

CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2007, por la que se ordena la publicación del Informe de Fiscalización de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, correspondiente al ejercicio 2004.

En virtud de las facultades que me vienen atribuidas por el artículo 21 de la Ley 1/1988, de 17 de marzo, de la Cámara de Cuentas de Andalucía, y del acuerdo adoptado por el Pleno de esta Institución, en la sesión celebrada el día 5 de junio de 2007,

R E S U E L V O

De conformidad con el art. 12 de la citada Ley 1/1988, ordenar la publicación del Informe de Fiscalización de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, correspondiente al ejercicio 2004.

Sevilla, 19 de septiembre de 2007.- El Consejero Mayor, Rafael Navas Vázquez.

FISCALIZACIÓN DE LOS RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

Ejercicio 2004
(SL 10/2005)

El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, en su sesión celebrada el día 5 de junio de 2007, con la asistencia de todos sus miembros, ha acordado aprobar por unanimidad el Informe de Fiscalización de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, correspondiente al ejercicio 2004.

Í N D I C E

- I. INTRODUCCIÓN
- II. OBJETIVOS, ALCANCE Y METODOLOGÍA
 - II.1. Objetivos y alcance.
 - II.2. Metodología.
- III. NORMATIVA APLICABLE
- IV. GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

- IV.1. Planeamiento Urbanístico.
- IV.2. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.
- IV.3. Entidades que intervienen en la gestión del PMS.
- IV.4. Patrimonio Separado.
- IV.5. Incorporaciones al PMS en el ejercicio 2004.
- IV.6. Contabilización de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal de Suelo.
- IV.7. Destino de los bienes y recursos del PMS.

V. SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES**VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES****VII. ANEXO**

- VII.1. Algeciras.
- VII.2. Almería.
- VII.3. Benalmádena.
- VII.4. Cádiz.
- VII.5. Córdoba.
- VII.6. Dos Hermanas.
- VII.7. Granada.
- VII.8. Huelva.
- VII.9. Jaén.
- VII.10. Jerez de la Frontera.
- VII.11. Málaga.
- VII.12. Níjar.
- VII.13. Rincón de la Victoria.
- VII.14. Roquetas de Mar.
- VII.15. Sevilla.
- VII.16. Torremolinos.

A B R E V I A T U R A S

€	Euros
GMU	Gerencia Municipal de Urbanismo
LBELA	Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía
LOUA	Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
LRHL	Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, de 5 de marzo de 2004
m ²	metros cuadrados
m ² /t	metros cuadrados de techo (superficie edificable)
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
PMS	Patrimonio Municipal de Suelo
SSMM	Sociedades Mercantiles
VPP	Viviendas de Promoción Pública

I. INTRODUCCIÓN

1. El Patrimonio Municipal de Suelo tiene como finalidad regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento. Se configura, pues, como uno de los instrumentos más importantes que tienen los ayuntamientos para intervenir en el sector inmobiliario.

Se estableció por primera vez en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones locales, de 27 de mayo de 1955, con la intención de prevenir, encauzar y desarrollar la expansión urbana de las poblaciones de más de 50.000 habitantes y capitales de provincia. Con posterioridad, las leyes de suelo promulgadas por el Estado fueron paulatinamente ampliándolo para intentar alcanzar las finalidades reseñadas, así, por ejemplo, la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, de 12 de mayo de 1956, estableció la obligación de consignar una cantidad equivalente a un 5% del presupuesto del ayuntamiento para destinarlo al citado Patrimonio; posteriormente, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976, reforzó considerablemente la institución incorporándole la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento urbanístico y, en su caso, los excesos de aprovechamiento, y, por último, el posterior Texto Refundido, de 26 de junio de 1992, hizo obligatoria la constitución del Patrimonio Municipal de Suelo en todos los municipios que tuviesen aprobado planeamiento general.

En la actualidad, las leyes de urbanismo dictadas por todas las Comunidades Autónomas, mantienen, con más o menos desarrollo, esta figura de intervención administrativa.

2. Debido a la relevancia de este Patrimonio Municipal como elemento regulador de suelo y fuente de financiación de las entidades locales, y en el marco de las relaciones de colaboración entre el Tribunal de Cuentas del Estado y los órganos de control externo de las Comunidades Autónomas, en la reunión de Presidentes celebrada en Las Palmas de Gran Canaria, el 22 de julio de 2004, se puso de manifiesto la conveniencia de efectuar una fiscalización de la ges-

tión del Patrimonio Municipal de Suelo en todo el territorio nacional, de forma que se pudiesen obtener conclusiones generales sobre la misma.

Posteriormente, en la Comisión de coordinación en el ámbito local (constituida por los Consejeros responsables de los Departamentos de Corporaciones Locales de cada órgano de control externo), celebrada en Madrid el 18 de enero de 2005, se informó de la programación de esta fiscalización para incluirla, en su caso, en los respectivos programas de actuación de los órganos de control externo y, a su vez, se acordó la constitución de una Comisión de técnicos para trabajar en la elaboración de un programa de trabajo conjunto que permitiera, en la medida de lo posible, efectuar la fiscalización con parámetros homogéneos. El citado programa fue refrendado por la Comisión de coordinación, celebrada en Barcelona el 22 de junio de 2005.

3. El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, a partir del acuerdo alcanzado por los distintos órganos de control externo, el 21 de septiembre de 2005, incluyó en el plan de actuaciones de ese ejercicio la realización del correspondiente informe de fiscalización en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

II. OBJETIVOS, ALCANCE Y METODOLOGÍA

II.1 OBJETIVOS Y ALCANCE

4. El objetivo del presente informe es concluir sobre el cumplimiento de la normativa aplicable a la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo durante el ejercicio económico de 2004, así como concluir sobre la utilidad de tal instrumento para intervenir en el mercado de suelo.

5. De conformidad con el programa de trabajo elaborado conjuntamente por los órganos de control, la fiscalización se ha extendido a los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma con población superior a 100.000 habitantes (Algeciras, Almería, Cádiz, Córdoba, Dos Hermanas, Granada, Huelva, Jaén, Jerez de la Frontera, Málaga, Marbella y Sevilla) y aquellos cinco municipios de más de 20.000 habitantes que

hayan tenido un mayor crecimiento de población en el periodo 2000-2004 (Benalmádena, Níjar, Rincón de la Victoria, Roquetas de Mar y Torremolinos).

6. Los procedimientos de auditoría utilizados para la consecución de este objetivo se han dirigido a comprobar los siguientes aspectos:

- Si el Patrimonio Municipal de Suelo se constituye como un patrimonio independiente y separado del resto de los bienes municipales, y si el mismo está integrado por los bienes y recursos que establece la normativa aplicable.

- Si el destino otorgado a los bienes (terrenos y construcciones) es acorde con lo establecido en la legislación.

- Si los recursos e ingresos derivados de la gestión de este Patrimonio se han erogado y destinado a los fines previstos.

- El seguimiento de las recomendaciones efectuadas por esta Institución en el *Informe de fiscalización de la enajenación de los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo de los ayuntamientos con población superior a 50.000 habitantes (1999-2000)*, aprobado por el Pleno de la Cámara de Cuentas el 27 de enero de 2004.

II.2 METODOLOGÍA

7. Se ha solicitado a los ayuntamientos información sobre la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. En algunos casos, ha sido necesario reiterar la petición (Benalmádena, Dos Hermanas, Huelva, Jaén, Jerez de la Frontera, Marbella, Níjar y Torremolinos), pero, en última instancia, se ha recibido toda la documentación necesaria, salvo en el caso del ayuntamiento de Marbella.

Tras repetidos requerimientos de esta Institución, el Alcalde en funciones del citado ayuntamiento, el 4 de abril de 2006, contesta que, según informe del Secretario General, jamás ha tenido, ni tiene en la actualidad, constituido el Patrimonio Municipal de Suelo. Dadas las circunstancias peculiares acaecidas en esa corporación por esas

fechas ¹, y teniendo en cuenta que la finalidad principal de este Informe es poner de manifiesto la situación global de este Patrimonio en la Comunidad Autónoma, se ha considerado oportuno no incluirlo dentro del ámbito de actuación.²

8. Una vez obtenida la información correspondiente, se ha procedido a su análisis crítico y, con posterioridad, se ha contrastado con los responsables técnicos de los ayuntamientos, a fin de aclarar todas las cuestiones dudosas que se han considerado necesarias. De conformidad con el programa de trabajo consensuado entre los distintos órganos de control externo, se ha seleccionado una muestra de ayuntamientos que representan el 20% del total, teniendo en consideración los siguientes criterios: a) que no hayan sido fiscalizados en materia de urbanismo, b) que hayan tenido mayor movimiento de elementos del PMS en el ejercicio, y c) los que presenten aspectos o incoherencias que interese confrontar o confirmar.

Los ayuntamientos seleccionados han sido Benalmádena, Jerez de la Frontera y Torremolinos. Benalmádena y Torremolinos, porque anteriormente no se les había fiscalizado la gestión urbanística y la información aportada a esta Institución no era completa y presentaba aspectos que era preciso comprobar. En el caso de Jerez de la Frontera, porque, aunque su Gerencia Municipal de Urbanismo ya se había fiscalizado, en el ejercicio 2004 destinó parte de los recursos del PMS a financiar gastos corrientes, circunstancia que no se produce en ninguna otra Gerencia de Urbanismo.

En estas entidades se ha efectuado un trabajo más exhaustivo para verificar los resultados obtenidos y, de conformidad con el programa de trabajo consensuado, se han fiscalizado los expedientes de enajenación de bienes, sustitución del aprovechamiento urbanístico, cesiones de terrenos, convenios urbanísticos, etc., para

¹ El Consejo de Ministros, por Real Decreto de 7 de abril de 2006, procedió a la disolución del Ayuntamiento y a la atribución de la administración ordinaria del mismo a una Comisión Gestora designada por la Diputación de Málaga.

² En todo caso, el Pleno de la Cámara de Cuentas celebrado el 2 de noviembre 2006 ha acordado la fiscalización de la Gerencia de compras y contratación de Marbella, S.L., en los ejercicios económicos 2004-2005.

ampliar las conclusiones. Así, por ejemplo, en estos tres ayuntamientos se han fiscalizado los convenios urbanísticos que han producido consecuencias económicas en el ejercicio objeto de fiscalización y en el anexo a este Informe se han puesto de manifiesto los incumplimientos más significativos con la finalidad de que puedan mejorar su gestión (en Jerez de la Frontera no se han detectado incidencias dignas de mención, mientras que en Benalmádena y Torremolinos se han apreciado deficiencias importantes).

9. La fiscalización se ha desarrollado de conformidad con los principios y normas de auditoría aplicables al sector público, y se han realizado las pruebas selectivas y técnicas necesarias para mantener las conclusiones y recomendaciones contenidas en el informe.

Los trabajos de campo han concluido el 26 de septiembre de 2006.

10. La lectura adecuada de este Informe requiere que se tenga en cuenta el contexto global del mismo. Cualquier abstracción hecha sobre un párrafo o epígrafe concreto pudiera no tener sentido aisladamente considerada.

III. NORMATIVA APLICABLE

11. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que todos los municipios de la Comunidad Autónoma, sin excepción, deben constituir, mantener y gestionar su Patrimonio Municipal de Suelo.

Su finalidad consiste en crear reservas de suelo para actuaciones públicas, facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento, conseguir la intervención pública en el mercado de suelo y garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (art. 69.1).

12. La Ley autonómica ha flexibilizado el régimen jurídico de la normativa anterior, pues ya no todos los bienes patrimoniales de la Corporación local, clasificados como suelo urbano o

urbanizable, se integran en el Patrimonio Municipal de Suelo (art. 277 LS92), sino que será necesaria una decisión expresa del ayuntamiento, que además podrá ser limitada temporalmente o quedar sometida a condiciones concretas [art. 72. a)].

13. Por otro lado, como establece su Exposición de Motivos, se amplían los posibles destinos del Patrimonio del Suelo, para que: "... junto a su primigenia función de poner en el mercado suelo para viviendas con algún régimen de protección y otros usos de interés público, puedan contribuir globalmente a dotar a las Administraciones de recursos para la actuación pública urbanística, debiendo ser destacado su papel en la mejora de la ciudad en su sentido más amplio". En tal sentido, el artículo 75.2 determina que "Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a los siguientes usos: a) Con carácter preferente, a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo, c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada".

En suma, se amplían los posibles destinos de los ingresos y recursos derivados de la gestión del Patrimonio, fundamentalmente, a la promoción de viviendas de protección pública y a la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o edificaciones en la ciudad consolidada, previstas en el planeamiento.

14. La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, también establece la obligación de llevar un Registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público, en el que se incluirán los bienes integrantes y los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos. Este Registro está

sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria (art. 70.2).

15. La Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo ha modificado algunos preceptos de la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma con la finalidad, entre otras, de garantizar la reversión a la colectividad de las plusvalías derivadas de la actividad urbanística e incrementar los medios de intervención directa de las Administraciones Públicas en el mercado de suelo. En tal sentido, se especifica que la permuta o la conversión de los aprovechamientos urbanísticos en metálico deben ir acompañada de la correspondiente valoración por los servicios de la Administración; se limita la posibilidad de exigir cantidades económicas a través de convenios de planeamiento, estableciendo, incluso, que la Administración no podrá disponer de las cantidades anticipadas hasta que se apruebe el plan o se delimite la unidad de ejecución; igualmente, se establece la obligación de rendir, anualmente y de forma separada, la cuenta de liquidación del citado Patrimonio y, también, se determina un límite -el 25% del saldo de la cuenta anual- para poder ejecutar actuaciones de mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

Esta reforma, lógicamente, no es aplicable a la presente auditoría -que se centra en el ejercicio 2004-, pero se ha tenido en cuenta en las recomendaciones que se incluyen en el presente Informe.

IV. GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

En este apartado se ponen de manifiesto los aspectos más importantes de la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo llevada a cabo por los distintos ayuntamientos durante el ejercicio objeto de fiscalización:

IV.1 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

16. En 2004, todos los ayuntamientos fiscalizados, salvo Níjar, tenían en vigor un Plan General de Ordenación Urbana:

AYUNTAMIENTO	APROBACIÓN
Algeciras	11/07/2001
Almería	17/05/1999
Benalmádena	04/03/2003
Cádiz	22/03/1995
Córdoba	21/12/2001
Dos Hermanas	26/07/2002
Granada	09/02/2001
Huelva	13/01/1999
Jaén	26/02/1996
Jerez de la Frontera	22/03/1995
Málaga	10/07/1997
Rincón de la Victoria	30/01/1991
Roquetas de Mar	21/03/1997
Sevilla	29/12/1987
Torremolinos	09/10/1996

cuadro nº 1

Por su parte, el ayuntamiento de Níjar disponía de Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas el 29 de noviembre de 1996.

17. Aunque, en principio, los planes urbanísticos tienen vigencia indefinida, llama la atención la antigüedad de los instrumentos de planeamiento de algunos municipios (Sevilla, Rincón de la Victoria, Jerez de la Frontera, Cádiz, Jaén, Torremolinos y Níjar). El excesivo retraso en la revisión del planeamiento conlleva que, en muchos casos, las propias corporaciones acudan a los convenios urbanísticos para, a través de modificaciones puntuales del plan, seguir urbanizando el suelo del municipio, lo que dificulta el desarrollo integral del mismo y la evolución sostenida del territorio.

18. En todo caso, se debe tener en cuenta que, a la fecha de finalización de los trabajos de campo de este Informe, los ayuntamientos de Cádiz y Torremolinos habían iniciado los trámites para la revisión del planeamiento; en Jaén ya se ha aprobado el avance; en Jerez de la Frontera y Rincón de la Victoria se ha llevado a cabo la aprobación inicial y, por último, en Sevilla ya se ha aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía de 19 de julio de 2006.

19. El ayuntamiento de Níjar, el 17 de febrero de 2006, aprobó el documento de avance del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio.

IV.2 CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

20. De conformidad con la legislación andaluza, todos los municipios de la Comunidad Autónoma, sin excepción, deben constituir, mantener y gestionar su Patrimonio Municipal de Suelo. En todo caso, aunque el ayuntamiento no haya constituido formalmente el correspondiente Patrimonio, los bienes y recursos que lo integran quedan sometidos al régimen jurídico establecido en la Ley (art. 69 LOUA).

21. En el ejercicio 2004, lo tenían constituido los siguientes ayuntamientos fiscalizados:

Ayuntamiento	Constitución
Benalmádena	11/05/1992
Dos Hermanas	07/02/2003
Granada	06/11/1992
Huelva	29/07/2003
Jaén	23/12/2002
Roquetas de Mar	16/09/1998
Sevilla	06/11/1961

cuadro nº 2

Con posterioridad, lo han creado los ayuntamientos de Almería (1 de febrero de 2005) y Níjar (24 de noviembre de 2005).

IV.3 ENTIDADES QUE INTERVIENEN EN LA GESTIÓN DEL PMS

22. La normativa aplicable prevé que la gestión de los Patrimonios municipales podrá realizarse por las Administraciones titulares o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes a la misma (art. 71.2 LOUA). Durante el ejercicio 2004 los siguientes ayuntamientos tenían Gerencias de Urbanismo o sociedades mercantiles que intervenían en la gestión del PMS:³

Ayuntamientos	GMU	SSMM
Algeciras	X	X
Benalmádena		X
Córdoba	X	X
Granada		X
Huelva	X	
Jaén	X	
Jerez de la Fra.	X	
Málaga	X	
Sevilla	X	

cuadro nº 3

³ No se han incluido las empresas públicas de vivienda y otros organismo o entidades que no intervienen directamente en la gestión del PMS, aun cuando, en algunos casos, son receptoras de suelo para destinarlo, precisamente, a la construcción de viviendas de promoción pública.

23. Llamam la atención los ayuntamientos de Algeciras y Córdoba, pues además de tener constituida una Gerencia de Urbanismo, también atribuyen la gestión del PMS a empresas públicas.

