

de mayo de 2003, por la que se regula y convoca la concesión de subvenciones a Entidades Locales para la construcción y mejora de Centros Sanitarios de la Red de Atención Primaria del Servicio Andaluz de Salud, y en virtud de lo dispuesto en el art. 13.1 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común,

RESUELVO

Primero. Delegar en el Delegado Provincial de la Consejería de Salud de Almería la competencia para la concesión de una subvención, mediante Convenio de Colaboración en su caso, al Ayuntamiento de Fiñana (Almería), para la construcción de un Consultorio Local, por un importe de ciento veinte mil euros (120.000 €), en orden a mejorar las prestaciones sanitarias de la población residente en su término municipal.

Segundo. La presente Resolución entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 26 de mayo de 2004.- El Director Gerente, Juan Carlos Castro Alvarez.

CONSEJERIA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL

RESOLUCION de 31 de mayo de 2004, de la Dirección General de Servicios Sociales e Inclusión, mediante la que se hace pública la concesión de una subvención de carácter excepcional a la entidad que se indica.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 109 de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, esta Dirección General de Servicios Sociales e Inclusión ha resuelto dar publicidad a la subvención de carácter excepcional, articulada mediante Convenio de Colaboración con la entidad beneficiaria, que se relaciona a continuación, para la promoción de la participación en iniciativas comunitarias de acción social de organizaciones sin ánimo de lucro, Administraciones Públicas y otras entidades de carácter social.

Expediente núm.: 2004/125577.

Beneficiario: Fundación Esculapio.

Importe: 192.970,00 euros.

Programa subvencionado: Programa «La Unión Europea: Gestión de Proyectos y Fondos Comunitarios».

Sevilla, 31 de mayo de 2004.- El Director General, José Mora Galiana.

CAMARA DE CUENTAS DE ANDALUCIA

RESOLUCION de 14 de junio de 2004, por la que se ordena la publicación del Informe de Fiscalización de la Enajenación de los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo de los Ayuntamientos con población superior a 50.000 habitantes correspondiente a los ejercicios 1999/2000.

En virtud de las facultades que me vienen atribuidas por el artículo 21 de la Ley 1/1998, 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 27 de enero de 2004,

RESUELVO

De conformidad con el art. 12 de la citada Ley 1/1988, ordenar la publicación del Informe de Fiscalización de la Enajenación de los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo de los Ayuntamientos con población superior a 50.000 habitantes, correspondiente a los ejercicios 1999/2000.

Sevilla, 14 de junio de 2004.- El Consejero Mayor, Rafael Navas Vázquez.

FISCALIZACION DE LA ENAJENACION DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO DE LOS AYUNTAMIENTOS CON POBLACION SUPERIOR A 50.000 HABITANTES 1999/2000

El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, en su sesión celebrada el día 27 de enero de 2004, con asistencia de todos sus miembros, ha acordado aprobar por unanimidad el Informe de Fiscalización de la Enajenación de los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo de los Ayuntamientos con población superior a 50.000 habitantes, correspondiente a los ejercicios 1999/2000.

INDICE

I. INTRODUCCION

II. OBJETIVOS, ALCANCE Y METODOLOGIA

II.1. Objetivos y alcance

II.2. Metodología

III. NORMATIVA APLICABLE

IV. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

IV.1. Enajenación de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo

IV.2. Contabilización de los ingresos

IV.3. Destino de los ingresos obtenidos por la enajenación del Patrimonio Municipal del Suelo

IV.4. El Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo

V. LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

VII. EXPEDIENTES FISCALIZADOS

VIII. ANEXO

VIII.1. Almería

VIII.2. El Ejido

VIII.3. Jerez de la Frontera

VIII.4. La Línea de la Concepción

VIII.5. San Fernando

VIII.6. Sanlúcar de Barrameda

VIII.7. Córdoba

VIII.8. Granada

VIII.9. Motril

VIII.10. Jaén

VIII.11. Linares

VIII.12. Málaga

VIII.13. Marbella

VIII.14. Vélez-Málaga

VIII.15. Sevilla

VIII.16. Dos Hermanas

IX. ALEGACIONES

- IX.1. San Fernando
- IX.2. La Línea de la Concepción
- IX.3. Jerez de la Frontera

ABREVIATURAS

CE	Constitución Española
ICAL	Instrucción de Contabilidad para la Administración Local
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido

LBELA	Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía
LIVA	Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido
LRHL	Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales
LS92	Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio
M€	Miles de euros
M ²	Metros cuadrados
VPO	Viviendas de Protección Oficial

I. INTRODUCCIÓN

1. El artículo 47 de la Constitución establece que “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

Se contiene, pues, un mandato para que los poderes públicos utilicen el suelo de acuerdo con el interés general a fin de impedir la especulación y, a su vez, hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. La legislación urbanística, tradicionalmente, ha establecido una serie de instrumentos de intervención en el mercado inmobiliario, entre los que se encuentran el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad, precisamente, de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

Por otro lado, el precepto constitucional mantiene que la comunidad deberá participar en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos. Esta participación se produce en los términos fijados en la legislación urbanística, que impone a los propietarios del suelo determinados deberes, entre los que se encuentra el de ceder obligatoria y gratuitamente el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

2. El suelo así obtenido por las Entidades municipales con el desarrollo urbanístico del planeamiento, al ser consecuencia de la participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística, se integra, junto a otros bienes y recursos, en el Patrimonio Municipal del Suelo y queda sometido a las finalidades señaladas anteriormente.

3. De esta forma, los Ayuntamientos obtienen terrenos que se incorporan a su Patrimonio del Suelo y deberán ser destinados a la construc-

ción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, pues, como estableció el Preámbulo de la Ley del Suelo de 1990, “... no sería justo ni coherente con el artículo 47 de la CE, que las Entidades locales utilizasen estos terrenos con miras puramente lucrativas, contribuyendo a incrementar las tensiones especulativas en vez de atenuarlas”. Por ello, podrán ser cedidos a título gratuito o por precio inferior a su valor urbanístico a otras entidades públicas o entidades de carácter benéfico y social, para destinarlos a viviendas de protección pública o usos de interés social, y cuando los bienes del Patrimonio no puedan satisfacer estas necesidades, se podrán enajenar por su valor urbanístico.

4. En todo caso, en ambos supuestos los ingresos obtenidos por la Corporación se deberán incluir de nuevo en el Patrimonio Municipal del Suelo, y sólo se podrán destinar al mantenimiento o conservación del mismo o a la adquisición de nuevo suelo que sea compatible con los fines anteriores (viviendas de protección pública u otros usos de interés social).

5. El Patrimonio Municipal del Suelo se convierte, así, en uno de los instrumentos que tienen las Administraciones locales para que los beneficios obtenidos de la gestión urbanística del suelo, se destinen a satisfacer y asegurar los mandatos contenidos en la Constitución. La gestión de este Patrimonio debe estar presidida por la consecución del interés público, con la intención, entre otras, de abaratar el suelo y, consecuentemente, el coste final de la vivienda.

6. En suma, se pretende que las Administraciones establezcan una política pública de suelo que impida la especulación, permita incidir en el mercado de suelo, facilite el acceso a los terrenos y, en definitiva, asegure el derecho que tienen todos los españoles de disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Objetivo que no se consigue si con carácter general estos terrenos se gestionan con fines fundamentalmente lucrativos.

II. OBJETIVOS, ALCANCE Y METODOLOGÍA

II.1. OBJETIVOS Y ALCANCE

7. El presente Informe tiene por objeto analizar el procedimiento de enajenación de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, el reflejo contable de los ingresos obtenidos y el destino atribuido a los mismos durante los ejercicios económicos de 1999 y 2000.

8. Se ha centrado en los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con población de derecho superior a 50.000 habitantes.

9. Los procedimientos de auditoría aplicados para la consecución de este objetivo, se han dirigido a comprobar los siguientes aspectos:

- Si el Patrimonio Municipal del Suelo se constituye como patrimonio separado e independiente de los restantes bienes municipales.

- Los procedimientos utilizados para proceder a su enajenación.

- Si los ingresos percibidos se destinan a los fines establecidos en la normativa aplicable (ampliación y conservación del Patrimonio Municipal del Suelo).

- La existencia de una adecuada correlación entre los ingresos obtenidos por la venta de estos activos y los gastos financiados con aquéllos.

- La actualización periódica del inventario y la aprobación por el Pleno de las rectificaciones anuales.

10. No se han incluido dentro del alcance de la auditoría las transmisiones de terrenos gratuitas ni las cesiones a empresas públicas dependientes de las Corporaciones respectivas.

II. 2. METODOLOGÍA

11. Ha sido necesario circularizar a los veintidós Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Andalucía que, en los ejercicios fiscalizados,

tenían una población de derecho superior a 50.000 habitantes, a fin de conocer los aspectos más significativos de su Patrimonio del Suelo. La gestión del mismo requiere una adecuada colaboración entre los responsables del inventario de la Corporación y de la intervención, y como en algunas Entidades se ha puesto de manifiesto una falta de coordinación entre los departamentos citados, ha sido preciso solicitar un certificado que especificase: los terrenos pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo enajenados durante los ejercicios fiscalizados, los ingresos obtenidos por tales enajenaciones y el destino otorgado a los mismos.

12. Según los certificados expedidos por los Secretarios de las Corporaciones, los Ayuntamientos de Cádiz, Algeciras, Chiclana de la Frontera, El Puerto de Santa María y Alcalá de Guadaira no enajenaron bienes de su Patrimonio Municipal del Suelo durante los ejercicios fiscalizados, por lo que no se han recogido en el ámbito subjetivo del Informe. Tampoco se ha incluido al Ayuntamiento de Huelva, ya que en el Informe de Fiscalización sobre el cumplimiento de legalidad del Plan Parcial nº 4 "Vista Alegre-Universidad", aprobado por el Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía el 30 de septiembre de 2002, se analiza la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo de ese Municipio.

13. A partir de esta información, se han auditado los dieciséis Ayuntamientos que, de conformidad con lo certificado, habían vendido activos de su Patrimonio (Almería, El Ejido, Jerez de la Frontera, La Línea de la Concepción, San Fernando, Sanlúcar de Barrameda, Córdoba, Granada, Motril, Jaén, Linares, Málaga, Marbella, Vélez-Málaga, Sevilla y Dos Hermanas). En la sede de cada uno se han efectuado las pruebas de auditoría necesarias para mantener las conclusiones contenidas en el Informe, de conformidad con los Principios y Normas de Auditoría aplicables al Sector Público.

14. Los trabajos de campo comenzaron el 13 de junio de 2002 y han finalizado el 21 de marzo de 2003.

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

III. NORMATIVA APLICABLE

16. La legislación urbanística aplicable a este Informe está constituida, principalmente, por la Ley del Estado 1/1992, de 26 de junio, del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

17. Si bien, se debe tener en cuenta cómo la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, declaró inconstitucionales y nulos gran parte de sus preceptos, porque la competencia en materia de urbanismo corresponde a las Comunidades Autónoma y el Estado no puede legislar con carácter supletorio si carece de título competencial. Ante esta situación, el Parlamento de Andalucía aprobó la 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. De esta forma, la Comunidad Autónoma asume como Derecho propio y con carácter transitorio gran parte de los artículos de la Ley del Suelo de 1992 que habían sido declarados inconstitucionales.

18. Por consiguiente, la legislación urbanística aplicable a la presente auditoría está constituida por los preceptos de la Ley del Suelo de 1992 que no fueron declarados inconstitucionales y que, además, tienen carácter de legislación básica del Estado (arts. 276 y 280.1 LS92), así como por los restantes artículos de esa Ley considerados como Derecho propio de Andalucía (arts. 277, 278, 279, 280.2, 281, 282, 283, 284, 285 y 286 LS92).

19. Igualmente es de aplicación al presente Informe la Ley del Estado 6/1998, de 13 de abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no es aplicable a esta auditoría.

IV. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

20. El Patrimonio Municipal del Suelo es uno de los instrumentos de intervención en el mercado inmobiliario que tienen los Ayuntamientos para regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento (art. 276.1 LS92).

21. Las Entidades municipales que dispongan de planeamiento general deben constituir su respectivo Patrimonio del Suelo. Este instrumento de intervención se constituye *ope legis* sin necesidad de un acto formal en tal sentido, de manera que el régimen jurídico específico de los bienes de este Patrimonio será aplicable por imperativo de la Ley. En el mismo sentido, la incorporación de los bienes al mismo se produce *ex lege*, sin que haga falta una resolución expresa por parte de la Corporación (arts. 276 y 277.1 LS92).

22. Integran el Patrimonio los bienes patrimoniales que resulten clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable; los obtenidos como consecuencia de las cesiones, ya sea en terrenos o en su equivalente en metálico; los obtenidos por expropiaciones urbanísticas y los adquiridos al ejercitar los derechos de tanteo y retracto (art. 277.1 LS92).

IV.1. ENAJENACIÓN DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

23. El procedimiento para enajenar los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo se encuentra establecido en la legislación urbanística, anteriormente reseñada, y en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

24. En principio, y dadas las finalidades específicas a que está adscrito este Patrimonio, los bienes integrantes del mismo pueden ser cedidos a título gratuito o por precio inferior a su valor urbanístico a otras entidades públicas o entidades de carácter benéfico y social, para destinarlos a viviendas de protección pública.

También podrán ser cedidos gratuitamente o por precio inferior al valor urbanístico a entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro, para dedicarlos a usos de interés social que redunden en beneficio de los respectivos municipios.

25. Cuando los terrenos del Patrimonio del Suelo no puedan satisfacer estas necesidades, la Entidad local podrá transmitirlos por precio no inferior al valor urbanístico. En principio, la forma de adjudicación debería ser el concurso, pues a la hora de enajenar se deben tener en cuenta los fines del Patrimonio (incidir en el mercado del suelo, obtener reservas de suelo y facilitar la ejecución del planeamiento) y no solamente los aspectos puramente lucrativos. En todo caso, la legislación aplicable también permite acudir a la subasta y al procedimiento negociado en los casos expresamente previstos.

26. Los supuestos que se pueden dar son los siguientes:

a) Cuando la calificación de los terrenos sea adecuada a los fines del Patrimonio (viviendas de protección pública u otros usos de interés social) se enajenarán por concurso. Los pliegos de cláusulas que rijan la adjudicación deberán contener las garantías necesarias para asegurar la satisfacción de los intereses generales que debe presidir la actuación de la Corporación local (art. 284.1 LS92 y 20.2 LBELA).

b) Si la calificación urbanística es incompatible con los fines señalados anteriormente o no está aprobada la ordenación detallada de los terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo, se podrá optar por el concurso o la subasta (art. 280.2 LS92 y 20.1 LBELA).

c) Por último, se podrá utilizar el procedimiento negociado cuando las enajenaciones no llegaran a adjudicarse por falta de licitadores, porque las proposiciones presentadas no se hayan declarado admisibles o, habiendo sido adjudicadas, el adjudicatario no cumpla los requisitos necesarios, siempre que no se modifiquen las condiciones originales, salvo el precio, que podrá disminuirse hasta un 10% del de licitación, y no haya transcurrido un año (art. 284.2. LS92 y 21 LBELA).

27. En todos los casos, la enajenación de los bienes y derechos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, precisará autorización de la Administración de la Junta de Andalucía cuando el valor exceda del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto de la Entidad local. Si no se supera ese límite será suficiente la simple comunicación a la Consejería competente (art. 17 de la LBELA).

IV.2. CONTABILIZACIÓN DE LOS INGRESOS

28. Los recursos obtenidos por la enajenación de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo son ingresos de Derecho privado (artículo 3 de la LRHL) y, de conformidad con los Principios Contables Públicos, se deben registrar en el momento en que se efectúe la venta, dándose de baja en el inventario.

29. El reconocimiento del derecho de cobro se debe realizar, como regla general, al formalizar la escritura pública, que es cuando se produce la transmisión del bien. A partir de ese momento, y una vez inscrito en el Registro de la Propiedad, se procederá a dar de baja este elemento patrimonial en el inventario y en la cuenta correspondiente del inmovilizado no financiero.

30. Si los pliegos de condiciones que rigen la enajenación prevén que, una vez adjudicado el contrato, parte del pago se efectúe antes de la firma de la escritura pública, se deberá proceder al reconocimiento del derecho de la parte del precio entregada y con posterioridad, una vez formalizada la escritura pública e inscrito el bien en el Registro de la Propiedad, se reconocerá el derecho de cobro por el importe restante y se procederá a la baja en el inventario y en el inmovilizado.

31. Como el valor de enajenación del bien puede ser diferente al valor urbanístico y al valor de adquisición o histórico, que es por el que debe figurar en la cuenta del inmovilizado, se puede producir un resultado extraordinario derivado de la enajenación de estos activos patrimoniales.

IV.3. DESTINO DE LOS INGRESOS OBTENIDOS POR LA ENAJENACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

32. La legislación urbanística aplicable diferencia entre el destino que se debe dar a los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo y el que corresponde a los ingresos obtenidos de su gestión. Los primeros se destinan a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social (art. 280.1 LS92).

33. Por su parte, los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos se afectan a la conservación y ampliación del mismo (art. 276.2 LS92). Es decir, a adquirir más suelo para poder destinarlo a viviendas de protección pública o actuaciones de interés social, a urbanizar los propios terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo, a mantenerlo (incluyendo gastos registrales, notariales, etc.).

34. En tal sentido la jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 2 de noviembre de 1995 y de 2 de noviembre de 2001) mantiene: “La Ley ha querido y quiere que el producto de las enajenaciones de terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo se destine no a cualquier fin, por loable y razonable que sea, sino al específico de la conservación y ampliación del propio Patrimonio Municipal del Suelo.

Esta es la caracterización que el legislador ha dado a los Patrimonios Municipales del Suelo, y se comprenderá que, ante tanta claridad, sólo una expresa previsión legislativa en contrario puede hacer que los mismos, abandonado su origen su caracterización y su finalidad pasen a convertirse en fuente de financiación de otras y muy distintas necesidades presupuestarias municipales”.

35. Se produce, por tanto, una subrogación real de las cantidades percibidas por la venta de sus bienes, de forma que los ingresos así obtenidos se deberán destinar por imperativo de la ley a la conservación y ampliación del mismo (art. 276.2 LS92). Se trata, pues, de ingresos afectos a estas concretas finalidades, constituyendo una excepción al principio general de no afectación de ingresos.

36. Consecuentemente, debe existir una adecuada correlación entre los ingresos derivados de las enajenaciones y los gastos que, de conformidad con la normativa aplicable, pueden efectuar las Entidades locales (conservación y ampliación del mismo). Un procedimiento adecuado para efectuar este seguimiento lo constituyen los programas de gasto con financiación afectada (regla 376 y ss. ICAL). En todo caso, sea cual sea el procedimiento establecido para poder seguir la pista de estos ingresos, al final del ejercicio se deberán calcular las posibles desviaciones de financiación, que incidirán, en su caso, en el resultado presupuestario y en el remanente de tesorería.

IV.4. EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

37. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los demás bienes municipales y quedan afectos a los fines concretos ya señalados (construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social).

38. Las Corporaciones municipales deben establecer un inventario propio del Patrimonio Municipal del Suelo que, de conformidad con la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, se integra en el inventario consolidado de la Institución.

39. El inventario deberá estar actualizado de manera que todo acto que tenga repercusión sobre la situación física y jurídica de los bienes se anotará en el mismo. Anualmente el Pleno de la Corporación deberá aprobar la rectificación del inventario que reflejará las altas y bajas efectuadas en el ejercicio, una vez formalizadas las escrituras públicas correspondientes e inscritos los bienes en el Registro de la Propiedad.

V. LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

40. Durante la realización de los trabajos de campo, el Parlamento de Andalucía ha aprobado la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Aunque esta Ley no es aplicable a la presente auditoría, sí se ha tenido en cuenta al efectuar las reco-

mendaciones del Informe, pues actualmente vincula a todas las Entidades locales de la Comunidad Autónoma.

41. En principio, la Ley prevé que en los municipios que por su relevancia territorial lo requieran o así lo establezcan los Planes de Ordenación del Territorio se reservará, para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el 30% del aprovechamiento objetivo de las áreas o sectores residenciales [art. 10.1.B)].

42. A su vez, tras su entrada en vigor, todos los municipios de la Comunidad Autónoma sin excepción deben constituir, mantener y gestionar su Patrimonio Municipal del Suelo. La Ley, por un lado, 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.

43. Por otro, 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 del suelo, se destinarán a:

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 del 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".

44. En suma, se amplían los posibles destinos de los ingresos obtenidos por la venta de los bienes 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.

45. Por último, la nueva Ley andaluza establece la obligación de llevar un Registro del Patrimonio Municipal del 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).

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

46. Los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con población de derecho superior a 50.000 habitantes, durante los ejercicios económicos de 1999 y 2000 han enajenado bienes de su Patrimonio Municipal del Suelo por una cuantía total de 144.484.812,20 €.

			€)
ENTES	EXPEDIENTES ANALIZADOS	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN	
Málaga	12	43.786.619,87	
Sevilla	48	25.118.580,10	
Marbella	21	18.634.322,71	
Granada	13	13.858.523,11	
Almería	3	8.693.233,36	
El Ejido	6	6.156.893,44	
Dos Hermanas	3	5.340.112,70	
Jaén	18	4.057.783,26	
Vélez-Málaga	15	3.401.653,55	
Linares	4	3.015.518,69	
Jerez de la Frontera	15	2.674.701,31	
Sanlúcar de Barrameda	2	2.552.366,19	
San Fernando	5	2.401.719,93	
Córdoba	5	2.033.182,82	
Motril	3	1.608.308,38	
La Línea Concepción	2	1.151.292,78	
TOTALES	175	144.484.812,20	

Cuadro nº 1

47. Se han fiscalizado los 175 expedientes de enajenación de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, correspondientes a los dieciséis municipios que han vendido terrenos del mismo en los ejercicios citados.

