles per les famílies del municipi.

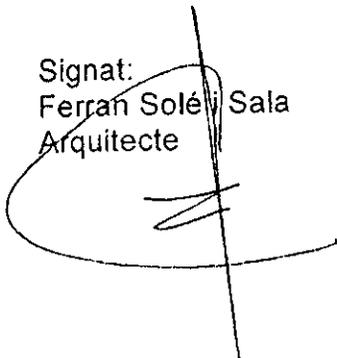
CONCLUSIÓ

De tot el que s'ha dit més amunt, qui suscriu considera que la "Modificació del contrato del centro terciario y residencial "La Pallaresa"" s'adequa als interessos municipals en tant que:

- El seu objectiu és el de possibilitar una viabilitat econòmica molt ajustada per tal que la promoció no entri en fallida.
- No comporta increments d'aprofitament ni augment de valor del sòl.
- No comporta increment de lucre del promotor.
- No comporta modificació de les previsions d'habitatges protegits.
- S'ajusta a la legislació urbanística vigent.
- Afavoreix l'accés a l'habitatge lliure de lloguer.
- Possibilita la posada en funcionament d'un hotel (equipament del que la ciutat no disposa)

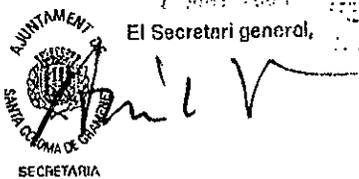
Santa Coloma de Gramenet, 02 de març de 2009

Signat:
Ferran Solé Sala
Arquitecte



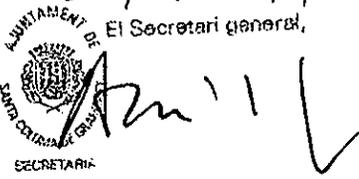
Lluís Falcón i Gonzalvo, arquitecte
Director Gerent de Projectes



Ratificat pel Ple Municipal,
el
7 NOV 2009
El Secretari general,

SECRETARIA

7656

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL "TEXT REFÓS DE LA
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A LA MODIFICACIÓ
D'USOS DEL CENTRE TERCARI I RESIDENCIAL DE LA
PALLARESA"**

DILIGÈNCIA -
Aprovat per Decret de l'Alcaldia
núm. 2215/09 - 11/5/09
El Secretari general,

SECRETARIA

**DOCUMENT RECTIFICAT, QUE INCLOU LA
DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA**

7657

B. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

1. Objectius i criteris.

Mitjançant la present modificació de planejament es pretén redistribuir l'edificabilitat permesa en l'àmbit d'actuació, de forma que s'incrementi l'edificabilitat destinada a ús hotel·ler, a compte de l'edificabilitat que minva de la resta d'usos presents a l'àmbit, això són, comercial i d'oci, habitatge lliure i habitatge protegit (sense reducció d'unitats, en aquest darrer cas).

Les noves demandes d'habitatge, unit a la creixent atomització dels nuclis familiars aconsellen la reducció de la superfície útil dels habitatges projectats en la torre destinada a aquest ús, en què estava prevista la construcció d'unitats de l'ordre de 130 metres quadrats, producte inadequat a les demandes socials actuals.

Efectivament, es preveu que els habitatges resultants de la ordenació prevista en el present document ocupin una superfície d'entre 80 i 90 metres quadrats, donant lloc a un producte molt més operatiu que el previst en el planejament anterior.

Així mateix, l'increment del sostre destinat a ús hotel·ler respon a la necessitat de dotar el municipi d'un hotel de capacitat superior a la inicialment projectada, que únicament tindria cabuda en una edificació de majors dotacions i serveis, inviable en l'estructura projectada en virtut del planejament vigent, tot atenent a les necessitats i requeriments exigits pels explotadors hotel·lers que demanden estructures de major tamany.

2. Justificació de la conveniència i procedència de les solucions adoptades

En el cas de l'edifici destinat a habitatge protegit, s'ha comprovat que les tipologies d'1 i 2 habitacions són preferibles a les de 3 habitacions motiu pel qual es redueix l'edificabilitat per a aquest ús sense alterar el número d'habitatges previst.

En relació a l'habitatge lliure s'opta per la modalitat de pisos de lloguer i no de venda, fet que implica, a causa de les característiques formals, funcionals i dimensionals dels habitatges desenvolupades, reestructurar la distribució funcional en planta de les unitats habitacionals sense variar les superfícies construïdes disponibles, ni els elements estructurals i estructurants fonamentals de l'edifici. Aquesta opció comporta una redefinició tipològica amb habitatges d'1 i 2 dormitoris i un augment net del número d'habitatges de 40.

Quant a l'ús hotelier, s'ha comprovat que un equipament de 80 habitacions no és respon al dimensionament demandat pels explotadors hotelers consultats, fet que implica que calgui augmentar el número d'habitacions, en el cas del projecte fins les 146 habitacions.

Finalment l'ús comercial a causa de les característiques finals del projecte arquitectònic, amb superfícies a nivell de carrer limitades, es redueix.

L'ús d'oci i recreatiu previstos en el planejament que es modifica es concentren en els nivells sota rasant i no computen a efectes d'edificabilitat. Els paràmetres que regeixen aquesta zona d'ordenació volumètrica específica en subsòl, definits en la clau 18.2, es mantenen íntegrament.

Descripció de la proposta d'ordenació.

Es proposa incrementar la densitat - sense incrementar l'edificabilitat- de la parcel·la destinada a habitatge, atenent a les necessitats socials d'habitatges més reduïts i funcionals, tot passant dels 110 habitatges actualment permesos fins les 150 unitats. Així mateix, s'incrementarà l'edificabilitat de la parcel·la destinada a ús hotelier, de 3.600 metres actualment permesos, a 5.396 m² de sostre, escreix que prové de la reducció d'edificabilitat de la resta d'usos, a raó de 1.181 m² d'ús comercial, 338 m² d'habitatge lliure, i 277 m² d'habitatge protegit, (mantenint el número de 100 habitatges amb tipologies d'un i dos dormitoris per habitatge). En conseqüència, es produeix un augment del sostre d'ús hotelier, que absorbeix els sostres comercial i d'habitatge lliure i protegit, que minven.

a. Redistribució de l'edificabilitat dins l'àmbit

La reubicació de sostre dins l'àmbit és la següent: (Quadre 1)

- Reducció del sostre comercial.
- Reducció del sostre per a habitatge protegit (mantenint el nombre de 100 habitatges amb tipologies d'un i dos dormitoris per habitatge).
- reducció del sostre per a habitatge lliure.
- augment del sostre d'ús hotelier, que absorbeix el sostre comercial i residencial lliure i protegit sobrants.

Quadre 1: Comparatiu de Sostre Edificable entre Planejament Vigent i Proposta (s'indiquen a títol informatiu els sostres de les versions del projecte bàsic i executiu visades i lliurades als serveis tècnics de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet en 2005 i 2006, respectivament).

7659

Edificabilitat Ús	Planejament Vigent	Projecte Bàsic	Projecte Executiu	Proposta	Variació proposta/vigent
Comercial i d'oci	2.319	2.195	1.396	1.138	- 1.181
Hoteler	3.600	3.281	3.192	5.396	1.796
Habitatge lliure	12.000	11.999	12.000	11.662	-338
Habitatge protegit	8.009	8.003	7.732	7.732	- 277
TOTAL	25.928	25.478	24.320	25.928	0

b- Modificacions dels paràmetres urbanístics

b.1- Modificacions dels paràmetres urbanístics de la clau 18.1

Les modificacions dels paràmetres urbanístics de la clau 18.1 (veure quadre 2) són:

- Es modifica l'edificabilitat de la zona 18.1 augmentant el sostre d'ús hoteler fins a 5.396 m², reduint el sostre d'ús comercial fins a 788 m² i reduint el sostre d'ús residencial lliure fins a 11.662 m².
- Es modifica el numero màxim de habitatges augmentant-lo fins a 150 unitats.
- Es modifica la cota de referència de l'edifici d'ús hoteler a 29.00.
- S'ajusta el perímetre regulador previst a la situació definitiva dels edificis.
- Es modifica el perfil regulador de l'edifici d'ús hoteler: PB+8, amb una altura màxima respecte a la cota de planta baixa de 34,50m.
- Es modifica el perfil regulador de l'edifici d'ús residencial lliure: s'augmenta l'altura màxima respecte a la cota de planta baixa fins a 81, 80m, mantenint el número de plantes previst.
- Es mantenen els usos permesos:
 - o Planta baixa: usos comercials, d'oci i recreatius, cultural i d'oficines. No s'admetrà l'ús de habitatge.
 - o Plantes pis: habitatge plurifamiliar, residencial hoteler i oficines

- Es modifiquen els paràmetres d'aplicació de l'ús aparcament per a l'ús residencial.
 - o 1 plaça per cada habitatge de superfície menor a 80 m² i 1,5 places per cada habitatge de superfície entre 80 i 120 m².
- Es mantenen els paràmetres d'aplicació de l'ús d'aparcament per als restants usos:
 - o Ús aparcament: 1 plaça per cada 25 m² d'usos comercial i d'oci, 2 places per cada 5 habitacions dobles o equivalents.
- Es mantenen els usos en superfícies previstos.
- Tots els espais no ocupats per les plantes baixes dels edificis hotelers i residencial i els destinats a l'accés a la zona d'oci seran d'ús públic.

7660

Quadre 2: Comparatiu Paràmetres Urbanístics (zona 18.1 - Zona d'ordenació volumètrica específica)

Article	Planejament Vigent	Proposta	Variació
2.1 Tipus d'ordenació	Volumetria específica	Volumetria específica	
2.2 Edificabilitat	17.567	17.846	279
Ús hotelers	3.600	5.396	1.796
Habitatge lliure	12.000	11.662	-338
Núm. màxim habitatges	110	150	40
Comercial i d'oci	1.967	788	-1.179
2.3 Cota referència PB			
Edifici hotelers	27.70	29.00	
Edifici Habitatges lliures		34.90	
2.4 Perímetre regulador		Es redueixen els gàlils previstos	
2.5 Perfil regulador			
Edifici hotelers	PB+7	PB+8	
	29.80	34.50	
Edifici Habitatges lliures	PB+24	PB+24	
	78.00	81.80	
2.6 Usos		No s'altera	
2.7 Usos superfície		No s'altera	

Quadre 3 Comparatiu Paràmetres Urbanístics (zona 18.3 - Zona d'ordenació volumètrica específica)

Article	Planejament Vigent	Proposta	Variació
4.1 Tipus d'ordenació	Volumetria específica	Volumetria específica	
4.2 Edificabilitat	8.361	8.082	-279
Habitatge Protegit	8.009	7.732	-277
Comercial i d'oci	352	350	-2
4.3 Cota referència PB		No s'altera	
4.4 Perímetre regulador		No s'altera	
4.5 Perfil regulador			
	PB+14	PB+13	
	47.00	45.40	
4.6 Usos		No s'altera	
4.7 Usos superfície		No s'altera	

7661

Justificació tècnica dels canvis:

- **Reducció de l'edificabilitat de l'ús d'habitatge protegit:** En la planta primera i a causa del nombre màxim d'habitatges i de les topologies disponibles s'opta per disposar d'una zona en doble altura sobre els locals, de manera que es redueixen les superfícies construïdes sense alterar la volumetria definida. (Veure plànol 9 del document annex). S'acompanya quadre amb superfícies construïdes computables d'ús d'habitatge protegit per planta.

Planta	Superfície construïda computable
Planta baixa	121,90
Planta 1ª	338,10
2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª, 11ª, 12ª, 13ª	606,00
TOTAL	7.732

- **Reducció de l'edificabilitat d'ús comercial i d'oci:** La reducció de l'edificabilitat de l'ús comercial i d'oci es deu a ajustos del projecte durant el seu desenvolupament.



C. ESTUDI ECONÒMIC

Les despeses generades per l'actuació urbanística es concentren en la valoració substitutòria per modificació de planejament.

7662

1.- Antecedents.

El 8 de juliol de 2005 va ser aprovada la Modificació d'Usos del Centre Terciari i Residencial de la Pallaresa que modificava la Modificació del PGM a les Illes 30901 i 30902 Pallaresa-F.Macià-Ptge Salvatella.

Las determinacions d'aquest planejament sobre els diferents usos previstos son ara motiu de reconsideració, ateses les actuals circumstàncies del mercat.

Per una banda es tracta de traslladar part de la edificabilitat destinada a l'ús comercial, i també una part de l'ús residencial protegit, a l'ús hotelier. Això comporta un increment de la densitat d'habitatges dins l'àmbit d'actuació i un increment de l'aprofitament mitjà.

Aquestes modificacions no representen cap increment de l'edificabilitat total.

En compliment del Text refós de la Llei d'urbanisme de 26 de juliol de 2005 i atesa la impossibilitat física de atendre a les cessions de espais lliures dins l'àmbit, previstes a l'article 94.3, aquestes podran ser substituïdes econòmicament, per la qual cosa hauran de ser valorades i el seu import destinat a nodrir un fons constituït per a adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

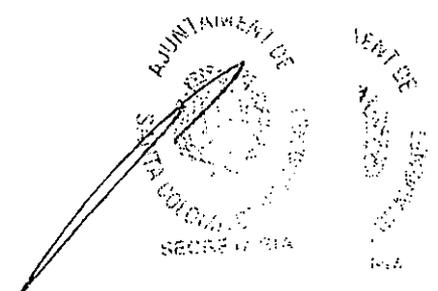
2.- Càlcul de les cessions.

En el planejament inicial s'havia previst la construcció de 110 habitatges i en la modificació es preveu que siguin 150 habitatges, amb un increment de 40 habitatges.

D'acord amb l'article 94.3 s'haurà de preveure la cessió complementària de 10,00 m² de sòl destinat a espais lliures i equipaments per cada nou habitatge.

Sòl a cedir = 10,00 m²/habitatge x 40 habitatges = 400,00 m²s

Per altra banda, també i atesa la nova distribució d'usos que suposarà un increment de l'aprofitament mig es calcula aquesta diferència d'acord amb els següents coeficients d'homogeneïtzació i paràmetres:



7663

Coeficients d'homogeneïtzació

Habitatge lliure-109,00 m2/viv.	1,00
Habitatge lliure- 77,75 m2/viv.	1,10
Habitatge protegit	0,60
Comercial i oci	1,00
Hoteler	1,00

Planejament inicial

Ús	Sostre (m2)	Superf./hab. (m2st/h.)	Densitat habitatges	Coef. Homog.	Aprofitament (m2st)	Sup. àmbit (m2s)	Aprof. mig (m2st/m2s)
Habitatge lliure	12.000,00	109,00	110	1,00	12.000,00		
Habitatge protegit	8.009,00	80,09	100	0,60	4.805,40		
Comercial i oci	2.319,00			1,00	2.319,00		
Hoteler	3.600,00			1,00	3.600,00		
Total	25.928,00				22.724,40	12.964,00	1,753
Total homogeneïtzat							

Planejament proposat

Ús	Sostre (m2)	Superf./hab. (m2st/h.)	Densitat habitatges	Coef. Homog.	Aprofitament (m2st)	Sup. àmbit (m2s)	Aprof. mig (m2st/m2s)
Habitatge lliure	11.662,00	77,75	150	1,10	12.828,20		
Habitatge protegit	7.732,00	77,32	100	0,60	4.639,20		
Comercial i oci	1.138,00			1,00	1.138,00		
Hoteler	5.396,00			1,00	5.396,00		
Total	25.928,00				24.001,40	12.964,00	1,851
Total homogeneïtzat							

Increment d'aprofitament = $(1,851 \text{ m2st/m2s} - 1,753 \text{ m2st/m2s}) \times 12.964,00 \text{ m2s} = 1.270,47 \text{ m2st}$

3. Càlcul del valor substitutori.

El valor substitutori serà el resultat del producte de la superfície de sòl per l'aprofitament mig de l'àmbit d'actuació pel rendiment atribuït a l'ús majoritari d'aquest àmbit.

Superfície a valorar = 400,00 m²s

Aprofitament mig de l'àmbit = 1,851 m²st/m²s

Rendiment = 1.271,00 €/m²st

El rendiment aplicat a l'ús residencial en habitatge lliure resulta de l'actualització del valor aprovat junt amb el document de planejament de l'any 2005:

VRS residencial = 1.135,00 €/m²st, actualitzat amb l'IPC (juny 2005-2008): $1.135 \times (1+12,10\%) = 1.271,00 \text{ €/m}^2\text{st}$.