En el caso del ayuntamiento de Algeciras han intervenido, durante el ejercicio 2004, la Gerencia de Urbanismo y la Empresa de economía mixta SOMIXUR, S.A.⁴

En Córdoba, junto a la Gerencia Municipal de Urbanismo, la gestión de parte del PMS (aproximadamente el 80%) la asume la empresa pública PROCÓRDOBA (Proyectos de Córdoba Siglo XXI, S.A.). Esta empresa se caracteriza porque parte de su capital social está constituido por aportaciones no dinerarias, en concreto los aprovechamientos urbanísticos que le corresponderán al ayuntamiento conforme se vaya ejecutando o desarrollando el vigente PGOU.

IV.4 PATRIMONIO SEPARADO

24. El Patrimonio Municipal de Suelo se configura como un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio de la Administración titular (art. 70.1 LOUA). Por su parte, la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía establece que el inventario general consolidado estará integrado, entre otros, por el del Patrimonio Municipal de Suelo (art. 58).

25. La mitad de los ayuntamientos fiscalizados tienen un inventario que permite conocer cuáles son los bienes y terrenos que se integran en él, con independencia de que lo hayan constituido formalmente (§ 21). En el siguiente cuadro se recogen las fichas del inventario del PMS, así como, en su caso, el valor del mismo a 31 de diciembre de 2004.

⁴ La Cámara de Cuentas de Andalucía ha efectuado una fiscalización sobre la gestión urbanística realizada por esa empresa durante los ejercicios 1996-2004.

Ayuntamientos	Fichas	Valor total	€
Benalmádena	460	-	-
Córdoba	320	83.557.105,07	-
Granada	265	12.068.256,55	-
Huelva	93	-	-
Jaén	187	-	-
Málaga	1.085	301.610.696,76	-
Roquetas de Mar	55	2.091.490,84	-
Sevilla	435	146.478.090,41	-

cuadro nº 4

26. En todo caso, se debe tener en cuenta que estos datos no son comparables entre sí, porque, por un lado, no todos los terrenos, bienes y parcelas que se incluyen en el PMS se encuentran valorados, por lo que no es posible conocer el valor total de dicho Patrimonio; esta circunstancia se produce en Benalmádena, Huelva y Jaén.

27. Por otro, porque algunos ayuntamientos incluyen en el PMS determinados bienes que, en principio, no deben formar parte del mismo, pues por sus características nunca podrán destinarse al cumplimiento de los fines de aquél, de manera que el número total de fichas y su valor debe ser tomado con suma cautela.

Así, el ayuntamiento de Málaga -a través de su Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras-, que es el que mayor número de fichas y valor tiene, incluye en el inventario correspondiente al Patrimonio Municipal de Suelo construcciones (como el recinto ferial, el polideportivo, etc.), solares con la calificación urbanística de sistemas generales, terrenos dotacionales (educativo, deportivo, etc.), que no deben figurar dentro del citado Patrimonio, pues, en principio, no podrán destinarse a los fines permitidos por la legislación urbanística. Esta circunstancia también se produce en el ayuntamiento de Benalmádena -que es el segundo en número de fichas-, en cuyo inventario del PMS figuran terrenos dotacionales, equipamientos, zonas verdes, viarios, etc.

28. Por otro lado, a la fecha de realización de los trabajos de campo, solamente cuatro ayuntamientos habían aprobado el inventario general del ejercicio 2004 (en el que se incluye el del PMS):

Ayuntamientos	Fecha de Aprobación
Córdoba	01/12/2005
Granada	25/02/2005
Málaga	21/12/2005
Sevilla	07/07/2005

cuadro nº 5

En todo caso, se debe reseñar que estos inventarios específicos del PMS no cumplen estrictamente con la legislación de la Comunidad Autónoma, pues de conformidad con el artículo 70 de la LOUA, cada Corporación local deberá llevar un registro de tal Patrimonio en el que incluyan los bienes, los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos; sin bien, la legislación está pendiente, en este aspecto, de desarrollo reglamentario.

IV.5 INCORPORACIONES AL PMS EN EL EJERCICIO 2004

29. El Patrimonio Municipal de Suelo se caracteriza por estar constituido, por un lado, por bienes, terrenos y construcciones [apartados a), b), c), e) y f) del art. 72 LOUA] y, por otro, por recursos e ingresos [apartados d) y f)].

30. Durante el ejercicio 2004, y de conformidad con la información obtenida, se han incorporado a los respectivos Patrimonios 173 parcelas que cumplen los requisitos para ser considerados como terrenos y construcciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA. El desglose, por cada ayuntamiento, es el siguiente:

Ayuntamientos	Bienes Incorporados por Admón. (art. 72.a)	Obtenidos por cesión del 10% aprovech. (art. 72.b)	Bienes adquiridos con ingresos por sustitución (arts. 72.c)	Adquiridos por cualquier otro título (art. 72.e)	Otros bienes (permutados, etc.)	TOTAL
Algeciras	-	4	-	-	-	4
Almería	-	-	-	-	3	3
Benalmádena	-	1	-	-	-	1
Cádiz	-	-	-	-	-	-
Córdoba	-	31	-	-	-	31
Dos Hermanas	-	1	1	1	-	3
Granada	1	7	-	-	-	8
Huelva	2	9	-	-	9	20
Jaén	-	1	1	-	-	2
Jerez de la Frontera	-	1	-	3	2	6
Málaga	21	21	-	-	-	42
Níjar	-	28	-	-	1	29
Rincón de la Victoria	-	1	4	-	-	5
Roquetas de Mar	-	-	-	-	-	-
Sevilla	10	3	-	4	-	17
Torremolinos	-	2	-	-	-	2
TOTALES	34	110	6	8	15	173

cuadro nº 6

31. Por otro lado, durante el mismo ejercicio los ingresos y recursos incorporados al PMS son los siguientes:

Ayuntamientos	Compensación metálico 10% aprov. (art. 72.d)	Transmisiones onerosas (arts. 71 y 76)	Sanciones urbanísticas (art. 72.d)	Compensación suelo no urb. (art. 72.d)	TOTAL
Algeciras	684.257,02	-	-	-	684.257,02
Almería	8.992.262,28	44.026.226,74	7.293,03	423.573,30	53.449.355,35
Benalmádena	11.235.291,79	1.202.010,00	-	-	12.437.301,79
Cádiz	899.913,45	-	-	-	899.913,45
Córdoba	10.062.910,28	302.373,60	-	-	10.365.283,88
Dos Hermanas	1.086.541,11	3.363.420,36	20.086,69	-	4.470.048,16
Granada	1.450.890,24	6.337.642,49	145.923,19	-	7.934.455,92
Huelva	-	4.983.966,87	-	-	4.983.966,87
Jaén	1.802.776,81	1.284.721,88	224.777,90	-	3.312.276,59
Jerez de la Frontera	2.499.039,44	13.939.382,80	461.384,59	-	16.899.806,83
Málaga	3.986.487,94	16.625.003,35	-	-	20.611.491,29
Níjar	151.200,00	153.795,90	83.522,68	-	388.518,58
Rincón de la Victoria	421.042,50	4.548.241,25	133.888,76	-	5.103.172,51
Roquetas de Mar	10.744.039,91	3.093.016,79	40.767,97	-	13.877.824,67
Sevilla	219.767,25	7.510.521,95	-	-	7.730.289,20
Torremolinos	1.335.638,18	9.723.720,00	23.115,27	-	11.082.473,45
TOTALES	55.572.058,20	117.094.043,98	1.140.760,08	423.573,30	174.230.435,56

cuadro nº 7

Esta información recoge los derechos presupuestarios reconocidos en el ejercicio; si bien en el caso de Algeciras, Granada, Rincón de la Victoria y Roquetas de Mar, como computan tales recursos con carácter previo a través de conceptos no presupuestarios, la cantidad que se incluye en el cuadro recoge, también, el saldo de las cuentas extrapresupuestarias del ejercicio.

IV.6 CONTABILIZACIÓN DE LOS BIENES Y RECURSOS DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

32. Como se acaba de señalar, el PMS se caracteriza por estar constituido, por un lado, por bienes y terrenos y, por otro, por ingresos y recursos. La contabilización de los primeros no tiene repercusión presupuestaria y sólo incide en la contabilidad financiera, mientras que la de los ingresos y recursos afecta al presupuesto.

33. Desde el sistema de información contable, solamente los ayuntamientos de Granada, Málaga, Roquetas de Mar y Sevilla controlan, a través de la contabilidad financiera, las incorporaciones al inmovilizado de los bienes, terrenos y edificaciones del PMS y, consecuentemente, conocen la valoración del mismo:

Ayuntamientos	Valor PMS
Granada	12.068.256,55
Málaga	304.434.900,64
Roquetas de Mar	2.694.219,44
Sevilla	146.478.090,41

€
cuadro nº 8

34. En todo caso, en Granada la Intervención contabiliza su inmovilizado a partir de la información suministrada por el departamento de urbanismo; si bien, la cuenta 2002 "Patrimonio Municipal de Suelo" incluye no sólo el valor de éste (12.068.256,55 €) sino también el del denominado "Patrimonio regular" compuesto por los terrenos para equipamiento, dotaciones, etc., valorado, a 31 de diciembre de 2004, en 56.173.378,39 €.

35. En Málaga y Roquetas de Mar el valor contabilizado en el inmovilizado no coincide exactamente con la valoración del inventario del PMS, de forma que anualmente es necesario realizar ajustes para unificar tales cantidades.

36. Por otro lado, en cuanto al control contable específico sobre los ingresos y recursos relacionados con la gestión del PMS, el 69% de los ayuntamientos lo llevan a cabo:

Ayuntamientos	TOTAL
Algeciras	684.257,02
Almería	53.449.355,35
Cádiz	899.913,45
Córdoba	10.365.283,88
Granada	7.934.455,92
Huelva	4.983.966,87
Jerez de la Frontera	16.899.806,83
Málaga	20.611.491,29
Rincón de la Victoria	5.103.172,51
Roquetas de Mar	13.877.824,67
Sevilla	7.730.289,20

€
cuadro nº 9

En los demás casos ha sido necesario realizar pruebas sustantivas para obtener la cuantía de los ingresos acaecidos durante el ejercicio fiscalizado.

37. Como ya se ha señalado (§ 31), los ayuntamientos de Algeciras, Granada, Rincón de la Victoria y Roquetas de Mar contabilizan inicialmente los recursos de enajenación de parcelas o conversión en metálico del aprovechamiento urbanístico en cuentas no presupuestarias. Esta situación supone un incumplimiento de la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local, pues solamente se deben recoger como operaciones no presupuestarias las previstas en la normativa; por otro lado, desvirtúa el resultado presupuestario del ejercicio y puede distorsionar el remanente de tesorería de la Entidad, pues al tratarse de ingresos afectados deberían incluirse en el remanente de tesorería afectado (§ VII.1.5, § VII.7.3, § VII.13.3 y § VII.14.4).

IV.7 DESTINO DE LOS BIENES Y RECURSOS DEL PMS

38. Tal y como establece su Exposición de Motivos, la LOUA amplía los posibles destinos del Patrimonio Municipal de Suelo, para que, junto a su primigenia función de poner en el mercado suelo para vivienda con algún régimen de protección y otros usos de interés público, pueda contribuir globalmente a dotar a las Administraciones públicas de recursos para la actuación pública urbanística. En tal sentido, diferencia, por un lado, el destino de los terrenos y construcciones (art. 75.1) y, por otro, el que corresponde a los ingresos y recursos (art. 75.2).

Los terrenos y construcciones se pueden destinar: a) a la construcción de viviendas de protección pública, b) excepcionalmente se podrán enajenar para la construcción de otro tipo de viviendas, c) a usos declarados de interés público, y d) a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento.

39. Durante el ejercicio fiscalizado (2004) han salido del PMS un total de 143 fincas o parcelas, de las que 30 se han destinado a usos distintos de los previstos en la normativa urbanística (cuadro nº 11), y las restantes 113 se han utilizado, según el siguiente detalle:

AYUNTAMIENTOS	Parcelas utilizadas para VPP (art. 75.1 a)	Parcelas para otro tipo de viviendas (art. 75.1 a)	Parcelas para usos de interés público (art. 75. 1b)	Parcelas utilizadas otros usos (art. 75. 1c)	TOTAL
Algeciras	5	-	-	-	5
Almería	1	16	-	5	22
Benalmádena	3	1	1	-	5
Cádiz	-	-	-	-	-
Córdoba	1	-	-	3	4
Dos Hermanas	-	1	1	-	2
Granada	6	-	3	2	11
Huelva	3	-	-	3	6
Jaén	1	1	1	1	4
Jerez de la Frontera	4	4	3	7	18
Málaga	12	2	5	-	19
Níjar	-	-	2	-	2
Rincón de la Victoria	1	-	-	2	3
Roquetas de Mar	-	-	5	-	5
Sevilla	1	2	-	1	4
Torremolinos	1	2	-	-	3
TOTALES	39	29	21	24	113

cuadro nº 10

De las 143, el 27% se ha destinado a la construcción de viviendas de promoción pública, el 20% se ha enajenado para la construcción de otro tipo de viviendas, el 15% a usos declarados de interés público, otro 17% a usos admitidos por el planeamiento y el 21% restante a otros fines distintos de los anteriores (pago de expropiaciones, permutas por otros suelos, pagos en especie, etc.).

40. En todo caso, se debe recordar que la posibilidad de enajenar los terrenos para construir viviendas que no sean de protección pública (29 parcelas), recogida en artículo 75.1. a) de la LOUA, es excepcional, requiere la declaración motivada de la Administración y debe redundar en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. Es en Almería donde, durante el ejercicio 2004, más se ha utilizado esta posibilidad (16), mientras que sólo una parcela se ha empleado para la construcción de viviendas de protección pública. Así, los ingresos obtenidos por la enajenación de las 16 parcelas utilizadas para la construcción de vivienda libre han sido de 73.022.448 €, mientras que los obtenidos por la enajenación de la parcela para viviendas de protección se sitúan en 601.012,10 €.

41. De las 21 parcelas destinadas a usos declarados de interés público, 13 se han cedido a entidades públicas (Tesorería general de la seguridad social, consejería de salud, consejería de educación, SAS, EPSA, etc.) o empresas municipales (EMASA, EMUVIJESA, etc.) y las restantes para usos diversos.

Los terrenos también se pueden destinar a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento (24 parcelas), si bien se requiere la declaración motivada de la Administración titular que justifique su interés público y social [art. 75.1.c) LOUA]. Ha sido la Gerencia Municipal de Urbanismo de Jerez de la Frontera la que más ha utilizado este supuesto (en siete ocasiones), seguida del ayuntamiento de Almería (en cinco casos) y Córdoba y Huelva (en tres).

42. Por último, de las 30 parcelas destinadas a fines distintos de los previstos en el artículo 75 de la LOUA, la Gerencia de Urbanismo del ayuntamiento de Sevilla ha sido la que más terrenos ha destinado a estos fines (pagos de expropiaciones, adjudicaciones a colindantes...) seguida por la Gerencia de Urbanismo de Huelva (aportaciones para proyectos de compensación, extinción de proindivisos...) y la de Jerez de la Frontera (pagos de expropiaciones, extinción de proindivisos...).

AYUNTAMIENTOS	Parcelas utilizadas para fines distintos
Dos Hermanas	1
Granada	2
Huelva	8
Jerez de la Frontera	8
Sevilla	10
Torremolinos	1
TOTALES	30

cuadro nº 11

43. Por otro lado, durante el ejercicio fiscalizado cuatro ayuntamientos han constituido sobre terrenos del PMS derecho de superficie para destinarlo a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística (art. 77 LOUA).

En concreto, Benalmádena sobre cuatro parcelas, dos en Jaén, cinco en Málaga y, por último, en Roquetas de Mar se ha constituido este derecho sobre tres parcelas.

44. Los ingresos y recursos, de conformidad con el artículo 75.2 LOUA, se destinarán: a) adquisición de suelo destinado a viviendas de protección pública, b) conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del PMS, c) promoción de viviendas de protección pública y d) la ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

Son, por consiguiente, ingresos específicos afectados a fines determinados que, de conformidad con el artículo 165.2 de la LRHL, no se pueden destinar a satisfacer el conjunto de obligaciones de la entidad. Consecuentemente, debe haber una adecuada correlación entre los ingresos obtenidos por la gestión del patrimonio municipal de suelo y los gastos que, de conformidad con la legislación urbanística, pueden efectuarse con cargo a los mismos.

45. Once ayuntamientos controlan el destino de los ingresos derivados de la gestión del PMS mediante programas de gastos con financiación afectada; si bien, se debe destacar que, con carácter general, no son programas específicos para este Patrimonio sino que, por el contrario, son proyectos generales para acometer las inversiones propias de cada ayuntamiento. Así, el 52% de las obligaciones contraídas por estos ayuntamientos financiadas con cargo al PMS, se destinan a inversiones generales que no se pueden subsumir en el artículo 75.2 de la LOUA.

46. Los cinco restantes (Benalmádena, Dos Hermanas, Jaén, Níjar y Torremolinos) incumplen el artículo 165.2 de la LRHL, pues no es posible conocer los gastos que se financian con tales recursos y, en consecuencia, no se puede comprobar el destino de los mismos.

47. Se pone de manifiesto, así, un incumplimiento generalizado del art. 75.2 LOUA y una

dificultad añadida para realizar el seguimiento de los recursos e ingresos derivados de la gestión del PMS. En todo caso, se debe recordar que tales ingresos no se pueden destinar a financiar inversiones generales de las Administraciones públicas, por muy loables y razonables que sean (SSTS 2-11-1995, 2-11-2001, 7-11-2002, 7-11-2005 y 27-6-2006), sino que, por el contrario, deben destinarse a los fines previstos en la legislación urbanística.