Los Ayuntamientos de Cádiz, Algeciras, Chiclana de la Frontera, El Puerto de Santa María y Alcalá de Guadaira, según los certificados expedidos por los Secretarios de la Corporación, no enajenaron bienes de su Patrimonio del Suelo durante 1999 y 2000 (§ 12).

48. Los Ayuntamientos no tienen constituido formalmente su Patrimonio Municipal del Suelo, excepto el de Granada y la Gerencia de Urbanismo de Sevilla (§ VIII.8.1 y VIII.15).

Aunque no es necesario un acto expreso en tal sentido, se recomienda a las demás Corporaciones locales que procedan a su constitución formal, máxime cuando tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía todos los Municipios deben tener Patrimonio Municipal del Suelo.

A su vez, la identificación y adecuado Registro de tales bienes permitirá diferenciarlos con facilidad de los demás bienes patrimoniales que no tienen el mismo régimen jurídico (STC 166/1998, de 15 de julio).

49. Con carácter general, las Entidades y Organismos fiscalizadas cumplen con los principios de publicidad y concurrencia al enajenar los bienes de su Patrimonio del Suelo.

De los 175 expedientes auditados, 73 se han tramitado por subasta, 32 por concurso y 70 por procedimiento negociado, si bien, de estos últimos, 63 lo fueron previamente por subasta o concurso, y al quedar desiertos se adjudicaron directamente.

50. La subasta se puede utilizar cuando la calificación de los terrenos sea incompatible con los fines del Patrimonio del Suelo o no esté aprobada la ordenación detallada de aquéllos (art. 280.2 LS92). No obstante, se debe tener en cuenta que con la subasta se adjudica el bien 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.

Se consigue así un efecto contrario al pretendido con la institución del Patrimonio Municipal del Suelo, y a los fines marcados en la Constitución de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación (art. 47 CE).

Se recomienda a las Entidades locales que, con carácter general, utilicen el concurso como forma de adjudicación de los bienes residenciales de dicho Patrimonio, de forma que el precio no sea el único elemento a tener en cuenta en las enajenaciones y se puedan considerar otros criterios, como por ejemplo: cumplimiento de los plazos de ejecución, mejoras en las obras de urbanización, compromisos de no transmitir a terceros los terrenos enajenados, bajas en los precios de las viviendas, etc.

En tal sentido, los pliegos de cláusulas administrativas particulares que rigen la adjudicación deben incluir criterios que permitan asegurar el cumplimiento de las finalidades del Patrimonio Municipal del Suelo, deben recoger previamente la baremación que posibilite la adjudicación y, si es posible, garantizar o asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en la normativa urbanística.

51. Sólo el Ayuntamiento de Motril y la Gerencia de Urbanismo de Sevilla cumplen con el artículo 276.2 de la Ley del Suelo de 1992, que exige destinar los ingresos obtenidos por las enajenaciones de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo a la conservación y ampliación del mismo (§ VIII.9.12 y VIII.15.11).

Como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo (SSTS 2-11-1995 y 2-11-2001) “la Ley ha querido y quiere que el producto de las enajenaciones de terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo (§ 34), se destine no a cualquier fin, por loable y razonable que sea, sino al específico de la conservación y ampliación del propio Patrimonio del Suelo”.

52. Las demás Corporaciones locales auditadas infringen la legislación del suelo y enajenan los bienes del Patrimonio del Suelo con la finalidad de conseguir financiación para hacer frente a las inversiones generales del municipio.

En estos casos, además, las Entidades locales intentan obtener el mayor rendimiento económico en la venta, contribuyendo a incrementar las tensiones especulativas en el mercado inmobiliario, que es justo lo contrario a lo que se pretende con la institución del Patrimonio Público del Suelo y con los mandatos de la Constitución, pues, no en vano, el precio del suelo repercute directamente en el de las viviendas.

Los Ayuntamientos no pueden financiar inversiones generales del municipio con los ingresos obtenidos por la enajenación del Patrimonio Municipal del Suelo, sino que los deben destinar a los fines previstos en la legislación urbanística (de conformidad con la interpretación del Tribunal Supremo, a conservar y ampliar el propio Patrimonio) y, tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, al destino establecido en su artículo 75.2(adquisición de suelo destina-

do a viviendas de protección pública; conservación, ampliación, urbanización y gestión del propio Patrimonio del Suelo; promoción de viviendas de protección pública y ejecución de actuaciones de rehabilitación de edificaciones o de zonas degradadas).

53. La Gerencia de Urbanismo de Sevilla aunque, en principio, respeta lo dispuesto en el artículo 276.2 de la Ley del Suelo de 1992, no ha contraído durante los ejercicios fiscalizados ninguna obligación con cargo a los ingresos obtenidos, de forma que, a 31 de diciembre de 2000, existían 67.094.756,83 € de remanentes de créditos incorporados pendientes de destino.

Ante esta situación, es necesario recordar que los fines del Patrimonio Municipal del Suelo son regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento (art. 276.1 LS92), y difícilmente se podrán conseguir, si los recursos obtenidos de su gestión se mantienen ociosos y no se destinan a las finalidades reseñadas (§ VIII.15.12 y 13).

La Gerencia de Urbanismo de Sevilla debe establecer políticas de suelo que permitan garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE) y, tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, debe destinar los ingresos y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo a los fines establecidos en su artículo 75.2.

54. Los Ayuntamientos de El Ejido, San Fernando y Marbella, durante los ejercicios fiscalizados, han efectuado obras de infraestructuras generales del municipio entregando a cambio terrenos del Patrimonio del Suelo (§ VIII.2.9; VIII.5.12, 13 y 15; VIII.13.8 y 9).

Esta forma de actuación no permite tener un adecuado control sobre el coste real de las obras ejecutadas, ni sobre las repercusiones fiscales de las enajenaciones de activos e inversiones efectuadas.

55. La Corporación de Marbella ha financiado gastos corrientes con los ingresos derivados del Patrimonio del Suelo, incumpliendo, además del artículo 276.2 de la Ley del Suelo de 1992, los artículos 5 de la Ley Reguladora de las

Haciendas Locales y el 16. d) de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía que impiden destinar el importe de las enajenaciones de bienes patrimoniales a financiar gastos corrientes (§ VIII.13.29).

56. Los ingresos obtenidos por la enajenación de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo están afectados al destino específico establecido en la legislación del suelo: conservar y ampliar el propio patrimonio, durante la vigencia de la Ley del Suelo de 1992, y tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, adquirir suelo destinado a viviendas de protección pública; conservar, ampliar, urbanizar y gestionar el propio Patrimonio del Suelo; promover viviendas de protección pública y ejecutar actuaciones de rehabilitación de edificaciones o de zonas degradadas (art. 276.2 LS92 y art. 75.2 de la LOUA) (§ 33 y 43).

Se deben establecer los procedimientos contables necesarios, entre los que se encuentran los proyectos de gasto con financiación afectada, para poder efectuar un adecuado seguimiento de la correlación que, en todo momento, debe existir entre los ingresos derivados del Patrimonio Municipal del Suelo y los gastos que, de conformidad con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (art. 75.2), se pueden financiar.

A su vez, se deben calcular las desviaciones de financiación derivadas de su consideración de ingresos afectados, que incidirán, en su caso, en el resultado presupuestario y en el remanente de tesorería.

57. Los Ayuntamientos de San Fernando y Granada y las Gerencias de Urbanismo de Sanlúcar de Barrameda y Málaga, utilizan cuentas no presupuestarias para registrar los ingresos procedentes de la venta de suelo.

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, puede distorsionar el remanente de tesorería de la Entidad, pues al tratarse de ingresos afectados deberían incluirse en el remanente afectado (§ VIII.5.5 y 6; VIII.8.4 y 5; VIII.6.6 y VIII.12.8).

Las citadas Entidades no deben utilizar cuentas extra-presupuestarias para registrar los ingresos derivados de las ventas del Patrimonio Municipal del Suelo.

58. La Gerencia de Urbanismo de Córdoba y el Ayuntamiento de Vélez-Málaga no han repercutido el Impuesto sobre el Valor Añadido a las ventas de bienes del Patrimonio efectuadas.

Se debe tener en cuenta que el Patrimonio Municipal del Suelo constituye, a efectos del IVA, un patrimonio empresarial, y las enajenaciones efectuadas se consideran actividad empresarial. Así, se debería haber repercutido, en su momento, el importe sobre el comprador, ya que transcurrido un año desde la transmisión la Entidad local pierde ese derecho, y el adquirente del bien no tendrá obligación de soportarlo (art. 88.4 LIVA) (§ VIII.7.6 y 7; VIII.14.10 y 11).

59. En los Ayuntamientos de Almería, La Línea de la Concepción y Granada y en la Gerencia de Urbanismo de Córdoba se produce una falta de coordinación entre los responsables de los departamentos de urbanismo, de inventario y de la contabilidad municipal, que produce, entre otras consecuencias, una inadecuada contabilización de los activos del Patrimonio del Suelo (§ VIII. 1.14; VIII.4.12; VIII.8.13 y VIII.7.10).

Es necesario instaurar los procedimientos internos oportunos que garanticen una adecuada colaboración entre los responsables de urbanismo, inventario y contabilidad, de forma que todo acto u operación con trascendencia patrimonial se anote en los estados contables.

Los acuerdos de adquisición, enajenación o cesión de bienes del Patrimonio del Suelo deben registrarse en los estados contables para que éstos reflejen la situación patrimonial de la Entidad y sus variaciones (art. 186 LRHL).

60. Los Ayuntamientos de Almería, La Línea de la Concepción, Sanlúcar de Barrameda, Marbella, Vélez-Málaga y Dos Hermanas, llevan bastantes ejercicios sin aprobar las rectificaciones anuales de su inventario. En concreto, La Línea de la Concepción y Dos Hermanas desde 1992 y Almería, Sanlúcar de Barrameda y Vélez-

Málaga desde 1999. Se incumplen los artículos 58, 59 y 60 de la Ley de Bienes de las Entidades locales de Andalucía que obligan a la Corporación a tener un inventario consolidado de todos sus bienes y derechos, integrado, entre otros, por el del Patrimonio Municipal del Suelo; a actualizarlo de forma que todo acto que tenga incidencia sobre la situación física o jurídica de los mismos quede anotado y, por último, a que el Pleno apruebe anualmente la rectificación del inventario con todas las incidencias habidas (§ VIII.4.10; VIII.16.7; VIII.1.10; VIII. 6.11 y VIII.14.15).

Estas Corporaciones deben adoptar medidas urgentes para actualizar sus inventarios y utilizar, en su caso, aplicaciones informáticas que permitan el correcto seguimiento del mismo.

61. Todos los estatutos de las Gerencias de Urbanismo fiscalizadas atribuyen a éstas la titularidad fiduciaria del Patrimonio Municipal del Suelo, correspondiendo al Ayuntamiento respectivo la titularidad dominical. No obstante, durante los ejercicios auditados, solamente las

Gerencias de Córdoba y Málaga tienen contabilizado este activo patrimonial como patrimonio en adscripción, si bien la de Sanlúcar de Barrameda regularizó su situación en 2001, procediendo de igual forma (§ VIII.7.17; VIII.12.18; VIII.6.12 y 13).

Las Gerencias de Urbanismo de Jerez de la Frontera, San Fernando, Jaén, Sevilla y Vélez-Málaga deben incorporar el Patrimonio del Suelo al balance de situación como patrimonio en adscripción (cuenta 101) y en el de los Ayuntamientos debe figurar como patrimonio adscrito (cuenta 107).

62. Con carácter general, los Ayuntamientos auditados no tienen establecidas políticas de suelo que hagan viable el mandato contenido en el artículo 47 de nuestra Constitución.

Las Corporaciones municipales deben establecer políticas de suelo que, en colaboración con la Administración estatal y autonómica, permitan cumplir el mandato de nuestra Norma Fundamental, encaminadas a impedir la especulación, incidir en el mercado de suelo y conseguir, en definitiva, el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

VII. EXPEDIENTES FISCALIZADOS

EJERCICIO 1999

ENTIDADES	EXPEDIENTES ANALIZADOS	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
ALMERÍA	3	8.693.233,36
EL EJIDO	4	995.635,19
JEREZ DE LA FRONTERA	9	1.668.304,33
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	-	-
SAN FERNANDO	5	2.401.719,93
SANLUCAR DE BARRAMEDA	-	-
CÓRDOBA	4	1.571.476,61
GRANADA	12	2.728.079,44
MOTRIL	3	1.608.308,38
JAÉN	-	-
LINARES	2	2.658.770,48
MÁLAGA	2	20.783.531,74
MARBELLA	9	7.512.290,33
VÉLEZ-MÁLAGA	6	1.532.979,40
SEVILLA	22	13.488.684,66
DOS HERMANAS	-	-
TOTALES	81	65.643.013,85

Cuadro nº 2

EJERCICIO 2000

			(€)
ENTIDADES	EXPEDIENTES ANALIZADOS	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN	
ALMERÍA	-	-	
EL EJIDO	2	5.161.258,25	
JEREZ DE LA FRONTERA	6	1.006.396,98	
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	2	1.151.292,78	
SAN FERNANDO	-	-	
SANLUCAR DE BARRAMEDA	2	2.552.366,19	
CÓRDOBA	1	461.706,21	
GRANADA	1	11.130.443,67	
MOTRIL	-	-	
JAÉN	18	4.057.783,26	
LINARES	2	356.748,21	
MÁLAGA	10	23.003.088,13	
MARBELLA	12	11.122.032,38	
VÉLEZ-MÁLAGA	9	1.868.674,15	
SEVILLA	26	11.629.895,44	
DOS HERMANAS	3	5.340.112,70	
TOTALES	94	78.841.798,35	

Cuadro nº 3

VIII. ANEXO

Se recogen las principales conclusiones de los trabajos de campo efectuados en cada uno de los Ayuntamientos y Organismos auditados, así como las recomendaciones específicas para cada uno de ellos.

Siempre que ha sido posible se ha seguido el siguiente esquema:

- A) Bienes enajenados, indicando el procedimiento de adjudicación
- B) Contabilización de los ingresos
- C) Destino otorgado a los ingresos obtenidos
- D) Inventario de bienes

VIII.1 ALMERÍA

1. Se han fiscalizado las ventas de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo efectuadas durante los ejercicios objeto de auditoría:

EJERCICIO 1999

				(€)
EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN	
6/98	Concurso	17/03/99	64.230,16	
15/98	Subasta	09/06/99	1.252.965,99	
P-4/99	Subasta	30/03/01	7.376.037,21	
TOTAL			8.693.233,36	

Cuadro nº 1

2. De la tramitación de los expedientes de enajenación se debe destacar el informe, bien fundamentado, elaborado por el Área de Urbanismo y Medio Ambiente que analiza la posibilidad de la venta y el procedimiento al que ha de acogerse, y sirve de base para el Dictamen de la Comisión Informativa y su posterior aprobación por el Pleno. Igualmente, se debe reseñar que en los pliegos de cláusulas analizados se incluye un derecho de reversión a favor del

Ayuntamiento para el caso de que el adjudicatario incumpliese las condiciones establecidas (uso del suelo, solicitud de la licencia, plazo de ejecución de las obras, etc.).

3. El procedimiento utilizado ha sido la subasta cuando la calificación urbanística del terreno no era compatible con los fines del Patrimonio Municipal del Suelo, y el concurso cuando el destino era construcción de viviendas de pro-

tección pública. En todo caso, y aun cuando se cumple con la legalidad aplicable, se debería utilizar, con carácter general, el concurso y evitar, así, que el interés lucrativo sea el único criterio a tener en cuenta en la enajenación.

Se recomienda que las ventas de bienes del Patrimonio del Suelo se efectúen por concurso y que los pliegos de cláusulas incluyan mecanismos que garanticen la finalidad última del mismo, pues al intentar obtener el mayor rendimiento económico de tales activos se pueden incrementar las tensiones especulativas en el mercado inmobiliario, que es justo lo contrario que se pretende con la institución del Patrimonio del Suelo.

4. Las parcelas enajenadas no estaban registradas en el Inventario de la Corporación y en los expedientes analizados no consta la escritura pública de transmisión del bien, aunque sí diligencia expresando fecha y notario autorizante.

Se debe conservar en el expediente copia de la escritura pública.

Destino otorgado a los ingresos obtenidos

5. Los ingresos obtenidos por la venta de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo se afectan al siguiente proyecto de gasto:

EXPEDIENTES	DERECHOS RECONOCIDOS	PROYECTOS DE GASTO
6/98	64.230,16	199992 ENAJENAC.
15/98	1.252.965,99	199992 ENAJENAC.
P-4/99	7.376.037,21	199992 ENAJENAC.
TOTAL	8.693.233,36	

Cuadro nº 2

6. Este proyecto aglutina una serie de inversiones, tales como: adquisición de terrenos y expropiaciones, ayudas a la rehabilitación del centro histórico y urbanización de la Rambla de Belén (incluye mobiliario urbano, bancos, papeleras, fuentes...; jardinería, señales semafóricas, electricidad, etc.).

7. En principio, ninguno de los gastos asumidos con esos ingresos cumplen lo dispuesto en la legislación urbanística que exige destinar éstos a la conservación y ampliación del propio Patrimonio del Suelo (art. 276.2 LS92). No obstante, existe un Informe elaborado por técnicos municipales de 3 de junio de 1999 que, utilizando una interpretación extensiva de la legislación del suelo, admite la ejecución de las inversiones incluidas en el proyecto de gasto citado.

La Corporación debe destinar los ingresos obtenidos por la enajenación del Patrimonio Municipal del Suelo a los fines previstos en la legislación, según la interpretación jurisprudencial del Tribunal Supremo (Sentencias 2-11-1995 y 2-11-2001) y, tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a los fines establecidos en su artículo 75.2 (adquisición de suelo destinado a viviendas de protección pública; conservación, ampliación, urbanización y gestión del propio

Patrimonio del Suelo; promoción de viviendas de protección pública y ejecución de actuaciones de rehabilitación de edificaciones o de zonas degradadas).

8. Se han calculado correctamente las desviaciones positivas de financiación, que han incidido en el resultado presupuestario y en el remanente de tesorería.

Inventario

9. El Patrimonio Municipal del Suelo no aparece como un patrimonio separado y no existe un inventario específico para el mismo, como exige la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

10. La última rectificación del inventario corresponde al ejercicio 1999, en la que se incluyeron diversos bienes adquiridos en los años 1997 y 1998. Desde entonces, el inventario de la Corporación no se ha actualizado, de forma que las fincas fiscalizadas no estaban inscritas en el mismo, como se desprende de los expedientes analizados.

11. A su vez, la información contenida en el inventario, dependiente de la Unidad de Patri-

monio, Contratación y Vivienda, no está informatizada, lo que dificulta la actualización y seguimiento del mismo.

La Corporación municipal debe adoptar medidas urgentes para actualizar su inventario y utilizar aplicaciones informáticas que permitan el correcto seguimiento del mismo.

Igualmente, debe constituir, de conformidad con la reciente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el

Registro del Patrimonio Municipal del Suelo, que quedará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria (art. 70.2).

12. La enajenación de estos elementos patrimoniales que no estaban previamente registrados en el inmovilizado material, conlleva que en el balance de situación, a 31 de diciembre de 2000, la cuenta 200 "terrenos y bienes naturales" aparezca con saldo negativo:

BALANCE DE SITUACIÓN a 31 de diciembre de 2000

		(€)
INMOVILIZADO MATERIAL	IMPORTES	
200 Terrenos y bienes naturales	- 17.550.832,74	
202 Construcciones	2.346.215,21	
203 Maquinaria, instalaciones y utillaje	1.472.473,32	
204 Elementos de transporte	1.259.114,16	
205 Mobiliario	476.545,33	
206 Equipos para proceso de información	1.568.466,44	
208 Otro inmovilizado material	28.305.018,37	
290 Instalaciones complejas especializadas	1.076.208,84	
TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL	18.953.208,93	

Cuadro nº 3

13. Los acuerdos de adquisición y enajenación de bienes adoptados por el Pleno, una vez formalizadas las correspondientes escrituras de compraventa, deben registrarse en los estados contables para que reflejen la situación patrimonial de la Entidad y sus variaciones (art 186 LRHL). En el mismo sentido, todo acto urbanístico que conlleve la cesión de bienes o terrenos a favor de la Corporación debe quedar registrado en la contabilidad patrimonial.

14. Por último, se ha comprobado que se produce una falta de coordinación entre los responsables del inventario y de la intervención, que no facilita el cumplimiento de las disposiciones correspondientes.

Se deben establecer los procedimientos oportunos para que todo acto u operación con repercusión o trascendencia patrimonial se anote en los estados contables. Es imprescindible lograr una correcta coordinación entre el Área de Urbanismo y Medio Ambiente y los responsables de la contabilidad municipal.

VIII.2 EL EJIDO

1. Se han tramitado, durante los ejercicios objeto de fiscalización, seis expedientes de enajenación de bienes pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo:

			(€)
EJERCICIO	EXPEDIENTES	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN	
1999	4	995.635,19	
2000	2	5.161.258,25	
	6	6.156.893,44	

Cuadro nº 1

2. El expediente 69/98 se ha tramitado por el procedimiento negociado al tener el adjudicatario un derecho de superficie sobre la parcela propiedad del Ayuntamiento. En los otros cin-

co se ha utilizado la subasta; si bien tres quedaron desiertas y se ha acudido al procedimiento negociado.

