

### FISCALIZACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE MURAL, S.L. Y EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERÍA)

El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía incluyó en el Plan de Actuaciones del año 2005 una fiscalización denominada “*Convenio Urbanístico en la Provincia de Almería*” que, finalmente, se reprogramó para el ejercicio 2006. Este trabajo responde a la atención que esta Institución dedica al control de la actividad urbanística de los ayuntamientos y, en particular, a los convenios suscritos entre éstos y los propietarios de suelo.

Para delimitar el ámbito concreto de la actuación, se solicitó a determinados ayuntamientos de la provincia de Almería información sobre los convenios urbanísticos -suscritos en los últimos años- que hubieran dado lugar a la aprobación o modificación de instrumentos de planeamiento. Para la selección se partió de los municipios con población superior a 20.000 habitantes (que dispusieran de Plan General de Ordenación Urbana) y, entre éstos, aquéllos que hubieran experimentado un mayor crecimiento de población.

Una vez revisada la información recibida, y excluidos los ayuntamientos para los que ya estaba prevista alguna actuación fiscalizadora en ese mismo año, se decidió centrar el presente informe en el convenio formalizado el 2 de julio de 2003 entre el municipio de El Ejido y la entidad mercantil Promociones Murcia y Almería S.L. (en adelante MURAL, S.L.).

La finalidad del informe es concluir sobre el cumplimiento de la normativa aplicable a la formalización, desarrollo y ejecución del convenio urbanístico suscrito.

La normativa aplicable a esta auditoría está constituida por la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local; la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA); el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto; la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y, por último, el Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido.

Las principales conclusiones obtenidas en este trabajo son las siguientes:

1. El ayuntamiento de El Ejido y la entidad mercantil MURAL, S.L. suscriben un convenio urbanístico en virtud del cual la Administración se compromete a tramitar una modificación del planeamiento para recalificar el uso de una parcela situada en la urbanización denominada “Almerimar”. Por su parte, la empresa se obliga a ceder 6.000 m<sup>2</sup> para dotaciones públicas y efectuar una aportación económica de 3.606.072 €.
2. MURAL, S.L. se había constituido tres meses antes (el 24 de marzo de 2003) y, una vez firmado el convenio y obtenido el compromiso de recalificación por parte del Ayuntamiento, compra el 14 de julio de 2003, la parcela a su anterior propietario por 15.025.302,69 € (sin IVA).

3. El ayuntamiento de El Ejido procedió a tramitar la modificación del planeamiento, que tenía su origen en el primitivo Plan de Ordenación Urbana del Centro de Interés Turístico Nacional “El Oasis de la Costa del Sol”, para permitir que unos terrenos cuyo uso era eminentemente comercial (solo se preveían viviendas para guardas y empleados de los edificios comerciales, oficinas, bares, etc...) hayan pasado a tener una calificación preferentemente residencial (se están construyendo 579 viviendas, 554 plazas de aparcamiento, 29 trasteros y 8 locales).
4. La Junta de Andalucía ha impugnado, ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, el acuerdo del Pleno de la corporación que aprobaba la modificación del planeamiento por entender, entre otras cuestiones, que se producía un aumento de la edificabilidad de la parcela y no se respetaba la reserva de suelo para usos dotacionales. En el momento de elaboración de este informe, todavía no se había dictado la sentencia que resuelva el fondo del asunto, pero las obras de construcción del nuevo edificio se están llevando a cabo.

Esta circunstancia conlleva, en todo caso, una incertidumbre para el desarrollo urbanístico de Almería, pues se está ejecutando una actuación urbanística que está pendiente de resolución jurisdiccional, con las consecuencias que se podrían generar para todos los interesados en la misma (ayuntamiento, promotor, constructor, propietarios...). En tal sentido, los tribunales de justicia deberían seguir un criterio de prudencia al ponderar los intereses en juego en este tipo de cuestiones relacionadas con el desarrollo urbanístico de las ciudades, pues, en el caso de prosperar el recurso, puede que la sentencia que se dicte sea de difícil o compleja ejecución.