48. Por otro lado, en cuanto al análisis efectuado sobre los ayuntamientos descritos en el § 8, se debe resaltar que el Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena ha concentrado casi todos los excesos de aprovechamiento urbanístico del suelo urbanizado sectorizado, en un sector determinado (SP-4.2 “Doña María Norte”), con la finalidad de poder financiar la construcción de un centro hospitalario. Las entidades mercantiles propietarias de los terrenos han cedido al ayuntamiento el suelo para edificar el hospital y han abonado al mismo la cantidad de 24,8 M€ por la transmisión de los excesos de aprovechamiento del sector y el 10% que le corresponde al ayuntamiento.

49. También se debe destacar el caso de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Jerez de la Frontera, pues, durante el ejercicio fiscalizado, parte de los recursos obtenidos por la gestión del PMS financiaron gastos corrientes de la Gerencia (retribuciones del personal, mantenimiento, publicidad y propaganda, asesoramientos técnicos, intereses de demora, etc.). Esta forma de actuar incumple, no sólo el artículo 75.2 de la LOUA que regula el destino de los recursos e ingresos del PMS, sino también los artículos 5 de la LRHL y 16.d) de la LBELA que impiden financiar gastos corrientes con los mismos.

50. Por último, el ayuntamiento de Torremolinos ha utilizado los bienes y recursos de su PMS para hacer frente al pago de deudas generales del mismo. Igualmente, ha empleado las cantidades obtenidas de forma anticipada por los convenios urbanísticos, para el pago de obligaciones corrientes, con el riesgo además de tener que devolver las mismas si las modificaciones del planeamiento no se llegan a aprobar. En tal sentido

la reforma de la legislación urbanística, llevada a cabo por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, establece que no se podrá disponer de las cantidades anticipadas en virtud de convenios urbanísticos, hasta que se produzca la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento (art. 30.3 LOUA).

V. SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES

51. En el Informe de Fiscalización de la enajenación de los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo de los ayuntamientos con población superior a 50.000 habitantes (1999-2000), aprobado por el Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía el 27 de enero de 2004, se incluyeron una serie de recomendaciones que pretendían mejorar la gestión urbanística de las Entidades auditadas. En este apartado se analiza el seguimiento de las mismas.

52. a) Se recomendaba la constitución formal del Patrimonio Municipal de Suelo a los siguientes ayuntamientos:

Ayuntamientos	Constitución
Almería	01/02/2005
Córdoba	-
Dos Hermanas	07/02/2003
Jaén	23/12/2002
Jerez de la Frontera	-
Málaga	-
Marbella	-

cuadro nº 12

Los ayuntamientos de Córdoba, Jerez de la Frontera, Málaga y Marbella siguen sin constituir formalmente su PMS.

53. b) Que destinasen los ingresos obtenidos por la enajenación de los bienes del PMS a los fines establecido en el artículo 75.2 LOUA. La recomendación se refería a Almería, Dos Hermanas y Granada y a las Gerencias de Urbanismo de Jerez de la Frontera, Córdoba, Jaén y Málaga.

En Almería, el 43% de las obligaciones reconocidas en el ejercicio 2004 con cargo al PMS, cumplen las finalidades previstas en la legislación aplicable (art. 75.2 LOUA). En el caso de Granada, el porcentaje se sitúa en el 10%. La Gerencia de Urbanismo de Córdoba destina el 68% de las obligaciones a los fines establecidos

en la normativa (aunque se debe tener en cuenta que la mayor parte del PMS [aproximadamente el 80%] se gestiona por la empresa municipal PROCÓRDOBA, que durante el ejercicio 2004 solo destinó a los fines de la LOUA un 2% de los gastos asumidos). En la Gerencia de Urbanismo, Obras e Infraestructura de Málaga el porcentaje de las obligaciones que cumplen los fines del artículo 75.2 de la LOUA, es del 17%.

En el supuesto de la Gerencia de Urbanismo de Jerez de la Frontera, el 26% de las obligaciones son subsumibles en los destinos previstos para el PMS, pero el 24% se erogaron en gastos corrientes y el 50% restante, en otras inversiones.

Y, por último, en Dos Hermanas y Jaén no se ha podido efectuar un seguimiento, pues no utilizan proyectos de gasto con financiación afectada para el PMS.

54. c) Al ayuntamiento de Granada y a la Gerencia de Urbanismo de Málaga se les recomendaba que no utilizaran cuentas extrapresupuestarias para registrar los ingresos derivados de las ventas del PMS. En el caso de Málaga se ha seguido la recomendación y actualmente no utilizan este tipo de cuentas para estos fines. En Granada siguen usándolas, si bien, en las bases de ejecución del presupuesto de 2005, se establece expresamente que el importe recogido en las cuentas no presupuestarias que se corresponden con la gestión del PMS, debe ser considerado como remanente de tesorería afectado.

55. d) Debían instaurar procedimientos internos adecuados para garantizar una adecuada coordinación entre los responsables de urbanismo, inventario y contabilidad, los ayuntamientos de Almería y Granada y la Gerencia de Urbanismo de Córdoba. Solamente, en el caso de esta última se aprecia una mejoría en este aspecto, si bien sigue siendo el ayuntamiento, una vez aprobado el inventario, el que comunica a la Gerencia los ajustes que debe efectuar en su contabilidad. En los ayuntamientos de Almería y Granada, sigue produciéndose una absoluta falta de coordinación entre los responsables del inventario y de contabilidad.

56. e) Se recomendaba a los ayuntamientos de Almería y Dos Hermanas que adoptaran medidas para actualizar sus inventarios y utilizar, en su caso, aplicaciones informáticas que permitieran el correcto seguimiento del mismo. El ayuntamiento de Almería ha contratado con una empresa externa la confección de su inventario, si bien se siguen apreciando ciertas deficiencias (no están valorados todos los bienes, no se pueden diferenciar los bienes que pertenecen al PMS...). En el supuesto de Dos Hermanas, en el Pleno celebrado el 7 de abril de 2006 se ha aprobado la incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo de los bienes correspondientes a los ejercicios 2003, 2004 y 2005, pero no se dispone de información de los elementos anteriores a 2003.

57. f) Las Gerencias de Urbanismo de Jerez de la Frontera, Jaén y Sevilla debían registrar el valor del PMS en el balance de situación, como patrimonio en adscripción y en el de los ayuntamientos respectivos debía figurar como patrimonio adscrito, debido a que, de conformidad con sus Estatutos, estas Gerencias ostentan solamente la titularidad fiduciaria del mismo, correspondiendo la dominical los ayuntamientos respectivos.

Ninguna de estas tres Gerencia ha seguido la recomendación efectuada y mantienen el valor de este Patrimonio en su inmovilizado material.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

58. Los Planes Generales de Ordenación Urbana de alguno de los municipios fiscalizados tenían una antigüedad superior a diez años. Aunque, en principio, los planes urbanísticos tienen vigencia indefinida, el excesivo retraso en su revisión conlleva que, en muchos casos, las propias corporaciones acudan a los convenios urbanísticos para, a través de modificaciones puntuales del plan, seguir desarrollando el suelo del municipio (§ 17).

Si bien el procedimiento para la revisión del planeamiento es complejo e incluye la realización de bastantes trámites (avance del planeamiento, aprobación inicial, información pública, aprobación provisional, definiti-

va...) se recomienda a los ayuntamientos que inicien, con antelación suficiente, las actuaciones necesarias para revisar sus Planes Generales de Ordenación Urbanística. Un excesivo retraso en su innovación permite la proliferación de convenios urbanísticos que promueven las modificaciones del planeamiento vigente y, de esta forma, se dificulta un desarrollo integral del municipio y, lógicamente, una evolución sostenida del territorio.

59. En el ejercicio fiscalizado solamente tenían constituido formalmente el Patrimonio Municipal de Suelo los ayuntamientos de Benalmádena, Dos Hermanas, Granada, Huelva, Jaén, Roquetas de Mar y Sevilla (§ 21 cuadro nº 2).

Se recomienda al resto de ayuntamientos que aprueben formalmente este instrumento de intervención en el mercado del suelo, recogiendo en el acto de constitución los bienes y recursos que, en ese momento, integran el citado Patrimonio. A partir de entonces, será menos complicado efectuar el control sobre el mismo, pues está sometido al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria (art. 70.2 LOUA).

60. Los ayuntamientos de Benalmádena, Córdoba, Granada, Huelva, Jaén, Málaga, Roquetas de Mar y Sevilla tienen constituido un inventario que permite conocer cuáles son los bienes y terrenos que se integran en el Patrimonio Municipal de Suelo (§ 25, cuadro nº 4).

61. En todo caso, se deben efectuar dos matizaciones: en primer lugar, que en determinados supuestos (Benalmádena, Huelva y Jaén) no todos los terrenos, bienes y parcelas se encuentran valorados, por lo que no es posible conocer el valor total del mismo, y, en segundo, que en algunos municipios (Benalmádena y Málaga) se encuadran dentro del PMS determinados bienes que, en principio, no deben formar parte del mismo, pues por sus características nunca podrán destinarse al cumplimiento de los fines de aquél, de manera que el número total de fichas y su valor debe ser tomado con suma cautela (§ 26 y 27).

Se insta a estas Entidades a que procedan a la valoración de todos los elementos pertenecientes al PMS y que solamente incorporen al mismo aquellos bienes que por sus propias características puedan destinarse a satisfacer los fines del citado Patrimonio, pues de lo contrario se

desvirtúa tanto el inventario específico del PMS como, en su caso, su valor. Circunstancia que deviene capital, pues, tras la reforma de la legislación urbanística, las Entidades deben rendir la cuenta de liquidación anual de dicho patrimonio (art. 71.3 LOUA) en la que lógicamente no se debe incluir el valor de los bienes que no deben formar parte del mismo.

62. En los demás ayuntamientos (Algeciras, Almería, Cádiz, Dos Hermanas, Jerez de la Frontera, Níjar, Rincón de la Victoria y Torremolinos) no ha sido posible conocer qué bienes pertenecen al PMS y, lógicamente, cuál es su valoración (VII.2 § 1; VII.6 § 1; VII.10 § 1; VII.12 § 1; VII.16 § 1).

Estas Entidades deben adoptar las medidas precisas para actualizar sus inventarios, de forma que puedan conocer los bienes pertenecientes al PMS (art. 58 LBEL) así como su valoración, pues, como se acaba de reseñar, deben rendir la cuenta de liquidación anual de dicho Patrimonio.

63. Durante el ejercicio fiscalizado, y de conformidad con la información obtenida, se han incluido en los respectivos Patrimonios Municipales de Suelo 173 parcelas que cumplen los requisitos para ser considerados como terrenos y construcciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA. Por otro lado, los ingresos y recursos incorporados a los citados Patrimonios ascienden a 174 M€ (§ 30, cuadro nº 6 y § 31, cuadro nº 7).

64. Desde el sistema de información contable, solamente los ayuntamientos de Granada, Málaga, Roquetas de Mar y Sevilla controlan, a través de la contabilidad financiera, las incorporaciones al inmovilizado de los bienes, terrenos y edificaciones del PMS y, consecuentemente, conocen la valoración del mismo (§ 33).

Los demás ayuntamientos deben realizar y efectuar los correspondientes asientos contables para que su inmovilizado refleje el valor de los bienes del PMS. En tal sentido, se debe recordar que la nueva Instrucción de Contabilidad Local prevé cuentas específicas para este Patrimonio y, además, establece que la entidad contable debe contar con el oportuno inventario de bienes y derechos que detalle los elementos del inmovilizado (regla 16).

A su vez, se recomienda a todos los ayuntamientos, que mejoren la necesaria coordinación que debe producirse entre los departamentos implicados en la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo, pues la propia Instrucción de Contabilidad Local, en la citada regla, incide en la necesidad de que ésta se produzca entre el inventario general de bienes y derechos y el inmovilizado que se registra en la contabilidad.

El inventario debe configurarse como un registro dinámico que en todo momento esté actualizado, dando entrada y salida a los bienes y derechos conforme se van produciendo los movimientos correspondientes. Esa información debe ser conocida por los responsables de contabilidad, pues, como ya se ha dicho, las Entidades locales deben rendir la cuenta de liquidación anual de dicho Patrimonio (art. 71.3 LOUA).

65. Los ingresos y recursos incorporados al Patrimonio Municipal de Suelo como consecuencia de la enajenación de bienes del Patrimonio, conversión del 10% del aprovechamiento urbanístico del municipio, infracciones urbanísticas y de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable [art. 72. d) y f) LOUA], durante el ejercicio 2004, se sitúan en 174 M€ (§ 31, cuadro nº 7).

66. En Algeciras, Granada, Rincón de la Victoria y Roquetas de Mar, se contabilizan inicialmente los recursos de enajenación de parcelas o conversión en metálico del aprovechamiento urbanístico en cuentas no presupuestarias. Esta situación supone un incumplimiento de la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local, pues solamente se deben recoger como operaciones no presupuestarias las previstas en la normativa; por otro lado, desvirtúa el resultado presupuestario del ejercicio y puede distorsionar el remanente de tesorería de la Entidad, pues al tratarse de ingresos afectados deberían incluirse en el remanente de tesorería afectado (§ 37).

Los ingresos obtenidos por estas fuentes siempre se deben imputar al presupuesto de la entidad en el momento en que, de conformidad con lo establecido en los principios contables públicos, se den los supuestos de hecho para proceder a su reconocimiento o, en su caso, se produzca el cobro.

Para efectuar su seguimiento se puede constituir un proyecto de gasto con financiación afectada "genérico" para el PMS, al que se incorporen todos los ingresos relacionados con el mismo y, con posterioridad, cuando se conozcan los gastos que se van a acometer, establecer un proyecto específico o concreto.

67. Durante el ejercicio fiscalizado los ayuntamientos auditados han enajenado, cedido, permutado, etc., 143 parcelas pertenecientes a sus respectivos Patrimonio Municipales de Suelo. El 27% se ha destinado a la construcción de viviendas de promoción pública, el 20% se ha enajenado para la construcción de otro tipo de viviendas, el 15% a usos declarados de interés público, otro 17% a usos admitidos por el planeamiento y el 21% restante a otros fines distintos de los anteriores (§ 39, cuadro nº 10).

68. En cuanto a las actuaciones financiadas con los ingresos y recursos derivados de la gestión del PMS (174 M€), los ayuntamientos de Bernalmádena, Dos Hermanas, Jaén, Níjar y Torremolinos incumplen el artículo 165.2 de la LRHL pues no tienen establecidos procedimientos que permitan conocer los gastos que se financian con tales recursos y, en consecuencia, no se puede comprobar el destino de los mismos. Los once ayuntamientos restantes aplican los recursos a programas de gasto con financiación afectada; si bien, no son programas propios para este Patrimonio sino que, por el contrario, son proyectos generales para acometer las inversiones propias de cada ayuntamiento. Así, el 52% de las obligaciones contraídas durante el ejercicio 2004, se destinan a inversiones generales del municipio que no se pueden subsumir en el artículo 75.2 de la LOUA (§ 31, cuadro nº 7, § 45 y 46).

Los ayuntamientos no pueden financiar inversiones generales del municipio con los ingresos y recursos obtenidos por la gestión del PMS; por el contrario, sólo pueden destinarlos a los fines establecidos en el art. 75.2 de la LOUA. El control contable se puede realizar mediante la constitución de proyectos de gasto con financiación afectada "genéricos" o "específicos" para el PMS, a los que se imputen todos los ingresos y recursos relacionados con el mismo.

69. Además, la Gerencia de Urbanismo de Jerez de la Frontera, durante el ejercicio fiscalizado, ha financiado gastos corrientes (retribuciones del personal, mantenimientos, publicidad y propaganda, asesoramientos técnicos, intereses de demora, etc.) con parte de los recursos obtenidos por la gestión de su Patrimonio Municipal de Suelo. Esta forma de actuar incumple, no sólo el artículo 75.2 de la LOUA que regula el destino de los recursos e ingresos del mismo, sino también los artículos 5 de la LRHL y 16.d) de la LBELA que impiden financiar gastos corrientes con estos ingresos (§ 49).

70. Para finalizar, se puede concluir que el uso que hacen los ayuntamientos fiscalizados del PMS no satisface las finalidades previstas en la legislación (crear reservas de suelo, facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento, intervenir en el mercado de suelo y garantizar una oferta de suelo para viviendas de protección pública). Durante el ejercicio fiscalizado, solamente el 27% de los terrenos incluidos en este Patrimonio se han empleado en la construcción de viviendas de protección pública. El 52% se ha destinado a otros usos considerados, en unos casos, excepcionales por la LOUA [art. 75.1.a)] y que siempre requieren resolución motivada de la Administración que los justifique [art. 75.1.a) y c)]. El 21% restante se ha utilizado para fines distintos de los previstos en la legislación urbanística, que difícilmente son subsumibles en las finalidades anteriormente reseñadas.

En cuanto a las actuaciones financiadas con los recursos generados por el PMS, el 52% de las obligaciones contraídas por los ayuntamientos en 2004, se destinan a inversiones generales que no respetan los destinos previstos en el artículo 75.2 de la LOUA (§ 39, cuadro nº 10 y § 45 in fine).

Por consiguiente, se deberían efectuar las reformas legislativas oportunas que permitan cambiar la situación actual. En tal sentido, se debería modificar la normativa urbanística de manera que los bienes del PMS se utilicen, principalmente, en la construcción de viviendas de protección pública y, al mismo tiempo, modificar la legislación presupuestaria, de forma que los recursos financieros derivados del PMS queden afectados a los supuestos tasados en la legislación urbanística y controlados mediante cuentas restringidas.

VII. ANEXO

Seguidamente se exponen aquellas cuestiones más importantes obtenidas de la fiscalización efectuada y que, a juicio de esta Institución, son susceptibles de mejora en cada uno de los ayuntamientos.

VII.1 ALGECIRAS

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo la asume, desde el 8 de julio de 1994, la Gerencia Municipal de Urbanismo; si bien, la empresa de economía mixta SOMIXUR, S.A. también ha gestionado bienes y derechos pertenecientes al mismo.⁵

2. El artículo 45 de las normas urbanísticas del PGOU, aprobado el 11 de julio de 2001, concibe el PMS como un instrumento básico de la política municipal de suelo y un elemento necesario para la ejecución del plan, pero, al enumerar o enunciar los bienes y derechos que lo constituyen, no recoge ni los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración, ni los ingresos procedentes de las infracciones urbanísticas [art. 72. a) y d) LOUA].