Valor substitutori del sòl pendent de cessió = $400,00 \text{ m}^2\text{s} \times 1,851 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{s} \times 1.271,00 \text{ m}^2\text{st}$
= 941.048,0 €

Valor substitutori de la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament mig = $1.270,47 \text{ m}^2\text{st} \times 10\% \times 1.271,00 \text{ €/m}^2\text{st} = 161.476,74 \text{ €}$

Total valor substitutori = $941.048,00 \text{ €} + 161.476,74 \text{ €} = 1.102.524,74 \text{ €}$ (un milió cent dos mil cinc-cents vint-i-quatre euros amb setanta quatre cèntims)

4. Urbanització

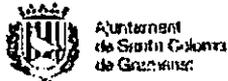
D'acord amb la legislació vigent en matèria urbanística, conjuntament amb la cessió a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, del sòl reservat pel planejament urbanístic a sistemes locals de titularitat pública, cal afegir-hi el cost de l'execució de la urbanització d'aquests sòls.

Establint el valor unitari d'urbanització de l'espai lliure en 200 €/m², representa un cost de $(400 \times 200) 80.000$ euros, que s'haurien d'afegir al total valor substitutori.

Total càrregues urbanístiques: $1.182.524,74 \text{ €}$ (un milió cent vuitanta-dos mil cinc-cents vint-i-quatre euros amb setanta quatre cèntims).

7664

081009



SC+

Àrea de Serveis Territorials

ASSUMPTE: ADJUDICACIÓ DEL PROJECTE D'EXECUCIÓ DEL NOU EDIFICI FONDO

7668

INFORME

Antecedents.

El Ple de l'Ajuntament en sessió extraordinària del dia 21 de maig de 2009 va aprovar el **Projecte d'Execució del Nou Edifici Fondo**, redactat per l'Equip d'Arquitectura Pich-Aguilera i signat per l'arquitecte Felipe Pich-Aguilera, amb un **Pressupost d'Execució per Contracte (PEC) de 13.834.772,75 €** (inclòs DG, BI i IVA). També es va aprovar el Plec de Clàusules Administratives i l'inici de licitació de la construcció del Nou Edifici Fondo.

Una vegada tancat el termini per a la presentació de pliques i obertes aquestes en mesa de contractació, s'han tramés a Serveis Territorials per elaborar el corresponent estudi de les propostes, segons els criteris establerts a la clàusula 15 del Plec de Clàusules Administratives en funció de la documentació presentada en el sobre núm. 2.

A continuació es desglossen les empreses que han presentat oferta per ordre d'obertura de pliques i s'exposen punt per punt els criteris de valoració, acompanyats de la puntuació de cadascun dels licitadors.

	EMPRESA	OFERTA ECONÒMICA (IVA INCLÒS) 13.834.772,75 €
1	UTE CRC OBRAS Y SERVICIOS - GRUPO ANFORA	11.445.507,66 €
2	EXCOVER	12.444.898,07 €
3	COPCISA	11.643.333,46 €
4	UTE BOSCH PASCUAL - FEU - GECOINSA	12.021.080,00 €
5	FORCIMSA	11.941.242,58 €
6	COTS I CLARET	12.276.097,58 €
7	UTE MENGUAL - IMASATEC	11.842.590,20 €
8	GEA 21	12.288.051,12 €
9	CORSAN CORVIAM	11.549.268,29 €
10	OHL (OBRASCON HUARTE LAIN)	12.846.800,18 €
11	G&O (GUINOVART & OSHSA)	11.761.858,07 €
12	SAN JOSE CONSTRUCTORA	11.759.516,03 €
13	FERROVIAL AGROMAN	10.095.635,36 €
14	BECSA	11.856.854,04 €

Àrea de Serveis Territorials

15	ACCIONA	11.666.864,16 €
16	DRAGADOS	10.698.728,57 €
17	SATHER CONSTRUCCIONS	11.759.756,84 €
18	CONSTR. RUBAU	11.412.668,28 €
19	SACYR, SAU	10.846.805,75 €
20	UTE COMSA - EMTE	11.880.939,05 €
21	UTE ALDESA - ACISA	10.793.889,69 €
22	FCC CONSTR.	11.834.265,00 €
23	HISPANICA CONSTRUCTORA	11.309.926,72 €
24	CONSTR. DECO	11.759.556,84 €
25	UTE ABANTIA CONTRATAS - ABANTIA INSTALACIONES	11.871.233,17 €
26	PROINOSA	11.467.524,00 €
27	COPISA CONSTR. PIRENAICA	12.434.391,55 €
28	PAI CONSTRUCCIONS	11.172.695,86 €
29	UTE URBAN-A (BENJUMEA) - INABENSA	11.732.614,68 €
30	VIAS I CONSTRUCCIONES	10.665.226,31 €

7669

1. BAIXA ECONÒMICA (màxim 39 punts)

Seguint la Clausula 15.1 Aquest criteri es valora fins a un màxim de 39 punts d'acord amb la fórmula següent:

$$PE_i = [100 - ((B_{max} - B_i) 10)] \times 0,39$$

On:

PE_i = Puntuació econòmica de l'oferta i en base 100

B_{max} = Baixa màxima respecte tipus de licitació (expressada en base 100)

B_i = Baixa de l'oferta "i" respecte tipus de licitació (expressada en base 100)

1.1. Consideració d'ofertes amb valors anormals o desproporcionats.

Segons s'especifica a la Clàusula 17.b es considerarà que l'oferta conté valors anormals o desproporcionats "quan l'adjudicació hagi de fer-se tenint en compte més d'un criteri d'adjudicació, sempre que el preu que ha estat ofert sigui inferior en un 10% a la mitja del total dels que han estat oferts".

En aquest cas la mitja de totes les ofertes menys un 10% ascendeix a la quantitat de 9.027.926,36 € (IVA exclòs), que correspon a una baixa del 25,89%. Per tant, aquelles ofertes amb baixes superiors es consideraran desproporcionades.

Àrea de Serveis Territorials

7620

Únicament l'oferta presentada per FERROVIAL AGROMAN està en aquesta situació amb una baixa sobre el preu de licitació de 27,03%.

En conseqüència es va demanar a la empresa en qüestió que procedís a la justificació de la Presumpció de Baixa anormal o desproporcionada. L'empresa va presentar un escrit en el qual ratificava la seva oferta en base a l'estalvi generat per la presència d'una Delegació de Catalunya que els permet compartir despeses generals amb d'altres obres, centralitzar certes activitats (gestió de compres, oficina tècnica i control administratiu) i reduir despeses en personal i equips de maquinària.

Es considera que aquesta justificació no és suficient per garantir la completa execució del projecte objecte de licitació complint estrictament totes les prescripcions que figuren en el mateix, donat que no especifica com podrà absorbir les fortes baixes en la majoria dels capítols del pressupost i tanmateix fer front a les millores ofertes sense que aquestes suposin cap increment del pressupost de l'obra.

Per tant no s'ha valorat aquesta empresa en cap dels apartats en considerar-se que la seva oferta econòmica presenta baixa desproporcionada no justificada.

1.2. Consideració de baixes lineals.

Segons s'especifica a la Clausula 15.1 referent als criteris de valoració de la Baixa Econòmica "No es valoraran les baixes no justificades (sense pressupost) i les baixes lineals sense justificar". Entenent que una baixa lineal denota per part de l'ofertant un insuficient aprofundiment en l'estudi del projecte valorat.

Per tant, un cop analitzats els pressupostos de cadascuna de les ofertes, en data 27/07/2009 es dona audiència a les següents empreses per tal que justifiquin les baixes lineals detectades en les seves ofertes:

1. FORCIMSA,
2. COTS i CLARET,
3. OHL,
4. G&O,
5. DRAGADOS,
6. SACYR SAU,
7. UTE EMTE-COMSA,
8. UTE ALDESA-AERONAVAL,
9. FCC CONSTRUCCIONES,
10. CONSTRUCCIONES PAI,
11. UTE BENJUMEA-INABENSA.

De les 11 empreses hi ha 3 que no han presentat cap justificació, per tant es considera que la seva oferta econòmica conté una baixa lineal sense justificar i no s'ha valorat. Es tracta de les empreses: OHL, UTE ALDESA-AERONAVAL i UTE BENJUMEA-INABENSA

En quant a les 8 empreses restants, s'ha examinat la documentació presentada i es considera que les baixes lineals no queden justificades en cap dels casos i per tant les seves ofertes no han estat valorades. Els motius s'exposen individualment a continuació:

1. FORCIMSA: Com a resposta al requeriment, aquesta empresa adjunta un pressupost, el desglossament del qual no es correspon amb l'oferta presentada, tot i que l'import final ofertat

Àrea de Serveis Territorials

7671

sí es el mateix. Es comprova que apareixen molts preus modificats i els imports dels capítols no es corresponen.

2. COTS i CLARET: Com a resposta al requeriment, aquesta empresa presenta un escrit on reconeixen la baixa lineal detectada i la seva justificació és que engloba l'import de les millores proposades (506.139,02 €).

D'una banda aquest argument no justifica que la baixa hagi de ser lineal. D'altra banda l'empresa reconeix que l'import que està ofertant no es correspon amb l'execució de l'edifici perquè s'ha repercutit l'import de les millores.

3. G&O: Com a resposta al requeriment, aquesta empresa presenta un escrit on reconeixen no haver interpretat correctament el Plec de Clàusules i sol·liciten que sigui admesa la seva oferta. Argumenten que els preus ofertats son proporcionats als actuals de mercat, però no justifiquen la seva linealitat.
4. DRAGADOS: Com a resposta al requeriment, aquesta empresa presenta documentació on argumenten que l'oferta econòmica està confeccionada seguint una rigorosa metodologia interna (la qual exposen) i que ha estat presentada en el format i condicions que exigia el Plec de Condicions.

En primer lloc exposen el procediment seguit per elaborar l'oferta, en base a la petició d'ofertes a diferents industrials i adjunten el pressupost que l'empresa havia elaborat previ a l'oferta. No obstant, per a la presentació de l'oferta van optar per aplicar una baixa promig sobre el pressupost de licitació (baixa lineal) basant-se en l'experiència amb d'altres administracions i en la metodologia pròpia del programa TCQ. També adjunten plecs de clàusules d'altres administracions que sí permeten baixes lineals.

Es comprova que el desglossament per capítols del pressupost adjunt al document d'aclariments no es correspon amb el desglossament presentat a l'oferta. El primer no presenta baixes lineals i el segon sí. En conseqüència no queda justificada la presentació d'un pressupost amb baixa lineal, més encara si el pressupost base no contenia baixa lineal.

5. SACYR, SAU: Com a resposta al requeriment, aquesta empresa presenta documentació on argumenten que la seva oferta no és temerària i està ajustada a preus de mercat, basant-se en que el seu preu s'apropa a les quatre ofertes més baixes (cap d'elles temerària segons el plec). Reconeixen que l'oferta presenta baixa lineal i no haver interpretat correctament el plec de clàusules.

Argumenten que l'oferta s'ha elaborat a partir d'un Pressupost Base al qual se li ha repercutit l'import de les millores i que ha estat a l'aplicar la repercussió de les millores quan han optat per fer una oferta amb baixa lineal.

D'una banda la seva argumentació demostra que la baixa lineal ha estat conscient i com a conseqüència d'una incorrecta interpretació del plec. D'altra banda l'empresa reconeix que l'import que està ofertant no es correspon amb l'execució de l'edifici perquè s'ha repercutit l'import de les millores.

6. UTE COMSA -EMTE: Com a resposta al requeriment, aquesta empresa presenta un escrit argumentant que la baixa lineal de l'oferta es conseqüència d'un error informàtic, el qual consideren corregit presentant un pressupost en el qual es modifiquen preus i per tant el desglossament dels capítols, respecte l'oferta original.
7. FCC: Com a resposta al requeriment, aquesta empresa presenta documentació on reconeixen un error d'interpretació del Plec de Clàusules i adjunten un pressupost sense baixa lineal, el desglossament del qual no coincideix amb l'oferta. No hi ha cap justificació al respecte.
8. CONSTRUCCIONES PAI: Com a resposta al requeriment, aquesta empresa presenta un escrit on expliquen que el Pressupost de l'obra té repercutit l'import de les millores i en comptes de modificar els preus un per un, es va optar per aplicar una baixa lineal.

Àrea de Serveis Territorials

1.3. Baixa no justificada.

El plec de clàusules administratives particulars preveu que no es valoraran aquelles baixes no justificades. És evident que en tot procés de licitació, l'administració contractant ha de vetllar pel compliment de l'objecte del contracte en totes les seves parts, atenint-se específicament a tots els aspectes recollits al projecte aprovat objecte de licitació, d'acord amb el preu que ofertí cada licitador.

Per aquest motiu, s'ha realitzat un anàlisi de la viabilitat de les ofertes presentades en aquells casos en que conflueixen baixes considerables sobre el preu de licitació amb uns elevats imports econòmics destinats a Millores (veure apartat 2), a fi i efecte de confirmar que no hi ha baixes no justificades.

Igualment, s'ha de tenir en compte que la Clàusula 15.2 del Plec especificava que "en cap cas les millores ofertades pel licitador suposaran un sobrecost per a l'Ajuntament" i, per tant, l'import de les millores no ha d'estar inclòs al pressupost de l'oferta.

L'anàlisi realitzat ha consistit en examinar el pressupost i comprovar les baixes proposades. A més a més s'ha tingut en compte quin percentatge de Despeses Generals (13%) i Benefici Industrial (6%) queda lliure per l'ofertant, un cop deduït l'import que aquest destinarà a les millores.

Seguint aquest raonament, s'ha arribat a la conclusió que algunes empreses obtenen un marge net inferior al 6% (quan hauria de ser del 19%), donat que preveuen unes baixes molt elevades en les seves partides o bé ofereixen una elevada quantitat econòmica per a les Millores. Per tant, en data 27/07/2009 es dona audiència a les següents empreses per tal que justifiquin la viabilitat de la seva oferta, donat que no donaven suficients garanties d'execució.

1. G&O,
2. SACYR SAU,
3. COPISA CONSTRUCTORA PIRENAICA,
4. CONSTRUCCIONES PAI,
5. VIAS Y CONSTRUCCIONES,

Tot i que tres de les empreses requerides també ho han estat per a justificar l'apartat anterior (Baixa Lineal) es va considerar necessari demanar justificació afegida també sobre aquest punt.

S'ha examinat la documentació presentada per les 5 empreses i a continuació s'exposen els motius pels quals no s'ha valorat la seva oferta econòmica.

1. G&O: Aquesta empresa presenta un escrit on figura el següent paràgraf:

"El nostre estudi econòmic de la totalitat inclou en els preus d'execució material un percentatge destinat a les millores ofertades..."

D'aquest escrit es dedueix que de l'import de l'oferta (10.139.532,82 € sense IVA) s'haurà doncs de deduir l'import de les millores (1.317.905,87 € sense IVA) per obtenir el cost real del projecte licitat.

D'una banda això implica que l'oferta presentada no correspon al cost real de l'edificació (donat que incompleix la prescripció del plec de que les millores no podran suposar cap sobrecost per a l'Ajuntament). D'altra banda si deduïm l'import corresponent a millores l'oferta real presentaria una baixa desproporcionada.

2. SACYR SAU: Aquesta empresa presenta documentació composta per un escrit justificatiu i un Pressupost, en el qual se separa el Pressupost Base de l'oferta (8.465.295,29 € sense IVA) i el cost de les Millores (885.399,32 € sense IVA).

De l'escrit i de la documentació annexa es desprèn que el cost de les millores s'ha repercutit sobre el cost de l'obra (9.350.694,61 €).

Àrea de Serveis Territorials

Per tant, igual que en el cas anterior això implica que l'oferta presentada no correspon al cost real de l'edificació (donat que incompleix la prescripció del plec de que les millores no podran suposar cap sobrecost per a l'Ajuntament). D'altra banda si deduïm l'import corresponent a millores l'oferta real presentaria una baixa desproporcionada.

7673

3. COPISA CONSTRUCTORA PIRENAICA: Aquesta empresa presenta un escrit en el qual declaren: *"Que l'oferta presentada per COPISA Constructora Pirinenca S.A., per les Obres del Projecte d'Execució del Nou Edifici del Mercat del Fondo per un import de 10.719.303,44 € (IVA exclòs) s'adequa i compleix amb la totalitat del contracte incloses les millores ofertades amb estricta subjecció a les qualitats del projecte i al termini d'execució del contracte".*

Aquesta declaració no justifica en cap cas la viabilitat econòmica de la seva oferta, donat que no es justifica la baixa amb l'import ofertat per a fer front al cost del projecte (10.719.303,44 € sense IVA) i de les millores (1.429.280,87 € sense IVA), amb la reducció del percentatge de BI+DG per sota del 6%. Per tant no hi ha cap garantia d'execució de l'obra d'acord amb el projecte i les qualitats requerides.

