

2007



**FISCALIZACIÓN DE DETERMINADOS CONVENIOS URBANÍSTICOS
DEL AYUNTAMIENTO DE ALMONTE (HUELVA)**



**FISCALIZACIÓN DE DETERMINADOS CONVENIOS URBANÍSTICOS
DEL AYUNTAMIENTO DE ALMONTE (HUELVA)**

(SL 07/2007)

SEVILLA, JULIO 2008

**FISCALIZACIÓN DE DETERMINADOS CONVENIOS URBANÍSTICOS
DEL AYUNTAMIENTO DE ALMONTE (HUELVA)**

El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, en su sesión celebrada el día 16 de julio de 2008, con la asistencia de todos sus miembros, ha acordado aprobar por unanimidad el Informe de fiscalización de determinados convenios urbanísticos del Ayuntamiento de Almonte (Huelva).

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	1
II. OBJETIVO Y ALCANCE	2
III. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	3
IV. CONVENIOS URBANÍSTICOS	3
IV.1. CONVENIOS URBANÍSTICOS PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA TURÍSTICA “LA HIGUERA”	4
IV.2. CONVENIO URBANÍSTICO CON LA ENTIDAD "INMOBILIARIA VITRUVIO MARGON, S.L." (SUPERMERCADO MAS)	6
IV.3. CONVENIO URBANÍSTICO CON LA ENTIDAD “URBANIZACIÓN COTOMAR, S.A.”	7
IV.4. CONVENIO CON HANS DIETER SCHWAB	8
IV.5. CONVENIO URBANÍSTICO CON LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS DEL "CAMPO DE FÚTBOL"	10
V. REPERCUSIONES ECONÓMICAS DE LOS CONVENIOS	11
V.1. INGRESOS PRODUCIDOS POR LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS	12
V.2. GASTOS FINANCIADOS CON LOS INGRESOS AFECTOS AL PMS	13
V.2.1. Adquisición de terrenos para incorporarlos al PMS	13
V.2.2. Ejecución de actuaciones públicas en zonas degradadas	14
VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	16
VII. ANEXOS	18
VIII. ALEGACIONES	24

ABREVIATURAS

BOP	Boletín Oficial de la Provincia
BOJA	Boletín Oficial de la Junta de Andalucía
€	Euros
Has.	Hectáreas
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
Km²	Kilómetros cuadrados
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	Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales
m²	metros cuadrados
m²/s	metros cuadrados de suelo
m²/t	metros cuadrados de techo (superficie edificable)
m³	metros cúbicos
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística
RBELA	Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto de 24 de enero de 2006
PMS	Patrimonio Municipal de Suelo

I. INTRODUCCIÓN

1. La Cámara de Cuentas de Andalucía, desde el año 1999, presta una especial atención al control de la actividad urbanística de los ayuntamientos, pues la financiación de las entidades locales está estrechamente vinculada al desarrollo urbanístico de sus municipios. En tal sentido, en el II Congreso Nacional de Auditoría en el Sector Público, celebrado en Sevilla en 2006, se puso de manifiesto que los ingresos relacionados con tal desarrollo representan el 30% de los recursos económicos de los ayuntamientos.

En el Plan de Actuaciones del ejercicio 2007 se contempla una actuación referida a la fiscalización de determinados

convenios urbanísticos en la provincia de Huelva.

2. Para delimitar el ámbito concreto del trabajo, como ya se ha hecho en otras ocasiones (Fiscalización de determinados convenios urbanísticos en la provincia de Sevilla [SL-07-2004] y en la de Almería [SL-04-2006]), se ha requerido a todos los ayuntamientos de la provincia de Huelva -con una población superior a 15.000 habitantes- la información necesaria sobre los convenios realizados en los últimos años. Se ha establecido ese límite de población porque los más pequeños suelen tener, todavía, Normas Complementarias o Subsidiarias de Planeamiento y, en consecuencia, carecen de Plan General de Ordenación Urbanística.

Ayuntamientos	Superficie Km ²	Población 2000	Población 2004	Crecimiento
HUELVA	151	140.985	144.369	2,40%
LEPE	127	19.086	21.952	15,01%
ISLA CRISTINA	49	18.236	19.227	5,43%
ALMONTE	859	17.444	19.191	10,01%
AYAMONTE	141	16.939	17.623	4,03%
MOGUER	203	14.389	16.349	13,62%

cuadro nº 1

3. Se ha excluido de esta auditoría al ayuntamiento de Huelva, pues su gestión urbanística ya se ha analizado en otras ocasiones: *Fiscalización sobre el cumplimiento de legalidad del Plan Parcial nº 4 Vista Alegre-Universidad del Ayuntamiento de Huelva* (SL-05-2001) y *Fiscalización de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo. 2004* (SL-10-2005).

4. El 2 de noviembre de 2006 se solicitó, a los demás ayuntamientos, información sobre los convenios suscritos a partir del ejercicio 2000 que, en su caso, hubiesen supuesto la aprobación o modificación de los instrumentos de planeamiento.

Una vez recibida, se decide acotar el ámbito de actuación a los convenios realizados tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre de 2002, pues la normativa anterior (Ley 1/ 1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana) no contenía una regulación específica de los convenios urbanísticos, lo que dificultaría el control de legalidad de los mismos y haría más compleja la realización del informe, al tener normativas diferentes.

5. El número de convenios suscritos desde 2003 se recoge en el siguiente cuadro:

Ayuntamientos	Superficie Km ²	Convenios 2003	Convenios 2004	Convenios 2005
LEPE	127	-	9	10
ISLA CRISTINA	49	-	1	1
ALMONTE	859	-	4	7
AYAMONTE	141	-	6	-
MOGUER	203	-	-	-

cuadro nº 2

6. Una vez analizados, se decide centrar al ámbito de actuación en el ayuntamiento de Almonte por las siguientes razones: posee el término municipal más grande (859 km²), lo que le permite un mayor crecimiento urbanístico; ha tenido tradicionalmente un destacado desarrollo turístico y, sobre todo, durante los ejercicios 2005 y 2006 los convenios han supuesto una importante fuente de recursos para el municipio (21.124.021,23 €).

II. OBJETIVO Y ALCANCE

7. La finalidad de esta auditoría es concluir sobre el cumplimiento de la normativa aplicable a la formalización, desarrollo y ejecución de los convenios urbanísticos seleccionados.

Los procedimientos utilizados para conseguir este objetivo se han dirigido a verificar los siguientes aspectos:

- El cumplimiento de la normativa aplicable a los instrumentos de planeamiento y a los convenios urbanísticos.
- Si las contraprestaciones de las partes, establecidas en los mismos, se han cumplido; así como si las obtenidas por la Administración han sido las estrictamente impuestas por la normativa o,

por el contrario, se han conseguido mayores beneficios para el municipio.

- Si el destino otorgado a las compensaciones obtenidas por el ayuntamiento cumple con la legislación aplicable, así como si se ha efectuado el seguimiento contable de los ingresos producidos.

8. De los once convenios urbanísticos suscritos por el ayuntamiento de Almonte en los ejercicios 2004 y 2005 (anexo I), se han fiscalizado cuatro; además, también se ha auditado otro formalizado en el ejercicio 2006 que estaba relacionado con los anteriores.

Los ejercicios económicos sobre los que incide este informe son 2004 a 2007.

La fiscalización se ha desarrollado según los principios y normas de auditoría aplicables al sector público y se han realizado las pruebas necesarias para mantener las conclusiones contenidas en el informe. Los trabajos de campo se han efectuado en la sede del ayuntamiento desde el 2 de octubre al 3 de diciembre de 2007.

9. La lectura adecuada de este informe requiere que se tenga en cuenta el contexto global del mismo. Cualquier conclusión efectuada sobre un párrafo o

epígrafe concreto pudiera no tener sentido aisladamente considerada.

III. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

10. El anterior Plan General de Ordenación Urbana de Almonte se aprobó por la Comisión Provincial de Urbanismo de Huelva, el 19 de febrero de 1985 (BOP nº 82, de 11 de abril). Durante su vigencia, fue objeto de diversas modificaciones puntuales y en el ejercicio 2001 el ayuntamiento inició los trámites para su revisión, con la aprobación del documento de avance, el 24 de mayo de ese año.

11. La aprobación inicial se efectuó por el Pleno de la Corporación el 3 de mayo de 2004 y, tras los trámites preceptivos, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el 27 de septiembre de 2006 (BOJA nº 231, de 29 de noviembre), aprobó de forma parcial la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, que quedaba condicionada a la subsanación de determinadas deficiencias [art. 33.2.b) y c) LOUA].

Una vez corregidas éstas, la Comisión la aprueba definitivamente por resolución de 28 de marzo de 2007 (BOJA nº 107, de 31 de mayo), si bien, en este caso, queda supeditada a la elaboración por parte de la Corporación municipal de un Texto unitario.

12. Esta situación explica que la mayoría de los convenios se hayan suscrito durante los ejercicios 2004 y 2005, pues en ellos el ayuntamiento se compromete a incorporar nuevos parámetros urbanísticos, aprovechando, precisamente, la

tramitación de la revisión del PGOU. En todo caso, la ejecución o desarrollo de algunos de los convenios auditados se ha retrasado, pues estaban pendientes de la publicación definitiva de la revisión.

13. El Pleno del ayuntamiento de Almonte, en su sesión de 30 de abril de 2007, aprobó el Texto unitario y, una vez finalizados los trabajos de campo de esta auditoría, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por resolución de 14 de diciembre de 2007, declara subsanada la revisión del Plan General (BOJA nº 27, de 7 de febrero de 2008).

14. El vigente Plan, ya adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se configura como el instrumento de ordenación integral del territorio municipal y, a tal efecto, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo. Además, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

IV. CONVENIOS URBANÍSTICOS

15. Los convenios urbanísticos de planeamiento tienen como finalidad incidir en la aprobación o modificación de los planes urbanísticos y, por tanto, en la potestad de planeamiento que corresponde a las Administraciones públicas. Se encuadran en el ejercicio de la denominada acción concertada que supone la incorporación de los principios de participación y colaboración de los par-

ticulares a la actuación urbanística. Ahora bien, estos convenios no pueden comprometer el ejercicio de las funciones públicas ni limitar, por tanto, las potestades de planeamiento de la Administración; sin perjuicio de que el incumplimiento del mismo genere el derecho a indemnización del particular perjudicado.

16. La LOUA regula, en su artículo 30, los convenios urbanísticos de planeamiento que pueden suscribir los ayuntamientos con personas públicas o privadas para la formación o innovación de los instrumentos de planeamiento¹. Solo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento y, en ningún caso vincularán a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades.

Deben ser sometidos a información pública y, una vez aprobados por el órgano competente de la Corporación municipal, se procederá a su publicación que incluirá, al menos, los siguientes requisitos: otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados; asimismo, se deberá indicar que se ha procedido a su depósito en el registro correspondiente (arts. 39.2 y 41.3 LOUA).

17. De los once convenios urbanísticos suscritos por el ayuntamiento de Almonte en los ejercicios 2004 y 2005 (anexo I), se han fiscalizado cuatro; además, también se ha auditado otro formalizado en el ejercicio 2006 que estaba relacionado con los anteriores.

¹ Modificado por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

IV.1. CONVENIOS URBANÍSTICOS PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA TURÍSTICA “LA HIGUERA”

18. Con la finalidad de impulsar el desarrollo de un modelo de interés turístico sostenible, de calidad e integrado en el medio natural, la revisión del Plan General de Almonte prevé un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado (ST3), denominado “La Higuera”. Tiene una superficie de 2.491.574,82 m² y contempla un uso global turístico que compatibiliza viviendas unifamiliares (250 unidades) con el uso hotelero (2.500 plazas hoteleras).

19. Las principales condiciones urbanísticas del sector en el documento de aprobación inicial de la revisión del PGOU, eran las siguientes:

Superficie: 2.491.574,82 m²
Edificabilidad: 0,2 m²t/m² s
Aprovechamiento objetivo: 498.314,96 m²/t
Sistema de actuación: compensación
Sistema general adscrito: 388.971 m² (SGA2 y SGA7)
Cesión del 10% del aprovechamiento: 49.831,49 m²/t

20. Para asegurar el desarrollo de esta área turística y garantizar la ejecución de los sistemas generales, el ayuntamiento suscribe dos convenios urbanísticos con los propietarios de los terrenos. Uno con los dueños del 83,52% del sector (“Inmobiliaria Vitruvio Margon, S.L.” y “Nogon, S.A.”) y otro con los hermanos Arenas Jiménez, a los que pertenece el 16,48% restante.

21. La Corporación se compromete a desvincular del sector los sistemas gene-

DETERMINADOS CONVENIOS URBANÍSTICOS DEL AYUNTAMIENTO DE ALMONTE (HUELVA)

rales adscritos (SGA2 y SGA7), de forma que los propietarios ya no queden obligados a llevarlos a cabo. A cambio, se obligan a abonar 8.528.991,03 € para que la administración pueda ejecutarlos.

22. También se acuerda que la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico del municipio se entregue en metálico (9.501.372,10 €); si bien, en el expediente administrativo fiscalizado no consta la resolución motivada que justifique la sustitución de los terrenos en los que se localice el citado 10% por su valor en metálico [art. 54.2.b) LOUA]. Además, la valoración del 10% del aprovechamiento

(9.501.372,10 €) debe considerarse provisional, pues, según se recoge en el informe técnico, en esos momentos no estaba definido el uso característico del área de reparto ni los coeficientes de homogeneización.

23. Tras los trámites preceptivos (inicio del procedimiento, información pública y aprobación por el órganos competente), los convenios se suscriben el 15 de septiembre y el 4 de noviembre de 2005.

24. Las principales obligaciones de las partes son las siguientes:

PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO	PRINCIPALES OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS
- Incorporar a la revisión del Plan General las condiciones y parámetros urbanísticos previstos en el convenio que desvinculan los sistemas generales (SGA2 y SGA7) del sector ST3.	- Abonar 18.030.363,13 € : 9.501.372,10 € por el 10% del aprovechamiento urbanístico 8.528.991,03 € para acometer los sistemas generales vinculados, en un principio, al sector

cuadro nº 3

25. El calendario de pago previsto en ambos convenios es el siguiente:

- 9% a la aprobación del inicio de la tramitación del convenio
- 8% a la firma del convenio
- 51% a la publicación de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General

- 32% a la aprobación definitiva del plan o planes de desarrollo (planes parciales)

26. Las aportaciones que los propietarios se obligan a entregar al ayuntamiento son las siguientes:

CUANTÍA	Inmobiliaria Vitruvio-Nogon	Hermanos Arenas Jiménez	TOTAL
9%	1.355.306,34	267.426,34	1.622.732,68
8%	1.204.716,74	237.712,31	1.442.429,05
51%	7.680.069,24	1.515.415,96	9.195.485,20
32%	4.818.866,97	950.849,23	5.769.716,20
TOTAL	15.058.959,29	2.971.403,84	18.030.363,13

€
cuadro nº 4

27. En el momento de finalización de los trabajos de campo, las empresas implicadas habían abonado al ayuntamiento las cantidades correspondientes

al primer (9%) y segundo (8%) plazo (3.065.161,73 €). En todo caso, se debe recordar que, de acuerdo con la cláusula novena del convenio, si el pago del úl-

timo plazo (32%) se dilata en el tiempo más de dos años se deberán actualizar las cantidades establecidas.

