

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE LA COMISIÓN ESPECIAL DE INVESTIGACIÓN SOBRE EL CONTRATO DE ALQUILER DE LOS LOCALES DE LA CALLE SAN ANTONIO CELEBRADA EL DÍA 27 DE MARZO DE 2014**

**SAN ANTONIO KALEKO ARETOEN ALOKAIRU KONTRATUA IKERTZEKO BATZORDE BEREZIAK 2014KO MARTXOAREN 27AN EGINDAKO APARTEKO ETA PREMIAZKO BILKURAREN AKTA**

**ASISTENTES / PARTAIDEAK:**

**PRESIDENTA / BATZORDEBURUA:**

D.ª Maite Berrocal Cebrián *andrea* (PSE-EE)

**VOCALES / BATZORDEKIDEAK:**

D.ª Ainhoa Domaica Goñi *andrea* (PP)

D.ª Elena Izuel Carcavilla *andrea* (PP)

D. Miguel Garnica Azofra *jauna* (PP)

D. Manuel Uriarte Azcárraga *jauna* (PP)

D.ª Blanca Guinea Astoviza *andrea* (EAJ-PNV)

D. Borja Belandía Fradejas *jauna* (EAJ-PNV)

D. Gorka Urtaran Aguirre *jauna* (EAJ-PNV)

D. Patxi Lazcoz Baigorri *jauna* (PSE-EE)

D.ª M.ª Ángeles Gutiérrez Ondarza *andrea* (PSE-EE)

D. Antxon Belakortu Preciado *jauna* (BILDU GASTEIZ)

D. Enrique Fernández de Pinedo Álvarez de Arcaya *jauna* (BILDU GASTEIZ)

D. David Pina Jorge *jauna* (BILDU GASTEIZ)

D.ª Iratxe Estibaliz López de Aberasturi Sáez de Vicuña *andrea* (BILDU GASTEIZ)

**SECRETARIA / IDAZKARIA:**

D.ª M.ª Victoria Idoia Martínez Peñalba *andrea*

En la Casa Consistorial, a las 09:00 horas del día 27 de marzo de 2014, en sesión extraordinaria y urgente. Udaletxean, bi mila eta hamalauko martxoaren 27an, goizeko 09:00etan, aparteko eta premiazko bilkuran.

**Nº 1**

**ASUNTO:** PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA URGENCIA.

**1.**

**GAIA:** BILKURA EGITEKO PREMIAZ ERABAKITZEA.

Sometido el pronunciamiento a votación, obtiene:  
nueve votos a favor (EAJ-PNV, PSE-EE y BILDU GASTEIZ),  
ninguno en contra y  
cuatro abstenciones (PP)

Por consiguiente, queda aprobado por mayoría absoluta.

**Nº 2**

**ASUNTO:** LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA 21 DE MARZO DE 2014

**2.**

**GAIA:** 2014 MARTXOAREN 21EAN EGINDAKO BILKUREN AKTA  
IRAKURRI ETA ONESTEA

Queda aprobada por asentimiento unánime de los presentes.

**Nº 3**

**ASUNTO:** VOTACIÓN DE LAS ENMIENDAS PRESENTADAS

**3.**

**GAIA:** AURKEZTUTAKO ZUZENKETAK BOZKATZEA.

**INCIDENCIAS:**

Durante el debate de este asunto, abandona la sesión el Sr. Pina y se incorpora a la misma la Sra. López de Aberasturi (09:25). El Sr. Fernández de Pinedo se ausenta temporalmente, entre las 09:57 y las 10:03 horas.

La Sra. Gutiérrez asume la Presidencia por ausencia de la Sra. Berrocal entre las 10:28 y las 10:32

**DEBATE Y VOTACIÓN DE LA ENMIENDA A LA TOTALIDAD**

**TURNOS DE GRUPOS:**

1er. Turno, de 10 minutos  
PP (Sra. Domaica, Proponente)  
BILDU GASTEIZ (Sr. Belakortu)  
PSE-EE (Sr. Lazcoz)  
EAJ-PNV (Sra. Guinea)

2º Turno, de 5 minutos  
PP (Sra. Domaica, Proponente)  
BILDU GASTEIZ (Sr. Belakortu)  
PSE-EE (Sr. Lazcoz)  
EAJ-PNV (Sra. Guinea)

### RESULTADO DE LA VOTACIÓN

Votos a favor: 4 (PP)  
Votos en contra: 8 (EAJ-PNV, PSE-EE, BILDU GASTEIZ)  
Abstención: 1 (por ausencia del Sr. Fernández de Pinedo, BILDU GASTEIZ)  
NO PROSPERA

### **DEBATE Y VOTACIÓN DE LAS ENMIENDAS PARCIALES**

#### TURNOS DE GRUPOS:

1er. Turno, de 10 minutos  
BILDU GASTEIZ (Sr. Belakortu)  
PSE-EE (Sr. Lazcoz)  
EAJ-PNV (Sra. Guinea)  
PP (Sra. Domaica)

2º. Turno, de 5 minutos  
BILDU GASTEIZ (Sr. Belakortu)  
PSE-EE (Sr. Lazcoz)  
EAJ-PNV (Sra. Guinea)  
PP (Sra. Domaica)

RESULTADO DE LA VOTACIÓN

ORDEN	GRUPO	Nº	PÁRRAFO	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCION
1	BILDU	1	20 ADICION	9 RESTO GºS	4 PP	0
2	EAJ-PNV	1	22 SUSTITUCIÓN	9 RESTO GºS	4 PP	0
3	EAJ-PNV	2	25 ADICION	9 RESTO GºS	4 PP	0
4	EAJ-PNV	3	29 ADICION	9 RESTO GºS	4 PP	0
5	EAJ-PNV	4	48 SUSTITUCIÓN	9 RESTO GºS	4 PP	0
6	EAJ-PNV	5	48 ADICION	9 RESTO GºS	4 PP	0
7	EAJ-PNV	6	67 ADICION	9 RESTO GºS	4 PP	0
8	BILDU	2	88 ADICION	9 RESTO GºS	4 PP	0
9	BILDU	3	94 ADICION	9 RESTO GºS	4 PP	0
10	BILDU	4	128 ADICIÓN	9 RESTO GºS	4 PP	0
11 NO PROSPERA	BILDU	5	136.11 ADICIÓN	3 BILDU	4 PP	6 EAJ-PNV, PSE-EE
12	BILDU	6	137.12 ADICIÓN	6 PSE BILDU	4 PP	3 EAJ-PNV
13	PSE-EE	1	CONCLUSIONES-ADICION	9 RESTO GºS	4 PP	0
14	PSE-EE	2	CONCLUSIONES-ADICION	9 RESTO GºS	4 PP	0
15 NO PROSPERA	PSE-EE	3	CONCLUSIONES-ADICION	6 PSE BILDU	7 PP EAJ-PNV	0
16	EAJ-PNV	7	135 ADICIÓN	9 RESTO GºS	4 PP	0
17	EAJ-PNV	8	CONCLUSIONES ADICIÓN	13 TODOS GºS	0	0

## **INCIDENCIA**

Los Grupos BILDU GASTEIZ y PSE-EE, proponentes, mantienen sus respectivas enmiendas números 5 y 3, que no han prosperado, para su votación en Pleno

### **Nº 4**

**ASUNTO: VOTACIÓN DEL DICTAMEN**

#### **4.**

**GAIA: IRIZPENA BOZKATZEA**

**Asunto: Dictamen de conclusiones de la Comisión Especial de Investigación sobre el Contrato de alquiler de los locales de la Calle San Antonio 10.**

**Gaia: San Antonio kaleko 10.ean dauden aretoen alokairu kontratua ikertzeko Batzorde Bereziaren ondorioak ebaztea**

### **DICTAMEN**

Una vez celebradas en la Comisión Especial las comparecencias acordadas, la Sra. Presidenta presentó en el Registro de la Secretaría General del Pleno con fecha 21-03-2014 un texto de conclusiones provisionales, a las que han presentado enmiendas los Grupos PP, EAJ-PNV, PSE-EE y BILDU GASTEIZ.

Visto el artículo 156 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, la Comisión Especial de Investigación sobre el contrato de alquiler de los locales de la Calle San Antonio número 10 emite el siguiente dictamen:

Con la introducción de las modificaciones / adiciones recogidas en las enmiendas estimadas la Comisión emite dictamen favorable a la aprobación de las conclusiones, cuyo tenor literal se recoge en anexo que se incorpora al acta.

### **IRIZPENA**

Batzorde Berezian adostutako agerraldiak izan ondoren, batzordeburu andreak behin-behineko ondorioak jasotzen dituen testua aurkeztu zuen 2014-03-21ean udalbatzaren Idazkaritza Nagusiko erregistroan. PP, EAJ-PNV, PSE-EE eta BILDU GASTEIZ taldeek zuzenketak aurkeztu dituzte.

Vitoria-Gasteizko Udaleko Udalbatzaren Araudi Organikoaren 156. artikulua kontuan hartuta, honako irizpena eman du San Antonio kaleko 10.ean dauden aretoen alokairu kontratua ikertzeko Batzorde Berezia:

Onetsi diren zuzenketetan adierazitako ordezkatzek / gehitzeak testuari erantsita, Batzordeak ondorioen onespenerari baieztatu irizpena eman dio (aktarekin batera doan eranskinean jaso dira hitzez hitz).

El presente dictamen se elevará al Pleno para su debate y votación.

Irizpen hau Udalbatzari igorriko zaio, hark eztabaidatu eta bozka dezan.

En Vitoria-Gasteiz, a 26 de marzo de 2014.

Vitoria-Gasteizen, 2014ko martxoaren 26an.

#### TURNOS DE GRUPOS:

1er. Turno, de 10 minutos  
PP (Sra. Domaica, Proponente)  
BILDU GASTEIZ (Sr. Belakortu)  
PSE-EE (Sr. Lazcoz)  
EAJ-PNV (Sra. Guinea)

Los Grupos renuncian al 2º turno

#### RESULTADO DE LA VOTACIÓN

VOTOS A FAVOR: 6 (EAJ-PNV, PSE-EE)  
VOTOS EN CONTRA: 4 (PP)  
ABSTENCIONES: 3 (BILDU GASTEIZ)

Queda aprobado el Dictamen.

#### **Nº 5**

**ASUNTO: FINALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS DE LA COMISIÓN**

**5.**

**GAIA: BATZORDEAREN LANAK AMAITZEA**

La Sra. Presidenta propone a la Comisión dar por finalizados sus trabajos, y se suma a todos los Grupos en el agradecimiento a las personas comparecientes, así como a la Secretaría General del Pleno por el apoyo prestado en el desarrollo de las sesiones celebradas.

Asimismo propone aprobar el acta de la presente sesión. Ambas propuestas se asumen por asentimiento unánime de todos los presentes.

Se levanta la sesión, siendo las 11:30 horas del día de la fecha, de todo lo que yo, la Secretaria, doy fe.

Bukatutzat eman da bilkura, 11:30ean. Neuk, idazkariak, hala egiaztatzen dut.

## ANEXO

# DOCUMENTO DE CONCLUSIONES DE LA COMISIÓN DE INVESTIGACIÓN DEL ALQUILER DEL LOCAL DE LA CALLE SAN ANTONIO

## INTRODUCCIÓN

La Junta de Gobierno Local, en sesión de 9 de febrero de 2007 y fuera del orden del día, acordó suscribir con Sbayre S.A. un contrato de arrendamiento de local en situación de obra en planta baja del edificio sito en la calle San Antonio 10, con anejo consistente en local trastero en la primera planta de sótano del mismo inmueble y tres plazas de garaje, por un precio mensual de 12.500€, IVA excluido. Dicho contrato fue suscrito, el 16 de febrero de 2007, por el entonces alcalde **D. Alfonso Alonso para un periodo de veinte años.**

El Pleno acordó la creación de la Comisión Especial de Investigación sobre el contrato de alquiler de los locales de la Calle San Antonio mediante acuerdo adoptado en sesión extraordinaria de 9 de septiembre de 2013, en el que se fijaba para el desarrollo de sus trabajos un plazo de 4 meses.

La sesión constitutiva de la Comisión fue una sesión extraordinaria y urgente celebrada el 24 de septiembre de 2013, por lo que sus trabajos debían finalizar el 24 de enero de 2014.

Con dictamen favorable de la Comisión adoptado en sesión de 10 de diciembre de 2013, el Pleno aprobó una primera prórroga, hasta el 24 de febrero de 2014, mediante acuerdo en sesión ordinaria de 27 de diciembre de 2013. Posteriormente, también con dictamen favorable de la Comisión, adoptado en sesión de 17 de febrero de 2014, el Pleno aprobó una segunda prórroga, hasta el 4 de abril de 2014, mediante acuerdo en sesión ordinaria de 21 de febrero de 2014. La Comisión ha celebrado hasta hoy 17 sesiones y tiene previsto celebrar su última sesión el 27 de marzo de 2014.

Se ha invitado a comparecer a dieciocho personas, de las cuales, 14 han comparecido personalmente, otras dos (el ex Alcalde, D. Alfonso Alonso y el ex Diputado Foral de Hacienda) lo han hecho únicamente por escrito. Y por último, otras dos personas (relacionadas con la empresa propietaria) no han dado respuesta al requerimiento y por tanto, no han comparecido.

## **CONSIDERACIONES PREVIAS**

### **1º.- En cuanto al desarrollo de la Comisión de Investigación**

- En primer lugar, deseamos expresar nuestro agradecimiento a todas aquellas personas que, no teniendo la obligación de hacerlo, han aceptado comparecer y colaborar con esta comisión.

- La comisión ha desarrollado sus trabajos con normalidad aun cuando se han debido solicitar dos prórrogas, debido principalmente a la dificultad para obtener respuesta de algunas de las personas citadas a declarar.

- El hecho de que las personas relacionadas con la empresa propietaria del local no hayan declarado, ha impedido a esta comisión contrastar adecuadamente algunas de las informaciones y afirmaciones realizadas por otras personas comparecientes.

- Aun cuando la Comisión acordó proponer a aquellas personas que no desearan o no pudieran comparecer en persona, que respondieran por escrito, es un hecho que la no comparecencia en persona del Sr. Alonso, uno de los principales actores del contrato de alquiler, ha impedido a esta comisión esclarecer adecuadamente contradicciones sobre aspectos relevantes de la gestación y conclusión de dicho contrato.

- Es necesario señalar que, en relación con la documentación a la que ha tenido acceso esta comisión, tiene especial relevancia el hecho de que **los correos electrónicos entregados no se corresponden con la totalidad de los correos que se cruzaron** entre las partes negociadoras.

Este hecho es demostrable tanto porque el primer correo entregado, de fecha 28 de noviembre de 2006, responde claramente a otro anterior, como por lo recogido en el escrito de 14 de octubre de 2013 que acompaña a la entrega de los correos electrónicos de la Jefatura de la Secretaría Técnica de Hacienda que aclara: *“Por todo lo anterior, desconozco si la documentación que aporto refleja la totalidad de los mensajes que fueron cruzados ni la exactitud de los mismos”*.

### **2º.- En cuanto a la iniciación del contrato**

- En 2006 la empresa propietaria ofertó el local tanto al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz como a la Diputación Foral de Álava.

- En el caso de la Diputación Foral de Alava, consta una respuesta por escrito del actual Diputado Foral de Hacienda en la que se explica que dicha institución no estaba buscando locales y que consecuentemente dicha oferta fue rechazada. Sin embargo, la Sra. Domaica, entonces Diputada Foral de Asuntos Sociales, declara en esta comisión que ella personalmente visitó en su día el local de San Antonio.

- Hay coincidencia en cuanto a que es con fecha posterior a la recepción de dicha oferta, cuando el alcalde Sr. Alfonso Alonso da la instrucción de buscar locales en el centro de la ciudad al entonces director de Hacienda.

- No constan en el expediente documentos que con carácter previo al inicio de las gestiones acreditaran la necesidad de alquilar unos locales para la **ubicación conjunta de los Servicios de Atención Ciudadana y Padrón y para el traslado de la Oficina de Turismo**.

- Es posteriormente, con fecha 7 de febrero de 2007, sólo dos días antes de la aprobación del contrato por la Junta de Gobierno el 9 de febrero de 2007, cuando en el expediente se incorpora un informe del Director de Hacienda sobre la necesidad de formalizar un contrato de arrendamiento. En este sentido hay que reseñar que dicho informe de necesidad es extemporáneo ya que la decisión de alquilar el local estaba ya tomada. Además, tal y como informó la Secretaria General del Pleno en su comparecencia ante esta Comisión el pasado 17 de octubre de 2013, la justificación para alquilar dicho local es escasa.

- Ese informe detalla: *“El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz precisa de un local para reubicar diversos servicios municipales, entre otros las oficinas centrales de atención al ciudadano, las oficinas del padrón y otras similares”* y continúa *“Además el local, dada su superficie permitirá la ubicación en el mismo tanto de los locales de la oficina de turismo (...) como ya se ha indicado la ubicación de otros servicios de atención al ciudadano”*.

- Este informe entra claramente en **contradicción** con lo recogido en el acta de la Comisión de Hacienda de 28 de febrero de 2007, celebrada tras la firma del contrato. En la misma, a preguntas de la Sra. Zenarrutzabeitia (EAJ-PNV) y del Sr. Belakortu (EA), el Sr. Maroto, sobre *“si en este local va a ir la Oficina de Turismo, a lo que responde negativamente. Y añade que hay servicios difícilmente mezclables como el de Padrón y el de Turismo”*.

- Hoy en día estos servicios ocupan distintas ubicaciones sin que el actual gobierno haya hecho gestiones para reubicarlas en un mismo local.

- El Ayuntamiento obtiene información sobre otros posibles locales a través de una inmobiliaria y los mismos son visitados por personal de Hacienda y de Nuevas Tecnologías; en concreto, los bajos del edificio Ertza y otro local en la calle San Antonio. Ambos locales fueron descartados.

- Del informe escrito en su día y de la comparecencia del técnico en valoraciones del departamento de Urbanismo, se sabe que existían más locales en la zona centro de la ciudad. En concreto, se da cuenta de, al menos, otros cinco locales en la zona centro, con diferentes dimensiones, los cuales se localizaron a través de inmobiliarias. A destacar también que a dicho técnico solamente se le encomendó valorar el local de San Antonio 10.

- El hecho de que la instrucción de buscar locales dada a los servicios municipales se realizara con posterioridad a dicha oferta y que el Gobierno Municipal, tras interesarse preferentemente por este local, finalmente se decantara exclusivamente por negociar el alquiler del mismo, hace pensar en un posible trato de favor hacia la empresa propietaria.

- Tanto la Secretaria General del Pleno como el Interventor General y el Jefe de los Servicios Jurídicos coinciden en que, una vez tomada la decisión de alquilar unos locales, la ley patrimonial establece con carácter general el procedimiento de publicidad y la libre concurrencia.

- Asimismo, la ley patrimonial en casos especiales exige del concurso y permite la contratación directa con "justificación suficiente y especial idoneidad".

- En el expediente se incluye el informe de 7 de febrero de 2007, anteriormente citado, del entonces Director de Hacienda proponiendo la contratación del local de San Antonio. En relación a si este informe del Director de Hacienda responde a la "idoneidad fehaciente", el Interventor General considera que un director puede hacer un informe pero que, en todo caso, el informe de idoneidad debería estar basado en informes del personal técnico competente y en este caso no existen. Igualmente, la Secretaria indica que el informe debería estar firmado por especialistas técnicos y que, en su opinión, el informe del director de Hacienda es insuficiente.

- En el expediente no constan informes técnicos previos que determinen qué parámetros idóneos debía tener el local o locales a localizar en cuanto a metros cuadrados disponibles, ubicación, condiciones, etc.

- No consta acreditación documental de las razones por las que se descartaron otros locales.
- Se ha constatado que la negociación para el alquiler de locales se estableció únicamente con Sbayre S.A. empresa propietaria de los locales de la Calle San Antonio nº 10.
- De acuerdo con el criterio expresado por el Interventor General del Ayuntamiento "*La concurrencia sitúa en una posición de superioridad al Ayuntamiento*", por tanto, la ausencia de concurrencia en este procedimiento supone una decisión lesiva para el Ayuntamiento ya que situó a la propietaria en una situación ventajosa. Este criterio ha sido ratificado tanto por la Secretaria General como por el Jefe de los Servicios Jurídicos.

### **3º.- En cuanto al proceso de negociación del contrato**

- En lo que se refiere al análisis del proceso de negociación, dado que los dos representantes de la empresa propietaria no han respondido a la solicitud para comparecer ante esta comisión, este informe se atiene a las declaraciones prestadas y a unos correos electrónicos cruzados entre la propiedad del local y personal técnico municipal. Estos correos fueron facilitados en su día por la sociedad propietaria a requerimiento del Sr. Maroto para justificar la discrepancia detectada en relación con la duración del contrato. Está acreditado que esta Comisión no ha tenido acceso al total de correos intercambiados entre la propiedad y el Ayuntamiento.
- Si bien el entonces director de Hacienda reconoce que las negociaciones directas entre la propiedad y el Ayuntamiento se llevaron a cabo fundamentalmente por su parte, sus declaraciones y sobre todo las del Sr. Alfonso Alonso y las del Sr. Javier Maroto son **contradictorias** en cuanto a quién era el responsable político, (Alcalde, Concejal de Hacienda o ambos), que tutelaba y validaba cada paso del proceso de negociación.
- Tanto el Sr. Alonso como el Sr. Maroto aducen su plena confianza en la parte técnica. No obstante, como bien indica el propio Sr. Alonso en sus declaraciones escritas, "los técnicos municipales no tienen competencia para alcanzar acuerdos, realizan propuestas de acuerdo que requieren del refrendo del órgano competente". Esto es, la confianza no les exime de su responsabilidad, máxime en lo que se refiere al resultado de la negociación, esto es, la aprobación y firma de este contrato. En este caso se requirió de la Propuesta de Acuerdo, suscrita por el entonces Concejal de Hacienda Sr. Maroto, de la aprobación de la misma por parte de la

Junta de Gobierno, presidida por el Alcalde y de la posterior firma del contrato por parte del Sr. Alonso.

#### **4º.- En cuanto al resultado de las negociaciones sobre las cláusulas del contrato.**

Se constata que hay cláusulas que varían a lo largo del proceso de negociación. De hecho, hay contradicciones en cuanto al resultado de algunas de las condiciones. Concretamente se van a analizar las referidas a la duración del contrato, a la opción de compra, al precio del alquiler, a la fórmula para realizar las obras de acondicionamiento del local y por supuesto, a la cláusula penal más conocida como “cláusula de blindaje”.

##### **A. El periodo mínimo de duración del contrato**

- Está acreditado que la parte arrendadora proponía inicialmente una duración de diez años y que una contraoferta del Ayuntamiento amplió la misma a 20 años.

- En la Comisión de Hacienda de 28 de febrero de 2007, el Sr. Belakortu, entonces Concejal de Eusko Alkartasuna, puso de manifiesto que existía una clara divergencia entre el dictamen aprobado en la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local de 9 de febrero de 2007 que en su parte expositiva establecía que *“El ARRENDATARIO se obliga a mantener la vigencia del contrato y permanecer en el local arrendado por un período mínimo de 10 años”* y el contrato firmado el 16 de febrero de 2007 que estipula que *“El ARRENDATARIO se obliga a mantener la vigencia del contrato y permanecer en el local arrendado la totalidad del período de vigencia establecido en veinte años”*.

- Este hecho también fue detectado por el entonces Interventor General, que en 2007 no obtuvo respuesta del entonces Director de Hacienda a sus requerimientos de aclaración.

- El Interventor tuvo que esperar hasta el año 2009 para recibir las oportunas explicaciones, cuando vuelve a solicitarlas al siguiente Director de Hacienda y a la Sra. Gutiérrez, en aquel entonces Concejala de Hacienda.

- Los correos electrónicos citados anteriormente parecen corroborar las declaraciones de los técnicos que dan la razón a la propiedad en el sentido de que esta divergencia fue consecuencia de un error material. Sin embargo, a día de hoy, este error sigue sin haber sido corregido por acuerdo del órgano competente, esto es, la Junta de Local Gobierno.

## **B. La opción de compra y la propiedad del local al finalizar el contrato**

- El informe del Director de Hacienda sobre la necesidad de formalizar un contrato de arrendamiento, de fecha 7 de febrero de 2007, fechado dos días antes de la aprobación del contrato por la Junta de Gobierno, dice: *“También se recoge (...) una duración del contrato por veinte años y un derecho prioritario de compra, **opción de compra**, por parte del Ayuntamiento”*

- En segundo lugar, en la Comisión de Hacienda de 14 de febrero de 2007, (celebrada 5 días después de la aprobación del acuerdo por parte de la Junta de Gobierno), a preguntas de la Sra. Zenarrutzabeitia (EAJ-PNV), el Sr. Maroto, en su calidad de Concejal de Hacienda, *“añade que no se alquila un local, sino que hay una opción de compra. Añade que en estas cuestiones, o se pacta desde el principio con el promotor correspondiente la construcción del edificio y se le paga los costes financieros, o se realizan pagos mensuales por el edificio construido **y al final, el Ayuntamiento se hace con la propiedad**. Reitera que este asunto es una inversión (...) que se financia en 20 años y cuenta con una opción de compra.”*

- Igualmente, en la comisión de Hacienda del día 28 de febrero de 2007, cuando la Sra. Zenarrutzabeitia, de EAJ-PNV, le indica que *su Grupo “habría preferido que el equipo de gobierno hubiera adquirido la lonja en propiedad, ya que la fórmula empleada es muy ventajosa para el actual propietario de la misma”,* el Sr. Maroto contesta que *“se barajó la adquisición de la lonja en propiedad, pero para ello era necesario un presupuesto aprobado. Añade que para no cargar el presupuesto con elevadas cantidades se dilata en el tiempo un costo tan importante como es la adquisición de un inmueble, esto es, se realiza un contrato de arrendamiento con opción de compra.”*

Estos dos documentos entran en otra **grave contradicción** con el contrato firmado posteriormente por el Sr. Alonso que no recoge una cláusula específica que regule una opción de compra, más allá de lo que con carácter general establece el art. 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

## **C. El precio de alquiler, su cadencia a lo largo de la vigencia del contrato, así como las actualizaciones aprobadas**

- En el expediente consta un informe de fecha 12 de enero de 2007 del Responsable de la Unidad de Valoraciones del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, solicitado por la Dirección

de Hacienda, para determinar la renta idónea del alquiler mensual de los locales de San Antonio, previendo un arrendamiento para un plazo de 20 años y una inversión prevista para su acondicionamiento de 1.234.796 €.

- Este informe concluye que *"la presente valoración del arrendamiento mensual del local de planta baja descrito, sito en la calle San Antonio número 10, asciende a la cantidad de 10.168,19 €/mes"* IVA excluido. Igualmente indica que *"este importe debe actualizarse con el incremento porcentual interanual del Índice de Precios al Consumo general, publicado por el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al índice interanual del mes de diciembre"*. Además añade que *"esta valoración se ha confeccionado considerando que los gastos inherentes a la comunidad de propietarios quedan por cuenta del propietario del local"*.

- Por otra parte, según los correos electrónicos aportados, la primera propuesta de la que se tiene constancia realizada por la propiedad del local, es de *18.500,00 €/mes* IVA excluido para un contrato de diez años y con actualizaciones anuales del IPC.

- Es en este momento, cuando siguiendo instrucciones del Sr. Alfonso Alonso, se produce una contraoferta por parte del Director de Hacienda que supone un punto de inflexión en las negociaciones.

- Estas concluyen con el acuerdo en un precio de *12.500,00 €/mes* IVA excluido, con unas actualizaciones superiores al IPC (llegando al IPC+9 para los años 5º y 6º del contrato) y con un compromiso de permanencia mínima de 20 años sujeto a la cláusula penal.

- Estos correos electrónicos también explican el resultado final de la negociación que respondería a un acuerdo entre las partes con dos elementos:

- Por una parte, realizar ajustes de tal forma que las mensualidades iniciales a abonar por el Ayuntamiento se asemejaran algo más a la propuesta realizada por el técnico responsable del Servicio de Valoraciones que a la demanda inicial de la propiedad.

- Y por otra, que el resultado económico de las modificaciones de la cuantía de la renta mensual, más las actualizaciones de la misma y la duración del contrato aseguraran que la cantidad total resultante a percibir por la propiedad se aproximara a la demanda inicialmente realizada por la propietaria Sbayre de percibir al final del contrato un total de **6.161.773,35€**.

#### **D. La fórmula para realizar las obras de acondicionamiento del local**

- En primer lugar, es un hecho que se trataba de un local de obra que requería de una importante inversión en obras de acondicionamiento imprescindibles para su uso. Es también una evidencia que, una vez realizada la inversión prevista, el valor de compra de dicho local se iba a incrementar considerablemente. Sin embargo, este hecho no se tradujo en una reducción del precio de alquiler acordado ni de alguna otra contraprestación para el Ayuntamiento, lo cual supone un beneficio añadido para la propietaria.
- Por otra parte, la comisión también ha analizado el acuerdo para que dichas obras fueran realizadas por la parte propietaria y sin embargo fueran sufragadas en su totalidad por el Ayuntamiento incorporando el pago fraccionado de las obras al contrato de alquiler.
- Como justificación para elegir esta fórmula, tanto el entonces Director de Hacienda como el Sr. Maroto, aducen la falta de partida presupuestaria lo cual a juicio del Interventor podría suponer fraude de ley por cuanto es evidente que, aun no existiendo consignación presupuestaria, se podía haber llevado a cabo una modificación presupuestaria para abordar dichas obras.
- Por último, esta decisión, que incluso el entonces Director de Hacienda calificó como “poco habitual” implicó que el Ayuntamiento no se pudiera beneficiar de una rebaja en los costes de la misma, al no ser objeto de contratación con publicidad y libre concurrencia.

#### **E. La cláusula penal, conocida como “cláusula de blindaje”**

- En primer lugar ha quedado acreditado tanto en las distintas declaraciones como en los correos electrónicos que la inclusión de la misma responde a una demanda de la propiedad y que esta circunstancia sólo beneficia a la propiedad, no existiendo en el contrato ninguna cláusula de penalización en sentido inverso.
- En cuanto a la importancia legal de que en el contrato se recoja dicha cláusula, el jefe de los Servicios Jurídicos asegura que no es obligatorio incorporarla y que, en caso de litigio, una cláusula indemnizatoria acordada obliga a las partes.
- Preguntado sobre si es relevante la cláusula indemnizatoria y si es de obligado cumplimiento, responde que una cláusula penal acordada obliga y que el contenido de la misma es clave para ello. Cláusulas penales se

dan en los contratos de alquiler y es lo más normal incorporarlas, no lo es en el caso de contratos públicos.

- Preguntado sobre si, al incorporar la cláusula penal, deja al Ayuntamiento en una situación peor precisamente porque lo ha pactado, contesta que sí porque ya ha fijado la indemnización, es decir, pacta el contenido de la indemnización en lugar de ir a una sentencia judicial.

- Se concluye, por tanto, que la inclusión de dicha cláusula coloca al Ayuntamiento en una situación jurídica muy debilitada a la hora de una posible renegociación o rescisión del contrato de arrendamiento y, en cualquier caso, en una situación mucho peor que si la misma no se hubiera incluido.

- Por último, la ampliación de la cláusula de 10 a 20 años se corresponde con el acuerdo alcanzado por ambas partes para redistribuir en 20 años el importe total a pagar demandado inicialmente por la empresa Sbayre.

## **5º.- En cuanto al expediente aprobado por la Junta Local de Gobierno y al contrato firmado por el ex Alcalde Sr. Alonso**

- El alquiler de los locales de San Antonio se realizó mediante adjudicación directa, siendo mayoría las opiniones técnicas que defienden que el procedimiento debería haber estado sujeto a libre concurrencia y publicidad.

- No se han aportado ejemplos de contratos de alquiler suscritos por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, ni por alguna otra administración local, en los que confluyan los elementos analizados en el apartado anterior: una larga duración, junto con una revisión del precio del alquiler con una cadencia muy superior al IPC, con unas obras de acondicionamiento de una cuantía muy elevada que serían realizadas por la propiedad y sufragadas por el Ayuntamiento, sin opción de compra y, sobre todo, con la inclusión de una cláusula indemnizatoria por el total del precio a pagar en los 20 años de alquiler.

- Ha quedado acreditado que todas estas cláusulas benefician a la empresa propietaria.

- Los correos electrónicos acreditan que las negociaciones se mantuvieron hasta el día anterior a la aprobación del contrato por parte de la Junta de Gobierno.

- No se ha justificado la urgencia de aprobar y suscribir dicho contrato que iba a afectar a 5 legislaturas, unos pocos meses antes del fin de la legislatura 2003- 2007

- Por último, se constata que hay al menos una **contradicción** no explicada entre las condiciones recogidas en el informe del Director de Hacienda de 7 de febrero de 2007 que pertenece al expediente aprobado por la Junta de Gobierno el 9 de febrero de 2007, y las afirmaciones realizadas por el Sr. Maroto, recogidas en el acta de la Comisión de Hacienda de 28 de febrero de 2007, con las recogidas en el contrato firmado por el Sr. Alonso el 16 de febrero de 2007, es la relacionada con la existencia de una **opción de compra** para el Ayuntamiento que finalmente, no aparece en el contrato firmado.

## **6º.- En cuanto a la renegociación del contrato**

- Tanto el ex Alcalde, Sr. Lazcoz, como la ex concejala de Hacienda, Sra. Gutierrez, han declarado que su intención de rescindir este contrato de alquiler fue desaconsejada por los Servicios Jurídicos debido a la citada cláusula penal y a que los correos electrónicos que se entregaron avalaban la posición del propietario. Este hecho fue ratificado por el Jefe de los Servicios Jurídicos. La Sra. Gutiérrez, también declara que no fue posible abrir un proceso de renegociación por entender como concluyente y firme la negativa de la empresa propietaria.

- Con carácter previo a la propuesta y aprobación de la creación de esta Comisión de Investigación, en respuesta a una propuesta del Sr. Urtaran, portavoz de EAJ-PNV, el Sr. Maroto manifestó públicamente que la renegociación del contrato de arrendamiento era del todo imposible.

- Se constata que es una vez aprobada la constitución de esta comisión cuando el Sr, Maroto declara que está renegociando el contrato personalmente con el propietario del local.

- El resultado conocido de dicha renegociación es el siguiente: las actualizaciones se realizarán conforme al IPC, la propiedad acepta la rebaja de la cuantía del alquiler a cambio de recuperar las plazas de garaje y del trastero y, por último, la cláusula de blindaje reduce su impacto desde los 20 años a la mitad del tiempo pendiente hasta la finalización del contrato.

- Sin embargo, la nueva adenda suscrita recoge explícitamente que, en caso de que el Ayuntamiento instara la nulidad del contrato de arrendamiento, estas nuevas condiciones dejarían de tener efecto para ser recuperadas las condiciones iniciales del contrato. Esta parece ser la

razón principal de que los aspectos renegociados figuren no como un nuevo contrato sino como “adenda” al original.

- Por tanto, aun cuando se hayan mejorado algunas de las condiciones del contrato, se constata que se sigue manteniendo la cláusula de blindaje que sigue obligando legalmente al Ayuntamiento a abonar la totalidad de los 20 años en caso de desear rescindir o denunciar el contrato de alquiler o la actual adenda.

## **CONCLUSIONES PREVIAS**

### **1º.- En cuanto al desarrollo de la comisión**

- Esta Comisión reconoce y agradece la buena disposición a colaborar de la mayoría de las personas citadas a declarar, aun cuando muchas de ellas no tuvieran la obligación de hacerlo. Gracias a esta circunstancia los trabajos de la comisión se han desarrollado con normalidad.

- Sin embargo la incomparecencia del Gerente de Sbayre junto con la no comparecencia en persona del Sr. Alfonso Alonso, dos de los principales actores de la gestación de este contrato, junto con las contradicciones entre declaraciones orales y escritas no han permitido determinar con claridad aspectos relevantes de la génesis y del resultado de las negociaciones que dieron lugar a la firma de este contrato.

- Hay que señalar que el hecho de que esta comisión no haya podido disponer de la totalidad de los correos electrónicos u otra documentación que hubiera podido cruzarse entre las partes durante la negociación, ha comprometido el trabajo de la misma, suponiendo todo esto un obstáculo para los trabajos de la comisión.

- Se concluye que esta incertidumbre, a día de hoy sigue siendo una de las **principales amenazas** para la posición jurídica del Ayuntamiento, porque podría darse la circunstancia de que en cualquier momento aparecieran documentos o correos electrónicos que debilitaran aun más la posición municipal.

### **2º.- En cuanto a la iniciación del contrato**

- Se ha acreditado que en 2006 la empresa propietaria ofertó el local de la calle San Antonio nº 10 tanto al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz como a la Diputación Foral de Álava.

- Hay coincidencia en cuanto a que es con fecha posterior a la recepción de dicha oferta, cuando el alcalde Sr. Alfonso Alonso da la instrucción de buscar locales en el centro de la ciudad al entonces director de Hacienda. Este hecho junto con la constatación de que el Gobierno Municipal, tras interesarse preferentemente por este local, finalmente se decantara exclusivamente por negociar el alquiler del mismo, haría pensar en un posible trato de favor hacia la empresa propietaria.

- No se ha acreditado que la decisión de alquilar este local estuviera basada en la urgente necesidad de reubicar conjuntamente varios servicios municipales. De hecho existe una contradicción no resuelta entre el informe del ex Director de Hacienda con lo expresado por el Sr. Maroto en la Comisión de Hacienda de 28 de febrero de 2007, negando que la oficina de turismo fuese compatible con otros servicios.

- Hoy en día estos servicios ocupan distintas ubicaciones sin que el actual gobierno haya hecho gestiones para reubicarlas en un mismo local. Además ha quedado acreditado que no había urgencia alguna para trasladar la Oficina de Turismo, ya que estaba prorrogado el contrato de alquiler por un año.

- Se ha acreditado que la fórmula más adecuada jurídicamente y más recomendable econonómicamente para iniciar esta contratación habría sido la libre concurrencia y no la adjudicación directa.

- Se ha acreditado que la decisión tomada de alquilar los locales de San Antonio mediante la adjudicación directa a través de un contrato privado frente a una contratación pública, aun cuando sea legal, no se ha desarrollado de forma adecuada al no haberse realizado el oportuno informe de justificación suficiente y especial idoneidad por el técnico competente, tal y como determina la legislación para acreditar la excepcionalidad de esta fórmula.

- Por último, se concluye que la ausencia de concurrencia fue una decisión lesiva para los intereses del Ayuntamiento ya que colocaba a la empresa propietaria en una situación ventajosa. De esta decisión se debe responsabilizar a los entonces responsables políticos.

### **3º.- En cuanto al proceso de negociación del contrato**

- Si bien el entonces director de Hacienda ha reconocido que las negociaciones directas entre la propiedad y el Ayuntamiento se llevaron a cabo fundamentalmente por su parte, como bien indica el Sr. Alonso en sus declaraciones escritas, “los técnicos municipales no tienen competencia para alcanzar acuerdos, realizan propuestas de acuerdo que requieren del refrendo del órgano competente”. Por ello, queda acreditada

la responsabilidad en el resultado de las negociaciones tanto del ex Concejal de Hacienda Sr. Maroto como del ex Alcalde Sr. Alonso.

- En este caso dicha responsabilidad se materializó en la Propuesta de Acuerdo, suscrita por el entonces Concejal de Hacienda Sr. Maroto, en la aprobación de la misma por parte de la Junta de Gobierno, presidida por el alcalde y en la posterior firma del contrato por parte del Sr. Alonso.

#### **4º.- En cuanto al resultado de las negociaciones y a las cláusulas del contrato aprobado por la Junta de Gobierno y firmado por el Alcalde**

- Por lo que se refiere **al periodo mínimo de duración del contrato**, está acreditado que la empresa propietaria proponía inicialmente una duración de diez años y que, como resultado de la instrucción dada por el Sr. Alonso de realizar una contraoferta por parte del Ayuntamiento, se amplió la misma a veinte años.

- En relación a la clara divergencia existente entre el dictamen aprobado en la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local del 9 de febrero de 2007 y el contrato firmado el 16 de febrero de 2007, respecto a la vigencia y la forma de indemnizar al arrendatario, se considera que efectivamente se produjo un error que debió ser corregido una vez detectado. La corrección no se llevó a cabo, pese a que el Sr. Belakortu ya había advertido al Sr. Maroto en la Comisión de Hacienda del 28 de febrero de 2007.

- Por lo que se refiere **a la opción de compra**, esta Comisión concluye que no ha sido resuelta la **contradicción** entre el informe del entonces Director de Hacienda y las afirmaciones del Sr. Maroto, como Concejal de Hacienda, haciendo referencia a la inclusión de una cláusula de compra en el sentido de que tras los 20 años el local pasaría a ser propiedad municipal, con lo firmado en el contrato que sólo recoge una cláusula genérica de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

- Por lo que se refiere **al precio de alquiler**, a su cadencia a lo largo de la vigencia del contrato, así como a las actualizaciones aprobadas, se concluye que el Gobierno no tuvo en consideración el informe del Responsable de la Unidad de Valoraciones del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, que determinaba que “la valoración del arrendamiento mensual del local de San Antonio asciende a la cantidad de *10.168,19€/mes IVA excluido* y que este importe debe actualizarse **sólo** con el incremento porcentual interanual del IPC”.

Asimismo, esta Comisión concluye que el acuerdo final fue el resultado de la instrucción dada por el Sr. Alonso de realizar una contraoferta municipal. Este acuerdo se materializó en un precio inicial de *12.500,00€/mes IVA excluido*, con unas actualizaciones superiores al IPC (llegando al IPC+9 para los años 5º y 6º del contrato) y un compromiso de permanencia mínima de 20 años, todo ello orientado a que las actualizaciones acordadas de la renta mensual y la duración del contrato aseguraran que la cantidad total resultante a percibir por la propiedad se aproximara a la demanda inicialmente realizada por Sbayre de **6.161.773,35€**.

- En cuanto a la fórmula para realizar las **obras de acondicionamiento** del local, se concluye que la decisión de que se realizaran por la propiedad pero a cargo del Presupuesto municipal y difiriendo el gasto en 60 mensualidades, no fue la más adecuada para garantizar el interés general, máxime cuando se ha intentado justificar dicha decisión en la inexistencia de partida presupuestaria, cuando esto hubiera sido subsanable con una modificación de crédito y la creación de la oportuna partida presupuestaria.

Se concluye que la contratación de las obras por el Ayuntamiento en concurrencia, hubiera supuesto un ahorro de costes, tanto por la previsible baja en torno a un 10-15%, habitual entonces, como por no tener que abonar intereses del crédito solicitado por la empresa a estos efectos.

La inversión de acondicionamiento realizada, al ser un local de obra, supone una importante revalorización del mismo. Se concluye que este beneficio sólo repercute en la propiedad del local ya que no se incluyó en el contrato ninguna compensación para el Ayuntamiento.

- En cuanto a la cláusula penal más conocida como "**cláusula de blindaje**", se concluye que la inclusión de dicha cláusula, (que no es obligatoria y que respondió a una demanda de la parte propietaria), mantiene al Ayuntamiento en una situación jurídica debilitada a la hora de una posible renegociación o rescisión del contrato de arrendamiento y, en cualquier caso, en una situación peor que si la misma no se hubiera incluido.

- Por último, se concluye que la decisión de incluir dicha cláusula va **en contra del interés público** ya que sólo beneficia a la propiedad, no existiendo en el contrato ninguna cláusula de penalización en sentido inverso.

- Se concluye que este contrato es **absolutamente excepcional** ya que no se han aportado ejemplos de contratos de alquiler suscritos anteriormente por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, ni por alguna otra

administración local, en los que confluyan los elementos analizados en el apartado anterior: una larga duración, junto con una revisión del precio del alquiler con una cadencia muy superior al IPC, con unas obras de acondicionamiento de una cuantía muy elevada que serían realizadas por la propiedad y sufragadas por el Ayuntamiento, sin una cláusula de opción de compra y, sobre todo, con la inclusión de una cláusula indemnizatoria por el total del precio a pagar en los 20 años de alquiler.

- Asimismo se concluye que este contrato, firmado unos pocos meses antes del fin de la legislatura 2003-2007 y que iba a afectar a las siguientes 5 legislaturas, es claramente **contrario al interés público** por cuanto el mismo beneficia exclusivamente a la empresa propietaria y ha condicionado y condiciona las decisiones de otras corporaciones municipales, incluida la actual.

- Por último se concluye que la responsabilidad directa de validar las condiciones finales del contrato, corresponde al Sr. Maroto y la responsabilidad final en cuanto que persona firmante del contrato corresponde al Sr. Alonso.

#### **5º.- En cuanto a la renegociación del contrato**

- Una vez aprobada la constitución de esta comisión cuando el Sr. Alcalde declara que está renegociando el contrato personalmente con el propietario del local. Por ello, se concluye que la existencia de esta comisión ha sido el elemento desencadenante de dicha renegociación.

- Se concluye que, aun cuando tras la renegociación se han mejorado las condiciones del contrato originalmente suscrito, la redacción actual de la adenda aprobada por la Junta local de Gobierno con fecha 8 de noviembre de 2013, mantiene la cláusula de blindaje que sigue obligando legalmente al Ayuntamiento a abonar una importante cuantía en caso de desear o necesitar rescindir el contrato de alquiler. Este hecho es determinante por cuanto mantiene vigente la condición de contrato "contrario al interés público" que ya tenía la redacción original.

- Se concluye que la responsabilidad de esta renegociación recae directa y personalmente en el Sr. Maroto.

#### **6º.- En cuanto a las principales contradicciones y discrepancias detectadas, esta Comisión concluye que:**

- Ha sido resuelta la discrepancia en cuanto a la duración del contrato (de 10 o de 20 años), aun cuando el error no ha sido corregido.

- No se ha resuelto la grave contradicción entre las afirmaciones del Sr. Maroto y las del Sr. Alonso en relación a quién tutelaba directamente el desarrollo de las negociaciones. Sin embargo el Sr. Alonso sí reconoce su responsabilidad en cuanto al resultado.
- No se han explicado las flagrantes contradicciones en cuanto al destino del local para diferentes Servicios Municipales y más específicamente en cuanto al traslado de la Oficina de Turismo.
- Y por último, en cuanto a la cláusula de opción de compra tampoco se han explicado las graves contradicciones encontradas entre las declaraciones realizadas por el Sr. Maroto en el sentido de que tras realizar pagos mensuales durante 20 años, al final el Ayuntamiento se haría con la propiedad, con lo finalmente firmado en el contrato y con lo declarado en esta Comisión el pasado 9 de enero de 2014 por el entonces Director de Hacienda, *“que se planteó la opción de compra pero que la parte arrendataria no estaba por la labor”*.

## **CONCLUSIONES FINALES**

Por todo lo anteriormente expuesto esta Comisión de investigación, tras agradecer la dedicación de las personas que han comparecido y colaborado en el desarrollo de la misma, finalmente concluye:

- 1º.** Que la existencia de esta comisión ha sido el elemento desencadenante de la renegociación del contrato suscrito en febrero de 2007, iniciada por el Sr. Maroto a finales de 2013, con posterioridad a la aprobación de la constitución de la Comisión de Investigación.
- 2º.** Que el procedimiento adecuado para alquilar estos u otros locales, es el de publicidad y libre concurrencia y no la adjudicación directa.
- 3º.** Que en caso de ser necesario aplicar un procedimiento excepcional de contratación directa, debe justificarse suficiente y adecuadamente la especial idoneidad, como establece la legislación vigente. Además, tal y como informó la Secretaria General del Pleno en su comparecencia ante esta Comisión el pasado 17 de octubre de 2013, la justificación para el alquiler del local que nos ocupa es escasa.
- 4º.** Que el procedimiento adecuado para acometer estas u otras obras de características similares es el de contratación pública.

**5º.** Que a día de hoy, el Servicio de Atención Ciudadana, el Servicio de Padrón y la Oficina de Turismo están ubicados en otros locales y en distintas localizaciones y que el local de la calle San Antonio nº 10 esta infrutilizado, por lo que esta comisión concluye que se mantienen las circunstancias de falta de necesidad o de urgencia que se dieron en el momento de la firma del contrato de alquiler y que las mismas se agudizarán cuando finalicen las obras de las nuevas oficinas municipales.

**6º.** Que las cláusulas del contrato analizado, suscrito a pocos meses del fin de una legislatura y que vincula a las 5 siguientes corporaciones, a día de hoy siguen beneficiando claramente los intereses de la empresa propietaria del local frente al interés públicos municipal.

**7º.** Que la posición jurídica municipal en relación con este contrato contrario al interés público fue muy débil y continúa siéndolo porque, teniendo la certeza de que esta comisión no dispone de todos los correos, a día de hoy no existe ninguna garantía de que en el supuesto caso de que el Ayuntamiento tras encontrar alguna otra posible causa de resolución, deseara rescindir el contrato, no aparecieran otros correos u otros documentos que frustraran dicha decisión. Máxime cuando esta circunstancia ya se dio en la legislatura 2007-2011, cuando el Sr. Maroto presentó algunos correos electrónicos aportados por la propiedad que fueron la clave para que los Servicios Jurídicos cambiaran su recomendación inicial de denunciar el contrato y desaconsejaron llevar a juicio la resolución del contrato ya que en los mismos se demostraba que existía un acuerdo previo.

**8º.** Que tanto las condiciones del contrato firmado en 2007, como las de la adenda que modifica alguna de las condiciones del mismo, van claramente en contra del interés público por cuanto, en el mejor de los casos, en la actualidad siguen obligando al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz a un desembolso no inferior al doble del valor de compra del local.

**9º.** Que, a día de hoy, el Ayuntamiento sigue teniendo que pagar un alquiler sin que al finalizar el contrato el local pase a ser propiedad municipal.

**10º.** Que la responsabilidad de las decisiones adoptadas, tanto del contrato inicialmente firmado como de la revisión del mismo, es de los responsables políticos directos: el entonces Alcalde, Sr. Alonso y el Alcalde actual, Sr. Maroto.

**11°.** Concluir que tanto Alfonso Alonso como Javier Maroto son personas con una clara incapacitación para desempeñar responsabilidades institucionales y exigir la dimisión inmediata e irrevocable de sus cargos institucionales.

**12°.** Mandatar al Gobierno Municipal a que en el plazo de dos meses presente un proyecto de norma por el que se regule el Protocolo para la gestión de bienes inmuebles que, al menos, contemple los siguientes contenidos:

- Condiciones básicas para la tramitación de expedientes de alquiler o adquisición de bienes inmuebles.
- Los informes de justificación técnica y económica necesarios para proceder al alquiler o adquisición de un bien inmueble.
- Servicios y/o técnicos que deben intervenir en el expediente: Servicio de Patrimonio, Unidad Técnica de Valoración, Servicio de Arquitectura, etc.
- Impacto económico tanto en concepto de inversión como de gasto corriente que puede llevar aparejado el contrato.
- Informe jurídico que justifique el procedimiento de contratación elegido y su adecuación a la normativa.

**13°.** Mandatar a la Acaldía a que inicie de forma inmediata una nueva negociación con la propiedad para proceder, al menos, a la siguiente modificación del contrato: Eliminación de la cláusula de penalización o “blindaje” que permita al Ayuntamiento decidir, en función del interés público, sobre si es necesario o no continuar con la vigencia del contrato .

**14°.** Mandatar a la Alcaldía para que, de manera inmediata, dé instrucciones para que el expediente de contratación de San Antonio se complete en todos sus términos, desde la incorporación de los correos electrónicos, otras documentaciones que no estén incorporadas en el mismo, así como un informe del Jefe de los Servicios Jurídicos que actualice el emitido el 8 de marzo de 2010 en el que se recogía la posibilidad de nulidad parcial, al amparo de la nueva documentación que ha ido apareciendo.

**15°.** Concluir que las actuaciones habidas en el caso del contrato de alquiler de los locales de San Antonio llevadas a cabo por el señor Alonso y el señor Maroto, no responden a los principios que integran y constituyen la Buena Gobernanza Local emanada del Consejo de Europa.

El Consejo de Europa afirma que la Buena Gobernanza tiene una importancia fundamental a nivel local ya que las entidades locales son las que están más próximas a los ciudadanos y es, por lo tanto, en este nivel en el que los ciudadanos pueden sentir que forman parte de la acción pública.

Entre estos principios están la eficiencia a través del uso óptimo de los recursos; la apertura y transparencia para garantizar al público un acceso libre a la información y facilitar la comprensión de la gestión de los asuntos públicos; un comportamiento ético para garantizar el interés público que se sitúe por encima de los intereses privados; una gestión financiera sana para garantizar un uso productivo de los fondos públicos; por último, la autorización de rendir cuentas para garantizar que los representantes y los políticos locales asumen sus responsabilidades y son responsables de sus propios actos.

**16º.** Igualmente, las actitudes y comportamientos del señor Alonso y el señor Maroto contravienen el “Código de conducta, buen gobierno y compromiso por la calidad institucional del Ayuntamiento de Vitoria Gasteiz” al que este Ayuntamiento se ha adherido en octubre de 2013, basado en directrices europeas.

Este código, recoge principios de conducta de integridad, ejemplaridad, desinterés subjetivo e imparcialidad, rendición de cuentas y transparencia. Destaca como uno de los principios de buen gobierno en la actuación de concejales y concejales el de gestionar los recursos públicos con eficiencia y racionalidad, evitando cualquier mínimo despilfarro o gasto injustificado.