

PRÓLOGO

La investigación realizada por la comisión se centra básicamente en tres hechos concretos:

-La permuta del Palau Saura Morell con la parcela 1.1 del sector B-8.

-La permuta de s'Hort den Llinyà, que se intentó llevar a cabo mediante el Convenio firmado el 10-3-2005, ratificado por Junta de Gobierno de 16-3-2005 y que no llegó a consumarse al estimarse el recurso de reposición interpuesto

-La permuta de s'Hort den Llunyà finalmente consumada, plasmada en la escritura de 6-2-2006, con número de protocolo 151 de la Notaria de D^a Marta Orfila.

Relación de personas físicas y jurídicas intervinientes en los hechos:

AVEL·LÍ CASASNOVAS COLL
JOSÉ MARIA VILLANOVA REBOLLAR
CARLOS JOSE VIVES DE ARPE
FRANCISCO CAVALLER GENER
JOSE MARIA GELABERT FUXA
NERER INMOBILIARIA S.L.
GEL FUX S.L.
FETOSI DESARROLLOS S.L.

ANTECEDENTES

Desde antes del 2004, era bien conocido el “interés” del área de urbanismo del Ayuntamiento de Ciutadella de Menorca y concretamente

del Concejal Sr. Avel·lí Casanovas en la adquisición del Palau Saura Morell, propiedad por aquel entonces de Servihabitat XXI S.A., cuyo socio único es la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona. De ello se hacían eco los medios de comunicación, que comentaban incluso el resultado de las reuniones y negociaciones del Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento con los representantes de la propiedad del inmueble.

El 30 de julio de 2004, mediante escritura pública de compraventa otorgada ante el notario Amador López Baliza, de Barcelona, "Servihabitat" vendió a "Nerer inmobiliaria S.L." el Edificio Saura Morell, por el importe de un millón novecientos treinta y nueve mil ciento veintiocho euros con veintisiete céntimos de euro (1.939.128,27 €) en base a la tasación realizada por la empresa TINSA el 3 de octubre de 2003. Así resulta de la inscripción segunda, de la nota informativa del Registro de la propiedad de Ciutadella, relativa al inmueble.

De la inscripción 3ª, se destaca que se constituyó hipoteca sobre la finca por importe de 1.340.000,00 € y a efectos de tasación se valoró la misma en 2.067.330,00€. Llama la atención, que el montante de la hipoteca debía devolverse en una única cuota, cuyo vencimiento se había fijado para el 30 de julio de 2005.

"Nerer Inmobiliaria SL", constituida el 23 de octubre de 2003, con un capital social exiguo de 150.000 € frente al montante de la operación, obtiene en la misma fecha un préstamo hipotecario por valor de 1.340.000 euros, a devolver de una sola vez a su vencimiento el 30 de julio de 2005.

El resultado de la empresa "NERER" en el ejercicio 2004 fue negativo, arrojando unas pérdidas de 201.844,07 € como se comprueba en las cuentas anuales depositadas en el Registro Mercantil.

"Última Hora Menorca" publicaba el 22 de marzo de 2005: "el teniente de alcalde de Cultura, Avel·lí Casanovas, anunció ayer que el acuerdo se formalizará en el plazo de un mes y contemplará la entrega del

histórico inmueble ya oportunamente adecuado para el uso proyectado por el Ajuntament (...) La Caixa se compromete a ejecutar todas las obras necesarias y a entregarnos el edificio llave en mano”, indicó. “A cambio, la promotora de la Caixa, Servihàbitat, recibirá solares de titularidad municipal aún pendientes de concretar”. Con tales declaraciones se confundía a la opinión pública, porque en realidad el inmueble había sido vendido por “Servihàbitat” el 30 de julio de 2004, así que no estaba en sus manos el poder entregarlo al Ayuntamiento.

El 13 de diciembre de 2005, se celebró Comisión informativa de Urbanismo extraordinaria y urgente. En el tercer punto del orden del día el Concejal de Urbanismo Sr. Avel·lí Casanovas proponía permutar la parcela 1.1 del Sector B8 por el Edificio Saura Morell. El segundo punto del orden del día “conveni urbanístic terrenys del Canal Salat”, guarda ciertas relaciones con la permuta. como veremos más adelante.

Dos días después, el 15 de diciembre de 2005, se firmó el convenio entre el Ayuntamiento de Ciutadella de Menorca y Nerer Inmobiliaria SL, en cuyo nombre y representación actuaban José María Villanova Rebollar y Carlos José Vives de Arpe. Se ha de destacar, que en la estipulación cuarta se manifestaba que dicho convenio quedaba sujeto a la aprobación del mismo por parte del Pleno de Ayuntamiento “que al efecto se convoque”

En sesión plenaria del mismo día 15 de diciembre de 2005, también con carácter extraordinario y urgente, se acuerda la permuta del Palau Saura Morell por la parcela 1.1 del sector B8, finca registral 25.119. En realidad no existía razón alguna que justificase el carácter extraordinario ni urgente de la sesión de la Comisión de Urbanismo ni del Pleno del Ayuntamiento. Obsérvese que en el acta de la Comisión se refleja que no se ha facilitado documentación a los partidos políticos de la oposición, incluso el concejal de urbanismo Avel·lí Casanovas reconoce en la comisión informativa del día 13 que en efecto no hay prisas, pero asegura que cuanto

antes se haga mejor, aunque no dice porqué. Sin embargo la precipitación es obvia.

En la escritura consta, como también consta en el acta del Pleno del 15 de diciembre de 2005, el valor que se otorga a la parcela 1.1 del sector B-8 de la que es propietaria el Ayuntamiento, es decir, de los ciudadanos de Ciutadella, que suma 3.009.988,00 €. Consta también el valor que se le da al Palau Saura Morell, que igualmente quedó consignado en el acta de dicho Pleno, que asciende a 2.878.514,68 €. Es decir, desde el 30 de julio de 2004 (fecha de compra del Palau por Nerer) al 11 de noviembre de 2005 (fecha tasación Tinsa), el Palau Saura Morell, sin que se haya ejecutado obra o actuación que justifique un cambio de valor tan elevado, pasa de 1.939.128,27 € a 2.878.514,68 €. Es decir experimenta un incremento de valor de 939.386,41 €.

En la escritura de permuta de 17 de marzo de 2006, se escribe que el préstamo hipotecario que gravaba la finca desde el 30 de julio de 2004, con vencimiento a 30 de julio de 2005, ha sido modificado el 25 de mayo de 2005, mediante escritura suscrita ante el mismo notario D. Amador López Baliña. Por otra parte se dice también que ante la notario D^a Marta Orfila Abadía se ha cancelado, antes de la escritura de permuta, la hipoteca que gravaba la finca.

Por otro lado se puede apreciar que en la tasación se consigna que se trata de un “inmueble ligado a una explotación económica” que no existe. El valor a efectos de asegurar el coste de construcción a nuevo, se establece en 1.916.583,86 € y, a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble, se fija en 2.266.686,02 €. Es ilustrativa la nota aclaratoria de Tinsa, de 20 de febrero de 2006, en la que se dice que el valor consignado de 2.878.514,68 € “ha sido calculado por el método residual, a partir de la hipótesis de uso hotelero (...)”, lo que no era el caso.

El 17-3-2006 en protocolos sucesivos de la notaría de D. Marta Orfila, el Ayuntamiento permuta a “Nerer” la parcela 1.1 del Sector B-8 por el edificio Saura Morell (protocolo 368), a continuación “Nerer” vende a “GEL-FUX” la parcela 1.1 del B-8 recién adquirida (protocolo 369). En nota informativa del Registro de la propiedad, se observa que la escritura con número de protocolo 368 es registrada el mismo día, mientras que la del protocolo 369 de compraventa de “Nerer” a “GEL-FUX”, no se inscribe en el Registro hasta el 3 de julio de 2007, un año y cuatro meses después de la transacción.

“Nerer” dio pérdidas en 2004 y 2005 superiores a los 200.000,00 € en cada ejercicio.

El 10-03-2005 se firmó el “Convenio para la entrega inmediata de la finca y de forma de pago del justiprecio de s’Hort den Llinyà que se ratificó por junta de gobierno de 16/03/2005 a propuesta del Concejal de Urbanismo. En este convenio ya se intentaba permutar la parcela 1.1 del sector B-8 a favor de la Sra. Antonia Gelabert Monjo que no llegó a consumarse únicamente por haber presentado la oposición un recurso de reposición. Al no poderse realizar la operación se redacta posteriormente un nuevo convenio, que si llegó a consumarse con todas sus consecuencias.