28. Por otro lado, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva suspendió la aprobación definitiva del sector ST3 “La Higuera”, y lo condicionó a que se especificasen los usos pormenorizados y la aplicación de los coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto. Estas circunstancias han sido subsanadas con la publicación, el 7 de febrero de 2008, del Texto unitario de la revisión del Plan General y el ayuntamiento ha requerido a los interesados el pago del tercer plazo (51%).

29. En todo caso, una vez concretados definitivamente los usos pormenorizados y los coeficientes de ponderación, se deberá efectuar -al aprobar la Administración el proyecto de compensación- una nueva valoración del 10% del aprovechamiento del municipio, pues, como se ha dicho, en su momento no se conocían los citados parámetros urbanísticos.

IV.2. CONVENIO URBANÍSTICO CON LA ENTIDAD “INMOBILIARIA VITRUVIO MARGON, S.L.” (SUPERMERCADO MAS)

30. La empresa “Inmobiliaria Vitruvio Margon, S.L.” propone al ayuntamiento la recalificación de una parcela del sector “P” de Matalascañas (en la que está situado el “Supermercado MAS”, de su propiedad), para poder construir 44 apartamentos turísticos encima del establecimiento comercial.

Esta propuesta contravenía, en principio, el documento de aprobación inicial de la revisión del Plan General, de 3 de mayo de 2004, pues en Matalascañas no se podían sustituir los usos comerciales y se impedía, de forma expresa, la construcción de apartamentos turísticos.

31. En todo caso, y a pesar de que, según los informes técnicos, “*se trata de un área especialmente sensible, con un alto nivel de colmatación (sic), donde se mezclan tipologías edificatorias y usos diversos*”, la Administración se compromete a modificar el documento de aprobación inicial e incluir, en el definitivo, el cambio de calificación de la citada parcela, para compatibilizar el uso comercial con el turístico y aumentar la edificabilidad. A cambio, la empresa aportará al municipio 1.429.859,84 € para compensar, por un lado, el aumento de demanda de los servicios y de los equipamientos existentes, es decir, para mejorar las infraestructuras de la zona (654.511,44 €) y, por otro, en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística (775.348,40 €).

32. El convenio urbanístico se aprueba inicialmente por el Pleno de la Corporación el 4 de febrero de 2005 y se somete a información pública (BOP nº 61, de 1 de abril de 2005). La entidad mercantil “Urbanización Cotomar, S.A.” presenta alegaciones y se opone al mismo, al considerar que se produce un agravio comparativo, ya que con anterioridad se les había denegado la posibilidad de construir apartamentos en esa zona. Por este motivo, la empresa, el 23 de mayo de 2005, interpone recurso contencioso-administrativo contra el citado acuerdo del Pleno.

33. El 12 de enero de 2006, la Junta de Gobierno Local decide aprobar el inicio de la tramitación de un convenio urbanístico con “Urbanización Cotomar, S.A”, por el que ésta se compromete a retirar los procedimientos jurisdiccionales que había interpuesto y el ayuntamiento a incorporar en el documento de revisión del PGOU la posibilidad de construir apartamentos turísticos en la parcela de su propiedad en Matalascañas.

Una vez que se ha llegado a un acuerdo con esta empresa, el Pleno del Ayuntamiento, el 25 de julio de 2006, aprueba definitivamente el convenio urbanístico con la entidad “Inmobiliaria Vitruvio Margon, S.L.” que se suscribe por ambas partes el 2 de agosto de ese año.

34. Las principales obligaciones contenidas en el mismo son:

PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO	PRINCIPALES OBLIGACIONES DE LA EMPRESA
<ul style="list-style-type: none"> - Recalificar 2.580,72 m² de comercial a comercial turístico - Aumentar la edificabilidad en 1.580,72 m² - Incorporar estos cambios al documento definitivo de revisión del PGOU 	<ul style="list-style-type: none"> - Abonar 1.429.859,84 €: 654.511,44 € para realizar infraestructuras 775.348,40 € como plusvalías

cuadro nº 5

35. El calendario de pago establecido en el convenio es el siguiente:

- 10% a la firma del convenio urbanístico
- 20% a la aprobación provisional de la revisión del Plan
- 70% a la aprobación definitiva de la revisión del Plan

En el momento de efectuar esta auditoría la empresa había ingresado la totalidad de la cantidad prevista (1.429.859,84 €).

IV.3. CONVENIO URBANÍSTICO CON LA ENTIDAD “URBANIZACIÓN COTOMAR, S.A.”

36. La entidad mercantil “Urbanización Cotomar, S.A.” es propietaria de una parcela de 79.265 m² situada en el sector “G” de Matalascañas (G1A), resultante de las segregaciones efectuadas a favor del ayuntamiento de Almonte, en virtud del convenio urbanístico suscrito entre

ambos el 9 de octubre de 2000. Las condiciones establecidas, en ese momento, para esa parcela eran la de una edificabilidad de 0,8 m³/m² y un uso hotelero y de apartamentos turísticos.

37. Con posterioridad, el Pleno de la Corporación, el 7 de febrero de 2002, aprobó la modificación puntual nº 26 del Plan General (BOP nº 265, de 18 de noviembre), en la que se establece para la parcela citada un uso exclusivamente hotelero (hotel de 4 estrellas) y, en consecuencia, queda prohibida la posibilidad de edificar apartamentos turísticos. En el mismo sentido, en la aprobación inicial de la revisión del nuevo Plan General se mantenía sólo este uso hotelero.

38. La citada empresa demanda al ayuntamiento ante los tribunales de justicia y solicita una indemnización patrimonial por los daños y perjuicios que le ocasiona el cambio de uso producido, y por los impuestos devengados al elevar a

escritura pública el convenio mencionado al comienzo de este epígrafe. Con posterioridad, el 23 de mayo de 2005, también recurre ante la jurisdicción contencioso-administrativa el convenio urbanístico suscrito con la entidad “Inmobiliaria Vitruvio Margon, S.L.”, al considerar que a esta empresa se le permitía la construcción de apartamentos turísticos en Matalascañas, mientras que a ellos se les seguía negando esa posibilidad.

39. El 12 de enero de 2006, la Junta de Gobierno Local acuerda aprobar el inicio de la tramitación de un convenio urbanístico con la entidad “Urbaniza-

ción Cotomar, S.A.” en el que se compromete a retirar los procedimientos jurisdiccionales que tenía contra el ayuntamiento y entregarle 15.000 m² para espacios libres. Por su parte, la Administración se obliga a recoger en el documento definitivo de revisión del PGOU la posibilidad de construir apartamentos turísticos en parte de la parcela G1A de Matalascañas.

40. El Pleno de 8 de septiembre de 2006 aprueba definitivamente el convenio que se suscribe el 11 de octubre. Las principales obligaciones de las partes son:

PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO	PRINCIPALES OBLIGACIONES DE LA EMPRESA
- Incorporar al documento de aprobación definitiva del PGOU los parámetros de la parcela G1A	- Entregar al municipio 15.000 m ² para espacios libres (nueva parcela G1A2) - Retirar los recursos y reclamaciones interpuestas contra el ayuntamiento

cuadro nº 6

41. El ayuntamiento se compromete a incorporar en el documento definitivo de la revisión del Plan la segregación de la parcela e incluir los siguientes parámetros:

SITUACIÓN INICIAL			
Parcela	Superficie	Clase de suelo	Uso
G1A	79.265 m ²	Urbano	Hotelero
TOTAL	79.265 m²		

cuadro nº 7

NUEVA SITUACIÓN			
Parcela	Superficie	Clase de suelo	Uso
G1A1	64.265 m ²	Urbano consolidado	Hoteles y aparta.
G1A2	15.000 m ²	Urbano consolidado	Espacios libres
TOTAL	79.265 m²		

cuadro nº 8

42. La Junta de Gobierno Local, celebrada el 6 de marzo de 2008, ha concedido la licencia urbanística de segregación de la parcela inicial G1A, como paso previo para que se puedan ceder al ayuntamiento los 15.000 m² destinados a espacios libres.

