3. Otras disposiciones

CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

RESOLUCIÓN de 17 de octubre de 2006, por la que se ordena la publicación del Informe de Fiscalización de determinados convenios urbanísticos de la Gerencia de Urbanismos del Ayuntamiento de Sevilla.

En virtud de las facultades que vienen atribuidas por el artículo 21 de la Ley 1/1988, de 17 de marzo, de la Cámara de Cuentas de Andalucía, y del acuerdo adoptado por el Pleno de esta Institución, en la sesión celebrada el día 18 de julio de 2006,

R E S U E L V O

De conformidad con el art. 12 de la citada Ley 1/1988, ordenar la publicación del Informe de Fiscalización de determinados convenios urbanísticos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.

Sevilla, 17 de octubre de 2006.- El Consejero Mayor, Rafael Navas Vázquez.

FISCALIZACIÓN DE DETERMINADOS CONVENIOS URBANÍSTICOS DE LA GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

(SL 07/2004)

El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, en su sesión celebrada el día 18 de julio de 2006, con asistencia de todos sus miembros, ha acordado aprobar, con el voto afirmativo de seis de sus miembros y una abstención, el Informe de Fiscalización de determinados convenios urbanísticos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.

Í N D I C E

I. INTRODUCCIÓN
II. OBJETIVO Y ALCANCE
III. CONVENIOS URBANÍSTICOS
IV. CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA Y URALITA PRODUCTOS Y SERVICIOS, S.A.
IV.1. Formalización del convenio
IV.2. Desarrollo del convenio
IV.3. Ejecución del convenio
IV.4. Resumen
V. CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA Y PRENSA ESPAÑOLA, S.A.
V.1. Formalización del convenio
V.2. Desarrollo y ejecución del convenio
V.3. Resumen
VI. CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA, SIEMENS METERING, S.A. Y VALLEHERMOSO, S.A.
VI.1. Formalización del convenio
VI.2. Desarrollo del convenio
VI.3. Ejecución del convenio
VI.4. Resumen
VII. CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA Y EL CORTE INGLÉS, S.A.
VII.1. Formalización del convenio
VII.2. Desarrollo del convenio
VII.3. Ejecución del convenio
VII.4. Resumen
VIII. ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA GERENCIA DE URBANISMO DE 27 DE MARZO DE 2003, POR EL QUE SE APRUEBAN DETERMINADOS CRITERIOS PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONVENIOS URBANÍSTICOS
IX. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
IX.1. Uralita
IX.2. ABC
IX.3. Landis-Siemens
IX.4. Induyco
X. ALEGACIONES

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

BOJA	Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.
BOP	Boletín Oficial de la Provincia.
CE	Constitución Española.
€	Euros.
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido.
LBELA	Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
LBRL	Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.
LCAP	Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
LOUA	Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
LS92	Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
m^2	metros cuadrados.
m^2/t	metros cuadrados de techo (superficie edificable).
PERI	Plan Especial de Reforma Interior.
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana.
RP	Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
SIPS	Sistemas de Interés Público y Social.

I. INTRODUCCIÓN

1. La Cámara de Cuentas de Andalucía, como órgano de control externo del sector público de la Comunidad Autónoma, viene incluyendo en sus Planes de Actuación informes de auditoría sobre la actividad urbanística de las Corporaciones locales. En tal sentido, entre otras, se han efectuado fiscalizaciones sobre el cumplimiento de legalidad de Planes Parciales de Ordenación Urbana que han servido para constatar cómo los ayuntamientos realizan de forma habitual convenios urbanísticos que, a la postre, permiten modificar el planeamiento o ejecutar la ordenación del territorio.

Estos convenios son acuerdos celebrados entre la Administración y los particulares (propietarios de suelo, promotores, etc.) encaminados a facilitar el desarrollo de la actuación urbanística. Se puede distinguir, y así lo ha hecho la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (arts. 30 y 95), entre convenios de planeamiento y convenios de gestión: los primeros tienen por objeto la aprobación o modificación de los planes urbanísticos, y los segundos regulan el cumplimiento de las obligaciones de la Administración o de los particulares establecidas en la normativa aplicable.

Por estas razones, en el Plan de Actuaciones de 2004 de la Cámara de Cuentas de Andalucía se incluyó la realización de una auditoría sobre convenios urbanísticos.

2. Para determinar la Entidad local que se iba a fiscalizar, se requirió a los ayuntamientos con población superior a 50.000 habitantes la información necesaria para conocer los convenios urbanísticos de planeamiento que hubiesen firmado y ejecutado en los últimos años.

Tras el análisis de la documentación recibida, se decidió centrar el ámbito objetivo del informe en los convenios que promoviesen una recalificación de suelo industrial a residencial, pues este cambio de uso del suelo (recalificación) conlleva importantes plusvalías, tanto para los propietarios de los terrenos como para la Administración municipal que, en última instancia, la aprueba.

Según la información aportada por las Corporaciones locales, los ayuntamientos de El Puerto de Santa María, Linares, Sevilla, Alcalá de Guadaira y Dos Hermanas efectuaron convenios urbanísticos que, a la postre, supusieron una recalificación del uso del suelo de industrial a residencial; si bien, es en el Ayuntamiento de Sevilla donde se producía una relación más acusada de este cambio de uso, pues de los once convenios firmados seis promovieron esta recalificación. Por ello, se decidió que el ámbito subjetivo de la auditoría se centrase en esta Corporación local.

3. El Ayuntamiento de Sevilla ejerce estas competencias a través de 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 Patrimonio Municipal de Suelo, del que el Ayuntamiento le cede la titularidad fiduciaria, reservándose la dominical.

La competencia para celebrar convenios con organismos públicos o privados le corresponde al Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo, de conformidad con el artículo 10.16 de los Estatutos.

El Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el 29 de diciembre de 1987 por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, y publicado en el BOJA de 5 de enero de 1988, es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio, en el que se definen los elementos básicos de su estructura general y se clasifica el suelo. Además, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

II. OBJETIVO Y ALCANCE

4. El objetivo de esta auditoría es concluir sobre el cumplimiento de la normativa aplicable a la formalización, desarrollo y ejecución de los convenios urbanísticos suscritos por la Gerencia de Urbanismo de Sevilla.

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

- El cumplimiento de las normativa aplicable a las modificaciones de los instrumentos de planeamiento, así como al sistema de actuación elegido.

- Si las contraprestaciones de las partes establecidas en los convenios urbanísticos se han cumplido, así como si las recibidas por la Administración han sido las estrictamente impuestas por la normativa o, por el contrario, se han obtenido mayores beneficios para el municipio.

- La cesión a la Administración municipal del aprovechamiento urbanístico correspondiente y el destino otorgado a estos terrenos o, en su caso, a los ingresos derivados de su compensación en metálico.

6. Los ejercicios económicos sobre los que incide el presente Informe son los de 1998 a 2005.

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

Los trabajos de campo se han desarrollado en las dependencias de la Gerencia de Urbanismo, desde el 16 de febrero al 30 de junio de 2005.

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

III. CONVENIOS URBANÍSTICOS

9. De conformidad con la información suministrada por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, los convenios urbanísticos suscritos durante los ejercicios 1998 y 1999 que se han ejecutado y han promovido la modificación de alguno de los instrumentos de planeamiento han sido once. De los once, seis promueven la recalificación del suelo industrial a residencial, y de éstos se han auditado cuatro, seleccionados en función de la edificabilidad y la densidad de viviendas permitidas.

Los convenios fiscalizados han sido los siguientes:

- URALITA (Conjunto de fincas de 238.359,82 m² ocupados por la factoría "Uralita-Sevilla")

- ABC (Parcela de 4.450 m² en la calle Cardenal Ilundáin, esquina con la calle Juan de Lara Nieto, en la que se ubican las instalaciones del periódico ABC)

- LANDIS-SIEMENS (Parcela de 28.305,75 m² sita en el barrio de los Pajaritos, en la calle Estornino, General Alarcón de La Lastra y calle de nueva formación ASV AM-2)

- INDUYCO [Terrenos ordenados por la UA-AM-3 (Carretera de Su Eminencia)]

10. Como se ha dicho, estos convenios promueven la modificación -innovación dice la LOUA- de alguno de los instrumentos de planeamiento, concretamente del Plan General aprobado el 29 de diciembre de 1987.

El procedimiento para proceder a tales modificaciones requiere una aprobación inicial, una provisional y, finalmente, una aprobación definitiva. Sucintamente los pasos a seguir y los órganos competentes son los siguientes:

a) Aprobación inicial: Corresponde al Pleno del Ayuntamiento [art. 22.1.c) LBRL].

b) Aprobación provisional: Una vez efectuada la aprobación inicial se somete al trámite de información pública y a la vista del resultado se acordará, en su caso, la aprobación provisional, por el Pleno del Ayuntamiento (art. 130 RP).

c) Aprobación definitiva: Tras la provisional, se deben solicitar informes a la Diputación Provincial y a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se entenderán favorables si no se emiten en el plazo

de un mes; igualmente deben informar los órganos con competencias sectoriales (v.gr. Consejería de Cultura, Medio Ambiente, etc.). Efectuados tales trámites, el Pleno del Ayuntamiento, por delegación del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía (arts. 20 y ss. del Decreto 77/1994, de 5 de abril) procederá a la aprobación definitiva de la modificación.

IV. CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA Y URALITA PRODUCTOS Y SERVICIOS, S.A.

IV.1 FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO

11. "Uralita Productos y Servicios, S.A." era propietaria de una serie de fincas en el término municipal de Sevilla (N IV Madrid-Cádiz, Km. 547,3) con una superficie registral de 238.359,82 m², donde estaba ubicada la factoría "Uralita-Sevilla".