Esta circunstancia debe ser corregida y aclarada, pues los bienes y recursos que integran este Patrimonio vienen establecidos ex lege y quedan sometidos, en todo caso, al régimen previsto en la LOUA.

3. En el inventario general de la Corporación se incluyen todos los bienes de la Entidad, sin que sea posible diferenciar cuáles pertenecen al Patrimonio Municipal de Suelo y cuáles no. Por su parte, el sistema de información contable no permite conocer la composición de los bienes, terrenos y construcciones que forman parte del mismo, dado que en el ejercicio fiscalizado no disponían de cuentas específicas para los bienes de tal Patrimonio.

4. La contabilización de los ingresos derivados de las enajenaciones de parcelas, de la conversión del aprovechamiento y de los convenios urbanísticos se efectúa en cuentas no

presupuestarias y, con posterioridad, cuando se acometen las inversiones que se van a financiar con tales ingresos, es cuando se van imputando al presupuesto. A partir de este momento, el control se realiza mediante proyectos de gastos con financiación afectada.

Durante el ejercicio fiscalizado los movimientos de las cuentas extrapresupuestarias han sido los siguientes:

	€
	Importe
Saldo a 01/01/2004	264.499,96
Ingresado en 2004	684.257,02
TOTAL	948.756,98
Imputado a presupuesto	921.556,43
Pendiente de imputar	27.200,55

cuadro nº 13

5. Esta situación supone un incumplimiento de la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local, pues solamente se deben recoger como operaciones no presupuestarias las previstas en la normativa; por otro lado, desvirtúa el resultado presupuestario del ejercicio y distorsiona el remanente de tesorería afectado de la entidad.

6. Por último, ninguna de las inversiones ejecutadas con cargo a estos ingresos del PMS (obras diversas en el campo de fútbol, pavimentación de diversas calles, obras en distintos locales...), se pueden incluir dentro de los destinos permitidos por el artículo 75.2 de la LOUA.

VII.2 ALMERÍA

1. El ayuntamiento de Almería, para la formación de su inventario, ha realizado un contrato de asistencia técnica con una empresa externa; no obstante, el resultado obtenido no cumple en su integridad con los requisitos previstos en la legislación aplicable, pues no permite diferenciar los bienes que pertenecen al Patrimonio Municipal de Suelo de los demás del municipio, las fichas de los distintos bienes no figuran valoradas, y además, se ha comprobado que se producen errores de falta de coincidencia en los datos incorporados.

⁵ *Vid.*, el Informe de fiscalización de la gestión urbanística de la empresa de economía mixta SOMIXUR, S.A. del ayuntamiento de Algeciras (1996-2004).

Se recomienda a la Corporación que adopten las medidas precisas para cumplimentar adecuadamente el inventario de bienes, de forma que éste se convierta en una herramienta útil que permita, en todo momento, conocer su patrimonio y, a su vez, pueda facilitar los datos necesarios para la contabilización del inmovilizado de la Entidad.

2. No se produce una adecuada coordinación entre las áreas de Urbanismo (patrimonio y contratación) y la de Hacienda (intervención y contabilidad), pues la información obrante en el inventario no se comunica a contabilidad para reflejarla en las cuentas del inmovilizado. De esta forma, en el balance de situación a 31 de diciembre de 2004, el inmovilizado material aparece con signo negativo. Esta circunstancia se produce porque cuando el ayuntamiento transmite, enajena, cede, etc., determinados bienes, el sistema de información contable automáticamente da de baja los mismos aun cuando previamente no estaban dados de alta en el inmovilizado material.

En tal sentido, es necesario que el área de Urbanismo esté estrechamente relacionada con la de Hacienda, de forma que, en todo momento, y sin necesidad de efectuar conciliaciones concretas, los datos que obren en el inventario coincidan con los recogidos en el inmovilizado de la Entidad.

3. Durante el ejercicio objeto de fiscalización, el volumen de recursos afectados al PMS se ha situado en 53.449.355,35 € que se desglosan de la siguiente forma:

	€
Enajenaciones	44.026.226,74
Conversión del aprov.	8.992.262,28
Multas y sanciones	7.293,03
Compens. no urban.	423.573,30
TOTAL	53.449.355,35

cuadro nº 14

4. En todo caso, se debe tener en cuenta, que el importe obtenido por la enajenación de parcelas está relacionado con las cesiones obligatorias obtenidas por el desarrollo del sector denominado “El Toyo” (promovido por el ayuntamiento de Almería y gestionado por la Empresa Pública del Suelo de la Junta de Andalucía), en el que se ubicó la Villa Mediterránea que sirvió de residencia a los participantes en los XV Juegos del Mediterráneo de 2005.

5. Los ingresos se adscriben a programas de gasto con financiación afectada; si bien, algunos de los proyectos ejecutados con cargo al PMS (“urbanización de la avenida de Montserrat”, “obras y acondicionamiento de la avenida del Mediterráneo”, “inversiones en desarrollo económico”, etc.), que representan el 57% de las obligaciones contraídas con cargo al PMS, incumplen el destino establecido en el artículo 75.2 de la LOUA.

6. El ayuntamiento de Almería constituyó formalmente su PMS, el 1 de febrero de 2005.

VII.3 BENALMÁDENA

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena se aprobó el 4 de marzo de 2003. Llama la atención que la mayoría de los sectores contemplados en el suelo urbanizable sectorizado tengan un aprovechamiento urbanístico deficitario y el exceso de aprovechamiento se concentre, prácticamente en su totalidad, en el sector SP-4.2 “Doña María Norte 2”.

ÁREA DE REPARTO SECTORES	NOMBRE	APROVECHAMIENTO REAL	10% DE CESIÓN	EXCESO DE APROVECH.	m ² /t
SP-2	SANTANGELO NORTE	95.684	10.848		-12.793
SP-3	CORTIJO MENA	66.797	7.571		-8.916
SP-4.1	Dª MARIA NORTE 1	35.645	4.237		-6.723
SP-4.2	Dª MARIA NORTE 2	190.000	9.484		95.160
SP-6ª	LOS NADALES 2	11.770	1.072		1.050
SP-6B	HUERTA LOS NADALES	2.453	223		219
SP-7	CARVAJAL NORTE	2.477	294		-467
SP-8	SANTANGELO OESTE	57.816	6.872		-10.904
SP-9	CALA LA HIGUERA	15.394	1.830		-2.903
SP-10	LA HIDALGA	2.613	311		-493
SP-11	LA VIÑUELA	16.930	2.012		-3.193
SP-12	LA SERRA	43.866	5.214		-8.273
SP-13	LA SOGA	148.634	17.667		-28.032
SP-14	HACIENDA S. FERNANDO	6.818	810		-1.286
SP-16	LAS CAÑADAS	4.625	550		-872
SP-17	CORTIJO DE LA REINA	10.840	1.288		-2.044
SP-18	EL LAGAR DE LA FUENTE	5.344	423		1.109
SP-19	ABULAGAR	5.548	659		-1.046
SP-20	CASABLANCA	29.413	3.496		-5.547
SP-21	RESERVA HIGUERÓN	36.148	4.297		-6.818
SP-23	FINCA LOS CABALLEROS	11.562	1.374		-2.181
SP-24	PARTIDO LOS PEÑONES	10.676	1.269		-2.013
SP-25	HOYO OLIVOS	4.237	504		-799

cuadro nº 15

2. El 5 de diciembre de 2001, la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía y el ayuntamiento de Benalmádena suscribieron un convenio, en virtud del cual éste se obliga a aportar los terrenos para edificar un centro hospitalario y financiar la construcción y dotación del mismo. Por su parte, la Consejería se compromete a aprobar y efectuar un seguimiento del proyecto arquitectónico y de las obras de construcción, así como a recepcionar el hospital e integrarlo en el Sistema Sanitario Público de Andalucía.

3. Con posterioridad, el 8 de marzo de 2002, el ayuntamiento firmó un convenio urbanístico con las entidades mercantiles propietarias de terrenos encuadrados en varios sectores del planeamiento antiguo (ARENAL SUR 21, S.A. [propietario mayoritario, 99%] y Finca Doña María de Benalmádena, S.A.). El ayuntamiento se comprometía a efectuar los trámites administrativos necesarios para unificar estos sectores y constituir uno sólo (SP-4.2 “Doña María Norte”) con una edificabilidad máxima de 190.000 m².

	m ² /t	
	Anterior	Previsto
Aprov. Lucrativo	71.812	71.812
10% de cesión	7.979	7.979
Excesos de aprovech.	5.754	110.209
Edificabilidad	85.545	190.000

cuadro nº 16

A cambio, las empresas se comprometían a ceder al ayuntamiento 60.000m² para destinarlos a un sistema general de equipamiento sanitario (es decir, los terrenos para construir el hospital) y a abonar al mismo 24.861.346,52 € por la conversión en metálico del 10% del aprovechamiento urbanístico municipal y de los excesos del sector. En adenda al convenio, efectuada el 17 de abril de 2002, se acuerda el siguiente calendario de pago:

	€
Antes del 19/4/2002	6.010.121,04
Aprobación de la revisión del plan	9.425.612,74
Al año del anterior pago	9.425.612,74
TOTAL	24.861.346,52

cuadro nº 17

4. El vigente PGOU ha recogido las propuestas contenidas en el convenio urbanístico, y así la edificabilidad máxima del sector se sitúa en 190.000m², lo que supone un aumento del 222% comparándola con la anteriormente prevista.

5. En definitiva, el ayuntamiento para poder obtener los terrenos en que ubicar el centro hospitalario y financiar las obras de construcción, ha unificado varios sectores de suelo urbanizado sectorizado y concentrado casi todos los excesos de aprovechamiento en un sector determinado (SP-4.2 “Doña María Norte”). Las

entidades mercantiles propietarias de los terrenos han cedido al ayuntamiento el suelo para edificar el hospital y han abonado al mismo la cantidad de 24.861.346,52 € por la transmisión de los excesos de aprovechamiento del sector y el 10% que le corresponde al ayuntamiento.

6. Ahora bien, se debe tener en cuenta que los terrenos de cesión obligatoria, así como su conversión en metálico, se deben incorporar al PMS y no se pueden destinar a financiar las inversiones generales de las Administraciones públicas, sino que, por el contrario, deben emplearse en los fines previstos en la normativa aprobada por el Parlamento de la Comunidad Autónoma. Es decir, el ayuntamiento está financiando la construcción de un hospital con los recursos obtenidos por el desarrollo urbanístico del municipio, incumpliendo la normativa aplicable que no permite destinar éstos a cualquier fin, por muy loable y razonable que sea (SSTS 2-11-1995, 2-11-2001, 7-11-2002, 7-11-2005 y 27-6-2006, entre otras), sino al específico previsto en el artículo 75.2 de la LOUA.

7. Como consecuencia del convenio anteriormente citado, en el ejercicio 2004 se debería proceder al último pago de las cantidades acordadas, pues la revisión del PGOU se aprobó en el año 2003. En tal sentido, la empresa ARENAL SUR 21, S.A. hizo frente al abono de esa cantidad mediante pagarés entregados el 15 de noviembre de 2003, con fecha de vencimiento 25 de marzo de 2004. Estos pagarés se contabilizan inicialmente en cuentas no presupuestarias, si bien, el ayuntamiento, antes de su vencimiento, los ha endosado a sus acreedores para saldar parte de las obligaciones de pago de ejercicios anteriores.

8. La cuantía total imputada al presupuesto de 2004, obtenida por la enajenación de parcelas y conversión del aprovechamiento urbanístico, se sitúa en 12.437.301,79 €. De los que 9.425.612,74 € corresponden a la parte que quedaba pendiente de pago como consecuencia del convenio urbanístico citado. En todo caso, el ayuntamiento no efectúa un seguimiento de estos recursos a través de proyectos de gasto con financiación afectada, lo que supone un incumplimiento del art. 165.2 de la LRHL y, a su vez,

impide conocer el destino final otorgado a tales ingresos.

9. Por otro lado, el inventario general del ayuntamiento permite diferenciar los bienes pertenecientes al PMS, aun cuando figuran sin valorar, por lo que no es posible conocer el valor total de dicho Patrimonio. A su vez, en el mismo se incluyen bienes que, en principio, no pueden destinarse a los fines propios del citado Patrimonio (terrenos dotacionales, equipamientos, zonas verdes, viarios, etc.)

Se insta al ayuntamiento de Benalmádena a que solamente incorpore al PMS aquellos bienes que por sus propias características puedan destinarse a satisfacer los fines del mismo, pues de lo contrario se desvirtúa tanto el inventario específico del PMS como, en su caso, su valor. Circunstancia que deviene capital, pues, tras la reforma de la legislación urbanística, las Entidades locales deben rendir la cuenta de liquidación anual de dicho patrimonio (art. 71.3 LOUA), en la que lógicamente no se debe incluir el valor de los bienes que no deben formar parte del mismo.

10. Durante el ejercicio fiscalizado han salido del PMS cinco solares o parcelas. Tres se han destinado a la construcción de viviendas de protección pública y se han cedido de forma gratuita a la empresa municipal PROVIDE BENAMIÉL, S.L. (Promoción de suelo, viviendas y eventos, S.L.). También se ha cedido gratuitamente a la misma empresa el subsuelo de una parcela en "Los Nadales" (4.554 m²) para la construcción de aparcamientos subterráneos.⁶

11. La parcela restante, obtenida por la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico, se ha enajenado por subasta para la construcción de otro tipo de viviendas [art. 75.1.a) LOUA], por la cantidad de 1.202.010 €. En el expediente analizado no figura la declaración motivada que justifique la enajenación y que la misma redunde en una mejor gestión del PMS.

A su vez, se debe recordar que esta Institución viene recomendando que las ventas de parcelas del PMS, además de cumplir los requisitos for-

⁶ Punto 10 redactado teniendo en cuenta las alegaciones presentadas.

males establecidos en la normativa aplicable (LOUA y LBEA), deben efectuarse por concurso, pues la subasta se adjudica a la oferta económica más elevada, lo que conlleva que el propio ayuntamiento pueda provocar un encarecimiento del valor del suelo residencial y conseguir, precisamente, un efecto contrario al pretendido por la institución del PMS, incrementándose el precio final de las viviendas.

VII.4 CÁDIZ

1. El municipio de Cádiz se caracteriza por no disponer, prácticamente, de suelo susceptible de desarrollo urbanístico, hasta el punto que el vigente PGOU determina el suelo no urbanizable de especial protección (marítimo-terrestre, marismas, etc.), no prevé suelo urbanizable y el resto, considerado como suelo urbano, está prácticamente edificado.

2. No obstante, el planeamiento prevé algunas unidades de ejecución para desarrollar el escaso suelo urbano no consolidado previsto en el planeamiento. En estos supuestos, el 10% de cesión obligatoria que le corresponde al ayuntamiento se sustituye por su equivalente en metálico.

3. Durante el ejercicio fiscalizado se reconocieron por este concepto 899.913,45 € que se afectaron a proyectos de gasto (“inversiones destinadas al uso general” y “edificios y otras construcciones”) que, en principio, no se pueden incluir dentro de los supuestos previstos en el art. 75.2 de la LOUA.

VII.5 CÓRDOBA

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del ayuntamiento de Córdoba se ha gestionado, durante el ejercicio fiscalizado, por la Gerencia Municipal de Urbanismo, constituida el 15 de mayo 1987, y por la empresa pública PROCÓRDOBA (Proyectos de Córdoba Siglo XXI, S.A.), creada el 28 de noviembre de 1996, como entidad instrumental para el ejercicio de las competencias urbanísticas del ayuntamiento.

Esta empresa municipal asume los proyectos y obras que el ayuntamiento le encomiende a

través de un Plan plurianual, en el que se incluyen las actuaciones a realizar. En el trienio 2004-2006 se recogen 21 proyectos como, por ejemplo, El Balcón del Guadalquivir, Estadio El Arcángel, gestión y ejecución de sectores residenciales o industriales, remodelación de viales, etc.

2. Tras la entrada en vigor del PGOU, el ayuntamiento, en el ejercicio 2003, procedió a dar de alta en el inventario los derechos urbanísticos que le corresponderán -conforme se vaya desarrollando y ejecutando el planeamiento- como titular de las cesiones obligatorias de terreno previstas en la legislación aplicable.

3. En el ejercicio siguiente, se transmitieron parte de esos derechos urbanísticos, valorados por una empresa externa en 58.830.899,33 €, a PROCÓRDOBA para que procediese a su gestión. Esta transmisión se efectúa mediante la ampliación de capital no dineraria por valor de 40.800.183 €.

La mayor parte del capital social de la empresa pública (95%) está constituido por aportaciones no dinerarias, en concreto, los derechos de aprovechamiento urbanístico que le corresponderán al ayuntamiento conforme se vaya ejecutando o desarrollando el planeamiento. En todo caso, se debe tener en cuenta que los terrenos que le correspondan a la Administración o su equivalente en metálico, no se integrarán en el patrimonio del municipio hasta que no se produzca la efectiva equidistribución con la aprobación del proyecto de parcelación (art. 137.2 LOUA).

Esta forma de proceder conlleva, por un lado, un riesgo para el ayuntamiento, pues el valor de la cesión efectiva que se realizará en su momento, puede que no coincida con la utilizada para constituir el capital social de la empresa y, por otro, conculca el principio de prudencia, que aconseja no contabilizar los recursos [ingresos] que sean potenciales o se encuentren sometidos a condición.

4. Además, se debe tener en cuenta que PROCÓRDOBA controla los bienes y derechos integrados en el PMS, pues constituyen parte de

su capital social; por contra, la Gerencia de Urbanismo no sabe, en principio, el valor y la composición de los bienes de este Patrimonio, si bien, cuando el Pleno del ayuntamiento aprueba el inventario, aquélla procede a efectuar un asiento directo en su contabilidad para que las cuentas del inmovilizado concuerden con el valor reflejado en el inventario.