4. CONSTRUCCIONES PAI: Aquesta empresa presenta un escrit on expliquen que l'oferta ha estat confeccionada a partir d'una oferta base a la qual s'ha afegit el cost de les millores ofertades: *"...per a calcular el cost total de l'obra, s'havia de sumar el cost de les millores ofertades, que no tenen cobrament, al cost de les unitats de l'oferta base."*

"D'aquesta manera, el preu de cada partida tindria un doble component a nivell de PEM: Per una banda el cost d'estudi d'aquesta unitat concreta i per altre, la part proporcional del cost de les millores ofertades en funció del pes de cada unitat en el pressupost final."

"Així, l'import final de la nostra oferta es va calcular com a suma del PEM de l'Oferta Base, més el cost de les millores, afegint-se als mateixos en concepte de Despeses Generals d'empresa el 13% i en concepte de Benefici Industrial el 6%".

Per tant, igual que en els casos 1 i 2, això implica que l'oferta presentada (9.631.634,36 € sense IVA) no correspon al cost real de l'edificació, ja que inclou l'import de les millores (1.100.531,75 € sense IVA) el qual s'ha repercutit en els preus unitaris (incomplint la prescripció del plec de que les millores no podran suposar cap sobrecost per a l'Ajuntament). D'altra banda, si deduïm l'import corresponent a millores l'oferta real presentaria una baixa desproporcionada.

5. VIAS Y CONSTRUCCIONES:

Aquesta empresa presenta un escrit on declaren: *"... que VIAS Y CONSTRUCCIONES S.A., pot afrontar l'execució de les obres indicades amb plena responsabilitat sobre l'oferta realitzada, i amb la seguretat, qualitat i compliment dels terminis amb que aquesta empresa realitza tots els seus treballs de construcció."* Així mateix presenten altra documentació referent a les obres en marxa a Catalunya, situació financera de l'empresa, industrials i pressupostos de l'oferta i les millores.

De tota aquesta documentació s'entén que hi ha un compromís per part de l'empresa per assumir la construcció de l'edifici per l'import ofertat (9.194.160,61 € sense IVA) i la reducció del percentatge del 19% corresponent a Despeses Generals i Benefici Industrial un cop deduït l'import ofertat com a millores (1.127.743,25 € sense IVA).

Com a conseqüència, s'ha realitzat un estudi en profunditat del Pressupost d'Execució presentat en la seva oferta per tal de concloure si és possible l'execució pel preu ofertat i, en definitiva, si la baixa ofertada es troba justificada des d'un punt de vista d'execució del contracte d'acord amb el projecte i les qualitats aprovades. S'ha analitzat el pressupost capítol per capítol i partida per partida i s'han comprovat les baixes proposades a tots els preus unitaris. D'aquest estudi es desprèn el següent:

- Al capítol d'Enderrocs hi ha una reducció del 77,04% sobre el preu de licitació, amb la qual es considera inviable procedir a l'enderroc dels elements que s'especifiquen.

Àrea de Serveis Territorials

7674

- Al capítol de Fonaments es considera que la baixa és inviable (34,33%) sobretot als subcapítols de Pilonis (31,43%) i Pantalles (37,32%), que concentren la part bàsica de la fonamentació de l'edifici.
- Al capítol d'Estructura hi ha una baixa del 32,96 %, que afecta directament a les partides d'Estructura de formigó (34,43%) i Estructura metàl·lica (34%), les quals es consideren inviables per tal d'executar l'edifici objecte de licitació, donades les particularitats de certs elements estructurals i especialment en el cas de les encavallades metàl·liques. Es dedueix que per a l'elaboració dels preus unitaris no s'han tingut en compte les dificultats de logística associades a l'emplaçament en l'execució de certs elements estructurals.
- Al capítol de Cobertes es detecten alguns preus de partides significatives per ^{sota} ~~sota~~ del 30%, amb la qual cosa es posa en dubte el compliment de les prestacions, garanties i segells de qualitats exigits al projecte.
- Al capítol de Façanes la baixa principal es concentra a les partides d'Acleroid. Tenint en compte la complexitat de la façana es considera inviable executar-la pels preus ofertats.
- Als capítols d'Acabats les baixes ofertades no permeten complir amb les prestacions, qualitats i garanties exigides al projecte.
- Al capítol de Complements la baixa del 18,89% dificultarà aconseguir la qualitat i garanties de l'equipament exigint al projecte.
- Al capítol d'Instal·lacions es considera difícilment viable la baixa mitja del 20,34 %, sobretot tenint en compte que al anar vistes, les qualitats exigides en materials i execució son superiors.

Després d'aquest anàlisi exhaustiu s'arriba a la conclusió que, tot i no poder ser considerada com a baixa desproporcionada *strictu sensu* (la baixa ofertada és del 22,91% per sota del 25,89% que resulta de l'aplicació de la fórmula prevista al plec per a determinar les ofertes presumptament incurses en baixes desproporcionades), tècnicament és inviable l'execució del contracte amb els preus ofertats seguint totes les especificacions tècniques i constructives del projecte. També es considera que no s'ha tingut en compte en l'elaboració dels preus unitaris la complexitat dels elements constructius que conformen l'edifici, la seva ubicació i la difícil logística durant l'execució.

Per tot això es considera que l'oferta econòmica presentada per VIAS i CONSTRUCCIONES no s'ha de valorar, ja que es considera una baixa no justificada donat que conté nombroses i decisives baixes no justificades al seu pressupost.

1.4. Puntuació de les Ofertes

A continuació es desglossa la puntuació de les ofertes segons allò exposat als punts anteriors:

	EMPRESA	OFERTA ECONÒMICA (IVA EXCLÒS) 11.926.528,23 €	BAIXA (%)	PUNTAJACIÓ (39)
1	UTE CRC OBRAS Y SERVICIOS - GRUPO ANFORA	9.866.816,95	17,27%	35,18
2	EXCOVER	10.728.360,41	10,05%	7,01
3	COPCISA	10.037.356,43	15,84%	29,60
4	UTE BOSCH PASCUAL - FEU - GECOINSA	10.363.000,00	13,11%	18,95
5	FORCIMSA	10.294.174,64	13,69%	NO VALORAT
6	COTS I CLARET	10.582.842,74	11,27%	NO VALORAT

Àrea de Serveis Territorials

7675

7	UTE MENGUAL - IMASATEC	10.209.129,48	14,40%	23,98
8	GEA 21	10.593.147,52	11,18%	11,43
9	CORSAN CORVIAM	9.956.265,77	18,52%	32,25
10	OHL (OBRASCON HUARTE LAIN)	11.074.827,74	7,14%	NO VALORAT
	G&O (GUINOVRT & OSHSA)	10.139.532,82	14,98%	NO VALORAT
12	SAN JOSE CONSTRUCTORA	10.137.513,82	15,00%	26,33
13		8.703.133,93	27,03%	NO VALORAT
14	BECSA	10.221.425,90	14,30%	23,58
15	ACCIONA	10.057.641,52	15,67%	28,94
16	DRAGADOS	9.223.041,87	22,67%	NO VALORAT
17	SATHER CONSTRUCCIONS	10.137.721,41	15,00%	26,32
18	CONSTR. RUBAU	9.838.507,14	17,51%	36,10
	SACYR, SAU	9.350.694,61	21,60%	NO VALORAT
20	UTE COMSA - EMTE	10.242.188,84	14,12%	NO VALORAT
21	UTE ALDESA - ACISA	9.305.077,32	21,98%	NO VALORAT
22	FCC CONSTR.	10.201.952,59	14,46%	NO VALORAT
23	HISPANICA CONSTRUCTORA	9.749.936,83	18,25%	39,00
24	CONSTR. DECO	10.137.549,00	15,00%	26,32
25	UTE ABANTIA CONTRATAS - ABANTIA INSTALACIONES	10.233.821,70	14,19%	23,18
26	PROINOSA	9.885.796,55	17,11%	34,56
	COPISA CONSTR. PIRENAICA	10.719.303,06	10,12%	NO VALORAT
	PAI CONSTRUCCIONS	9.631.634,36	19,24%	NO VALORAT
29	UTE URBAN-A (BENJUMEA) - INABENSA	10.114.323,00	15,19%	NO VALORAT
	VIAS I CONSTRUCCIONES	9.194.160,61	22,91%	NO VALORAT

Empreses que han presentat oferta desproporcionada

Empreses que han presentat baixa lineal sense justificar

Empreses amb baixes no justificades

Àrea de Serveis Territorials

7676

2. LLISTAT DE MILLORES (màxim 36 punts)

S'ha realitzat la valoració seguint les especificacions de la Clàusula 15.2 i segons el desglossament que apareix a l'Annex 3 del Plec de Clàusules, quedant la puntuació desglossada de la següent manera:

	EMPRESA	IMPORT DESTINAT A MILLORES (IVA EXCLÒS)	EXECUCIÓ PASSAREL·LA (12 PUNTS)	TRASLLAT CENTRE TRANSFORMACIÓ (12 PUNTS)	RESTA DE MILLORES (12 PUNTS)	TOTAL PUNTUACIÓ (39 PUNTS)
1	UTE CRC OBRAS Y SERVICIOS - GRUPO ANFORA	741.505,87 €	12,00	12,00	10,50	34,50
2	EXCOVER	699.650,00 €	12,00	12,00	6,26	30,26
3	COPCISA	568.353,61 €	12,00	12,00	3,33	27,33
4	UTE BOSCH PASCUAL - FEU - GECOINSA	863.811,59 €	12,00	12,00	10,00	34,00
5	FORCIMSA	670.115,07 €	12,00	12,00	5,78	29,78
6	COTS I CLARET	506.139,02 €	12,00	12,00	0,93	24,93
7	UTE MENGUAL - IMASATEC	476.905,87 €	12,00	12,00	0,00	24,00
8	GEA 21	856.971,37 €	12,00	12,00	7,50	31,50
9	CORSAN CORVIAM	773.218,12 €	12,00	12,00	7,27	31,27
10	OHL (OBRASCON HUARTE LAIN)	758.752,27 €	12,00	12,00	7,00	31,00
11	G&O (GUINOVART & OSHA)	1.317.905,87 €	12,00	12,00	8,75	32,75
12	SAN JOSE CONSTRUCTORA	801.806,42 €	12,00	12,00	7,75	31,75
13	FERROVIAL AGROMAN	464.905,50 €	---	---	---	NO VALORAT
14	BECSA	623.867,82 €	12,00	12,00	4,12	28,12
15	ACCIONA	598.187,14 €	10,56	12,00	4,35	26,91
16	DRAGADOS	478.829,98 €	12,00	12,00	0,25	24,25
17	SATHER CONSTRUCCIONS	628.905,87 €	12,00	12,00	3,75	27,75
18	CONSTR. RUBAU	508.895,88 €	12,00	12,00	0,75	24,75
19	SACYR, SAU	885.363,62 €	12,00	12,00	7,50	31,50
20	UTE COMSA - EMTE	597.905,87 €	12,00	12,00	3,47	27,47
21	UTE ALDESA - ACISA	614.563,80 €	12,00	12,00	2,82	26,82

Àrea de Serveis Territorials

7677

22	FCC CONSTR.	583.543,83 €	12,00	12,00	3,35	27,35
23	HISPANICA CONSTRUCTORA	715.572,00 €	12,00	12,00	6,16	30,16
24	CONSTR. DECO	498.155,87 €	12,00	12,00	0,73	24,73
25	UTE ABANTIA CONTRATAS - ABANTIA INSTALACIONES	659.905,87 €	12,00	12,00	5,02	29,02
26	PROINOSA	601.936,97 €	12,00	12,00	3,82	27,82
27	COPISA CONSTR. PIRENAICA	1.429.280,87 €	12,00	12,00	7,50	31,50
28	PAI CONSTRUCCIONS	1.100.531,75 €	12,00	12,00	9,75	33,75
29	UTE URBAN-A (BENJUMEA) - INABENSA	657.405,87 €	12,00	12,00	4,96	28,96
30	VIAS I CONSTRUCCIONES	1.127.743,25 €	12,00	12,00	9,50	33,50

3. PROPOSTA PLA DE MANTENIMENT (màxim 8 punts)

S'ha realitzat la valoració seguint les especificacions de la Clàusula 15.3 i en funció de la documentació presentada pels licitadors, quedant la puntuació desglossada de la següent manera:

	EMPRESA	PUNTUACIÓ (8)
1	UTE CRC OBRAS Y SERVICIOS - GRUPO ANFORA	4,00
2	EXCOVER	2,25
3	COPCISA	2,00
4	UTE BOSCH PASCUAL - FEU - GECOINSA	2,00
5	FORCIMSA	2,25
6	COTS I CLARET	2,00
7	UTE MENGUAL - IMASATEC	0,00
8	GEA 21	5,00
9	CORSAN CORVIAM	2,00
10	OHL (OBRASCON HUARTE LAIN)	2,75
11	G&O (GUINOVART & OSHSA)	2,00
12	SAN JOSE CONSTRUCTORA	1,00



Àrea de Serveis Territorials

7678

13	FERROVIAL AGROMAN	NO VALORAT
14	BECSA	2,25
15	ACCIONA	3,00
16	DRAGADOS	3,25
17	SATHER CONSTRUCCIONS	1,00
18	CONSTR. RUBAU	4,00
19	SACYR, SAU	5,50
20	UTE COMSA - EMTE	3,00
21	UTE ALDESA - ACISA	4,00
22	FCC CONSTR.	3,50
23	HISPANICA CONSTRUCTORA	3,50
24	CONSTR. DECO	2,00
25	UTE ABANTIA CONTRATAS - ABANTIA INSTALACIONES	2,50
26	PROINOSA	2,75
27	COPIA CONSTR. PIRENAICA	2,75
28	PAI CONSTRUCCIONS	3,50
29	UTE URBAN-A (BENJUMEA) - INABENSA	5,00
30	VIAS I CONSTRUCCIONES	2,50

4. MILLORA EN EL TERMINI D'EXECUCIÓ (màxim 6 punts)

S'ha realitzat la valoració seguint les especificacions de la Clàusula 15.4, atorgant 1,5 punts per cada mes de millora respecte el termini fixat a la Clàusula 6 del Plec de Clàusules Administratives (2 anys), quedant la puntuació desglossada de la següent manera:

	EMPRESA	TERMINI D'EXECUCIÓ OFERTAT	PUNTUACIÓ (6)
1	UTE CRC OBRAS Y SERVICIOS - GRUPO ANFORA	20 mesos	6,00
2	EXCOVER	24 mesos	0,00
3	COPCISA	20 mesos	6,00

Àrea de Serveis Territorials

2679

4	UTE BOSCH PASCUAL - FEU - GECOINSA	20 mesos	6,00
5	FORCIMSA	20 mesos	6,00
6	COTS I CLARET	20 mesos	6,00
7	UTE MENGUAL - IMASATEC	20 mesos	6,00
8	GEA 21	20 mesos	6,00
9	CORSAN CORVIAM	20 mesos	6,00
10	OHL (OBRASCON HUARTE LAIN)	20 mesos	6,00
11	G&O (GUINOVART & OSHSA)	20 mesos	6,00
12	SAN JOSE CONSTRUCTORA	20 mesos	6,00
13	FERROVIAL AGROMAN	20 mesos	NO VALORAT
14	BECSA	20 mesos	6,00
15	ACCIONA	20 mesos	6,00
16	DRAGADOS	20 mesos	6,00
17	SATHER CONSTRUCCIONS	20 mesos	6,00
18	CONSTR. RUBAU	20 mesos	6,00
19	SACYR, SAU	20 mesos	6,00
20	UTE COMSA - EMTE	20 mesos	6,00
21	UTE ALDESA - ACISA	20 mesos	6,00
22	FCC CONSTR.	20 mesos	6,00
23	HISPANICA CONSTRUCTORA	20 mesos	6,00
24	CONSTR. DECO	20 mesos	6,00
25	UTE ABANTIA CONTRATAS - ABANTIA INSTALACIONES	20 mesos	6,00
26	PROINOSA	20 mesos	6,00
27	COPIA CONSTR. PIRENAICA	20 mesos	6,00
28	PAI CONSTRUCCIONS	20 mesos	6,00
29	UTE URBAN-A (BENJUMEA) - INABENSA	20 mesos	6,00
30	VIAS I CONSTRUCCIONES	20 mesos	6,00

Àrea de Serveis Territorials

5. AMPLIACIÓ DEL TERMINI DE GARANTIA (màxim 6 punts)

S'ha realitzat la valoració seguint les especificacions de la Clàusula 15.5, atorgant 1,5 punts per cada semestre d'ampliació sobre el termini fixat mínim d'un any, quedant la puntuació desglossada de la següent manera:

	EMPRESA	TERMINI D'EXECUCIÓ OFERTAT	PUNTUACIÓ (6)
1	UTE CRC OBRAS Y SERVICIOS - GRUPO ANFORA	4 semestres	6,00
2	EXCOVER	4 semestres	6,00
3	COPCISA	4 semestres	6,00
4	UTE BOSCH PASCUAL - FEU - GECOINSA	4 semestres	6,00
5	FORCIMSA	2 semestres	3,00
6	COTS I CLARET	4 semestres	6,00
7	UTE MENGUAL - IMASATEC	8 semestres	6,00
8	GEA 21	4 semestres	6,00
9	CORSAN CORVIAM	4 semestres	6,00
10	OHL (OBRASCON HUARTE LAIN)	4 semestres	6,00
11	G&O (GUINOVRT & OSHSA)	2 semestres	3,00
12	SAN JOSE CONSTRUCTORA	4 semestres	6,00
13	FERROVIAL AGROMAN	4 semestres	NO VALORAT
14	BECSA	4 semestres	6,00
15	ACCIONA	4 semestres	6,00
16	DRAGADOS	4 semestres	6,00
17	SATHER CONSTRUCCIONS	4 semestres	6,00
18	CONSTR. RUBAU	4 semestres	6,00
19	SACYR, SAU	4 semestres	6,00
20	UTE COMSA - EMTE	4 semestres	6,00
21	UTE ALDESA - ACISA	4 semestres	6,00
22	FCC CONSTR.	4 semestres	6,00

7680

Àrea de Serveis Territorials

23	HISPANICA CONSTRUCTORA	2 semestres	3,00
24	CONSTR. DECO	4 semestres	6,00
25	UTE ABANTIA CONTRATAS - ABANTIA INSTALACIONES	4 semestres	6,00
26	PROINOSA	4 semestres	6,00
27	COPISA CONSTR. PIRENAICA	4 semestres	6,00
28	PAI CONSTRUCCIONS	4 semestres	6,00
29	UTE URBAN-A (BENJUMEA) - INABENSA	4 semestres	6,00
30	VIAS I CONSTRUCCIONES	4 semestres	6,00

7681

6. EQUIP TÈCNIC ADSCRIT A L'OBRA, ORGANITZACIÓ I METODOLOGIA (màxim 5 punts)

S'ha realitzat la valoració seguint les especificacions de la Clàusula 15.6, i en funció de la documentació presentada pels licitadors, quedant la puntuació desglossada de la següent manera:

	EMPRESA	PUNTUACIÓ (5)
1	UTE CRC OBRAS Y SERVICIOS - GRUPO ANFORA	3,85
2	EXCOVER	3,70
3	COPCISA	3,40
4	UTE BOSCH PASCUAL - FEU - GECOINSA	3,90
5	FORCIMSA	3,10
6	COTS I CLARET	3,35
7	UTE MENGUAL - IMASATEC	2,40
8	GEA 21	3,10
9	CORSAN CORVIAM	3,10
10	OHL (OBRASCON HUARTE LAIN)	3,80
11	G&O (GUINOVART & OSHSA)	3,90
12	SAN JOSE CONSTRUCTORA	2,80
13	FERROVIAL AGROMAN	4,20
14	BECSA	3,35

Àrea de Serveis Territorials

15	ACCIONA	3,10
16	DRAGADOS	4,50
17	SATHER CONSTRUCCIONS	2,90
18	CONSTR. RUBAU	3,65
19	SACYR, SAU	3,20
20	UTE COMSA - EMTE	3,40
21	UTE ALDESA - ACISA	3,40
22	FCC CONSTR.	4,20
23	HISPANICA CONSTRUCTORA	3,05
24	CONSTR. DECO	3,05
25	UTE ABANTIA CONTRATAS - ABANTIA INSTALACIONES	2,60
26	PROINOSA	3,10
27	COPISA CONSTR. PIRENAICA	2,50
28	PAI CONSTRUCCIONS	4,00
29	UTE URBAN-A (BENJUMEA) - INABENSA	4,75
30	VIAS I CONSTRUCCIONES	3,25

7692

CONSIDERACIONS FINALS

Un cop elaborat el quadre resum que figura al final del present informe s'ha realitzat un estudi exhaustiu del pressupost corresponent a les 5 ofertes amb puntuació més alta, per tal de comprovar la viabilitat de les mateixes:

1. UTE CRC – GRUPO ÁNFORA
2. HISPÁNICA CONSTRUCTORA
3. CORSAN CORVIAM
4. CONSTRUCCIONES RUBAU
5. PROINOSA

Respecte l'empresa amb major puntuació es pot concloure que la baixa de l'oferta està repartida raonablement, sense entrar en baixes lineals. S'observa que les baixes més reduïdes apareixen als capítols de façanes i acabats, responent així a les particularitats del projecte en els seus elements específics de materials i solucions de façana. Molts preus s'aproximen als preus previstos en projecte.

Àrea de Serveis Territorials

7687

CONCLUSIONS

L'empresa que ha obtingut major puntuació segons el quadre resum que figura al final del present informe i d'acord amb el Plec de Clàusules Administratives particulars és la UTE CRC OBRAS Y SERVICIOS – GRUPO ANFORA, amb 89,53 punts d'un total de 100. A més, tal i com s'explica en l'apartat anterior, s'ha comprovat la viabilitat tècnica i econòmica de l'oferta presentada.

Per tot això, proposem l'adjudicació de les obres del Nou Edifici Fondo a la UTE CRC OBRAS Y SERVICIOS – GRUPO ANFORA, per l'import ofertat de 11.445.507,66 € de pressupost total de contracte (IVA inclòs), que representa una baixa del 17,27 % respecte el Pressupost de Licitació. L'oferta contempla un import afegit destinat a Millores de 860.146,81 € (IVA inclòs), així com un termini d'execució d'obres de 20 mesos i un termini total de garantia de 3 anys.

Santa Coloma de Gramenet, 13 d'octubre de 2009

Joan Manel Gonzalez Duran

Arquitecte Municipal

Vist i plau Gemma Fernández Torrijos

Vist i plau Lluís Falcon i Gonzalvo

Directora de Serveis Territorials

Director Gerent de Projectes d'Alcaldia

Àrea de Serveis Territorials

FORNIDOR	EMPRESA	PRESTIPORT OPORTUNITAT (INCLÒS)	PRESTIPORT DE CONTRACTE (EXCLÒS)	SADA (%)	IMPACTE MILIÒNÀRIA EXCLÒS	Ampliació termini de garantia	Temps d'execució	Data d'execució	Lloc de millora d'equips antics 2	Proposta de millora d'equips antics 2	Millora del nivell d'execució	Ampliació del termini de garantia	Estatut tècnic (segons el nivell de detall)	TOTAL punts
1	UTE CRE OBRAS Y SERVICIOS - GRUPO ANFORA	11.445.507,65 €	9.806.515,95 €	17,27%	741.505,87 €	4 setmanes	20 mesos	35,18	34,50	4,00	6,00	6,00	6 punts	3,85
2	HISPANICA CONSTRUCTORA	11.309.806,72 €	8.749.506,83 €	18,25%	715.572,00 €	2 setmanes	20 mesos	38,00	30,16	3,50	6,00	3,00	6 punts	3,05
3	COSEMAN CORVAU	11.549.268,29 €	9.696.265,77 €	18,52%	772.218,12 €	4 setmanes	20 mesos	32,25	31,27	2,00	6,00	6,00	6 punts	3,10
4	CONSTR. RUBAU	11.412.669,28 €	9.830.507,14 €	17,51%	508.695,88 €	4 setmanes	20 mesos	34,10	24,75	4,00	6,00	6,00	6 punts	3,85
5	PRINOSA	11.467.524,00 €	9.685.796,55 €	17,11%	601.638,97 €	4 setmanes	20 mesos	34,55	27,82	2,75	6,00	6,00	6 punts	3,10
6	CORPORA	11.643.333,48 €	10.037.358,43 €	15,84%	568.533,61 €	4 setmanes	20 mesos	29,80	27,33	2,00	6,00	6,00	6 punts	3,40
7	ACCIONA	11.669.884,18 €	10.057.841,52 €	15,67%	598.187,14 €	4 setmanes	20 mesos	28,94	28,91	3,00	6,00	6,00	6 punts	3,10
8	SAN JOSE CONSTRUCTORA	11.750.518,03 €	10.137.513,82 €	15,00%	801.804,43 €	4 setmanes	20 mesos	26,33	31,75	1,00	6,00	6,00	6 punts	2,80
9	UTE BOSCH PAUCUAL - FRED. SECORSA	12.071.080,00 €	10.363.000,00 €	13,11%	663.511,59 €	4 setmanes	20 mesos	19,85	34,00	2,00	6,00	6,00	6 punts	3,90
10	CONSTRUCCIONS UAS	11.750.758,84 €	10.197.721,41 €	15,00%	628.905,87 €	4 setmanes	20 mesos	26,32	27,75	1,00	6,00	6,00	6 punts	2,80
11	BECSA UTE ABANTIA CONTRATS - AMANITA INSTAL·LACIONES	11.858.654,04 €	10.221.428,90 €	14,30%	623.887,82 €	4 setmanes	20 mesos	23,58	28,12	2,25	6,00	6,00	6 punts	3,35
12	CONSTR. DECO	11.871.233,17 €	10.233.921,70 €	14,19%	658.903,87 €	4 setmanes	20 mesos	23,10	29,02	2,50	6,00	6,00	6 punts	2,80
13	UTE MENGUAL - IMASATEC	11.730.558,84 €	10.137.548,00 €	13,00%	698.155,87 €	4 setmanes	20 mesos	28,32	24,73	2,00	6,00	6,00	6 punts	3,05
14	PAU CONSTRUCCIONS UAS	12.208.951,12 €	10.583.147,53 €	11,18%	658.971,37 €	8 setmanes	20 mesos	11,43	31,90	5,00	6,00	6,00	6 punts	3,10
15	CONSTRUCCIONES UAS	11.842.890,20 €	10.209.129,48 €	14,50%	478.905,87 €	4 setmanes	20 mesos	23,88	24,00	3,50	6,00	6,00	6 punts	2,40
16	CONSTRUCCIONES UAS	10.848.806,75 €	9.831.834,38 €	19,24%	1.102.531,75 €	4 setmanes	20 mesos	NO VALORAT	33,75	3,50	6,00	6,00	6 punts	4,00
17	CONSTRUCCIONES UAS	10.665.226,31 €	9.194.160,61 €	22,31%	1.127.743,25 €	4 setmanes	20 mesos	NO VALORAT	31,50	5,50	6,00	6,00	6 punts	3,20
18	CONSTRUCCIONES UAS	11.732.614,88 €	10.114.323,00 €	15,19%	657.405,87 €	4 setmanes	20 mesos	NO VALORAT	28,96	5,00	6,00	6,00	6 punts	4,75
19	CONSTRUCCIONES UAS	12.848.800,18 €	11.074.827,74 €	7,14%	758.752,27 €	4 setmanes	20 mesos	NO VALORAT	31,00	2,75	6,00	6,00	6 punts	3,60
20	CONSTRUCCIONES UAS	12.444.898,07 €	10.728.369,41 €	10,05%	699.850,00 €	4 setmanes	24 mesos	7,01	30,26	2,25	6,00	6,00	6 punts	3,70
21	CONSTRUCCIONES UAS	12.434.391,55 €	10.719.303,08 €	10,12%	1.429.280,87 €	4 setmanes	20 mesos	NO VALORAT	31,50	2,75	6,00	6,00	6 punts	2,50
22	CONSTRUCCIONES UAS	11.791.658,07 €	10.138.532,82 €	14,89%	1.317.905,87 €	2 setmanes	20 mesos	NO VALORAT	32,75	2,00	6,00	3,00	6 punts	3,90
23	CONSTRUCCIONES UAS	11.834.265,00 €	10.201.952,99 €	14,48%	583.543,83 €	4 setmanes	20 mesos	NO VALORAT	27,35	3,50	6,00	6,00	6 punts	4,20
24	CONSTRUCCIONES UAS	10.753.889,89 €	9.305.077,32 €	21,98%	614.560,80 €	4 setmanes	20 mesos	NO VALORAT	26,82	4,00	6,00	6,00	6 punts	3,40
25	CONSTRUCCIONES UAS	11.890.839,05 €	10.242.189,84 €	14,12%	602.935,87 €	4 setmanes	20 mesos	NO VALORAT	27,47	3,00	6,00	6,00	6 punts	3,40
26	CONSTRUCCIONES UAS	11.941.242,58 €	10.294.174,04 €	13,68%	670.115,07 €	2 setmanes	20 mesos	NO VALORAT	29,78	2,25	6,00	6,00	6 punts	3,10
27	CONSTRUCCIONES UAS	10.698.778,57 €	9.223.041,87 €	22,67%	478.629,88 €	4 setmanes	20 mesos	NO VALORAT	24,25	3,25	6,00	6,00	6 punts	4,50
28	CONSTRUCCIONES UAS	12.278.037,58 €	10.562.842,74 €	11,27%	504.139,03 €	4 setmanes	20 mesos	NO VALORAT	24,83	2,00	6,00	6,00	6 punts	3,35
29	CONSTRUCCIONES UAS	10.056.655,36 €	8.703.133,83 €	27,03%	464.905,50 €	4 setmanes	20 mesos	NO VALORAT	NO VALORAT	NO VALORAT	NO VALORAT	NO VALORAT	NO VALORAT	NO VALORAT
30	CONSTRUCCIONES UAS	10.056.655,36 €	8.703.133,83 €	27,03%	464.905,50 €	4 setmanes	20 mesos	NO VALORAT	NO VALORAT	NO VALORAT	NO VALORAT	NO VALORAT	NO VALORAT	NO VALORAT

7584

**Àrea de Serveis Interns i Promoció Econòmica
Mesa de Contractació**

**ACTA NÚM. 68/09 DE LA MESA DE CONTRACTACIÓ DE L'AJUNTAMENT DE
SANTA COLOMA DE GRAMENET**

Núm.: 68/09

Sessió: 13 d'octubre de 2009

Horari: De 12.10 a 12.45 h.

Lloc: Sala de Govern

Membres:

President:

- Sr. Joan Carles Mas Bassa

Vicepresidenta:

- Sra. Carmen Moraira Reina

Vocals:

- Sr. Manuel Dobarco Touriño
- Sra. Josefa Sánchez Martín, en substitució de la Sra. Dolores Gómez Fernández
- Sra. M^a Carmen Saez Belver
- Sr. Manel Olivés Juanola
- Sra. Juana Ricardo Hoyos, en substitució del Sr. Fco. Javier Ezquiaga Terrazas
- Sra. Maite Carol Sanjurjo
- Sr. Diego Castejón Chico de Guzmán
- Sra. M^a Féliz Alonso Cobo, en substitució de la Sra. Carmen Mestres Barberà

Secretària:

- Sra. Pilar Martín Ramírez

Altres assistents:

- Sr. Lluís Falcón
- Sra. Montserrat Llobet
- Sr. Joan Manel González

ORDRE DEL DIA

ÚNIC.- ADJUDICACIÓ DE LA LICITACIÓ DE LA LICITACIÓ RELATIVA AL CONTRACTE D'OBRES PER AL PROJECTE D'EXECUCIÓ DEL NOU EDIFICI DEL MERCAT DEL FONDO.

DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ

ÚNIC.- ADJUDICACIÓ DE LA LICITACIÓ RELATIVA AL CONTRACTE D'OBRES PER AL PROJECTE D'EXECUCIÓ DEL NOU EDIFICI DEL MERCAT DEL FONDO.

En primer lloc, la Secretària de la Mesa de Contractació explica als assistents que un cop comprovades les ofertes econòmiques presentades per totes les empreses licitadores es va observar que l'empresa

7686

FERROVIAL AGROMAN, SA podia incorrer en baixa desproporcionada o anormal de conformitat amb el criteri establert al Plec de clàusules administratives particulars, per la qual cosa, de conformitat amb l'article 136.3 de la LCSP se'ls va requerir per què justificassin la valoració de la seva oferta. L'esmentada empresa va presentar un escrit, amb data d'entrada en el Registre de 16 de juliol de 2009, justificant la seva oferta, el qual es va enviar al Servei tècnic corresponent per a la seva valoració.

Segons costa a l'informe tècnic presentat i com explica el Sr. Joan Manel González, la baixa presentada no queda suficientment justificada. Per la qual cosa, la Mesa de Contractació proposa a l'òrgan de contractació el seu rebuig.