3. Como se mantiene en el presente Informe, es conveniente que se utilice, con carácter general, el concurso como forma de adjudicación de los terrenos del Patrimonio del Suelo, para que el precio no sea el único elemento a considerar, ya que de esta forma se puede producir un encarecimiento del valor del suelo, que es justo lo contrario que se pretende con la institución del Patrimonio Público del Suelo.

Se recomienda al Ayuntamiento que utilice, con carácter general, el concurso para la enajenación de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, pues así se podrán valorar otros criterios que no sean los puramente lucrativos.

4. En el expediente 53/96 se sacan a subasta distintos tipos de bienes (viviendas, locales, parcelas industriales, suelo residencial, etc.). Se tramita durante el ejercicio 1996, aprobando el Pleno, el 6 de junio, el pliego de cláusulas particulares y adjudicando el 26 de agosto de 1996 solamente una parcela (LIB 349) por 36.060,73 €. Los demás bienes no se adjudican por falta de licitadores, si bien la Mesa de contratación no declara formalmente desierta la subasta. Posteriormente, y transcurridos más de dos años, el 3 de diciembre de 1998, el Pleno acuerda adjudicar por el procedimiento negociado dos parcelas (LIB 428 y 429) del polígono industrial "La Redonda".

5. Se incumplen los artículos 284.2 de la Ley del Suelo de 1992 y 21. b) de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía que permiten, en estos casos, acudir al procedimiento negociado siempre que no haya transcurrido un año desde que la subasta quedó desierta. De forma, que la Corporación debería haber tramitado un nuevo expediente de licitación que garantizase el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia.

6. En el expediente 3/98 se subastan determinadas parcelas propiedad del Ayuntamiento en la Urbanización Almerimar, derivadas del proyecto de compensación promovido por Ejido Beach (Plan Parcial S-5-SM). Tras la apertura de las plicas, el 15 de febrero de 1999, se adjudica solamente la parcela (LIB 704) con tipología residencial unifamiliar por 694.830,09 €. Las

demás se declaran desiertas por falta de ofertas. Posteriormente, se adjudican directamente dos de las que quedaron desiertas (LIB 702 y LIB 711), si bien en el primer supuesto se incumple de nuevo el artículo 21. b) de la LBEA, al haberse sobrepasado el plazo de un año que permite acudir al procedimiento negociado.

7. La parcela (LIB 702) con tipología residencial colectiva en bloque abierto se adjudica directamente, el 13 de julio de 2000, a la empresa EDISÁN, S.A. por 2.204.278,70 € en compensación de las obras que está efectuando para la Corporación. La Comisión de Gobierno, el 2 de noviembre de 2000, adjudica a EDISÁN, S.A. la realización de las obras del mercado de abastos, del pabellón de usos múltiples de San Agustín y del campo de fútbol de Matagorda, por importe de licitación de 2.128.492,77 € sin IVA, y la forma de pago será la compensación del importe de las certificaciones de obra con la transmisión de los terrenos citados.

8. La parcela (LIB 711) con destino hotelero, comercial y residencial turístico, que tampoco se adjudicó por falta de licitadores, se otorga a la misma empresa (EDISÁN, S.A.) por 2.956.979,55 € a cambio de las siguientes obras: Centro de 16 unidades de ESO en Santa María del Águila, ampliación y reforma del Centro de Salud T-II-0 en Santa María del Águila y el consultorio local T-1 en "Las Norias", por 2.828.236,26 € excluido IVA.

En este supuesto como entre el valor de la parcela 2.956.979,55 € incluido IVA y el de las obras (3.280.754,07 € con IVA) existe una diferencia de 323.774,52 €, el Ayuntamiento se compromete a abonarlos en metálico; si bien, posteriormente el Pleno acuerda modificar esta estipulación y abonar esa diferencia con otros terrenos propiedad del municipio.

9. El Ayuntamiento de El Ejido está entregando bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, obtenidos de su participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística (art. 47 CE), a cambio de obras de infraestructura generales en el municipio, que se deberían acometer con cargo a su presupuesto de inversiones.

Esta forma de actuación no permite tener un mínimo control sobre el coste real de las obras ejecutadas ni sobre las repercusiones fiscales de las enajenaciones de bienes y de las inversiones asumidas.

10. En tal sentido, esta falta de control sobre los importes realmente adjudicados y sobre la aplicación del IVA se observa en la propia escritura pública de compraventa de la parcela LJB 711, formalizada el 9 de octubre de 2000. En este documento público se afirma que los terrenos se enajenan por 2.702.066,28 € más el 16% de IVA (según consta en la escritura 254.913,27 €), cuando en realidad el 16 % de dicho importe asciende a 432.330,60 €. A su vez, en la misma escritura pública se afirma: "...el Ayuntamiento da por recibida las cantidades con anterioridad a este acto, por lo que otorga carta de pago...", cuando en esa fecha no se habían terminado las obras, ya que se siguieron expidiendo certificaciones hasta un año después.

Contabilización de los ingresos

11. Los derechos de cobro derivados de las enajenaciones fiscalizadas y escrituradas en 1999 y 2000 se reconocieron en los ejercicios de 1996 y 1997. Es decir, la Corporación reconoció los derechos por el precio de licitación de las parcelas sin que en ese momento se conociese si se enajenarían o no.

12. Tales actos administrativos, al haberse dictado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido, pudieran ser nulos de pleno derecho, al amparo del artículo 62. e) de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

13. La Corporación ha incluido en los presupuestos de ingresos, al reconocer los derechos de cobro derivados de las enajenaciones de bienes, el importe del IVA. Se incumple la Regla 310 de la ICAL que establece: "El IVA repercutido en ningún caso formará parte del presupuesto de ingresos de la Entidad, teniendo siempre carácter no presupuestario".

14. No se está aplicando correctamente la legislación del Impuesto sobre el Valor Añadido, sin que la contabilidad del Ayuntamiento permita determinar el importe del Impuesto repercutido a sus clientes y el soportado por el sujeto pasivo (art. 166 LIVA). Esta circunstancia conlleva una contingencia fiscal para la Entidad.

Destino otorgado a los ingresos obtenidos

15. Los pliegos de cláusulas que rigen las adjudicaciones, aprobados por el Pleno del Ayuntamiento, establecen que el producto de las ventas se destinará a gastos de inversión.

16. Se incumple, así, la legislación de urbanismo que exige destinar el importe de los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo a la conservación y ampliación del mismo (art. 276.2 LS92).

17. La Corporación, a partir del ejercicio 2001, en las bases de ejecución del presupuesto declara de interés social, a los efectos previstos en el artículo 280.1 de la Ley del Suelo de 1992, las inversiones que, en materia de infraestructura viaria urbana (proyectos de urbanización no contemplados en unidades de ejecución) o equipamiento municipal, se financien mediante recursos económicos patrimoniales pertenecientes al Patrimonio del Suelo (base 13).

18. Esta forma de actuación es incorrecta y contraria a la interpretación jurisprudencial establecida por el Tribunal Supremo en las Sentencias de 2 de noviembre de 1995 y 2 de noviembre de 2001 que afirman: "La Ley ha querido y quiere que el producto de las enajenaciones de terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo se destine no a cualquier fin, por loable y razonable que sea, sino al específico de la conservación y ampliación del propio Patrimonio Municipal del Suelo".

El Ayuntamiento debe destinar los ingresos obtenidos por la enajenación del Patrimonio Municipal del Suelo a los fines previstos en la legislación urbanística, según la interpretación jurisprudencial del Tribunal Supremo y, tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, al previsto en su artículo 75.2 (adquisición de suelo destinado a viviendas de pro-

tección pública; conservación, ampliación, urbanización y gestión del propio Patrimonio del Suelo; promoción de viviendas de protección pública y ejecución de actuaciones de rehabilitación de edificaciones o de zonas degradadas).

Inventario

19. El Ayuntamiento no tiene constituido por un acto expreso el Patrimonio Municipal del

Suelo, figurando todos los bienes de la Corporación en el inventario consolidado; no obstante, la aplicación informática permite distinguir o diferenciar los pertenecientes al Patrimonio del Suelo.

20. Se han aprobado las rectificaciones anuales del inventario de los ejercicios 1999 y 2000 de conformidad con la normativa aplicable.

Expedientes fiscalizados

EJERCICIO 1999

EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN	(€)
LIB 349 (53/96)	Subasta	03/03/1999	36.060,73	
LIB 428/429 (53/96 bis)	Subasta (procedim. Negociado)	03/03/1999	169.433,23	
LIB 704 (3/98)	Subasta	29/11/1999	694.830,09	
LIB 418 (69/98)	Procedimiento negociado	15/10/1999	95.311,14	
TOTAL			995.635,19	

Cuadro nº 2

EJERCICIO 2000

EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN	(€)
LIB 702 (50/00)	Subasta (procedim. Negociado)	21/12/2000	2.204.278,70	
LIB 711 (48/00)	Subasta (procedim. Negociado)	09/10/2000	2.956.979,55	
TOTAL			5.161.258,25	

Cuadro nº 3

VIII.3 JEREZ DE LA FRONTERA

1. El Ayuntamiento de Jerez de la Frontera tiene constituida, desde el 2 agosto de 1982, una Gerencia Municipal de Urbanismo con personalidad jurídica pública independiente y patrimonio propio. De conformidad con sus Estatutos, asume la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, a cuyo fin podrá adquirir, poseer, reivindicar, administrar, gravar y enajenar toda clase de bienes, así como asumir titularidades fiduciarias de disposición, correspon-

diendo las dominicales al Ayuntamiento. Igualmente se le adscriben para su adecuada gestión urbanística los terrenos con calificación pública obtenidos como consecuencia de la ejecución del planeamiento, salvo que la Entidad local se reserve su gestión directa.

2. Durante los ejercicios objeto de fiscalización se ha tramitado un total de 15 expedientes de enajenación de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo por la siguiente cuantía:

EJERCICIO	EXPEDIENTES	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN	(€)
1999	9	1.668.304,33	
2000	6	1.006.396,98	
	15	2.674.701,31	

Cuadro nº 1

3. En ocho expedientes se ha utilizado el concurso como sistema para la adjudicación, al ser la calificación del suelo adecuada a los fines del Patrimonio del Suelo, en concreto para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (arts. 280.1 y 284.1 LS92).

4. Los pliegos de condiciones que rigen los concursos, en general, no contienen criterios para la adjudicación o si los recogen no incluyen la baremación de cada uno de ellos. Y en todos los casos analizados sólo ha habido una única oferta.

5. El pago del precio se establece de la siguiente forma: el 20% en el momento de la notificación y el 80% en momentos sucesivos (con carácter general en tres pagos semestrales). El pago aplazado se garantiza con condición resolutoria explícita, de forma que el impago de cualquiera de ellos dará por resuelta la venta.

6. La subasta se ha utilizado en dos supuestos al tener los terrenos una calificación incompatible con los fines del Patrimonio Municipal del Suelo (art. 280.2 LS92).

7. Cinco expedientes se han tramitado de forma directa al haber quedado desiertos los concursos previos. De ellos, en cuatro se adjudican otras tantas parcelas situadas en el polígono industrial "El Portal" que se declararon desiertas por el Consejo de Gestión de la Gerencia, el 13 de mayo de 1996. No obstante, la adjudicación directa se ha efectuado en los ejercicios 1999 y 2000, por lo que se han incumplido los artículos 284.2 de la Ley del Suelo de 1992 y 21 b) de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía que permiten acudir a este procedimiento siempre que no haya transcurrido un año desde la citada declaración. De forma, que la Gerencia debería haber tramitado un nuevo procedimiento de licitación que garantizase el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia, revisando, si hubiese sido necesario, las valoraciones de los terrenos.

8. Además, para conseguir la implantación de actividades económicas en ese polígono industrial ha sido necesario que la Gerencia Local de

Desarrollo Económico, Empresa Mixta S.A. concediese a las empresas adjudicatarias una subvención de parte del precio de venta.

Contabilización de los ingresos

9. La Gerencia Municipal de Urbanismo no sigue un criterio uniforme a la hora de contabilizar los ingresos derivados de su inmovilizado no financiero. En unas ocasiones se reconoce el derecho por la totalidad del importe de adjudicación, una vez notificada ésta. En otras, por el 20% del precio de adjudicación y el resto conforme se van produciendo los cobros. Y en otros supuestos el reconocimiento se produce a la firma de la escritura pública.

Se debe establecer un criterio homogéneo para contabilizar estos ingresos.

El reconocimiento de los derechos de cobro, como regla general, se debe efectuar al formalizar la escritura pública de compraventa, que es cuando se produce la transmisión del bien. Si los pliegos de cláusulas que rigen la adjudicación prevén que parte del precio se abone antes de ese momento, se deberán ir reconociendo los derechos por las partes abonadas hasta que se produzca el reconocimiento total cuando se realice la escritura pública. A partir de entonces, se dará de baja el bien en el inventario y en la cuenta del inmovilizado no financiero.

10. Por otro lado, no existe un seguimiento de los derechos reconocidos pendientes de cobro derivados de estas enajenaciones que deben formar parte del remanente de tesorería afectado del Organismo.

La Gerencia Municipal de Urbanismo debe instaurar procedimientos contables que permitan, en cada momento, efectuar el seguimiento de los derechos pendientes de cobro derivados de las enajenaciones del Patrimonio del Suelo, pues tienen la consideración de ingresos afectados.

Destino otorgado a los ingresos obtenidos

11. Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo se deben destinar a la conservación y ampliación del mismo (art. 276.2 LS92).

En el anexo de inversiones se prevén determinadas partidas de gasto que pueden tener relación con tales finalidades, aun cuando no existen mecanismos que permitan efectuar el seguimiento de la correlación que debe existir entre unos y otros.

La Gerencia Municipal de Urbanismo debe establecer uno o varios programas de gasto con financiación afectada (regla 376 y ss. ICAL) específicos para el Patrimonio del Suelo, que permitan efectuar el seguimiento del destino de los ingresos derivados de este inmovilizado no financiero.

Por otro lado, los ingresos y recursos obtenidos por la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo deben destinarse, tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, solamente a las finalidades previstas en su artículo 75.2 (adquisición de suelo destinado a viviendas de protección pública; conservación, ampliación, urbanización y gestión del propio Patrimonio del Suelo; promoción de viviendas de protección pública y ejecución de actuaciones de rehabilitación de edificaciones o de zonas degradadas).

Inventario

12. En el inventario del Patrimonio Municipal del Suelo se recogen todos los bienes de la Gerencia, incluidos los de dominio público, obtenidos de la gestión del término municipal.

13. Si bien de esta forma se consigue un adecuado control de todos los bienes del Organismo, es necesario separar los que corresponden al Patrimonio del Suelo, que quedan sujetos a los fines específicos ya señalados, de los demás que no quedan adscritos a tales fines.

Se recomienda a la Gerencia de Urbanismo que establezca los procedimientos oportunos que permitan delimitar, en cada momento, los bienes que deben estar incluidos en el Registro del Patrimonio Municipal del Suelo (art. 72 LOUA) y los demás bienes (demaniales, dotacionales, etc.) cuya gestión también le corresponde pero que quedan afectos a fines distintos.

Además, tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en el Registro del Patrimonio, que tendrá carácter público, se deben incluir no solamente los bienes que lo integran sino también los

depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

14. Las fichas de inventario se encuentra informatizadas y en cada una aparece, entre otros datos, el importe de enajenación y, en algunos casos, el valor de adquisición.

La baja en el inventario y en la cuenta del inmovilizado se debe producir cuando se haya formalizado la escritura pública de compraventa.

El Patrimonio Municipal del Suelo, dado que la Gerencia ostenta la titularidad fiduciaria y la dominical corresponde al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, debe figurar contabilizado en el balance de situación de la Gerencia como patrimonio en adscripción (cuenta 101) y en el del Ayuntamiento como patrimonio adscrito (cuenta 107).

Expedientes fiscalizados**EJERCICIO 1999**

(€)			
EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ADJUDICACIÓN	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
G-744	Concurso (procedim. negociado)	27/10/99	84.555,19
G-746	Concurso (procedim. negociado)	18/10/99	33.464,35
G-1.524	Concurso	10/02/99	7.103,96
G-1.531	Concurso	26/07/99	7.204,93
G-1.548	Concurso	20/04/99	627.648,96
G-1.568	Concurso	04/03/99	796.341,04
G-1.644	Subasta	15/06/99	33.205,92
G-1.678	Concurso	15/06/99	8.871,56
El Portal	Concurso	11/11/96	69.908,42
TOTAL			1.668.304,33

Cuadro nº 2

EJERCICIO 2000

(€)			
EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ADJUDICACIÓN	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
G-1.736	Concurso	26/04/00	9.350,86
G-1.035	Subasta	05/07/00	9.345,74
G-1.300	Concurso (procedim. Negociado)	16/02/00	915.922,42
G-748	Concurso (procedim. Negociado)	03/11/99	33.550,90
G-745	Concurso (procedim. Negociado)	30/12/99	34.358,66
El Portal	Concurso	11/11/96	3.868,40
TOTAL			1.006.396,98

Cuadro nº 3

VIII.4 LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

1. De conformidad con el certificado expedido por el Secretario se han enajenado, durante el ejercicio 2000, dos bienes pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo:

(€)			
EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ADJUDICACIÓN	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
1/00	Subasta (procedim. negociado)	14/07/00	410.605,46
2/00	Subasta (procedim. negociado)	10/12/99	740.687,32
TOTAL			1.151.292,78

Cuadro nº 1

2. El procedimiento utilizado en ambos casos ha sido el negociado al haber quedado desiertas las subastas convocadas previamente.

3. Teniendo en cuenta que el destino de los terrenos objeto de enajenación no era acorde con las finalidades del Patrimonio del Suelo, es posible utilizar la subasta (art. 280.2 LS92); si bien el concurso hubiera permitido tener en cuenta otros criterios además de los puramente lucrativos, pues al intentar obtener el mayor rendimiento económico por la venta de estos bienes se pueden incrementar las tensiones especulativas en el mercado inmobiliario. En tal sentido, en el expediente nº 2/00 de enajenación de la parcela nº 2 del proyecto de reparcelación “Los Navegantes” existen dos informes técnicos de valoración del suelo con una diferencia de 88.428,97 €, al utilizar el primero como valor de repercusión el módulo de VPO y el segundo el valor de mercado, consiguiéndose el mayor beneficio posible.

Se recomienda a la Corporación que utilice el sistema de concurso en las enajenaciones de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, pues de esa forma se podrán valorar otros criterios que aseguren la finalidad última de tal Patrimonio, que no es obtener el mayor beneficio económico sino regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

4. En el expediente 1/00 “parcela en calle Santiago” se enajena una finca propiedad del Ayuntamiento en la que se pueden construir cuatro plantas, de las cuales la baja deberá destinarse a equipamiento social de obligada cesión al Ayuntamiento para dependencias municipales, y el resto tendrá uso residencial. La parcela se valora en 410.605,46 €; si bien el importe de licitación se fija en 273.736,97 €, pues se deducen los 136.868,49 € que corresponden al valor del local en bruto de obligada cesión a la Corporación.

5. En la liquidación del presupuesto de 2000, se han reconocido derechos de cobro por 410.605,46 €, cuando en puridad se deberían haber reconocido solo 273.736,97 €, pues la cesión de la planta baja al Ayuntamiento no tendrá incidencia presupuestaria.

6. A la fecha de realización de los trabajos de campo todavía no se había transmitido al Ayuntamiento el citado local. En todo caso, esta defectuosa contabilización incide tanto en el resultado presupuestario como en el remanente de tesorería.

Destino otorgado a los ingresos obtenidos

7. Con carácter general, los ingresos derivados de las ventas de bienes del Patrimonio del Suelo financian gastos de inversión (rehabilitación y acondicionamiento de edificios públicos, compra de terrenos, refuerzo de firme, construcción de rotondas, obras de mejora, mobiliario urbano...). En todo caso, se incumple el artículo 276.2 de la Ley del Suelo de 1992 que exige destinar estos ingresos solamente a la conservación o ampliación del propio Patrimonio Municipal y no a cualquier fin por loable y razonable que sea (SSTS 2 de noviembre de 1995 y 2 de noviembre de 2001).

El destino de los ingresos obtenidos por la enajenación del Patrimonio Municipal del Suelo debe respetar la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo y, tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el destino previsto en su artículo 75.2 (adquisición de suelo destinado a viviendas de protección pública; conservación, ampliación, urbanización y gestión del propio Patrimonio del Suelo; promoción de viviendas de protección pública y ejecución de actuaciones de rehabilitación de edificaciones o de zonas degradadas).

8. El Ayuntamiento no tiene constituido uno o varios programas de gastos con financiación afectadas específicos para el Patrimonio del Suelo, que, en su caso, permitirían realizar el seguimiento de los gastos asumidos con los ingresos obtenidos por la venta de los terrenos del Patrimonio.

Se deben establecer proyectos de gasto específicos para el Patrimonio Municipal del Suelo que permitan realizar el seguimiento de la correlación que, en todo momento, debe existir entre los ingresos y recursos derivados del mismo y los gastos que, según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se pueden financiar con tales ingresos.

Inventario

9. El Patrimonio Municipal del Suelo no está constituido expresamente y no existe un inventario específico del mismo, como patrimonio separado e independiente de los demás bienes de la Corporación.

10. La última aprobación del inventario de la Entidad se realizó en el año 1992 y, desde ese momento, se ha ido actualizando con la información puntual de que se dispone, sin que existan garantías de que se anotan todos los actos que deberían quedar inscritos en el mismo. Así, la baja de los bienes auditados por la Cámara de Cuentas de Andalucía se produce inmediatamente antes de la realización de los trabajos de campo por esta Institución (octubre de 2002), cuando las ventas se habían efectuado en el ejercicio 2000.