CONCLUSIONES DE LA COMISION INFORMATIVA ESPECIAL

1ª La Sociedad “Nerer Inmobiliaria S.L.” actuó como mera intermediaria entre el Ayuntamiento de Ciutadella y la Sociedad “Gel-Fux S.L.”, en la permuta de la Parcela 1.1, de forma curva del Sector B-8, también conocida como “la joya de la corona”, hasta ese momento de propiedad municipal, con el Edificio Saura Morell.

Efectivamente el 17-3-2006, mediante escritura con número de protocolo 368 de la Notaría de Dª Marta Orfila Abadía, “Nerer”

representada por sus administradores Carlos José Vives de Arpe y José Maria Villanova Rebollar permutaba al Ayuntamiento de Ciutadella, el Edificio Saura Morell por la Parcela 1.1 del Sector B-8.

Ese mismo día 17-3-2006, mediante escritura con número de protocolo 369 de la misma Notaría de D^a Marta Orfila Abadía, “Nerer Inmobiliaria S.L.”, vendía a “Gel-Fux S.L.”, representada por Francisco Cavaller Gener la Parcela 1.1 del Sector B-8.

La Sociedad “Gel-Fux S.L.”, se había constituido apenas el mes anterior (6-2-2006).

2ª La Sociedad “Nerer” fue propietaria de la Parcela 1.1 del Sector B-8, en el corto intervalo de tiempo comprendido entre la firma de los protocolos sucesivos 368 y 369 de la Notaria de D^a Marta Orfila Abadía, es decir, probablemente por espacio de unos pocos minutos y en cualquier caso por menos de un día.

3ª Durante el período de más de 16 meses transcurridos entre el día 17-3-2006 en que la Sociedad “Gel-Fux” adquiría la Parcela 1.1 del Sector B-8 y el 25-7-2007 en que se comunicó a urbanismo el cambio de propiedad, “Gel-Fux” falseó la realidad simulando que la propiedad seguía perteneciendo a “Nerer”, con la presunta complicidad de esta última Sociedad.

En la solicitud de licencia de obras mayores presentada el 24-11-2006, el solicitante Francesc Cavaller Pons (hijo del administrador Francisco Cavaller Gener, que había firmado la escritura de compraventa mediante la que la Sociedad Gelfux había adquirido la parcela el 17-3-2006), pretendía estar actuando en representación del antiguo propietario “Nerer Inmobiliaria, S.L.”

El proyecto básico que se presenta el 24-11-2006 va a nombre del anterior propietario “Nerer”.

La notificación del Acuerdo de la Junta de Gobierno aprobando el proyecto básico se notificó al antiguo propietario “Nerer” el 16-2-2007, según acuse de recibo de correo certificado obrante en el expediente administrativo.

En instancia registrada de entrada el 6-3-2007 a la que se adjunta comunicación de visado de encargo profesional del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, el aparejador Antoni Gordi Galmés afirma que el promotor es “Nerer”, quien figura como único “cliente” en la comunicación de visado adjunta a la instancia.

En la solicitud de autorización del proyecto ejecutivo registrada de entrada el 23-4-2007, el solicitante, el arquitecto Francesc Cavaller Pons, pretendía continuar actuando en representación de “Nerer Inmobiliaria S.L.”

El 11-5-2007, Antoni Gordi Galmés presenta instancia adjuntando programa de control de calidad en la que se afirma que el promotor es “Nerer”, que aparece como tal en dicho programa.

El 8-6-2007, presuntamente el antiguo propietario del solar “Nerer Inmobiliaria S.L.”, presenta “proyecto de infraestructuras común de telecomunicaciones”.

El 14-6-2007 se autoriza a “Nerer” el proyecto ejecutivo, concediéndose con ello la licencia definitiva de obras mayores. Una de las notificaciones de este acto administrativo se efectúa al Administrador de Gel-Fux: “Francesc Cavaller Gener (COMPRADOR)”, según aparece escrito a mano sobre la misma.

Finalmente, en documento fechado el 9-7-2007, registrado de entrada con el número 11.788 en el Ayuntamiento de Ciutadella el 25-7-2007, firmado por representantes de “Nerer” y “Gel-Fux”, se “expone” en un evidente ejemplo de falsedad documental que “Nerer”: “...por escritura de compra-venta otorgada ante la Notaría de Ciutadella con fecha 17.03.2006,

es propietaria de la siguiente finca: URBANA parcela 1.1 de forma curva del sector B-8...en la que en la actualidad se realizan obras...Que habiendo llegado la propiedad al acuerdo de Venta de la parcela descrita por el presente documento notificamos dicha situación siendo el nuevo titular del solar descrito la entidad mercantil denominada GEL-FUX S.L. provista del N.I.F. B57398794...la cual finalizará las obras, por su cuenta...”

En la comparecencia ante la Comisión Informativa Especial de 22-1-2008, los Sres. Julià y Gordi, los dos arquitectos técnicos que participaron en las obras de la parcela 1.1 del Sector B-8, entre otras cosas se lee:

“Demana el Sr. Triay al Sr. Julià si coneix al Sr. Carlos José Vives de Arpe i al Sr. José Maria Villanova Rebollar? Contesta que no”...

“Demana el Sr. Triay qui li va fer l'encàrrec de la direcció d'obres del solar del B-8? Contesta el Sr. Julià que inicialment Nerer, però que ell no ha xerrat mai amb aquest promotor que l'encàrrec li va venir mitjançant l'arquitecte el Sr. Francesc Cavaller Pons.

Demana el Sr. Triay qui li va pagar els honoraris? Contesta el Sr. Julià que GEL FUX. Que ells van fer una primera factura a nom de NERER però qui li va pagar va ser GEL FUX.

Demana el Sr. Triay en quina data va cobrar? Contesta el Sr. Julià que entre gener i febrer de 2007 va cobrar de GEL FUX”...

“Demana el Sr. Triay al Sr. Gordi si coneix al Sr. Carlos José Vives de Arpe i al Sr. José Maria Villanova Rebollar? Contesta que no.

Demana el Sr. Triay si coneix al Sr. Gelabert i al Sr. Francesc Cavaller Gener? I contesta el Sr. Gordi que sí que els coneix.

Demana el Sr. Triay qui li va fer l'encàrrec de la direcció d'obres del solar del B-8? Contesta el Sr Gordi que el Sr. Cavaller Gener

Demana el Sr. Triay qui li va pagar els honoraris? Contesta el Sr. Gordi que el Sr. Cavaller Gener

Demana la Sra. Maite Salord si sap pel fet que en els papers sempre ha figurat NERER com a promotor? Contesta el Sr. Gordi que el Sr. Cavaller li va demanar que fins que l'empresa GEL FUX no estes inscrita es notifiqués a NERER”.

En Comparecencia ante la Comisión informativa especial de 11-12-2007, del Abogado del área de urbanismo Sr. Jaume Miró consta:

“La Sra. Maite Salord demana que en torn a les sol·licituds que hi ha de canvi de constructor i de promotor les firmes dels dos escrits no són coincidents i tampoc amb les que consten en els anteriors acords. El Sr. Miró diu que ell no s'hi fixa amb les firmes...

El Sr. Miró diu que segons la normativa en el canvi de promotor basta una comunicació i que a l'Ajuntament li basta a efectes de futures notificacions d'acords posteriors, però l'administració és cega a efectes de propietat.

La Sra. Maite Salord diu que en els escrits de canvis de promotor es confonen el termes de promotor i propietat. El Sr. Miró contesta que segurament”.

El Sr. Julià ni siquiera conoce a los administradores de “Nerer”, el encargo profesional le vino a través de Francesc Cavaller Pons, hijo del Administrador de “GEL-FUX” Francesc Cavaller Gener. Cobró sus honorarios profesionales de “GEL-FUX” entre Enero y Febrero de 2007.

El Sr. Gordi tampoco conoce a los administradores de “Nerer” Sres. Vives de Arpe y Villanova Rebollar, la dirección técnica de las obras se la encargó el Administrador de “GEL-FUX” Francesc Cavaller Gener quién le pagó sus honorarios profesionales.

4ª En diferentes áreas del Ayuntamiento, como recaudación o urbanismo, se tenía conocimiento con anterioridad a la fecha en que se comunicó oficialmente el cambio de propietario (25-7-2007), de que la parcela 1.1 del Sector B-8 era propiedad de Gel-Fux y no de Nerer.

Aunque no consta en acta, como algunos otros puntos tratados en la Comisión, seguro que la mayoría de sus integrantes recordamos perfectamente como el antiguo Gerente de Urbanismo Sr. Xavier Quintana, manifestó en su segunda comparecencia que era un “secreto a voces” en el área, el interés del Gerente de “GEL-FUX” Francesc Cavaller Gener en todo lo concerniente a “Nerer”.