IV.4. CONVENIO CON HANS DIETER SCHWAB

43. El señor Hans Dieter Schwab es propietario de una finca de 9.875 m² en Matalascañas (sector D, parcela 83), donde se encuentra el complejo recreativo conocido como “Burbujitas” (compuesto por un cine de verano, un parque infantil y un aparcamiento en superficie), así como de otra parcela (sector G, parcela 90) de 3.323,31 m² en

la que se encontraba el picadero “El Pasodoble”.

44. Los vecinos de las fincas colindantes al picadero denunciaron estas instalaciones por su carácter insalubre, nocivo y peligroso, y el ayuntamiento acordó el cierre de la explotación. Con posterioridad, se revocó esta clausura y, tras distintos pronunciamientos jurisdiccionales, el Tribunal Supremo (sentencia de 19 de febrero de 2002) declaró firme el cierre ordenado.

Debido a estas circunstancias, al interés del ayuntamiento en mejorar el tráfico en la zona de Matalascañas y crear bolsas de aparcamientos subterráneos, ambas partes acuerdan iniciar los trámites para formalizar un convenio urbanístico.

45. En ese momento ambas parcelas tenían las siguientes consideraciones urbanísticas:

Clasificación del suelo: urbano
 Calificación del suelo: deportivo-recreativo
 Edificabilidad máxima: 0,1 m³/m²
 Ocupación máxima: 2%

46. El ayuntamiento se compromete a incorporar en el documento de revisión del PGOU nuevos parámetros para ambas parcelas, que implicarán el cambio de uso y de condiciones urbanísticas. En la parcela D-83 se aumentará la edificabilidad, se permitirá el uso comercial y la creación de aparcamientos subterráneos. A la parcela G-90 se le cambiará también el uso que pasará a ser dotacional para áreas libres.

PARCELA D-83			
SITUACIÓN INICIAL		NUEVA SITUACIÓN	
Clasificación del suelo	Urbano	Clasificación del suelo	urbano no consolidado
Calificación del suelo	deportivo-recreativo	Calificación del suelo	terciario-comercial
Edificabilidad máxima	0,1 m ³ /m ²	Edificabilidad máxim.	1m ² /m ² s (aprox. 3 m ³ /m ²)
Ocupación máxima	2%	Ocupación máxima	56%

cuadro nº 9

PARCELA G-90			
SITUACIÓN INICIAL		NUEVA SITUACIÓN	
Clasificación del suelo	Urbano	Clasificación del suelo	urbano
Calificación del suelo	Deportivo-recreativo	Calificación del suelo	dotacional-áreas libres
Edificabilidad máxima	0,1 m ³ /m ²	Edificabilidad máxim.	-
Ocupación máxima	2%	Ocupación máxima	-

cuadro nº 10

47. Por su parte, el propietario se compromete a asumir los costes del aparcamiento subterráneo y las conexiones con el entorno inmediato, de forma que se pueda acceder con facilidad desde la carretera norte. A su vez, entregará a la Corporación la parcela G-90 (de ahí la nueva calificación propuesta), en concepto de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico que le corresponde al ayuntamiento.

48. El convenio se aprueba inicialmente por el Pleno del ayuntamiento el 3 de mayo de 2004 y, tras los trámites oportunos (información pública y aprobación definitiva), se suscribe el 19 de abril de 2006. Las principales contraprestaciones de las partes son:

DETERMINADOS CONVENIOS URBANÍSTICOS DEL AYUNTAMIENTO DE ALMONTE (HUELVA)

PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO	PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO
- Incorporar a la revisión del Plan General las condiciones y parámetros urbanísticos previstos en el convenio para las parcelas D-83 y G-90 de Matalascañas	- Asumir las conexiones de la parcela D-83 con el entorno inmediato, y los costes del aparcamiento subterráneo - Entregar al ayuntamiento la parcelas G-90 en concepto de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico

cuadro nº 11

49. Ahora bien, en el expediente analizado no consta la valoración del 10% del aprovechamiento urbanístico de la Administración, ni tampoco el valor de la parcela G-90 que está previsto ceder al ayuntamiento. En todo caso, en el momento en que se apruebe por la Corporación el proyecto de reparcelación, se deberán valorar el aprovechamiento municipal (10%) y la parcela G-90.

50. Por escritura de 13 de noviembre de 2006, se produce la cesión de la citada parcela al ayuntamiento. En todo caso, y aunque el convenio urbanístico establece expresamente que la misma (con un uso dotacional y áreas libres) se incorporará al Patrimonio Municipal de Suelo, se debe tener en cuenta que, en principio y por su propia naturaleza, no puede cumplir los destinos establecidos en el artículo 75 de la LOUA.

IV.5. CONVENIO URBANÍSTICO CON LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS DEL “CAMPO DE FÚTBOL”

51. El ayuntamiento de Almonte venía utilizando, en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado en el año 1955, los terrenos conocidos como antiguo paraje “El Moro”, en los que se sitúa el campo de fútbol municipal.

52. Los legítimos propietarios de esta finca intentaron, en diversas ocasiones,

conseguir su recalificación e, incluso, solicitaron a la Corporación que les expropiase los terrenos citados; no obstante, estas pretensiones no prosperaron, pues el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía rechazó el recurso contencioso-administrativo que interpusieron (sentencia de 29 de enero de 1996) y el Tribunal Supremo desestimó el subsiguiente de casación (sentencia de 19 de abril de 2001).

En todo caso, por sentencia de 2 de noviembre de 2004, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de La Palma del Condado declara finalizado el contrato de arrendamiento que unía a los propietarios del terreno y al ayuntamiento de Almonte, y decreta el desahucio de la Corporación con apercibimiento de lanzamiento.

53. Ante esta situación, ambas partes acuerdan realizar un convenio urbanístico para, por un lado, garantizar el uso del campo de fútbol mediante un nuevo contrato de alquiler por dos años (hasta que se construyan unas nuevas instalaciones deportivas) y, por otro, para incorporar en el documento de revisión del Plan nuevos parámetros urbanísticos al sector y atender, así, a las demandas de los propietarios.

54. Las nuevas condiciones urbanísticas propuestas son:

Sector: S.A.2
 Clasificación del suelo: urbano no consolidado
 Calificación del suelo: residencial
 Edificabilidad: 1 m²t/m²s
 Aprovechamiento objetivo: 13.865,99 m²/t
 Sistema de actuación: compensación

55. El 19 de julio de 2005 se inicia el procedimiento administrativo para la formalización del convenio y, tras los trámites pertinentes, el 4 de noviembre de ese año se suscribe el mismo. Las principales obligaciones de las partes son:

PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO	PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO
- Incorporar a la revisión del Plan General las condiciones y parámetros urbanísticos previstos en el convenio (sector S.A.2)	- Ceder el 10% del aprovechamiento urbanístico en suelo urbanizado en el sector, computando como VPO - Pagar al ayuntamiento 114.000 € como contribución a la adquisición de nuevas áreas deportivas - Presentar el plan parcial de ordenación en 14 meses y el proyecto de urbanización en 4 años, desde la aprobación definitiva de la revisión del Plan

cuadro nº 12

56. El calendario de pago previsto es el siguiente:

- 10% a la aprobación del inicio de la tramitación del convenio
- 25% a la firma del convenio
- 50% a la aprobación definitiva de la revisión del Plan General
- 15% a la aprobación definitiva del plan parcial de ordenación

57. A la fecha de realización de los trabajos de campo los propietarios habían abonado al ayuntamiento 96.900 €. Queda pendiente de pago el 15% restante (17.100 €) condicionado a la aprobación definitiva del plan parcial correspondiente.

A su vez, como se ha señalado, ambas partes firman un contrato de alquiler por dos años con una renta anual de 6.000 € (más IVA), para permitir la continuidad de la actividad municipal en el campo de fútbol durante ese periodo.