11. Se incumplen, pues, los artículos 58, 59 y 60 de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía que obligan a la Corporación a tener un inventario consolidado de todos sus bienes y derechos, integrado, entre otros, por el del Patrimonio Municipal del Suelo; a actualizarlo de forma que todo acto que tenga incidencia sobre la situación física o jurídica de los mismos quede anotado y, por último, a que el Pleno apruebe anualmente la rectificación del inventario con todas las incidencias habidas.

La Corporación municipal debe adoptar medidas urgentes para actualizar su inventario. Igualmente, debe constituir, de conformidad con la reciente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Registro del Patrimonio Municipal del Suelo que estará integrado por

los bienes y depósitos en metálico, las enajenaciones y cesiones de bienes y el destino final de éstos. Este Registro quedará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria (art. 70.2).

12. Por último, es necesario destacar cómo la organización administrativa del Ayuntamiento adolece de falta de coordinación entre los departamentos de contratación, patrimonio e intervención.

Se recomienda a la Entidad local que instaure procedimientos internos que garanticen una adecuada colaboración entre los responsables de contratación, patrimonio e inventario, de forma que exista una correcta relación entre lo reflejado en el inventario de bienes y en los estados contables patrimoniales.

VIII.5 SAN FERNANDO

1. El Pleno del Ayuntamiento de San Fernando aprobó, el 27 de abril de 2000, los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo. Cuenta como patrimonio inicial con el Patrimonio Municipal del Suelo del que el Ayuntamiento le cede la titularidad fiduciaria reservándose la dominical, y con el patrimonio que reciba de cualesquiera otras fuentes y por cualquier otro título en el futuro.

2. Durante el ejercicio 1999 el Ayuntamiento ha enajenado las siguientes parcelas del Patrimonio del Suelo:

EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
Parcela T	Subasta (procedim. negociado)	30/04/99	360.808,81
Parcela U	Subasta (procedim. negociado)	30/04/99	147.603,60
Parcela M	Concurso (procedim. negociado)	16/12/99	1.286.492,70
Parcela N	Subasta (procedim. negociado)	16/12/99	393.609,61
Parcela O	Subasta (procedim. negociado)	16/12/99	213.205,21
TOTAL			2.401.719,93

Cuadro nº 1

Las parcelas propiedad del Ayuntamiento se encuentran ubicadas en el Sector 3 “Camposoto”.

3. Cuatro se tramitaron por subasta y una, la parcela “M”, por concurso, al estar destinada a la construcción de viviendas de protección oficial. De esta forma, se cumple con la legislación aplicable (arts. 280.2 y 284 LS92); si bien, como se viene manteniendo en el presente Informe de auditoría, es conveniente que se utilice con carácter general el concurso como forma de adjudicación, pues permite tener en cuenta otros criterios que no sean los puramente lucrativos.

4. Todos los procedimientos de licitación quedaron desiertos y, posteriormente, se han adjudicado de forma directa.

Contabilización de los ingresos

5. El Ayuntamiento para contabilizar los ingresos derivados de las ventas de bienes del Patrimonio del Suelo utiliza cuentas extrapresupuestarias, donde se mantienen los ingresos hasta que se concretan los gastos que se van a acometer con cargo a aquéllos y se tramita la correspondiente generación de crédito.

6. Esta circunstancia 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 y, a su vez, distorsiona el remanente de tesorería de la Entidad, pues al tratarse de ingresos afectados deberían incluirse en el remanente afectado (regla 353 ICAL).

7. En tal sentido, el saldo acreedor de la cuenta extrapresupuestaria, a 31 de diciembre de 2000, era 59.564,43 € y, consecuentemente, hubiese incidido en el remanente de tesorería afectado.

8. Por otro lado, se ha constatado que con el procedimiento utilizado no se consigue un adecuado control y seguimiento de la contabilización de los ingresos derivados de las enajenaciones del Patrimonio del Suelo, pues, unas veces, se han registrado operaciones que nada

tiene que ver con el mismo (por ejemplo, venta de una máquina de tracción), en otros casos, en la rúbrica de enajenaciones de inversiones reales se contabilizan excesos de aprovechamientos, etc.

La Corporación de San Fernando no debe utilizar, por las razones expuestas, cuentas extrapresupuestarias para registrar los recursos derivados de las ventas del Patrimonio Municipal del Suelo.

Destino otorgado a los ingresos obtenidos

9. Los ingresos obtenidos por la enajenación de estos bienes se han destinado a la financiación de la obra del mercado integral de abastos de la ciudad.

10. En el Pleno del Ayuntamiento de 6 de noviembre de 1997 se acuerda, con el informe desfavorable del Interventor, financiar las obras del mercado de abastos con la venta de los terrenos municipales del sector 3 “Camposoto”. Este destino no es acorde con lo dispuesto en la legislación de suelo, pues tal y como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo el producto de las enajenaciones de terrenos del Patrimonio del Suelo no se puede destinar a financiar las distintas necesidades presupuestarias municipales, por muy loables y razonables que sean, sino al específico de la conservación y ampliación del propio Patrimonio.

11. Se ha incumplido, pues, el artículo 276.2 de la Ley del Suelo de 1992 que exige que los ingresos obtenidos por la enajenación de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo se destinen a la conservación y ampliación del mismo.

La Corporación debe destinar los ingresos obtenidos por las enajenaciones del Patrimonio del Suelo a los fines señalados en la legislación de suelo (art. 276.2 LS92), según la interpretación efectuada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, y, tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a los fines señalados en el artículo 75.2 (adquisición de suelo destinado a viviendas de protección pública; conservación, ampliación, urbanización y gestión del propio Patrimonio del Suelo; promoción de viviendas de protección pública y ejecución de actuaciones de rehabilitación de edificaciones o de zonas degradadas).

12. Por otro lado, el pliego de cláusulas aplicable a la licitación de las obras del mercado de abastos establece: "si los procedimientos públicos convocados para enajenar determinadas parcelas del Sector 3 "Camposoto" resultaran desiertos, el adjudicatario de la obra se obliga a adquirirlas en compra directa, y en las mismas condiciones que rigieron las licitaciones fallidas, cubriéndose con el precio obtenido por esta enajenación las certificaciones de obra".

13. De esta forma, las parcelas "M", "N" y "O" se adjudican directamente a Constructora San José S.A. por el precio de licitación (1.893.307,52 €); si bien esta constructora previamente había llegado a un acuerdo con la Inmobiliaria Udra S.A. por el que esta última se subrogaba en las obligaciones de la primera, de forma que mediante escritura pública de 16 de diciembre de 1999 el Ayuntamiento transmite los terrenos a dicha inmobiliaria.

14. La Entidad local no ha reconocido en el presupuesto los derechos de cobro derivados de esta operación e, igualmente, no se han contraído las obligaciones de pago para la realización de las obras del mercado de abastos. Sin embargo, las parcelas han causado baja en el inventario de bienes en 1999.

15. Las parcelas "T" y "U", tras quedar desierto el procedimiento de licitación previo, se adjudican directamente a Promotora Social de San Fernando S.A. por el precio de licitación (508.412,41 €) para hacer frente a la financiación de los modificados III y IV de las obras del mercado de abastos, con el informe desfavorable del Interventor, por 523.373,58 €.

16. El importe de la parcela "T" (360.808,81 €) se incorpora al presupuesto del ejercicio a través de la correspondiente modificación presupuestaria, y el de la parcela "U" (147.603,60 €) no aflora al presupuesto, abonándose a la Constructora San José S.A. esta cantidad por extrapresupuestaria. Estas parcelas también se han dado de baja en el inventario en 1999.

17. Por tanto, no se han reconocido todos los derechos de cobro por los importes de venta y tampoco se han reconocido obligaciones por el

valor de las obras ejecutadas. Se incumple, así, el principio contable público de no compensación, que impide compensar los ingresos y gastos que integran el estado de liquidación del presupuesto.

(€)		
Ejercicio	Importe de adjudicación	Dchos. reconocidos y recaudados
1999	2.401.719,93	360.808,81

Cuadro nº 2

El Ayuntamiento debe contabilizar todos los ingresos y gastos presupuestarios efectuados durante el ejercicio, con independencia de que se produzca el cobro o el pago correspondiente. De forma que la liquidación del presupuesto incluya todos los derechos de cobro presupuestarios derivados de las ventas de suelo y todas las obligaciones de pago asumidas en la ejecución de la obra del mercado de abastos.

18. Del análisis efectuado, sobre la contabilización de los ingresos obtenidos por la venta de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, se puede concluir que las liquidaciones de los presupuestos de ingresos y gastos de los ejercicios auditados no recogen todos los movimientos patrimoniales efectuados por el Ayuntamiento; es decir, no reflejan la situación económico patrimonial real de la Entidad.

Inventario

19. Las rectificaciones del inventario del Ayuntamiento se han efectuado, de conformidad con la normativa aplicable, anualmente.

20. Todos los bienes enajenados se dan de baja cuando se formaliza la escritura pública de compraventa, y el valor de inventario coincide con el de licitación y de enajenación.

El Patrimonio Municipal del Suelo, dado que la Gerencia ostenta la titularidad fiduciaria y la dominical corresponde al Ayuntamiento, debe figurar contabilizado en el balance de situación de la Gerencia como patrimonio en adscripción (cuenta 101) y en el del Ayuntamiento como patrimonio adscrito (cuenta 107).

VIII.6 SANLÚCAR DE BARRAMEDA

1. El Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda tiene constituida una Gerencia Municipal de Urbanismo, cuyos estatutos se aprobaron el 1

de agosto de 1996. Cuenta como patrimonio inicial con el Patrimonio Municipal del Suelo del que el Ayuntamiento le cede la titularidad fiduciaria, reservándose la dominical. Igualmente le cede para su adecuada gestión urbanística los terrenos con calificación pública obtenidos

como consecuencia de la ejecución del planeamiento.

2. Durante los ejercicios objeto de fiscalización se han enajenado determinadas parcelas municipales, incluidas en dos expedientes tramitados en 2000:

(€)			
EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
26/00	Concurso	05/05/00	301.257,32
29/00	Concurso (procedim. negociado)	30/11/00	2.251.108,87
TOTAL			2.552.366,19

Cuadro nº 1

3. El Pleno del Ayuntamiento acuerda, el 23 de diciembre de 1999, delegar en la Gerencia las facultades para vender las parcelas municipales de la segunda fase del polígono industrial de Rematacaudales.

4. Como la calificación industrial de estos terrenos resulta incompatible con los fines del Patrimonio del Suelo, la Gerencia podía haber optado por el concurso o la subasta; no obstante, ha utilizado correctamente el sistema de concurso, de forma que para la adjudicación se han podido tener en cuenta otras consideraciones, además de las meramente lucrativas, como, por ejemplo: mejora en infraestructuras e instalaciones, puestos de trabajo a crear por la actividad industrial, efectos favorables directos de la actividad, etc.

5. Del primer expediente sólo se adjudica una parcela por 301.257,32 €, quedando desiertas

las cinco restantes por falta de licitadores. El segundo expediente, en principio, resulta desierto adjudicándose, con posterioridad, mediante el procedimiento negociado en 2.251.108,87 €. En este caso, de conformidad con el pliego de cláusulas, se abona el 75% del precio y el 25% restante queda pendiente hasta la finalización de las obras de urbanización.

Contabilización de los ingresos

6. La Gerencia Municipal de Urbanismo utiliza cuentas extrapresupuestarias en las que se registran los cobros realizados por las ventas de esas parcelas. Al final del ejercicio se regularizan en la contabilidad presupuestaria; si bien no se han reconocido adecuadamente los derechos de cobro derivados de estas operaciones presentándose las siguientes diferencias:

(€)			
EXPEDIENTES	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN	DERECHOS RECONOCIDOS Y RECAUDADOS	
26/00	301.257,32	151.004,29	
29/00	2.251.108,87	1.688.331,65	
TOTAL	2.552.366,19	1.839.335,94	

Cuadro nº 2

7. La Gerencia debería haber procedido al reconocimiento del derecho por la totalidad del importe de venta, quedando pendientes de cobro las cantidades restantes. En todo caso, en el presupuesto de 2001 se han reconocido los derechos por la diferencia existente; si bien, a la fecha de realización de los trabajos de campo, todavía no se había efectuado el cobro.

8. Por otro lado, en el ejercicio 2000 la cuenta 200 "Terrenos y bienes naturales" no estaba correctamente contabilizada, pues figuraba con un importe negativo de 1.839.335,94 € correspondientes a los derechos reconocidos y recaudados por la enajenación de las parcelas del polígono industrial de Rematacaudales. En el *Informe de Fiscalización de la Gerencia Municipal de*

Urbanismo del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (ejercicio 2000), aprobado por el Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía el 27 de noviembre de 2002, se propone ajuste a esa cuenta del inmovilizado por 8,33 M€ (puntos 65 a 67).

(M€)			
Inmovilizado	Importe	Ajuste	Total
200 Terrenos y Bienes Naturales	- 1,84	8,33	6,49

Cuadro nº 3

Destino de los ingresos

9. El acuerdo de delegación de competencia para enajenar las parcelas de Rematacaudales establecía expresamente que los ingresos obtenidos participan de la misma naturaleza de los

bienes enajenados y quedan adscritos al cumplimiento de los fines de éste, sin perjuicio de subvenir a financiar los gastos de urbanización de la segunda fase del polígono industrial.

10. A la fecha de realización de los trabajos de campo las obras de urbanización no se habían iniciado, lo que supone que se haya producido una desviación positiva de financiación; si bien si se hubiesen reconocido los derechos de cobro por el importe total de venta, la desviación hubiera sido de 2.552.366,19 €, en vez de 1.839.335,94 €, que es la cantidad computada por la Gerencia. Todo ello incide en el resultado presupuestario y en el remanente de tesorería:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

REMANENTE DE TESORERÍA		REMANENTE DE TESORERÍA AJUSTADO	
Total Remanente de Tesorería	-341.374,29	Total Remanente de Tesorería	371.655,96
Afectado a Gastos con Financiación Afectada.	1.839.335,94	Afectado a Gastos con Financiación Afectada	2.552.366,19
Libre para Gastos Generales	-2.180.710,23	Libre para Gastos Generales	-2.180.710,23

Cuadro nº 4

RESULTADO PRESUPUESTARIO		RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO	
Derechos Reconocidos netos	5.148.722,98	Derechos Reconocidos netos	5.148.722,98
Obligaciones Reconocidas netas	3.390.056,34	Obligaciones Reconocidas netas	3.390.056,34
Resultado Presupuestario	1.758.666,64	Resultado Presupuestario	1.758.666,64
Desviaciones positivas de financiación	1.839.335,94	Desviaciones positivas de financiación	2.552.366,19
Desviaciones negativas de financiación	167.421,78	Desviaciones negativas de financiación	167.421,78
Resultado Presupuestario Ajustado	86.752,48	Resultado Presupuestario Ajustado	-626.277,77

Cuadro nº 5

Inventario

11. La comprobación del inventario del Ayuntamiento se realizó tras la última renovación de la Corporación (1999), a partir del aprobado a finales de 1995 y de su rectificación de 1996. Desde 1999 no se han efectuado las rectificaciones anuales que exige la normativa, incumplándose el artículo 60 de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

12. En cuanto a la Gerencia Municipal de Urbanismo, el Pleno del Ayuntamiento el 29 de junio de 2000 acordó transferirle la titularidad fiduciaria de disposición de los bienes del Patrimonio del Suelo, así como los bienes de dominio público obtenidos de la ejecución del

planeamiento. Si bien, en tal acuerdo se incluyen todo tipo de bienes tanto patrimoniales como de dominio público, y además no todos aparecen valorados.

13. Con posterioridad, el 20 de octubre de 2001, la Unidad de Patrimonio del Ayuntamiento ha valorado parte de estas parcelas, aun cuando quedaban todavía terrenos de los que se desconoce su valor.

14. El inventario del Patrimonio Municipal del Suelo, como parte integrante del Inventario Consolidado, debe incluir solamente los bienes que específicamente quedan adscritos a las finalidades establecidas y, además, deben registrarse por su coste de adquisición.

La Gerencia de Urbanismo debe constituir su Registro del Patrimonio Municipal del Suelo de conformidad con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que formará parte integrante del inventario del Organismo.

VIII.7 CÓRDOBA

1. El Ayuntamiento de Córdoba tiene constituida una Gerencia Municipal de Urbanismo

(€)		
EJERCICIO	EXPEDIENTES	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
1999	4	1.571.476,61
2000	1	461.706,21
	5	2.033.182,82

Cuadro nº 1

3. En dos supuestos se ha utilizado como forma de adjudicación la subasta y en los tres restantes el procedimiento negociado.

4. Al procedimiento negociado se ha acudido adecuadamente para transmitir parcelas a entidades de carácter benéfico, social o de interés público sin ánimo de lucro para la promoción de viviendas de protección pública (arts. 284.3 y 286.2 LS92). En los pliegos se incluye una cláusula que impide la transmisión de la parcela hasta que no se hayan construido las viviendas protegidas, garantizándose, de esta forma, el adecuado cumplimiento del destino de estos bienes.

5. La subasta se ha usado cuando la calificación de los terrenos no es acorde con los fines del Patrimonio del Suelo. No obstante el concurso hubiera permitido tener en cuenta otros criterios además de los puramente lucrativos.

Se recomienda a la Gerencia de Urbanismo que utilice el concurso en las enajenaciones de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, pues así se podrán valorar otros criterios que no sean solamente el mayor beneficio económico para la Entidad y se evitan las posibles tensiones especulativas sobre el mercado del suelo, al intentar obtener el mayor beneficio económico en la venta de estos activos.

6. Por otro lado, la Gerencia de Urbanismo durante los ejercicios 1999 y 2000 no repercutió IVA en las ventas realizadas, por entender que no tiene la consideración de sujeto pasivo de este impuesto, excepto en el expediente EB

desde 1987. Cuenta como patrimonio inicial con el Patrimonio del Suelo del que el Ayuntamiento le cede la titularidad fiduciaria.

2. Durante los ejercicios objeto de fiscalización se han tramitado cinco expedientes de enajenación de suelo:

2/99 que lo solicitó expresamente el adjudicatario.

7. Se debe tener en cuenta que el Patrimonio Municipal del Suelo constituye, a efectos del IVA, un patrimonio empresarial, y las enajenaciones efectuadas por la Gerencia de Urbanismo se consideran actividad empresarial. Así, se debería haber repercutido, en su momento, el importe sobre el comprador, ya que transcurrido un año desde la transmisión la Gerencia pierde ese derecho, y el adquiriente del bien no tendrá obligación de soportarlo (art. 88.4 LIVA).

8. Esta circunstancia conlleva una contingencia fiscal para el Organismo que, en los ejercicios 1999 y 2000, se puede cifrar en 251.436,26 €, sin que en los estados contables se haya dotado la correspondiente provisión.

Contabilización de los ingresos

9. El reconocimiento de los derechos de cobro se produce a la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa, que generalmente coincide con el ingreso efectivo. Cuando, de conformidad con los pliegos de cláusulas, el pago del precio se aplaza a un momento posterior, se reconoce el derecho por el valor total de venta y quedan pendiente de cobro las cantidades restantes.

10. Para poder contabilizar y efectuar el seguimiento de estas situaciones es necesaria una adecuada coordinación entre los responsables

de patrimonio y de la intervención, de forma que las actuaciones que afecten a ambos departamentos estén correctamente efectuadas.

Se recomienda a la Gerencia de Urbanismo que instaura procedimientos internos que garanticen la debida colaboración entre los responsables del inventario (Oficina de Patrimonio) y los de la intervención, que permita una correcta relación entre lo reflejado en el inventario de bienes y las cuentas del inmovilizado no financiero del Organismo.

Destino otorgado a los ingresos obtenidos

11. La correlación que debe existir entre los ingresos derivados de las ventas del Patrimonio Municipal del Suelo y los gastos financiados con esos ingresos se lleva a cabo a través de proyectos de gasto. Así, los derechos reconocidos por la enajenación de los bienes fiscalizados se destinan a los siguientes proyectos:

EXPEDIENTES	DERECHOS RECONOCIDOS	PROYECTOS DE GASTO
EB 2/99	461.706,21	1996168710 Devolución aprovechamientos urbanísticos
03/99	258.545,93	1996168710 Devolución aprovechamientos urbanísticos
EB 22/98	688.759,87	199120001800 Sector RENFE
EB 23/98	225.925,72	199120001800 Sector RENFE
EB 24/98	398.245,09	199120001800 Sector RENFE
TOTAL	2.033.182,82	

(€)

Cuadro nº 2

12. Estos proyectos no son específicos del Patrimonio Municipal del Suelo, es decir, no se destinan a la conservación y ampliación del mismo (art. 276.2 LS92), sino que, por el contrario, recogen todos los gastos efectuados para realizar las inversiones previstas.

13. Así, el denominado “devolución de aprovechamientos urbanísticos”, es consecuencia de la necesidad de reintegrar a los propietarios parte de los ingresos derivados de aprovechamientos urbanísticos indebidos, en cumplimiento de diversas Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

14. Por su parte, el proyecto “Sector RENFE” incluye todos los gastos efectuados a partir de 1992 para hacer posible el Plan Especial RENFE (expropiaciones, indemnizaciones por traslados de viviendas, demolición de edificaciones, asistencias técnicas, adquisición de parcelas...).