En su comparecencia ante la Comisión de 20-5-2008, el antiguo gerente de urbanismo, preguntado sobre la licencia de obras mayores concedida a “Nerer” el 14-6-2007, manifestó entre otras cosas: “que es sabia que el Sr. Francesc Cavaller estava interessat en que es donés aquesta llicència d’obres perquè darrera hi havia un tema de disciplina urbanística. Diu que es sabia que el Sr. Cavaller havia manifestat interès en la llicència d’obres i en el tema de disciplina urbanística”.

Por otra parte el 10-02-2006 se había concedido a “Nerer” un permiso de obras menores consistente en la “NETEJA, DESBROSSAR I ANIVELLAMENT TERRENY” condicionada a que “...no alteren més d’un metre les cotes naturals del terreny en algun punt...” En informe del inspector de obras de 13-2-2007 se escribe: “Pongo en su conocimiento: Que en el sector B.8 Parcela 1.1 se ha efectuado una excavación en un solar de unos 3 metros de profundidad sin que conste que haya licencia para tal trabajo. Solo consta una licencia de obra menor para limpieza y desbroce nivelamiento del solar. Se aporta reportaje fotográfico al efecto

PROMOTOR: Nerer inmobiliaria S.L. (Cavaller)

CONTRATISTA: Tolo Pons S.L.”

Resulta evidente que el Inspector de obras sabía perfectamente la relación de “Nerer” con el verdadero propietario “(Cavaller)”. Y así lo hace constar en el informe que “pone en conocimiento” de su superior.

El Decreto número 41 de 2007 de 23-3-2007, por el que se notificaba orden de inmediata suspensión de las obras, formalización de aval bancario

e incoación de expediente de disciplina urbanística, fue notificado el 26-6-2007!!!

Entre las inconsistentes alegaciones registradas de entrada presuntamente por “Nerer” el 3-7-2007, no se encuentra la principal causa que podía exculpar a la Sociedad de toda responsabilidad: No ser ya propietaria de la parcela dónde se desarrollaban las obras.

El padrón del IBI correspondiente al año 2007 fue confeccionado con anterioridad al 3-5-2007, fecha de su aprobación mediante la correspondiente “Resolució de Rendes i Exaccions”, siendo ratificada esa resolución en Junta de Gobierno del día 9-5-2007. El recibo del IBI emitido por el Ayuntamiento el año 2007 de la parcela 1.1 del sector B-8 no va a nombre de “Nerer” sino de “GEL-FUX SL”. Aunque entre las funciones de la Junta de Gobierno no se incluye el repasar pormenorizadamente la relación de todos los recibos del IBI, queda demostrado inequívocamente que desde recaudación se conocía perfectamente a quien pertenecía en ese momento la titularidad del bien inmueble: La persona jurídica “GEL-FUX S.L.” a cuyo nombre fue emitido el correspondiente recibo.

5ª Existió trato de favor o un anormal e irregularmente lento funcionamiento de la administración, contrario al principio de eficacia que debe presidir por imperativo legal todas las actuaciones administrativas, en la instrucción y resolución del expediente de disciplina urbanística abierto a raíz de la excavación de la parcela 1.1 del Sector B-8.

El 10-02-2006 se concedió a “Nerer” licencia de obra menor para la “netetja, desbrossar i anivellament de terreny” de la parcela 1.1 del Sector B-8, conocido como la “Joya de la Corona”. La resolución del “Regidor Delegat” de urbanismo nº 207 de 10-02-2006 lleva registro de salida de 16-02-2006 nº 2510 y fue notificada al representante de “Nerer” Sr. Villanova Rebollar el 23-02-2006. (Hay que observar que desde urbanismo se tardó 6

días justos en dar registro de salida a una resolución que no era urgente). El presupuesto de la obra era de 18.000 €

La licencia iba condicionada, entre otras cosas a: “realització de treballs d’anivellació que no alteren més d’un metre les cotes naturals del terreny en algun punt...”

Se concedió la licencia de obras menores el día 10-02-2006, es decir con más de un mes de antelación a la formalización ante notario de la escritura de la permuta (17-03-2006).

El 13-02-2007 el inspector de obras emite un informe indicando que en la “parcela 1.1” del sector B8 “Se ha ejecutado una excavación” “de unos 3 metros de profundidad” “sin que conste que haya licencia”. “Solo consta una licencia” “para limpieza, desbroce y nivelamiento del solar” (obra menor), “se aporta reportaje fotográfico”.

El 21-02-2007, se emite informe técnico desde el área de urbanismo. En su consideración 2ª se describen de detalladamente las obras ejecutadas como: “Excavació de tot el solar en una profunditat de 3 metres”.

El 23-03-2007 en base a un informe jurídico emitido el mismo día, se emite la resolución de disciplina urbanística 41 de 2007, mediante la que se resuelve ordenar a “Nerer” como promotora y a Tolo Pons como constructora: la inmediata suspensión de las obras que se están ejecutando en la parcela 1.1 del sector B8, mientras no se obtenga “la licencia de obra preceptiva” para las obras “consistentes en la excavación de todo el solar en una profundidad de 3 metros, las cuales están incluidas en esta orden de suspensión y cualquier otra obra diferente a la susodicha que se haga en el citado lugar sin contar con la licencia municipal preceptiva”.

“Si el promotor no para la actividad en un termino de 48 horas se procederá por vía de ejecución forzosa a la ejecución del acuerdo de suspensión”.

Requerir a “Nerer” para que en dos meses solicite la oportuna licencia municipal para las mencionadas obras. Para tramitar esta licencia será necesario formalizar a favor del Ayuntamiento una fianza equivalente al 20% del presupuesto del proyecto técnico (18.000€ equivalentes por lo tanto a 3.600€).

La resolución 41 de 2007 de día 23-03-2007, no será registrada de salida hasta el 15-06-2007. Un día antes de que se constituyera el nuevo consistorio y estando en funciones el Concejal de Urbanismo.

Hay que destacar que desde el área de urbanismo dónde se había registrado de salida en 6 días escasos una resolución que no era urgente, se tardase en cambio 84 días en dar registro de salida a una resolución tan urgente que implicaba “una inmediata suspensión de las obras”.

Resulta completamente inexplicable, desde un punto de vista objetivo, por no hablar del principio de eficacia que debe informar todas las actuaciones de la administración a tenor de lo establecido legalmente, que se multiplique por 14 el espacio de tiempo para registrar de salida una resolución urgente en relación con el tiempo pasado para registrar de salida una resolución que no lo era.

En acta de comparecencia del ex-gerente de urbanismo de 10-3-2008 ante la Comisión consta: “9ª pregunta: demana el Sr. President quina opinió professional li mereix que un ordre de suspensió d’execució d’unes obres menors firmada el mes de març es notifiqués tres mesos després? Contesta que no és habitual”.

También es muy significativo que se registrase de salida una orden de paralización inmediata de las obras precisamente el día 15-6-2007, es decir al día siguiente de la aprobación del proyecto ejecutivo que suponía la correspondiente obtención de “la licencia municipal preceptiva” (14-6-2007), que permitía la ejecución de una excavación hasta entonces no autorizada. Y que la fianza no se haya depositado nunca.

6ª Los Sres Avel·lí y Llorenç Casanovas ya sabían el 28-4-2005, que la tasación de C'an Saura Morell ascendería a “2,9 millones de euros”. En un extraordinario alarde de dotes de adivinación, porque el 11-11-2005 “Tinsa” tasaba el inmueble en 2.878.514,68 €

El 28-4-2005, el diario Última Hora Menorca informaba: “Llorenç Casanovas, aseguró que, al menos, el consistorio debe compensar al grupo inmobiliario catalán con 2,9 millones de euros, que serán 4,4 millones si la promotora se encarga también de acometer las reformas correspondientes”.

“El teniente de alcalde de Urbanisme, Avel·lí Casanovas, ya anunció hace un mes que la adquisición del palacio se compensaría con terrenos de propiedad municipal”.

“Avel·lí Casanovas recalcó en marzo que la inmobiliaria catalana no sólo traspasará al Ajuntament la titularidad del palacio Saura Morell, sino que asumirá también las preceptivas obras de adecuación del edificio.”

En el mismo diario se leía: “El convenio con la propiedad del Canal Salat valora los 2.187 m2 situados en primera línea de mar en 2,3 millones de euros, pero el Ayuntamiento precisa abonar a padas, al menos, 2,9 millones”.