V. REPERCUSIONES ECONÓMICAS DE LOS CONVENIOS

58. A partir del ejercicio 2005, el ayuntamiento realiza un seguimiento contable de los ingresos derivados de los convenios urbanísticos. Con anterioridad, no se producía esta circunstancia, si bien, según la información suministrada por el propio ayuntamiento, los ingresos efectuados y recaudados -durante los ejercicios 2000-2004- se situaron en 601.548,34 €.

59. En el cuadro siguiente se ponen de manifiesto los derechos reconocidos, durante los ejercicios 2005 y 2006, así como las cantidades pendientes de cobro a la fecha de finalización de los trabajos de campo:

DETERMINADOS CONVENIOS URBANÍSTICOS DEL AYUNTAMIENTO DE ALMONTE (HUELVA)

Convenios	Derechos reconocidos	Recaudado			Pendientes de cobro
		2005	2006	2007	03/12/2007
		La Higuera	18.030.363,13	3.065.161,73	-
Vitafresh, S.L.	147.648,65	73.824,30	-	73.824,35	0,00
Nueva Matalascañas	119.999,71	29.999,93	29.999,93	-	59.999,85
Campo de Fútbol	114.000,00	39.899,40	57.000,00	-	17.100,60
Merzuga Hoteles	180.000,00	180.000,00	-	-	0,00
P. 154 - sector M	1.015.050,73	-	203.010,14	101.505,07	710.535,52
P. 44 - sector H	26.153,05	-	13.076,52	4.405,28	8.671,25
P. 80 - sector O	60.946,12	-	30.473,06	4.265,98	26.207,08
Vitruvio Margon, S.L.	1.429.859,84	-	428.957,95	1.000.901,89	0,00
	21.124.021,23	3.388.885,36	762.517,60	1.184.902,57	15.787.715,70

cuadro nº 13

V.1. INGRESOS PRODUCIDOS POR LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

60. El ayuntamiento de Almonte contabiliza todos los recursos económicos relacionados con los convenios urbanísticos en el capítulo VII del presupuesto de ingresos. Esta situación se considera adecuada cuando se refiere a las cantidades que se obtienen para participar en la financiación de sistemas generales, infraestructuras, áreas deportivas, etc. (como ocurre, por ejemplo, en los convenios de “La Higuera” o en el del “Campo de fútbol”); por contra, cuando se trata de la contabilización de los ingresos derivados de la conversión en metálico del aprovechamiento urbanístico municipal, deben imputarse al capítulo VI del presupuesto de ingresos (enajenación de inversiones reales). Aunque la Intervención General de la Administración del Estado propone el capítulo III, al considerarlos como operaciones corrientes (consulta 9/1993), estos recursos deben tener la naturaleza de ingresos de capital, máxime cuando la reciente Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo otorga un tratamiento homogéneo a los ingresos obtenidos por la enajenación de terrenos del PMS y por la sustitución en metálico del aprovechamiento, que sólo pueden financiar gastos de capital (art. 33.2).

61. Por otro lado, cuando la cesión del aprovechamiento se efectúa -tal y como requiere la legislación urbanística- en terrenos, esta operación no produce incidencia alguna en el presupuesto pero sí debería tenerla en la contabilidad patrimonial de la entidad. En todo caso, el ayuntamiento de Almonte no dispone de un inventario actualizado que incluya los bienes de su propiedad, y tampoco se efectúan los asientos contables necesarios para que el inmovilizado de la entidad refleje el valor de su patrimonio.

62. Se incumplen, pues, la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y su reglamento, que establecen la obligación de formar un inventario general consolidado de todos sus bienes y derechos, integrado, entre otros, por el del patrimonio municipal de suelo (arts. 57 y 58 LBEL y arts. 95 y ss. RBEL); la nueva Instrucción de contabilidad local, cuya regla 16 determina que la entidad contable debe contar con el oportuno inventario de bienes y derechos que detalle los diversos elementos del inmovilizado, así como el artículo 70 de la LOUA que contempla la obligación de llevar un registro del PMS comprensivo de los bienes que lo integran, los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

63. Los ingresos derivados de los convenios urbanísticos se incorporan al Patrimonio Municipal de Suelo y quedan afectos a las finalidades y destinos del mismo (arts. 69 y 75 LOUA). En todo caso, se debe tener en cuenta que tras la reforma de la Ley de Ordenación Urbanística, operada a finales de 2005, se han producido, en lo que ahora interesa, dos consecuencias: por un lado, que todas las aportaciones económicas que se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, debe integrarse en el Patrimonio Municipal de Suelo y, en consecuencia, solo podrá destinarse a los fines previstos en el artículo 75 de la LOUA y, por otro, que cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de la aprobación del instrumento de planeamiento, tendrá la consideración de depósito constituido ante la caja de la Administración respectiva.

64. Por tanto, en los convenios suscritos a partir del ejercicio 2006, una vez que ha entrado en vigor la reforma reseñada, ya no es posible contemplar cantidades para financiar sistemas generales, infraestructuras, zonas deportivas, etc., como venía haciendo el ayuntamiento (art. 30.3.2ª LOUA). A su vez, todas las cantidades obtenidas en virtud de un convenio antes de la aprobación del instrumento de planeamiento, deben mantenerse en un depósito (cuenta restringida) y no se puede disponer de ellas hasta el momento en que se apruebe el correspondiente plan (art. 30.3.3ª LOUA). Esta circunstancia constituye una excepción al principio general de unidad de caja previsto en el artículo 196.1.b) de la LRHL.

V.2. GASTOS FINANCIADOS CON LOS INGRESOS AFECTOS AL PMS

65. Los bienes y recursos incorporados al Patrimonio Municipal de Suelo solo se pueden destinar a los supuestos contemplados en el artículo 75 de la LOUA.

66. En el presente caso, el ayuntamiento ha cumplido con lo dispuesto en la legislación aplicable y los ingresos derivados de los convenios -que forman parte del citado Patrimonio- se han destinado, en unos supuestos, a la adquisición de terrenos para su incorporación al mismo y, en otros, a la ejecución de actuaciones públicas en zonas degradadas (en concreto, la urbanización de determinados sectores del planeamiento incluidos en diferentes planes especiales).

V.2.1. Adquisición de terrenos para incorporarlos al PMS

67. Se han auditado los dos expedientes tramitados por el ayuntamiento, por el procedimiento negociado, para la adquisición de terrenos con destino al Patrimonio Municipal de Suelo.

68. La Junta de Gobierno Local, el 13 de octubre de 2006, aprueba la compra de la parcela 257 del polígono 25 de Almonte, con una extensión de 60 Has., para su incorporación al PMS y crear reservas de terrenos. La escritura de compraventa se formaliza el 10 de noviembre de 2006, con un precio de 1.464.065 €, que el ayuntamiento ha abonado en su totalidad.

69. En el segundo expediente, se adquieren varias fincas (parcela 39 del polígono 9 y parcelas 258 y 259 del polígono 4 de Almonte), con una superficie total de 93,61 Has., para la ampliación del PMS. La escritura de compraventa se suscribe el 10 de noviembre de 2006, con un precio de 2.897.428 € del que, a la fecha de terminación de los trabajos de campo, se habían abonado 2.085.000 € y los 812.428 € restantes se deberán pagar antes del 30 de septiembre de 2008.

70. La adquisición de bienes a título oneroso por la Entidades locales se rige por la legislación de contratos de las Administraciones públicas y se debe efectuar, con carácter general, por concurso; si bien, se puede utilizar el procedimiento negociado en determinados supuestos, como, por ejemplo, cuando lo requieran las características de singularidad y especificidad técnica de los bienes. No obstante, en los expedientes analizados no consta la memoria justificativa que explique tales circunstancias y que ampare, en su caso, la elección del procedimiento negociado (art. 10 LBEL y 21 RBEL).