De conformidad con el PGOU vigente, el polígono se encontraba clasificado como suelo urbano destinado a uso industrial, deportivo de carácter privado y sistema de comunicaciones.

12. Los representantes de la empresa solicitan, el 9 de diciembre de 1998, la recalificación del solar en el que estaba ubicada la factoría, entre otras razones, porque el proceso de fabricación del fibrocemento había caído notablemente y la fábrica se había visto en la necesidad de cerrar paulatinamente parte de sus instalaciones; por otro lado, la variante de Bellavista de la N IV, en la que se ubicaba la factoría, iba a perder su carácter de vía rodada de gran tránsito y velocidad, para convertirse en la continuación de una calle urbana (el paseo de la Palmera) con predominio de fachadas residenciales.

Por consiguiente, se propone el cambio de uso del suelo de industrial a residencial y, al mismo tiempo, modificar el carácter privado de las instalaciones deportivas existentes en la factoría para destinarlas a uso público. Igualmente se solicita que, dado que el uso residencial demandará mayores equipamientos en la zona, se compensen las nuevas dotaciones requeridas mediante la cesión gratuita de los terrenos que se califiquen de equipamiento, con el fin de dar cobertura a la demanda dotacional que se establezca.

13. Esta propuesta se informa favorablemente por el Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo, el 15 de diciembre de 1998, entre otros motivos porque la reserva de suelo que se ofrece para uso dotacional (123.568 m²) es superior a los mínimos exigibles (96.390 m²). Por su parte, el Consejo de Gobierno de 20 de enero de 1999 aprueba la celebración del convenio.

14. De las estipulaciones contenidas en el convenio suscrito entre el Gerente de Urbanismo y el representante de Uralita Productos y Servicios, S.A., el 28 de enero de 1999, se puede destacar lo siguiente:

A) La Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla se compromete a tramitar una modificación del Plan General para cambiar el uso de los terrenos ocupados por la factoría "Uralita-Sevilla".

B) Uralita Productos y Servicios, S.A. se obliga a redactar y presentar el Plan Especial para la ordenación de los terrenos, el proyecto de compensación para su gestión y el proyecto de urbanización; igualmente se compromete a costear toda la urbanización del ámbito de actuación, ceder urbanizado al municipio el 10% del aprovechamiento urbanístico total asignado, así como 123.568 m² para uso dotacional y los viarios resultantes.

C) En caso de enajenación de las fincas, la entidad Uralita Productos y Servicios, S.A. se obliga a hacer constar los compromisos asumidos frente a la Gerencia de Urbanismo en sus actos o contratos con terceros, que se subrogarán en el lugar de aquélla.

15. Las contraprestaciones más importantes a que se obligan las partes son las siguientes:

PRINCIPALES OBLIGACIONES DE LA GERENCIA DE URBANISMO	PRINCIPALES OBLIGACIONES DE LA EMPRESA
-Se obliga a tramitar la modificación puntual de elementos para cambiar el uso de 230.165,39 m², calificados como industrial a residencial	- Formular y presentar el PERI - Redactar y presentar el proyecto de compensación - Formular y presentar el proyecto de urbanización - Ceder urbanizado el 10% del aprovechamiento - Ceder 123.568 m² para uso dotacional público - Ceder los terrenos para viales y ejecutar la urbanización

cuadro nº 1

IV.2 DESARROLLO DEL CONVENIO

16. Como se ha puesto de manifiesto, el Ayuntamiento, a través de su Gerencia de Urbanismo, se obliga a tramitar la modificación puntual de elementos del Plan General para cambiar el uso del suelo de la fábrica de Uralita que pasará de industrial, deportivo de carácter privado y sistema de comunicaciones a residencial y dotacional.

El Pleno del Ayuntamiento, el 25 de febrero de 1999, aprueba inicialmente la modificación puntual del Plan General. Tras cumplirse el procedimiento previsto se procede a la aprobación provisional el 29 de julio, y la definitiva se efectúa el 25 de noviembre de 1999.

Los objetivos perseguidos con la modificación son, por un lado, mantener las instalaciones deportivas existentes, pero dándoles carácter público y, por otro, formalizar fachada (sic) a la nueva calle urbana tras haber perdido su naturaleza de carretera nacional.

17. Las determinaciones urbanísticas establecidas tras la modificación, son las siguientes:

Superficie del ámbito actuación	230.165,39 m²
Edificabilidad máxima	184.050 m²/t
Reserva de suelo para dotaciones	123.568 m²
Planeamiento de desarrollo	Plan Especial
Sistema de actuación	Compensación
Número máximo de viviendas	1.530 uds.

cuadro nº 2

18. El 17 de marzo de 1999, poco tiempo después de aprobarse inicialmente la modificación del Plan General, Uralita Productos y Servicios, S.A. enajena a Indes Desarrollo Inmobiliario, S.A. los terrenos de la fábrica de Uralita-Sevilla. Aunque en el expediente administrativo fiscalizado no consta la escritura de compraventa, el precio pagado, según certificación del Registro de la Propiedad, asciende a 16.227.326,82 €.

19. Con posterioridad, el 20 de diciembre de 1999, nada más efectuarse la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General, Indes Desarrollo Inmobiliario, S.A. vende a Arenal 2000, S.L. la citada finca por 31.853.641,53 €, generándose unas plusvalías para la parte vendedora de 15.626.314,71 €.

20. La entidad compradora, Arenal 2000, S.L., se subroga en el convenio urbanístico suscrito con la Gerencia de Urbanismo, de conformidad con lo estipulado en el mismo, y asume las obligaciones formales que correspondían inicialmente a Uralita Productos y Servicios, S.A. (redactar y presentar ante la Gerencia de Urbanismo el Plan Especial, el proyecto de compensación y el de urbanización) y las materiales (ceder urbanizado el 10% del aprovechamiento urbanístico, ceder 123.568 m² para uso dotacional, ceder los terrenos para viales y ejecutar la urbanización).

21. En primer lugar, redacta el Plan Especial de Reforma Interior para cumplimentar las determinaciones y previsiones contenidas en la modificación del Plan General. Tras varios informes desfavorables de los Servicios competentes de la Gerencia de Urbanismo (Servicio de Gestión Urbanística y Servicio de Planeamiento) la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento aprueba, el 5 de diciembre de 2000, inicialmente el Plan Especial (PERI GU-201 Uralita-Bellavista). Se debe destacar que con la aprobación inicial se incluye el compromiso expreso del promotor de participar en el coste de las infraestructuras generales exteriores al ámbito del Plan Especial y, a tal fin, asume la obligación de contribuir con la cantidad de 3.005.060,52 € por dicho concepto.

Nada más aprobarse inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior, Arenal 2000, S.L. enajena, el 21 de diciembre de 2000, los terrenos a

una empresa denominada ARENAL SUR 21, S.A. creada ese mismo día entre Arenal 2000, S.L. y la Corporación Empresarial Caja Sur, S.A.; el precio de la venta asciende a 36.060.726,26 €. Esta transmisión supone para el propietario unas plusvalías de 4.207.084,73 €.

El Plan Especial se aprueba definitivamente, el 28 de diciembre de 2001, por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla.

22. En segundo lugar, la empresa propietaria de los terrenos (en ese momento ya pertenecían a ARENAL SUR 21, S.A.) elabora el proyecto de compensación, que se aprueba definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo el 22 de mayo de 2002, para ejecutar las previsiones contenidas en el Plan Especial.

23. Y en tercer lugar, se tramita el proyecto de urbanización y, tras las modificaciones exigidas por el Servicio de Conservación de la Gerencia, se aprueba definitivamente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, el 18 de junio de 2002.

24. El desarrollo de los parámetros urbanísticos del ámbito de actuación, efectuado por el proyecto de compensación, es el siguiente:

EDIFICABILIDAD	**184.050 m²/t**
Residencial	160.650 m²/t
Terciario	23.400 m²/t
DOTACIONES	**123.568,00 m²**
Espacios libres	45.829,72 m²
Deportivo	25.007,74 m²
Docente	20.864,85 m²
SIPS	31.865,69 m²
VIARIOS	**54.925,86 m²**

cuadro nº 3

25. Las obligaciones materiales contenidas en el convenio urbanístico requerían la cesión urbanizada del 10% del aprovechamiento lucrativo, la cesión de los terrenos dotacionales y viarios.

26. De conformidad con el proyecto de compensación aprobado, ARENAL SUR 21, S.A. cede al Ayuntamiento los 123.568 m² destinados a dotaciones públicas y los 54.925,86 m² de viarios, así como terrenos urbanizados equivalentes al 10% del aprovechamiento lucrativo del ámbito de actuación. No obstante, esta cesión no se efectúa completamente en terrenos, sino que como las parcelas cedidas a la Administración (M-4, M-5, M-6 y M-7) soportan un aprovechamiento urbanístico del 8,85%, la diferencia (1,15%) se sustituye por su equivalente en metálico (522.936,93 €).

27. Tanto las manzanas lucrativas (M-4, M-5, M-6 y M-7) como el ingreso por la compensación en metálico obtenidas por la Gerencia de Urbanismo, forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo y quedan afectos al cumplimiento de las finalidades previstas en la legislación aplicable (arts. 276.2 y 280.1 LS92).