En el Diario “Menorca” de 13-7-2005 se publicaba sobre “La famosa parcela municipal situada junto al Paseo Marítimo, que se conoce como la joya de la corona...” que: “A pesar de que una primera valoración municipal otorgaba a esta parcela un precio de 2,3 millones de euros, una oferta no oficial sitúa su valor en unos 3,6 millones de euros”.

Reproducimos textualmente a continuación las comparencias ante la Comisión que constan en el acta de la sesión de 12-2-2008 de los periodistas Sres. Josep Bagur (“Menorca”) y David Marques (“Última Hora Menorca”):

“El Sr. Joan Triay, president de la comisissió informativa demana al Sr. Bagur si pot explicar sobre una informació sorgida al diari Menorca

redactada per ell de data 13 de juliol de 2005. Contesta el Sr. Bagur que era una informació obtinguda del propi Ajuntament. Que era informació que provenia d'una font oficial de l'Ajuntament i que no el va autoritzar a revelar.

La Sra. Antònia Benejam demana al Sr. Bagur si aquesta font li va demostrar amb algun document o altra prova la informació revelada, contestant el Sr. Bagur que no, que va ser una simple conversa, i que es va publicar perquè era una font creïble si bé va ser contrastada.

El Sr. Triay demana si aquesta font era de l'equip de govern. Contesta el Sr. Bagur que no ho pot dir.

El Sr. Triay demana al Sr. Marqués si té cap informació d'algun empresari, immobiliària, que valorés la parcel·la de la "joia de la corona" en 3,6 milions d'euros. Contesta el Sr. Marqués que sí que sabia que en l'anterior mandat, per càrrecs públics, que hi havia una estimació de la parcel·la amb 3,6 milions d'euros. Diu però que no ha vist l'estimació i que va publicar que el Sr. Llorenç Casanovas va poder preveure amb una antelació de 6 mesos abans de que es dugués a terme la permuta el preu de la taxació del palau Saura Morell, cosa que li va sorprendre. El Sr. Marqués afegeix que l'empresa SERVIHABITAT va reconèixer que havia comprat can Saura Morell amb la intenció de permutar-lo amb l'Ajuntament'.

7ª El antiguo Concejal de Cultura y Urbanismo del Ayuntamiento de Ciutadella Sr. Avel·lí Casanovas, fue incapaz de alcanzar un acuerdo con "Servihábitat XXI S.A." (antes denominada Prominmo, S.A.) que quería vender el edificio Saura Morell por "un montante próximo a los 1,8 millones de euros". Ambas sociedades estaban vinculadas a "La Caixa", Entidad que no se caracteriza precisamente por vender mal. El interés del Ayuntamiento de Ciutadella por adquirir el edificio era tan evidente por aquel entonces como para aparecer en los medios de comunicación que Padas había

comprado el inmueble a la promotora Servihàbitat “con el objetivo de usarlo como moneda de cambio en una operación de permuta urbanística con el consistorio”.

El 22-3-2005 el diario “Menorca” publicaba la noticia de que “El Ayuntamiento de Ciutadella ubicará la Escola Municipal d’Arts Plàstiques y el Arxiu Històric Municipal en el edificio de la Caixa, situado en el carrer des Seminari.

El Concejal de Cultura, Avel·lí Casasnovas, anunció ayer que existe un principio de acuerdo con la empresa Padas, propietaria, para que el municipio pueda disponer de la titularidad del inmueble”.

En “Última Hora Menorca” de 24-3-2005 se lee que “el palacio Saura Morell que la inmobiliaria catalana Padas venderá próximamente al Ajuntament de Ciutadella fue adquirido por esta sociedad a finales del año pasado, hace apenas 3 meses.

Padas compró el inmueble a la promotora Servihàbitat –vinculada a La Caixa- por un montante próximo a los 1,8 millones de euros con el objetivo de usarlo como moneda de cambio en una operación de permuta urbanística con el consistorio ciutadellenc.

Fuentes de Servihàbitat confirmaron ayer que Padas formalizó la adquisición de este emblemático edificio con la intención de canjearlo posteriormente con el Ajuntament”.

De la comparecencia ante la comisión del Sr. Avel·li Casasnovas, se desprende que éste intentaba quitar importancia al hecho de que con anterioridad a que el Ayuntamiento adquiriese de Nerer, negoció con “Servihàbitat XXI, S.A” en nombre del Ayuntamiento de Ciutadella. Con posterioridad a reunirse con el Sr. Casasnovas “Servihàbitat” vendió a Nerer el edificio Saura Morell.

De hecho hasta que en una entrevista en el diario “Última Hora” el Sr.Casasnovas no lo manifestó, nunca había reconocido haber mantenido negociaciones con “Servihábitat”.

El Concejal de Urbanismo y Cultura, en una entrevista publicada en “Última Hora” de 26-1-2008 contestó textualmente a la pregunta: “¿Negoció con “La Caixa” (la compra del Palau Saura Morell)? Primero sí, pero por poco tiempo. Enseguida se presentaron los otros señores como propietarios”.

A la pregunta hecha durante su comparecencia: “Expliqui’ns com van anar aquestes negociacions”, contestó que solo se habían visto una vez y que no recordaba el tiempo que pasó entre la entrevista con los representantes de “Servihábitat” y después con el Sr. Vilanova Rebollar (“Nerer”). Tampoco recordaba la oferta económica ni con quien se reunió de “Servihábitat”. A la pregunta de “Per què no es va arribar a un acord amb “La Caixa”, respondió que “No van tornar a venir”.

Si el Ayuntamiento de Ciutadella hubiese llegado a un acuerdo con “Servihábitat”, en la operación se hubiesen podido ahorrar cerca de un millón de euros.

8ª Aunque el Edificio Saura Morell se ofreciese a través de la inmobiliaria “Padas” la propietaria era “la sociedad mercantil Nerer Inmobiliaria S.L.”, que lo había adquirido “por compraventa a la sociedad Servihábitat XXI, S.A.” el 30 de Julio de 2004, según el título que consta en la escritura de permuta, protocolo 368 de la Notaría de Dª Marta Orfila que hemos mencionado anteriormente.

9ª “Nerer” compró el inmueble por 1.939.128 € constituyendo el mismo día una hipoteca de 1.340.000 € con vencimiento a un año, lo que confirma la veracidad de las noticias aparecidas en prensa según las cuales la operación se hacía “con el objetivo de usarlo como moneda de cambio en una operación de permuta urbanística con el

consistorio” y de que se “formalizó la adquisición de este emblemático edificio con la intención de canjearlo posteriormente con el Ajuntament”. Por lo tanto, existió también información privilegiada de por medio.

10ª En la permuta con el Ayuntamiento de Ciutadella se valoró el Edificio Saura Morell en 2.878.514,68 €. Como Nerer lo había adquirido por el precio de 1.939.128 €, ganó 939.386,68 € en esta transacción especulativa con el Ayuntamiento.

11ª El Concejal de Cultura y Urbanismo que debía de conocer por lo menos el precio aproximado pagado por “Nerer” por importe de “un montante próximo a los 1,8 millones de euros” aparecido en los medios de comunicación, no tuvo ningún reparo en aceptar un precio que pasaba holgadamente de los 2,8 millones de euros. A pesar de tener un argumento tan disuasorio para evitar que se incrementase excesivamente el precio del inmueble, como ser público y notorio que los nuevos propietarios del inmueble manifestaban que el Ayuntamiento era el único comprador potencial.

En estas circunstancias adquirir a un precio razonable era más un deber que un derecho.

12ª Tinsa tasó por lo menos dos veces el Edificio Saura Morell, la primera vez por encargo de “Servihàbitat XXI S.A.” el 3-10-2003, por un valor de 1.921.291,15 €, la segunda vez por encargo de “Nerer Inmobiliaria S.L.”, el 11-11-2005, por un valor de 2.878.514,68 €

En la tasación de 3-10-2003, se tuvo en cuenta el parámetro “coste de las obras de rehabilitación” (660.664,35 €).

Llama extraordinariamente la atención la enorme variación que experimentan algunos conceptos en esas valoraciones (ver página 9/14 de ambas tasaciones):

La “repercusión del inmueble antes de la rehabilitación” pasa de 454,46 €/m2 en la primera a 1.270,07 €/m2 en la segunda.

El “valor del inmueble antes de la rehabilitación” pasa de 1.029.994,89 € en la primera tasación a 2.878.514,68 € en la segunda.