71. Por otro lado, en ambos expedientes consta informe del arquitecto municipal que valora las fincas adquiridas por el método de comparación, a partir de los valores de fincas análogas (art. 26 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones). No obstante, en los expedientes administrativos no queda constancia de los precios de mercado utilizados para la tasación y que, en su caso, podrían justificar las diferencias existentes (en un caso 3,1 € el metro cuadrado y en el otro 2,45 €). En tal sentido, se debe recordar que los informes técnicos de valoración deberán explicitar los parámetros en que se fundamentan, tal y como exige expresamente, por ejemplo, el artículo 114 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

72. El importe de los gastos financiados con los ingresos derivados de los convenios urbanísticos, y que el ayuntamiento ha dedicado a la adquisición de terrenos para su incorporación al PMS, se sitúa en 4.361.493 €.

Parcelas	Superficie	Escritura	Precio	Pagado
polígono 25	60,00 Has.	10-11-2006	1.464.065 €	1.464.065 €
polígonos 4 y 9	93,61 Has.	10-11-2006	2.897.428 €	2.085.000 €
	153,61 Has.		4.361.493 €	3.549.065 €

cuadro nº 14

73. No obstante, se debe reseñar cómo todas las fincas adquiridas se encuentran clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección de carácter ambiental y paisajístico, con un uso forestal vinculado a las explotaciones agrícolas. Dada esta naturaleza, la adquisición de estas parcelas no se debería haber financiado con recursos derivados del PMS, pues no podrán cumplir los destinos establecidos en el artículo 75.1 de la LOUA.

V.2.2. Ejecución de actuaciones públicas en zonas degradadas

74. El artículo 75. 2. d) de la LOUA permite que los ingresos derivados del Patrimonio Municipal de Suelo se puedan destinar a la ejecución de actuaciones públicas o privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas. Tras la reforma de esta Ley, en 2005, se ha establecido un límite a esta

DETERMINADOS CONVENIOS URBANÍSTICOS DEL AYUNTAMIENTO DE ALMONTE (HUELVA)

posibilidad, que se cifra en el 25% del balance de la cuenta anual (sic) de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal de Suelo.

75. Se han fiscalizado los tres expedientes de gasto tramitados al amparo de este precepto. Contienen un informe técnico que justifica que son actuaciones en “áreas degradadas”, previstas en el planeamiento. En concreto, se trata

de las obras de urbanización de diferentes sectores de distintos planes especiales (Sector “Camino de los Llanos”, Plan Especial nº 3; Sector “El Pocito III, Plan Especial nº 1 y Sector “Arroyo de Río Seco A-1”, Plan Especial nº 4).

76. Estas inversiones se financian, en principio, con los ingresos obtenidos por los convenios urbanísticos y mediante contribuciones especiales:

	PMS	Contribuciones	Total	€
“Los Llanos”	1.215.778,31	705.383,00	1.921.161,31	
“El Pocito”	846.597,36	1.242.708,41	2.089.305,77	
“Arroyo Río Seco”	562.928,48	377.467,22	940.395,70	
Total	2.625.304,15	2.325.558,63	4.950.862,78	

cuadro nº 15

Las obras se adjudican por el procedimiento abierto, mediante subasta

	Licitación	Baja	Adjudicación	Certificado	Porcentaje	€
“Los Llanos”	1.921.161,31	19,5%	1.545.982,65	867.203,58	56%	
“El Pocito”	2.089.305,77	17,2%	1.729.599,26	595.128,76	34%	
“Arroyo Río Seco”	940.395,70	18,4%	767.602,29	153.504,55	20%	
Total	4.950.862,78		4.043.184,20	1.615.836,89		

cuadro nº 16

77. Al no tener constituido el registro del Patrimonio Municipal de Suelo, previsto en el artículo 70 de la LOUA, no se puede determinar el límite del 25% del balance de la cuenta anual, al que anteriormente se ha hecho referencia. En todo caso, el ayuntamiento diferencia contablemente el 25% de los ingresos derivados de tal Patrimonio, y de esta forma se asegura, al menos, que no se excede del citado porcentaje.

Así, la cuantía que, en principio, se va destinar a estas actuaciones en zonas degradadas, procedente del Patrimonio Municipal de Suelo (2.625.304,15 €), no excede del 25% del total de ingresos derivados del mismo.

78. Por consiguiente, y hasta que no se constituya formalmente el citado registro, en los términos que reglamentariamente se precisen (art. 70.2 LOUA), se considera adecuado que, de cada ingreso obtenido por la gestión del PMS, se diferencie contablemente el 25% [para dedicarlo, en su caso, a los supuestos contemplados en el art. 75.2.d) de la LOUA] y el 75% restante que permitirá satisfacer los destinos previstos en las letras a), b) y c) del apartado 2º del artículo mencionado.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Convenios urbanísticos

79. El 24 de mayo de 2001, el ayuntamiento de Almonte inició los trámites para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana. La aprobación inicial de la revisión se efectuó, por la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo, el 27 de septiembre de 2006, y la definitiva se aprobó, por la citada Comisión, el 28 de marzo de 2007 (§ 10 y 11).

80. La Cámara de Cuentas de Andalucía ha fiscalizado cinco convenios urbanísticos suscritos por la Entidad local en los ejercicios 2005 y 2006. A través de ellos, la Corporación ha intentado resolver situaciones concretas que han requerido la modificación de los parámetros urbanísticos previstos, en un principio, en la aprobación inicial de la revisión del Plan, aprovechando, precisamente, su tramitación administrativa (§ 17).

81. En los convenios de “La Higuera” se ha pactado la desvinculación de los sistemas generales adscritos, inicialmente, al sector (ST3), así como el abono en metálico de la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico. En los suscritos con la “Inmobiliaria Vitruvio Margon, S.L” (Supermercado Mas), “Urbanización Cotomar, S.A.” y el señor Hans Dieter Schwab, se ha permitido aumentar la edificabilidad de determinadas parcelas situadas en la playa de Matalascañas -a pesar de ser una zona con una gran densidad de población- con la intención de solucionar determinadas cuestiones que incidían sobre las

mismas. Y, por último, en el convenio del “campo de fútbol” se ha pretendido resolver el problema suscitado al decretar los tribunales de justicia la terminación del contrato de arrendamiento -que permitía al ayuntamiento la utilización de los terrenos en los que está situado el campo de fútbol-, y el subsiguiente desahucio de la Entidad local (§ 21, 22, 31, 39, 46 y 52 in fine).

82. Por su parte, los propietarios del suelo, en unos casos, han efectuado aportaciones económicas al ayuntamiento (por conversión del aprovechamiento urbanístico, así como para financiar infraestructuras, sistemas generales, instalaciones deportivas...) y, en otros, le han cedido parcelas de terreno (cuadros nº 3, 5, 6, 11 y 12).

83. En todo caso, la ejecución de algunos de los convenios auditados se ha retrasado, pues estaba condicionada a la publicación definitiva de la revisión del Plan, que no se ha producido hasta el 7 de febrero de 2008. En tal sentido, se debe tener en cuenta que desde el acuerdo de la Corporación municipal de iniciar los trámites para la revisión del PGOU, el 24 de mayo de 2001, hasta la publicación definitiva del Texto unitario de la revisión, han transcurrido casi siete años (§ 10 y 13).

84. Con carácter general, se han respetado los trámites legales previstos en la LOUA; si bien, se deben poner de manifiesto los siguientes incumplimientos o deficiencias:

- En los expedientes auditados, no figura la resolución motivada de la Administración que justifique la sustitución del aprovechamiento urbanístico del muni-

cipio en metálico, tal y como exige el artículo 54.2.b) de la LOUA (§ 22).

- En los convenios de “La Higuera”, la valoración del 10% del aprovechamiento municipal debe considerarse provisional, pues, según se recoge en el informe técnico, en esos momentos no estaba definido el uso característico del área de reparto ni los coeficientes de homogeneización (§ 22).

