



CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

RESUMEN DE INFORME

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

Desde el año 1999, la Cámara de Cuentas de Andalucía presta una especial atención al control de la actividad urbanística de los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma, 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 incluyó una actuación referida a la fiscalización de determinados convenios urbanísticos en la provincia de Huelva. Una vez efectuados los trabajos preliminares necesarios, se decidió centrar el ámbito de actuación en el ayuntamiento de Almonte, pues la extensión de su término municipal (859 km²) le permite un importante crecimiento urbanístico, tradicionalmente ha tenido un destacado desarrollo turístico (Matalascañas) y, sobre todo, durante los ejercicios 2005 y 2006 los convenios han supuesto una importante fuente de recursos para el municipio.

El ayuntamiento de Almonte inició los trámites para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana el 24 de mayo de 2001, y la aprobación definitiva del nuevo plan se efectuó, por la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, el 7 de febrero de 2008.

Convenios urbanísticos

La Cámara de Cuentas 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.

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.



CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

RESUMEN DE INFORME

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.

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 Plan General de Ordenación Urbana, el 24 de mayo de 2001, hasta la publicación definitiva del Texto unitario de la revisión, han transcurrido casi siete años.

Con carácter general, se han respetado los trámites legales previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante 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 municipio en metálico, tal y como exige el artículo 54.2.b) de la LOUA.
- 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.
- 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 (en adelante PMS) 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.

Repercusiones económicas de los convenios

Durante los ejercicios económicos 2005 y 2006, como consecuencia de los convenios urbanísticos suscritos, el ayuntamiento ha ingresado 21.124.021,23€, de los que estaban pendientes de cobrar, al 3 de diciembre de 2007, 15.787.715,70€ (la mayor parte corresponde a los convenios de “La Higuera”).

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... Sin embargo, 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 (art. 33).

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.

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 Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y art. 21 de su reglamento). 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.

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, sólo 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.

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.