En cambio el “coste de reposición neto total en la hipótesis de inmueble terminado” apenas pasa de 4.513.497,89 € a 4.795.098,64 €

En ambas tasaciones se contempla el uso hotelero del inmueble, que, por otra parte, era completamente inútil para el Ayuntamiento. Un importante factor que debía contribuir sin duda a reforzar la postura del Concejal de Urbanismo en las negociaciones.

13ª En el “Convenio para la entrega inmediata de la finca y de forma de pago del justiprecio...” de S’Hort den Llinya firmado el 10-3-2005 y ratificado por la Junta De Gobierno de 16-3-2005 a propuesta del Concejal de Urbanismo, que no llegó a consumarse únicamente por haber presentado la oposición un recurso que fue informado favorablemente por la T.A.G. del Ayuntamiento, se aportaba desde el área de urbanismo una tasación fechada el 8-3-2005, firmada por una cargo de confianza en la que se valoraba la parcela 1.1 del Sector B-8 en 2.311.068 €. En una clara actuación en contra del interés general, porque en urbanismo disponían desde hacía mas de 13 meses, concretamente desde el 6-2-2004 de una tasación por valor de 2.621.550 €. Es decir desde el área se aportó una tasación que estaba 310.482 € por debajo de otra de que disponían.

Paralelamente a la permuta del Edificio Saura Morell se estaba negociando el pago del justiprecio de S’Hort den Llinyá. Finalmente el pago del justiprecio será lo que permitirá a “GEL-FUX” constituirse como sociedad, porque la mayor parte de los bienes inmuebles entregados por el Ayuntamiento van a parar inmediatamente a “GEL-FUX”, constituyendo el

99,25 % de su capital social (3.970.000 € sobre 4.000.000 de €). El otro 0,75 % del capital corresponde a 30.000 € aportados en metálico.

El 5-1-2004, el arquitecto superior D. Manuel Sintés Riutort tasaba la parcela 1.1 del Sector B-8 en 2.203.463,20 €

Consta en el acta de la sesión de esta Comisión Informativa Especial celebrada el 12-2-2008 la testifical del Sr. Sintés: “Que el Sr. Quintana li va dir que trobava que la primera taxació que havia fet era molt baixa i li va fer referència a un solar proper al solar objecte de taxació perquè ho tingués en compte i pugés un poc més el preu del solar”.

El 6-2-2004, el arquitecto superior D. Manuel Sintés Riutort, miembro colegiado del Ilustre Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares y de su Agrupación de Arquitectos Expertos Periciales, tasaba la parcela 1.1 del Sector B-8, emitiendo el correspondiente certificado del que resultaba un valor de 2.621.550 €. Se trata de una valoración que especifica la identificación de la parcela, localidad y entorno, características urbanísticas, dimensiones, análisis de mercado, documentación legal, valor total, certificado, normativa aplicable según el plan parcial del sector, situación, diversos planos y fotografía.

En la tasación se indicaba también que el solicitante era el Ayuntamiento de Ciutadella.

Sin embargo, en el Convenio firmado el 10-3-2005, urbanismo que disponía de una tasación exhaustiva que valoraba la parcela 1.1 del Sector B-8 en 2.611.550 € en Febrero de 2004, en contra del interés general, aportaba una tasación posterior firmada por una cargo de confianza el 8-3-2005 que valoraba la misma parcela en 2.311.068 € O sea en 310.482 € menos, sin tener en cuenta la revalorización operada por los terrenos en esos 13 meses. La valoración de la cargo de confianza se extendía a parte de un único folio, basándose en un cálculo discrecional en el que se asignaba el redondo valor de 600 €/metro cuadrado a la edificabilidad

resultante de la finca. Valor tan aleatorio que la cargo de confianza ha sido incapaz de explicar porqué lo utilizó a lo largo de las tres ocasiones en que ha comparecido ante la Comisión.

Consta en el acta de la sesión de la Comisión de 27-2-2008: “El Sr. President demana a la Sra. Castro si podrà fer-li arribar com havia calculat aquest criteri de valoració de 600€/m2 i contesta la Sra. Castro que sí”. La pregunta iba referida a que la Sra. Castro justificase ante la Comisión como había calculado “el valor de repercusión en la zona” en 600 €/m2. Cosa que la Sra. Castro, pese a su afirmación, no ha hecho hasta la fecha.

En definitiva desde el área de urbanismo, se aceptaba el valor de 1.060,77 €/m2, equivalentes a los 2.311.068 € de la tasación de la cargo de confianza para el solar de 2.178,67 m2 del sector B-8. (2.178,67 m2 x 1.060,77 € = 2.311.068 €).

De cualquier manera, urbanismo disponía de una tasación de 2.621.550 € pero adjuntó otra por importe inferior: 2.311.068 € en la propuesta del Concejal de Urbanismo Avel-lí Casanovas para la adquisición de S'Hort den Llinya.

14ª Desde el área de urbanismo se improvisó dos días antes de la firma del primer convenio una tasación que coloquialmente hablando cabría denominar “chapucera”, con lo que se reflejaba en el mismo un valor de 1.060,77 € por metro cuadrado de solar de la parcela 1.1 del Sector B-8, cuando desde hacía 13 meses se tenía una valoración mucho más completa que establecía un valor de 1.203,28 €

15ª La tasación de 8-3-2005 de lo que la cargo de confianza de urbanismo en su “descripción de la finca” define acertadamente como: “Solar situado en primera línea a 20 m del mar”, estaba tan mal hecha que, transcurridos escasamente 8 meses desde que la valorara en 2.311.068 € el 24-11-2005 “Tinsa” la tasaba en 3.009.988 €

En cambio la estimación de 2.621.550 €efectuada el 6-2-2004 por el Sr. Sintés Riutort a instancias del Gerente de Urbanismo era más esencialmente correcta en esa fecha, porque aplicándole el incremento de revalorización operada en los terrenos del 12 % anual (1% mensual) según criterio aceptado por el propio Sr. Sintés como mas adelante se verá, resulta:

$2.621.550 + 21 \% (1 \% \text{ revalorización mensual en 21 meses, entre el 6-2-2004, y el 24-11-2005 fecha de tasación de Tinsa}) = 3.172.075,50 \text{ €}$

$2.621.550 + 13 \% (1 \% \text{ revalorización mensual en 13 meses, entre el 6-2-2004, y el 8-3-2005, fecha de tasación Sra. Castro}) = 2.962.351,50 \text{ €}$

16ª Es evidente que el valor de 1.060,77 €/m2 plasmado en el Convenio, proviene de un cálculo aritmético tan simple como es el multiplicar el valor de 600 €/m2 asignados por la carga de confianza a la “edificabilidad resultante de la finca” de 3.851,78 m2 (600 € x 3.851,78 m2 edificables = 2.311.068 €). Como en el convenio el precio se cuenta por metros cuadrados de solar y no por metros cuadrados edificables, se procedió simplemente a dividir el precio de 2.311.068 € por la “superficie del terreno a valorar” estimada por la carga de confianza en 2.178,67 m2 (2.311.068 € / 2178,67 m2 = 1060,77 €).

17ª Las declaraciones ante la Comisión Informativa Especial de los Sres. Quintana y Casasnovas son radicalmente contradictorias. Aunque una cosa si ha quedado acreditada testimonialmente: El Sr. Quintana se preocupaba porque prevaleciera el interés general.

En este aspecto es imprescindible repetir que consta en el acta de la sesión de esta Comisión celebrada el 12-2-2008 la declaración del Sr. Sintés: “Que el Sr. Quintana li va dir que trobava que la primera taxació que havia fet era molt baixa i li va fer referència a un solar proper al solar objecte de taxació perquè ho tingués en compte i pugés un poc més el preu del solar”.

Por otra parte el Sr. Casasnovas mantenía desde antiguo una cierta vinculación con el administrador de Gel-Fux Sr. Gelabert, hasta el punto de haber manifestado ante la Comisión haberlo acompañado a entrevistarse con el Alcalde del período 1999-2003 Sr. Pau Lluçh.

18ª Varios indicios apuntan a que la presentación de la tasación más baja en el intento de consumir el Convenio para la entrega de S'Hort den Llinya, obedecería a una iniciativa del entonces Concejal de Urbanismo Sr. Avel·lí Casasnovas.

En el acta de la sesión de 27-2-2008, se puede leer que en las “proves de diverses testificals”, en la comparecencia de D^a Marian Castro:

“Intervé el Sr. President i diu que en l'expedient de permuta de S'Hort d'en Llinya hi ha unes quantes taxacions fetes per ella de la parcel·la de la U.A. 32, del solar de la betzinera, del solar del b-8, i li demana qui li va encarregar taxar la parcel·la 1.1 del sector B-8? Contesta la Sra. Castro que els seus caps.