- En el convenio suscrito con el señor Hans Dieter Schwab, no consta la valoración del 10% del aprovechamiento urbanístico que le corresponde a la Administración, ni tampoco el valor de la parcela G-90 que está previsto ceder al ayuntamiento. Además, se prevé la incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo de una parcela (G-90) que, en principio y por su propia naturaleza –es un bien de dominio público–, no puede cumplir los destinos establecidos en el artículo 75 de la LOUA (§ 49 y 50).

En el sector ST3 “La Higuera” se deberá efectuar, al aprobar la Administración el proyecto de compensación, una nueva valoración del 10% del aprovechamiento que le corresponde al municipio, pues en la realizada al suscribir el convenio no se conocían los parámetros urbanísticos definitivos. En el supuesto del convenio con el señor Hans Dieter Schwab (actual área de reforma interior M2), se deberá acometer tal valoración, al aprobar el proyecto de reparcelación.

Repercusiones económicas de los convenios

85. Los ingresos derivados de los convenios urbanísticos, durante los ejercicios económicos 2005 y 2006, ascienden a 21.124.021,23 €, de los que, a 3 de

diciembre de 2007, quedaban pendientes de recaudar 15.787.715,70 € (la mayor parte corresponde a los convenios de “La Higuera”) (cuadro nº 13).

86. El ayuntamiento de Almonte contabiliza todos los recursos económicos relacionados con los convenios en el capítulo VII del presupuesto de ingresos. Esta situación se considera correcta cuando se refiere a las cantidades que se obtienen para participar en la financiación de sistemas generales, infraestructuras, áreas deportivas...; por contra, cuando se trata de la contabilización de los ingresos derivados de la conversión en metálico del aprovechamiento urbanístico municipal, deben imputarse al capítulo VI del presupuesto de ingresos (enajenación de inversiones reales), máxime cuando la reciente Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo otorga un tratamiento homogéneo a los ingresos obtenidos por la enajenación de terrenos del PMS y por la sustitución en metálico del aprovechamiento, que sólo pueden financiar gastos de capital (§ 60).

Los ingresos derivados de la conversión del aprovechamiento urbanístico municipal en metálico deben tener la naturaleza de operaciones de capital y contabilizarse, en consecuencia, en el capítulo VI del presupuesto de ingresos. De esta forma se garantizará la necesaria correlación que se debe producir entre los ingresos de capital y los gastos de esta naturaleza.

87. El ayuntamiento de Almonte no dispone de un inventario actualizado que incluya los bienes de su propiedad, y tampoco se efectúan los asientos contables necesarios para que el inmovilizado de la entidad refleje el valor de su patrimonio. Se incumplen, pues, los

artículos 57 y 58 de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, la regla 16 de la Instrucción de Contabilidad Local y el artículo 70 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (§ 61).

88. Los ingresos derivados de los convenios urbanísticos, y que forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo, se han destinado a la adquisición de terrenos para su incorporación al mismo y a la ejecución de actuaciones públicas en zonas degradadas (en concreto, la urbanización de determinados sectores del planeamiento incluidos en diferentes planes especiales).

Se han adquirido, por el procedimiento negociado, distintas parcelas para su incorporación al PMS. En los expedientes fiscalizados no consta la memoria justificativa que ampare, en su caso, la elección del procedimiento (art. 10 LBEL y 21 RBEL). Tampoco queda constancia de los precios de mercado utilizados para la valoración de las fincas por el método de comparación. Y, por último, las parcelas se encuentran clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección de carácter ambiental y paisajístico, por lo que no se deberían haber financiado con recursos derivados del PMS, pues no podrán cumplir los destinos establecidos en el artículo 75.1 de la LOUA (§ 66, 67, 70 in fine, 71 y 73).

89. Parte de los ingresos derivados de la gestión de los convenios urbanísticos, y que forman parte del PMS (2.625.304,15 €), se han utilizado para financiar actuaciones públicas para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas [art. 75.2.d) LOUA]. A partir de la reforma de la LOUA de 2005, solo se puede destinar a estas actuaciones en zonas degradadas el 25% del balance de la cuenta anual (sic) del Patrimonio Municipal de Suelo. En tal sentido, el ayuntamiento diferencia contablemente el 25% del importe de cada ingreso relacionado con el PMS, para dedicarlo a actuaciones en zonas degradadas y, de esta forma, se asegura, al menos, que no se excede del citado porcentaje (§ 74, 77 in fine y cuadro nº 15).

En todo caso, el ayuntamiento debe constituir el registro del Patrimonio Municipal de Suelo, previsto en el artículo 70 de la LOUA, para, entre otras cuestiones, conocer su valor y poder aplicar, más correctamente, el límite del 25% establecido en el artículo 75.2 de la LOUA.

VII. ANEXOS

ANEXO I

CONVENIOS DE ALMONTE 2004

ÁMBITO	PROPIETARIOS	CONTRAPRESTACIÓN
Parcela 21 Sector F	Los Sueños de Europa S.A.	Se acuerda dividir la parcela en tres, y así lo incluirá el Ayuntamiento en la revisión del PGOU. El propietario entrega gratuitamente dos de las parcelas y el vial, a cambio del aumento de edificabilidad en la parcela "C", e ingresará 6.310,62 euros a la formalización del convenio.
Venta la Piedra	Luciano Cáceres Huelva	Trae causa del convenio firmado por las partes el 9/7/02. En su momento la Corporación no pudo cumplir su compromiso de incluirlo en la revisión del PGOU, por lo que ahora lo lleva a la práctica.
Parcela A-1 Sector N	Consta Corporación Empresarial SA	Cambio de uso del inmueble "club de vela" a residencial. El propietario abona al Ayuntamiento 72.121,45 euros.
Complejo Hotelero "El Carabela (Sector L)	Financiación Básica S.A.	La propiedad al realizar obras de reforma se ha excedido en la volumetría permitida por el planeamiento, por lo que compensará al Ayuntamiento con 100.028,99 euros en el plazo de siete días.

CONVENIOS DE ALMONTE 2005

ÁMBITO	PROPIETARIOS	CONTRAPRESTACIÓN
Parcela del Sector P de Matalascañas (*)	Inmobiliaria Vitruvio Margón, S.L.	El Ayuntamiento recogerá en la revisión del PGOU el cambio de calificación de la parcela y el aumento de la edificabilidad. La propiedad abonará 1.429.859,84 euros: - 654.511,44 € (infraestructuras) - 775.348,40 € (plusvalías)
Parcelas 154-2 y 154-3 sector M	Merzuga Hoteles, S.L.	El Ayuntamiento incluirá en la revisión el aumento de edificabilidad de las parcelas, e invertirá en la construcción del parking público. El propietario abonará 60 euros por cada m ² .
Área La Higuera (*)	Convenio con Inmobiliaria Vitruvio Margón, S.L. (propietarios del 83,52%) y Nofan, S.A. Convenio con Sres Arenas Jiménez (propietarios del 16,48%)	El Ayuntamiento recogerá en la revisión del PGOU los parámetros pactados que desvinculan los sistemas generales (SGA2 y SGA7) del sector. La propiedad abonará: - 18.030.363,13 euros: - 9.501.372,10 euros (10 % aprovechamiento) - 8.528.991,03 euros (sistemas generales)
Sector F	Promociones y Ventas de Fincas urbanas, S.A.	El Ayuntamiento formulará una nueva ordenación para el sector, compatibilizando el uso hotelero con el residencial. La propiedad ingresará 119.999,71 euros (10% aprovechamiento).
Polígono Industrial Matalagrana	Vitafresh, S.L.	El Ayuntamiento se compromete a ampliar el sector con los terrenos propiedad de la promotora en el polígono industrial de Matalagrana. La propiedad queda eximida de la entrega de dotaciones, no así del 10% del aprovechamiento (147.648,65 euros)
Campo de fútbol (*)	Propietarios del Campo de Fútbol de Almonte	El Ayuntamiento recogerá en la revisión del PGOU los parámetros previstos en el convenio. Los propietarios entregan el 10% del aprovechamiento y abonan 114.000 euros como contribución a la adquisición de áreas deportivas.
Sector D (parcela 83) y Sector G (parcela 90) (*)	D.Hans Dieter Schwab	El Ayuntamiento recogerá en la revisión del PGOU los nuevos parámetros previstos para las parcelas D-83 y G-90. La propiedad asume las conexiones y costes del aparcamiento subterráneo y entrega la parcela G-90 en concepto de cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico.

(*) Convenios auditados

ANEXO II

GLOSARIO DE TÉRMINOS URBANÍSTICOS

Aprovechamiento objetivo

Es la superficie edificable, medida por m², permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollan sobre un terreno dado, conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidas.

Área de reparto

División que se realiza en suelo urbano y suelo urbanizable a efectos de delimitar, sobre cada uno de ellos, el aprovechamiento urbanístico.

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Órgano colegiado de ámbito provincial, de carácter consultivo y resolutorio, adscrito a la Delegación Provincial de la Consejería con competencia en materia de urbanismo. Entre sus funciones está: resolver la aprobación definitiva de los PGOU, así como sus innovaciones y adaptaciones, en relación con los municipios que no superen los 100.000 habitantes.

Convenios Urbanísticos

Acuerdos suscritos por una Administración con otras Administraciones Públicas y con particulares, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanizadora.

Edificabilidad

Se define la edificabilidad de un polígono como el total de metros cuadrados construibles dentro de su perímetro.

La edificabilidad media se obtiene como cociente entre la edificabilidad total del polígono y la superficie total del mismo.

Instrumentos de planeamiento

La ordenación urbanística se establece, en el marco de la normativa urbanística, por los siguientes instrumentos:

- Planeamiento general
- Planes de Desarrollo
- Catálogos

Modificación Puntual

Son aquellas realizadas al plan vigente, que modifican sectores y/o unidades de ejecución. Este procedimiento, que suele llevarse a cabo para dar cumplimiento a lo estipulado en algún convenio urbanístico, requiere realizar una serie de actuaciones para su aprobación y posterior inclusión del PGOU.

Normas Complementarias de Planeamiento Municipal

Figura que complementa un Plan General cuyo objeto es regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por aquél.

Sus determinaciones guardarán la debida coherencia con las propias del Plan General que complementen, y en ningún caso podrán modificarlas.

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal:

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento se redactarán con alguna de las finalidades siguientes:

Establecer para la totalidad de una provincia o parte de ella la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación aplicable a los municipios que carezcan de Plan General o de Normas Subsidiarias de carácter municipal.

Definir para los municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio.

Patrimonio Municipal de Suelo

Los municipios deben constituir y ejercer la titularidad del PMS, con las siguientes finalidades:

- Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

- Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

- Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Plan General de Ordenación Urbanística

Figura de planeamiento para la ordenación urbanística integral de un Municipio y, en concreto para el establecimiento

del régimen jurídico del suelo perteneciente al término municipal. Por otra parte, corresponde a este instrumento la definición de la estructura general para la ordenación urbanística del territorio.

Proyecto de Compensación

Documento en el que se reflejan las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al ayuntamiento del municipio y el importe de las compensaciones en metálico si fueran procedentes. Aprobado el proyecto por la junta de compensación y por el ayuntamiento del municipio, servirá de título para la adjudicación de los terrenos.

Proyecto de Reparcelación

Conjunto de documentos que contienen las pautas de agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la administración competente, en la parte que corresponda conforme a la legislación urbanística y al planeamiento.

Por tanto, los objetivos de la redacción de este tipo de proyecto son:

-Equidistribución de beneficios y cargas

-Regularización de la configuración de las fincas

-Ubicación de los terrenos que hayan de cederse

Reclasificación de los terrenos

La administración actuante modifica el uso establecido en el plan, normalmente mediante la celebración de convenios con el propietario de los terrenos, pasando a establecer un nuevo uso.

Revisión del PGOU

Transcurrido el periodo establecido en la Ley o por necesidad del municipio, se procede, por parte de la administración actuante, a llevar a cabo los actos necesarios para la elaboración de un nuevo documento del plan, adaptado a las nuevas necesidades y circunstancias del municipio. Los procedimientos son:

- Redacción del avance del documento
- Aprobación inicial
- Aprobación provisional
- Aprobación definitiva y, posterior publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad

Sector

Delimitación de perímetro de planeamiento en suelo urbano y suelo urbanizable. Deberá ajustarse al propio perímetro exterior y a elementos naturales o infraestructuras.

Sistema de Compensación

El PGOU establece, para cada unidad de ejecución, un sistema de actuación por el que se debe desarrollar la actividad de ejecución. En el sistema de compensación, los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso unidad de ejecución, según determine el planeamiento.

Sistemas generales

Elementos de la estructura urbana clasificables como se indica a continuación y cuya característica principal es la localización sobre suelo carente de aprovechamiento urbanístico. Se puede establecer la siguiente distribución:

- Sistema general de comunicaciones, urbanas e interurbanas (redes viarias, ferroviarias, puertos, aeropuertos, terminales de autobuses, intercambiadores de transporte, ...).
- Sistema general de espacios libres.
- Sistema general de equipamientos comunitarios.

Suelo Urbanizable Sectorizado

El PGOU clasifica la totalidad del suelo del término municipal en diferentes categorías. Dentro del suelo urbanizable se distingue, el sectorizado que integra los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios del PGOU.

Urbanizar

Acción de dotar un terreno de redes secundarias o de distribución (primarias) de los servicios de agua, alcantarillado, y energía, además de la apertura de vías, que conforman un tramado que corresponda a manzanas, en donde individual o colectivamente se pueda desarrollar la construcción de edificaciones, y queda pendiente solo las acometidas de conexión a dichos servicios, pero que además estén incorporados al perímetro urbano.

Uso

Destino dado a los terrenos del término municipal, regulado en el PGOU, que pueden ser: residencial, industrial, terciario, etc. El uso asignado determina también, el valor de los terrenos.

VIII. ALEGACIONES

Se entienden ajustadas y razonables las recomendaciones dadas por la Cámara de Cuentas en relación a la auditoría llevada a cabo sobre cumplimiento de la normativa aplicable a la formalización, desarrollo y ejecución de ciertos convenios urbanísticos llevados a cabo en los últimos ejercicios.

No obstante, ha de indicarse:

ALEGACIÓN N° 1 (pág. 17, p. 86)

En relación al punto 86, que la imputación al capítulo VII de la contabilización de dichos aprovechamientos se interpreta por la Intervención como de mayor corrección en cuanto a la correlación de los apuntes contables (estados contables y no de presupuestos).

ALEGACIÓN N° 2 (págs. 17 y 18, p. 87)

En cuanto al punto 87, indicar que se inició procedimiento de contratación para llevar a cabo la adjudicación del contrato para la actualización, revisión y puesta al día del Inventario Municipal a través de una empresa especializada, cuyo pliego de cláusulas administrativas y prescripciones técnicas se aprobó en la Junta de Gobierno Local del 13 de marzo de 2008.

ALEGACIÓN N° 3 (pág. 18, p. 89)

El punto 89, expresa la necesidad de constituir el registro del P.M.S., previsto en el Art. 70 de la LOUA. Indicar en este sentido, que se lleva un registro en la Intervención Municipal, que recoge el PMS., y que coincide con los Estados Contables. Se hace necesario un desarrollo reglamentario que establezca con exactitud la forma de constitución de ese registro, así como de la confección del “Balance de la Cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente PMS” a que hace alusión el Art. 75 de la propia LOUA.