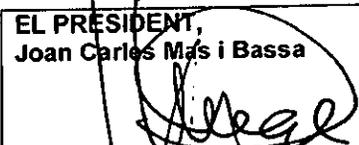
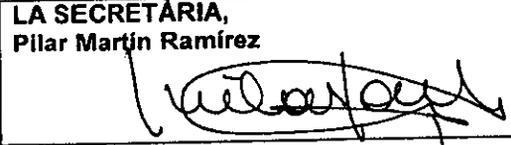
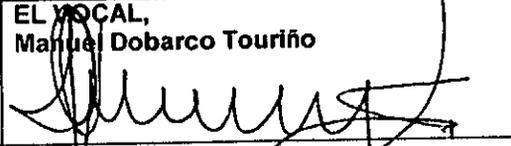
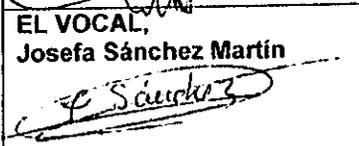
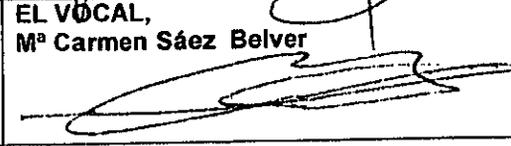
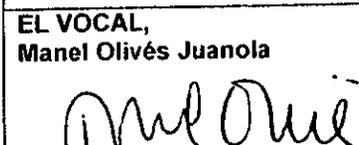
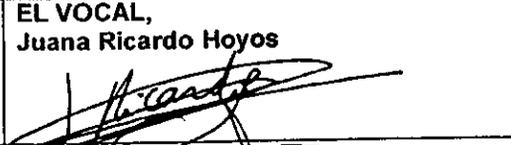
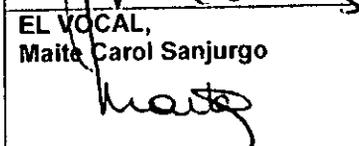
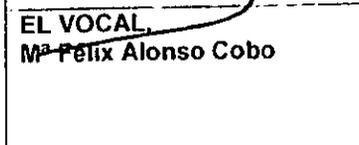
A continuació el Sr. Joan Manel González explica el corresponent informe tècnic.

La Mesa de Contractació acorda, per unanimitat, l'adopció dels acords següents:

Primer.- Proposar a l'òrgan de contractació corresponent el rebuig de la proposició presentada per l'empresa FERROVIAL AGROMAN, SA per considerar que no ha estat justificada la seva baixa anormal o desproporcionada.

Segon.- Proposar a l'òrgan de contractació corresponent, l'adjudicació provisional del contracte d'obres relatiu al projecte d'execució del nou edifici del Mercat del Fondo, a l'empresa UTE CRC OBRAS Y SERVICIOS, SL - GRUPO ANFORA HOSPITALET, SAU en base a l'informe tècnic esmentat.

La Presidència aixeca la sessió, de la qual s'estén aquesta acta. **EN DONO FE.**

EL PRESIDENT, Joan Carles Mas i Bassa 	LA SECRETARIA, Pilar Martín Ramírez 
LA VICEPRESIDENTA, Carmen Moraira Reina 	EL VOCAL, Manuel Dobarco Touriño 
EL VOCAL, Josefa Sánchez Martín 	EL VOCAL, M ^a Carmen Sáez Belver 
EL VOCAL, Manel Olivés Juanola 	EL VOCAL, Juana Ricardo Hoyos 
EL VOCAL, Maite Carol Sanjurjo 	EL VOCAL, Diego Gastejón Chico de Guzmán
EL VOCAL, M ^a Félix Alonso Cobo 	

7687

FRANCISCO JAVIER EZQUIAGA TERRAZAS, Secretari General de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet,

CERTIFICO: Que en l'esborrany de l'acta de la sessió ordinària del Ple de l'Ajuntament del dia 26 d'octubre de 2009, consta l'acord següent:

2 - SECRETARIA GENERAL - Ratificar i/o donar compte de diversos acords i decrets d'alcaldia.

2.9 - Tinència d'alcaldia de l'àrea de Serveis Territorials; tinència d'alcaldia d'Urbanisme i Espai Públic - Adjudicació provisional de les obres del nou edifici del mercat del Fondo.

El Ple de l'Ajuntament, de conformitat amb el dictamen de la Comissió Informativa Permanent, per unanimitat dels/de les 24 regidors/regidores assistents, acorda **ratificar** l'acord número 9, de la Junta de Govern Local del dia 13 d'octubre de 2009, que a la seva part dispositiva diu el següent:

"Primer - Declarar vàlids els actes licitatoris efectuats per la mesa de contractació i, en conseqüència, No procedir a la valoració de l'oferta de l'empresa **FERROVIAL AGROMAN** al considerar que la seva oferta conté valors anormals o desproporcionats.

Segon - Incorporar a l'expedient l'informe tècnic de valoració justificatiu de la proposta d'adjudicació provisional efectuada per la mesa de contractació, segons el següent detall, valorat per ordre decreixent, atenent als criteris establerts al plec:

	Empresa	Oferta econòmica			Punts
		Pressupost net	IVA	Total	
1	UTE CRC OBRAS Y SERVICIOS/GRUPO ANFORA	9.866.816,95	1.578.690,71	11.445.507,66	89,53
2	HISPANICA CONSTRUCTORA	9.749.936,83	1.559.989,89	11.309.926,72	84,71
3	CORSAN CORVIAM	9.956.265,77	1.593.002,52	11.549.268,29	80,62
4	CONSTRUCCIONS RUBAU	9.838.507,14	1.574.161,14	11.412.668,28	80,50
5	PROINOSA	9.885.796,55	1.581.727,45	11.467.524,00	80,23
6	COPCISA	10.037.356,43	1.605.977,03	11.643.333,46	74,34
7	ACCIONA	10.057.641,52	1.609.222,64	11.666.864,16	73,95
8	SAN JOSE CONSTRUCTORA	10.137.513,82	1.622.002,21	11.759.516,03	73,88
9	UTE BOSCH PASCUAL/FEU/ GECOINSA	10.363.000,00	1.658.080,00	12.021.080,00	70,85
10	SATHER CONSTRUCCIONS	10.137.549,00	1.622.007,84	11.759.556,84	69,97
11	UTE BECSA/MANY MUCH MORE CONSTRUCCIONS	10.221.425,90	1.635.428,14	11.856.854,04	69,30

7687

12	UTE ABANTIA CONTRATAS/ ABANTIA INSTALACIONES	10.233.821,70	1.637.411,47	11.871.233,17	69,30
13	CONSTRUCCIONS DECO	10.137.549,00	1.622.007,84	11.759.556,84	68,11
14	GEA 21	10.593.147,52	1.694.903,60	12.288.051,12	63,03
15	UTE MENGUAL/ IMASATEC	10.209.112,24	1.633.457,96	11.842.570,20	62,38
16	PAI CONSTRUCC.	9.631.634,36	1.541.061,50	11.172.695,86	53,25
17	SACYR, SAU	9.350.694,61	1.496.111,14	10.846.805,75	52,20
18	VIAS Y CONSTRUCC.	9.194.160,61	1.471.065,70	10.665.226,31	51,25
19	UTE URBAN-A/ INABENSA	10.114.323,00	1.618.291,68	11.732.614,68	50,71
20	OBRASCON HUARTE LAIN	11.074.827,74	1.771.972,44	12.846.800,18	49,35
21	EXCOVER	10.728.360,41	1.716.537,66	12.444.898,07	49,22
22	COPISA CONST. PIRENAICA	10.719.303,44	1.715.088,55	12.434.391,99	48,75
23	G&O (Guinovart&OSHA)	10.139.532,82	1.622.325,25	11.761.858,07	47,65
24	FCC CONSTRUCC.	10.201.952,59	1.632.312,41	11.834.265,00	47,05
25	UTE ALDESA/ACISA	9.305.077,32	1.488.812,37	10.793.889,69	46,22
26	UTE COMSA-EMTE	10.242.188,84	1.638.750,21	11.880.939,05	45,87
27	FORCIMSA	10.294.174,64	1.647.067,94	11.941.242,58	44,13
28	DRAGADOS	9.223.041,87	1.475.686,70	10.698.728,57	44,00
29	COTSI CLARET	10.582.842,74	1.693.254,84	12.276.097,58	42,28

Tercer - Adjudicar provisionalment el contracte per procediment obert per a l'execució de les obres del nou edifici del mercat del Fondo a la UTE formada per l'empresa CRC OBRAS Y SERVICIOS, SL amb NIF núm. B15387855, domicili social a Barcelona (08005) c. Doctor Trueta, 13, i per l'empresa GRUPO ANFORA, SA, amb NIF núm. A08952624, domicili social a Mataró (08302), Ctra. Barcelona, 34, àtic, que ha obtingut una puntuació de 89,53 punts, pel preu ofertat de NOU MILIONS VUIT-CENTS SEIXANTA-SIS MIL VUIT-CENTS SETZE EUROS AMB NORANTA-CINC CÈNTIMS (9.866.816,95 €) més la quantitat d'UN MILIÓ CINC-CENTS SETANTA-VUIT MIL SIS-CENTS NORANTA EUROS AMB SETANTA-UN CÈNTIMS (1.578.690,71 €) que correspon a l'IVA, en considerar-se que és l'oferta més avantatjosa, d'acord amb els criteris establerts al plec.

Quart - Requerir a l'adjudicatari provisional perquè dins del termini establert a la clàusula 19 del plec de clàusules administratives particulars, comptats a partir del dia següent al de la notificació d'aquesta resolució per qualsevol dels mitjans acceptats i/o publicació al perfil del contractant, presenti la documentació següent:

- 1. Relativa a la personalitat i representació:** La formalització en escriptura pública de la unió d'empresaris presentada, de conformitat amb els percentatges indicats a la seva proposta, nomenant un representant o apoderat únic amb poder suficient (que haurà de ser validat pel servei jurídic de l'ajuntament), per executar els drets i complir les obligacions derivades d'aquest contracte fins la seva extinció.
- 2. Relativa a la prevenció de riscos laborals:** Aportació del pla de seguretat i salut o compromís d'aportació dins del termini ofertat.

2689

3. **Relativa a la constitució de la garantia definitiva: Acreditació de l'ingrés de la garantia definitiva** per import de 493.340,84 €, que correspon al 5% de l'import de l'adjudicació (exclòs l'IVA). En el supòsit d'aval, aquest es presentarà a l'Oficina d'informació de l'Ajuntament. Cas d'ingrés en metàl·lic rebrà un avis de pagament per tal d'efectuar aquest en les caixes o bancs que s'indiquen al mateix.

Cinquè - Advertir al contractista que no procedirà l'elevació de l'adjudicació a definitiva si la documentació exigida no és presentada a la Secretaria Tècnica d'Obres Públiques en el termini establert, o malgrat fer-lo, no és prou acreditativa del compliment dels requisits legals i els derivats de l'acte d'adjudicació provisional.

Sisè - Executar el contracte amb subjecció al projecte, plec de clàusules i de conformitat amb les directrius que rebí de la direcció facultativa, i oferta presentada i acceptada, conforme al següent detall:

Termini d'execució: 20 mesos

Termini de garantia: 3 anys.

***Millors:** segons oferta que consta a l'expedient per import de 860.146,81 €.

(*Aquest fet s'haurà d'acreditar durant l'execució de l'obra).

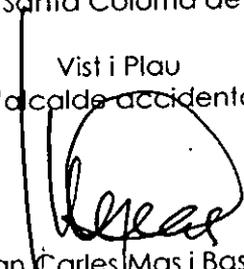
Setè - Publicar aquest acord en el perfil del contractant de l'Ajuntament, en el DOUE i en el BOP, i procedir a la comunicació del mateix per mitjà electrònic a tots els licitadors.

Vuitè - Ratificar aquest acord en la propera sessió de Ple Municipal."

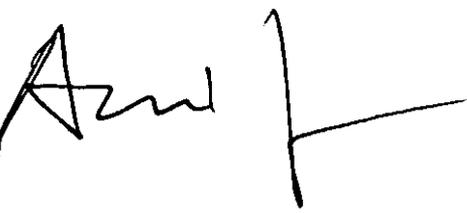
I, perquè consti, a reserva de la seva aprovació, de conformitat amb l'article 206 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, expedixo aquest certificat, d'ordre i amb el vistiplau de l'alcalde accidental.

Santa Coloma de Gramenet, 28 d'octubre de 2009

Vist i Plau
L'alcalde accidental


Joan Carles Mas i Bassa





INFORME PER A LA VALORACIÓ DE LA PROPOSTA ARQUITECTÒNICA I URBANÍSTICA DEL PROJECTE SITUAT EN L'ÀMBIT DE LA FINCA ANOMENADA "LA CIBA".

7690

La Tinència d'Alcaldia de l'àrea de Serveis Territorials, amb data 24 de juliol de 2008, va nomenar les persones de reconegut prestigi, per a formar part del comitè d'experts que ha d'avaluar les ofertes presentades en la licitació del concurs pel desenvolupament urbanístic i arquitectònic i posterior explotació de les instal·lacions, edificis i equips en l'àmbit de la finca anomenada la Ciba.

Pel que fa a la valoració de la proposta arquitectònica i urbanística, les persones anomenades són, el Sr. Oriol Bohigas Guardiola i el Sr. Carles Ferrater Lambarri. En la mateixa resolució es nomena al Sr. Miquel Roig Roch, cap del Gabinet d'Acció Territorial, com assistent del comitè d'experts.

Els criteris d'adjudicació, d'acord amb la clàusula 13 del plec, són els següents:

- a) *La qualitat de la proposta arquitectònica i urbanística del projecte presentat. Es valorarà la idoneïtat del projecte en el seu conjunt i també de forma individual cada edifici, instal·lació i/o equipament i espais públics proposats. Es valorarà particularment la singularitat arquitectònica i les característiques estètiques amb potencialitat per constituir un referent arquitectònic i visual de la ciutat, la relació amb l'entorn, la funcionalitat interna i l'accessibilitat, la sostenibilitat i l'eficiència energètica, i el nivell de detall de la proposta : 40 punts.*
- b) *La qualitat de la proposta de projectes d'urbanització dels vials i espais públics necessaris per al desenvolupament de l'actuació : 30 punts.*

Amb data 2 de setembre de 2008, es reuneixen a la seu del Gabinet d'Acció Territorial de l'ajuntament de Santa Coloma de Gramenet els Sr. Oriol Bohigas Guardiola i el Sr. Carles Ferrater i Lambarri, arquitectes, per tal de procedir a l'avaluació arquitectònica urbanística dels projectes presentats al concurs.

En primer lloc, el Sr. Miquel Roig, actuant en qualitat d'assistent, informa que només s'ha presentat un licitador i que el projecte arquitectònic ve signat pel Sr. Francisco Mangado Beloqui.

La documentació presentada, consta d'una carpeta amb els plànols del projecte, un dossier resum DIN A-3, un CD i una maqueta (121,5 cm x 101,5 cm x 65 cm).

1. Descripció de la proposta.

2691

La proposta es formalitza en un conjunt de 3 volums, units per un sòcol de 2 plantes d'alçada, destinat, principalment, als usos comercials.

El volum més alt, de Pb+22, es situa a la cantonada del passeig Llorenç Serra amb passeig de la Salzereda i el seu ús principal es el d'habitatge protegit. La planta tipus, consta de 6 habitatges, 5 dels quals tenen una superfície útil aproximada de 69 m² i un programa de dos dormitoris, mentre l'altre, té una superfície útil aproximada de 38 m² i consta d'un sol dormitori. Les plantes destinades a habitatge són 20 i per tant la proposta planteja un total de 120 habitatges de protecció per a joves, amb una superfície construïda d'11.243,38 m².

En la clàusula 2.3 del plec, es fixava un sostre aproximat de 10.500 m² i un nombre d'habitatges aproximat de 100 unitats de 65 m² útils.

En aquest volum més alt i just per sobre de la planta sòcol, es situa la llar d'infants de dues línies, amb una superfície construïda de 568,49 m² i un pati exterior de 347,20 m².

El volum central, de PB + 12, es destina a oficines. La planta tipus té una superfície construïda de 380,29 m² i el total de les 11 plantes amb l'ús d'oficines té una superfície construïda de 4.410,59 m².

En el plec de clàusules, es fixava un sostre construït aproximat de 4.500 m² destinat a altres usos a definir pel licitador.

El tercer volum, és de PB +5, es situa en paral·lel al carrer Lluís Companys i dona front també al passeig de la Salzereda. L'alçada, es correspon amb l'edifici de jutjats situat a l'altra banda del carrer i la planta baixa conforma un gran porxo que connecta la plaça central amb la plaça Baró. El seu ús es el d'habitatges per a gent gran. La proposta planteja un conjunt de 96 habitatges d'aproximadament 38,80 m² de superfície útil i situa en planta primera els espais comuns, com el salo social i el menjador, així com el programa administratiu i de serveis. El sostre construït total es de 6.753,15 m².