Demana el Sr. President a quins caps es refereix? Contesta la Sra. Castro que va fer la valoració per encàrrec del gerent d'urbanisme i dels regidors d'urbanisme.

Demana el Sr. President quins regidors, donat que n'hi havia dos? Contesta la Sra. Castro que a petició del Sr. Avel·lí Casasnovas”.

Por otra parte en el acta de la la sesión de la Comisión de 10-03-2008, a la 1ª pregunta formulada al antiguo gerente de urbanismo: “la segona taxació feta pel Sr. Sintes va ser realitzada per iniciativa seva o va ser per encàrrec d'un superior?

Contesta el Sr. Quintana que tot l'expedient de permuta va ser impulsat pel regidor d'urbanisme el Sr. Avel·lí Casasnovas. Que els tècnics només fèiem d'executors del que se'ls hi demanava. Diu que es van fer per encàrrec les dues taxacions del Sr. Avel·lí Casasnovas. Que al Sr. Sintes

apart de fer les valoracions del solar del b-8 se li varen encomanar altres treballs i que ell com a gerent feia d'intermediari”.

También son reveladoras las contestaciones a los siguientes puntos: “4ª Pregunta: Qui va decidir adjuntar l'informe de la taxació? Contesta el Sr. Quintana que no ho sé que se suposa que el Sr. Avel·lí, qui portava el tema era el Sr. Avel·lí, que era qui estava interessat en la permuta. Diu que tota la documentació sobre la valoració la rebia ell i que la passava al Sr. Avel·lí”.

“5ª Pregunta: demana el Sr. President si qui va supervisar la documentació de la permuta era el Sr. Avel·lí Casasnovas? Contesta el Sr. Quintana que sí”.

Y en acta de 20-5-2008 consta lo siguiente: “Demana el Sr. Triay al Sr. Quintana quina opinió personal té sobre el que va dir el Sr. Avel·lí Casasnovas de que havia estat un tècnic el que havia pres la decisió d'agafar la taxació més baixa? Contesta el Sr. Quintana que açò no era competència seua sinó del polític en aquest cas del regidor d'urbanisme, el Sr. Avel·lí qui era qui duia el tema”.

Aunque en comparecencia ante la Comisión el Sr. Casasnovas pretendiera difuminar toda responsabilidad entre los técnicos y funcionarios del área, fue incapaz de señalar a ningún presunto responsable concreto. El antiguo Gerente de Urbanismo sí imputó rotundamente toda la responsabilidad en la decisión de aportar la tasación mas baja al ex-Concejal Sr. Casasnovas.

19ª Si se hubiese aplicado la acelerada revalorización operada por esa época en el mercado inmobiliario de solares, hubiese correspondido al valor de la primera tasación efectuada por el Sr. Sintés Riutort: $2.203.463,20 \text{ €} \times 12 \% = 2.644.155,84 \text{ €}$, si a la segunda $2.621.550 \text{ €} \times 12 \% = 2.936.136 \text{ €}$ Por lo que, ateniéndonos a ese criterio, con la Propuesta presentada por el antiguo responsable de

urbanismo Sr. Casanovas el Ayuntamiento estuvo a punto de perder entre 333.088 €y 625.068 €

En el acta de la Comisión de 12-2-2008 se acredita que: “El Sr. Triay demana al Sr. Sintés com valora l’evolució del mercat immobiliari entre el període comprés entre el febrer de 2004 i març de 2005. Contesta el Sr. Sintés que el preu del solar mai baixa. Que els edificis sí que poden baixar i que en 13 mesos el solar segur que valia més que abans...”

“Demana el Sr. Triay al compareixent si troba normal que tretze mesos després un càrrec de confiança d’aquest Ajuntament fes una valoració per 300.000 euros menys que la que va fer el Sr. Sintés donat com anava el mercat immobiliari. Contesta el Sr. Sintés que la que devia fer la valoració no devia tenir tota la documentació”.

“Intervé la Sra. Carbonero i demana al Sr. Sintés si troba que l’increment en un 12% en aquest temps de quasi un any és correcte? Contesta el Sr. Sintés que sí que és molt correcte”. (Hay que puntualizar que el tiempo no era “quasi un any”, sino superior a 13 meses).

En el acta de la Comisión de 29-4-2008 consta lo siguiente referido a la parcela 1.1 del Sector B-8: “Li demana el Sr. Triay al Sr. Sintés que opina de la taxació que va fer la càrrec de confiança. Contesta el Sr. Sintés que se li devia donar unes directrius o bé se la devia enganyar o amagar alguna informació”.

20ª Para determinar la fiabilidad de las tasaciones de la carga de confianza mencionada, basta comprobar que el 8-3-2005 valoró el solar con uso de gasolinera ubicado en la UA-32 con referencia catastral 2068101EE7226N0001FA en la hipótesis de que la superficie del terreno era de 4.424,21 m2 y su valor 241.562,23 € El 6-4-2005 realizó dos nuevas tasaciones de la misma parcela con idéntica referencia catastral y dos hipótesis distintas en cuanto a su superficie. En la primera se daba un valor al solar de 241.561,32 € para una superficie

de 4.424,21 m² y en la segunda la valoración no experimentaba apenas variación alguna: 240.016,56 € para una superficie muy inferior, de sólo 2.756,14 m². Increíblemente, a una disminución de la superficie superior al 37 % correspondería una depreciación muy inferior al 1 % del valor del solar.

En el acta de la Comisión de 15-4-2008, efectuadas diferentes preguntas a la Sra. Castro acerca de como era posible que en tres tasaciones distintas efectuadas por ella entre el 8-3-2005 y el 6-4-2005 empleando métodos diferentes, el precio final apenas variara incluso en la hipótesis de reducirse la superficie de la parcela de 4.424,21 a 2.756,14 metros (un 37,70 % menos de terreno), consta que la Sra. Castro, contestó entre otras varias cosas, (pregunta 4ª), que: “...Diu que suposa que el 8 de març ja s’havia iniciat la negociació amb aquest preu de la permuta del solar de la betzinera...”

La “edificabilidad máxima” es idéntica en las tres tasaciones 0,4 m²/m². Sin embargo la “edificabilidad resultante de la finca” cambia pasando de 2.654,53 m² en la primera tasación, a 1.769,68 en la segunda y a 1.102,46 en la tercera. En este último caso es natural que haya una disminución de la edificabilidad por disminuirse la “superficie del terreno” de 4.424,21 m² a 2.756,14 m².

Lo extraño es que en las dos primeras valoraciones en que la “superficie de terreno” (4.424,21 m²) y la “edificabilidad máxima” (0,4 m²/m²) son exactamente las mismas en ambos casos, el simple cambio de método de tasación altere un parámetro como la “edificabilidad resultante de la finca”, que, en las valoraciones de la Sra. Castro se establece en 2654,53 m² en un caso y 1769,68 m² en el otro.

También existen grandes diferencias en el “valor de repercusión en la zona” (que era la misma), pues se cifra en 91 €/m² en la tasación de Marzo, en 136,5 €/m² y en 272,14 €/m² en las fechadas en Abril.

Lo mas sorprendente de todo es lo aproximados que resultan los precios finales, independientemente de los distintos “valores de repercusión en la zona” aplicados e incluso de las grandes diferencias de superficie.

En el acta de la sesión de la Comisión de 20-5-2008 consta lo siguiente:

“En presencia de la Sra. Castro intervé el Sr. Triay i li mostra una taxació de la data 6 d’abril de 2005, sobre el solar de la betzinera sol·licitant una explicació sobre una fórmula utilitzada per el càlcul del valor del mercat i el valor de 1.311,40 € assignats en aquesta. Indica el Sr. Triay que la Sra. Castro va assignar a el Valor Vm un preu de 1.311,40€ quan de les opinions contrastades per ell amb dos tècnics, un tècnic extern i un tècnic municipal, actualment aquest valor està en torn als 3.000 € i fa dos anys aquest valor estava en uns 2.000 €

Intervé la Sra. Castro per dir que el valor de 1.311,40 € surt del capítol de costos i despeses. El Sr. Triay diu que no pot ser que així sigui, per que la suma de les quantitats d’aquest capítol no donen aquest import. La Sra. Castro diu que a lo millor hi ha un error. El Sr. Triay demana a la Sra. Castro si es pot mirar de nou aquesta taxació i veure d’ón surt el factor de valor de mercat d’un immoble acabat. La Sra. Castro contesta que sí que ho pot mirar, repetint que a lo millor es va equivocar, que a lo millor li faltava posar un valor i que a lo millor era el dels beneficis. Diu que s’ho pot mirar i veurà si es va equivocar o si li faltava posar algun valor i així ho podrà justificar”. Cosa que la Sra. Castro no ha justificado ante esta Comisión a día de hoy.