15. Algunas de estas actuaciones efectuadas en estos programas se pueden incluir en el concepto “conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo”. Por el contrario, otras actuaciones, así como otros proyectos de gasto financiados con enajenaciones del Patrimonio Municipal del Suelo producidas en otros ejercicios, incluyen actividades que no se puede sub-

sumir en los límites establecidos por la legislación del suelo (actuaciones en zonas verdes, acondicionamiento de cuarteles, vertederos, etc.).

La Gerencia Municipal de Córdoba debe establecer proyectos de gasto específicos para el Patrimonio Municipal del Suelo que permitan realizar el seguimiento de la correlación que, en todo momento, debe existir entre los ingresos y recursos derivados de tal Patrimonio y los gastos que, según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se pueden acometer con tales ingresos.

Inventario

16. En el inventario de la Gerencia se incluyen todos los bienes obtenidos como consecuencia del desarrollo urbanístico del municipio; por consiguiente, se recogen tanto los bienes pertenecientes al Patrimonio del Suelo como aquellos que no forman parte del mismo (los destinados a dotaciones locales, sistemas de interés público y social) y no están afectos a las estrictas finalidades de uso.

Se recomienda a la Gerencia que, de conformidad con la normativa aplicable, separen adecuadamente los bienes del Patrimonio del Suelo de lo demás bienes del Organismo (patrimoniales y demaniales adscritos a un servicio público) para facilitar su gestión y control.

La Gerencia de Urbanismo debe proceder a actualizar su inventario del Patrimonio Municipal del Suelo incluyendo solamente los bienes que, de conformidad con la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, integran el mismo (art. 72). El resto de bienes obtenidos por la Gerencia como consecuencia del desarrollo urbanístico de su territorio (dotacionales, espacios libres,

zonas verdes, viales...) deben formar parte del inventario del Organismo pero no se incluirán en el citado registro.

17. En el balance de situación se recoge, adecuadamente, el valor del Patrimonio Municipal del Suelo en la cuenta 101 "patrimonio en adscripción".

Expedientes fiscalizados

EJERCICIO 1999

EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
03/99	Procedimiento negociado	02/07/99	258.545,93
EB 22/98	Subasta	19/05/99	688.759,87
EB 23/98	Subasta	28/04/99	225.925,72
EB 24/98	Procedimiento negociado	05/05/99	398.245,09
TOTAL			1.571.476,61

Cuadro nº 3

EJERCICIO 2000

EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
EB 2/99	Procedimiento negociado	11/07/00	461.706,21
TOTAL			461.706,21

Cuadro nº 4

VIII.8 GRANADA

1. El Ayuntamiento de Granada tiene constituido formalmente su Patrimonio Municipal de Suelo desde el 6 de noviembre de 1992.

Durante los ejercicios objeto de análisis se han tramitado los siguientes expedientes de enajenación de bienes:

EJERCICIO	EXPEDIENTES	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
1999	12	2.728.079,44
2000	1	11.130.443,67
	13	13.858.523,11

Cuadro nº 1

2. Siete expedientes, por un importe de 2.185.291,12 €, se han adjudicado por subasta y seis (11.673.231,99 €) se han tramitado por concurso. De estos últimos, en un caso el concurso quedó desierto adjudicándose directamente (23.969,81 €).

3. Cuando la calificación urbanística de los terrenos es incompatible con los fines del Patrimonio del Suelo se pueden enajenar mediante concurso o subasta (art. 280.2 LS92). No obstante, es conveniente que se utilice, con carácter general, el concurso para evitar que el precio sea el único criterio a tener en cuenta en la ad-

judicación. Así, la Corporación ha actuado correctamente, por ejemplo, en el expediente 8.402/98 "San Lázaro" por importe de 11.130.443,67 €, pues a pesar de que la calificación de los terrenos no era compatible con el destino del Patrimonio, se ha vendido acudiendo al concurso.

Contabilización de los ingresos

4. El Ayuntamiento de Granada para contabilizar los ingresos relacionados con la gestión urbanística del suelo utiliza distintas cuentas extrapresupuestarias. En éstas se mantienen los

ingresos hasta que se determinan los gastos que se van a financiar con cargo a aquéllos.

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 y, a su vez, distorsiona el remanente de tesorería de la Entidad, pues al tratarse de ingresos afectados deberían incluirse en el remanente afectado (Regla 353 ICAL).

6. En tal sentido, el saldo acreedor de las cuentas no presupuestarias a 31 de diciembre de 2000 era de 1.128.527,60 € y, consecuentemente, hubiese incidido en el remanente de tesorería afectado.

La Corporación no debe utilizar, por las razones expuestas, cuentas extrapresupuestarias para registrar los ingresos derivados de las ventas del Patrimonio Municipal del Suelo.

7. El Servicio de Gestión y Patrimonio dependiente del Área de Planificación Urbanística es quien propone, en función de los ingresos obtenidos y contabilizados en las cuentas no presupuestarias, las inversiones que se pueden efectuar con cargo a los mismos. Una vez aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el expediente de financiación de inversiones, los ingresos y gastos se recogen en el presupuesto del ejercicio.

8. En algunos supuestos la información obrante en el Servicio de Gestión y Patrimonio y en la Intervención no ha sido coincidente, con los consiguientes trastornos administrativos (retraso en la aprobación por el Pleno...). Por otro lado, el Área de Planificación Urbanística debe remitir, en tiempo y forma, a la Intervención la valoración de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo para su adecuado reflejo contable en las cuentas que anualmente se deben aprobar.

Se recomienda a la Corporación que establezca procedimientos internos que faciliten las relaciones entre el Departamento de Intervención y el Área de Planificación Urbanística, de manera que la información que posea cada uno sea coincidente

Destino otorgado a los ingresos obtenidos

9. En los expedientes de gastos aprobados por el Pleno de la Entidad local se especifican los que se financiarán con cargo a los ingresos procedentes del Patrimonio del Suelo. Del análisis de estos expedientes se puede concluir que no se cumple el mandato establecido en la legislación urbanística de destinarlos a la conservación y ampliación del mismo (art. 276.2 LS92). En principio, se acometen diversas inversiones relacionadas con el desarrollo urbanístico de la ciudad (expropiaciones, obras de urbanización, mobiliario urbano, instalaciones semafóricas, actuaciones de rehabilitación, carril de bicicletas, etc.), pero que de conformidad con la jurisprudencia (SSTS 2-11-1995 y 2-11-2001) no se pueden considerar conformes con lo establecido en la legislación del suelo.

El Ayuntamiento debe destinar los ingresos obtenidos por la enajenación del Patrimonio Municipal del Suelo a los fines previstos en la legislación urbanística según la interpretación jurisprudencial del Tribunal Supremo y, tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, al destino previsto en su artículo 75.2 (adquisición de suelo destinado a viviendas de protección pública; conservación, ampliación, urbanización y gestión del propio Patrimonio del Suelo; promoción de viviendas de protección pública y ejecución de actuaciones de rehabilitación de edificaciones o de zonas degradadas).

10. No existen uno o varios programas de gastos con financiación afectada específicos que permitan realizar el seguimiento de los ingresos obtenidos por la venta de suelo del Patrimonio Municipal del Suelo. No obstante, el procedimiento seguido por la Corporación local posibilita conocer los gastos que se financian con estos ingresos.

Inventario

11. Se aprueban anualmente por el Pleno del Ayuntamiento las rectificaciones del inventario, entre el que se incluye el correspondiente al Patrimonio Municipal del Suelo, a la vista de los informes previos elaborados por el Área de Planificación Urbanística, Servicio de Gestión y

Patrimonio, en los que tanto las altas como las bajas producidas se computan en m².

12. La baja en inventario se efectúa cuando se acuerda la venta del bien. No obstante, la baja no se debe realizar hasta que no se produzca la transmisión del bien, circunstancia que tendrá lugar al formalizar la escritura pública de compraventa. A partir de ese momento, causarán baja en el inventario y, a su vez, en el inmovilizado no financiero de la Entidad

Tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se debe constituir el Registro del Patrimonio Municipal del Suelo, que estará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria (art. 70.2).

13. Por otro lado, todos los acuerdos de adquisición y enajenación de bienes adoptados por el Pleno del Ayuntamiento deben registrarse en los correspondientes estados contables para que reflejen la situación patrimonial de la Entidad y sus variaciones (art. 186 LRHL)

Se debe establecer una correcta coordinación entre el Área de Planificación Urbanística y los responsables de la contabilidad municipal, de forma que toda operación urbanística con repercusión patrimonial se anote en los correspondientes estados contables.

Expedientes fiscalizados

EJERCICIO 1999

EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ADJUDICACIÓN	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
1.053/97	Subasta	25/07/97	245.012,80
1.725/97	Subasta	28/11/97	661.150,99
1.055/97	Subasta	25/07/97	633.507,63
1.054/97	Subasta	25/07/97	245.356,58
1.814/98	Concurso	25/09/98	120.502,93
4.844/95	Subasta	25/09/98	216.786,27
2.220/96	Concurso (procedim. negociado)	26/09/97	23.969,81
1.813/98	Concurso	25/09/98	160.615,30
4.846/95	Subasta	25/09/98	61.904,25
1.815/98	Subasta	25/09/98	121.572,59
1.816/98	Concurso	25/09/98	147.548,47
199/99	Concurso	11/06/99	90.151,82
TOTAL			2.728.079,44

Cuadro nº 2

EJERCICIO 2000

EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ADJUDICACIÓN	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
8.402/98	Concurso	29/06/00	11.130.443,67
TOTAL			11.130.443,67

Cuadro nº 3

VIII.9 MOTRIL

1. Durante los ejercicios objeto de auditoría el Ayuntamiento de Motril ha enajenado, en 1999, los siguientes bienes pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo:

(€)			
EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
M.12.1	Concurso	01/07/99	423.713,53
M.19	Concurso	01/07/99	420.708,47
M.1	Concurso	05/10/99	763.886,38
TOTAL			1.608.308,38

Cuadro nº 1

2. Estas parcelas pertenecían a la Corporación como consecuencia de un convenio con la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA), en cuya virtud el Ayuntamiento se compromete a expropiar el suelo correspondiente al sector M-2 "Rambla de los Álamos" y la empresa pública autonómica a realizar las obras de urbanización.

Para financiar la expropiación se formalizó una operación de crédito por importe de 3.005.060,52 €.

3. Una vez urbanizado el sector, a EPSA se le adjudican 13 parcelas, en pago de las obras de urbanización, y al Ayuntamiento le corresponden las siete restantes, aparte de los terrenos dotacionales, viales, zonas verdes, etc. En todo caso, y de conformidad con el convenio, todas las parcelas lucrativas resultantes del proyecto de reparcelación se deben destinar, por la entidad adjudicataria o por sus posteriores adquirentes, a viviendas de protección oficial (VPO).

El Ayuntamiento de Motril enajenó cuatro parcelas en el ejercicio 1998 y las tres restantes en 1999.

4. El procedimiento utilizado ha sido el concurso; si bien, los pliegos de cláusulas aprobados por el Pleno del Ayuntamiento están basados en los utilizados por EPSA, y presentan las siguientes particularidades:

- Las ofertas se pueden presentar desde el día primero de cada mes hasta el día 15 del mismo mes.
- Las parcelas no adjudicadas se mantienen en oferta continuada pudiendo ser objeto de licitación en los meses sucesivos.
- El Ayuntamiento adjudicará el contrato a la oferta que, en su conjunto y de conformidad

con los criterios de interés público y rentabilidad social, estime más adecuada.

5. Tales criterios, que pueden buscar una mayor eficacia en la actuación de la Administración, no son acordes con la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía ni con la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aplicable con carácter supletorio.

6. Por otro lado, los pliegos incluyen cláusulas adecuadas con la finalidad del Patrimonio del Suelo. Así, se priman las ofertas para construir viviendas de protección oficial en régimen especial sobre las de régimen general y, a su vez, se impide la transmisión a terceros de las parcelas antes de la terminación de las edificaciones, salvo autorización del Ayuntamiento.

7. En tal sentido, las transmisiones que se han efectuado conllevan la subrogación de las obligaciones establecidas en los pliegos de cláusulas. Igualmente se establece que, a fin de garantizar la finalidad social de la oferta y evitar especulaciones, por producirse la reventa de un solar originariamente inscrito en el Patrimonio del Suelo, el precio máximo de venta sea el de revalorización natural.

Contabilización de los ingresos

8. Los pliegos de cláusulas establecen que el pago del precio se efectúe de la siguiente forma: el 40% a los 15 días desde la notificación de la adjudicación, y el 60% restante a la firma de la escritura.

9. No obstante, el Ayuntamiento reconoce el derecho de cobro presupuestario por la totalidad del precio de venta en el momento de la adjudicación. Este procedimiento no es correcto, pues se debe reconocer, en principio, el 40%

del importe de adjudicación y, posteriormente, una vez formalizada la escritura pública el 60% restante, y, en ese momento, dar de baja tal activo de las cuentas del inmovilizado, así como del inventario.

Destino otorgado a los ingresos obtenidos

10. Como se ha señalado, para hacer frente a las expropiaciones del sector M-2 el Pleno del Ayuntamiento, el 28 de junio de 1993, aprobó una operación de crédito por 3.005.060,52 €. En el mismo acuerdo se declaran afectos tales ingresos al convenio.

11. Según el certificado remitido a la Cámara de Cuentas de Andalucía, el importe obtenido por la enajenación de tales activos se ha destinado a la amortización del citado préstamo.

12. De esta forma se cumple el destino establecido en el artículo 276.1 de la Ley del Suelo de 1992, pues la Corporación ha acudido al crédito para obtener suelo, que posteriormente ha destinado a viviendas de protección pública (art 280.1 LS92).

13. No obstante, contablemente no se ha procedido a una afectación específica de tales cantidades, sin que se hayan establecido procedimientos que permitan efectuar el seguimiento de la correlación que debe existir entre los ingresos y los gastos.

La Corporación debe establecer uno o varios proyectos de gasto con financiación afectada específicos para el Patrimonio del Suelo, que permitan efectuar el seguimiento de la correlación que debe existir entre los ingresos derivados de la enajenación de tales activos y los gastos asumidos con los mismos.

Inventario

14. La Corporación local aprueba anualmente las rectificaciones de su Inventario.

15. No existe un inventario específico del Patrimonio Municipal del Suelo, como exige la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; si bien la aplicación informática establecida permite, en cada momento, diferenciar los bienes del Patrimonio del Suelo de los restantes incluidos en el inventario de la Corporación.

El Ayuntamiento debe constituir, tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Registro del Patrimonio Municipal del Suelo en el que se inscribirán los bienes y depósitos en metálico, las enajenaciones y cesiones de bienes y el destino final de éstos.

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

VIII.10 JAÉN

1. El Pleno del Ayuntamiento de Jaén de 7 de junio de 1990 aprobó los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, que cuenta como patrimonio inicial con el Patrimonio del Suelo, del que el Ayuntamiento le cede la titularidad fiduciaria reservándose la dominical, y con el patrimonio que reciba de cualquier otra fuente o cualquier otro título en el futuro.

2. Durante los ejercicios objeto de fiscalización se han enajenado las siguientes parcelas:

(€)		
EJERCICIO	EXPEDIENTES	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
1999	-	-
2000	18	4.057.783,26

Cuadro nº 1

3. Los 18 bienes enajenados en el ejercicio 2000 proceden de la reparcelación urbanística del sector SUNP-1 del Plan General de Ordenación Urbana. La Gerencia Municipal de Urbanismo adquiere esas parcelas como consecuen-

cia de un convenio expropiatorio con los propietarios del sector, así como de otro convenio de colaboración con la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA).

4. El procedimiento utilizado en todos los casos ha sido la subasta y la fecha de escritura el 30 de noviembre de 2000.

5. Como las parcelas objeto de venta se destinarán, de conformidad con el planeamiento, a la construcción de viviendas unifamiliares y residencial colectiva en manzana cerrada, en principio, es conforme con la normativa aplicable la utilización de esta forma de adjudicación. No obstante, se debería haber optado por el concurso, de manera que se hubieran podido tener en cuenta otros criterios, además de los puramente lucrativos.

6. En tal sentido, la propia Gerencia de Urbanismo considera idónea la enajenación de las parcelas, por las condiciones del mercado y ante la necesidad de financiación para poder acometer inversiones que requieren un importante volumen de recursos.

Se recomienda a la Gerencia Municipal de Urbanismo que las ventas de bienes del Patrimonio del Suelo se efectúen por concurso para evitar que el interés lucrativo sea el único criterio para enajenar estos terrenos afectos a específicas finalidades (regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento).

Destino otorgado a los ingresos obtenidos

7. Según se establece en la propuesta al Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo para proceder a la adjudicación: “El producto de la enajenación se destinaría, de una parte, a sufragar los gastos para la adquisición de suelo que pasaría a engrosar el Patrimonio Municipal del Suelo y, de otra, a cumplir los compromisos adquiridos con EPSA para la construcción del nuevo estadio de fútbol, así como para sufragar la aportación municipal para urbanizar el sector SUNP-1.

8. No obstante, las inversiones financiadas por la Gerencia de Urbanismo con cargo a los ingresos derivados de las enajenaciones del Patrimonio del Suelo han sido las siguientes: urbanización del sector SUNP-1, expropiaciones de terrenos para destinarlos a uso o servicio público (viales, espacios libres de uso público,

terrenos para depósito de la red de agua potable...), adquisición del Palacio de los Condes de Corbull, adquisición de terrenos para viales, etc.

9. Salvo el primer supuesto (urbanización de los terrenos del sector SUNP-1), que sí se puede considerar como conservación y ampliación del Patrimonio del Suelo, las demás inversiones efectuadas con cargo a los ingresos derivados de las enajenaciones de dicho Patrimonio no cumplen lo establecido en la propuesta al Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo ni lo dispuesto en el artículo 276.2 de la Ley del Suelo de 1992.

El Organismo debe destinar los ingresos obtenidos por la enajenación del Patrimonio Municipal del Suelo a los fines previstos en la legislación urbanística según la interpretación jurisprudencial del Tribunal Supremo y, tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, al destino previsto en su artículo 75.2 (adquisición de suelo destinado a viviendas de protección pública; conservación, ampliación, urbanización y gestión del propio Patrimonio del Suelo; promoción de viviendas de protección pública y ejecución de actuaciones de rehabilitación de edificaciones o de zonas degradadas).

10. Por otro lado, la Gerencia de Urbanismo no tiene constituido un programa de gasto específico referido al Patrimonio Municipal del Suelo; si bien mantiene la afección genérica, recogida en el artículo 5 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, de destinar los ingresos derivados de las enajenaciones de bienes a gastos de capital.

Se deben articular los procedimientos contables necesarios, entre los que se encuentran los proyectos de gasto con financiación afectada, para poder efectuar el seguimiento entre los ingresos derivados del Patrimonio del Suelo y los gastos que, de conformidad con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se pueden acometer.

Inventario

11. El Pleno del Ayuntamiento de Jaén, el 27 de diciembre de 2001, aprobó la rectificación anual del inventario Municipal del ejercicio 2000. En él se recoge el correspondiente a la Gerencia de

Urbanismo. No obstante, en el Dictamen previo de la Comisión de Cuentas, se reconoce que en la rectificación no se incluyen todos los bienes pertenecientes al Patrimonio del Suelo y que una de las líneas de actuación a corto plazo es, precisamente, la elaboración adecuada del inventario parcial relativo al mismo.

Se recomienda a la Gerencia de Urbanismo que adopte los procedimientos necesarios para constituir el Registro del Patrimonio Municipal del Suelo, en el que se deberán incluir todos los bienes y recursos establecidos en la reciente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Este Registro quedará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria (art. 70.2).

12. En el balance de situación de la Gerencia no se refleja el valor de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

Se deben establecer los procedimientos oportunos para que exista la necesaria correlación entre lo reflejado en el Registro del Patrimonio del Suelo y en los estados contables patrimoniales. A su vez, en los balances de situación del Ayuntamiento y de la Gerencia debe figurar como patrimonio adscrito y en adscripción respectivamente.

Expedientes fiscalizados

(€)			
EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
1/00	Subasta	30/11/00	48.234,83
2/00	Subasta	30/11/00	46.682,06
3/00	Subasta	30/11/00	47.666,49
4/00	Subasta	30/11/00	47.666,48
5/00	Subasta	30/11/00	47.666,48
6/00	Subasta	30/11/00	46.682,06
7/00	Subasta	30/11/00	57.552,92
8/00	Subasta	30/11/00	64.332,34
9/00	Subasta	30/11/00	47.931,88
10/00	Subasta	30/11/00	45.075,91
11/00	Subasta	30/11/00	43.789,60
12/00	Subasta	30/11/00	43.789,60
13/00	Subasta	30/11/00	43.789,60
14/00	Subasta	30/11/00	43.789,60
15/00	Subasta	30/11/00	47.666,48
16/00	Subasta	30/11/00	61.603,74
17/00	Subasta	30/11/00	1.994.121,90
18/00	Subasta	30/11/00	1.279.741,29
TOTAL			4.057.783,26

Cuadro nº 2

VIII.11 LINARES

1. Durante los ejercicios objeto de fiscalización se han tramitado los siguientes expedientes de

enajenación de bienes pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento de Linares:

(€)			
EJERCICIO	EXPEDIENTES	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN	
1999	2	2.658.770,48	
2000	2	356.748,21	
	4	3.015.518,69	

Cuadro nº 1

2. Dos expedientes se han tramitado por concurso y dos por subasta. Estos últimos quedaron desiertos y, con posterioridad, se ha acudido al procedimiento negociado. La subasta se puede utilizar cuando no esté aprobada la ordenación detallada de los terrenos o su calificación urbanística no sea acorde con los fines del Patrimonio del Suelo (art. 280.2 LS92). En el expediente 2/99 (parcela 11 – sector 4) no se ha cumplido la legislación del suelo, pues al estar destinada la parcela a la construcción de viviendas de protección oficial se debería haber acudido al concurso (arts. 280.2 y 284.1 LS92).