El plec de clàusules fixava un sostre construït aproximat de 7.500 m² i unes 100 unitats de 30 a 45 m² de superfície útil.

La planta baixa, a banda dels accessos als diferents volums, es destina a usos comercials i es connecta amb la planta primera i la planta soterrani per formar un conjunt comercial de 5.036,70 m² construïts, dels quals 2.557,30 m² es situen sobre rasant. La característica fonamental d'aquesta planta es la seva permeabilitat.

En el plec, en referència a l'ús comercial, es fixava un sostre d'aproximadament 5.700 m² construïts, dels quals 3.000 m² situats sobre rasant.

El projecte preveu destinar 4 plantes soterrani a aparcament amb una superfície construïda total de 19.378,36 m² i 571 places.

7692

El sostre construït total sobre rasant de tot el conjunt del complex es de 25.985,91 m².

Les façanes es plantegen amb una geometria ortogonal i neutra en les seves orientacions nord i est, mentre que les façanes que donen front al riu es perllonguen a l'exterior amb grans balcons correguts, revestits per gelosies d'alumini.

Pel que fa a d'urbanització, el projecte proposa un tractament molt verd a l'àmbit de l'actual plaça Baró, mentre que la nova plaça de la Ciba, obligada per l'existència d'un aparcament, es planteja com un espai molt net, amb un paviment continu ressaltat per lluminàries encastades al terra assenyalant els eixos de circulació.

De l'anàlisi de la proposta es conclou que aquesta compleix amb els paràmetres fixats en el plec, tant pel que fa al sostre per usos com el sostre total, així com el que fa referència al nombre d'unitats dels diferents programes.

2. Valoració de la qualitat arquitectònica i urbanística del projecte.

Es destaca en primer lloc, la qualitat formal de la presentació de la proposta, amb els 5 panells explicatius i la maqueta que ajuden a entendre ràpidament el projecte.

La proposta assumeix el repte de configurar una arquitectura que a la vegada es converteix en un referent icònic d'entrada a la ciutat i en una peça perfectament integrada en el teixit urbà existent. D'aquesta manera, els dos volums més alts estableixen un diàleg formal i compositiu entre ells i configuren una peça urbana d'escala metropolitana que té per objecte configurar-se com la nova porta d'accés a Santa Coloma. El volum més baix dels habitatges per a gent gran es situa en paral·lel al carrer Lluís Companys, seguint l'alçada fixada pel nou edifici de jutjats, amb una planta baixa quasi buida d'edificació, que permet garantir la necessària connexió entre l'actual plaça Baró i la nova plaça.

Es valora la claredat en que es resolent els diferents programes i que permeten la fragmentació entre edificis, per una banda independents i a la vegada unificats pel sòcol de dues plantes que dona front al riu i a la plaça. La permeabilitat d'aquest sòcol, perforat a la vegada per grans patis de llum enjardinats, organitza uns espais ben relacionats que afavoreixen les circulacions de vianants i es converteixen en punt neuràlgic del complex.

Cal destacar el diferent tractament de façanes, així les façanes, amb orientació nord-est, que donen a la nova plaça, tenen una configuració més sòbria i neutra, amb l'utilització d'una façana ventilada amb acabat de peces de pedra negra. En canvi, la façana sud-oest, que dona al riu, es més orgànica, es fragmenta i descomposa amb l'aparició de terrasses en voladís, que es

tanquen amb una gelosia d'alumini plegable, de molta qualitat formal i que provoca una gran riquesa visual, especialment en les visions llunyanes des de l'altra banda del riu.

Des del punt de vista urbanístic, el projecte estableix una perfecta relació entre l'espai públic i l'espai privat. Els porxos i els dobles espais enjardinats, afavoreixen les circulacions i fomenten la riquesa visual del conjunt.

X693

Totes les tipologies plantejades en el concurs per a donar resposta als diferents usos, estan ben estudiades i resoltes. Tant els habitatges públics com els tutelats per a la gent gran tenen totes les peces principals en façana, valorant especialment les terrasses dels habitatges que donen front al riu. La llar d'infants situa les aules en façana i disposa d'un pati de jocs amb bona orientació. Malgrat tot, en aquest cas, caldrà millorar l'accessibilitat, donat que el projecte planteja tant sols un ascensor i una petita escala per comunicar la llar d'infants situada a planta segona amb l'accés des del carrer.

L'organització dels diferents usos és neta i clara. Organitzant uns recorreguts que faciliten la comunicació

Tots els materials proposats són de gran qualitat, la qual cosa permetrà un fàcil manteniment, cosa molt positiva donat el regim de concessió previst.

La proposta, destaca en referència a la sostenibilitat i eficiència energètica, plantejant sistemes de control lumínic, instal·lació i reutilització d'aigües grises i pluvials, producció d'aigua calenta sanitària amb energia solar, etc..i en conseqüència es fa una valoració positiva.

Es valora, molt especialment, l'alt grau de detall de la proposta, ja que l'avantprojecte presentat inclou seccions constructives de les façanes (veure plànols 23, 24 i 25) a escala 1/20, on es detallen tots els materials i en especial el disseny de la gelosia d'alumini.

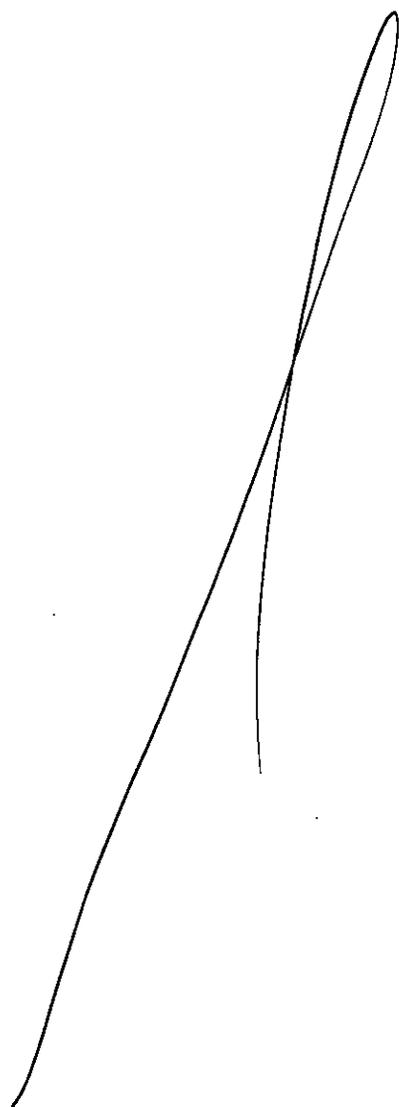
Donada la gran qualitat arquitectònica i urbanística del conjunt, es proposa atorgar al projecte la puntuació de 35 punts

3. Valoració de la qualitat dels projectes d'urbanització dels vials i espais públics.

La gran permeabilitat de les plantes baixes del conjunt permet una gran fluïdesa dels diferents espais públics que es conformen a l'entorn del projecte.

La proposta es planteja com un equilibri entre un espai més domèstic, tou i arbrat situat en l'actual plaça Baró i un espai més d'escala de ciutat, més obert i representatiu que es disposa com a base dels edificis.

La proposta de col·locar un paviment continu d'asfalt amb mica i la situació de les lluminàries, algunes d'elles encastades al terra, assenyalant possibles



**INFORME ECONÒMIC I FINANCER DE L'OFERTA DE L'ILLA
JUTJATS-CIBA DE STA. COLOMA DE GRAMENET.**

L'objecte de la licitació es el desenvolupament d'una parcel·la de titularitat municipal amb una promoció immobiliària de tipus mixt, que inclou una ambiciosa promoció habitatge protegit de lloguer, en les seves dues modalitats de lloguer per gent gran amb serveis associats, i lloguer genèric, i una promoció de sostre per a usos terciaris: oficines i comerç. Complementàriament a aquesta proposta, dins la promoció s'inclou una promoció d'aparcament subterrani de vehicles que ha de servir al conjunt i també ha de ser utilitzable per la població en general.

Com a contrapartida a la cessió del solar en règim mixt de venda i concessió l'ajuntament ha d'obtenir un equipament construït: una guarderia; s'ha d'urbanitzar l'espai públic circumdant segons un projecte de l'ajuntament i s'ha d'ofertar una quantitat en metàl·lic. Els costos de transformació del solar (planejament i enderroc, així com el trasllat de serveis afectats) son a càrrec de l'adquirent. El promotor suportarà els costos de promoció de la resta de edificacions i com sigui que part de l'obra es fa en règim de concessió de sol a màxim 40 anys, haurà de cedir l'edificació feta que no sigui de propietat en perfecte estat de conservació.

El promotor ha de presentar un projecte previ de definició de volumetria i d'usos associats, i un perfil de tarifes de lloguer. L'estudi econòmic i financer ha de justificar les actuacions proposades.

recorreguts, ofereixen una imatge unitària i a la vegada dinàmica que afavoreix la relació i la comunicació entre els diferents espais públics i els diferents usos.

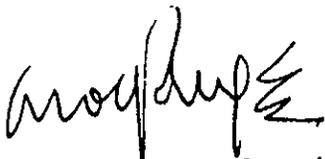
Cal fer menció, a la proposta de nova secció del passeig Llorenç Serra, que situa una mitjana central arbrada que millora substancialment la situació actual i dignifica una de les principals entrades a la ciutat. També es de destacar, en aquest sentit la proposta de canviar la barana del pont per una caixa de llum que es converteix a la vegada en element lumínic i simbòlic.

7695

A l'igual que en la proposta edificatòria, es valora el nivell de detall i concreció de tots els elements que conformen l'urbanització.

Vista i analitzada la qualitat del projecte presentat pel que fa a l'urbanització dels espais públics i vials, se li atorga al projecte una puntuació de 25 punts.

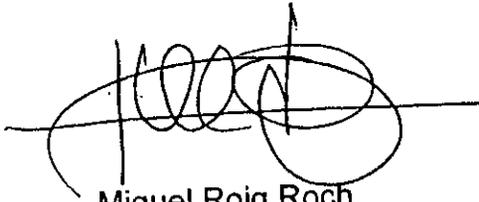
Santa Coloma de Gramenet, 2 de setembre de 2008.



Oriol Bohigas Guardiola
Arquitecte



Carles Ferrater Lambarri
Arquitecte



Miquel Roig Roch
Arquitecte assistent del comitè d'experts.

Les xifres establertes al plec de condicions, apart del màxim de 40 anys de la concessió, son els costos teòrics màxims de la guarderia a cedir: 1.056.000€ i els costos del projecte d'urbanització previst: 9.166.080€.

7696

Els valors de referència per determinar el preu de la parcel·la que es concursa que s'aporten son els següents: preu de repercussió del sostre comercial: 1.945€, preu de repercussió del sostre d'oficines: 630€; preu de repercussió de l'aparcament: 160€. Això indica una valoració mínima de 13.041.307,3 €.

La valoració dels preus pel que fa a l'aparcament son: preu de venda de concessió de referència 18.000€; part corresponent al sòl: 2.295€.

Altres condicions: import màxim dels serveis als habitatges dotacionals per gent gran: 175€ mes; serveis als habitatges de lloguer normals: 50€ al mes.

Els preus màxims hauran de ser de 10€/m² útil/mes per HDLLGG, i de 7,5 €/m² útil/mes per HPOLL.

Altres informes disponibles

Hi ha disponible una valoració mínima del sol municipal feta per un professional:

Residencial gg: 40.031

Residencial norm: 85.813

Guarderia: 1.056.000

Comercial: venda: 11.083.004; concessió 5.053.850

Oficines. Venda: 2.835.187; concessió 1.292.845

Enderrocs: 150.000

Total valoració: venda 12.838.035 €; concessió: 5.266.539€

No es valora específicament el producte aparcament.

OFERTA PRESENTADA

Característiques tècniques:

1. Habitatge dotacional amb serveis per a gent gran (HDLLGG).

S'oferten 96 apartaments de 43,85 m² útils; sostre construït total 8.115,25 m².

2. Habitatge protecció oficial de lloguer (HPOLL).
S'oferten 120 habitatges de 64,02 m² útils; sostre construït total 11.221,60 m².
3. Guarderia.
6 aules, que equivalen a 565,92 m² construïts; pati de 347,20 m².
4. Superfície comercial.
5.337,29 m² construïts; 2.764,81 m² sobre rasant i 2.572,48 m² sota rasant;
superfície neta de venda màxima de 4.000 m².
5. Superfície d'oficines.
5.008,42 m² construïts de sostre d'oficines.
6. Aparcament.
550 places d'aparcament.

7697

Característiques econòmiques:

1. cost llar d'infants: 1.393.920€ (segons la plica; valor retingut= 1.056.000€)
2. cost urbanització aportada: 13.863.696€ (segons la plica; valor retingut= 9.166.080€)
3. oferta econòmica: 2.000.000€ en metàl·lic.
TOTAL SEGONS PLICA= 17.257.616€
TOTAL COMPUTABLE SEGONS PLEC= 12.222.080€
4. Durada de la concessió: 39 anys
5. Tarifes a llogaters (sense incloure aparcament): HDLLGG=9,56€/m²útil/mes ;
HPOLL= 6,49€/m² útil/mes.
6. Característiques econòmiques del projecte: Cost total de la inversió:
60.952.227€.

Observacions a la plica i estudi de viabilitat presentat:

1. Hi ha una diferència entre l'informe econòmic del cost, la proposta econòmica presentada i el plec de condicions.
2. Hi ha una diferència entre la superfície computable dels HDLLGG de la oferta i als quadres econòmics dels lloguers.
3. No queda clar si els aparcaments protegits estan vinculats i s'han de pagar forçosament per els llogaters dels HDLLGG i HPOLL. Si fos així hi hauria 216

7697

places vinculades als llogaters. L'import del lloguer, com assenyalen els quadres de lloguers superaria l'import màxim establert al plec de condicions.

4. No s'arriba a l'import que el tasador estableix com a valor del solar: 12.838.035€ front una oferta de 17.257.616€ (segons la plica) i computable de 12.222.080€ (segons el plec de condicions).
5. La valoració mínima que s'estableix al plec de condicions equival a 13.041.307,3 €, comptant els m2 comercials, els d'oficina i el canon mínim de cada plaça d'aparcament.
6. Solvència econòmica: Es proposa de fer una promoció de 60.952.227€ segons l'informe de viabilitat. La plica presentada recull en UTE a 3 empreses que tenen segons balanç uns fons propis de 15.703.823,42, i un endeutament de 7.236.329,05 € (hi ha una de les empreses que aporta xifres de 2006, les altres son de 2007. S'han sumat les dades per intentar tenir una magnitud, sense que sigui una informació homogènia).. De les xifres presentades es dedueix una insuficiència clara de recursos per escometre la promoció per el grup que ha fet l'oferta. Aquesta insuficiència augmenta quan es computen les participacions de cada grup empresarial, ja que alguna de les empreses te un nivell de palaquejament financer massa alt. Aquest aspecte incidirà clarament en el que s'analitza al punt següent.
7. Els fons mínims a captar al mercat financer que en una primera impressió son precisos per a fer la promoció representen una xifra d'uns 50 M€. Aquesta xifra en la situació actual del mercat pot ser inabastable, i per tant la viabilitat financera del projecte podria ser dubtosa. El nivell de garanties que el sector financer exigirà per fer l'operació, així com la manca de perspectives del sector immobiliari fan que l'oferta en la seva configuració presentada sigui deficient de forma clara. No es deriva cap plausibilitat en les xifres de la memòria econòmica presentada, aquestes no deixen de ser un exercici ben intencionat, sense que hi hagi una reflexió a fons dels productes immobiliaris que es volen oferir al mercat, de la rendibilitat esperada i dels fons a obtenir.

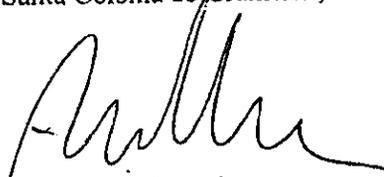
Conclusions sobre la oferta des del punt de vista econòmic.

A partir de les incoherències de la xifra proposada, de la manca de explicitació del cost dels aparcaments dins del lloguer, de la poca qualitat de la memòria econòmica i

financera, i de la poca solvència econòmica empresarial per escometre el projecte, es proposa no acceptar la plica i, per tant, **declarar desert** el concurs per el desenvolupament urbanístic i arquitectònic i posterior explotació de la finca anomenada la CIBA de Santa Coloma de Gramenet.