Si la carga de confianza hubiese aplicado es su momento un valor de mercado mas aproximado a la realidad como el de 2.000 € el valor de tasación hubiese sido de 1.204.249,54 €

Si la carga de confianza hubiese aplicado un valor de mercado de 1.800 € la valoración hubiese sido de 924.640,10 €

21ª En realidad existía únicamente una razón para que la Sra. Castro aplicase un valor de mercado de 1.311,40 € Y es que ese “valor de mercado” concreto era el único que permitía variar en menos de un sólo euro el precio final de la finca tasada el 6-4-2005 (241.561,32 €), sobre el precio que la propia Sra. Castro ya había establecido anteriormente en su valoración del 8-3-2005 (241.562,23 €).

Porque cuando se trabaja con estas cifras las décimas suponen desviaciones apreciables y aplicar un valor de mercado inferior en una sola décima del utilizado por la Sra. Castro (1.311,30 €) daba una valoración de 241.414,44 € Mientras aplicar un valor de mercado superior en una sola décima (1.311,50 €) suponía una valoración de 241.694,05 €

Consta en el acta de la sesión de la Comisión de 27-2-2008: “Continua el Sr. Triay dient que en la taxació que va servir en el conveni de permuta de S´Hort d´en Llinyà per què no es té en compte el major i millor ús de la parcel·la, i que és el de betzinera. Contesta la Sra. Castro que ella no intervé per res en els convenis. El Sr. Triay diu que no és açò el que li diu, que només s´ha referit al conveni a manera informativa i que la pregunta és perquè no es va tenir en compte l´ús de betzinera. Contesta la Sra. Castro que ara no ho pot dir, que necessitaria tenir més dades i preparar-ho.

Demana el Sr. Triay quines finques similars hi havia per comparar la parcel·la de la betzinera en la taxació de 8 de març de 2005? Contesta la Sra. Castro que ara ella tampoc pot contestar a aquesta pregunta. Que fa tres anys que va fer aquesta valoració i que necessitaria veure l´expedient.

El Sr. President demana quantes parcel·les hi ha en el terme de Ciutadella que tenguin ús de betzinera? Contesta la Sra. Castro que ara no ho sap”.

En el acta de la sesión de la Comisión celebrada el 10-3-2008 consta: “7ª pregunta: demana el Sr. Triay si hi ha cap explicació de que hi hagués

tres taxacions diferents de la parcel·la de la betzinera fetes en un mes, totes elles fetes per la Sra. Castro? Contesta el Sr. Quintana que no n'hi ha d'explicació”.

22ª Los dos Concejales de Urbanismo, Sres. Avel·lí y Llorenç Casasnovas coincidían en defender públicamente la bondad de “la valoración” (en singular) del solar con uso de gasolinera de la UA-32. Aún cuando en realidad, en ninguna de las tres tasaciones se había tenido en cuenta para nada el principal activo de esta parcela: precisamente su uso específico como gasolinera. Porque en las tres tasaciones se describía su “naturaleza urbanística” como “equipamientos según PGOU Ciutadella”.

En declaraciones a “Última Hora Menorca”, el 28-4-2005, Llorenç Casasnovas reafirmó que “la valoración de la parcela para gasolinera junto a la ronda sur también está bien hecha”.

“El 17-12-2005 en Última Hora menorca: el Sr. Avel·lí Casasnovas manifiesta “en cuanto al solar con uso de gasolinera cedido a la familia Gelabert”... “Que la valoración realizada por la arquitecto municipal Marian Castro es correcta. Cuenta con mi plena confianza y también con la de Tinsa, pues no estimó necesario tasar los terrenos”.

Resulta cuando menos extraño que una entidad como Tinsa que se dedica a tasar, no estimase necesario hacerlo. Si la Sra. Castro “contaba” con la “plena confianza de Tinsa”, la labor de la empresa resultaba completamente superflua para el Ayuntamiento de Ciutadella al tener la fortuna de contar en el área con una persona contratada tan competente en materia de tasaciones como pudiera ser la misma “Tinsa”.

Por otra parte resulta difícil de comprender porque existen diversas valoraciones de la Sra. Castro encargadas y pagadas también a “Tinsa” cuando a la vista de la “plena confianza” con que contaba la tasadora

bastaba al Ayuntamiento con las valoraciones de la Sra. Castro y en cambio se han gastado importantes sumas de dinero en esos conceptos.

La Comisión Informativa Especial, considerara equiparable, en algunos aspectos, la competencia profesional demostrada por la Cargo de Confianza a la acreditada por “Tinsa” en varios de los expedientes estudiados en que ha intervenido esta empresa por encargo del Ayuntamiento de Ciutadella. Si bien por motivos radicalmente distintos a los declarados por los Sres. Casasnovas.

Respecto de la valoración del solar con uso de gasolinera “bien hecha” según el Sr. Casasnovas (Llorenç), y “correcta” según el Sr. Casasnovas (Avel·lí), hay que precisar que lo que no se valora en absoluto es el principal valor, el principal activo de la parcela, que es justamente el uso de gasolinera.

Si todos los solares del termino municipal tuvieran permitido el uso de gasolinera, seria “correcto” y estaría “bien hecho” asignar el valor de cero euros a este uso. Pero como se da la circunstancia de que la parcela de referencia es prácticamente la única del termino municipal en que está previsto que pueda instalarse una gasolinera, es evidente que la tasación es incorrecta y está mal hecha.

En el expediente de la permuta de la parcela 1.1 del sector B-8 con el palacio Saura Morell, se incluye un informe de Tinsa, en que se describe el criterio de mayor y mejor uso, “según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable...” Y, obviamente, el uso económicamente mas aconsejable, lucrativo y rentable para el bien inmueble de la UA-32 que pertenecía al Ayuntamiento, era el de gasolinera.

23ª Sólo con seguir el mismo criterio aplicado en una de las tasaciones de 6-4-2005 a la valoración de 8-3-2005 que fue la empleada

en el Convenio firmado el 10-3-2005 el precio ya hubiera subido significativamente. Porque en una de las tasaciones efectuadas menos de un mes después, al menos se utiliza la “ponencia catastral zona Santandria para uso comercial”, aunque continúe sin tenerse en cuenta para nada el extraordinario incremento de valor que confería a la parcela un uso “comercial” tan exclusivo y específico como el de gasolinera y por lo tanto el solar de la UA-32 hubiese continuado estando también tremendamente infravalorado.

1.102,46 m² x 217,71 € = 240.016,56 € (tasación 6-4-2005)

2.654,53 m² x 217,71 € = 577.917,73 € (precio que hubiese alcanzado la valoración de 8-3-2005, empleando los mismos criterios aplicados el 6-4-2005).

2.654,53 m² x 91 € = 241.562,23 € (precio plasmado en el Convenio firmado el 10-3-2005, según tasación de 8-3-2005).

24ª Queda demostrado que la Cargo de Confianza de Urbanismo que tasó la parcela de la UA-32 con uso de gasolinera en **241.562,23 €** el 8-3-2005, hubiera podido tasarla perfectamente en **577.917,73 €** sólo con aplicar el mismo criterio aplicado menos de un mes después.

25ª Cuando por fin, en virtud del Convenio suscrito presuntamente el 15-12-2005 entre el Ayuntamiento de Ciutadella y D^a Antonia Gelabert Monjo, se escrituró el 6-2-2006 (protocolo 151 de la Notaria de D^a Marta Orfila) la “segregación de fincas, cesión y dación en pago de justiprecio” de “S’ Hort den Llinyà”, el importe del IVA (664.661,69 €), que debía satisfacer al Ayuntamiento D^a Antonia Quetglas Monjo, en virtud del tipo impositivo del 16 % sobre el valor de tres fincas adquiridas, se cargó en una cuenta perteneciente a “Fetosi Desarrollos, S.L.,” domiciliada en la calle “Portal D’Artruix, 7”, según fotocopia de emisión de matriz de cheque bancario cargado

en la cuenta 0061 0246 85 0007200400, que se adjuntaba a la escritura de referencia.

Se trata del cheque N° 5.040.465 5 emitido por “Banca March”, Oficina Plaza Jaime II, de Ciutadella.

En el acta de la sesión de la Comisión de 11-12-2007 consta la siguiente declaración del Ingeniero Municipal: “Que coneix el Sr. Cavaller i que ell com a enginyer municipal va fer la reparcelació del B-8, contra la que el Sr. Cavaller va interposar recurs i el Sr. Cavaller li va dir que algun dia aquella parcel·la, que aleshores era municipal, seria seva”. Y Francesc Cavaller Gener es Administrador de GEL-FUX, como es también Administrador de Fetosi.