3. Si la finalidad del Patrimonio del Suelo es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento, el intentar obtener el mayor rendimiento económico con la venta de estos activos, puede incrementar las tensiones especulativas del mercado inmobiliario, y conseguir precisamente lo contrario a lo previsto en la legislación.

Por ello, la Corporación debe utilizar, con carácter general, el concurso para proceder a la venta de los activos del Patrimonio del Suelo, de forma que el interés lucrativo no sea el único criterio determinante para proceder a la adjudicación.

Contabilización de los ingresos

4. Los derechos de cobro se reconocen, con carácter general, en el momento de la adjudicación, figurando recaudados al formalizar la escritura pública de compraventa.

5. Aun cuando el expediente 1/99 se adjudicó por 1.322.226,63 €, la Corporación solamente ha reconocido derechos de cobro por 692.365,96 €, ya que los 629.860,67 € restantes corresponden al derecho de reversión que tiene el Ayuntamiento sobre tales terrenos. Se deberían haber reconocido en el presupuesto derechos por 1.322.226,63 € y obligaciones por 629.860,67 €.

6. Se incumple el principio contable público de no compensación, que impide compensar los ingresos y gastos que integran el estado de liquidación del presupuesto. A su vez, se puede

concluir que las liquidaciones del presupuesto de ingresos y gastos de los ejercicios fiscalizados no recogen todos los movimientos patrimoniales efectuados por el Ayuntamiento.

Destino otorgado a los ingresos obtenidos

7. No existe una correlación ni un seguimiento específico de los ingresos obtenidos por la enajenación de los activos del Patrimonio del Suelo. En los acuerdos de venta se mantiene que servirán para financiar distintos gastos de capital contemplados en el presupuesto municipal.

8. En los anexos de inversiones de los ejercicios 1999 y 2000 figuran distintos proyectos de gasto (expropiación de terrenos, construcción de infraestructuras, Teatro Cervantes, etc.) que no son específicos del destino determinado por la normativa al Patrimonio del Suelo.

La Corporación debe establecer uno o varios proyectos de gasto con financiación afectada específicos para el Patrimonio del Suelo, que permitan efectuar el seguimiento de la correlación que debe existir entre los ingresos derivados de la enajenación de tales activos y los gastos asumidos con los mismos.

Inventario

9. El Ayuntamiento de Linares tiene constituido el Patrimonio Municipal del Suelo como parte integrante del inventario consolidado de la Entidad.

10. La última rectificación del inventario, a la fecha de realización de los trabajos de campo, la aprobó el Pleno el 10 de febrero de 2000 referida al 31 de diciembre de 1998, computándose las altas y bajas de los ejercicios 1997 y 1998.

11. En el inventario del Patrimonio del Suelo figuran no sólo los bienes lucrativos sino también otros que, en principio, no deberían incluirse en el mismo, como los destinados a viales, espacios libres, equipamientos, etc.

Se recomienda a la Corporación local que en el inventario del Patrimonio Municipal del Suelo, se recojan solamente los bienes que de conformidad con la reciente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía integran

tal patrimonio (art. 72). Los demás bienes propiedad del Ayuntamiento se deben incluir en el inventario de la

Corporación, pero no en el Registro del Patrimonio del Suelo.

Expedientes fiscalizados

EJERCICIO 1999

EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
1/99	Concurso	27/12/99	1.322.226,63
2/99	Subasta (procedim. negociado)	20/12/99	1.336.543,85
TOTAL			2.658.770,48

Cuadro nº 2

EJERCICIO 2000

EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
1/00	Subasta (procedim. negociado)	08/06/00	276.257,62
2/00	Concurso	13/07/00	80.490,59
TOTAL			356.748,21

Cuadro nº 3

VIII.12 MÁLAGA

1. El Ayuntamiento de Málaga tiene constituida, desde el 27 de agosto de 1982, una Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura para el ejercicio de las competencias que se le asignan en sus Estatutos. De conformidad con éstos asume la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, a cuyo fin podrá adquirir,

poseer, reivindicar, administrar, gravar y enajenar toda clase de bienes, así como asumir la titularidad fiduciaria de disposición, correspondiendo la dominical al Ayuntamiento.

2. Se han fiscalizado los siguientes expedientes de enajenación de bienes pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo:

EJERCICIO	EXPEDIENTES	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
1999	2	20.783.531,74
2000	10	23.003.088,13
	12	43.786.619,87

Cuadro nº 1

3. La forma de adjudicación utilizada ha sido el concurso, en ocho expedientes, y la subasta en un supuesto. El procedimiento negociado se ha usado en dos casos, uno de ellos al quedar desierto el concurso previo.

4. También se han fiscalizado una cesión directa a la Dirección General de Tráfico de una parcela para destinarla a la sede de la Jefatura Provincial, y un expediente de enajenación de dos parcelas a favor de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES).

5. Se debe destacar que los pliegos de cláusulas que rigen los concursos cumplen adecuadamen-

te su propia finalidad, pues permiten conocer previamente los criterios que se utilizarán en la enajenación, e incluso recogen la prohibición de enajenar las parcelas adquiridas, de forma que deberá ser el adquirente quien deberá promover la edificación y vender las viviendas y locales adquiridos. Garantizándose dicha prohibición mediante aval del 10% del precio de adjudicación.

6. Con carácter general, los expedientes fiscalizados cumplen escrupulosamente la legalidad aplicable y se encuentran adecuadamente ordenados.

7. No obstante, en tres expedientes adjudicados por concurso (nº 2, 206 y 233) se exceptúa la obligación establecida en el artículo 280.1 de la Ley del Suelo de 1992 de destinar los terrenos a viviendas de protección oficial, permitiéndose la enajenación para vivienda libre. Esta forma de actuación no parece conforme con el espíritu de la legislación urbanística, pues el incremento del valor del suelo con la finalidad de obtener la mayor rentabilidad económica puede contribuir a aumentar las tensiones especulativas en el mercado inmobiliario, que es justo lo contrario que se pretende con la institución de los Patrimonios Públicos del Suelo.

Se recomienda al Organismo que las enajenaciones de bienes del Patrimonio del Suelo no se efectúen con intereses fundamentalmente lucrativos, pues las finalidades del mismo son regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento, y no obtener la mayor rentabilidad posible.

Contabilización de los ingresos

8. Con carácter general, los ingresos obtenidos por las enajenaciones se contabilizan en el capítulo VI del presupuesto; no obstante, cuando no se conoce qué destino se les va a otorgar, se registran como operaciones no presupuestarias. Esta situación supone un incumplimiento de la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local, pues solamente se deben recoger como operaciones extrapresupuestarias las previstas en la normativa y, a su vez, puede distorsionar el remanente de tesorería de la Entidad, pues al tratarse de ingresos afectados deberían incluirse en el remanente afectado.

9. En todo caso, a finales del ejercicio 2000 no se ha dado esta circunstancia, pues a 31 de diciembre la cuenta no presupuestaria se encontraba saldada.

La Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura no debe utilizar, por las razones expuestas, cuentas no presupuestarias para registrar los ingresos derivados de las ventas de bienes del Patrimonio del Suelo.

10. Por otro lado, el expediente (274) de enajenación de terrenos en la zona de Buenavista

(SUP-T-10) a la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), se adjudica por 12.029.702,50 €. En el momento de la firma de la escritura se abona el 50% del precio, el 30% se pagará a los tres meses de la aprobación definitiva del plan parcial correspondiente, y el 20% restante a los tres meses de la aprobación del proyecto de urbanización.

11. La Gerencia solamente ha reconocido derechos por el 50% abonados en el momento de la firma de la escritura, cuando debería haber reconocido en el presupuesto derechos de cobro por la totalidad del precio de venta y quedar como pendiente de recaudación el 50% restante. Esta defectuosa contabilización incide tanto en el resultado presupuestario como en el remanente de tesorería.

Destino otorgado a los ingresos obtenidos

12. Durante los ejercicios fiscalizados se han destinado los ingresos derivados de las ventas de activos del Patrimonio del Suelo a realizar inversiones generales del municipio (plan de asfaltado, alumbrado, acerado, expropiaciones, etc.). El procedimiento utilizado es la declaración de interés social de las inversiones que se acometen, dándose así cumplimiento al artículo 280.1 de la Ley del Suelo de 1992 que permite destinar los bienes del Patrimonio a otras actuaciones de interés social.

13. En todo caso, a partir de la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de noviembre de 2001 y de un Informe del Secretario General del Ayuntamiento, se sigue el criterio restrictivo mantenido por la jurisprudencia, de forma que sólo se pueden financiar gastos para conservar y ampliar el Patrimonio del Suelo (art. 276.2 LS92).

Los ingresos y recursos derivados de la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo deben destinarse, tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, solamente a las finalidades previstas en su artículo 75.2 (adquisición de suelo destinado a viviendas de protección pública; conservación, ampliación, urbanización y gestión del propio Patrimonio del Suelo; promoción de viviendas de protección pública y ejecución de actuaciones de rehabilitación de edificaciones o de zonas degradadas).

Inventario

14. El inventario del Patrimonio Municipal del Suelo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura recoge todos los bienes que gestiona dicho Organismo. Se incluyen, pues, no solamente los suelos con valor lucrativo sino también el destinado a equipamientos (educativo, deportivo, etc.), el suelo urbanizable, el no urbanizable, los sistemas generales, etc.

15. Si bien de esta forma se consigue un adecuado control de todos los bienes de la Gerencia, es conveniente que se separen los que deben incluirse en el Patrimonio Municipal de los demás que corresponden a ese Organismo, y que deben mantenerse en su inventario.

16. La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía sigue manteniendo la concepción del Patrimonio Público del Suelo como un patrimonio independiente y separado, a todos los efectos, del restante patrimonio de la Administración titular (art. 70.1). Estos elementos patrimoniales del activo quedan adscritos a unas finalidades concretas y específicas establecidas en la normativa, por lo que sólo deben figurar en ese Patrimonio los bienes que, en su momento, puedan ser destinados a la satisfacción de los fines marcados.

Se recomienda a la Gerencia de Urbanismo que establezca los procedimientos oportunos que permitan deslindar, en cada momento, los bienes que deben estar incluidos en el Registro del Patrimonio Público del Suelo (art. 72 LOUA) y los demás bienes (demaniales, dotacionales, etc.) cuya gestión también le corresponde, pero que quedan afectos a fines distintos de los del Patrimonio Municipal del Suelo.

Además, desde la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en el Registro del Patrimonio, que tendrá carácter público, se deben incluir no solamente los bienes que lo integran sino también los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

17. Todos los bienes enajenados se encontraban valorados y se han dado de baja en el momento de producirse la transmisión, que coincide con el reconocimiento del derecho de cobro y la recaudación efectiva, con la excepción ya señalada del expediente número 274.

18. En el balance de situación se recoge, adecuadamente, el valor del Patrimonio Municipal del Suelo en la cuenta 101 "patrimonio en adscripción", y las diferencias con el inventario no son significativas.

Expedientes fiscalizados

EJERCICIO 1999

EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ADJUDICACIÓN	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
208	Concurso	03/11/99	19.839.746,13
205	Concurso (procedim. negociado)	04/08/99	943.785,61
TOTAL			20.783.531,74

Cuadro nº 2

EJERCICIO 2000

EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ADJUDICACIÓN	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
225	Subasta	03/04/00	1.772.985,71
232	Procedimiento negociado	06/11/00	206.960,15
233	Concurso	06/11/00	1.374.634,89
221	Concurso	06/11/00	10.820,02
207	Concurso	09/12/99	484.064,77
224	Cesión Onerosa	20/12/99	354.083,30
206	Concurso	09/12/99	4.252.065,91
2	Concurso	09/12/99	732.546,61
274	Cesión Onerosa	25/03/99	12.029.702,50
218	Concurso	05/06/00	1.785.224,27
TOTAL			23.003.088,13

Cuadro nº 3

VIII.13 MARBELLA

1. El Ayuntamiento de Marbella ha tramitado durante los ejercicios objeto de fiscalización los

EJERCICIO	EXPEDIENTES	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN ^(€)
1999	9	7.512.290,33
2000	12	11.122.032,38
	21	18.634.322,71

Cuadro nº 1

2. El procedimiento utilizado en los 21 expedientes auditados ha sido la subasta. Si bien, en quince supuestos, éstas quedaron desiertas y, con posterioridad, se han adjudicado por el procedimiento negociado.

3. La subasta permite adjudicar el bien a la mejor proposición económica, sin tener en cuenta otras consideraciones o criterios más acordes con la finalidad del Patrimonio del Suelo, como pueden ser: primar las ofertas para construir viviendas de protección oficial en régimen especial, cumplimiento de los plazos de ejecución de las obras, impedir la transmisión de las parcelas antes de la terminación de la edificación, etc.

4. Con la enajenación de estos activos el Ayuntamiento intenta obtener los mayores recursos económicos posibles para hacer frente a las necesidades generales del municipio. En tal sentido, en los Decretos del Alcalde de incoación de los expedientes de enajenación siempre se afirma: "El Ayuntamiento tiene aprobado el presupuesto para el actual ejercicio, en cuyo plan financiero, entre los recursos que constituyen el Estado de ingresos, prevé los procedentes de la venta de bienes patrimoniales".

Se recomienda al Ayuntamiento que utilice preferentemente el concurso para la enajenación de los bienes del Patrimonio del Suelo, pues así se podrán valorar otros criterios que no sean los puramente lucrativos y aseguren la finalidad última del mismo que no es obtener el mayor beneficio económico sino regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

5. Por otro lado, se debe resaltar cómo la mesa de contratación siempre está formada, exclusi-

siguientes expedientes de enajenación de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo:

vamente, por el Alcalde y el Secretario de la Corporación.

6. En el 67% de los expedientes de enajenación fiscalizados, la valoración de los terrenos la realizan técnicos que no forman parte de la plantilla del Ayuntamiento. En estos informes no queda constancia de los procedimientos y criterios utilizados en la tasación.

Contabilización de los ingresos

7. La mayoría de las ventas de activos fiscalizadas no han supuesto una entrada real de fondos líquidos en la tesorería, sino que, mediante la figura jurídica de la dación en pago, se han compensado deudas contraídas anteriormente con acreedores de la Corporación. La dación en pago se produce cuando el acreedor -generalmente una empresa que ha realizado un servicio o prestación para el Ayuntamiento- acepta, como título de pago, la entrega de un bien en sustitución del precio de la prestación.

8. De esta forma, el Ayuntamiento de Marbella está enajenando su patrimonio para poder hacer frente a las deudas derivadas de la prestación de determinadas obras o servicios. En definitiva, paga sus deudas con terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo.

9. Así, en el ejercicio 1999 de los nueve expedientes fiscalizados, en seis (que representan el 93% del importe de adjudicación) se compensan deudas a través de dación en pago. En el ejercicio 2000, de los doce expedientes analizados, en nueve (que representan el 34% del importe adjudicado) también se compensan deudas.

10. A su vez, no se han reconocido todos los derechos de cobro por los importes de venta como se pone de manifiesto en los siguientes cuadros:

EJERCICIO 1999

Importe de Adjudicación	Derechos Reconocidos	Sin reflejo presupuestario
7.512.290,33	2.495.964,92	5.016.325,41

Cuadro nº 2

EJERCICIO 2000

Importe de Adjudicación	Derechos Reconocidos	Sin reflejo Presupuestario
11.122.032,38	9.238.731,83	1.883.300,55

Cuadro nº 3

11. Tampoco en todos los casos se han reconocido obligaciones por el valor de reembolso de los servicios prestados por los acreedores.

12. Se incumple, así, el principio contable público de no compensación, que impide compensar los ingresos y gastos que integran el estado de liquidación del presupuesto. Solamente cuando se han producido entradas reales de fondos en la tesorería, se han reconocido paralelamente las obligaciones de pago.

13. Por otro lado, cuando el valor del bien entregado en dación de pago es superior a la deuda que el adjudicatario mantiene con el Ayuntamiento, tampoco se registra el derecho por esta diferencia, sino que los créditos favorables a la Corporación se reconocen en escritura pública y permiten a ésta obtener prestaciones por esa diferencia.

Se deben reseñar los expedientes 4/99, 9/99 y 3/00 por las siguientes circunstancias:

14. En el expediente 4/99, el Ayuntamiento reconoce una deuda con la empresa Europea de Estacionamientos, S.A. (EURO, S.A.) de 6.003.605,28 €, como consecuencia del rescate de una concesión administrativa y de los excesos de obras realizados en la ejecución de un aparcamiento público en Puerto Banús.

15. La entidad mercantil EURO, S.A. explotaba en régimen de concesión administrativa el aparcamiento existente en una parcela municipal en Puerto Banús. Por convenio de 24 de febrero

de 1998 se acuerda rescatar la concesión, fijándose una indemnización de 3.330.483,74 €, otorgándose, a su vez, a la empresa un derecho de superficie por 50 años para la construcción, en ese mismo terreno del Ayuntamiento, de un aparcamiento público subterráneo y la concesión administrativa para su explotación por el mismo periodo. Como contraprestación la entidad mercantil construiría para la Corporación -sobre los aparcamientos subterráneos- un edificio de oficinas municipales denominado "Centro", dos edificios de locales comerciales ("Norte" y "Sur") y procedería a la ejecución de las obras de urbanización.

16. Para abonar a la empresa los 6.003.605,28 € que se le adeudan de la indemnización por el rescate de la concesión y de los excesos de obra efectuados, se sacan a subasta los 37 locales comerciales de los edificios "Norte" y "Sur", propiedad de la Entidad municipal, valorados en 4.791.148,29 €. Al quedar desierta la subasta, los locales se adjudican por el Alcalde a EURO, S.A. y todavía la Corporación le debe 1.212.456,99 €.

17. En suma, en virtud del convenio el Ayuntamiento obtenía, como contrapartida por la concesión del aparcamiento, un edificio para oficinas administrativas ("Centro") y dos edificios destinados a locales comerciales, valorados éstos últimos en 4.791.148,29 €. Sin embargo, solamente ha mantenido la propiedad del edificio "Centro", transmitiendo a la empresa todos los locales comerciales y todavía le adeuda 1.212.456,99 €. Además, ésta obtiene el derecho a explotar el aparcamiento durante 50 años sin tener que abonar canon anual.

18. Además, de esta operación no se han reconocido derechos de cobro ni obligaciones de pago en el presupuesto.

19. En el expediente 9/99, ante la falta de liquidez del Ayuntamiento, se suscribe un convenio con Umbría y López S.A. en virtud del cual la Corporación reconoce adeudarle la cantidad de 102.451,12 € y para extinguir la misma cede en pago de deudas tres parcelas municipales, valoradas en 172.228,73 €, situadas en el Campo de Golf Aloha, en Nueva Andalucía.

20. Las parcelas se sacan a subasta, y al quedar desierta se adjudican a la empresa Umbría y López, S.A., comprometiéndose ésta a abonar al Ayuntamiento la diferencia. A la fecha de realización de los trabajos de campo todavía no se había procedido a elevar a escritura pública la transmisión.

21. En el expediente 3/00 se enajenan 459 plazas de garaje, 58 trasteros y 5 locales comerciales propiedad de la Entidad municipal situados en el edificio construido en los terrenos del antiguo mercado municipal.

22. El Ayuntamiento, en parte de los terrenos ocupados por el antiguo mercado, decide construir un edificio de dos plantas y sótano en el que se instalará el nuevo mercado de la ciudad. Al no disponer de medios económicos para hacer frente a la terminación de tales obras, y ante la necesidad de cumplir los compromisos adquiridos con los concesionarios de los puestos del mercado, decide sacar a subasta los bienes que serán de su propiedad cuando finalicen las obras, valorados en 7.486.483,24 €. (Es decir, en el momento que se tramita el expediente de enajenación los bienes estaban en construcción).

23. Tras quedar la subasta desierta, se acude al procedimiento negociado, con una reducción del 10 % del precio de licitación (art. 21.b LBEA). Se invita a tres empresas, que tienen el mismo domicilio a efectos de notificaciones -entre las que se encuentra la que estaba construyendo el mercado (CINTRA, S.A.)-, y se le adjudica a esta última por 6.737.834,91 €. Como los bienes enajenados están en construcción, y quedan por ejecutar obras por valor de 1.803.036,31 €, el Ayuntamiento se compromete a transmitir la propiedad y posesión de los mismos una vez construidos, permitiendo que a la superficie destinada a los 58 trasteros se le pueda dar otro destino diferente. La empresa abona a aquél 4.934.798,60 € y los 1.803.036,31 € restantes se pagarán una vez finalizadas las obras.

24. Con posterioridad, como el Ayuntamiento no ejecuta los trabajos pendientes, la empresa adjudicataria, CINTRA S.A., asume su realiza-

ción con cargo a la Corporación, otorgándole ésta carta de pago por la citada cantidad.

25. En suma, la Entidad local ha construido un nuevo mercado y ha financiado las obras con las plazas de garaje, locales comerciales y trasteros que hubiesen sido de su propiedad. Contablemente, sólo se han reconocido derechos presupuestarios de cobro por los 4.934.798,60 € ingresados por la empresa adjudicataria, sin que los 1.803.036,31 € restantes figuren como derechos pendiente de cobro.

26. Del análisis efectuado sobre la contabilización de los ingresos obtenidos por la venta de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, se puede concluir que las liquidaciones del presupuesto de ingresos y gastos de los ejercicios fiscalizados no recogen todos los movimientos patrimoniales realizados por la Corporación; es decir, no reflejan la situación económico patrimonial real de la Entidad.

Destino otorgado a los ingresos obtenidos

27. El procedimiento que utiliza el Ayuntamiento no permite determinar cuál es el destino que se otorga a los ingresos obtenidos por la venta de activos del Patrimonio del Suelo.

28. En el 71 % de los expedientes fiscalizados, que representan el 58 % del importe de adjudicación, se han compensado deudas contraídas previamente por la Corporación. En algunos casos, se trata de inversiones efectuadas con anterioridad por empresas contratistas; en otros, solamente se reconoce la asunción de la deuda con la empresa, sin que en el expediente administrativo se concrete el origen de la misma; y en otros (expedientes 6 y 7 /99), el propio Ayuntamiento se subroga en deudas contraídas por una de sus empresas municipales (Contratas 2000).

29. Los locales comerciales agrupados en los expedientes 7, 8, 10 y 11/00, tras quedar desiertas las subastas, se adjudican a Groupama Ibérica, Seguros y Reaseguros, S.A. a la que el Ayuntamiento reconoce una deuda de 961.810,42 € por los servicios de asistencia médica a los empleados de la Corporación. Como el valor de

venta de los locales era de 1.302.562,72 €, la empresa se compromete a seguir prestando asistencia médica por los 340.752,30 € de diferencia. En este caso se incumple, por un lado, el artículo 276.2 de la Ley del Suelo de 1992 que exige destinar los ingresos del Patrimonio del Suelo a conservar y ampliar el propio Patrimonio y, por otro, los artículos 5 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y 16. d) de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía que prohíben destinar los ingresos procedentes de las enajenaciones de bienes a la financiación de gastos corrientes.

Inventario

30. El Ayuntamiento de Marbella no tiene constituido formalmente su Patrimonio Municipal del Suelo.

31. La última rectificación del inventario se realizó en 1991, sin que desde entonces se haya actualizado el mismo, salvo en determinados aspectos puntuales.

32. Se incumplen, pues, los artículos 58, 59 y 60 de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía que obligan a la Corporación a tener un inventario consolidado de todos sus bienes y derechos, integrado, entre otros, por el del Patrimonio Municipal del Suelo; a actualizarlo de forma que todo acto que tenga incidencia sobre la situación física o jurídica de los mismos quede anotado y, por último, a que el Pleno apruebe anualmente la rectificación del inventario con todas las incidencias habidas.

La Corporación municipal debe adoptar medidas urgentes para actualizar su inventario.

Igualmente, debe constituir, de conformidad con la reciente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Registro del Patrimonio Municipal del Suelo en el que se inscribirán los bienes y depósitos en metálico, las enajenaciones y cesiones de bienes y el destino final de éstos. Este Registro quedará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria (art. 70.2).

Expedientes fiscalizados

EJERCICIO 1999

EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ADJUDICACIÓN	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN	(€)
1/99	Subasta	23/04/99	66.696,37	
2/99	Subasta (procedim. negociado)	26/07/99	397.080,70	
3/99	Subasta (procedim. negociado)	07/05/99	106.876,75	
4/99	Subasta (procedim. negociado)	03/06/99	4.791.148,29	
6/99	Subasta (procedim. negociado)	04/04/00	262.522,09	
7/99	Subasta (procedim. negociado)	04/04/00	718.209,46	
9/99	Subasta	27/11/99	172.228,73	
10/99	Subasta (procedim. negociado)	26/11/99	57.614,13	
13/99	Subasta (procedim. negociado)	31/01/00	939.913,81	
TOTAL			7.512.290,33	

Cuadro nº 4

EJERCICIO 2000

EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ADJUDICACIÓN	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
1/00	Subasta (procedim. negociado)	17/07/00	1.314.815,91
2/00	Subasta	17/03/00	102.923,32
3/00	Subasta (procedim. negociado)	07/07/00	6.737.834,91
4/00	Subasta	07/04/00	315.729,69
6/00	Subasta (procedim. negociado)	22/12/00	614.795,72
7/00	Subasta (procedim. negociado)	30/06/00	420.410,37
8/00	Subasta (procedim. negociado)	30/06/00	276.327,94
9/00	Subasta (procedim. negociado)	20/03/01	85.944,73
10/00	Subasta (procedim. negociado)	30/06/00	283.344,15
11/00	Subasta (procedim. negociado)	30/06/00	322.480,26
12/00	Subasta	02/06/00	541.211,40
16/00	Subasta	15/09/00	106.213,98
TOTAL			11.122.032,38

Cuadro nº 5

VIII.14 VÉLEZ-MÁLAGA

1. El Ayuntamiento no tiene constituido su Patrimonio Municipal del Suelo por un acto expreso. El 3 de abril de 2000 el Pleno aprobó la creación de la Gerencia de Urbanismo, si bien los expedientes que se han analizado se gestionaron todavía por el Ayuntamiento.

2. Durante los ejercicios objeto de fiscalización se han tramitado los siguientes expedientes de enajenación de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo:

EJERCICIO	EXPEDIENTES	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
1999	6	1.532.979,40
2000	9	1.868.674,15
	15	3.401.653,55

Cuadro nº1

3. En todos los expedientes analizados se ha utilizado el sistema de subasta, si bien en dos supuestos quedaron desiertas y, posteriormente, se adjudicaron por procedimiento negociado.

4. La subasta como forma de adjudicación, en principio, es posible en los siete supuestos en los que el suelo tenía la calificación de industrial, en los demás se debería haber utilizado el concurso, incumpléndose por consiguiente el artículo 284.1 de la Ley del Suelo de 1992. En todo caso, aunque la legislación aplicable permite utilizar la subasta o el concurso cuando la calificación urbanística sea incompatible con los fines del Patrimonio del Suelo, el interés lucrativo que preside la subasta puede ser incompatible con las finalidades del mismo (regular el

mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento), pues al adjudicarse el bien a la mejor oferta económica se puede provocar un encarecimiento del valor del suelo.

5. Además, todos se han tramitado por urgencia al ser preciso acelerar la adjudicación por razones de interés público, por cuanto era necesario obtener financiación para la ejecución de obras de inversión ya programadas.

Se recomienda a la Corporación que para las enajenaciones de bienes del Patrimonio del Suelo se acuda, con carácter general, al concurso, de forma que el precio no sea el único criterio a tener en cuenta en la enajenación.

6. El Ayuntamiento, tradicionalmente, suscribe un contrato administrativo con el adjudicatario en el que se compromete a trasladar la propiedad del bien mediante otorgamiento de escritura pública en el plazo de los treinta días siguientes a la firma del contrato.

7. En los expedientes fiscalizados no constaban las escrituras correspondientes

Se recomienda a la Corporación que formalice la escritura pública directamente, sin que sea preciso suscribir ningún contrato previo, pues a partir del momento de dicha formalización se transmite la propiedad. En todo caso, en los expedientes se debe incorporar copia de la misma.

Contabilización de los ingresos

8. El reconocimiento del derecho de cobro se realiza en el momento de suscripción del contrato administrativo, que es cuando se produce el pago por el adjudicatario. No obstante, no se efectúan los asientos correspondientes para dar de baja los bienes, de forma que el inmovilizado no representa la situación patrimonial de la entidad.

9. No se calculan las desviaciones de financiación en ningún caso, y por consiguiente se desconoce su incidencia en el resultado presupuestario y en el remanente de tesorería.

10. Las enajenaciones realizadas en 1999 no especifican si el precio de adjudicación incluye o no el IVA. En las efectuadas en el 2000, en el pliego de cláusulas se afirma que estas ventas no están sujetas al impuesto.

11. Se debe tener en cuenta que el Patrimonio Municipal del Suelo constituye, a efectos del IVA, un patrimonio empresarial y las enajenaciones realizadas por el Ayuntamiento se consideran actividad empresarial. Así, la Corporación local debería haber repercutido, en su momento, el importe sobre el comprador, ya que transcurrido un año desde la transmisión el Ayuntamiento pierde ese derecho y el adquirente del bien no tendrá obligación de soportarlo (art. 88.4 LIVA).

12. Estas circunstancias constituyen una contingencia fiscal para la Entidad local, que se puede cifrar en, al menos, de 544.264,57 €, sin que en los estados contables se haya dotado la correspondiente provisión.

Destino de los ingresos obtenidos

13. Como se justifica en los expedientes fiscalizados, las razones para proceder a la enajenación de estas parcelas son obtener financiación para poder asumir inversiones programadas. Así, los ingresos obtenidos se han destinado a las siguientes inversiones: adquisiciones de terrenos para un colector, centro de salud, ampliación del cementerio, terminación del Teatro El Carmen, urbanización del sector UR-11, urbanización de barriada, alumbrado, acerado, pavimentación, piscina cubierta, etc. En suma, según se afirma en los expedientes administrativos de generación de crédito, los ingresos se destinan a la financiación de obras de inversión de interés local.

14. En principio, ninguna de estas inversiones, salvo la urbanización del sector UR-11, se pueden considerar incluidas dentro de gastos de conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, incumpléndose, pues, el artículo 276.2 de la Ley del Suelo de 1992.

La Corporación debe destinar los ingresos obtenidos por la enajenación del Patrimonio Municipal del Suelo a los fines previstos en la legislación según la interpretación jurisprudencial del Tribunal Supremo (Sentencias 2-11-1995 y 2-11-2001) y, tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a los fines establecidos en su artículo 75.2 (adquisición de suelo destinado a viviendas de protección pública; conservación, ampliación, urbanización y gestión del propio Patrimonio del Suelo; promoción de viviendas de protección pública y ejecución de actuaciones de rehabilitación de edificaciones o de zonas degradadas).

Inventario

15. El inventario de la Entidad no está actualizado y las rectificaciones de los ejercicios 1999 y 2000 no se han efectuado, incumpléndose los artículos 58 y 59 de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

16. Las parcelas enajenadas durante los ejercicios auditados no se han dado del baja en el inventario.

La Corporación municipal debe adoptar medidas urgentes para actualizar su inventario y utilizar aplicaciones informáticas que permitan el correcto seguimiento del mismo.

Igualmente, debe constituir, de conformidad con la reciente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el

Registro del Patrimonio Municipal del Suelo, que quedará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria (art. 70.2).

Este Patrimonio, dado que la Gerencia ostenta la titularidad fiduciaria y la dominical corresponde al Ayuntamiento, debe figurar contabilizado en el balance de situación de la Gerencia como patrimonio en adscripción (cuenta 101) y en el del Ayuntamiento como patrimonio adscrito (cuenta 107).

Expedientes fiscalizados

EJERCICIO 1999

EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE CONTRATO	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
P.17.98	Subasta	31/05/99	239.890,84
P.42.98 bis	Subasta (procedim. negociado)	31/05/99	242.340,10
P.24.98	Subasta	11/06/99	360.607,26
P.20.98 bis	Subasta (procedim. negociado)	8/10/99	155.061,12
P.18.98	Subasta	30/04/99	204.197,77
P.14.99	Subasta	9/09/99	330.882,31
TOTAL			1.532.979,40

Cuadro nº 2

EJERCICIO 2000

EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE CONTRATO	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
P.01.00	Subasta	21/06/00	123.214,19
P.02.00	Subasta	05/06/00	180.303,63
P.03.00	Subasta	05/06/00	128.616,59
P.04.00	Subasta	05/06/00	119.601,41
P.05.00	Subasta	05/06/00	109.985,22
P.06.00	Subasta	05/06/00	116.888,32
P.07.00	Subasta	05/06/00	161.071,24
P.12.00	Subasta	05/06/00	812.568,37
P.13.00	Subasta	9/08/00	116.425,18
TOTAL			1.868.674,15

Cuadro nº 3

VIII.15 SEVILLA

1. Las competencias en materia de urbanismo en el Ayuntamiento de Sevilla las asume su Gerencia de Urbanismo, creada por acuerdo del Pleno de 10 de noviembre de 1983. De conformidad con sus Estatutos, tiene capacidad jurídica para el cumplimiento de los fines y desarrollo de las competencias que se le asignan y cuenta como patrimonio inicial con el Patrimo-

nio Municipal del Suelo, del que el Ayuntamiento le cede la titularidad fiduciaria, reservándose la dominical.

2. Durante los ejercicios 1999 y 2000 la Gerencia de Urbanismo ha tramitado 48 expedientes de enajenación de su Patrimonio del Suelo por un importe total de 25.118.580,10 €.

EJERCICIO	EXPEDIENTES	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN ^(€)
1999	22	13.488.684,66
2000	26	11.629.895,44
	48	25.118.580,10

Cuadro nº 1

3. La forma utilizada en la enajenación ha sido mayoritariamente la subasta (41 expedientes), y al concurso se ha acudido en 7 supuestos.

4. La subasta se ha utilizado en la enajenación de naves industriales (6 expedientes), aparcamientos (22), parcelas terciarias (4), locales comerciales (1) y parcelas residenciales (8). Al concurso se ha acudido para la venta de siete parcelas residenciales.

5. Para la enajenación de este tipo de parcelas (residenciales) se debería utilizar, con carácter general, el concurso, de forma que se pudieran tener en cuenta en la adjudicación otras consideraciones que no sean solamente los aspectos lucrativos, pues de lo contrario se puede producir un aumento del valor del suelo que incidirá negativamente en el mercado inmobiliario e incrementará las tensiones especulativas propias del mismo, que es justo lo contrario que se pretende con la institución del Patrimonio Municipal del Suelo.

Se recomienda a la Gerencia de Urbanismo que las ventas de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo se efectúen, con carácter general, por concurso, para evitar que el interés lucrativo sea el único criterio en la adjudicación de los bienes.

6. De los 41 expedientes tramitados por subasta, quedaron desiertas 24 que, posteriormente, se han adjudicado por el procedimiento negociado. Éste se podrá utilizar siempre que no haya transcurrido un año desde dicha declaración y no se modifiquen las condiciones originales, salvo el precio que podrá disminuirse en un 10%.

7. En todos los supuestos analizados se ha respetado el plazo para adjudicar el contrato directamente.

Contabilización de los ingresos

8. Como consecuencia de las enajenaciones de este inmovilizado no financiero se han reconocido derechos presupuestarios por 25.118.580,10 €, sin que quedase ninguna cantidad pendiente de cobro, es decir, se ha recaudado en su integridad.

9. De conformidad con los pliegos de cláusulas, a los diez días de la notificación de la adjudicación se debe ingresar el 30% del importe de adjudicación y el 70% restante en el momento de la firma de la escritura.

10. Los derechos de cobro se reconocen en el presupuesto a medida que se produce el ingreso: inicialmente el 30% y, posteriormente, a la firma de escritura, el 70% restante. A partir de ese momento se procede a dar de baja el bien en el inventario y en el inmovilizado del balance.

Destino otorgado a los ingresos

11. La Gerencia de Urbanismo de Sevilla aplica en su integridad el destino de los ingresos procedentes de las enajenaciones de bienes del Patrimonio del Suelo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 276.2 de la Ley del Suelo de 1992.

Respeto la concepción del Patrimonio Municipal del Suelo como un fondo de retroalimentación, de forma que los ingresos obtenidos por la enajenación de bienes se integran en el mismo, y su destino deberá ser la conservación del propio Patrimonio o la adquisición de suelo para destinarlo a la construcción de viviendas de promoción pública u otros fines de interés social (art. 280.1 LS92). Así, de conformidad con las bases de ejecución del presupuesto, los ingresos percibidos por la venta de estos activos se recogen el concepto 603 del estado de ingresos, y las obligaciones de pago que se pue-

den acometer con los mismos en la partida presupuestaria 680.00 “adquisición de suelo, urbanizaciones, construcciones y otras inversiones en el Patrimonio Municipal del Suelo”.

12. Ahora bien, durante los dos ejercicios fiscalizados no se ha contraído ninguna obligación con cargo a los ingresos obtenidos, existiendo a 31 de diciembre de 2000, los siguientes remanentes de crédito incorporados:

		(€)
PARTIDAS PRESUPUESTARIAS GASTOS		IMPORTES
Remanente 680.00, ejercicios anteriores		1.102.758,06
Remanente 680.00/95		139.981,61
Remanente 680.00/96		971.588,88
Remanente 680.00/97		12.609.924,40
Remanente 680.00/98		18.116.103,99
Remanente 680.00/99		20.581.210,92
Remanente 680.00/00		13.573.188,97
TOTAL		67.094.756,83

Cuadro nº 2

13. Ante esta situación, es necesario recordar que los fines del Patrimonio Municipal del Suelo son regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento (art. 276.1 LS92), y difícilmente se podrán alcanzar los mismos, si los recursos obtenidos de su gestión se mantienen ociosos y no se destinan a las finalidades reseñadas.

La Gerencia de Urbanismo debe establecer políticas de suelo que permitan garantizar el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE) y, tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, debe destinar los ingresos y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo a los fines establecidos en su artículo 75.2 (adquisición de suelo destinado a viviendas de protección pública; conservación, ampliación, urbanización y gestión del propio Patrimonio del Suelo; promoción de viviendas de protección pública y ejecución de actuaciones de rehabilitación de edificaciones o de zonas degradadas).

14. Desde un punto de vista contable, esta situación supone una desviación positiva de financiación que incide en el remanente de tesorería y en el resultado presupuestario, dado su carácter de ingresos afectados.

15. La Gerencia a partir de la liquidación del ejercicio 2000 recoge adecuadamente como parte del remanente de tesorería afectado los ingresos acumulados procedentes de las enajenaciones del Patrimonio del Suelo. En el ejercicio de 1999 no se procedió de esa manera.

16. Por otro lado, las desviaciones positivas imputables a cada ejercicio -derivadas del Patrimonio Municipal del Suelo- deben minorar el resultado presupuestario (regla 347.2 ICAL). Como al ejercicio 2000 se deben imputar unas desviaciones positivas de financiación de 9.519.339,89 €, el resultado presupuestario del ejercicio debería haber sido el siguiente:

				(€)
RESULTADO PRESUPUESTARIO		RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO		
1. Dchos. Recon. Netos	62.078.620,51	1. Dchos. Recon. Netos	62.078.620,51	
2. Obligac. Recon. Netas	52.152.985,40	2. Oblig. Recon. Netas	52.152.985,40	
3. Resultado Patrio.	9.925.635,11	3. Resultado Patrio.	9.925.635,11	
4. Desv. Positivas Financ.	-	4. Desv. Positivas Financ.	9.519.339,89	
5. Desv. Negativas Financ.	3.334.232,59	5. Desv. Negativas Financ.	3.334.232,59	
6. Gastos Financ. Rte. Líquido	15.321.239,67	6. Gastos Financ. Rte. Líquido	15.321.239,67	
8. Resultado Pptario. Ajustado	28.581.107,37	8. Resultado Pptario. Ajustado	19.061.767,48	

Cuadro nº 3

Inventario

17. Las rectificaciones del inventario se han aprobado anualmente por el Consejo de la Ge-

rencia, de conformidad con la normativa aplicable. En el inventario del Patrimonio Municipal del Suelo de la Gerencia de Urbanismo se incluyen todos los bienes que gestiona el Orga-

nismo, es decir, no sólo los de naturaleza patrimonial sino también los terrenos afectos a un servicio público, mientras no tienen un destino definitivo.

18. Estos últimos, aunque se pueda mantener su carácter patrimonial hasta que no se destinen al servicio público concreto, en principio, no forman parte del Patrimonio del Suelo y no quedan afectados a las especiales características del mismo.

19. De conformidad con el artículo 58 de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, el inventario de la Gerencia Municipal de Urbanismo debe estar integrado, por un lado, por los bienes y recursos del Registro del Patrimonio Municipal del Suelo y, por otro, por los demás bienes pertenecientes al Organismo.

20. En el primero deben figurar solamente los bienes señalados en el artículo 72 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Gerencia de Urbanismo debe constituir su Registro del Patrimonio Municipal del Suelo, en el que se incluirán solamente los bienes establecidos en el artículo 72 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y que debe formar parte del Inventario del Organismo.

21. Todos los elementos del activo enajenados se encontraban valorados y se han dado de baja en el momento de producirse la transmisión. Las diferencias existentes entre los saldos de las cuentas patrimoniales y el valor que figura en el inventario no son significativas.

22. No obstante, el balance de situación a 31 de diciembre de 2000 de la Gerencia de Urbanismo presenta las siguientes características:

ACTIVO		PASIVO	
Inmovilizado Material		Patrimonio y Reservas	
200 Patrimonio Municipal del Suelo	125.012.470,30	100 Patrimonio	138.852.975,86
231 Enajenaciones pendientes de escriturar	-2.711.601,36	101 Patrimonio en adscripción	-

Cuadro nº 4

23. El saldo de la cuenta 231 "Enajenaciones pendientes de escriturar" aparece en negativo ya que recoge la parte correspondiente de los ingresos obtenidos por la enajenaciones de los elementos patrimoniales que, al no haberse escriturado, siguen de alta en la cuenta 200 "Patrimonio Municipal del Suelo", en función del valor por el que figuran en el inventario.

Se recomienda a la Gerencia de Urbanismo que la parte correspondiente a los derechos reconocidos por las enajenaciones de activos del Patrimonio del Suelo, cuando todavía no se han dado de baja en el inmovilizado, no figuren en una cuenta negativa del activo, sino en una cuenta acreedora del pasivo del balance de situación.

A su vez, como la titularidad dominical del Patrimonio Municipal del Suelo pertenece a la Corporación municipal y la Gerencia de Urbanismo sólo ostenta la titularidad fiduciaria, esta masa patrimonial debe figurar en el balance de situación de la Gerencia en la cuenta 101

"patrimonio en adscripción" y en el del Ayuntamiento en la cuenta 107 "patrimonio adscrito".