5. A su vez, tanto la Gerencia de Urbanismo como la empresa municipal, controlan los recursos e ingresos derivados de la gestión del PMS. Durante 2004 se han obtenido las siguientes cantidades:

	€
Enajenaciones	302.373,60
Conversión del aprov.	10.062.910,28
Multas y sanciones	-
TOTAL	10.365.283,88

cuadro nº 18

La Gerencia de Urbanismo debe instaurar los procedimientos que considere necesarios para controlar los ingresos derivados de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, pues de conformidad con la LOUA (arts. 72 y 197) los importes de las sanciones, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección que reglamentariamente se establezca, se integrarán en el PMS.

6. La Gerencia de Urbanismo aplica los recursos e ingresos obtenidos por la gestión del PMS a programas de gasto con financiación afectada. El 68% de las obligaciones financiadas con cargo al PMS se pueden incluir dentro del destino establecido en el artículo 75.2 de la LOUA. De las inversiones acometidas por la empresa PROCÓRDOBA en este ejercicio, solamente el 2% del total de los gastos asumidos se adecuan a los citados fines.

VII.6 DOS HERMANAS

1. El Pleno del ayuntamiento, de 7 de abril de 2006, aprobó la incorporación al PMS de los bienes correspondientes a 2003, 2004 y 2005; sin embargo, no se dispone de información de los elementos anteriores a esos ejercicios.

Se recomienda a la Entidad que actualice su inventario y que incluya todos los bienes pertenecientes a ese Patrimonio, así como su valoración; pues tras la reforma de la LOUA las Entidades locales deben rendir la cuenta

de liquidación anual del mismo (art. 71.3) en la que, lógicamente, se debe incluir el valor de todos los bienes que forman parte del mismo.

2. Se ha comprobado que los terrenos de cesión obligatoria al ayuntamiento se dan de alta en el inventario del PMS, no cuando se aprueba el instrumento de equidistribución (proyecto de reparcelación) sino cuando se aprueba, en su caso, el convenio urbanístico. Esta circunstancia no se considera correcta, pues la LOUA establece que la transmisión a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar por ministerio de Ley con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación (art. 137.2).

La incorporación al PMS de los terrenos de cesión obligatoria al ayuntamiento se debe producir en el momento de aprobar el correspondiente instrumento de equidistribución (proyecto de reparcelación, compensación....).

3. Durante el ejercicio fiscalizado, y de conformidad con la pruebas efectuadas, los ingresos derivados de las enajenaciones de bienes pertenecientes al PMS, de la conversión en metálico del aprovechamiento urbanístico del municipio y de las sanciones urbanísticas se distribuyen de la siguiente manera:

	€
Enajenaciones	3.363.420,36
Conversión del aprov.	1.086.541,11
Multas y sanciones	20.086,69
TOTAL	4.470.048,16

cuadro nº 19

4. El ayuntamiento no dispone de proyectos de gasto con financiación afectada, por lo que no es posible realizar un seguimiento de las actuaciones que se han acometido con tales ingresos. En principio, pues, se destinan a financiar gastos generales del municipio, incumplándose el artículo 75.2 de la LOUA y el artículo 165.2 de la LRHL.

VII.7 GRANADA

1. El ayuntamiento constituyó el Patrimonio Municipal de Suelo por Decreto de Alcaldía de 6 de noviembre de 1992. Posteriormente, tras la promulgación de la LOUA, se dictó un nuevo

Decreto, el 14 de julio de 2003, al objeto de adaptar la gestión del mismo a la normativa autonómica.

El Patrimonio Municipal de Suelo estaba constituido, a 31 de diciembre de 2004, por 265 parcelas, valoradas en 12.068.256,55 €. Junto a este Patrimonio propiamente dicho, el Decreto citado establece el denominado Patrimonio Municipal “regular” en el que se incluyen las cesiones correspondientes a reservas para dotaciones y equipamientos. Su valoración se sitúa, en esa misma fecha, en 56.173.378,30 €.

2. Para que esta situación quede reflejada en los estados contables del ayuntamiento, el departamento de urbanismo a final de año comunica a la Intervención el valor final de los mismos, sin que a lo largo del ejercicio se produzca ninguna coordinación entre ambos departamentos y pueda ir quedando constancia en la contabilidad patrimonial de los movimientos que se han ido produciendo. A su vez, en el inmovilizado material, bajo la rúbrica de “Patrimonio Municipal de Suelo” se incluye un saldo que se corresponde con la suma de ambas cantidades (68 M€), cuando en puridad deberían diferenciarse adecuadamente.

Deben instaurarse procedimientos concretos que garanticen la necesaria coordinación entre los departamentos implicados (urbanismo y contabilidad), de forma que todas las operaciones urbanísticas de contenido patrimonial se anoten periódicamente en los estados contables, a fin de que reflejen, en cualquier momento, la verdadera situación patrimonial de la Entidad. Igualmente, en el inmovilizado material debe diferenciarse adecuadamente el valor del Patrimonio Municipal de Suelo y el del denominado Patrimonio Municipal “regular”.

3. Por otro lado, los ingresos procedentes de elementos integrantes del PMS se contabilizan con carácter provisional en cuentas no presupuestarias, realizándose su aplicación a presupuesto una vez que se procede a realizar la asignación a la partida de gasto a financiar. Durante el ejercicio fiscalizado los movimientos de las cuentas extrapresupuestarias han sido los siguientes:

	€
	Importe
Saldo a 01/01/2004	523.284,30
Ingresado en 2004	7.788.532,73
TOTAL	8.311.817,03
Imputado a presup.	7.347.752,18
Pendiente de imputar	964.064,85

cuadro nº 20

Esta forma de proceder supone un incumplimiento de la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local, pues solamente se deben recoger como operaciones no presupuestarias las previstas en la normativa; por otro lado desvirtúa el resultado presupuestario del ejercicio y distorsiona el remanente de tesorería de la entidad, ya que las cantidades pendientes de imputar a presupuesto (964.064,85 €), deberían haberse incluido en el remanente de tesorería afectado, minorando el remanente para gastos generales, pues desde el momento que se encuentran afectadas a fines concretos (art. 75.2 LOUA), no pueden utilizarse para financiar, en su caso, modificaciones de crédito en el presupuesto del ejercicio siguiente.

Los ingresos obtenidos por estas fuentes siempre se deben imputar al presupuesto de la entidad en el momento en que, de conformidad con lo establecido en los principios contables públicos, se den los presupuestos de hecho para proceder a su reconocimiento o, en su caso, se produzca el cobro. Para efectuar su seguimiento se puede constituir un proyecto de gasto con financiación afectada “genérico” para el PMS, al que se incorporen todos los ingresos relacionados con el mismo y, con posterioridad, cuando se conozcan los gastos que se van a acometer, establecer proyectos específicos o concretos.

4. Las actuaciones financiadas con los ingresos y recursos derivados del PMS, que representan el 90% de los créditos relacionados con el PMS del ejercicio 2004, no respetan los destinos previstos en el artículo 75.2 de la LOUA.

VII.8 HUELVA

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo le corresponde a la Gerencia de Urbanismo, constituida el 30 de septiembre de 1999, que asume la titularidad fiduciaria del mismo, reservándose el ayuntamiento la dominical.

2. La Gerencia cuenta con un inventario en el que se incluyen los bienes pertenecientes al

PMS; si bien, no todas las fichas figuran valoradas, por lo que no es posible conocer el valor total de dicho Patrimonio. Esta situación ya se puso de manifiesto en el Informe de fiscalización sobre el cumplimiento de legalidad del Plan Parcial nº 4 "Vista Alegre-Universidad" del ayuntamiento de Huelva, aprobado por el Pleno de la Cámara de Cuentas de 30 de septiembre de 2002, en el que se recomendaba que recogiese la valoración de todos sus bienes.

Se insta a la Gerencia de Urbanismo a que adopte las medidas precisas para incorporar la valoración de todos los bienes y terrenos del PMS, pues, tras la reforma de la legislación urbanística, las Entidades locales deben rendir la cuenta de liquidación anual de dicho patrimonio (art. 71.3 LOUA), que lógicamente debe reflejar el valor de los bienes que forman parte del mismo.

3. Se mantiene un control contable específico sobre los ingresos y recursos relacionados con la gestión del PMS y se adscriben a proyectos de gastos con financiación afectada. No obstante, algunas de las inversiones financiadas con estos ingresos (sistemas generales deportivos, peatonalización de calles o la construcción de la sede de la Policía local), que representan el 48% de las obligaciones contraídas con cargo al PMS, incumplen lo dispuesto en el artículo 75.2 de la LOUA.

VII.9 JAÉN

1. El ayuntamiento de Jaén tiene constituido formalmente su Patrimonio Municipal de Suelo desde el 23 de diciembre de 2002, que es gestionado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, creada el 7 de junio de 1990. Como ocurre en otros casos, en su inventario se incluyen los bienes adscritos a dicho Patrimonio (187 parcelas, a 31 de diciembre de 2004), pero no todos aparecen valorados por lo que no es posible concretar el valor total del mismo.

2. No se produce un control contable específico sobre los recursos relacionados con la gestión del PMS; si bien se ha podido determinar que, durante el ejercicio fiscalizado, se reconocieron derechos de crédito relacionados con el PMS por un importe de, al menos, 3.312.276,59 €, distribuidos de la siguiente forma:

	€
Enajenaciones	1.284.721,88
Conversión del aprov.	1.802.776,81
Multas y sanciones	224.777,90
TOTAL	3.312.276,59

cuadro nº 21

3. El ayuntamiento no dispone de proyectos de gasto con financiación afectada, por lo que no es posible realizar un seguimiento de las actuaciones que se han acometido con tales ingresos. En principio, pues, se destinan a financiar gastos generales del municipio, incumpléndose el artículo 75.2 de la LOUA y el artículo 165.2 de la LRHL.

VII.10 JEREZ DE LA FRONTERA

1. La gestión del PMS la asume la Gerencia Municipal de Urbanismo, constituida el 14 de abril de 1982. La Gerencia posee un inventario en el que se incluyen la totalidad de los bienes del ayuntamiento, si bien no es posible diferenciar los que forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo, de tal manera que no se puede conocer el número total de bienes de este Patrimonio ni su valoración.

2. Durante el ejercicio analizado, se han destinado 26 parcelas del PMS a los siguientes usos: cuatro a viviendas de protección pública, cuatro a otro tipo de viviendas, tres a usos declarados de interés público, siete a cualesquiera otros usos admitidos por el planeamiento y ocho a finalidades distintas de las anteriores.

3. En cuanto al procedimiento de enajenación, en nueve supuestos se ha utilizado la subasta, en seis la enajenación directa, en tres el concurso, dos se han permutado y, por último, en seis se han utilizado otros procedimientos para la disposición de los bienes (pago de justiprecio, extinción de proindiviso...).

		€
Procedimiento	Nº	Importe Total
Subasta	9	10.017.624,76
Adj. Directa	6	3.097.563,74
Concurso	3	31.754,99
Permuta	2	1.054.276,46
Otros	6	789.927,46

cuadro nº 22

Llama la atención que el procedimiento más empleado y el de mayor cuantía sea la subasta;

si bien, en principio, la LOUA permite utilizar cualesquiera de los previstos en la legislación (subasta, concurso, adjudicación directa, cesión gratuita, permuta...), esta Institución viene recomendando que para la enajenación de los bienes pertenecientes al PMS se debe acudir, con carácter general, al concurso, pues la subasta se adjudica a la oferta económica más elevada, lo que conlleva que el propio ayuntamiento pueda provocar un encarecimiento del valor del suelo residencial y, consecuentemente, del precio final de las viviendas.

Así, el importe obtenido por la GMU de las ventas por subasta asciende a 10.017.624,76 € mientras que el concurso se sitúa en 31.754,99 €.

4. Estos ingresos se afectan a programas de gasto con financiación afectada, a través de la subfunción "433 PMS". Durante el ejercicio fiscalizado, 2004, se han reconocido derechos de cobro derivados de la gestión del PMS por 16.899.806,83 € y con cargo a los mismos se han contraído obligaciones por 9.302.369,10 €. De éstas, el 74% responden a actuaciones que no se pueden admitir dentro de los destinos establecidos en el artículo 75.2 de la LOUA. Además, la Gerencia de Urbanismo, con los ingresos derivados del PMS, ha financiado obligaciones corrientes por importe de 2.268.539,13 € (24% del total), imputadas en la liquidación del presupuesto a los capítulos I, II y III (retribuciones del personal, mantenimientos, publicidad y propaganda, asesoramientos técnicos, intereses de demora, etc.).

Esta forma de actuar incumple, no sólo el artículo 75.2 de la LOUA que regula el destino de los recursos e ingresos del PMS, sino también los artículos 5 de la LRHL y 16.d) de la LBE-LA, que impiden financiar gastos corrientes con estos ingresos.

La Gerencia de Urbanismo del ayuntamiento de Jerez debe respetar la legislación aplicable (urbanística, de haciendas locales y patrimonial) y destinar los ingresos y recursos derivados de la gestión del PMS a las finalidades establecidas expresamente [art. 75.2 LOUA, art. 5 LRHL y 16.d) LBE-LA].

VII.11 MÁLAGA

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo le corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, constituida el 27 de agosto de 1982. En su inventario se recogen todos los bienes y derechos que gestiona dicho organismo. En concreto, a 31 de diciembre de 2004, estaba compuesto por 1.085 fichas, con un valor total de 301.610.696,76 €. No obstante se debe resaltar que en el inventario se incluyen bienes que, en principio, no deben formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo, pues por sus características nunca podrán destinarse al cumplimiento de sus fines. Así, ocurre con los terrenos del recinto ferial, un polideportivo, solares con calificación urbanística de sistemas generales o dotacionales (educativo, deportivo), etc.

Aunque, una de las novedades de la LOUA fue precisamente que no todos los bienes patrimoniales se incorporasen al PMS, sino sólo aquellos que expresamente la Administración decidiese [art. 72 a) LOUA], ello no puede suponer que por esta vía se agreguen bienes que por su propia naturaleza nunca puedan cumplir las finalidades de esta institución.

La Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del ayuntamiento de Málaga debe recoger en el inventario del PMS solamente aquellos bienes que por su propias características puedan destinarse a satisfacer los fines del mismo, pues de lo contrario se desvirtúa tanto el inventario específico del PMS como, en su caso, su valor. Circunstancia que deviene capital, pues, tras la reforma de la legislación urbanística, las Entidades deben rendir la cuenta de liquidación anual de dicho Patrimonio (art. 71.3 LOUA) en la que lógicamente no se debe incluir el valor de los bienes que no deben formar parte del mismo.

Ello no obsta a que junto a este inventario propiamente dicho (PMS), mantengan otro tipo de bienes que se incluyan en el inventario general consolidado de la Entidad (arts. 57 y 58 LBE-LA), pero siempre debidamente separados y diferenciados de los pertenecientes a aquél.

2. Se produce un control, a través de la contabilidad financiera, de las incorporaciones al inmovilizado de los bienes, terrenos y edificación.

nes del PMS; si bien, como ocurre en otros ayuntamientos, es necesario efectuar correcciones y ajustes, pues a final del ejercicio los valores que figuran en el inmovilizado y en el inventario no son coincidentes.

3. A su vez, se produce un control específico de los ingresos y recursos derivados del PMS, que durante el ejercicio fiscalizado fueron los siguientes:

	€
Enajenaciones	16.625.003,35
Conversión del aprov.	3.986.487,94
Multas y sanciones	-
TOTAL	20.611.491,29

cuadro nº 23

Se deben instaurar los procedimientos necesarios para controlar los ingresos derivados de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, pues, de conformidad con la LOUA (arts. 72 y 197), los importes de las sanciones, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección que reglamentariamente se establezca, se integrarán en el PMS.

4. Los recursos e ingresos derivados del PMS se aplican a programas de gasto con financiación afectada, estando cada gasto perfectamente identificado. En todo caso, cabe significar que algunas de las inversiones (obras en el Estadio de atletismo, reparaciones en el acueducto de San Telmo, chimeneas del paseo Marítimo), así como determinadas transferencias al ayuntamiento y a sus organismos autónomos (que representan el 83% de las obligaciones asumidas con cargo al PMS), no se corresponden con el destino previsto en el artículo 75.2 de la LOUA.

VII.12 NÍJAR

1. El inventario general que posee la Entidad, por un lado, no permite distinguir los bienes y derechos pertenecientes al PMS de los restantes del ayuntamiento, por lo que no es posible conocer el número total de bienes que lo integran y, por otro, no siempre figura el valor de cada uno, de manera que no resulta posible conocer su valoración. Igualmente, no están controlados en su totalidad los bienes que se incorporaron antes de 1996.

2. Durante el ejercicio fiscalizado se han incluido en el Patrimonio Municipal de Suelo bienes

que no pueden cumplir las finalidades propias del mismo, como son: determinadas parcelas del Polideportivo Santa Olalla o el acondicionamiento del Recinto Ferial de Campohermoso (obtenidas mediante permuta).

Se recomienda a la Corporación que adopte las medidas precisas para adaptar su inventario a los requerimientos previstos en la normativa aplicable y que se incluyan en el inventario del PMS solamente aquellos bienes, terrenos o construcciones que, por su propia naturaleza, puedan cumplir las finalidades del mismo.

3. Los ingresos obtenidos por la enajenación, conversión en metálico del aprovechamiento y las multas y sanciones, según la información obtenida por esta Institución, son 388.518,58 €.

	€
Enajenaciones	153.795,90
Conversión del aprov.	151.200,00
Multas y sanciones	83.522,68
TOTAL	388.518,58

cuadro nº 24

No es posible conocer los gastos que se han financiado con estos ingresos, al no llevar el ayuntamiento un control específico de los mismos, lo que supone un incumplimiento del artículo 165.2 de la LRHL.