IV.3 EJECUCIÓN DEL CONVENIO

28. Como consecuencia de la modificación puntual del Plan General y su posterior desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento de Sevilla ha obtenido:

- Los terrenos dotacionales
- Los terrenos para viales
- Las parcelas que soportan el aprovechamiento urbanístico municipal
- Un ingreso de 522.936,93 € por la sustitución de parte de ese aprovechamiento
- Un ingreso de 3.005.060,52 € para participar en el coste de las infraestructuras generales exteriores al ámbito de actuación.

29. Las parcelas dotacionales destinadas a zonas verdes, equipamiento deportivo y docente, así como los viarios, se ponen a disposición del Área de Hacienda y Patrimonio del Ayuntamiento de Sevilla. Estos bienes se incluyen en el Inventario General de Bienes Municipales, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27 de junio de 2002.

30. Los terrenos dotacionales destinados a sistemas de interés público y social (SIPS) se mantienen en el inventario de la Gerencia de Urbanismo.

31. Los ingresos por la sustitución del aprovechamiento y la participación en el coste de las infraestructuras se han hecho efectivos en los capítulos VI y VII del presupuesto de ingresos de la Gerencia de Urbanismo, respectivamente.

32. Y, por último, las parcelas lucrativas (M-4, M-5, M-6 y M-7) obtenidas por la Gerencia de Urbanismo se incorporan, el 22 de mayo de 2002, al Patrimonio Municipal de Suelo, coincidiendo, lógicamente, con la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

33. Con posterioridad, la M-4 y la M-5 se enajenan por concurso para la construcción de viviendas protegidas de nueva construcción para cesión en arrendamiento. Tras el procedimiento establecido, se adjudican a la empresa Hacienda Retamar, S.A. por 1.000.000 € y 1.080.000 €, respectivamente. Las escrituras de compraventa se firman el 28 de julio de 2003 y en esa fecha se dan de baja en el inventario del Patrimonio Municipal de Suelo.

34. Las parcelas M-6 y M-7 se ceden gratuitamente a la Empresa municipal de la vivienda de Sevilla, S.A. (EMVISESA), por acuerdo de 28 de octubre de 2004 de la Junta de Gobierno Local (órgano competente tras la modificación de la LBRL por Ley 57/2003, de 16 de diciembre) para la construcción de viviendas protegidas de iniciativa municipal.

IV.4 RESUMEN

35. La empresa ARENAL SUR 21, S.A., que se ha subrogado en las obligaciones incluidas inicialmente en el convenio urbanístico, ha cumplido, hasta la fecha del presente informe, con las mismas. En tal sentido, ha elaborado el Plan Especial de Reforma Interior, el proyecto de compensación y está ejecutando las obras de urbanización. Igualmente, ha cedido urbanizado el 10% del aprovechamiento urbanístico (lo que constituye una mejora, pues la normativa aplicable establece el 10% sin urbanizar), 123.568 m² para usos dotacionales (los estándares urbanísticos vigentes antes de la modificación exigían 96.390 m²) y, además, ha aportado 3.005.060,52 € para participar en los costes de las infraestructuras generales exteriores al ámbito del Plan, que no estaban previstos en el convenio.

CESIONES Y APORTACIONES	ESTABLECIDAS EN LA NORMATIVA	EFECTUADAS
Aprovechamiento urbanístico	10%	10% urbanizado [1]
Terrenos dotacionales	96.390 m²	123.568 m²
Aportación para participar en el coste de las infraestructuras generales exteriores	-	3.005.060,52 €

cuadro nº 4

36. Por su parte, la Gerencia de Urbanismo de Sevilla ha cumplido con lo preceptuado en la legislación de urbanismo y, en consecuencia, ha destinado las parcelas lucrativas obtenidas al cumplimiento de los fines del Patrimonio Municipal de Suelo, concretamente a la construcción de viviendas de promoción pública [art. 280.1 LS92 y 75.1.a) LOUA].

37. Por otro lado, se debe resaltar que las fincas donde estaba ubicada la factoría "Uralita-Sevilla" se han transmitido entre varias empresas privadas (Uralita Productos y Servicios, S.A., Indes Desarrollo Inmobiliario, S.A., Arenal 2000, S.L. y ARENAL SUR 21, S.A.) lo que ha generado unas plusvalías de, al menos, 19.833.399,44 €.

38. En concreto, se han producido las siguientes enajenaciones de los terrenos recalificados, coincidiendo, aproximadamente en el tiempo, con la aprobación de algunas de las fases de la tramitación del procedimiento:

[1] Punto 35 y cuadro nº 4 redactado teniendo en cuenta las alegaciones presentadas

€

	FECHA	TRANSMISIONES	FECHA	PRECIO
Aprobación inicial de la modificación del Plan General	25-2-1999	Uralita Productos y Servicios, S.A. vende a Indes Desarrollo Inmobiliario, S.A.	17-3-1999	16.227.326,82
Aprobación definitiva de la modificación del Plan General	25-11-1999	Indes Desarrollo Inmobiliario, S.A. transmite a Arenal 2000, S.L.	20-12-1999	31.853.641,53
Aprobación inicial del PERI	5-12-2000	Arenal 2000, S.L. enajena a ARENAL SUR 21, S.A.	21-12-2000	36.060.726,26

cuadro nº 5

39. La diferencia entre el precio de venta, según consta en el Registro de la Propiedad, de la primera transmisión (16.227.326,82 €) y el de la última compra por ARENAL SUR 21, S.A. (36.060.726,26 €) asciende a 19.833.399,44 €.

V. CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA Y PRENSA ESPAÑOLA, S.A.

V.1 FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO

40. La entidad Prensa Española, S.A. era propietaria de una parcela de 4.450 m² en la calle Cardenal Ilundáin, esquina con la calle Juan de Lara Nieto, clasificada urbanísticamente como suelo urbano de uso industrial, en la que se ubicaban las instalaciones del periódico ABC.

Aunque en el expediente administrativo auditado no consta la solicitud inicial de recalificación de los citados terrenos, los representantes de Prensa Española, S.A., según lo dispuesto en el convenio, propusieron a la Gerencia de Urbanismo cambiar el uso de la parcela, que pasaría de industrial a residencial, y a su vez, como dicho cambio demandaría nuevos equipamientos (deportivos, docentes...) y zonas verdes para hacer frente a las necesidades de los futuros habitantes, se comprometían a ceder gratuitamente los terrenos de equipamientos que para la zona se previeran.

El Servicio de Gestión Urbanística de la Gerencia, en informe de 15 de diciembre de 1997, cuantifica las necesidades mínimas de nuevos equipamientos y zonas verdes para ese sector en 2.834,65 m² de superficie.

41. El convenio se suscribe el 5 de enero de 1998, entre el Gerente de Urbanismo y el representante de Prensa Española, S.A., y de sus estipulaciones se puede destacar lo siguiente:

A) La Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla se compromete a tramitar una modificación del Plan General para cambiar el uso de los terrenos ocupados por las instalaciones del periódico ABC.

B) Prensa Española, S.A. se obliga a ceder los terrenos calificados de equipamiento que en la zona se prevean para compensar el nuevo uso (2.834,65 m²). Excepcionalmente, y para el supuesto de que no sea posible tal cesión -y siempre que tal circunstancia sea así apreciada por los servicios técnicos de la Gerencia-, éstos cuantificaran el importe en metálico del valor de estos suelos, y los ingresos así obtenidos se emplearán en la obtención de suelos o instalaciones equivalentes destinados a satisfacer los déficit de equipamiento en el sector o, en su caso, y previa justificación de los servicios técnicos, en otros sectores.

C) La transmisión de la parcela cuyo uso se propone modificar, no alterará las condiciones que se pactan en el presente convenio.

42. Las contraprestaciones más importantes a que se obligan las partes son:

PRINCIPALES OBLIGACIONES DE LA GERENCIA DE URBANISMO	PRINCIPALES OBLIGACIONES DE LA EMPRESA
-Se obliga a tramitar la modificación puntual de elementos para cambiar el uso de 4.450 m², de suelo industrial a residencial	-Deberán ceder los terrenos calificados de equipamiento para compensar este cambio de uso(1) - En su defecto, se ingresará el importe del valor de los mismos

cuadro nº 6

(1) Equipamientos (deportivos, docente, SIPS...) y zonas verdes.

V.2 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL CONVENIO

43. El 23 de julio de 1997, antes de suscribirse el convenio, se formaliza escritura pública de compraventa sujeta a condición suspensiva, en cuya virtud Prensa Española, S.A. vende a UNICAJA y CAJA SUR las fincas en las que estaban situadas las instalaciones del periódico ABC en Sevilla para la promoción y construcción de un edificio sobre el solar resultante.

La eficacia del contrato queda sujeta a que la modificación del Plan General se apruebe antes del 22 de julio de 1998; si bien, previo consentimiento de las partes se podría ampliar el anterior plazo. El precio de la compraventa se fija en 4.207.084,73 € que se abonarían el 50% a la aprobación definitiva de la modificación y el restante 50% a la entrega de la posesión material del edificio, que no debería ser más tarde del 22 de julio de 1999.

44. Como se ha reseñado, la Gerencia de Urbanismo se compromete a modificar el Plan General para cambiar el uso de los terrenos en los que estaban las instalaciones del ABC de Sevilla. La aprobación inicial se realiza por el Pleno del Ayuntamiento, el 26 de febrero de 1998. La provisional se efectúa el 28 de mayo, y se solicitan los informes preceptivos a la Diputación Provincial y a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. La Diputación Provincial informó desfavorablemente la citada modificación, pues no se cuantifican los incrementos residenciales ni la no necesidad (sic) de previsión de mayores espacios libres, según lo dispuesto en el artículo 128.2 de la LS92. Tras un informe aclaratorio del Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo que cuantifica los incrementos residenciales y las previsiones de espacios libres, se aprueba definitivamente la modificación del Plan General por el Pleno del Ayuntamiento de 24 de septiembre de 1998.