Expedientes fiscalizados**EJERCICIO 1999**

(€)			
EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
54/97	Subasta (procedimiento negociado)	16/11/99	1.578.107,53
53/97	Subasta (procedimiento negociado)	14/04/99	53.667,38
59/97 ps. 9	Subasta (procedimiento negociado)	18/05/99	101.778,73
59/97 ps. 28	Subasta (procedimiento negociado)	20/05/99	112.116,22
59/97 ps. 8	Subasta (procedimiento negociado)	06/05/99	57.010,78
24/98 ps. 1	Subasta	17/06/99	601.019,32
24/98 ps. 2	Subasta	15/06/99	427.031,30
24/98 ps. 3	Subasta	08/03/99	2.476.169,87
24/98 ps. 5	Subasta	16/09/99	1.660.342,40
24/98 ps. 7	Subasta	13/09/99	6.052.191,89
6/98	Subasta	11/06/99	151.214,65
59/97 ps. 35	Subasta (procedimiento negociado)	08/01/99	57.010,78
1/99	Subasta (procedimiento negociado)	27/04/99	6.445,28
2/99	Subasta (procedimiento negociado)	04/03/99	6.425,04
3/99	Subasta (procedimiento negociado)	04/03/99	101.778,73
4/99	Subasta (procedimiento negociado)	27/04/99	6.208,17
5/99	Subasta (procedimiento negociado)	27/04/99	6.425,04
6/99	Subasta (procedimiento negociado)	27/04/99	6.208,17
7/99	Subasta (procedimiento negociado)	27/04/99	6.208,17
8/99	Subasta (procedimiento negociado)	27/04/99	6.208,17
9/99	Subasta (procedimiento negociado)	27/04/99	7.032,26
10/99	Subasta (procedimiento negociado)	27/04/99	8.084,78
TOTAL			13.488.684,66

Cuadro nº 5

EJERCICIO 2000

(€)			
EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
1/00	Subasta	11/01/00	1.406.368,40
2/00	Concurso (procedimiento negociado)	21/03/00	195.396,52
3/00	Concurso	01/06/00	413.175,49
4/00	Concurso	07/07/00	1.589.604,89
5/00	Concurso	01/06/00	599.531,28
6/00	Subasta (procedimiento negociado)	11/01/00	1.797.044,22
7/00	Subasta	09/11/00	68.866,92
8/00	Concurso (procedimiento negociado)	29/12/00	8.243,39
9/00	Concurso	29/12/00	78.986,95
10/00	Concurso	29/12/00	136.690,95
11/00	Subasta	15/02/00	6.611,13
12/00	Subasta (procedimiento negociado)	01/12/00	8.084,72
13/00	Subasta	15/02/00	6.647,19
14/00	Subasta (procedimiento negociado)	01/12/00	9.015,48
15/00	Subasta	15/02/00	6.911,64
16/00	Subasta	15/02/00	6.460,88
17/00	Subasta (procedimiento negociado)	01/12/00	7.232,00
18/00	Subasta (procedimiento negociado)	01/12/00	7.833,01
19/00	Subasta (procedimiento negociado)	01/12/00	7.254,22
20/00	Subasta	15/02/00	6.911,64
21/00	Subasta	15/02/00	6.911,64
22/00	Subasta (procedimiento negociado)	01/12/00	8.714,71
24/00	Subasta (procedimiento negociado)	01/12/00	8.685,66
25/00	Subasta	13/01/00	2.235.062,32
26/00	Subasta	13/01/00	1.675.413,44
27/00	Subasta	30/11/00	1.328.236,75
TOTAL			11.629.895,44

Cuadro nº 6

VIII.16 DOS HERMANAS

1. En el ejercicio 1999 no se enajenó ningún bien del Patrimonio Municipal del Suelo. Durante 2000 se vendieron determinadas parcelas propiedad del Ayuntamiento en el sector S-12

Vistazul, destinadas, de conformidad con el planeamiento, a viviendas plurifamiliares y unifamiliares.

2. Los expedientes analizados son los siguientes:

EXPEDIENTES	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE ESCRITURA	IMPORTE DE ADJUDICACIÓN
1/00	Subasta	04/02/00	2.852.499,60
2/00	Subasta	04/02/00	1.643.792,15
3/00	Subasta	04/02/00	841.416,95
TOTAL			5.340.112,70

Cuadro nº 1

3. Todos se han tramitado por el procedimiento de subasta, pues la calificación urbanística de los terrenos no es la apropiada a los fines del Patrimonio del Suelo (art. 280.2 LS92). En todo caso, aunque se cumple con la legalidad aplicable se debería acudir, con carácter general, al concurso para evitar que el interés lucrativo sea el único criterio a tener en cuenta en la enajenación.

Se recomienda a la Corporación Municipal que las ventas de bienes del Patrimonio del Suelo se efectúen, con carácter general, por concurso para evitar que el interés lucrativo sea el único criterio para enajenar estos terrenos afectos a específicas finalidades (regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento).

4. La licitación tiene por objeto no sólo la enajenación de suelo sino también la obligación de edificarlo, a cuyo efecto cada licitador deberá presentar el proyecto de ejecución de obras, siendo además de su cuenta las de urbanizar las parcelas, el acondicionamiento de los espacios libres interiores, zonas verdes y demás determinaciones del proyecto de urbanización.

Destino otorgado a los ingresos obtenidos

5. De conformidad con el artículo 276.2 de la Ley del Suelo de 1992 los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

6. La Corporación no tiene establecidos procedimientos contables que permitan efectuar el seguimiento de la relación que debe existir entre los ingresos derivados de las enajenaciones de bienes del Patrimonio del Suelo y los gastos presupuestarios financiados con tales ingresos. Si bien, se ha certificado que el destino otorgado al producto de las ventas ha sido la ejecución de obras de reparación de suelo y dotación de infraestructuras en diversas zonas del término municipal.

Tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se deben destinar los ingresos y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo a los fines establecidos en su artículo 75.2 (adquisición de suelo destinado a viviendas de protección pública, conservación, ampliación, urbanización y gestión del propio Patrimonio del Suelo, promoción de viviendas de protección pública y ejecución de actuaciones de rehabilitación de edificaciones o de zonas degradadas).

A su vez, el Ayuntamiento debe establecer uno o varios programas de gasto con financiación afectada específicos para el Patrimonio Municipal del Suelo, que permitan efectuar el seguimiento de la correlación que debe existir entre ingresos y gastos.

Inventario

7. El inventario de la Corporación no se encuentra actualizado desde 1992, ni se han aprobado las rectificaciones anuales ni la comprobación del mismo por el Pleno de la Corporación.

La Corporación municipal debe adoptar medidas urgentes para actualizar su inventario, utilizando, en su caso, aplicaciones informáticas que permitan el correcto seguimiento del mismo.

Igualmente debe constituir, de conformidad con la reciente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Registro del Patrimonio Municipal del Suelo, que quedará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria (art. 70.2).

IX. ALEGACIONES

IX.1 SAN FERNANDO

Visto el informe provisional de fiscalización de la enajenación de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo de los Ayuntamientos de más de 50.000 habitantes, correspondientes a los ejercicios 1999/2000, con entrada en el Registro General del Ayuntamiento en fecha 20 de octubre de 2003, completando la comunicación remitida desde el mismo Ayuntamiento, y en relación con las determinaciones contenidas respecto a San Fernando, le informo cuanto sigue:

ALEGACIÓN Nº 1 (pág. 27, p. 1)

La Gerencia Municipal de Urbanismo tiene la titularidad fiduciaria y la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo (art. 2 y 5.15 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, aprobados por acuerdo plenario de 27 de abril de 2000 y modificados posteriormente en fecha 9 de noviembre del mismo año y 25 de enero de 2001, recientemente reformado para su adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por acuerdo plenario de fecha 30 de octubre de 2003).

ALEGACIÓN Nº 2 (pág. 9, p. 48)

Con relación a la recomendación contenida en el punto 48 del informe (pág. 9), hemos de poner en su conocimiento, que por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 15 de abril de 2003, previa propuesta del Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo, tuvo lugar la constitución formal del Pa-

trimonio Municipal de Suelo, y la adaptación del contenido de los asientos en el Registro o Inventario del mismo.

ALEGACIÓN Nº 3 (pág. 28, p. 3)

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

ALEGACIÓN Nº 4 (pág. 29, p. 11)

El destino de los ingresos obtenidos por las enajenaciones del Patrimonio Municipal de Suelo, responde a los fines señalados en el art. 75.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a cuyos efectos para cada supuesto concreto, se emite informe expreso que así lo determina.

ALEGACIÓN Nº 5 (págs. 28 y 30, p. 8 y 18)

Según se informa desde el Departamento de Régimen Interior y Contrataciones, una vez asumida la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo por la Gerencia Municipal de Urbanismo, no se utilizan cuentas extrapresupuestarias para el registro de los recursos derivados de las ventas del Patrimonio Municipal de Suelo, quedando contabilizados todos los ingresos y gastos presupuestarios durante el ejercicio, con independencia de que se produzca el pago o el cobro correspondiente.

ALEGACIÓN Nº 6 (pág. 30, p. 20)

Finalmente, se tendrá en cuenta para el futuro ejercicio la inclusión del Patrimonio Municipal de Suelo en el balance de la Gerencia Municipal de Urbanismo como patrimonio en adscripción, cuenta 101.

IX.2 LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

Recibido Informe de fiscalización de la enajenación de los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo, de la Cámara de Cuentas, en el que se otorga un plazo de quince días, desde su entrega, a los efectos de manifestar reparos y recomendaciones al mismo, así como las medidas

que se hubieran adoptado en ese sentido, es por lo que se emite el presente Informe:

ALEGACIÓN N° 7 (pág. 25, p. 3)

En un primer término, respecto a la recomendación a esta Corporación en la utilización del sistema de concurso en las enajenaciones de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo en el punto Tercero, es de reseñar que a partir de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, todas las enajenaciones de bienes del Patrimonio Municipal de Suelo se han llevado a cabo a través del sistema de concurso, por resultar ampliamente reglada esta materia, sobre todo en lo que se refiere a los bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo, que ofrece una amplia descripción exhaustiva de los inmuebles que deben integrar el Patrimonio Municipal de Suelo separado e independiente del resto de los bienes que componen el patrimonio municipal.

ALEGACIÓN N° 8 (págs. 26 y 27, p. 9, 10, 11 y 12)

En cuanto al punto Noveno, Décimo y undécimo, de acuerdo con las obligaciones impuestas en los artículos 59 y 60 de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía que obligan a la Corporación a tener un inventario consolidado de todos sus bienes y derechos, integrado, entre otros, por el Patrimonio Municipal del Suelo, a actualizarlo de forma que todo acto que tenga incidencia sobre la situación física o jurídica de los mismos quede anotado, modificando y subsanando errores, en algunos casos, dado el espacio de tiempo transcurrido desde la última rectificación y, por último, a que el Pleno apruebe anualmente la rectificación del inventario con todas las incidencias habidas, con fecha 10 de febrero del 2003, en Acuerdo adoptado en sesión celebrada por el Pleno se aprobó la actualización del Inventario General de Bienes, Epígrafe Inmuebles, por lo que, el incremento de fincas municipales dadas de alta al día de hoy supera las 560 fincas, de 213 fincas anteriores en el Inventario y 110 en su Adición.

Con ello se ha conseguido localizar las usurpaciones de bienes municipales, dar de alta cada una de las nuevas fincas incorporadas al Inventario, dotar al Inventario de suficiente claridad para localizar las fincas municipales de manera inmediata, mediante la división del Término municipal en 24 barriadas, consiguiendo un criterio claro en su distribución y, por tanto, su localización; el oportuno levantamiento topográfico individual, foto digital que facilite su identificación así como localización de las fincas municipales en planos de barriadas separadas.

Asimismo se ha constituido por primera vez el Patrimonio Municipal de Suelo del Excmo. Ayuntamiento, como Inventario específico, separado e independiente de los demás bienes de la Corporación, en cumplimiento de la reciente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el que se incluyen todos los bienes descritos en su art. 72.

En cuanto al punto decimosegundo, se han iniciado las medidas oportunas por el Departamento de Patrimonio, a los efectos de coordinar este Departamento con los de Contratación e Intervención, aspirando a puntual relación entre los que el Inventario de bienes refleje y los estados contables patrimoniales.

ALEGACIÓN N° 9 (pág. 26, p. 8)

En relación con el Informe de la Cámara de Cuentas de Andalucía referente a la enajenación de los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo de los Ayuntamientos con población superior a los 50.000 habitantes, en el que en referencia al Ayuntamiento de La Línea, en concreto en su punto 8, se afirma que este Ayuntamiento no tiene constituido programas de gastos con financiación afectada que permitirían realizar el seguimiento de los gastos asumidos con los ingresos; a lo que según los antecedentes obrantes en esta Intervención se ha de estar en desacuerdo, por cuanto si bien es cierto que no se llevara de forma informatizada con la correspondiente aplicación contable, no obstante, si que se realizaba el oportuno control contable de los gastos con financiación afectada a los

efectos legales y contables oportunos, como incorporación de remanentes de crédito, etc., quedando controlada la aplicación contable de los ingresos afectados.

IX.3 JEREZ DE LA FRONTERA

ALEGACIÓN N° 10 (pág. 24, p. 13 y 14)

Inventario patrimonial separado:

Se observa desde el punto de vista económico-financiero, que la principal deficiencia que presenta la GMU es la “inexistencia de un inventario del Patrimonio Municipal del Suelo, separado del resto de los bienes municipales”. Este problema ya existía en la GMU, desde hacía tiempo, debido fundamentalmente a su complejidad y a la falta de una herramienta informática capaz de gestionar correctamente el patrimonio municipal; por lo que se ha adquirido un nuevo programa de gestión del Patrimonio, denominado A4, elaborado por la empresa American Appraisal; y que entrará en funcionamiento en el ejercicio 2004, el cual permitirá corregir todas las deficiencias existentes hasta ahora y dar cumplimiento a lo establecido en la nueva Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ALEGACIÓN N° 11 (pág. 23, p. 9 y 10)

Contabilización de los ingresos.

En el borrador de informe se señala que “La GMU no sigue un criterio uniforme a la hora de contabilizar los ingresos derivados de su inmovilizado financiero...” y “... no existe un seguimiento de los derechos reconocidos pendientes de cobro derivados de estas enajenaciones...”.

Con respecto a la contabilización de los ingresos, hay que decir que sí existe un criterio homogéneo, aunque la contabilización se efectúa dependiendo tanto de los ingresos a cuenta que se realicen como del ingreso del IVA que se produzca, se manera que a la vista de esas circunstancias así se irán reconociendo los derechos. No obstante y dado que el reconocimiento parcial del derecho implica también la baja

parcial en contabilidad del bien, al asociar automáticamente nuestra aplicación contable asientos a las operaciones de gestión del presupuesto de ingresos, sería necesario ajustar esos asientos para que el bien cause baja en la cuenta de inmovilizado no financiero, una vez otorgada la escritura pública y reconocido totalmente el derecho, de esta forma no se producirían descuadre entre la contabilidad y el inventario, para ello se ha definido una cuenta puente en el PGCP para contabilizar aquellos reconocimientos parciales de derechos que se produzcan, realizándose con posterioridad el correspondiente asiento de ajuste, una vez que el bien se haya dado la baja definitiva en el inventario de patrimonio.

Con respecto al seguimiento de los derechos reconocidos pendientes de cobro, hay que decir que con la instalación del nuevo programa de patrimonio, se establecerán proyectos de gastos con financiación afectada que permitirán el control y seguimiento de los ingresos afectados que guarden relación con el Patrimonio Municipal del Suelo.

ALEGACIÓN N° 12 (pág. 23, p. 11)

Destino otorgado a los ingresos obtenidos.

El borrador de informe señala que “.....no existen mecanismos que permitan efectuar la necesaria correlación entre unos y otros (ingresos y gastos).”.

Al respecto debemos señalar reiterando lo ya manifestado anteriormente que, una vez se produzca la instalación del nuevo programa de patrimonio, se establecerán proyectos de gastos con financiación afectada que permitirán el control y seguimiento de los ingresos afectados relacionados con el patrimonio municipal de suelo para que de este modo se puedan calcular las posibles desviaciones y efectuar el seguimiento de estos ingresos y gastos.

4. Administración de Justicia

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUM. CATORCE DE MÁLAGA

EDICTO dimanante del procedimiento verbal núm. 273/2004. (PD. 2192/2004).

NIG: 2906742C20040005559.
Procedimiento: Verbal-Desah. F. Pago (N) 273/2004. Negociado: 3.
Sobre: Desahucio falta pago.
De: Doña Antonia, José y Blas-Francisco Palomo Sánchez.
Procuradora: Sra. Arias Doblas María del Mar.
Contra: Don Bram Wijers.

EDICTO

CEDULA DE NOTIFICACION

En el procedimiento Verbal-Desah. F. Pago (N) 273/2004 seguido en el Juzgado de Primera Instancia núm. Catorce de Málaga a instancia de Antonia, José y Blas-Francisco Palomo Sánchez contra Bram Wijers sobre Desahucio falta pago, se ha dictado la sentencia que copiada en su encabezamiento y fallo, es como sigue: «Sentencia.

En Málaga a 30 de abril de 2003.

Vistos por don Sergio Ruiz Martín, Juez adjunto del Juzgado de Primera Instancia núm. Catorce de Málaga y su Partido, los autos de Juicio Verbal de desahucio por falta de pago, seguidos en este Juzgado con el núm. 273 del año 2004, instancia doña Antonia Palomo Sánchez y Blas Palomo Sánchez, representados por la Procuradora de los Tribunales doña María del Mar Arias Doblas y defendidos por el Letrado Sr. Jurado contra don Bram Wijers, declarado en rebeldía. (...)

FALLO

Que estimando íntegramente la demanda formulada por doña Antonia Palomo Sánchez y Blas Palomo Sánchez, representados por la Procuradora de los Tribunales doña María del Mar Arias Doblas y defendidos por el Letrado Sr. Jurado, contra D./D.^a Bram Wijers, declarado en rebeldía, se acuerda:

1. Declarar resuelto el contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 3 de enero de 2000, respecto del la finca sita en la Carretera de Almería núm. 159, km 253, de esta ciudad.

2. Condenar a don Bram Wijers, al desalojo de la finca en cuestión, debiendo dejarla libre y expedita, a disposición de la actora.

3. Condenar al demandado al pago de las costas procesales.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber, que contra la misma cabe interponer, ante este mismo Juzgado, recurso de apelación en el plazo de 5 días a contar desde el siguiente a la notificación de la presente resolución, que será resuelto por la Audiencia Provincial de Málaga, haciendo saber a la demandada que no se admitirá el recurso, si no acredita por escrito en su momento hallarse al corriente en el pago de las rentas vencidas y las que, con arreglo al contrato, deba pagar adelantadas.

Llévese el original al libro de sentencias.

Por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.»
Firmado y rubricado.

Y con el fin de que sirva de notificación en forma al demandado Bram Wijers, extendiendo y firmo la presente en Málaga a veintiuno de junio de dos mil cuatro.- El/La Secretario.

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUM. CUATRO DE HUELVA

EDICTO dimanante del procedimiento de tercería de dominio núm. 466/2003. (PD. 2189/2004).

NIG: 2104142C20030002954.
Procedimiento: Tercería de Dominio (N) 466/2004.
Negociado: JN.
De: 2M85, Sociedad Anónima.
Procurador: Sr. Jesús Rofa Fernández.
Letrado: Sr. Amo Mancheño, Francisco José.
Contra: Polígono San José, S.A., Prohesu, S.L. y Construcciones Tres de Agosto, S.A.

EDICTO

CEDULA DE NOTIFICACION

En el procedimiento Tercería de Dominio (N) 466/2003 seguido en el Juzgado de Primera Instancia núm. Cuatro de Huelva a instancia de 2M85, Sociedad Anónima contra Polígono San José, S.A., Prohesu, S.L. y Construcciones Tres de Agosto, S.A., se ha dictado Auto que copiado en su encabezamiento y Parte Dispositiva, es como sigue:

AUTO

En Huelva, a veinticinco de mayo de dos mil cuatro.

HECHOS

Primero. Por el Procurador Sr. Rofa Fernández se presenta en nombre y representación de la entidad 2M85, Sociedad Anónima, demanda de tercería de dominio frente a las entidades Construcciones Tres de Agosto, S.A., Polígono San José, S.A. y Prohesu, S.L., y admitida a trámite dicha demanda, se emplazó a las demandadas para que comparecieran en autos y la contestarán.

Segundo. Transcurrido el término legal sin que lo hicieran, se las declaró en situación de rebeldía procesal y se citó a las partes a la audiencia previa preceptiva, a la que asistió la actora, proponiendo como único medio de prueba la documental, por lo que quedaron los autos pendientes de resolución.

En atención a lo expuesto

DISPONGO

Estimar la demanda, y declarar que la finca registral 59.746, inscrita en el Registro de la Propiedad número Dos de Huelva, al Folio 131, Tomo 1.638, Libro 240, pertenece a la entidad 2M85, S.A., acordando en consecuencia el levantamiento del embargo trabado sobre la misma a instancia de la entidad Construcciones Tres de Agosto, S.A., en el Juicio 81/92 del antiguo Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Siete de Huelva.

Las costas de este incidente se imponen a los demandados.

Así lo acuerda, manda y firma la Ilma. Sra. Doña María Teresa Vázquez Pizarro, Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Huelva.

Y con el fin de que sirva de notificación en forma a los demandados Polígono San José, S.A., y Construcciones Tres de Agosto, S.A., extendiendo y firmo la presente en Huelva a nueve de junio de dos mil cuatro.- El/La Secretario.