4. El ayuntamiento de Níjar constituyó formalmente su PMS, el 24 de noviembre de 2005.

VII.13 RINCÓN DE LA VICTORIA

1. Durante el ejercicio fiscalizado, se imputaron al presupuesto derechos de cobro relacionados con el PMS por un importe de 5.103.172,51€, distribuidos de la siguiente forma:

	€
Enajenaciones	4.548.241,25
Conversión del aprov.	421.042,50
Multas y sanciones	133.888,76
TOTAL	5.103.172,51

cuadro nº 25

2. Ahora bien, se debe tener en cuenta que los ingresos procedentes de las enajenación de parcelas y de la conversión del aprovechamiento urbanístico se contabilizan, con carácter provisional, en cuentas no presupuestarias, efectuándose su aplicación a presupuesto una vez que se procede a realizar la asignación a la partida de

gasto a financiar. Así, en el ejercicio 2004, el ayuntamiento ingresó por conversión del aprovechamiento urbanístico 717.900,12 € y por la enajenación del parcelas 3.787.331,23 €, contabilizando estas cantidades en cuentas no presupuestarias.

Los movimientos de éstas han sido los siguientes:

	€
	Importe
Saldo a 01/01/2004	2.027.610,64
Ingresado en 2004	4.505.231,35
TOTAL	6.532.841,99
Imputado a presup.	4.969.283,75
Pendiente de imputar	1.563.558,24

cuadro nº 26

3. Esta forma de proceder supone un incumplimiento de la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local, pues solamente se deben recoger como operaciones no presupuestarias las previstas en la normativa; por otro lado desvirtúa el resultado presupuestario del ejercicio y distorsiona el remanente de tesorería de la entidad, ya que las cantidades pendientes de imputar a presupuesto (1.563.558,24 €) deberían haberse incluido en el remanente de tesorería afectado, minorando el remanente para gastos generales, pues desde el momento que se encuentran afectadas a fines concretos (art. 75.2 LOUA), no deben utilizarse para financiar, en su caso, modificaciones de crédito en el presupuesto del ejercicio siguiente.

Los ingresos obtenidos por estas fuentes siempre se deben imputar al presupuesto de la entidad en el momento en que, de conformidad con lo establecido en los principios contables públicos, se den los presupuestos de hecho para proceder a su reconocimiento o, en su caso, se produzca el cobro. Para efectuar su seguimiento se puede constituir un proyecto de gasto con financiación afectada "genérico" para el PMS, al que se incorporen todos los ingresos relacionados con el mismo y, con posterioridad, cuando se conozcan los gastos que se van a acometer, establecer proyectos específicos o concretos.

4. Por otro lado, los recursos obtenidos por la gestión del PMS, una vez imputados a presupuesto, se aplican a proyectos de gasto con financiación afectada; si bien, algunas de las inversiones financiadas con los mismos (programas informáticos, saneamiento, abasteci-

miento y distribución de agua, adquisición de mobiliario urbano, etc.), que representan el 59% de las obligaciones ejecutadas con cargo al PMS, incumplen los destinos establecidos en el artículo 75.2 de la LOUA.

VII.14 ROQUETAS DE MAR

1. El ayuntamiento de Roquetas de Mar tiene constituido su Patrimonio Municipal de Suelo desde el 16 de septiembre de 1998. A finales del ejercicio objeto de fiscalización, estaba compuesto por un total de 55 parcelas, terrenos, etc., valoradas en 2.091.490,84 €.

2. A través del sistema de información contable se controlan las incorporaciones al inmovilizado de los bienes, terrenos y edificaciones pertenecientes al mismo; no obstante, es necesario efectuar todos los años correcciones valorativas a fin de que el saldo del inmovilizado coincida con el valor en el inventario de los elementos del PMS.

3. Durante el ejercicio 2004, se han imputado el presupuesto, al menos, 13.877.824,67 € derivados de la gestión del PMS (enajenaciones de parcelas, conversión del aprovechamiento y multas y sanciones urbanísticas), que se pueden desglosar de la siguiente manera:

	€
Enajenaciones	3.093.016,79
Conversión del aprov.	10.744.039,91
Multas y sanciones	40.767,97
TOTAL	13.877.824,67

cuadro nº 27

4. Ahora bien, la contabilización de los ingresos derivados de las enajenaciones de parcelas y de la conversión del aprovechamiento urbanístico (junto con otros recursos) se efectúa, inicialmente, en cuentas no presupuestarias y, con posterioridad, cuando se acometen las inversiones que se van a financiar con tales ingresos, es cuando se van imputando al presupuesto. El saldo final pendiente de imputar, a 31 de diciembre de 2004, de estas cuentas extrapresupuestarias era de 1.753.990,30 €.

Esta situación, como ya se ha dicho, supone un incumplimiento de la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local, pues sola-

mente se deben recoger como operaciones no presupuestarias las previstas en la normativa; por otro lado, desvirtúa el resultado presupuestario del ejercicio y distorsiona el remanente de tesorería afectado de la entidad.

5. Por otro lado, los recursos derivados del PMS, una vez se imputan a presupuesto, se aplican a proyectos de gasto con financiación afectada; no obstante, ninguno de éstos (ampliación de la Casa Consistorial, Teatro-Auditorio, infraestructuras urbanas, acondicionamientos de carreteras, etc.) cumplen lo dispuesto en el artículo 75.2 de la LOUA.

VII.15 SEVILLA

1. En el ayuntamiento de Sevilla, la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo la asume su Gerencia de Urbanismo, constituida el 10 de noviembre de 1983. El inventario del PMS, a 31 de diciembre de 2004, se aprobó por el Consejo de Gobierno de la Gerencia el 7 de julio de 2005, y contaba con 435 fichas valoradas en 146.478.090,41 €.

2. En la Gerencia se produce una adecuada coordinación entre los responsables del inventario y de la contabilidad, de forma que la valoración de los bienes y derechos que obra en ambos es perfectamente coincidente.

3. Durante el ejercicio fiscalizado, los ingresos derivados de las enajenaciones de terrenos y de la conversión del aprovechamiento urbanístico, son los siguientes:

	€
Enajenaciones	7.510.521,95
Conversión del aprov.	219.767,25
Multas y sanciones	-
TOTAL	7.730.289,20

cuadro nº 28

4. En principio, se lleva un control específico sobre tales ingresos, pues en las bases de ejecución del presupuesto se determina su afectación a los destinos establecidos en el artículo 75.2 de la LOUA, e, incluso, los gastos que se financien con tales ingresos deben ser conformados por la jefatura del Servicio de gestión urbanística; no obstante, todos los gastos se imputan a la partida 680.00 “suelo, urbanizaciones, cons-

trucciones y otras inversiones del PMS” lo que dificulta el seguimiento de los proyectos financiados con PMS.

5. Por contra, no se efectúa una afección concreta sobre los ingresos obtenidos por las multas e infracciones urbanísticas que, de conformidad con la LOUA [arts. 72.d) y 197], una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección que reglamentariamente se establezca, también deben incorporarse al PMS.

La Gerencia de Urbanismo debe instaurar procedimientos adecuados que faciliten el seguimiento de los proyectos o actuaciones financiadas con PMS. Igualmente debe establecer procedimientos para controlar los ingresos derivados de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, pues de conformidad con la LOUA (arts. 72 y 197) los importes de las sanciones, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección que reglamentariamente se establezca, se integrarán en el PMS.

VII.16 TORREMOLINOS

1. El ayuntamiento de Torremolinos no tiene un inventario específico del PMS, no controla los recursos materializados en terrenos y tampoco lleva un control específico de los ingresos derivados de la gestión de su PMS, incumpliendo el artículo 165.2 de la LRHL.

De los trabajos de campo efectuados en las dependencias del ayuntamiento se han obtenido las conclusiones que seguidamente se exponen.

2. Durante el ejercicio objeto de fiscalización se han incorporado al PMS dos parcelas obtenidas como consecuencia de la cesión obligatoria de los terrenos, en el sector R-2.8 “La Leala”, en virtud de un convenio urbanístico suscrito con los propietarios de los terrenos, el 18 de febrero de 2004.

3. En cuanto a las salidas, una parcela se ha transmitido a la fundación VIMPYCA para la construcción de viviendas de promoción pública; otra se ha otorgado como dación en pago, en virtud de un convenio urbanístico, al que seguidamente se hará referencia; y las dos restantes se han enajenado mediante subasta.

Éstas últimas son parcelas con un uso residencial, que se han vendido para construir otro tipo de viviendas, al amparo del artículo 75.1. a) de la LOUA.

Ahora bien, este precepto considera el supuesto como excepcional y exige previa declaración motivada de la Administración. En los expedientes analizados no consta esta declaración motivada en la que se justifique oportunamente la excepcionalidad prevista en la Ley.

4. Además, esta Institución viene recomendando que para la enajenación de los bienes pertenecientes al PMS se debe acudir, con carácter general, al concurso, pues la subasta se adjudica a la oferta económica más elevada, lo que conlleva que el propio ayuntamiento pueda provocar un encarecimiento del valor del suelo residencial y, consecuentemente, del precio final de las viviendas.

En tal sentido, en el siguiente cuadro se ponen de manifiesto los distintos valores de las parcelas:

	Valor de tasación (*)	Import. Licitación	Import. Adjudicación	€
Parcela en C/José Sánchez (1.500m ²)	3.785.972,00	4.130.190,00	7.115.220,00	
Parcela en el Camino de Pozuelo (980m ²)	1.496.032,00	1.496.046,00	2.608.500,00	
(*) Tasación encargada por el ayuntamiento				cuadro nº 29

Así el incremento producido en la transmisión de la primera parcela supone un 88%, comparando el valor de tasación -efectuado por una empresa externa de valoraciones- y el importe de adjudicación; la venta de la segunda parcela, conlleva un aumento del 74%.

5. Los ingresos obtenidos por la gestión del PMS, durante el ejercicio fiscalizado, fueron los siguientes:

	€
Enajenaciones	9.723.720,00
Conversión del aprov.	1.335.638,18
Multas y sanciones	23.115,27
TOTAL	11.082.473,45

cuadro nº 30

6. Como el ayuntamiento no controla específicamente estos ingresos no es posible conocer el destino otorgado a los mismos.

Por último, se han analizado los convenios urbanísticos realizados por el ayuntamiento que han tenido consecuencias económicas en el ejercicio 2004. Por su importancia, se deben destacar los siguientes:

Convenio suscrito con Fomento, Construcciones y Contratas, S.A.

7. El Pleno del ayuntamiento, celebrado el 12 de agosto de 1997, reconoce que adeuda a la empresa Fomento, Construcciones y Contratas,

S.A. un total 6.640.840,22 €, (4.954.157,22 € de principal y 1.686.683 € de intereses de demora) por la prestación del servicio de limpieza viaria de la ciudad y la realización de determinadas obras (nueva Casa Consistorial, Colegio de Huérfanos, pista de atletismo...). La entidad mercantil tiene interpuestas distintas reclamaciones judiciales contra el ayuntamiento -en el ejercicio 2004 estaban pendientes de resolución 14 procedimientos ante la jurisdicción contencioso-administrativa-, para el reconocimiento de tales cantidades.

8. Para hacer frente a las mismas, el 24 de junio de 2004, se suscribe un convenio transaccional y urbanístico (sic), en virtud del cual el ayuntamiento entregará a la empresa una parcela (con edificabilidad 30.472 m²/t), sita en un nuevo sector de suelo urbanizable programado, SUP R-2.8 "La Leala". [Esta parcela la obtiene previamente la corporación, junto con otra de 45.306 m²/t, mediante un convenio formalizado el 18 de febrero de 2004 por el que ésta se compromete a tramitar una modificación del planeamiento para reclasificar unos terrenos rústicos (Finca La Leala) y otorgarles una edificabilidad de 174.499 m²/t (98.671 m²/t para los propietarios y 75.778 m²/t para el ayuntamiento)].⁷

⁷ Punto 8 redactado teniendo en cuenta las alegaciones presentadas.

9. Por su parte, la empresa Fomento, Construcciones y Contratas, S.A. se obliga a retirar los recursos que tiene interpuestos contra el ayuntamiento por las deudas anteriormente citadas y no pedir ni reclamar importe alguno por las prestaciones efectuadas.

La eficacia del convenio quedaba condicionada a la aprobación de la innovación del planeamiento urbanístico y si ésta no se produjese quedaría sin efecto. En todo caso, la modificación del plan se ha aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, celebrada el 8 de mayo de 2006.

Convenio realizado con ARENAL 2001, S.L.

10. El 24 de septiembre de 2004, el ayuntamiento de Torremolinos y la empresa ARENAL 2001, S.L., suscriben un convenio urbanístico por el que la Administración se compromete a cambiar la clasificación de unos 145.000m², que pasarían de suelo no urbanizable (rústico) a urbanizable sectorizado, configurando un nuevo sector (SUP-R.2.9 “El Pozuelo”). A cambio, la empresa promotora entrega al ayuntamiento tres solares urbanos con una superficie de 4.162 m² (situados en las unidades de ejecución UE-9 y UE13) y se compromete a ingresarle por todos los conceptos 10.620.000 € (la mitad a la firma del convenio y el resto cuando se apruebe la modificación o innovación del planeamiento).

PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO	PRINCIPALES OBLIGACIONES DE LA EMPRESA
Se obliga a tramitar la modificación puntual de elementos para cambiar clasificación de aproximadamente 145.000m ² que pasarían de suelo no urbanizable (rústico) a urbanizable sectorizado	Compensar al ayuntamiento con la donación de tres solares situados en las unidades de ejecución UE-9 y UE-13, valorados en 1.352.277,19 €
Establecer un nuevo sector (SUP-R.2.9 “El Pozuelo”) con los siguiente parámetros: - edf. bruta: 0,54m ² /m ² s. - aprov. medio: 0,449831 - 46 vvdas/herctárea - uso: residencial (70% libre y 30% VPP)	Entregar al ayuntamiento 10.620.000 €: - la mitad (5.310.000 €) a la firma del convenio mediante la entrega de un pagaré - el resto a los diez días de la aprobación definitiva de la modificación

cuadro nº 31

11. Los solares situados en la unidades de ejecución UE-9 y UE-13 fueron adquiridos- según la información que figura en el Registro de la Propiedad- el 29 de abril de 2003 por el GRUPO INVERSOR ARENAL 2000, S.L. por 1.352.277,19 € y el 2 de julio de 2004 los dona al ayuntamiento de Torremolinos, que acepta el pleno dominio de las fincas.

12. El primer pago de los 10.620.000 € pactados, que de conformidad con la LOUA se integra en el PMS, se efectúa el mismo día de la firma del convenio, mediante la entrega de un pagaré de 5.310.000 € con vencimiento el 15 de septiembre de 2005, avalado por CAJASUR. No obstante, el 14 de octubre de 2004, esta entidad financiera, otorga al ayuntamiento una póliza de crédito para el descuento del citado pagaré, sin coste alguno para el ayuntamiento. Con esta cantidad (5.310.000 €) el ayuntamiento ha hecho frente, durante 2004, a pagos de nó-

mina para el personal, pagos del área de cultura, de la empresa de limpieza (LITOSA) o pagos generales de la corporación.

13. Por otro lado, los terrenos de naturaleza rústica que el ayuntamiento se compromete a recalificar para constituir el futuro sector (SUP-R.2.9 “El Pozuelo”), se han ido adquiriendo paulatinamente por ARENAL 2001, S.L. (el 12 de julio de 2004, el 87,5% de la superficie) y por ARENAL 2000 DE INVERSIONES, S.L. (que el 5 de mayo de 2005 compró el 12,5% restante) por un importe total de 36.852.684,92 €.

14. A través de distintas ampliaciones de capital y transmisiones entre empresas del mismo grupo, la titularidad de estos terrenos se ha distribuido finalmente entre ARENAL 2000 DE INVERSIONES, S.L. (47,5%) y el GRUPO INVERSOR ARENAL 2000, SL (52,5%).

15. El 13 de junio de 2005 estas entidades mercantiles conceden un derecho de opción de compra sobre el 50% de los terrenos a UNIPERSONAL PROMOPINAR 99, S.L., por 41.756.078 €, que debería ejercitarse antes del 12 de abril de 2008. Esta opción de compra se presentó en el Registro de la Propiedad el 10 de mayo de 2006. Con posterioridad a la finalización de los trabajos de campo de este informe (punto 9, página 3), estas entidades mercantiles, en escritura pública formalizada el 19 de octubre de 2006, han acordado no ejercitar el citado derecho de opción de compra.⁸

16. En todo caso, se debe tener en cuenta que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión celebrada el 8 de mayo de 2006, ha denegado la aprobación definitiva de la modificación de elementos del PGOU, pues la Declaración de Impacto Ambiental, formulada por la Consejería de Medio Ambiente, estima que no es viable por la afección sonora de la Autovía del Mediterráneo y el impacto acústico persistente.

17. De esta forma, la corporación ha obtenido tres solares valorados en 1.352.277,19 €, así como 5.310.000 € en efectivo, que ha utilizado para hacer frente a pagos generales del ayuntamiento. Pero si se mantiene la situación actual y no se llega a aprobar la innovación del planeamiento (situación que se ha producido en otros convenios urbanísticos analizados, de menor importancia), la entidad mercantil podrá pedir al ayuntamiento los daños y perjuicios causados (daño emergente y lucro cesante) por el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en el convenio.

VIII. ALEGACIONES

ALEGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA

ALEGACIÓN N° 1 (págs. 21 a 23, p. 1 a 8)

Dice el Informe que en el Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena llama la atención que la mayoría de los sectores con-

templados en el suelo urbanizable sectorizado tengan un aprovechamiento urbanístico deficitario y el exceso de aprovechamiento se concentre, prácticamente, en su totalidad, en el sector SP-4.2 “Doña María Norte 2”.

Se ha dicho que el objetivo del informe Provisional de Fiscalización de que tratamos es concluir sobre el cumplimiento de la normativa aplicable a la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo durante el ejercicio económico de 2004, así como concluir sobre la utilidad de tal instrumento para intervenir en el mercado de suelo.