5. La corporación municipal también ha aprobado un estudio de detalle, de iniciativa particular, para completar y adaptar la ordenación de la parcela, a fin de determinar la cesión de terrenos dotacionales y fijar las correspondientes alineaciones y rasantes. De igual modo, ha declarado el edificio que se está construyendo como “edificio singular”. Con esta declaración se permite exceptuar el cumplimiento estricto de los estándares urbanísticos aplicables a la parcela (se han aumentado dos plantas, se ha permitido la construcción de piscina e instalaciones deportivas, etc.)
6. La Junta de Andalucía ha solicitado a la corporación que inicie el procedimiento de revisión de oficio para declarar nulos de pleno derecho estos acuerdos (arts. 62 y 102 de LRJAP), pues considera que no se respeta la cesión de suelo para usos dotacionales (3000 m<sup>2</sup>), se condiciona el volumen de los 1.500 m<sup>2</sup> cedidos y, además, se incrementa el aprovechamiento urbanístico de la parcela. En todo caso, se debe tener en cuenta que esta solicitud no vincula al ayuntamiento, que es el único competente para iniciar, si lo considera oportuno, tal revisión de oficio. Por otro lado, la Junta de Andalucía también ha impugnado, ante la jurisdicción contencioso-administrativa, el acuerdo del Pleno del ayuntamiento por el que se otorgaba a MURAL, S.L. la licencia de obra. El juzgado de lo contencioso-administrativo nº 2 de Almería, mediante auto de 30 de octubre de 2007, ha inadmitido el recurso planteado.

7. La empresa ha cumplido el compromiso de aportar económicamente 3.606.072 €. No obstante, el ayuntamiento ha imputado de forma indebida estos ingresos al presupuesto del ejercicio 2002 y ha incumplido los principios contables públicos que exigen que la imputación temporal de ingresos, de acuerdo con el principio de devengo, se efectúe en función de la corriente real de bienes o servicios. El reconocimiento de estos derechos de cobro en el presupuesto 2002, pudiera ser nulo de pleno derecho, al haberse efectuado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o, al menos, anulable por incurrir en infracción del ordenamiento jurídico [arts. 62.e) y 63 LRJAP]. Similar circunstancia se puso de manifiesto en el *Informe de enajenación de los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo de los ayuntamientos con población superior a 50.000 habitantes. Ejercicios 1999-2000*, sin que la Corporación haya adoptado las medidas necesarias para evitar tales incumplimientos.
8. A su vez, el resultado presupuestario y el remanente de tesorería del ejercicio 2002 se deberían ajustar en -3.606.072 €. Al tener un remanente negativo, la Corporación debería haber adoptado alguna de las medidas previstas en el entonces vigente artículo 174 de LRHL (reducción de gastos en el siguiente presupuesto por cuantía igual al déficit producido, concertar una operación de crédito -siempre que se den las condiciones establecidas en el artículo 158.5 de la LRHL- o, de no ser posibles estas medidas, aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente con un superávit inicial de cuantía no inferior al repetido déficit).
9. En suma, a través de la aprobación de una modificación del planeamiento, de un estudio de detalle y de la declaración de “edificio singular”, el ayuntamiento ha permitido que una parcela que, desde la aprobación del primigenio planeamiento del Centro de Interés Turístico Nacional “El Oasis de la Costa del Sol” (hace más de 30 años), tenía la calificación de comercial (solo se permitían viviendas para guardas y empleados de los edificios comerciales, oficinas, bares, etc.), haya pasado a tener un uso eminentemente residencial (se están construyendo 579 viviendas, 554 plazas de aparcamiento, 279 trasteros y 8 locales comerciales). Además, se ha conseguido exceptuar el cumplimiento de los estándares urbanísticos (se han elevado dos plantas más, se ha permitido la construcción de piscinas e instalaciones deportivas...). A cambio, la Entidad ha ingresado 3.606.072 € en su tesorería y, en su momento, obtendrá 6.000 m<sup>2</sup> de locales comerciales para destinarlos a dotaciones públicas (centro de asistencia sanitaria, oficinas municipales...).

En todo caso, cuando se haya finalizado la construcción del complejo inmobiliario y, sin perjuicio de lo que decidan, en su momento, los tribunales de justicia, se producirá un acusado aumento de la densidad de población en una zona, Almerimar, que ya de por sí ha experimentado un significativo crecimiento en los últimos años.

**NOTA: Los resúmenes se realizan para facilitar la labor de los medios de comunicación y contienen las principales conclusiones del informe. Sin embargo, para realizar un análisis completo de los trabajos de fiscalización de la Cámara de Cuentas es necesario conocer el texto completo del informe que se encuentra en [www.ccuentas.es](http://www.ccuentas.es).**