La modificación se justifica en: "...[un] ajuste de la calificación de un enclave industrial desfasado, integrado en suelo urbano de tipología mayoritariamente residencial... La calificación [como suelo residencial] permite la integración con la trama urbana del entorno, caracterizada por la existencia de grandes espacios libres privados y ajardinados."

45. Las determinaciones urbanísticas establecidas tras la modificación son:

Superficie del ámbito de actuación	4.450 m²
Edificabilidad máxima	11.125 m²/t
Número máximo de viviendas	111 uds.

cuadro nº 7

46. Una vez aprobada inicialmente la modificación del Plan General, las entidades financieras que habían comprado los terrenos para la promoción y construcción de un edificio (UNICAJA y CAJA SUR) ceden su posición contractual a la empresa mercantil DISER, S.L., obteniendo cada una de ellas 901.518,16 € (sin IVA).

	FECHA	CESIONES	FECHA	PRECIO
Aprobación inicial de la modificación del Plan General	26-02-1998	UNICAJA cede a DISER, S.L.	6-3-1998	901.518,16€
		CAJA SUR cede a DISER, S.L.	19-3-1998	901.518,16€
				1.803.036,32€

cuadro nº 8

47. En virtud de esta cesión, DISER, S.L. se subroga en las obligaciones que las entidades financieras tenían en el contrato de compraventa, entre otras, el pago del precio pactado (4.207.084,73 €).

El 7 de julio de 1998, Prensa Española y DISER, S.L., con el consentimiento de UNICAJA y CAJA SUR, acuerdan dejar sin efecto la condición suspensiva establecida en el contrato de compraventa original y, consecuentemente, se perfecciona la venta de modo que DISER, S.L. satisface, en ese momento, el primer plazo del pago (2.103.542,37 €).

48. De esta forma, el coste de la parcela para DISER, S.L., sin tener en cuenta el importe a ingresar en la Gerencia para dotaciones públicas, ha sido de 6.010.121,05 € (sin IVA).

€

PRECIO DE LAS CESIONES	PRECIO DE LA COMPRAVENTA	COSTE TOTAL PARA DISER, S.L.
1.803.036,32	4.207.084,73	**6.010.121,05**

cuadro nº 9

49. Por su parte, UNICAJA y CAJA SUR han obtenido por su participación en la operación inmobiliaria 901.518,16 € cada una.

50. Por otro lado, como ya se ha señalado, al formalizar el convenio urbanístico Prensa Española, S.A. se comprometió a ceder los terrenos suficientes para poder satisfacer las nuevas necesidades de equipamientos y zonas verdes que requeriría el aumento de población. Si no era posible esta cesión, se cuantificaría su valor y se destinaría a la adquisición de terrenos para equipamiento en el sector o, en su caso, en otro.

En un principio, el Servicio de Gestión urbanística cuantificó, el 15 de diciembre de 1997, las nuevas necesidades de zonas verdes y equipamientos (deportivo, docente, SIPS...) en 2.834,65 m², computando como número máximo de viviendas 111, equivalentes a 909.430,19 €. No obstante, como las viviendas construidas han sido 72, el Servicio de Gestión efectúa una nueva estimación, el 9 de septiembre de 1998, y cuantifica las necesidades en 659.618,81 €.

51. Dado que los terrenos dotacionales no se pueden materializar en el sector, de conformidad con la estipulación tercera del convenio, DISER, S.L., el 20 de abril de 1999, ingresa en efectivo dicha cantidad con la que la Gerencia de Urbanismo ha podido adquirir nuevos terrenos en la Barriada de San Jerónimo que se destinarán a equipamientos públicos.

V.3 RESUMEN

52. La entidad mercantil DISER, S.L. se ha subrogado en las obligaciones asumidas por Prensa Española, S.A. en el convenio suscrito el 5 de enero de 1998, y ha efectuado, de conformidad con la estipulación tercera de aquél, un ingreso de 659.618,81 € para la obtención de terrenos destinados a satisfacer el déficit de equipamientos.

53. La Gerencia de Urbanismo de Sevilla ha promovido la recalificación de los terrenos en los que estaban situadas las instalaciones del periódico ABC para permitir la construcción de 72 viviendas, y ha obtenido las cesiones mínimas recogidas en la normativa urbanística. Además, no ha logrado paliar el déficit de equipamientos públicos que existía en el sector sino que éste se ha incrementado, pues el ingreso obtenido por la compensación de los terrenos dotacionales se ha destinado a la adquisición de suelo para equipamientos en otra zona alejada del sector (Barriada de San Jerónimo).

54. Por otro lado, esta recalificación ha posibilitado que dos entidades financieras (CAJA SUR y UNICAJA), como consecuencia de su participación en la operación inmobiliaria, hayan obtenido 901.518,16 €, cada una.

55. En definitiva, se puede mantener que, en este caso, las plusvalías generadas por esta actuación no han revertido en el sector, sino que se han destinado a equipamientos públicos en otras zonas de la ciudad.

VI. CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA, SIEMENS METERING, S.A. Y VALLEHERMOSO, S.A.

VI.1 FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO

56. La fábrica de contadores LANDIS & GIR ESPAÑOLA, S.A. estaba situada en el Sector Este de la ciudad -concretamente entre las barriadas de "Amate", "Los Pajaritos" y "La Candelaria"- y tenía una superficie de 39.026,67 m² calificada por el PGOU de 29 de diciembre de 1987 como suelo urbano de uso industrial.

57. El 13 de junio de 1996, la empresa VALLEHERMOSO, S.A. compra la finca mencionada, si bien la perfección del contrato queda sujeta a que el Ayuntamiento de Sevilla recalifique los terrenos en los que estaba situada la factoría. El precio de la venta, igualmente, queda condicionado a la determinación de la futura edificabilidad del suelo.

El 1 de agosto de 1996, VALLEHERMOSO, S.A. solicitó a la Gerencia de Urbanismo la recalificación de la citada parcela. El Pleno del Ayuntamiento de Sevilla, el 22 de agosto de 1997, acordó que no se iniciarían los trámites para la modificación del uso del suelo hasta que todos los Grupos Municipales y el Comité de Empresa de la factoría prestasen expresamente su consentimiento. La empresa LANDIS & GIR ESPAÑOLA, S.A. consiguió llegar a un acuerdo con el Comité para recalificar las tres cuartas partes de la fábrica, y reinvertir las plusvalías obtenidas en la adecuación de las instalaciones, infraestructuras y nuevas tecnologías e indemnizaciones al personal que se prejubilaría. Por su parte, el Comité de Empresa, el 19 de febrero de 1998, se dirigió a todos los Grupos Municipales para que reconsiderasen el acuerdo de no recalificar los terrenos.

El 13 de octubre de 1998, las entidades mercantiles citadas vuelven a solicitar la recalificación de una parte de la factoría (28.305,75 m²), comprometiéndose a ceder más terrenos dotacionales de los exigidos por los estándares urbanísticos vigentes para paliar el déficit del sector, especialmente en la barriada de "Los Pajaritos". En concreto, se comprometen a ceder 8.600 m² para dotaciones (los estándares urbanísticos exigían 1.036 m²) y, además, a aportar 2.900 m² para la ejecución de una calle de nueva creación y costear su construcción.

58. La propuesta se informa favorablemente por el Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo, el 15 de octubre de 1998, y el 28 de octubre se suscribe el convenio entre la Gerencia de Urbanismo y las empresas SIEMENS METERING, S.A. (antes LANDIS & GIR ESPAÑOLA, S.A.) y VALLEHERMOSO, S.A.

59. De las estipulaciones se puede destacar lo siguiente:

A) La Gerencia de Urbanismo se compromete a tramitar una modificación del Plan General para cambiar el uso de parte de los terrenos de la fábrica de contadores LANDIS & GIR ESPAÑOLA, S.A.

B) VALLEHERMOSO, S.A. se obliga a redactar y presentar el Plan Especial para la ordenación de los terrenos, el proyecto de compensación para su gestión y el proyecto de urbanización; ceder urbanizado el 10% del aprovechamiento urbanístico total asignado, así como los suelos dotacionales y viarios resultantes.

C) En caso de enajenación de las fincas, la entidades mercantiles comparecientes se obligan a hacer constar los compromisos asumidos frente a la Gerencia de Urbanismo en sus actos o contratos con terceros, que se subrogarán en el lugar de aquélla.

60. Las contraprestaciones más importantes a que se obligan las partes son:

PRINCIPALES OBLIGACIONES DE LA GERENCIA DE URBANISMO	PRINCIPALES OBLIGACIONES DE LA EMPRESA
Se obliga a tramitar la modificación puntual del Plan General para cambiar el uso industrial existente por residencial (28.305,75 m²)	-Redactar y presentar el proyecto de compensación -Formular y presentar el PERI -Formular y presentar el proyecto de urbanización -Ceder urbanizado el 10% del aprovechamiento -Ceder 8.600 m² para uso dotacional público -Ceder 2.900 m² fuera de la superficie recalificada, para ejecutar un vial de conexión y costear su construcción

cuadro nº 10

VI.2 DESARROLLO DEL CONVENIO

61. El Ayuntamiento de Sevilla, a través de su Gerencia de Urbanismo, se obliga a tramitar la modificación puntual del Plan General para modificar el uso de parte de los terrenos de la fábrica de contadores.

