

D. Fermín Sánchez del Pozo

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 4 de abril de 2.002, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

5º.- Aprobación inicial de la Memoria de la Actividad de Aparcamientos Municipales.-

Dada cuenta por el Secretario de los antecedentes, así como del dictamen que se transcribe de la Comisión Informativa Municipal de Urbanismo de 2-4-02, que sigue:

“Por el Secretario de la Comisión se da cuenta del acta que se transcribe a continuación:

ACTA DE LA COMISION TECNICA DE MUNICIPALIZACION DE APARCAMIENTOS A FAVOR DE PROVIDE BENAMIEL S.L.

En Benalmádena, siendo las 10.45 horas se reúne la citada Comisión presidida por el Sr. Alcalde-Presidente, D. Enrique Bolín Pérez-Argemí, compareciendo los Sres. Vocales. D. Manuel Crespo Ruiz, el Sr. Secretario General del Ayuntamiento, el Interventor Municipal, el Arquitecto Municipal y D. Fermín Alarcón Sánchez del Pozo, que actúa como Secretario.

Toma la palabra el Sr. Alarcón para indicar primero que el Asesor Jurídico D. Abilio San Martín ha excusado su asistencia por tener en este momento una vista pública.

Pone de manifiesto la necesidad de que esta Comisión Técnica suscriba la memoria de la actividad en los aspectos sociales, jurídicos, técnicos y financieros que sirva de base a la municipalización en su fase inicial por parte del Ayuntamiento Pleno, posterior exposición pública y continuación del procedimiento.

El Sr. Alarcón en su calidad de instructor del expediente, ha actuado como ponente de la memoria que ha sido repartida entre los asistentes a efectos de aportación de sugerencias, matizaciones, etc.

Se pasa sin más al estudio de la misma admitiéndose por todos los miembros la matización sugerida por el Sr. Alcalde-Presidente de que en la página tercera, segundo párrafo, se sustituya la frase “descuide, al menos parcialmente, la necesaria promoción de aparcamientos” por : “no cubra, con la urgencia necesaria, la debida promoción de aparcamientos” .

A continuación, el Sr. Peregrín propone, cosa que es admitida de forma unánime por los restantes miembros que en la modificación del objeto social que se pretende ampliar se matice y clarifique su redacción en los siguientes aspectos:

1. Que se incluya específicamente la “construcción” de manera que sea promoción, construcción, gestión... de aparcamientos.
2. Que se sustituya la equívoca palabra de “control” por “verificación de tiempos y estacionamientos”, así como actuación material de retirada de vehículos, con orden previa de la Policía Local, todo ello en relación a la explotación del servicio de estacionamiento de pago en la vía pública.

Igualmente se admite por unanimidad, que las intervenciones particulares de construcción, promoción, explotación, etc., sean precedidas de un estudio de necesidad que motive dicha actuación. De esta forma se conocerá en todo momento si la demanda efectiva cubrirá la oferta y por tanto si el proyecto es viable.

También a propuesta del Sr. Secretario se asume que se adjunte a la memoria un informe del Subjefe de la Policía constatando la necesidad de acometer intervenciones en control de estacionamiento y edificación de aparcamientos.

Por último se admiten dos propuestas del Sr. Interventor:

1. Que se retire de la memoria la referencia a la carga financiera de la financiación de actuaciones, y
2. Que se adjunte a la memoria la relación de peticiones de aparcamientos que figuran en la Secretaría particular de la Alcaldía.

Queda, por tanto, redactada la memoria y suscrita por los asistentes a la presente Comisión de estudio en los siguientes términos:

MEMORIA RELATIVA A LOS ASPECTOS SOCIAL, JURÍDICO, TÉCNICO Y FINANCIERO DE
LA ACTIVIDAD DE PROMOCION Y GESTION DE APARCAMIENTOS POR LA ENTIDAD
MERCANTIL MUNICIPAL PROWISE
BENAMIEL S.L.

1. Aspecto Social.

Cuando la Corporación el pasado 24-1-2002 adoptó el acuerdo inicial de asumir la iniciativa en la actividad económica de aparcamientos, simultáneamente al nombramiento de la Comisión Técnica que ahora nos ocupa, definió correctamente los aspectos sociales y políticos que pretendía con dicha forma de gestión directa.

Por tanto solo cabe en este apartado reproducir los aspectos mas importantes de aquella moción que el Ayuntamiento Pleno elevó a definitiva.

Es evidente que la política de aparcamientos constituye uno de los más importantes retos de cualquier municipio, y máxime cuando, como en el nuestro, las tasas de crecimiento superan con mucho la media nacional.

El aparcamiento eficiente, influye notablemente en la prestación del servicio público de "ordenación del tráfico de vehículos y personas en las vías urbanas", además de permitir el desarrollo comercial y residencial y la sensación de "calidad de ciudad" en los habitantes.

Así lo ha entendido desde hace años este grupo de gobierno municipal, que tiene en ejecución los aparcamientos de C/ Las Flores, C/ Lope de Vega, Pueblo Sol, aparcamiento subterráneo en la futura piscina climatizada y pista de hielo, así como en el paso subterráneo de 24 horas.

Muchos de estos aparcamientos han sido desafectados del servicio público para poder enajenarlos a particulares.

En esa línea se ha exigido también recientemente como estándar urbanístico del plan general de ordenación urbana, dos aparcamientos por vivienda, existiendo la voluntad política de que los constructores que lo soliciten podrán adquirir subsuelo público previamente desafectado para esa finalidad cuando por razones técnicas no puedan ejecutarlo en su propio dominio. (Este es el caso del edificio singular de Arroyo de la Miel).

Igualmente esa preocupación municipal, se ha plasmado en la regulación, mediante ordenanza, todavía en fase inicial de los aparcamientos de uso por tiempo limitado aprobada, el 6-11-01.

Sin embargo la dinamización más efectiva de todas estas actuaciones, pasa por la utilización de un modo de gestión directa que minimice las trabas y enorpecimientos que son consecuencia ineludible de la aplicación de los procedimientos de naturaleza administrativa: trámites retardativos, gestión burocrática, papeleo. Se evade la empresa mercantil de los mecanismos de la presupuestación financiera, de los trámites casuísticos, complicados, meticulosos y de larga duración de la contratación administrativa. De los efectos dilatorios de las intervenciones tutelares así como, incluso, de las presiones de carácter político.

No obstante, no debemos olvidar que Prowise Benamiel no es sino una fórmula gestora que desarrolla un sector concreto de la competencia general del Ayuntamiento y que opera con medios financieros que proceden, exclusivamente de la propia Administración. Por ello sería absurdo



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

SECRETARÍA GENERAL

pensar que se desconecta la acción de la empresa de los intereses generales confiados. El Ayuntamiento conserva un cúmulo de poderes sobre las actividades de su competencia, cualquiera que sea su modo de prestación. Siempre se tutelaré a Provisé en dos sentidos: en el nombramiento de sus administradores y elementos directivos y, sobre todo, mediante el sometimiento de las cuentas generales de la sociedad a una censura normal de tipo administrativo.

En ese orden de cosas y para dejar perfectamente preparado el terreno de la adscripción de aparcamientos, tanto en edificios como en vías públicas, con o sin transmisión de la titularidad por parte del Ayuntamiento, se propone la siguiente modificación de los estatutos de la Sociedad Provisé Benamiel S.L. en el sentido de ampliar su objeto social a:

(Se trataría de incluir los siguientes dos nuevos apartados en el epígrafe E) del artículo 2º de los estatutos sociales):

“

3º) Promoción, construcción, gestión y explotación de aparcamientos, tanto de dominio público como patrimoniales, y en estos últimos tanto en régimen de rotación como enajenación.

4º) Verificación de tiempos y estacionamientos así como actuación material de la retirada del vehículo, con orden previa de la Policía Local, todo ello en relación a la explotación del servicio de estacionamiento de pago en la vía pública. “

En definitiva, como vemos, de la moción se deduce que el vertiginoso crecimiento del municipio, cuestión que no es ajena a cualquier ciudad, esta propiciando que la iniciativa privada no cubra, con la urgencia necesaria la debida promoción de aparcamientos.

El Ayuntamiento ha realizado diversas actuaciones, a través del Plan General de Ordenación, para que se construyan obligatoriamente mas aparcamientos en las nuevas promociones que se realicen.

Sin embargo, ello no es suficiente en zonas antiguas que nacieron con menor nivel de infraestructuras, ni tampoco es acometido por la iniciativa privada que prefiere otro tipo de promociones mas atractivas a la demanda general.

Es por ello que el Ayuntamiento tiene que introducirse en este campo de actividad, y construir aparcamientos comercializándolos posteriormente a precios competitivos y considerando dicha actuación como de utilidad publica para los habitantes de esta localidad.

Se adjunta a esta memoria informe del Subjefe de la Policía constatando la necesidad de acometer intervenciones en control de estacionamiento y edificación de aparcamientos.

2. Aspecto Jurídico.

La iniciativa de las Entidades locales para el ejercicio de actividades económicas, cuando lo sea en régimen de libre competencia, podrá recaer sobre cualquier tipo de actividad que sea de utilidad publica y se preste dentro del termino municipal y en beneficio de sus habitantes (art. 96 TRRL).

Para ello se requiere:

La elaboración de esta Memoria, que debe aceptarse por la Comisión de estudio, compuesta por miembros de la Corporación y personal técnico.

La aprobación inicial de la asunción de la actividad y de la memoria justificativa.

Exposición al público de la Memoria por plazo no inferior a 30 días.

La aprobación definitiva del proyecto con asunción de la actividad por parte del Ayuntamiento, así como modificación de los estatutos Sociales de la Sociedad mercantil incluyendo dichas actuaciones en su Objeto social a través de acuerdo de su Junta General.

Es una exigencia del art. 97 TRRL que en la memoria se determine la forma de gestión de la actividad económica, cuya potestad de iniciativa ejercita el Ayuntamiento, efectuando un análisis del "numerus clausus" de formas gestoras que ofrece el art. 85 LBRL.

Sin embargo en este caso al haberse acordado en la incoación plenaria que se realizaría por la Sociedad Provisé Benamiel, vamos a omitir este apartado que de todas formas ya es conocido por todos.

Si es adecuado pronunciarse sobre la conveniencia de utilización de esta fórmula gestora de Sociedad mercantil de capital íntegramente municipal. Entendemos que dicha fórmula es idónea puesto que el tipo de actividad que el Ayuntamiento proyecta ejercer no es un servicio público, sino una actividad económica que debe presentarse en el mercado bajo las formas jurídicas propias de este. Entre las Sociedades con que cuenta el Ayuntamiento se ha elegido Provisé Benamiel S.L., lo cual es lógico por el paralelismo con su objeto social, por su experiencia en la construcción y promoción y porque a pesar de ser una sociedad de responsabilidad limitada su capital social es actualmente suficiente (mas de un millón doscientos mil euros) e indispensable para permitirle una gran flexibilidad de actuación, imprescindible en el supuesto que se considera.

3. Aspecto Técnico.

Vamos a incidir ahora en un aspecto relativamente poco estudiado, y que en este caso es importante de cara a la viabilidad de la iniciativa económica. ¿Puede el Ayuntamiento ceder gratuitamente terrenos u otros bienes a su sociedad para la construcción de aparcamientos?

A primera vista podría pensarse que no, puesto que los arts 79 del TRRL, 109.2 del Reglamento de Bienes y 26 de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, con alguna matización exigen para dicha cesión gratuita que el destinatario sea una entidad o institución pública o una institución o entidad privada declarada de interés público, sin ánimo de lucro y que se dediquen a fines de utilidad pública que contribuyan al cumplimiento de los fines propios de la Entidad Local.

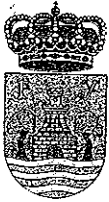
1.- Sin embargo para los terrenos cuando son patrimonio municipal de suelo, su régimen lo determina el Texto Refundido de la Ley del Suelo (de aplicación en nuestra Comunidad Autónoma por avocación según el artículo único de la Ley 1/1.997, de 16 de Junio, de la Junta de Andalucía) y en virtud del artículo 285 es posible la cesión directa y a título gratuito a la Sociedad instrumental a los fines de promoción pública de viviendas, construcción de equipamientos comunitarios u otras instalaciones de uso público o interés social. La única limitación sería que la Administración cedente podrá proceder a la reversión automática del bien si, en el plazo concedido a tal efecto, no se procede a hacer uso del bien cedido, conforme al destino conferido.

Este TRLS tiene carácter de norma especial y por tanto debe primar sobre la norma general. Así lo reconoce la sentencia del TS, Arz 6988/92, en el caso de la cesión gratuita a la Sociedad Municipal de la Vivienda S.L. recurrida por Asociación Provincial de Constructores y Promotores de Zaragoza por no haberse ajustado al procedimiento establecido en el Reglamento de Bienes.

La fiscalidad de esta cesión no resulta, tras pormenorizado estudio, tan gravosa, en contra de la opinión general que se ha venido manteniendo en este Ayuntamiento en anteriores ocasiones.

En primer lugar la cesión gratuita no se sujeta al IVA. Dicho impuesto únicamente se devenga en operaciones no lucrativas. Tampoco esta sujeta al Impuesto sobre Donaciones puesto que aquellas únicamente se devengan en personas físicas. Por tanto únicamente existiría la sujeción a un incremento de patrimonio a través del impuesto de Sociedades, pero como se da la circunstancia de que las Sociedades unipersonales gozan de una exención del 99% en el mencionado impuesto la repercusión final es mínima, máxime si tenemos en cuenta que ese beneficio de la cesión puede verse minusvalorado por otras posibles pérdidas normales de la explotación.

Hasta ahora, en la práctica cuando se ha querido ceder algún terreno a la Sociedad Instrumental se ha procedido a través de la técnica de la aportación no dineraria de capital, procedimiento bastante más costoso



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

SECRETARÍA GENERAL

no solo desde el punto de vista económico sino sobre todo procedimental: Ampliación de capital, Valoración Pericial, Junta General, Pleno, Registro Mercantil, Registro de la Propiedad

Significamos, desde esta Memoria, como plenamente posible legalmente la cesión gratuita de terrenos del PMS, con las condiciones que se han expresado mas arriba del TRLS, sin mas tramitación y coste que el acuerdo y la posterior escritura publica.

2.- Mas complicada es la cesión gratuita de otros bienes (por ejemplo un edificio de aparcamientos ya terminado). Aquí no existe norma especial por lo que hay que acudir a los requerimientos de las cesiones gratuitas en la norma general.

Examinemos como tratan por un lado el TRRL y el Reglamento de Bienes (ambas normas utilizan la misma redacción) y la Ley 7/99 de la Junta de Andalucía, las cesiones gratuitas a entidades privadas:

Las normas estatales señalan: *Los bienes inmuebles patrimoniales no podrán cederse gratuitamente salvo a Entidades o Instituciones publicas y para fines que redunden en beneficio de los habitantes del termino municipal, así como a instituciones privadas de interés publico sin animo de lucro.* Esto resulta insalvable puesto que por definición una sociedad mercantil es incompatible con la negación del animo de lucro.

En cambio la norma autonómica que por conjunción del art 5.D de la LBRL y Disposición Final Séptima del TRRL resulta de mayor jerarquía normativa que el propio Texto Refundido señala en su artículo 26: *Las Entidades Locales podrán ceder de forma total o parcialmente gratuita sus bienes patrimoniales: a) A otras Administraciones o Entidades publicas b) A Entidades privadas declaradas de interés publico siempre que los destinen a fines de utilidad publica o interés social, que cumplan o contribuyan al cumplimiento de los propios de la Entidad Local.* Al menos ha desaparecido la frase "sin animo de lucro" que resultaba insalvable. La construcción y enajenación de aparcamientos cumple fines de utilidad publica e interés social así como contribuye a los fines propios de la Entidad Local por cuanto se posibilita la ordenación y gestión urbanística así como la del trafico de vehículos en las vías urbanas.

Quedaría únicamente por dilucidar si Provisé Benamiel puede considerarse declarada de interés publico.

En cualquier caso, si se considerase muy forzada esa interpretación siempre cabría la enajenación ordinaria del bien tras licitación publica o por procedimiento negociado caso de que la licitación quedase desierta.

La única diferencia sería que al Ayuntamiento le entraría el dinero en un caso tras la obtención del beneficio en Provisé y posterior reparto de dividendos y en otro con carácter previo en el momento de la enajenación.

4. Aspecto Financiero.

La demanda de aparcamientos está garantizada máxime con el establecimiento de los nuevos estándares urbanísticos establecidos en la revisión del PGOU. Según zonas se alcanzan precios de venta que oscilan entre los 12.000 y 18.000 € con una tendencia alcista sostenida.

Se adjunta a esta memoria la relación de peticiones de aparcamientos que figuran en la Secretaría particular de la Alcaldía.

En la secretaria particular de la Alcaldía así como en el propio Provisé se cuenta con un numeroso listado de peticiones de aparcamientos que crece día a día y que se dispara en el momento que los medios de comunicación ofrecen alguna noticia relacionada con el tema. Es un particular estudio del mercado de generación espontánea.

El coste de realización dependiendo de factores técnicos oscila entre 650 a 950 € el metro útil, lo cual implica costes de 7.800 a 11.400 € siempre por debajo de los precios de venta.

Por otra parte la financiación es fácil puesto que se accede al mercado hipotecario, siendo el destinatario final el que se subroga en el préstamo.

Las intervenciones particulares de construcción, promoción, explotación, etc., que realice la sociedad una vez culminado el proceso de municipalización, serán precedidas de un estudio de necesidad que motive dicha actuación. De esta forma se conocerá en todo momento si la demanda efectiva cubrirá la oferta y por tanto si el proyecto es viable.

En cuanto al control y explotación del estacionamiento de pago en la vía pública, se trata de una actividad rentable disuasoria del apalancamiento estacionatorio. Provisé únicamente tendría que adquirir las máquinas expendedoras de tickets y en contacto directo con la policía municipal avisar cuando algún usuario no hubiese abonado la correspondiente tarifa a efectos de la oportuna denuncia y en su caso retirada del vehículo. Obviamente Provisé tendrá que contratar algún sistema de vigilancia, por ejemplo con la asociación de minusválidos que actualmente venían de hecho explotando de forma voluntaria el estacionamiento en alguna de las calles del término.

Por último señalar que los costes de gestión de Provisé Benamiel están bajo mínimos: De hecho con simplemente una gerencia y el apoyo de un auxiliar administrativo se han gestionado la construcción de 72 viviendas y se las administra y mantiene óptimamente, habiéndose obtenido ingentes cantidades de subvenciones por dicha actuación, así mismo se ha logrado la calificación provisional de otras 120 en régimen de RAPPAs y 60 en régimen general. Eso sin hablar de las enajenaciones de parcelas del PMS previamente aportadas en ampliación de capital así como las gestiones y adquisiciones de viviendas de LA TRIBUNA.

Los Sres. reunidos acuerdan por unanimidad suscribir la presente memoria, una vez se le hayan adjuntado los informes y relaciones que en la misma se especifican para que sirva de base al acuerdo plenario de asunción de la actividad y toma en consideración de la misma."

Sometido el asunto a votación se dictamina favorablemente con los votos del grupo GIB y la abstención del resto, proponiéndose en consecuencia al pleno para su aprobación por mayoría simple el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la asunción de la actividad en los términos de la memoria referida y la propia memoria justificativa.

SEGUNDO.- Exponer al público la memoria y el presente acuerdo por plazo de treinta días."

En el debate destacan las siguientes intervenciones:

El Sr. Alcalde Presidente se incorpora a la sesión siendo las 10:00 horas.

La Concejala del Grupo Municipal IULV-CA, manifiesta que su Grupo va a votar en contra por considerar negativo para el interés de los vecinos modificar el objeto social de Provisé Benamiel, en detrimento de su objeto actual que es crear viviendas para capas desfavorecidas. Debe crearse una empresa específica para la gestión de los aparcamientos.

Comparece el Sr. Interventor Municipal D. Javier Gutiérrez Pellejero siendo las 10:00 horas, para aclarar la duda que presenta el Concejal del Partido Popular D. Miguel A. Márquez, relativo al informe de Intervención, preguntando por qué se retira la referencia a la carga financiera. Explica el Sr. Interventor que el concepto de carga financiera como se entendía antes ha desaparecido, lo que existe es un límite, (del 10%) para pedir autorización a la J.A., pero no computa para el cálculo de ahorros.

El Sr. Cañete Mata indica que el endeudamiento de una empresa se añade al del Ayuntamiento. De otro lado considera que tiene una serie de ventajas el que se gestione por una empresa municipal, pero no admite la referencia a la presión de carácter político, le parece sumamente desafortunada y debe eliminarse. Solicita dilucidar una cuestión: cuando hace seis años se creó esta empresa se propuso la gestión de venta de solares para la puesta en marcha, y luego se modificó a los seis o siete meses cambiando de idea y fue todo lo contrario. Pregunta si en aquél momento estaban las mismas Leyes y los mismos Técnicos o han cambiado.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

SECRETARÍA GENERAL

El Portavoz del Partido Popular Sr. Fernández Pérez manifiesta estar de acuerdo en crear aparcamientos en Benalmádena, pero en cuanto a la Memoria considera que hay aspectos dudosos que piden que se aclaren.

El Pleno por 11 votos a favor (Grupo GIB), 7 en contra (1 Grupo Mixto, 3 PSOE, 1 IULV-CA y 2 del PP), 2 abstenciones de los Concejales del PP D. Miguel A. Márquez Gámez y D^a Christine E. Wate Cunningham, de los 21 de derecho, acuerda aprobar el dictamen.

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y para su ejecución.

Benalmádena, a 9 de abril de 2.002.

EL SECRETARIO ,



