



**INFORME DE FISCALIZACIÓN  
DEL EXPEDIENTE RELATIVO A LA ADJUDICACIÓN DE  
PARCELAS PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE  
CANARIAS, EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO  
URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL  
PARQUE MARÍTIMO DE JINÁMAR**

**ÍNDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	
1.1.- Justificación .....	4
1.2.- Objetivo .....	4
1.3.- Alcance .....	4
1.4.- Trámite de Alegaciones .....	4
<b>2. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>	<b>6</b>
2.1.- Conclusiones .....	6
2.2.- Recomendaciones .....	10
<b>3. CRONOLOGÍA DE LOS HECHOS .....</b>	<b>13</b>
<b>4. ANÁLISIS DEL CONTROL INTERNO Y DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO Y CONTRATACIÓN .....</b>	<b>25</b>
4.1.- Análisis del control interno .....	25
4.2.- Análisis de las actuaciones realizadas por la Dirección General de Patrimonio y Contratación .....	27
<b>5. ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE .....</b>	<b>29</b>
5.1.- Análisis sobre la titularidad pública de las parcelas 881 y 900 .....	29
5.2.- Análisis de los hechos acontecidos entre el Convenio autorizado por el Gobierno el 8 de octubre de 2001 por el que se autoriza la suscripción de un convenio de colaboración con Jinur S.A. y Promociones Hornera S.L. sobre el Parque Marítimo de Jinámar, y el acta de protocolización de 29 de enero de 2001 .....	33
5.3.- Análisis de las actuaciones administrativas relativas a la adjudicación de parcelas comprendidas en el acta de protocolización formalizada en fecha de 29 de enero de 2001 .....	38



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

5.4.- Consideraciones en cuanto a la licencia de construcción en suelo urbano de un centro comercial y recreativo en el mirador del valle Jinámar concedido por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria el 6 de septiembre de 2001.....	44
5.5.- Consideraciones en cuanto a la reunión de la comisión insular de comercio de la isla de Gran Canaria del 21 de septiembre de 2000.....	46
5.6.- Consideraciones respecto a la tramitación del expediente de concesión de licencia comercial a la entidad mercantil Promociones Horneras S.L. para la implantación de un gran establecimiento comercial-hipermercado en la zona del parque marítimo de Jinámar –en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria- que será explotado por la firma EROSKI. ....	49
<b>6. ANÁLISIS DE LA VALORACIÓN PATRIMONIAL DERIVADA DEL CONVENIO DE 19 DE OCTUBRE DE 1998.....</b>	<b>52</b>
6.1.- Valoración del patrimonio recibido.....	52
6.2.- Valoración del patrimonio enajenado.....	53
<b>ANEXOS:</b>	
<b>I.- ALEGACIONES .....</b>	<b>55</b>
<b>II.- CONTESTACION A LAS ALEGACIONES .....</b>	<b>97</b>



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

### **ABREVIATURAS Y SIGLAS**

BOC	Boletín Oficial de Canarias.
BOP	Boletín Oficial de la Provincia.
CAC	Comunidad Autónoma de Canarias.
CPTyMA	Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente.
COTMAC	Comisión de Ordenación Territorial y Medio Ambiente de la CAC.
CUMAC	Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la CAC.
LHPC	Ley Hacienda Pública Canaria.
m <sup>2</sup> c.	Metros cuadrados construibles.
Mp.	Millones de pesetas.
PEPMJ90	Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar, año 1990.
PEPMJ99	Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar, año 1999.
PGMOU	Plan General Municipal de Ordenación Urbana.
PPVJ90	Plan Parcial Valle de Jinámar, año 1990.
Ptas.	Pesetas.
PTyMA	Política Territorial y Medio Ambiente.
RD	Real Decreto.
TSJC	Tribunal Superior de Justicia de Canarias.
OAS	Ordenación de Areas Singulares.
BOE	Boletín Oficial del Estado.
LGP	Ley General Presupuestaria.
FECAM	Federación Canaria de Municipios.



## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Justificación.**

En virtud de lo dispuesto en los artículos 61.2 del Estatuto de Autonomía de Canarias y 1 de la Ley Territorial 4/1989 a la Audiencia de Cuentas de Canarias le corresponde la fiscalización de la gestión económica, financiera y contable del sector público de la Comunidad Autónoma de Canarias.

El Pleno de la Audiencia de Cuentas, en su sesión de 27 de noviembre de 2001, acordó la fiscalización del expediente relativo a la adjudicación de parcelas de la Comunidad Autónoma de Canarias en cumplimiento del convenio urbanístico para la ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar (PEPMJ).

### **1.2. Objetivo.**

El objetivo de la actuación fiscalizadora a seguir es determinar la eventual variación patrimonial a que haya podido dar lugar el expediente relativo a la adjudicación de parcelas de la Comunidad Autónoma en cumplimiento del Convenio Urbanístico para la ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar, en base a lo dispuesto en los artículos 5.1.e) y 6 de la Ley 4/1989, de 2 de mayo, de la Audiencia de Cuentas de Canarias.

### **1.3. Alcance.**

La fiscalización ha abarcado desde el ejercicio 1990, en el que se produce la primera actuación relacionada con el expediente, hasta la fecha de emisión del Proyecto de Informe, en marzo de 2002.

El trabajo se ha llevado a cabo de acuerdo con los Principios y Normas de Auditoría del Sector Público y con las técnicas y procedimientos habituales en auditoría.

El trabajo de campo se inició el 28 de enero de 2002 con la remisión de la documentación solicitada, concluyendo el 15 de marzo de 2002.

### **1.4.- Trámite de Alegaciones**

En cumplimiento del artículo 44 de la Ley 7/1988, de 5 de abril de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, de aplicación supletoria en todo lo no regulado en la Ley 4/1989, de 2 de mayo, de la Audiencia de Cuentas de Canarias, los resultados de las actuaciones practicadas fueron remitidos el 23 de mayo de 2002 a



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

Don Tomás Van de Walle Sotomayor y el 24 del mismo mes, a la Intervención General de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias y a doña M<sup>a</sup> Eugenia Márquez Rodríguez, para que alegaran y presentaran, en plazo de 30 días, los documentos y justificantes que estimaran pertinentes.

Con fecha 1 de julio de 2002, la Intervención General, solicitó una prórroga hasta el día 5 del mismo mes y año.

En el nuevo plazo concedido, se recibieron las alegaciones formuladas por las distintas Consejerías y la propia Intervención General.

Finalizado el plazo de alegaciones, no se recibieron las de don Tomás Van de Walle y Sotomayor y doña M<sup>a</sup> Eugenia Márquez Rodríguez.

Las alegaciones formuladas y la contestación a las mismas figuran en los anexos I y II, respectivamente



## **2. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **2.1. Conclusiones.**

1. El Convenio firmado el 19 de octubre de 1998 tiene como finalidad la conservación de los valores naturales y culturales de la zona, que éstos sean mantenidos dignamente y propiciar la intervención de la iniciativa privada, que favorezca el desarrollo socio-económico de una zona manifiestamente deprimida; persigue, a su vez, evitar que, ante la revisión que se pretende afrontar del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar (aprobado por Orden de 30 de julio de 1990), puedan los propietarios expropiados (Decreto 89/91, BOC N° 61, de 19 de mayo) iniciar un procedimiento de reversión por cambio del uso que motivó la expropiación al introducir aprovechamientos lucrativos privados (art. 40.2 de la Ley 6/1998), que pueda demorar el logro de los objetivos pretendidos por el Plan. (Capítulo 6).
2. Con carácter previo a la formalización del Convenio, no se realizó ninguna valoración de los bienes reflejados en el mismo.