El Pleno del Ayuntamiento en su sesión de 25 de noviembre de 1999, una vez cumplidos todos los trámites exigidos, aprueba definitivamente la modificación. Los principales objetivos perseguidos son, por un lado, la remodelación interior de los suelos liberados por la fá-

brica, ordenando los volúmenes residenciales y terciarios y, por otro, ejecutar un nuevo vial.

62. Las determinaciones urbanísticas establecidas tras la modificación, son las siguientes:

Superficie del ámbito de actuación	-
Edificabilidad máxima	38.000 m²/t
Reserva de suelo para dotaciones	8.600 m²
Planeamiento de desarrollo	Plan Especial
Sistema de actuación	Compensación
Número máximo de viviendas	340 uds

cuadro nº 11

63. Por su parte, la entidad mercantil VALLEHERMOSO, S.A. redacta el Plan Especial de Reforma Interior para cumplimentar las determinaciones y previsiones contenidas en la modificación del Plan General. La aprobación definitiva se efectúa el 29 de junio de 2000 por el Pleno del Ayuntamiento.

64. Igualmente elabora el proyecto de compensación, que se aprueba definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo el 19 de julio de 2000, en el que se contienen los siguientes parámetros urbanísticos:

EDIFICABILIDAD	**38.000 m²/t**
Residencial	38.000 m²/t
DOTACIONALES	**8.600 m²**
Espacios libres	3.795 m²
Dotaciones	4.805 m²
VIARIOS	**11.973,95 m²**

cuadro nº 12

Las parcelas resultantes son:

Parcelas	Superficie	Edificabilidad
Parcela nº 1	3.795 m²	*
Parcela nº 2	3.925 m²	14.115 m²/t
Parcela nº 3	3.034 m²	11.600 m²/t
Parcela nº 4.1	2.021 m²	8.176 m²/t
Parcela nº 4.2	1.016 m²	4.109 m²/t
Parcela nº 5	4.805 m²	*
Parcela nº 6	11.973 m²	*
Total	**30.569 m²**	**38.000 m²/t**

cuadro nº 13

* Parcelas destinadas a espacios libres, dotaciones y viales

65. La parcela nº 4 se divide en dos para otorgar al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento urbanístico municipal. En medio de esta parcela se prevé la construcción de un patio interior cuya ejecución, conservación y mantenimiento corresponde a los propietarios en función del porcentaje de participación [Gerencia de Urbanismo (33,44%) y VALLEHERMOSO, S.A. (66,56%)].

VI.3 EJECUCIÓN DEL CONVENIO

66. El Ayuntamiento de Sevilla ha obtenido, como consecuencia de la modificación puntual:

- Los terrenos destinados a espacios libres y dotaciones (parcelas nº 1 y 5).
- Los viales (parcela nº 6).
- El suelo que soporta el aprovechamiento urbanístico municipal (parcela nº4.2).

Los terrenos para espacios libres, dotacionales y viarios se ponen a disposición del Área de Hacienda y Patrimonio del Ayuntamiento de Sevilla y se incluyen en el Inventario General de Bienes Municipales.

67. La parcela nº4.2 se incorpora al Patrimonio Municipal del Suelo el 19 de julio de 2000 (fecha de la aprobación del proyecto de compensación), y queda sujeta al cumplimiento de los fines del citado Patrimonio.

68. El 10 de diciembre de 2002 se inicia el procedimiento de enajenación de determinados bienes pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo mediante procedimiento abierto por concurso, entre los que se encuentra la parcela municipal nº 4.2 de la Fábrica de Contadores, para destinarla a viviendas protegidas de nuevas construcción en régimen general.

69. El pliego de condiciones jurídico-administrativa que rige la adjudicación, establece los criterios de baremación en función del precio máximo de venta de las viviendas (se otorgan hasta 20 puntos) y del importe ofrecido por la compra de la parcela (hasta 10 puntos).

70. La Mesa de contratación, el 14 de mayo de 2003, propone la adjudicación a la empresa VALLEHERMOSO, S.A. (propietaria de la otra parte de la parcela nº 4 -concretamente la nº 4.1- y del resto de las del ámbito de actuación).

71. Ahora bien, se debe resaltar, cómo la Mesa de contratación aplica un coeficiente corrector a

las ofertas presentadas que no se encuentra incluido en los criterios del pliego.

72. Se debe tener en cuenta, que la Mesa de contratación sólo puede aplicar los criterios previamente establecidos en el pliego de condiciones (art. 86 y 88 LCAP) sin que sea de recibo introducir posteriormente nuevos criterios que sitúan a los licitadores en una posición de indefensión. En tal sentido, si no se hubiese aplicado ese coeficiente la adjudicación hubiese correspondido a otra empresa participante en el concurso, en vez de a VALLEHERMOSO, S.A.

VI.4 RESUMEN

73. La empresa VALLEHERMOSO, S.A. ha cumplido con las obligaciones impuestas en el convenio. En tal sentido, ha redactado el Plan Especial de Reforma Interior, el proyecto de compensación y el de urbanización. También ha cedido al Ayuntamiento el 10% urbanizado del aprovechamiento urbanístico (lo que constituye una mejora, pues la normativa aplicable establece el 10% sin urbanizar), 8.600 m² para usos dotacionales (los estándares urbanísticos preveían 1.036 m²), ha aportado 2.900 m² para la ejecución de una nueva calle y ha costeado su construcción.

CESIONES Y APORTACIONES	ESTABLECIDAS EN LA NORMATIVA	EFECTUADAS
Aprovechamiento urbanístico	10%	10% urbanizado [2]
Terrenos dotacionales	1.036 m²	8.600 m²
Aportación para financiar el Sistema General de la Red Viaria	-	Cesión de 2.900 m² y costear la construcción del viario

cuadro nº 14

74. Por su parte, la Gerencia de Urbanismo ha cumplido con la legislación aplicable y ha destinado los terrenos lucrativos obtenidos a la construcción de viviendas protegidas [art. 75.1.a) LOUA]; si bien, en el procedimiento de adjudicación de los bienes no ha respetado estrictamente la legislación de contratos (arts. 86 y 88 LCAP).

VII. CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA Y EL CORTE INGLÉS, S.A.

VII.1 FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO

75. La entidad El Corte Inglés, S.A era propietaria de dos fincas con una superficie aproximada de 75.066 m², calificadas como suelo industrial en el ámbito de actuación UA-AM-3 (Su Eminencia) del Plan General de 29 de diciembre de 1987.

El 13 de marzo de 1998, El Corte Ingles, S.A. propone a la Gerencia de Urbanismo formalizar un convenio urbanístico para el desarrollo de las citadas fincas, con la intención de cambiar la calificación de las mismas de industrial a residencial y comercial, y permitir una edificabilidad de 80.000 m²/t (75.000 m²/t de residencial y 5.000 m²/t de comercial).

La propuesta se informa favorablemente por el Servicio de Planeamiento de la Gerencia el 12 de marzo, entre otras cuestiones porque las cesiones propuestas para equipamientos (28.200 m²) exceden de los mínimos establecidos (20.580 m²). El Consejo de Gobierno de 20 de marzo de 1998 aprueba la celebración del convenio.

76. De las estipulaciones contenidas en el mismo, suscrito el 3 de abril de 1998, se puede reseñar lo siguiente:

A) La Gerencia de Urbanismo se compromete a tramitar una modificación del Plan General para cambiar el uso de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación UA-AM-3.

[2] Punto 73 y cuadro nº 14 redactado teniendo en cuenta las alegaciones presentadas

B) El Corte Inglés, S.A. se obliga a formular y presentar la figura de planeamiento de desarrollo que se determine, redactar y presentar el proyecto de compensación y a urbanizar la correspondiente unidad; igualmente se compromete a ceder al municipio el 15% del aprovechamiento urbanístico y 28.200 m² para dotaciones.

C) La transmisión de las propiedades de los aquí intervinientes no alterará las condiciones acordadas en este convenio

77. Las contraprestaciones más importantes son las siguientes:

PRINCIPALES OBLIGACIONES DE LA GERENCIA DE URBANISMO	PRINCIPALES OBLIGACIONES DE LA EMPRESA
Se obliga a tramitar la modificación puntual de elementos para cambiar el uso de industrial a residencial y comercial	- Formular y presentar el planeamiento de desarrollo - Redactar y presentar el proyecto de compensación - Urbanizar la unidad de actuación - Ceder el 15% del aprovechamiento - Ceder 28.200 m² para equipamiento - Ceder los terrenos para viales

cuadro nº 15

VII.2 DESARROLLO DEL CONVENIO

78. El 19 de junio de 1998, El Corte Inglés, S.A. vende a la entidad Azul Lebrissa, S.L. (con domicilio en Bilbao) las parcelas situadas en la UA-AM-3 por un precio fijado en escritura pública de 6.364.718,19 €; no obstante, la entidad vendedora se reserva el derecho al aprovechamiento urbanístico comercial (5.000m²/t) que deberá adjudicársele en el correspondiente Proyecto de Compensación, sin coste ni cargas de urbanización. Es decir, Azul Lebrissa, S.L. adquiere los terrenos con el aprovechamiento urbanístico residencial de 75.000 m²/t, y El Corte Inglés, S.A. se reserva el comercial de 5.000 m²/t.

Esta entidad mercantil se subroga en las obligaciones asumidas por la vendedora frente a la Gerencia de Urbanismo de Sevilla y, en tal sentido, asume los gastos de elaboración del planeamiento, proyectos de gestión urbanística, cesión de los aprovechamientos, etc.

79. El mismo día, en escritura pública correlativa, Azul Lebrissa, S.L. enajena las mismas parcelas a Urbano XXI, S.A. (domiciliada en Sevilla y constituida dos meses antes, concretamente el 21 de abril de 1998) por un precio declarado de 9.574.122,82 €, asumiendo esta última entidad las obligaciones respecto a El Corte Inglés, S.A. y frente a la Gerencia de Urbanismo.

Las plusvalías obtenidas por Azul Lebrissa, S.L. por su participación en la operación ascienden a 3.209.404,63 €.

80. Como ya se ha puesto de manifiesto, la Gerencia de Urbanismo se obliga a tramitar la modificación del Plan General para recalificar los terrenos de industrial a residencial. Una vez aprobada inicialmente la modificación y poco después de la venta de los terrenos, el Pleno del Ayuntamiento aprueba, el 30 de julio de 1998, la modificación provisional. La Diputación Provincial de Sevilla y la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo informan desfavorablemente la modificación. En el primer caso, porque es necesaria la previsión de mayores espacios libres como consecuencia del aumento de la densidad de población. En el segundo, por las posibles repercusiones medioambientales dada la supresión de usos industriales e incremento global de población. Por su parte, el Servicio de Planeamiento de la Gerencia emite informe aclarando las cuestiones discutidas, cuantificando los mayores espacios libres y justificando que la incidencia en el medio ambiente es mínima por tratarse de una reducción de suelo industrial. El Pleno de la Corporación, a la vista del citado informe, aprueba definitivamente la modificación del Plan, el 22 de diciembre de 1998.

81. Las determinaciones urbanísticas establecidas tras la modificación son:

Superficie del ámbito de actuación	-
Edificabilidad	80.000 m²/t
Reservas de suelo para dotaciones	28.200 m²
Planeamiento de desarrollo	Plan Especial
Sistema de actuación	Compensación
Número máximo de viviendas	600 uds.

cuadro nº 16

82. Urbano XXI, promueve y presenta el correspondiente Plan Especial para desarrollar estas determinaciones urbanísticas. Si bien, se deben tener en cuenta dos cuestiones: en primer lugar, que una vez efectuado el levantamiento topográfico, se comprueba que la superficie total de la actuación es mayor de la inicialmente prevista, pues la Gerencia de Urbanismo es propietaria de 3.226 m² en el ámbito de actuación, como consecuencia de parcelas de cesión obligatoria y viarios que, en su momento, no se habían recepcionado. En segundo lugar, que durante la tramitación del Plan Especial, Urbano XXI, S.A. se compromete con la Gerencia, el 18 de junio de 2001, a contribuir económicamente en la ejecución del Sistema General de la Red Viaria con una aportación de 950.061,80 € (IVA incluido).

83. Tras los trámites correspondientes, el 25 de octubre de 2001 se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de la UA-AM-3 (Su Eminencia); si bien, su eficacia queda supeditada a la aprobación de un texto refundido en el que se incorporen las deficiencias puestas de manifiesto por algunos Servicios de la Gerencia de Urbanismo (Gestión Urbanística, Planeamiento y Obras e Infraestructuras).

84. El 10 de enero de 2002, una vez cumplidas las condiciones establecidas, se acuerda publicar el Plan Especial en el Boletín Oficial de la Provincia para que pueda entrar en vigor. En él se contempla que las obras de urbanización se realicen en dos etapas, pudiendo simultanearse las de urbanización con las de edificación, y también se recoge el compromiso de Urbano XXI, S.A. de realizar "la ejecución de los aceras perimetrales de la Unidad necesarios para garantizar el uso de las dotaciones a las edificaciones previstas".

85. El 7 de marzo de 2002 se constituye la Junta de Compensación, de la que forma parte la Gerencia de Urbanismo como propietaria de 3.226 m² de la unidad de actuación. Como se acaba de señalar, y debido a que el desarrollo de los terrenos podría verse afectado por las futuras obras del Metro, se decidió que se ejecutara en dos fases. De esta forma, la Gerencia de Urbanismo, el 17 de junio de 2002, aprobó el proyecto de reparcelación de la primera fase y se permitió adjudicar a Urbano XXI, S.A. determinadas parcelas residenciales y a la Gerencia los suelos dotacionales y viales, a cuenta de sus derechos de aprovechamiento.

El 31 de julio de 2002 se eleva a escritura pública el proyecto de reparcelación y la adjudicación de terrenos a cuenta a favor de los miembros de la Junta de Compensación.

86. Finalmente, el Consejo de Gerencia de Urbanismo aprueba, el 11 de septiembre de 2003, el proyecto de compensación (BOP nº 236 de 10 de octubre) con los siguientes parámetros urbanísticos:

EDIFICABILIDAD	**80.000 m²/t**
Residencial	75.000 m²/t
Terciario	5.000 m²/t
DOTACIONES	**30.329 m²**
Espacios libres	9.182 m²
Deportivo	3.828 m²
SIPS	17.319 m²
VIARIOS	**16.074 m²**

cuadro nº 17

87. De conformidad con el proyecto de compensación, Urbano XXI, S.A. cede al Ayuntamiento 30.329 m² para dotaciones públicas, 16.074 m² para viales y los terrenos correspondientes al aprovechamiento urbanístico municipal.

Los terrenos en los que se materializa el aprovechamiento urbanístico del municipio se integran en el Patrimonio Municipal del Suelo y quedan afectos al cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación de suelo (art. 75.1 LOUA).

VII.3 EJECUCIÓN DEL CONVENIO

88. Como consecuencia de la modificación puntual del Plan General y su posterior desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento de Sevilla ha obtenido:

- Los terrenos dotacionales
- Los terrenos para viales
- Las parcelas que soportan el aprovechamiento urbanístico municipal
- Un ingreso de 950.061,80 € para contribuir en la ejecución del Sistema General de la Red Viaria. [3]

89. Las parcelas dotacionales destinadas a espacios libres y equipamiento deportivo, así como los viales y calles peatonales se ponen a disposición del Área de Hacienda del Ayuntamiento de Sevilla, el 8 de julio de 2004, para su inclusión en el Inventario General de Bienes Municipales.

90. Los terrenos dotacionales destinados a sistemas de interés público y social (SIPS) se mantienen en el inventario de la Gerencia de Urbanismo.

91. El aprovechamiento urbanístico municipal se ha materializado en la parcela nº 9 con una superficie de 6.158 m² y una edificabilidad de 16.805 m²/t para la construcción de 130 viviendas. La citada parcela, valorada en 1.657.813,25 €, se ha cedido a la Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla, S.A (EMVISESA) para la construcción de viviendas protegidas de régimen especial.

VII.4 RESUMEN

92. La empresa mercantil Urbano XXI, S.A. ha cumplido, hasta la fecha del presente Informe, con los compromisos contraídos con la Gerencia de Urbanismo por el propietario inicial de los terrenos (El Corte Inglés), formalizados en el convenio suscrito el 3 de abril de 1998.

93. En tal sentido, ha elaborado el Plan Especial, el proyecto de compensación y está ejecutando las obras de urbanización. Ha cedido más terrenos de los legalmente previstos para materializar el aprovechamiento urbanístico municipal (la legislación de suelo prevé la cesión del 10% del aprovechamiento y la empresa ha dado el 15%). Además, ha entregado más espacios dotacionales de los previstos en la normativa (en concreto, los estándares urbanísticos exigían 20.580 m², en el convenio se establecieron 28.200 m² y, finalmente, la cesión ha sido de 30.329 m²); ha aportado 950.061,80 € (IVA incluido) para contribuir en la ejecución del Sistema General de la Red Viaria y, por último, también se ha obligado a ejecutar los acerados perimetrales necesarios para garantizar el uso de las dotaciones a las edificaciones previstas, aunque se tengan que efectuar fuera de la unidad de actuación.

[3] Punto 88 redactado teniendo en cuenta las alegaciones presentadas.

CESIONES Y APORTACIONES	ESTABLECIDAS EN LA NORMATIVA	EFECTUADAS
Aprovechamiento urbanístico	10%	15%
Terrenos dotacionales	20.580 m²	30.329 m²
Aportación para financiar el Sistema General de la Red Viaria	-	950.061,80 €
Asegurar el uso de las dotaciones a los futuros edificios	-	Ejecución de los acerados perimetrales, aunque sean fuera de la unidad

cuadro nº 18

94. Por su parte, la Gerencia ha cumplido con la normativa urbanística y ha destinado los bienes obtenidos por su participación en el desarrollo urbanístico a los fines establecidos para el Patrimonio Municipal de Suelo.

95. Las parcelas situadas en la UA-AM-3 se han transmitido el mismo día (19-6-1998) entre distintas empresas, y una de ellas, Azul Lebrissa, S.L., ha obtenido 3.209.404,63 € por su intermediación en la operación.

€

TRANSMISIONES	FECHA	PRECIO
El Corte Inglés, S.A. vende a Azul Lebrissa, S.L.	19-6-1998	6.364.718,19
Azul Lebrissa, S.L. enajena a Urbano XXI, S.A.	19-6-1998	9.574.122,82

cuadro nº 19

VIII. ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA GERENCIA DE URBANISMO DE 27 DE MARZO DE 2003 POR EL QUE SE APRUEBAN DETERMINADOS CRITERIOS PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

96. El Ayuntamiento de Sevilla acordó, en el Pleno celebrado el 30 de diciembre de 1999, iniciar los trámites para proceder a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

En el marco de las actuaciones encaminadas a esta Revisión, y una vez formulado el Avance del Plan, el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo aprobó, el 27 de marzo de 2003, los criterios a los que se deberían ajustar los convenios urbanísticos que se suscribiesen con los propietarios de los terrenos que se quisieran incorporar al proceso urbanístico previsto.

Estos criterios están en función, lógicamente, del tipo de suelo a que afectan (urbanizable y urbano no consolidado) y determinan los deberes y derechos de los propietarios que, en su caso, suscriban los mismos.

Así, los propietarios de terrenos que en el documento de Avance se consideren áreas susceptibles de ser clasificadas como suelo urbanizable, podrán suscribir convenios con la Gerencia incluyendo los siguientes deberes: a) están obligados a ceder a la Administración los terrenos calificados como sistemas locales, como sistemas generales y aquéllos en los que se materialice el 10% del aprovechamiento urbanístico, b) tienen que ejecutar las obras de urbanización en el interior del ámbito de actuación y participar en la financiación de las obras de urbanización de los sistemas generales del sector, c) deberán participar en la financiación de la ejecución de sistemas generales exteriores al ámbito de actuación (21,035 € por metro cuadrado edificable) y d) financiar la adquisición de los terrenos calificados como sistemas generales en el ámbito de actuación para su cesión gratuita a la Administración.

Por su parte, los propietarios de terrenos que se puedan considerar como suelo urbano no consolidado, podrán suscribir convenios asumiendo los siguiente deberes: a) ceder los terrenos calificados como sistemas locales, los considerados como sistemas generales y las parcelas en las que se materialice el 10% del aprovechamiento que le corresponde a la Administración, b) deben ejecutar las obras de urbanización, c) participar en la financiación de la ejecución de infraestructuras exteriores al sector con 21,035 € por cada metro cuadrado edificable y d) financiar la adquisición de terrenos calificados como sistemas generales en el ámbito de actuación para su cesión gratuita a la Administración.

97. En definitiva con estos criterios se establecen mecanismos oportunos para poder hacer

efectivo el mandato contenido en la Constitución y garantizar que la comunidad participe en las plusvalías generadas por la acción urbanística (art. 47 CE).

98. En el mismo sentido, el futuro Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 14 de julio de 2005, impone a los propietarios de suelo urbano no consolidado la carga complementaria de 32,09 € por unidad de aprovechamiento urbanístico para asegurar la adecuada integración urbana de la actuación (sic), y a los propietarios de suelo urbanizable ordenado y sectorizado la obligación de participar en la financiación de la ejecución de los sistemas generales de carácter urbano por importe de 30,51 € por unidad de aprovechamiento urbanístico. En ambos casos, se prevé que estas cantidades se actualizarán anualmente.

IX. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

99. Se han fiscalizado cuatro convenios urbanísticos formalizados entre la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla y otros tantos propietarios de suelo, con la finalidad de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable a la formalización, desarrollo y ejecución de los mismos. (§ 9).

100. Los convenios urbanísticos seleccionados (URALITA, ABC, LANDIS-SIEMENS e INDUYCO) han promovido la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 29 de diciembre de 1987 y han propiciado la recalificación de los terrenos en los que se encontraban las instalaciones industriales de "Uralita-Sevilla", las del periódico ABC, la fábrica de contadores "Landis-Siemens" y los que pertenecían a Induyco. (§ 10).

IX.1 URALITA

101. Los propietarios de las fincas en las que estaba situada la factoría"Uralita-Sevilla" suscribieron, el 28 de enero de 1999, un convenio con la Gerencia de Urbanismo para recalificar dichos terrenos que pasarían a tener la consideración de suelo residencial y dotacional. (§ 14)

102. Desde entones, estas fincas se han transmitido entre varias empresas privadas (Uralita Productos y Servicios, S.A., Indes Desarrollo Inmobiliario, S.A., Arenal 2000, S.L. y ARENAL SUR 21, S.A.) lo que ha generado unas plusvalías de, al menos, 19.833.399,44 € como consecuencia de la diferencia entre el precio de venta de la primera transmisión y el de la última compra por ARENAL SUR 21, S.A. (§ 37).

103. Esta empresa se ha subrogado en las obligaciones incluidas inicialmente en el convenio urbanístico y ha cumplido, hasta la fecha del presente informe, con las mismas. En tal sentido, ha elaborado el Plan Especial de Reforma Interior, el proyecto de compensación y está ejecutando las obras de urbanización. Igualmente, ha cedido urbanizado el 10% del aprovechamiento urbanístico (lo que constituye una mejora, pues la normativa aplicable establece el 10% sin urbanizar), 123.568 m² para usos dotacionales (los estándares urbanísticos vigentes antes de la modificación exigían 96.390 m²) y, además, ha aportado 3.005.060,52 € para participar en los costes de las infraestructuras generales exteriores al ámbito del Plan, que no estaban previstos inicialmente en el convenio. (§ 35). [4]

104. Por su parte, la Gerencia de Urbanismo de Sevilla ha cumplido con lo preceptuado en la legislación aplicable y, en consecuencia, ha destinado las parcelas lucrativas obtenidas al cumplimiento de los fines del Patrimonio Municipal de Suelo, concretamente a la construcción de viviendas de promoción pública [art. 280.1 LS92 y 75.1.a) LOUA]. (§ 36).

IX.2 ABC

105. Prensa Española, S.A., propietaria de la parcela en la que estaban ubicadas las instalaciones del periódico ABC, suscribió un convenio con la Gerencia de Urbanismo parar recalificar el suelo y poder destinarlo a un uso residencial. (§ 40, 41 y 42).

106. La entidad mercantil DISER, S.L. se ha subrogado en las obligaciones asumidas por

[4] Punto 103 redactado teniendo en cuenta las alegaciones presentadas.

Prensa Española, S.A. en el convenio suscrito y ha efectuado, de conformidad con la estipulación tercera, un ingreso de 659.618,81 € para la obtención de terrenos destinados a satisfacer el déficit de equipamientos. (§ 52).

107. La Gerencia de Urbanismo de Sevilla ha promovido la recalificación de la parcela en la que estaban situadas las instalaciones del periódico ABC para permitir la construcción de 72 viviendas, y ha obtenido las cesiones mínimas recogidas en la normativa urbanística. En este sentido, no ha logrado paliar el déficit de equipamientos públicos que existía en el sector, sino que éste se ha incrementado, pues el ingreso obtenido por la compensación de los terrenos dotacionales se ha destinado a la adquisición de suelo para equipamientos en otra zona alejada del sector (Barriada de San Jerónimo). (§ 53).

108. En definitiva, se puede mantener que, en este caso, las plusvalías generadas por esta actuación no han revertido en el sector, sino que se han destinado a equipamientos públicos en otras zonas de la ciudad. (§ 55).

109. Por otro lado, esta recalificación ha posibilitado que dos entidades financieras (CAJA SUR y UNICAJA), como consecuencia de su participación en la operación inmobiliaria, hayan obtenido 901.518,16 € cada una. (§ 54).

IX.3 LANDIS-SIEMENS

110. La empresa VALLEHERMOSO, S.A. ha cumplido con las obligaciones impuestas en el convenio. En tal sentido, ha redactado el Plan Especial de Reforma Interior, el proyecto de compensación y el de urbanización. También ha cedido al Ayuntamiento el 10% urbanizado del aprovechamiento urbanístico (lo que constituye una mejora, pues la normativa aplicable establece el 10% sin urbanizar), 8.600 m² para usos dotacionales (los estándares urbanísticos preveían 1.036 m²) y ha aportado 2.900 m² para la ejecución de una nueva calle y ha costeado su construcción. (§ 73). [5]

111. Por su parte, la Gerencia de Urbanismo ha cumplido con la legislación aplicable y ha destinado los terrenos lucrativos obtenidos a la construcción de viviendas protegidas [art. 75.1.a) LOUA]; si bien, en el procedimiento de adjudicación de los bienes no ha respetado estrictamente la legislación de contratos, pues la Mesa de contratación ha aplicado un coeficiente corrector a las ofertas presentadas que no se encontraba incluido en los pliegos de cláusulas y, consecuentemente, no era conocido por los licitadores antes de efectuar sus ofertas. (§ 74).

La Gerencia de Urbanismo de Sevilla debe incluir en los pliegos de cláusulas que rigen las enajenaciones de bienes, los criterios objetivos que han de servir de base para la adjudicación. Estos criterios se indicarán por orden decreciente de importancia y por la ponderación que se les atribuya, y la Mesa de contratación mediante su aplicación propondrá la oferta más ventajosa, que incluirá en todo caso la ponderación de los criterios indicados en el pliego (art. 19 LBELA y arts. 86 y 88 LCAP)

IX.4 INDUYCO

112. La empresa mercantil Urbano XXI, S.A. ha cumplido, hasta la fecha del presente Informe, los compromisos contraídos con la Gerencia de Urbanismo por el propietario inicial de los terrenos (El Corte Inglés), formalizados en el convenio suscrito el 3 de abril de 1998. (§ 92).

113. En tal sentido, ha elaborado el Plan Especial, el proyecto de compensación y está ejecutando las obras de urbanización. Ha cedido más terrenos de los legalmente previstos para materializar el aprovechamiento urbanístico municipal (la legislación de suelo prevé la cesión del 10% del aprovechamiento y la empresa ha dado el 15%). Además, ha entregado más espacios dotacionales de los previstos en la normativa (en concreto, los estándares urbanísticos exigían 20.580 m², en el convenio se establecieron 28.200 m² y, finalmente, la cesión ha sido de 30.329 m²); ha aportado 950.061,80 € (IVA incluido) para contribuir en la ejecución del Sistema General de la Red Viaria y, por último, también se ha obligado a ejecutar los acerados perimetrales necesarios para garantizar el uso de las dotaciones a las edificaciones previstas, aun-

[5] Punto 110 redactado teniendo en cuenta las alegaciones presentadas.

que se tengan que efectuar fuera de la unidad de actuación. (§ 93).

114. Por su parte, la Gerencia ha cumplido con la normativa urbanística y ha destinado los bienes obtenidos por su participación en el desarrollo urbanístico a los fines establecidos para el Patrimonio Municipal de Suelo. (§ 94).

115. La entidad mercantil Azul Lebrissa, S.L. ha obtenido, 3.209.404,63 € por su intermediación en la operación. (§ 95).

X. ALEGACIONES

I.- DE CARÁCTER GENERAL.

ALEGACIÓN Nº 1 (pág. 1, p. 1)

Los Convenios Urbanísticos suscritos por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla que han sido objeto de fiscalización por la Cámara de Cuentas de Andalucía datan de los años 1998 y 1999.

En esos años la legislación urbanística aplicable en nuestra Comunidad Autónoma era 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. Como sabemos, esta Ley asumió como normas de derecho autonómico las disposiciones legales recogidas en el TR de 1992 (R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio) que habían sido declaradas inconstitucionales por STC 61/1997 al no ser competencia estatal.

Es ésta, por tanto, la legislación vigente en el momento de suscribir los Convenios Urbanísticos fiscalizados. Pues bien, en el marco de esta regulación legal no existe ni un solo precepto que regule los Convenios Urbanísticos. Esta ausencia de regulación legal en la materia se ha prolongado hasta el año 2002, en el que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía ha recogido en sus artículos 30 y 95 una regulación sobre los Convenios Urbanísticos.

Por todo ello, hemos de concluir que el marco legal de los Convenios Urbanísticos fiscalizados por la Cámara de Cuentas en atención a la fecha de su formalización no puede ser, por razones obvias, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, como parece desprenderse de la parte que el Informe provisional de fiscalización destina a la Introducción.

II.- DE CARÁCTER PARTICULAR.

ALEGACIÓN Nº 2 (págs. 4 a 8 y 21, p. 14, 15, 25, 26, 35 y 103)

1.- Convenio suscrito con "Uralita Productos y Servicios, S.A.".

ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE

La fecha en que se suscribe el Convenio es de 28 de enero de 1999 (previamente había sido aprobado por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo el día 20 de ese mes y año).

La citada fecha es importante a los efectos de determinar la legislación aplicable a los efectos de determinar los deberes legales mínimos de los propietarios de suelo. En concreto, en el presente caso, es la Ley 6/1998, de 13 de abril y en concreto es en su artº 14 donde se determina cuáles son esos deberes mínimos.

En concreto y a los efectos que aquí nos interesan es conveniente destacar que uno de los deberes legales de esta clase de suelo en el marco de esta legislación es el de cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento del sector. Ahora bien, según la citada Ley, esta cesión de aprovechamiento era sin urbanizar (no fue hasta muy posteriormente en el año 2002, con la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, cuando se estableció en nuestra Comunidad Autónoma la cesión del 10% de aprovechamiento urbanizado).

Por lo tanto, mediante este Convenio además de las contraprestaciones a favor del Ayuntamiento que se indican en las pág. 5, 7 y 8 del Informe se debe incluir el coste de la urbanización del 10% del aprovechamiento del sector:

En concreto, si el coste las obras de urbanización según Presupuesto del Proyecto de Urbanización del Sector ha sido de 5.263.369,70 €, corresponde la cantidad de 526.336,97 € al coste urbanización del 10% de aprovechamiento, al que hay que añadir el 10% de la contribución económica para urbanización exterior (3.005.060,52 €), es decir, la cantidad de 300.506,05 €.

Estos dos conceptos suman un total de 826.843,01 € que de haberse exigido exclusivamente el mínimo de los deberes legales, el Ayuntamiento habría tenido que afrontar en concepto de gastos de urbanización del 10% de aprovechamiento de cesión; coste, por tanto, que también asumió la entidad receptora de la recalificación.

ALEGACIÓN Nº 3 (pág. 9, 10 y 11, p. 41, 43 y 50)

2. Convenio suscrito con "Prensa Española, S.A."

Sería necesario que se completase la información que se declara, págs. 9 y 10 del Informe, indicándose que este Convenio Urbanístico antes de suscribirse el día 5 de enero de 1998 fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo el 17 de diciembre de 1997.

Igualmente la modificación de la estimación económica de la contribución a dotaciones en función del número real de viviendas fue aprobada por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo, de fecha 16 de septiembre de 1998.

Indicar asimismo y respecto a la demanda dotacional exigida por este tipo de recalificación que la única disposición legal vigente en el momento de suscribir este Convenio Urbanístico era el 128 del T.R. de la Ley del Suelo de 1992 (Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio) que textualmente dice en su apartado 2: "Sin embargo, cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores espacios libres que requiera el aumento de densidad de población".

A fin de dar cumplimiento al citado precepto la contribución económica calculada y aprobada por la Gerencia de Urbanismo por la demanda dotacional fue en base al valor del m^2s en el sector donde se producía la recalificación y por los m^2s totales que demandaba la misma.

A continuación la Administración Municipal decidió destinar esa contribución económica a prever y consiguientemente obtener superficie dotacional, al no existir impedimento legal alguno, en otro sector de la Ciudad (San Jerónimo) más deficitario de equipamiento.

En el ámbito de las competencias de planificación del Municipio, y a la vista de que en el sector elegido para materializar la demanda dotacional, el valor del m2s era inferior al que existía en el que se producía la recalificación se previó obtener una mayor superficie que la demandada en el sector que se produjo la recalificación.

En concreto, la recalificación en este último sector demandaba dotaciones de 2.834,65 m^2 y en el sector San Jerónimo donde se recalificó de industrial a dotacional se previó y se obtuvo 4.313 m^2s.

ALEGACIÓN Nº 4 (págs. 13, 15, 16 y 22, p. 59, 60, 73, 74 y 110)

3. Convenio suscrito con "Siemens Metering, S.A." y Vallehermoso, S.A."

ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE

Indicar igualmente lo que ocurría en el supuesto del Convenio suscrito con "Uralita Productos y Servicios, S.A.", que habrá de ser completado el Informe de fiscalización en las pág. 13, 14 y 15, dado que en virtud de este Convenio Urbanístico también se cede al Ayuntamiento el 10% de aprovechamiento urbanizado, por lo que la contribución de la urbanización de ese 10% de aprovechamiento, es una contraprestación que excede de los mínimos legales.

En concreto, teniendo en cuenta que el Presupuesto del Proyecto de urbanización del Sector ascendía a 680.738,04 €, el 10% de éste -68.482,96 €- hubiera correspondido abonarlo al Ayuntamiento, circunstancias que no ocurrió por haberse acordado en el Convenio Urbanístico que debía afrontarlo la mercantil que obtenía la recalificación.

En segundo lugar, indicar que la introducción en la adjudicación de la parcela municipal de un coeficiente de corrección en función de la edificabilidad que se destinaba a residencial -destino principal de los bienes que integran el Patrimonio Municipal del Suelo, art. 280.1 del TR Ley del Suelo de 1992- de la total edificabilidad de la parcela vendida fue como consecuencia de la aplicación de normas de superior rango al Pliego de Condiciones licitado, cuales eran las normas contenidas en la legislación que regula el régimen jurídico de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo -TR de Ley del Suelo de 1992- que en ningún caso pueden quedar vulneradas por normas de inferior rango.

ALEGACIÓN Nº 5 (págs. 16 y 19, p. 75, 88 y 93)

4. Convenio urbanístico suscrito con "El Corte Inglés, S.A."

En primer lugar, indicar que se debe completar lo que se establece en la pág, 15, apartado 75, del Informe de fiscalización, indicando que la cesión para dotaciones ha sido realmente la de 30.329 m^2, como se indica correctamente en la pág. 18 del citado informe.

ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE

Finalmente, se debe corregir el apartado 93 de esa misma pág. 20 porque lo que se entrega en concepto de aprovechamiento al Ayuntamiento es el 15% sin urbanizar; ésta era la cesión legal de aprovechamiento vigente en el momento de suscribir el Convenio Urbanístico. Hay que tener en cuenta que el Convenio Urbanístico se suscribe el 3 de abril de 1998 y no es hasta el 13 de abril de ese año cuando entra en vigor la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones que reduce la cesión del aprovechamiento al 10% y conforme a esa última legislación ha de ser entregado sin urbanizar, sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas puedan exigir su urbanización; circunstancia ésta que nuestra Comunidad Autónoma no ocurrió hasta el 2002 como ha quedado expuesto ya en otro apartado de este Informe.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CAJAS DE AHORROS

CORRECCIÓN de errata al Anuncio de 21 de diciembre de 2006, de Unicaja, de convocatoria de Asamblea General Extraordinaria (PP. 5407/2006) (BOJA núm. 248, de 27.12.2006).

Advertida errata en la disposición de referencia, a continuación se transcribe la oportuna rectificación:

En la página 94, columna de la derecha, líneas 6 y 7, donde dice:

«...el día 17 de enero de 2006,...»
debe decir:

«...el día 17 de enero de 2007,...»

Sevilla, 27 de diciembre de 2006.

(Continúa en el fascículo 2 de 2)