Consideramos prioritario delimitar el ámbito de la actuación que se fiscaliza a la luz del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, a cuyo fin transcribimos el Informe de 25 de Abril de 2007 que emite el Arquitecto de Planeamiento de la Corporación:

“En relación con el informe de la Cámara de Cuentas relativo al Patrimonio Público del Suelo, y concretamente en lo relativo a los puntos del citado informe referidos a la acumulación de aprovechamiento existente en el SP-4.2 Doña María, se informe lo siguiente:

1. La citada acumulación de volumen sobre el Sector SP-4.2, se plantea por imperativo de un convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la entidad mercantil Finca Doña María de Benalmádena S.A., convenio en el que se especifica claramente que la misma lleva aparejada un exceso real de aprovechamiento para el mencionado Sector de 110.209 m²/techo, así como un incremento en el aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del Municipio de 0,075 m³/m², convenio que fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 14 de Marzo de 2.002.

2. Que para dar cumplimiento al citado convenio, y por disposición de la Corporación, el técnico que suscribe redacta en Mayo de 2.002, una Modificación de Elementos del P.G.O.U. de Benalmádena, para la unificación en un solo Sector de Planeamiento denominado USP SP-4.2 de los antiguos Sectores SP-4.2, SP-4.3, SP-15 y SP-22, con el fin de recoger en el interior del nuevo Sector una parcela clasificada como

⁸ Punto 15 redactado teniendo en cuenta las alegaciones presentadas.

Sistema General de Equipamiento Sanitario, y de dotar al mismo del mayor aprovechamiento derivado del antes mencionado convenio.

3. Que en dicha Modificación de Elementos aprobada inicial y provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el 6 de Mayo de 2.002, con los informes legales preceptivos, se especifica claramente que el incremento en el aprovechamiento de dicho Sector de 104.545 m²/techo y de 1.045 viviendas, genera un incremento en el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable del municipio, que pasa de 0,4 m³/m² a 0,462 m³/m², así como que ello supone un déficit en los aprovechamientos susceptibles de apropiación del resto de los Sectores de Suelo Urbanizable Programado del Municipio, como consecuencia de la mencionada elevación del aprovechamiento tipo, y del hecho de que mientras que el aprovechamiento real del resto de los Sectores se mantienen invariable, el incremento antes mencionado se concentra todo en el Sector SP-4.2.

4. Que la citada Modificación de Elementos fue incorporada a la Revisión del Plan General, para su aprobación definitiva.

5. Que se adjunta Convenio Urbanístico, Acuerdo de Pleno de aprobación del mencionado Convenio, Modificación de Elementos del Plan General Revisado relativa al nuevo Sector SP-4.2, y documentación acreditativa de la tramitación de la misma.”

ALEGACIÓN N° 2 (págs. 21 a 23, p. 1 a 8)

Las Asesorías jurídicas municipales consideran que la decisión corporativa de contribuir a la implantación en Benalmádena de un Centro Hospitalario de Alta Resolución (CHARE) dependiente del Servicio Andaluz de Salud (SAS), se articula mediante la firma de los oportunos Convenios con la Administración sectorial, de una parte, y de los particulares, de otra.

El Ayuntamiento arbitrando los instrumentos y mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas derivados de la actuación urbanística, ha mostrado su voluntad de asumir en parte los costos de la instalación en el Municipio de un

elemento del sistema general de equipamiento sanitario-asistencial y mediante la aprobación del oportuno expediente de innovación puntual, lo ha incorporado al PGOU. Nos referimos al CHARE.

Esos Convenios urbanísticos son instrumentos de gestión del planeamiento urbano tal como recogen los art. 30 y 95 LOUA.

Y así, si el PGOU de Benalmádena incorpora el CHARE como un equipamiento público sanitario asistencial, su gestión con cargo a fondos generados con la enajenación de bienes incluidos en el PMS resulta totalmente regular.

De cualquier forma hay que tener en cuenta que cuando se suscribió el Convenio del que se deriva la obtención del suelo y los recursos económicos para la construcción del Hospital Público (8/3/2002) no estaba en vigor la Ley 7/2002 de (LOUA) ya que la misma comienza su vigencia el 20 de enero de 2.003 y de ahí que la referencia que se hace en el informe de la Cámara al artículo 75 de dicha norma no debe entenderse aplicable al convenio suscrito en su día con “Arenal Sur 21, S.A.”.

No obstante interesa decir que la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía flexibiliza la composición de los bienes integrantes de este Patrimonio, pues ya no todos los bienes patrimoniales de la Corporación local, clasificados como suelo urbano o urbanizable, se integran en el mismo, sino que será necesaria una decisión expresa del Ayuntamiento, que además podrá ser limitada temporalmente o quedar sometida a condiciones concretas.

Por otro lado como establece la Exposición de Motivos de dicha Ley, se amplían los posibles destinos del patrimonio del Suelo, para que: “... junto a su primigenia función de poner en el mercado suelo para viviendas con algún régimen de protección y otros usos de interés público, puedan contribuir globalmente a dotar a las Administraciones de recursos para la actuación pública urbanística, debiendo ser destacado su papel en la mejora de la ciudad en su sentido más amplio.” En tal sentido, se puede observar el artículo 75.2 de la LOUA.

Con todo lo dicho, podemos fácilmente convenir que la decisión municipal no contraviene “per se” las exigencias y obligaciones legales para con el patrimonio municipal del suelo, ya que el destino del suelo y los recursos económicos obtenidos con el convenio van a cumplir con las exigencias del artículo 75 de la LOUA.

ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE

ALEGACIÓN N° 3 (pág. 23, p. 9)

Por lo que respecta al reparo que se formula en lo tocante a la innecesariedad de incorporación de determinados bienes al Patrimonio Municipal del Suelo, a que se refiere el punto 9 del Informe Provisional, la razón está en el propósito de prestar una mayor protección jurídica a determinados bienes dotacionales, que en el tránsito desde su inicial condición de bienes patrimoniales cedidos en pleno dominio al Ayuntamiento para su adscripción a los usos del planeamiento, hasta su conversión en bienes demaniales, por consecuencia de la aceptación por el Ayuntamiento de la obra urbanizadora, formalizada en Acta en los términos del art. 154 de la LOUA, por resultar indisponibles merecieran esta capa de protección, máxime cuando la condición de patrimoniales con la que rezan en el Inventario, pudiera hacer creer que están a la libre disposición de la Administración gestora, propiciando así la convicción de poder hacerse un uso discrecional de aquellos, lo que en absoluto se ajusta a la normativa que les es de aplicación.

ALEGACIÓN N° 4 (pág. 23, p. 11)

ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE

Al respecto se ha contado con el Informe de 3 de Mayo de 2007, emitido por el responsable de la Sección Interdepartamental y de Patrimonio de este Ayuntamiento y que en lo pertinente se transcribe:

“INFORME SOBRE LOS PUNTOS DÉCIMO Y UNDÉCIMO DEL DICTAMEN PROVISIONAL DE LA CÁMARA DE CUENTAS

DE ANDALUCÍA REFERENTE AL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO DE BENALMÁDENA

El funcionario que suscribe, en su calidad de jefe de Sección del Patrimonio y a requerimiento del Sr. Vicesecretario General, en relación al referido asunto emite el siguiente INFORME:

Los puntos décimos y undécimos determinan exactamente lo siguiente:

“ 10. Durante el ejercicio fiscalizado han salido del PMS cinco solares o parcelas. Tres se han destinado a la construcción de viviendas de protección pública y se ha cedido de forma gratuita a la Empresa Municipal PROVIDE BENAMIMEL, S.L. (Promoción de suelo, vivienda y eventos, S.L.). También se ha cedido gratuita a la misma empresa el subsuelo de una parcela en Los Nadales (4.554 m2) para la construcción de aparcamientos subterráneos. En este último caso no se cumplen las finalidades previstas en la L.O.U.A. para los terrenos y construcciones, incumpléndose el art. 75.1 de la misma.

11. La parcela restante, obtenida por la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico, se ha enajenado por subasta para la construcción de otro tipo de viviendas (art. 75.1.a L.O.U.A.) por la cantidad de 1.202.010 €. En el expediente analizado no figura la declaración motivada que justifique la enajenación y que la misma redunde en una mejor gestión del PMS.

A su vez, se debe recordar que esta institución viene recomendando que las ventas de parcelas del PMS, además de cumplir los requisitos formales establecidos en la normativa aplicable (L.O.U.A. y LBELA) deben efectuarse por concurso, pues la subasta se adjudica a la oferta económica más elevada, lo que conlleva que el propio Ayuntamiento pueda provocar un encarecimiento del valor del suelo residencial y conseguir, precisamente, un efecto contrario al pretendido por la institución del PMS, incrementándose el precio final de las viviendas.”

Efectivamente, ha podido comprobarse que son correctas las enajenaciones que se citan en el punto décimo, las cuales se han obtenido del impreso normalizado cumplimentado por esta dependencia el pasado mes de junio y del que se adjunta copia.

Como se observa, en el impreso modelado por la propia Cámara de cuentas existían tres posibilidades:

- Bienes utilizados para viviendas de Protección Oficial, sobre los que la entidad fiscalizadora no ha emitido objeción alguna.
- Bienes enajenados para la construcción de otro tipo de viviendas, que es objeto del punto once, que a continuación analizaremos, y
- Bienes utilizados para usos declarados de interés público por el planeamiento o por decisión del órgano competente de la administración (art. 75.1.b LOUA).

En cuanto al punto once (enajenación mediante subasta de una parcela del aprovechamiento medio para construcción de otro tipo de viviendas por 1.202.010 €) objeta la Cámara de Cuentas dos incidencias: primero, que no consta en el expediente declaración motivada que justifique la enajenación y que la misma redunde en una mejor gestión del PMS, segundo, la recomendación de que en vez de subasta la adjudicación se hiciera por concurso.

En cuanto a este último apunte hay que precisar que la recomendación no es sinónimo de irregularidad por parte de la administración. De hecho en otras enajenaciones que se han articulado desde esta Dependencia por el sistema de concurso, el resultado ha sido decepcionante. La razón es que resulta muy problemático articular unas efectivas bases baremadas del concurso sobre intenciones ofertadas por las empresas que, en caso de incumplimiento posterior, generan numerosos litigios resolutorios de impredecibles consecuencias. Además, el art. 76 de la LOUA establece para este tipo de suelos la posibilidad de la subasta puesto que textualmente indica que se podrá utilizar “*cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable*”.

Y en cuanto al primer punto de objeción, si bien no consta expresamente una declaración motivada de la administración de conveniencia y de mejor gestión del correspondiente patrimonio público del suelo, aquélla se constata de

la simple lectura del expediente, puesto que en el mismo, en la propia incoación, se resuelve: APROBAR el proyecto de ejecución de las obras a realizar con el importe que se obtenga con la enajenación en la propia urbanización. Dicho importe ascendía a 954.535,00 €, *declarándose expresamente que las mismas formaban parte integrante de los usos permitidos por el planeamiento y considerarlas convenientes para la ejecución de este en el área de gestión en el que se habían de realizar, en razón al interés público que comporta la mejora de infraestructuras y servicios a los que afectan.*

Es decir que puede constatar que tácitamente la administración declara que esta forma de gestión del PMS elegida, redunde en paliar deficiencias en infraestructuras de la propia unidad de actuación y es conveniente al interés público.”

Queda pues suficientemente justificada la actuación municipal al respecto.

ALEGACIÓN N° 5 (pág. 15, p. 59 y págs. 21 a 23, p. 1 a 8)

Es ahora el Interventor Municipal quien en Informe de 24 de abril de 2007 da cumplida respuesta en la forma que después se sistematiza a los reparos contenidos en el Informe Provisional de que tratamos:

CONSIDERACIONES

PRIMERA

El informe provisional de la Cámara de Cuentas de Andalucía que es de carácter patrimonial, a juicio de este órgano fiscal, afecta fundamentalmente a los efectos de su contestación en términos técnicos, a los departamentos de Inventario y urbanismo, como gestores del patrimonio y de los instrumentos de planeamiento. Sin embargo algunas cuestiones relativas a los destinos y al registro contable justifican que esta dependencia comparta el proceso técnico de alegaciones.

SEGUNDA

En cuanto al registro contable de los ingresos, a los que hace referencia la Cámara de Cuentas se han producido generando los correspondientes documentos contables de *Derecho Reconocido "DR" e Ingreso "I"*.

Por otra parte, la adscripción de dichos ingresos a proyectos de gastos concretos sólo puede realizarse si en el acuerdo de realización de los mencionados gastos, por el órgano competente para su aprobación, se describen como financiadores de estos algún o algunos ingresos concretos procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo, lo que no consta.

Por otro lado, el artículo 70.2 al que hace referencia el informe de la Cámara, hace mención a que la fiscalización del Patrimonio Municipal del Suelo se realice *En los términos que se precise reglamentariamente*". A la fecha de hoy no se ha aprobado ningún reglamento que indique cómo tiene que realizarse esa fiscalización.

Y ello es así porque la gestión de los proyectos de gasto con cargo a recursos del Patrimonio Municipal del Suelo, que no necesariamente se han generado en ese ejercicio, presenta problemas de difícil solución en la actual normativa pública de contabilidad presupuestaria, como por otra parte reconocen en el informe provisional de la Cámara de Cuentas al voluntariamente proponer en la página 18 de su informe:

"Para efectuar su seguimiento se puede constituir un proyecto de gasto con financiación afectada "genérico" para el PMS, al que se incorporen todos los ingresos relacionados con el mismo y, con posterioridad, cuando se conozcan los gastos que se van a acometer, establecer un proyecto específico o concreto."

A este respecto, aunque esa solución es bien intencionada, plantea problemas de teoría contable, como es el principio de anualidad, así como la adaptación de las herramientas informáticas que permitan desglosar o dividir el citado proyecto genérico.

TERCERA

Por otra parte, entiendo que no puede afirmarse que se impide conocer el destino final obtenido de los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo.

Sobre este enfoque, la partida más importante corresponde al gasto que describe el informe provisional de un *"hospital"* construido en base a un Convenio con la Junta de Andalucía. Esto es, independientemente de los pasos contables intermedios, es indudable que, en los años de ejercicio de dicha inversión hospitalaria, ha existido un proyecto de gasto para el mismo, en el que ha detallado el total de los costes. De hecho, de esta unidad hospitalaria, ya consta un acta de ocupación, luego es incierto que en este caso se haya incumplido el art. 165.2.

Por otro lado, se desprende del detallado informe de la Cámara de Cuentas, que da por hecho que se ha construido el mencionado Centro Hospitalario de Alta Resolución, pero cuestiona la legalidad de la aplicación de los recursos. Cuestión cuya contestación corresponde más a la oficina gestora que redactó el convenio.

CUARTA

En el párrafo siete de los correspondientes al Ayuntamiento de Benalmádena, se describe como el órgano competente del Ayuntamiento ordena la salida de las cajas de unos pagarés por transmisión por endosos a terceros con obligaciones de pago de ejercicios anteriores. A este respecto conviene tener presente el principio de unidad de caja, por el que se rige la tesorería, puesto que como muy bien señala la Cámara de Cuentas, en la página 19, párrafo 4º del punto 70, de su informe es preciso:

"Por consiguiente, se deberían efectuar las reformas legislativas oportunas que permitan cambiar la situación actual. En tal sentido, se debería /.../ modificar la legislación presupuestaria, de forma que los recursos financieros derivados del PMS queden afectados a los supuestos tasados en la legislación urbanística y controlados mediante cuentas restringidas."

En tanto no se produzca la modificación señalada, rige el principio de caja única para fondo y valores de la entidad, igual a la legislación estatal, por lo tanto se considera muy discutible que dicha entrega de pagarés no se ajuste a derecho por la presunta finalidad específica de su entrega, máxime cuando, como bien refiere la Cámara de Cuentas, se han aplicado a pagos de obligaciones de ejercicios anteriores, cumpliendo así con la legislación en materia de prelación de pagos.

En realidad, la finalidad se cumple ya que el Centro Hospitalario de Alta Resolución está hecho, puesto que la afectación de ingresos se refiere a nivel presupuestario, y no de caja, por eso la Cámara de Cuentas alude a los proyectos presupuestarios de gastos.

Para el ejercicio 2004, los datos a los que se refiere en su informe provisional la Cámara de Cuentas de Andalucía, corresponden al Centro Hospitalario de Alta Resolución la cantidad de 9.425.612,74 € (Nueve millones cuatrocientos veinticinco mil seiscientos doce con setenta y cuatro céntimos de euro) de un total de 12.437.301,79 € (Doce millones cuatrocientos treinta y siete mil trescientos uno con setenta y nueve céntimos de euro); del resto por importe de 3.011.689,05 € (Tres millones once mil seiscientos ochenta y nueve con cero cinco céntimos de euro), tampoco se puede afirmar que no se hayan utilizado en proyectos permitidos por la legislación del suelo, ya que entre los proyectos de gastos realizados en el ejercicio se encuentran, por ejemplo:

Proyecto	Concepto	Importe
02431001	24 Viviendas y oficinas Guardia civil	1.344.376,00
02431002	120 Viviendas Protección Oficial C/ Finoso	5.179.002,84
04431001	Compra a Provisé Benamiel, S.L cuatro inmuebles	353.347,11

En base a estas consideraciones conviene expresar las siguientes:

RECOMENDACIONES

PRIMERA

Que en los acuerdos por los que, bien directamente o bien por su ejecución se obtenga Patrimonio Municipal del Suelo en metálico, se especifique su finalidad, al objeto de preparar el proyecto de gasto correspondiente, o si ello no es posible en el momento de recepción del dinero, se especifique claramente, cuando se vaya a acometer el gasto, la financiación de la que proviene.

SEGUNDA

Para la adecuada contabilización del Patrimonio Municipal del Suelo y seguimiento fiscal, y en tanto no se produzca, la anunciada en la Ley, modificación reglamentaria, al menos deben regularse por la Corporación estas funciones mediante las bases de ejecución del presupuesto.

TERCERA

Por otra parte, el seguimiento contable del Patrimonio Municipal del Suelo del inventario, no es posible hasta tanto éste no se valore, por lo que la Corporación Municipal debe aplicar el esfuerzo debido para realizar la valoración del Patrimonio Municipal del Suelo, requisito absolutamente indispensable para cargarlo en las cuentas de balance.

CUARTA

Es preciso reconocer que la Corporación en estos últimos años ha realizado un esfuerzo importante en la puesta al día del inventario municipal, y actualmente hay una propuesta conjunta de la Sección Interdepartamental y Patrimonio así como de la Intervención Municipal, para adquirir programa informático de inventario que facilite el soporte informático adecuado para la coordinación entre el inventario y el balance.

Resolver cuanto antes esta contratación e implantar dicho sistema informático es también un requisito fundamental para una adecuada finalidad del inventario del que el Patrimonio Municipal del Suelo forma parte.

CONCLUSIONES

Se desprenden de las recomendaciones arriba expuestas.

RESUMEN DE LAS ALEGACIONES FORMULADAS A LOS DIVERSOS REPAROS CONTENIDOS EN EL INFORME PROVISIONAL DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA SOBRE FISCALIZACIÓN DE LOS RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO 2004.

La voluntad corporativa de asumir en parte los costos de instalación en el Municipio de un Centro Hospitalario de Alta Resolución (CHARE9) tiene acogida suficiente en el Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, al que accede tras la tramitación del oportuno expediente de innovación puntual del mismo.

El Convenio urbanístico es título habilitante idóneo para dar cobertura jurídica suficiente a la gestión urbanística y contable de este elemento del sistema general de equipamiento público sanitario-asistencial, en el ámbito de los presupuestos generales de la entidad y de los fondos del Patrimonio Municipal del Suelo.

En los acuerdos por los que, bien directamente o bien por su ejecución, se obtenga Patrimonio Municipal del Suelo en metálico, se especificará su finalidad, al objeto de preparar el proyecto de gasto correspondiente, o si ello no es posible en el momento de recepción del dinero se especificará claramente, cuando se vaya a acometer el gasto, la financiación de la que proviene.

De igual forma por la adecuada contabilización del Patrimonio Municipal del Suelo y seguimiento fiscal, y en tanto no se produzca, la anunciada en la Ley, modificación reglamentaria, se regulará por la Corporación estas funciones mediante las bases de ejecución del presupuesto.

Así mismo, el seguimiento contable del Patrimonio Municipal del Suelo del inventario, exige su valoración, por lo que la Corporación Municipal aplicará el esfuerzo debido para realizar la

valoración del Patrimonio Municipal del Suelo, requisito indispensable para cargarlo en las cuentas de balance.

La Corporación proseguirá en su esfuerzo de poner al día del inventario municipal, en la línea de una actual propuesta conjunta de la Sección Interdepartamental y Patrimonio así como de la Intervención Municipal, en orden a la adquisición de programa informático de inventario que facilite el soporte informático adecuado para la coordinación entre el inventario y el balance, lo que permitirá implantar dicho sistema informático como requisito fundamental para una adecuada finalidad del inventario del que el Patrimonio Municipal del Suelo forma parte.

Respecto del reparo formulado a la cesión gratuita a empresa instrumental del subsuelo de una parcela municipal para la construcción de aparcamientos subterráneos, tal como se ha razonado más atrás, el uso se corresponde con las previsiones legales y de planeamiento municipal.

La objeción a la enajenación mediante subasta de una parcela de aprovechamiento medio para la construcción de otro tipo de viviendas, no se considera infrinja norma alguna de carácter imperativo, constituyendo, en todo caso, una recomendación a seguir, pero tal como se razona en lugar oportuno, no ha surtido en nuestro caso los beneficiosos efectos que se presumen de tal modo de selección del contratista.

Se repara igualmente que no conste justificación motivada en el expediente tanto de la propia enajenación como de que la misma redunde en una mejor gestión del PMS, exigencia esta última que se infiere del contenido de la parte dispositiva de la resolución por la que se aprueba el proyecto de ejecución de las obras a realizar, según se razona en lugar oportuno.

ALEGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

ALEGACIÓN N° 6 (pág. 24, p. 1 a 3)

En cuanto a los reparos y recomendaciones que recogen en dicho informe señalar lo siguiente:

El Plan General de Ordenación Urbana se encuentra en revisión, estando, en estos momentos, sometido a información pública el Avance para la presentación de alternativas y sugerencias.

Por lo que se refiere a no tener constituido formalmente el Patrimonio Municipal de Suelo, nos remitimos a lo ya indicado, no se ha constituido porque este Ayuntamiento carece de suelo.

En cuanto a la aplicación de los ingresos obtenidos por la monetarización de la cesión obligatoria del 10% del suelo urbano no consolidado, se remite el contenido del informe provisional de fiscalización al Servicio de Intervención, para que actúen en consecuencia.

ALEGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

ALEGACIÓN N° 7 (pág. 26, p. 2)

Deben instaurarse procedimientos concretos que garanticen la necesaria coordinación entre los departamentos implicados (urbanismo y contabilidad), de forma que todas las operaciones urbanísticas de contenido patrimonial se anoten periódicamente en los estados contables, a fin de que reflejen, en cualquier momento, la verdadera situación patrimonial de la Entidad. Igualmente, en el inmovilizado material debe diferenciarse adecuadamente el valor del Patrimonio Municipal de Suelo y el del denominado Patrimonio Municipal “regular”.

Para lograr la necesaria coordinación entre urbanismo y contabilidad, está previsto que un funcionario del servicio de contabilidad tenga su puesto de trabajo directamente en la Subdirección de Planeamiento y Gestión de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales de Granada, al que se le asignará como tarea fundamental el control contable del Patrimonio Municipal del Suelo.

En el Balance de Situación del ejercicio 2006, con la aplicación de la nueva Instrucción de Contabilidad, Orden 4041/ 2004, de 23 de noviembre por la que se aprueba al Instrucción del

modelo Normal de Contabilidad Local, se diferenciará el Patrimonio Municipal del Suelo del Patrimonio “regular”, con el uso de las cuentas creadas al efecto por la Instrucción:

24. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

240 Terrenos.

241 Construcciones.

242 Aprovechamientos urbanísticos.

249 Otros bienes y derechos del Patrimonio Municipal del Suelo.

ALEGACIÓN N° 8 (págs. 26 y 27, p. 3)

Los ingresos obtenidos por estas fuentes siempre se deben imputar al presupuesto de la entidad en el momento en que, de conformidad con lo establecido en los principios contables públicos, se den los presupuestos de hecho para proceder a su reconocimiento o, en su caso, se produzca el cobro. Para efectuar su seguimiento se puede constituir un proyecto de gasto con financiación afectada “genérico” para el PMS, al que se incorporen todos los ingresos relacionados con el mismo y, con posterioridad, cuando se conozcan los gastos que se van a acometer, establecer proyectos específicos o concretos.

En el ejercicio 2005 se ha creado en la Gerencia de Urbanismo un proyecto de gasto con financiación afectada genérico, 20052GEREN1 “Macroproyecto 2005 Patrimonio Municipal del Suelo”, en el cual están incorporados los ingresos relacionados con el PMS y posteriormente cuando se conozcan los gastos a los que se afectarán se crearán subproyectos para su control.

ALEGACIÓN N° 9 (pág. 27, p.4)

Las actuaciones financiadas con los ingresos y recursos derivados del PMS, que representan el 90% de los créditos relacionados con el PMS del ejercicio 2004, no respetan los destinos previstos en el artículo 75.2 de la LOUA.

El artículo 75.2 de la LOUA en redacción vigente durante el ejercicio 2004 establecía:

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas por el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o edificaciones en la ciudad consolidada.

La propia LOUA en su Exposición de Motivos en el apartado III Contenido de la Ley: "...y se amplían los posibles destinos de este patrimonio para que, junto a su primigenia función de poner en el mercado suelo para vivienda con algún régimen de protección y otros usos de interés público, puedan contribuir globalmente a dotar a las Administraciones Públicas de recursos para la actuación pública urbanística, debiendo ser destacado su papel en la mejora de la ciudad en su sentido más amplio."

El Ayuntamiento de Granada ha destinado parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo durante el ejercicio 2004 a la ejecución de actuaciones públicas comprendidas en el apartado d) del artículo 75.2 de la LOUA, previstas por el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o edificaciones en la ciudad consolidada. Apartado d) que no cabe interpretar de forma tan restrictiva que vacíe su contenido, ya que el propio legislador lo ha interpretado "en su sentido más amplio". Además, ninguna de las sentencias que se mencionan en el informe (SSTS 2-11-1995, 2-11-2001, 7-11-2002, 7-11-2005 y 27-6-2006), para amparar la interpretación más restrictiva del precepto, analiza el contenido del artículo 75.2.d) de la LOUA, bien por analizar hechos

anteriores a su entrada en vigor, bien por referirse a hechos acaecidos en otras Comunidades Autónomas a las que no les es aplicable el artículo referido.

ALEGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

ALEGACIÓN N° 10 (pág. 32, p. 2)

Con relación al punto 2, donde se indica que "es necesario efectuar todos los años correcciones valorativas a fin de que el saldo del inmovilizado coincida con el valor en el inventario de los elementos del PMS", cabe señalar que por lo que respecta al ejercicio fiscalizado de 2004, la diferencia queda justificada por la existencia en contabilidad de tres parcelas (P6, P13 Y P17) cuyo importe total ascendía a 614.542,09 euros, y que se incorporaron en su día a la contabilidad municipal. Constatada la baja en inventario de bienes del PMS se procedió, tras la aprobación de la rectificación plenaria de éste a la baja en cuentas de inmovilizado.

Las posibles diferencias de valoración no se encuentran en cada una de las parcelas incluidas en contabilidad o en inventario, sino en las modificaciones derivadas de la rectificaciones del inventario tras su aprobación plenaria, ya que el importe de valoración individualizado de cada uno de los bienes que integran el PMS tiene un único y común informe técnico, válido tanto para el inventario de bienes integrantes del PMS como del inmovilizado reflejado en la contabilidad.

ALEGACIÓN N° 11 (pág. 32, p. 4)

Con relación al punto 4, relativo a la anotación previa en conceptos no presupuestarios de las enajenaciones y sustitución en metálico del aprovechamiento urbanístico, cabe indicar que los ingresos se contabilizan por Tesorería conforme a las bases de ejecución, como ingresos pendientes de aplicación a través de los conceptos no presupuestarios 3000.x y vinculados con la cuenta 554 y sus divisionarias de la Instrucción de 1990 vigente durante el ejercicio de 2004, como otros tantos ingresos que se producen diariamente en la tesorería municipal cuya

naturaleza puede ser presupuestaria o no, pero que en el momento de producirse no se sabe a que proyecto concreto de inversión va imputarse. Conocido éste se aplica definitivamente a presupuesto y al proyecto concreto. La permanencia en el tiempo de dichos ingresos como pendientes de aplicación es muy pequeña a lo largo del ejercicio, lo que no obsta a que el día 31 de diciembre pueda existir algún saldo sin aplicar definitivamente. Las posibilidades de utilización de estas cuentas quedan reflejadas en la Instrucción referenciada, y la existencia de saldos al 31.12 también se contempla cuando se está procediendo a la liquidación y cierre del ejercicio, en la determinación del remanente de tesorería (regla 350.5 de la Instrucción de 1990), lo que no obvia la posible desvirtuación del resultado presupuestario y distorsión del remanente de tesorería apuntado, pero tanto si se trata de estos recursos como de cualesquiera otros tengan o no este carácter afectado.

Las dificultades de incorporación directa a presupuestos de estos recursos venía determinada, entre otras, por la ausencia en la anterior Instrucción de contabilidad (1990) de los proyectos genéricos o superproyectos previstos con la nueva Instrucción de 2004 y que contando con las aplicaciones informáticas adecuadas podrá obviarse al menos a 31 de diciembre la existencia de esos ingresos pendientes de aplicación, por su aplicación definitiva a esos proyectos, salvo que se trate de recursos que hayan sido anticipados al Ayuntamiento e ingresados en concepto de depósito y no puedan utilizarse porque el instrumento de planeamiento no ha sido aprobado definitivamente, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 30.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la redacción efectuada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

La intención de este Ayuntamiento es hacer posible la incorporación en la contabilidad de las previsiones de la nueva Instrucción, para lo que debe contar con las aplicaciones informáticas adecuadas y, con la nueva revisión del PGOU que se encuentra pendiente de aprobación provisional adoptar las medidas precisas para que la contabilidad municipal recoja las prescripciones de ambos textos.

ALEGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE TORREMOLINOS

ALEGACIÓN N° 12 (pág. 33, p. 1)

Se han iniciado las medidas oportunas por el Departamento de Patrimonio, a los efectos de coordinar este Departamento con los de Contratación e Intervención, con la intención de correlacionar los bienes que el inventario de bienes refleje y los que los estados contables patrimoniales integren.

ALEGACIÓN N° 13 (pág. 34, p. 4)

Para la transmisión de futuros bienes, se tendrá en cuenta la preferencia de adjudicación por concurso por las razones expuestas en el apartado cuarto del anexo relativo a Torremolinos.

ALEGACIÓN N° 14 (pág. 34, p. 6)

Diferimos de la apreciación contenida en el informe referida a que el Ayuntamiento no controla específicamente los ingresos derivados de la gestión del PMS. Los ingresos que se integran en el PMS vienen recogidos en el subconcepto de ingresos 399.05 para el caso de las sustituciones en metálico de los aprovechamientos, en el subconcepto de ingresos 609.01 el resultado de las enajenaciones y en el subconcepto de ingreso 391.02 los ingresos derivados de sanciones urbanísticas, si bien en relación con este último concepto de ingresos habría que descontarle el coste de la actividad administrativa de inspección, hecho que no se ha valorado y que se tendrá en cuenta en próximos ejercicios para realizar la correcta afectación de los ingresos que deban integrarse en el PMS.

ALEGACIÓN N° 15 (pág. 35, p. 8)

ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE

Sorprende la ligereza con la que afirman que el Ayuntamiento entrega una parcela, toda vez que a cambio de calificar la parcela a su dueño con el mismo techo edificable que los solares colindantes, este Ayuntamiento consiguió que el propietario del solar cediera parte del techo

edificable a FCC, que aceptó como contraprestación cancelar la deuda del Ayuntamiento, lo cual puede considerarse como muy beneficioso para el Ayuntamiento, puesto que sin ceder propiedad, cancela una deuda muy importante, además de la importante particularidad de que, con anterioridad a la publicación y entrada en vigor de la LOUA, se previó destinar el 30% del techo edificable a Viviendas de Protección Oficial, por cuyo motivo la modificación puntual urbanística contó con el visto bueno de la Comisión Provincial de Urbanismo.

La capacidad del municipio para realizar convenios transaccionales sobre bienes o derechos viene recogida en los art. 72 de la Ley 7/1999 de Bienes de las Entidades Locales de la CC.AA de Andalucía, art. 23.2 del RDLeg. 781/86 de Disposiciones legales vigentes de Régimen Local y 50.14 del RD 2568-1986, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y demás normas concordantes. La corrección del convenio tanto en su forma como en su fondo creemos que está manifiestamente probada.

Por lo indicado se solicita sea rectificado el Informe provisional teniendo en cuenta las alegaciones formuladas.

ALEGACIONES DE PROMOPINAR 99, S.L.

ALEGACIÓN Nº 16 (pág. 36, p. 15)

ALEGACIÓN ADMITIDA

ALEGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE NÍJAR

ALEGACIÓN Nº 17 (pág. 31, p. 3)

Que respecto de los ingresos recogidos en el citado informe, aquellos provenientes de Multas y Sanciones, cifrados en 83.522,68 €, deben entenderse como de carácter bruto, dado que los gastos que se imputan por el personal afecto a dicho servicio ascienden a 110.012,55 €, considerándose, por tanto, que los mismos no de-

ben ser imputados como recursos provenientes del Patrimonio Municipal del Suelo.

ALEGACIÓN Nº 18 (pág. 31, p. 3)

Que los ingresos provenientes como de aprovechamiento, y que ascienden a 151.200 €, aún cuando se ingresan a finales del ejercicio presupuestario del 2004, no obstante, el expediente decae en su aprobación definitiva el día 1 de Febrero de 2005, dándosele tratamiento justificativo de ingreso proveniente de Patrimonio Municipal del Suelo en dicho ejercicio, y en concreto en el acuerdo Plenario de principios de 2006.

ALEGACIÓN Nº 19 (págs. 30 y 31, p. 1 y 2)

Que con relación a la recomendación que se especifica en el informe referenciado, relativo a la adopción de medidas que posibiliten la adaptación del inventario a los requisitos previstos en la normativa, en la actualidad se encuentra en vías de solución, dado que la corporación ha adquirido un aplicativo informático, que permita el fin requerido. En tal sentido en la actualidad se están efectuando los trabajos previos que permitan su puesta en funcionamiento durante el presente ejercicio.

ALEGACIÓN Nº 20 (pág. 31, p. 3)

En definitiva quiero dejar constancia desde esta Alcaldía, que este Ayuntamiento en su gestión económica, siempre ha intentado ser respetuoso con las diferentes normas aplicables a la perspectiva económica. Debe entenderse, no obstante, que al tener un Municipio con una problemática tan acentuada en lo referente a territorio, dispersión poblacional e incidencia inmigratoria, así como el reciente crecimiento poblacional que aumenta de manera importante la exigencia de dotaciones, hace que nuestros medios de control puedan haber resultado insuficientes, siempre al amparo, sin que sirva de excusa, de que en definitiva, hasta el ejercicio referenciado, nunca la política de financiación de las inversiones se ha fundamentado en la enajenación de patrimonio o conversión de aprovechamientos, encontrándonos pues ante un supuesto no habitual, y de escasa importan-

cia económica; y que por otra parte según se deduce de las diferentes liquidaciones presupuestarias, la financiación de nuestras inversio-

nes se ha llevado a cabo, mediante ahorro u operaciones de préstamo, dentro del marco estrictamente legal.