7699

Santa Coloma de Gramenet, a 9 d'octubre de 2008



Emili Mas Margarit

Economista.

7700

INFORME

Assumpte: Proposta a la Mesa de Contractació relativa al procediment de licitació per al desenvolupament urbanístic i arquitectònic i posterior explotació de les instal·lacions, edificis i equipaments en l'àmbit de la Finca anomenada LA CIBA.

El Director Gerent de Projectes d'Alcaldia ha lliurat a aquesta Secretaria General l'expedient administratiu corresponent a la licitació per al desenvolupament urbanístic i arquitectònic i posterior explotació de les instal·lacions, edificis i equipaments en l'àmbit de la Finca anomenada LA CIBA (amb la plica presentada per l'únic licitador), juntament amb els informes emesos per la Comissió d'Experts creada amb data 24 de juliol de 2008 per tal d'estudiar-los i emetre'n informe tècnic-jurídic que concretés una proposta a la Mesa de Contractació.

Així doncs, el present informe fa una síntesi dels defectes observats a la plica presentada pels efectes jurídics que comporten. Com analitzarem a continuació, ens trobem amb un defecte substancial, pel que fa a l'oferta de compra d'una part de la parcel·la, per incoherència i manca de concordància entre la proposició econòmica (d'acord amb el model del plec de clàusules) i la documentació aportada pel licitador, i que, per tant, és un defecte de contingut de la proposta que resulta d'una rellevància econòmica evident. Igualment, s'observen defectes substancials per contradiccions amb les previsions del plec de clàusules (que és la llei del contracte i allò a què les parts es troben subjectes) i, finalment, el present informe fa una relació dels defectes no esmenables respecte a mancances en la documentació que el plec demanava i que no s'ha presentat.

PRIMERA.- Normativa aplicable.

1. Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic (LCSP).
2. Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, que aprova el reglament general de la llei de contractes de les administracions públiques.

SEGONA.- Antecedents.

Amb data 8 de maig d'enguany, el Ple de l'Ajuntament va aprovar l'expedient de contractació per la concessió administrativa que té per objecte el desenvolupament urbanístic i arquitectònic, i posterior explotació de les instal·lacions, edificis i equipaments en l'àmbit de la finca anomenada "LA CIBA", així com el plec de clàusules que havia de regir la contractació.

Posteriorment, i una vegada realitzada la informació pública amb la publicació dels anuncis corresponents, amb data 19 de juny de 2008 es va dictar Decret per part de la Tinència d'Alcaldia de Serveis Territorials on es contestaven les al·legacions presentades a l'esmentat període i es modificava l'apartat 2.4 del plec de clàusules. Aquest decret va ser ratificat pel Ple de la Corporació amb data 30 de juny de 2008.

Amb data 17 de juliol de 2008, es va reunir la Mesa de Contractació per procedir a l'obertura de l'única plica presentada per diverses empreses que es comprometen a constituir-se en UTE en cas de resultar adjudicatàries, i que són:

- PROMOCIONS I HABITATGES PRIHA, S.A.
- NOVAIX CORPORACIÓN, S.L.
- NOVANO-NN, S.L.

7701

La Mesa de Contractació va requerir totes les empreses per tal que es completés la documentació presentada, donada la mancança en la presentació de diversos documents que tenia caràcter esmenable. Aquesta documentació efectivament es va presentar dintre de termini, segons diligència de la Secretària de la Mesa de data 23 de juliol de 2008.

Posteriorment, i mitjançant Decret de la Tinència d'Alcaldia de Serveis Territorials de data 24 de juliol de 2008, es va constituir un comitè d'experts de conformitat a l'article 134.2 segon paràgraf de la LCSP, format per:

- Oriol Bohigas Guardiola. Arquitecte
- Carles Ferrater Lambarri. Arquitecte
- Emili Mas Margarit. Economista i Gerent de l'INCASOL.

Els arquitectes del comitè han emès informe on analitzen la proposta arquitectònica i urbanística del projecte situat en l'àmbit de la finca anomenada "LA CIBA". L'informe fa una descripció de la proposta i la valoració de la qualitat arquitectònica i urbanística del projecte i dels projectes d'urbanització dels vials i espais públics, i conclou que la proposta compleix amb els paràmetres fixats en el plec, tant pel que fa al sostre per usos com el sostre total, així com el que fa referència al nombre d'unitats dels diferents programes. Igualment, els arquitectes consideren d'una gran qualitat arquitectònica i urbanística la proposta realitzada pel licitador.

D'altra banda, l'economista ha emès informe econòmic i financer de l'oferta presentada pel licitador i que conclou destacant que existeixen incoherències en la xifra d'inversió proposada, una manca d'explicitació del cost dels aparcaments dins del lloguer, poca qualitat de la memòria econòmica i financera i poca solvència econòmica empresarial per escometre el projecte, per la qual cosa "*proposa no acceptar la plica i, per tant, declarar desert el concurs*".

TERCERA.- Proposta d'adquisició del 28,73% del sostre sobre rasant i del 49,71 sota rasant. Preu de la compravenda.

El plec de clàusules establia la possibilitat que els licitadors poguessin proposar l'alienació a favor seu de fins al 30% del sostre edificable per sobre rasant i del 50% per sota rasant de la parcel·la edificable màxima. Aquesta proposta havia de justificar-se en l'estudi de viabilitat a presentar on s'havia d'acreditar que l'alienació era necessària per fer viable econòmicament tota l'actuació.

Igualment, en la clàusula 2.6 del plec (on es regula la forma de pagament del preu en el cas de què finalment s'aproves la compravenda d'una part de la parcel·la), es preveu que sigui l'adjudicatari qui assumixi el cost de les obres d'urbanització vinculades (document annex 3 al plec) i el cost de la construcció de la llar d'infants, d'acord amb el principi de risc i ventura. El mateix plec estableix que es considerarà pagament en espècie del preu de la compravenda la quantitat de 9.166.080 € més IVA (pel concepte d'obres d'urbanització) i de 1.056.000 € més IVA (pel concepte de Llar d'infants), i això amb independència de quin sigui efectivament el cost d'aquestes obres.

La resta del preu de la compravenda serà en metàl·lic i és el licitador qui ha d'ofertar la quantitat que s'ha de detallar per metre quadrat i ús, concretant el mètode per a l'obtenció del valor, tal i com preveu

7702

el model de proposta econòmica a emplenar (annex A del plec) i tenint en compte les determinacions previstes a l'annex B del plec.

Doncs bé, la proposta realitzada pel licitador es concreta en 28,73% del sostre sobre rasant i 49,71 sota rasant de la parcel·la edificable màxima, per la qual cosa no supera la xifra màxima prevista al plec. No obstant això, la proposició econòmica presentada (inclosa al sobre C) concreta l'oferta per la compra en una quantitat global de 17.257.616 € desglossada en les partides següents:

"Urbanització: 13.863.696 €.

Llar d'infants equipada: 1.393.920 €

Pagament a l'Ajuntament de Sta. Coloma per a l'alienació d'espais; 2.000.000 €".

Per tant, l'oferta **contradiu el plec de clàusules donat que el cost de les obres d'urbanització i de la llar d'infants als efectes del preu en espècie eren uns imports fixos (amb independència del cost efectiu de les obres que ha d'assumir l'adjudicatari) i en aquest cas s'augmenten els imports, tal i com especifica l'informe de l'economista de la Comissió d'Experts.**

A més a més, de l'examen de l'estudi de viabilitat presentat s'observa que:

- Existeix un desglossament del cost de construcció del projecte, on es preveu el cost de construcció de la llar d'infants i el cost d'urbanització pels imports previstos al plec.
- En la justificació de la viabilitat econòmica de la compra de la part de parcel·la comentada es fa una proposta amb les xifres següents:

Aportació econòmica: 2.000.000 €

Valor llar d'infants: 1.393.920 € (la mateixa que a la proposta econòmica del sobre C presentat pel licitador)

Valor urbanització: 12.099.226 € (diferent a la proposada a la proposta econòmica del sobre C presentat pel licitador)

Valor oferta: 15.493.146 € (diferent al total que consta a la proposició econòmica prevista al Plec).

Per tant, és evident que **no existeix concordància entre la proposició econòmica inclosa al sobre C oberta per la Mesa de Contractació i l'estudi de viabilitat i, a més a més, excedeix de l'import previst al Plec de clàusules.**

En aquest sentit, s'ha de dir que l'article 84 del RGCAP amb la rúbrica de "Rechazo de proposiciones" preveu literalment que:

"Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese del presupuesto base de licitación, variara sustancialmente el modelo establecido, o comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la mesa, en resolución motivada. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno o la otra no alteren su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición."

QUARTA.- **Altres defectes de la proposició econòmica presentada.**

7703

4.1.- La clàusula 2.8 del plec de clàusules preveu un **termini màxim de vigència de la concessió** pel període d'execució de les obres de 30 mesos des de la data de concessió de llicències. La proposició econòmica presentada preveu un termini de 36 mesos que excedeix, per tant, el previst al Plec.

4.2.- La clàusula 2.10 del plec de clàusules estableix que els licitadors havien d'ofertar un **cànon de la concessió**, que podia ser únic (a abonar en el moment de començament de l'explotació) i/o periòdic (al llarg de l'explotació) i, per tant, el model de proposició econòmica preveia que es consignés la xifra i, a més, amb el desglossament per activitats i serveis i, concretament, pels habitatges assistits de gent gran, pels habitatges de lloguer i per altres usos que es consideressin.

La proposició econòmica del licitador estableix que *"no hi ha en previsió cap cànon inicial, ni anual per contemplar el pagament de 2 milions d'euros per a l'alienació dels espais proposats"*, la qual cosa suposa una mancança respecte a allò demanat al Plec.

4.3.- La clàusula 2.7 del plec preveu que el licitador demanarà **l'aprovació dels projectes d'urbanització dels espais lliures i vials en el termini màxim de 3 mesos** des de l'aprovació definitiva del planejament. Ara bé, la proposició econòmica estableix un termini de 6 mesos, la qual cosa **contradiu el termini màxim previst**.

En els casos que les propostes dels licitadors no s'ajusten a les condicions exigides als Plecs de clàusules, la jurisprudència dels nostres Jutjats i Tribunals ha tendit a declarar deserts els concursos (SSTS de 10 de desembre (RJ 1996\9625) i 20 de febrer de 1996 (RJ 1996\1381) i 19 de gener de 2001 (RJ 2001\1642)). Concretament, i pel que fa a l'incompliment del plec per no aportar cànon, la sentència núm. 173/2007 de 20 de juliol, del Jutjat contenciós administratiu del Principat d'Astúries, Oviedo, és molt significativa donat que el jutge admet la impugnació d'una adjudicació en favor d'una empresa que no va respectar el mínim previst al plec pel cànon a abonar. La sentència dona una importància fonamental a aquest aspecte i anul·la l'acord d'adjudicació per incompliment del plec de clàusules donat que no s'aportava el cànon mínim establert, considerant que s'havia d'excloure directament el licitador per aquest incompliment.

Igualment, la jurisprudència comunitària ha exigint l'exclusió de l'oferta que s'aparti del plec de clàusules en elements amb incidència en els preus (STJCE 22 de juny de 1993, 1993\1998, assumpte C- 243/39, Storebaelt).

CINQUENA.- **Mancances en la documentació tècnica continguda al sobre B.**

Adicionalment, s'ha de dir que el plec de clàusules (clàusula 10) establia la documentació a presentar pels licitadors. L'examen del sobre B permet concloure el següent:

5.1.- **Estudi de viabilitat.**

L'informe de l'economista de la Comissió d'experts analitza l'estudi i assenyala el següent:

"Solvència econòmica: es proposa de fer una promoció de 60.952.227 € segons l'informe de viabilitat. La plica presentada recull en UTE a 3 empreses que tenen segons balanç uns fons propis de 15.703.823,42, i un endeutament de 7.236.329,05 € (...) De les xifres presentades es dedueix una insuficiència clara de recursos per escometre la promoció pel grup que ha fet l'oferta. (...)"

7704

Els fons mínims a captar al mercat financer que en una primera impressió són precisos per a fer la promoció representen una xifra d'uns cinquanta milions d'euros. Aquesta xifra en la situació actual del mercat pot ser inabastable, i per tant la viabilitat financera del projecte podria ser dubtosa. El nivell de garanties que el sector financer exigirà per fer l'operació, així com la manca de perspectives del sector immobiliari fan que l'oferta en la seva configuració presentada sigui deficient de forma clara. No es deriva cap plausibilitat en les xifres de la memòria econòmica presentada, aquestes no deixen de ser un exercici ben intencionat, sense que hi hagi una reflexió a fons dels productes immobiliaris que es volen oferir al mercat, de la rendibilitat esperada i dels fons a obtenir".

5.2.- El plec demanava un pla econòmic i financer per a cada instal·lació, edifici i equipament proposat i aquest no es presenta.

5.3.- No aporten un pressupost detallat de les obres de construcció de cada instal·lació, edifici, equipament o espai públic proposat.

5.4.- Manca també el programa d'execució de les obres

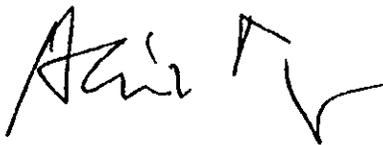
5.5.- Finalment, s'ha de dir que tampoc s'aporta cap document en relació amb el projecte de gestió de cada instal·lació, edifici, equipament o espai públic proposat tal i com demanava el plec de clàusules.

Per tot això, es PROPOSA a la Mesa de Contractació,

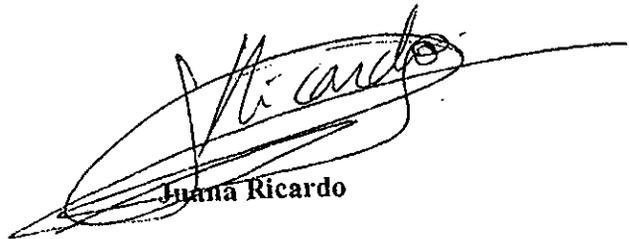
L'EXCLUSIÓ de la licitació a les empreses PROMOCIONS I HABITATGES PRIHA, S.A., NOVAIX CORPORACIÓ, S.L. i NOVANOU-NN, S.L., REFUSANT la seva proposta, donat que de l'anàlisi de la documentació es desprenen defectes substancials greus que comporten que la proposta no s'ajusta al plec de clàusules que regula la licitació.

Santa Coloma de Gramenet, 3 de novembre de 2008

Conforme,
El Secretari General


Francisco Javier Ezquiaga

L'adjunta a la Secretaria General


Juana Ricardo



**ACTA NÚM. 37/08 DE LA MESA DE CONTRACTACIÓ, CORRESPONENT A LA
SESSIÓ DEL DIA 2 DE DESEMBRE DE 2008.**

A Santa Coloma de Gramenet, el dia 2 de desembre de 2008, quan són les 9:20 hores, es reuneixen a la Sala de Govern de l'Ajuntament les persones que tot seguit es relacionen, membres de la Mesa de Contractació:

President: Sr. Joan Carles Mas Bassa

Vocals: Sra. Carmen Moraira Reina
Sr. Manuel Dobarco Touriño
Sra. Dolores Gómez Fernández
Sra. Ma. Carmen Saez Belver
Sr. Miquel M. Molina Manzano
Sr. Francisco Javier Ezquiaga Terrazas
Sra. Ana Moreno Barranco (en representació del Sr. Diego Castejón Chico de Guzmán)
Sra. Maite Carol Sanjurjo
Sr. Lluís Falcón Gonzalvo

Secretària: Sra. Pilar Martín Ramírez

S'ha excusat d'assistir-hi: Sr. Miquel Roig Roch

Altres assistents: Sr. Albert Gadea Carreras, Sra. Gemma Fernández Torrijos, Sra. Carme Mestres Barberà, Sra. Juana Ricardo Hoyos, i Sra. Montserrat Llobet Esqué.

ORDRE DEL DIA

**1.- ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE DE CONCESSIÓ D'OBRA PÚBLICA
PER AL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC I ARQUITECTÒNIC I POSTERIOR
EXPLOTACIÓ DE LES INSTAL·LACIONS, EDIFICIS I EQUIPAMENTS EN L'ÀMBIT
DE LA FINCA ANOMENADA LA CIBA.**

Per part de la Secretària de la Mesa de Contractació s'explica que n'hi ha tres informes. Dos informes elaborats per la Comissió d'Experts: un tècnic redactat pels arquitectes i un altre econòmic-financer redactat per l'economista. El tercer informe està elaborat per la Secretaria General de l'Ajuntament. Com annexes 1 a 3 s'acompanyen els tres informes, que es donen per incorporats en aquesta Acta.

A continuació es dóna la paraula a la Sra. Juana Ricardo, que explica l'informe elaborat per la Secretaria General de l'Ajuntament.

En conseqüència, la Mesa de Contractació, per unanimitat, acorda:

Únic.- Excloure de la licitació a les empreses presentades en UTE Promocions i Habitatges PRIHA, S.A. Novaix Corporación, S.L. i Novanou-NN, S.L., refusant la seva proposta, en base a l'argumentació reflectida en els informes esmentats.



7706

I atès que no hi ha més assumptes a tractar, la Presidència, a les 9:35 hores, dóna per acabada la sessió, de la qual s'estén aquesta acta. EN DONO FE.

EL PRESIDENT,

Joan Carles Mas Bassa

LA SECRETÀRIA,

Pilar Martín Ramírez

VOCALS

Carmen Moraira Reina

Manuel Dobarco-Touriño

Dolores Gómez Fernández

Ma. Carmen Sáez Belver

Miquel M. Molina Manzano

En el momento que la documentación es toda a los informes de secretaría general i de economista de la comisión de cuentas
Francisco Javier Ezquiaga Terrazas

Maite Carol Sanjurjo

Lluís Falcón Gonzalvo

Ana Moreno Barranco

PL: 15-12-2008

29

Seguiment d'Expedients

ΕΣΤΥΧΠΛΑΜη4(υ/ΣΠΘ/η4)Ωυ/0Σε
STCPLM200812/SPQ/200955/0

7707

5 - TINÈNCIA D'ALCALDIA DE L'ÀREA DE SERVEIS TERRITORIALS; TINÈNCIA D'ALCALDIA D'URBANISME I ESPAI PÚBLIC - Declarar deserta la licitació per al desenvolupament urbanístic i arquitectònic i posterior explotació de les instal·lacions, edificis i equipaments en l'àmbit de la finca anomenada La Ciba.

Vist que amb data 8 de maig d'enguany, el Ple de l'Ajuntament va aprovar l'expedient de contractació per la concessió administrativa que té per objecte el desenvolupament urbanístic i arquitectònic, i posterior explotació de les instal·lacions, edificis i equipaments en l'àmbit de la finca anomenada "LA CIBA", així com el plec de clàusules que havia de regir la contractació.

Posteriorment, i una vegada realitzada la informació pública amb la publicació dels anuncis corresponents, amb data 19 de juny de 2008 es va dictar Decret per part de la Tinència d'Alcaldia de Serveis Territorials on es contestaven les alegacions presentades a l'esmentat període i es modificava l'apartat 2.4 del plec de clàusules. Aquest decret va ser ratificat pel Ple de la Corporació amb data 30 de juny de 2008.

Amb data 17 de juliol de 2008, es va reunir la Mesa de Contractació per procedir a l'obertura de l'única plica presentada per diverses empreses que es comprometen a constituir-se en UTE en cas de resultar adjudicatàries, i que són:

- PROMOCIONS I HABITATGES PRIHA, S.A.
- NOVAIX CORPORACIÓN, S.L.
- NOVANOU-NN, S.L.

La Mesa de Contractació va requerir totes les empreses per tal que es completés la documentació presentada, donada la mancança en la presentació de diversos documents que tenia caràcter esmenable. Aquesta documentació efectivament es va presentar dintre de termini, segons diligència de la Secretària de la Mesa de data 23 de juliol de 2008.

Posteriorment, i mitjançant Decret de la Tinència d'Alcaldia de Serveis Territorials de data 24 de juliol de 2008, es va constituir un comitè d'experts de conformitat a l'article 134.2 segon paràgraf de la LCSP, format per:

- Oriol Bohigas Guardiola. Arquitecte
- Carles Ferrater Lambarri. Arquitecte
- Emili Mas Margarit. Economista i Gerent de l'INCASOL.

Els arquitectes del comitè han emès informe on analitzen la proposta arquitectònica i urbanística del projecte situat en l'àmbit de la finca anomenada "LA CIBA". L'informe fa una descripció de la proposta i la valoració de la qualitat arquitectònica i urbanística del projecte i dels projectes d'urbanització dels vials i espais públics, i conclou que la proposta compleix amb els paràmetres fixats en el plec, tant pel que fa al sostre per usos com el sostre total, així com el que fa referència al nombre d'unitats dels diferents programes. Igualment, els arquitectes consideren d'una gran qualitat arquitectònica i urbanística la proposta realitzada pel licitador.

D'altra banda, l'economista ha emès informe econòmic i financer de l'oferta presentada pel licitador i que conclou destacant que existeixen incoherències en la xifra d'inversió proposada, una manca d'explicitació del cost dels aparcaments dins del lloguer, poca qualitat de la memòria econòmica i financera i poca solvència

econòmica empresarial per escometre el projecte, per la qual cosa "proposa no acceptar la plica i, per tant, declarar desert el concurs".

En data 3 de novembre de 2008 Secretaria General va emetre informe tècnic-jurídic on s'anализava la proposta presentada, així com els informes de la Comissió d'Experts, i on es proposava a la Mesa de Contractació "l'exclusió de la licitació a les empreses PROMOCIONS I HABITATGES PRIHA, S.A., NOVAIX CORPORACIÓN, S.L. i NOVANOU-NN, S.L., REFUSANT la seva proposta, donat que de l'anàlisi de la documentació es desprenen defectes substancials greus que comporten que la proposta no s'ajusta al plec de clàusules que regula la licitació".

Posteriorment, amb data 2 de desembre de 2008, la Mesa de Contractació, a la vista dels informes esmentats va acordar l'exclusió de la licitació a les empreses PROMOCIONS I HABITATGES PRIHA, S.A., NOVAIX CORPORACIÓN, S.L. i NOVANOU-NN, S.L., REFUSANT la seva proposta, incorporant com annex els informes, la qual cosa atorga la motivació a la mateixa de conformitat a l'article 89.5 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Atès que s'ha refusat la única oferta presentada i, per tant, és precís declarar deserta la licitació, de conformitat a l'art. 135.1 de la Llei 30/2007 de Contractes del Sector Públic;

15.12.2008

El Ple de l'Ajuntament, de conformitat amb el dictamen de la Comissió Informativa Permanent, per majoria, amb 24 vots a favor i 1 en contra dels/de les 25 regidors/regidores assistents, acorda:

Primer - Declarar desert el procediment de contractació que té per objecte el desenvolupament urbanístic i arquitectònic i posterior explotació de les instal·lacions, edificis i equipaments en l'àmbit de la finca anomenada LA CIBA.

Segon - Demanar al Servei de Tresoreria de la Intervenció Municipal de Fons que procedeixi a la devolució de la garantia provisional dipositada a les empreses licitadores.

Tercer - Ordenar la devolució de la plica presentada a les empreses licitadores.

Quart - Publicar el present acord al Diari Oficial de la Unió Europea, al Butlletí Oficial de l'Estat, al BOP i al perfil del contractant d'aquest Ajuntament.

Cinquè - Notificar la present resolució a les empreses: PROMOCIONS I HABITATGES PRIHA, S.A., NOVAIX CORPORACIÓN, S.L. i NOVANOU-NN, S.L., al Servei de Tresoreria i a la Intervenció de Fons de l'Ajuntament.

* Exposa el Sr. Serafín Bravo, en nom de Gent de Gramenet:

"Senyores i senyors regidors:

Gent de Gramenet, en el Ple municipal del 8 de maig d'aquest any, ja va posar de manifest i en evidència molts aspectes administratius i de procediment jurídic i tècnic en el tema dels procediments de la licitació de La Ciba. També vam plantejar la necessària adequació de nous requeriments en el plec de clàusules, així com la necessitat de comptar amb més informes i millor valoració comptable i jurídica.

JOANA RICARDO HOYOS, Secretària General accidental de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet,

CERTIFICO: Que en l'esborrany de l'acta de la sessió ordinària de la Junta de Govern Local del dia 22 de desembre de 2008, consta l'acord següent:

5 - ALCALDIA - Aprovar l'encàrrec a l'empresa municipal Gramepark, SA, de l'estudi de les opcions urbanístiques i econòmiques per al desenvolupament de l'actuació a la finca anomenada "La Ciba".

El 8 de maig d'enguany, el Ple de l'Ajuntament va aprovar l'expedient de contractació de la concessió administrativa que té per objecte el desenvolupament urbanístic i arquitectònic, i posterior explotació, de les instal·lacions, edificis i equipaments en l'àmbit de la finca anomenada "LA CIBA", així com el plec de clàusules que havia de regir la contractació.

Posteriorment, i una vegada realitzada la informació pública, amb la publicació dels anuncis corresponents, el 19 de juny de 2008 es va dictar Decret de la Tinència d'Alcaldia de Serveis Territorials en què es contéstaven les alegacions presentades i es modificava l'apartat 2.4 del plec de clàusules. Aquest decret va ser ratificat pel Ple de la Corporació de 30 de juny de 2008.

El 17 de juliol de 2008 es va reunir la Mesa de Contractació per tal de procedir a l'obertura de l'única plica presentada per diverses empreses, que es comprometien a constituir-se en UTE en cas de resultar adjudicatàries, i que són:

- PROMOCIONS I HABITATGES PRIHA, S.A.
- NOVAIX CORPORACIÓN, S.L.
- NOVANOU-NN, S.L.

La Mesa de Contractació va requerir les empreses per tal que completessin la documentació presentada, atès que l'absència de determinats documents en la plica tenia caràcter esmenable. La documentació requerida la van presentar dintre de termini, segons diligència de la Secretària de la Mesa de data 23 de juliol de 2008.

Posteriorment, mitjançant Decret de la Tinència d'Alcaldia de Serveis Territorials de 24 de juliol de 2008, es va constituir un comitè d'experts -de conformitat a l'article 134.2, segon paràgraf, de la LCSP- format per:

- Oriol Bohigas Guardiola. Arquitecte
- Carles Ferrater Lambarri. Arquitecte
- Emili Mas Margarit. Economista i Gerent de l'INCASOL.

Els arquitectes del comitè van emetre informe on analitzaven la proposta arquitectònica i urbanística del projecte que acompanyava la plica. L'informe feia una descripció de la proposta i valorava la qualitat arquitectònica i urbanística del

770

Seguiment d'Expedients



STCCGM200841/EBR/20082523/0

projecte i dels projectes d'urbanització dels vials i espais públics, i conclouia que la proposta té una gran qualitat arquitectònica i urbanística.

No obstant això, l'economista va emetre informe econòmic i financer de l'oferta presentada pel licitador on conclouia que "existeixen incoherències en la xifra d'inversió proposada, una manca d'explicitació del cost dels aparcaments dins del lloguer, poca qualitat de la memòria econòmica i financera i poca solvència econòmica empresarial per escometre el projecte", per la qual cosa proposava declarar desert el procediment.

El 3 de novembre de 2008, Secretària General va emetre informe tècnic-jurídic en què s'analitzava la proposta presentada, així com els informes de la Comissió d'Experts, i on es proposava a la Mesa de Contractació "l'exclusió de la licitació a les empreses PROMOCIONS I HABITATGES PRIHA, S.A., NOVAIX CORPORACIÓN, S.L. i NOVANOU-NN, S.L., REFUSANT la seva proposta, donat que de l'anàlisi de la documentació es desprenen defectes substancials greus que comporten que la proposta no s'ajusta al plec de clàusules que regula la licitació".

Posteriorment, el 2 de desembre de 2008, la Mesa de Contractació va acordar l'exclusió de la licitació a les empreses PROMOCIONS I HABITATGES PRIHA, S.A., NOVAIX CORPORACIÓN, S.L. i NOVANOU-NN, S.L., REFUSANT la seva proposta, incorporant com annex els informes, la qual cosa atorgava la motivació a la mateixa, de conformitat a l'article 89.5 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

De conformitat amb aquesta resolució de la Mesa i segons l'art. 135.1 de la Llei 30/2007 de Contractes del Sector Públic, el 15 de desembre d'enguany el Ple va declarar deserta la licitació.

Atès que es troba comprés dintre l'objecte social de l'empresa municipal GRAMEPARK, S.A., la gestió urbanística i d'obres, tot realitzant qualsevol estudi, treball, projecte o feina dirigida a desenvolupar els processos urbanístics i a aconseguir la seva materialització.

Atès l'article 85 bis de la Llei de Bases de Règim Local, on es preveu la gestió directa per part de les entitats locals mitjançant empreses de capital totalment públic; tenint en compte l'última modificació estatutària de l'empresa, on consta que podrà rebre encàrrecs directes de l'Ajuntament, resulta convenient que sigui GRAMEPARK, S.A., qui estudiï les possibilitats d'actuació a la finca anomenada LA CIBA, davant el fet de què es va portar a terme una licitació que s'ha declarat deserta, fonamentalment per mancances en la definició de la viabilitat econòmica de l'operació, però on es plantejaven solucions urbanístiques que la Comissió d'Experts va considerar d'alta qualitat;

La Junta de Govern Local, de conformitat amb la proposta de l'alcaldia, per unanimitat acorda:

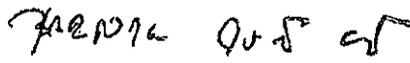
Primer - Encarregar a l'empresa municipal GRAMEPARK, S.A. l'estudi de les opcions urbanístiques i econòmiques per al desenvolupament de l'actuació en la finca anomenada "LA CIBA" tot prenent com a referència els criteris continguts al plec de clàusules aprovat pel Ple el 8 de maig i el 30 de juny de 2008.

Segon - Donar compte de la present resolució a l'empresa municipal GRAMEPARK, S.A.

I, perquè consti, a reserva de la seva aprovació, de conformitat amb l'article 206 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, expedixo aquest certificat, d'ordre i amb el vistiplau de l'alcalde.

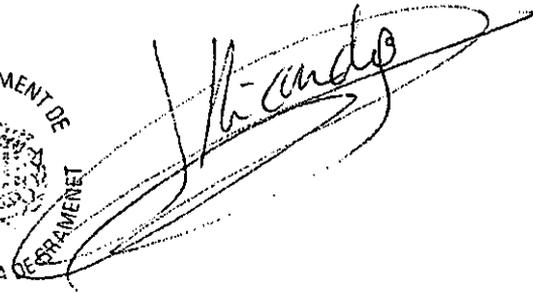
Santa Coloma de Gramenet, 23 de desembre de 2008

Vist i Plau
L'alcalde



Bartomeu Muñoz Calvet





Secretaria general

FRANCISCO JAVIER EZQUIAGA TERRAZAS, secretario general del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet, provincia de Barcelona,

CERTIFICO:

Que según los datos que constan en este Ayuntamiento, el Sr. Lluís Falcón Gonzalvo ha ocupado las siguientes plazas y puestos de trabajo:

- Entre el 5 de mayo de 1986 y el 12 de febrero de 1989: Auxiliar de Disciplina Urbanística.
- A partir del 13 de febrero de 1989: Arquitecto Superior.
- Entre el 17 de abril de 1989 y el 31 de enero de 1992: Técnico de Gestión Urbanística y Vivienda Pública.
- Entre el 1 de febrero de 1992 y el 31 de julio d 20000: Jefe del Servicio de Urbanismo y Vivienda.
- Entre el 1 de agosto de 2000 y el 31 de agosto de 2000: Jefe del Gabinete de Acción Territorial.
- Entre el 1 de septiembre de 2000 y el 9 de julio de 2003: Director de Servicios de los Servicios Territoriales.
- Entre el 10 de julio de 2003 y el 31 de agosto de 2005: Director Coordinador del Área de Servicios Territoriales y Municipales.
- Entre el 1 de septiembre de 2005 y el 9 de julio de 2007: Director de Proyectos de Alcaldía.
- Entre el 10 de julio de 2007 y el 17 de noviembre de 2009: Director Gerente de Proyectos (adscrito a la Alcaldía).
- Desde el 18 de noviembre de 2009: Jefe del Gabinete de Acción Territorial.

Lo que hago constar a los efectos correspondientes y a petición del interesado. Santa Coloma de Gramenet, 2 de febrero de 2010.



90005

GARCIA GUTIERREZ S/N

Teléfono: 913973315 Fax: 913194731

DILIGENCIAS PREVIAS PROC. ABREVIADO 0000372 /2009 V

Número de Identificación Único: 28079 27 2 2009 0005023

Procurador/a:

Abogado:

Representado:

DILIGENCIA

En MADRID a doce de Marzo de dos mil diez

La extiendo yo la Secretaria Judicial para hacer constar que dado el volumen alcanzado por el presente Tomo, se procede a su cierre y a la apertura del Tomo 24 con testimonio de esta resolución. Y paso a dar cuenta a SSª. Doy fe.-