26ª El mismo día (6-2-2006) que se escrituró con protocolo 151 de la Notaria de Dª Marta Orfila la “segregación de fincas, cesión y dación en pago de justiprecio” de “S’ Hort den Llinyà”, se escrituró en la misma Notaría con protocolo 152 la escritura de “constitución de sociedad de responsabilidad limitada” “GEL-FUX”, a la que Dª Antonia Quetglas Monjo aportaba tres inmuebles obteniendo 397.000 de las 400.000 “participaciones sociales”, mientras tres parientes con participación muy minoritaria aportaban 10.000 € “en metálico” cada uno. La Sociedad contaba pues con 30.000 € en efectivo y diversas fincas.

27ª “GEL-FUX, S.L.” era propietaria por tanto de 3 fincas rústicas que no vendió, hipotecó ni permutó, entre el momento de su aportación a la Sociedad el 6-2-2006 y el 17-3-2006 (según consta en documento emitido por el Registro de la Propiedad de Ciutadella de 17-3-2006, adjunto a la escritura de segregación, cesión y dación en pago del justiprecio de s’Hort den Llinyà). Y además tenía 30.000 € “en metálico” (según Escritura de Constitución, que obra en poder del área de Recaudación del Ayuntamiento), por lo que no podía disponer

de fondos propios para pagar, el 17-3-2006 3.009.988 € mas el IVA repercutido (481.598,08 €) cuando compró la parcela 1.1 del Sector B-8 a “Nerer”.

Aparte de los 120.000 € que la “parte vendedora confiesa recibida con anterioridad” y que tienen todo el aspecto de ser una comisión ($3000.000 \times 4 \% = 120.000 \text{ €}$), “GEL-FUX” afrontó además el pago de 2.889.988 € ($3.009.988 \text{ €} - 120.000 \text{ €} = 2.889.988 \text{ €}$) y del IVA ($3.009.988 \text{ €} + 16 \% = 481.598,08 \text{ €}$).

En total $120.000 \text{ €} + 2.889.988 \text{ €} + 481.598,08 \text{ €} = \underline{3.491.586,08 \text{ €}}$

Sería muy interesante averiguar por lo tanto, en que cuenta se cargaron los cheques N° 5.040.467 0 emitido por la Banca March por importe de 2.889.988 € y N° 5.040.468 1 por un importe de 481.598,08 €

Independientemente de los dígitos de los cheques resulta evidente que estos llevan una numeración casi correlativa, en la que se salta un sólo número:

Cheque N° 5.040.465 5 por importe de 664.661,69 € cta. de Fetosi

Cheque N° 5.040.467 0 por importe de 2.889.988 €

Cheque N° 5.040468 1 por importe de 481.598,08 €

28ª Solo con la venta de una de las fincas de propiedad municipal aportadas a GEL-FUX el mismo día en que se escrituró el Convenio de s’Hort den Llinyá, la Sociedad ganó mas de un millón de euros en ocho meses. Exactamente 1.085.007,60 €

Efectivamente, en virtud del Convenio, mientras el Consistorio recibía 61.200 m2 de zona verde con una edificabilidad del 3 % (1.836 metros), el Ayuntamiento entregó: 72.442,30 € en metálico, la parcela de la UA-32 con uso de gasolinera, dos parcelas de suelo urbanizable del Sector B-9 de 11.049,25 m2 y 38.607 m2 respectivamente y un solar urbano en la UA-37 (Finca n° 30.669).

Estas tres últimas fincas, es decir las dos fincas del sector B-9 y el solar de la UA-37 fueron aportadas por D^a Antonia Quetglas Monjo representada por D. Jaime Gelabert Quetglas a “GEL-FUX S.L.” el mismo día en que se escrituró el Convenio (6-2-2006).

La parcela de la UA-37 fue “cedida y transmitida” por el Ayuntamiento de Ciutadella por 714.992,40 € el 6-2-2006, en que “GEL-FUX” la recibió. Siendo vendida por 1.800.000 €(mas IVA) por la entidad propietaria representada por su Administrador Francisco Cavaller Gener el 6-10-2006, apenas ocho meses después, según consta en el Registro de la Propiedad de Ciutadella.

29ª La mayoría de representantes del Grupo Municipal del PP que han participado en la Comisión Informativa Especial tienen una relación de amistad manifiesta con el Sr. Avel·lí Casasnovas, hasta el punto de reconocer abiertamente haber tratado con él las deliberaciones de la Comisión.

Consta en el acta de 29-4-2008 que todos los miembros del PP de los que se recogen intervenciones en las actas de esta Comisión, exceptuado el Sr. Cardona, al cual no se le preguntó si tenía relación de amistad con el Sr. Avel·lí Casasnovas por estar ausente, mantienen una relación de manifiesta amistad con el Sr. Avel·lí Casasnovas.

“Demana el Sr. President a la Sra. Antònia Salord si al marge de les afinitats polítiques que pugui tenir amb el Sr. Avel·lí si te amistat amb aquest? Contesta la Sra. Antònia Salord que sí.

La mateixa pregunta se li fa a la Sra. León contestant aquesta que sí.

La mateixa pregunta se li fa a la Sra. Benejam contestant aquesta que sí igual que ho és d'ell, del Sr. President o de qualsevol dels membres presents.

Demana el Sr. Triay si el grau d'amistat amb el Sr. Avel·lí és inferior o superior amb les altres persones que ha esmentat? Contesta la Sra. Benejam que superior.

Demana el Sr. President al Sr. Jover si al marge de l'afinitat política amb el Sr. Avel·lí és amic? Contestant que sí, i que li fa gràcia perquè el President els ha vist als dos xerrant en moltes ocasions.

Intervé la Sra. Antònia Salord per demanar al Sr. President si cap dels 4 amics han demanat la compareixença del Sr. Avel·lí en la comissió? Constant el Sr. Triay que no, que el qui ha demanat que comparegui ha estat ell.

El Sr. President demana a la Sra. Antònia Salord si ha xerrat de les informacions i investigacions de la comissió amb el Sr. Avel·lí, contestant aquesta que sí.

La mateixa pregunta formula el president a la Sra. León contestant aquesta que sí.

La mateixa pregunta formula el president a la Sra. Benejam contestant aquesta que sí.

La mateixa pregunta formula el president al Sr. Jover contestant aquest que sí i que li fa gràcia”.

En tales circunstancias no es de extrañar que conste en el acta de la sesión de 29-4-2008:

“ Diu el Sr. President...Que a la comissió d'investigació les persones del PP no han aportat cap document ni cap dades que ajudin a la consecució dels fins de la comissió. Pregunta el Sr. President directament a la Sra. Antònia Salord han aportat cap document? Respon la Sra. Salord que no li sap dir, si vol dir aportar expedients sencers a secretaria o a vostè com a president, el PP n'ha aportat molts. El Sr. Triay diu que tenen un sentit molt patrimonial de l'Ajuntament”.

Un sentido tan patrimonialista del Consistorio, que algún representante del PP en la Comisión, parece confundir el Ayuntamiento con su propio partido. Porque, evidentemente los expedientes municipales no pertenecen al PP sino a la Institución que es quien realmente los ha aportado a la Comisión.

30ª Todas las transacciones relacionadas, tanto las frustradas como las consumadas, tienen una pauta común: Mientras los inmuebles propiedad del Ayuntamiento están tremendamente infravalorados, admitiéndose, cuando no confeccionándose directamente desde urbanismo tasaciones a la baja, para las contraprestaciones ofrecidas a cambio se aceptaban valores muy superiores a los precios de mercado.

Con este proceder se ocasionó, desde el Área de Urbanismo dirigida por los Sres. Avel·lí Casasnovas y Llorenç Casasnovas un perjuicio irreparable al interés general de todo el Pueblo de Ciutadella. Los principales beneficiarios fueron, entre otros, Francesc Cavaller Gener y sus asociados, la compañía “GEL-FUX”, como también seguramente otras como “Fetosi”.

Desde esta Comisión se ha llevado la investigación hasta dónde ha sido posible por todos los medios legítimos a su alcance, cumpliendo con lo que era una obligación ineludible: Informar a nuestro Pueblo del enorme perjuicio padecido.

Por todo lo expuesto, se solicita la remisión de las presentes conclusiones, una vez aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento de Ciutadella a la Fiscalía Anticorrupción.

En Ciutadella a 17 de Julio de 2008.

Comentario [MSOFFICE1]: