

INFORME SOBRE FINCA "LOS HALLONES"

El presente informe recoge los distintos hitos que han marcado la compra de la finca denominada Los Hallones, en el término municipal de Camas, por las sociedades Hispalia XXI, SA y DESARROLLO INMOBILIARIO SIGLO XXI, SA, ambas integradas en el grupo económico de San Fernando Inversiones Inmobiliarias, en relación a los acuerdos adoptados para la compra, contratos aportados, valoraciones, sociedades intervinientes y riesgos asumidos por Caja San Fernando.

1. - Identificación de las fincas y calificación urbanística

Con fecha 23 de septiembre de 2000 se escrituró la compraventa de la finca "Los Hallones" entre, por una parte Hispalia XXI, S.A. (con una participación indivisa del 58,181%) y Desarrollo Inmobiliario Siglo XXI, S.A. (el restante 41,819%) y, por otra, por las sociedades vendedoras Cegemex, S.A. y Agrícola Navanda, S.A. El precio global de compraventa quedó fijado en 27.045.544,70 euros (4.500 millones de ptas.) mas el correspondiente IVA por 4.327.000 euros (720 millones de ptas.). A este importe hay que añadir la comisión por intermediación del 3% del precio de compra facturada por la sociedad T.J.L. Gestión Inmobiliaria, S.L. (empresa vinculada a D. Gerardo Martínez Retamero) por importe de 811.366 euros (135 millones de ptas.)

La superficie de la finca es de aproximadamente 900.000 metros cuadrados y está situada en el término municipal de Camas (Sevilla). Se trata de un terreno formado por la agrupación física de cinco fincas independientes, procedente del Cortijo de Gambogaz e inscritas en el Registro de la Propiedad de Sevilla número Tres, con la siguiente identificación:

Finca	Descripción	Superficie	Vendedor	Anterior propietario
8.654	Suerte de tierra	11 ha 79 a	CEGEMEX	Herederos Queipo de Llano
8.655	Terreno	35 a	CEGEMEX	Herederos Queipo de Llano
8.656	Terreno	14 ha 35 a	CEGEMEX	Herederos Queipo de Llano
8.658	Terreno	26 ha 49 a	CEGEMEX	Herederos Queipo de Llano
2169N	Parcela	37 ha 44 a	AGRÍCOLA NAVANDA	Herederos Queipo de Llano

El terreno queda delimitado por el río Guadalquivir, la finca-cortijo Gambogaz y terrenos intermedios que lo separan de la ronda de circunvalación de Sevilla SE-30.

La calificación urbanística de las parcelas es el de Finca Rústica y quedaron excluidas del Plan General de Ordenación Urbana de Camas. A consecuencia de la proximidad de las fincas al río Guadalquivir, éstas tienen un alto riesgo de inundabilidad.

Con fecha 14 de febrero de 2001 se firmó un protocolo de intenciones entre el Excmo. Ayuntamiento de Camas y las sociedades Hispalia XXI, S.A. y Desarrollo Inmobiliario Siglo XXI, S.A. en el que se hace referencia a la exclusión de los terrenos de los Hallones en el PGOU aprobado recientemente, si bien se reconoce la aptitud de los mismos para quedar incorporados al desarrollo urbanístico del municipio.

No obstante, la posible recalificación como urbanizable de estos terrenos requiere la negociación con las distintas entidades influyentes en su zona de ubicación (Excmo. Ayuntamiento de Camas, Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).

Falta, documento al pleno 22-03-01
Es estudio hidrologico.

2. - Propietarios de las fincas. Sociedades intervinientes en la compraventa

En relación a la propiedad de las fincas anteriores, según se desprende de las notas simples registrales incluidas en los expedientes existentes en el Área de Empresas Participadas, así como de informes recabados del Registro Mercantil, hemos de indicar lo siguiente:

1. La propiedad de las 4 fincas compradas a la sociedad Cegemex, S.A. tiene su origen en herencia recibida por cuatro hermanos (Ernestina, Mercedes, Ana María y Gonzalo Queipo de Llano y Martí), posteriormente segregadas a favor de los anteriores y, en algunos casos, vendidas a sus descendientes, quienes finalmente las aportan a Cegemex.

La finca nº 2169N, vendida por Agrícola Navanda SA, resulta de una aportación de Cegemex a la anterior sociedad en concepto de aportación en especie a una ampliación de capital, valorada en su momento (año 1.991) en 61 millones de pesetas.

2. La sociedad CEGEMEX se constituye con fecha 30/7/1986, con domicilio en Sevilla, siendo los socios constituyentes los hermanos Calixto, Mercedes, Genoveva y Gonzalo Queipo de Llano (que en conjunto ostentan la mayoría del capital), junto con Mercedes Queipo de Llano y Martí, Ignacio Pinedo Cabezudo y María-Calixto García Martín.

Los citados hermanos Queipo de Llano han venido ostentando los cargos de representación de la citada sociedad hasta el 24/10/2000, fecha en que se inscribe en el Registro Mercantil el cese de todos ellos y el nombramiento de D. Emilio Pérez Ruiz como Presidente, D^a Beatriz Pérez Martín como secretario/consejero y D^a Pilar Pérez Martín como Consejero. El capital social a esta fecha es de 748.560,58 euros y los socios mayoritarios que adquieren la totalidad del mismo son los citados D. Emilio Pérez Ruiz, D^a Beatriz Pérez Martín y D^a Pilar Pérez Martín (entre los tres ostentan el 100%).

Con fecha 3/7/2003 se inscribe en el Registro Mercantil como administrador único de la sociedad a D. Ricardo Pichardo Rubira, persona vinculada a D. Gerardo Martínez Retamero a través, entre otras, de la sociedad CONINSUR 99, SL

De acuerdo con los balances depositados en el R.M. correspondientes al periodo 1998/2001, y otras informaciones recabadas, la sociedad se encontraba prácticamente inactiva, incluso con pérdidas reiteradas en los ejercicios 1998/99, hasta el año 2.000 en que presenta en su cuenta de resultados un **BENEFICIO POR VENTA DE INMOVILIZADO** de 15.454.232,44 euros (2.571 millones de ptas.), importe que debe corresponder en su totalidad al beneficio obtenido en la venta a las sociedades Hispalia XXI y Desarrollo Inmob. Siglo XXI de las fincas objeto de este informe.

3. Respecto a la sociedad AGRÍCOLA NAVANDA SA, domiciliada en Madrid, se constituye con fecha 27/12/1979 y el 100% de su capital lo ostenta la sociedad Cegemex. Al igual que en esta última, desde el 5/10/2000, según inscripción en el R.M., los administradores solidarios de la misma son D. Emilio Pérez Ruiz (presidente de Cegemex) y D^a Beatriz Pérez Martín, en sustitución de los hermanos Calixto y Gonzalo García Queipo de Llano.

La sociedad se encuentra inactiva y no ha sido posible recabar información económica de la misma, ya que desde el año 1999 no deposita sus cuentas en el Registro Mercantil.

4. Hay que señalar que en la escritura de compraventa de las fincas figuran como representantes de estas sociedades D. Emilio Pérez Ruiz (como consejero delegado de Cegemex) y Beatriz Pérez Martín (administradora solidaria de Agrícola Navanda), cargos que ostentan, según los acuerdos adoptados en la Junta General de ambas sociedades, desde la misma fecha en la que se formaliza la mencionada escritura (23 de septiembre de 2000), **por lo que puede deducirse que las sociedades cambiaron de propietarios en esta fecha.** Es decir, que el mismo día en que las sociedades Cegemex y Agrícola Navanda cambian de propietarios, se procede a la venta de las citadas fincas a las sociedades Hispalta XXI y Desarrollo Inmobiliario.

Hay que señalar que en ninguna de las actas revisadas de los consejos de administración de las sociedades compradoras, en los que se propone y acuerda la adquisición de estas fincas, se hace referencia a la propiedad de las mismas. Tampoco se identifica a los propietarios de los terrenos en el informe aportado por el dpto. de Empresas Participadas proponiendo estas operaciones de financiación, ni en el acta del Consejo de Administración de Caja San Fernando en el que se aprueba la concesión de dos pólizas de crédito para la compra de los terrenos.

5. Señalar también, que en el año 1992 se formalizó una opción de compra de las anteriores fincas con la sociedad Edificaciones Nervión, S.A. El precio establecido en la misma fue de 744 millones de pesetas, fijándose un plazo de 4 años durante el cual se podía ejercitar la misma por parte de la anterior. Dicha opción no fue ejecutada.
6. Los datos sobre la constitución, composición societaria y representantes de las sociedades del grupo inmobiliario de San Fernando Inversiones Inmobiliarias que intervienen en la compra son los siguientes:

	HISPALIA XXI	DESARROLLO INMOB.
Fecha de constitución	30 de junio de 2000	14 de julio de 2000
Accionistas:		
San Fernando Invers. Inm.	30%	35%
P. y C. Andaluzas Reifs	35%	-
Coninsur 99	35%	64%
Gerardo Martínez Retamero	-	1%
Consejeros SFII		
	José Manuel Amores Zurita Carmelo Ibáñez Silva	José Manuel Amores Zurita Carmelo Ibáñez Silva

Con fecha 21 de marzo de 2002, por acuerdo de la Junta General de ambas sociedades, cesan los consejeros, en representación de SFII, D. José Manuel Amores Zurita y D. Carmelo Silva Ibáñez, siendo sustituidos por D. Enrique García Ledesma y D. Andrés Fraile Haro.

Por último, con fecha 16 de septiembre de 2002 se suscribieron sendos acuerdos entre los accionistas de ambas sociedades, mediante el que se modifica la composición del capital de las mismas, pasando a ostentar San Fernando Inversiones Inmobiliarias en ambas una participación mayoritaria (60% en Hispalia y 95% en Desarrollo Inmobiliario). Como consecuencia de dichos acuerdos, se cancelan los contratos de mandato y gestión de los terrenos de Camas, si bien se garantiza a TJL, Gestión Inmobiliaria el cobro de hasta un 3% de las ventas derivadas de las promociones a desarrollar en los mismos o de un 10%, en el caso de venta de los terrenos, de la diferencia entre el precio de venta y los gastos e inversiones incurridas en dichos terrenos.

3. - Cronología de la compra. Propuestas, estudios y aprobación de las operaciones

1. Las propuestas de compra de los terrenos en cuestión son presentadas por el Sr. Gerardo Martínez Retamero a los consejos de administración, en el caso de Hispalia en la tercera sesión, celebrada el 18 de septiembre de 2000, y en el caso de Desarrollo, en la reunión número dos, de fecha 15 de septiembre de 2000. En ambos casos, son aprobadas en dichas sesiones, y se concede la gestión de ambas operaciones y su posterior promoción al

Sr. Martínez Retamero, valorándose la prestación de dichos servicios en un 6% de la cifra de ventas. Asimismo se acuerda que se considere en su momento, con carácter preferente, la oferta de construcción que haga el Sr. Reifs Muñoz.

El consejo de administración de Desarrollo Inmobiliario Siglo XXI, S.A., según consta en la referida acta de fecha 15 de septiembre de 2000, acuerda la compra de parte (41,819%) de las finca Los Hallones, en Camas, por un precio de 1881,8 millones de pesetas al que hay que añadir el IVA correspondiente. Se acuerda asimismo solicitar cuenta de crédito personal a Caja San Fernando por importe de 2.300 millones de pesetas.

El consejo de administración de Hispalia XXI, según acta de fecha 18 de septiembre de 2000, acuerda la compra del 58,181% restante de dicha finca, por un precio de 2.618,1 millones de pesetas, mas el IVA. Se solicita cuenta de crédito personal a Caja San Fernando por importe de 3.200 millones de pesetas.

En relación a las aprobaciones de estas compras, hay que destacar que en ninguna de las actas de los Consejos de Administración de ambas sociedades se hace referencia a la aportación de tasaciones, estudios económicos o técnicos que sustenten las decisiones adoptadas, sólo se describen las fincas registrales objeto de la compra, su superficie y el precio ofertado.

En el caso de Hispalia, se recoge en el acta señalada que, (sic) *"según informa el Sr. Martínez Retamero, las fincas cuentan con una edificabilidad del 0,7, lo que podría suponer 630.000 m2 edificables, para lo cual se han mantenido ciertas conversaciones con el Ayuntamiento de Camas, así como con Obras Públicas y la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, gestiones todas que conducen a tener la seguridad de la recalificación de dichos terrenos para uso residencial ..."*

2. La sociedad de tasación Cohispania emite un informe previo de valoración de los terrenos, con fecha 18 de septiembre de 2000, que arroja los siguientes datos:

- Valor de mercado actual: 540 millones de pts
- Valor de mercado bajo hipótesis de reclasificación del terreno: 4.070 millones de pts.
- Valor de mercado bajo hipótesis de terrenos aptos para urbanizar: 6098 millones pts.

Con fecha **3/10/2000** esta sociedad emitió el informe definitivo en el que se mantienen estos mismos valores.

5. El Consejo de Administración de Caja San Fernando, en su sesión de fecha **22 de septiembre de 2000**, con el voto en contra de un consejero, acuerda conceder una cuenta de crédito, con garantía personal, a Hispalia para adquisición de suelo por importe de 3.200 millones de pesetas, vencimiento a un año, renovable por 3 años más y otra a Desarrollo Inmobiliario por importe de 2.300 millones con las mismas condiciones.

Con ello, Caja San Fernando financia la totalidad del coste de compra de los terrenos, incluido IVA y demás gastos y comisiones de intermediación facturadas.

6. No consta en la documentación revisada, que estas operaciones fueran previamente aprobadas por el Comité de Inversiones ni por la Comisión Ejecutiva de la Entidad. Sí consta la emisión de un informe con la propuesta de ambas operaciones, emitido con fecha 18/9/2000 por la jefatura de Empresas Participadas, en el que se hace constar en el apartado de "finalidad de la operación", entre otras cuestiones, lo siguiente:

1. *El suelo está clasificado actualmente como rústico, pero en breve va a ser calificado de URBANIZABLE PROGRAMADO. El precio ofertado a sus titulares es de 5000 ptas./m² parcelario. El importe desembolsado en concepto de adquisición de suelo estaría en torno a los 4500 millones de pesetas, a los que habría que sumar el IVA del total de la operación que importaría 720 millones, mas 280 millones de pesetas para necesidades de circulante. La tasación del suelo está próxima recibirse, y nos manifiesta el perito que el valor expectante en la hipótesis de la calificación del suelo como urbanizable programado estaría sin problemas en la cantidad solicitada (6000-8000 MM de ptas.)*

12. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO

Este capítulo del balance de situación consolidado adjunto recoge la inversión en sociedades dependientes que no han sido incluidas en el Grupo consolidable por tener una actividad social no relacionada directamente con la del Grupo.

La composición de este capítulo de los balances de situación consolidados adjuntos es la siguiente:

	Miles de euros	
	2004	2003
Otras participaciones no cotizadas	5.754	3.406
Menos: Fondo fluctuación de valores	-	-
	<u>5.754</u>	<u>3.406</u>

El saldo completo de este epígrafe es considerado como "Participaciones permanentes" y la totalidad de los títulos no cotizan en Bolsa.

El detalle de las sociedades que constituyen este capítulo así como la información más significativa de las mismas al 31 de diciembre de 2004, es el siguiente:

Nombre	Actividad	Miles de euros			Último Balance disponible
		Capital y reservas	Resultados	Valor Contable	
Club Deportivo Baloncesto S.A.D. Palacio Municipal Deportes. C/Efeso, S/N. Sevilla	Deportiva	611	(614)	-	31.12.04
Almafersa, S.A. San Feo, Javier, 22. Sevilla	Inmobiliaria	2.043	(422)	1.621	31.12.04
Viajes Caja San Fernando Pl. del Alcazaro, 4. Sevilla	Ag. viajes	525	33	558	31.12.04
Paraje Santa Elena, S.L. Avda. J. Melgarejo sin Vistahermosa -Pto. Sta. María (Cádiz)	Inmobiliaria	2.243	(357)	1.886	31.12.04
Inversiones Arroyanosa, S.A. Pl. San Francisco 1 Sevilla	Inmobiliaria	2.323	(123)	1.320	31.12.04
Agrurban, S.L.		714	9	369	31.12.04
Desarrollo Inmobiliario Siglo XXI, S.A. Virgen de Luján, 51 - Sevilla	Inmobiliaria	(2.768)	(508)	-	31.12.04
Hispala XXI, S.A. Avda. de la Innovación sin (Sevilla)	Inmobiliaria	(2.681)	(743)	-	31.12.04
Río Sevilla 98 Promociones Inmobiliarias, S.A. Virgen de Luján, 51 - Sevilla	Inmobiliaria	(980)	411	-	31.12.04
				<u>5.754</u>	

Nota: Información obtenida de balances no auditados

Durante el ejercicio 2004, el Grupo no ha percibido dividendos de las sociedades incluidas en el cuadro anterior.