Sobre la base de la valoración actualizada, realizada por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente en julio de 2001, que estimamos no aceptable porque los valores utilizados son de fecha 28 de junio de 2001, que no estarían vigentes hasta el 1 de enero de 2002, dicho Convenio podría ser lesivo para los intereses de la Comunidad Autónoma de Canarias, dado el posible decremento patrimonial que se derivaría si de una valoración adecuada así resultara (Capítulo 6).

3. La Intervención General, en el momento de emisión del informe de fiscalización previo al Dictamen del Consejo Consultivo, a pesar de haberse omitido en el expediente la función interventora respecto de aquellos actos y documentos que lo requerían, no dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 26 del Decreto 28/1997, de 6 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General, en lo que se refiere al apartado 2 del mismo, toda vez que no se hizo indicación alguna, por el control interno, a las citadas omisiones ni emitió su opinión respecto a las mismas.

Tampoco se informó por la Intervención el convenio autorizado el 19 de octubre de 1998 ni la protocolización por la que se formalizó la adjudicación de parcelas el 29 de enero de 2001, a pesar de que el borrador del convenio fue objeto de advertencia legal al entenderse que podía transgredir la Ley General Presupuestaria, por la Comisión de Secretarios Generales Técnicos reunida en sesión de fecha 8 de junio de 1998 y en la que se encuentra representada la Intervención General que, por ello, no podía desconocer dicha circunstancia y que,



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

sin embargo, no realizó actuación alguna encaminada a su remisión para fiscalización por el centro gestor correspondiente.

Por otra parte, no consta que se haya emitido el informe estipulado en el artículo 134 del Reglamento de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, a efectos del expediente de permuta derivado del Convenio autorizado el 8 de octubre de 1998. (Capítulo 4, apartado 1)

4. En el acta de protocolización formalizada en fecha 29 de enero de 2001, se alude a la adjudicación de las parcelas 881 y 900, que ostentan la calificación jurídica de bienes demaniales, hallándose destinadas a uso deportivo y vivero insular respectivamente, sin que se haga constar en el expediente el cumplimiento de las normas de competencia y procedimiento previstas en la Ley y Reglamento del Patrimonio, y en tal sentido, entre otras cosas, el acto previo de desafectación (capítulo 4, apartado 2º).
5. En fecha 28 de febrero de 2002, se solicitó por la Audiencia de Cuentas de Canarias, a través de la Intervención General, que por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma se remitiera a la Institución una relación exacta, concreta y detallada de las parcelas, ubicadas en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, de cesión obligatoria y gratuita contempladas en el Plan Parcial al que alude el Convenio suscrito en fecha 29 de abril de 1996, entre la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Al momento de finalizar el trabajo de campo aquella relación no ha sido remitida . (Capítulo 5, apartado 1º).
6. No consta a la Audiencia de Cuentas de Canarias que el funcionario firmante acudiera al acto de protocolización en virtud de un acto administrativo válido en el que se le autorizara la concreta y efectiva adjudicación de parcelas, incluidas las parcelas nº 881 y 900. A su vez, el 15 de diciembre de 2000 –es decir, cuarenta y cinco días antes- dicho funcionario considera que la propiedad de las parcelas 881 y 900 son del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en virtud del Convenio de 29 de abril de 1996.

Igualmente, se aprecia defecto sustancial en la comparecencia del representante legal de Parque Marítimo de Jinámar, S.L., cuyos poderes son mancomunados, figurando sin embargo uno sólo de los Consejeros Delegados de la Compañía, circunstancia que debió de ser advertida por el Notario actuante.

No consta en el expediente que las Ordenes relativas al Plan Parcial tengan –aún nombrándolos- Anexos que contemplen aquéllas, o lo que es lo mismo, no consta en el expediente el documento cuya protocolización se encomendó al funcionario, es decir, el Anexo II, de 5 de julio de 1.999, ni el correspondiente de la Orden, de



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

fecha 20 de marzo de 2000, y no se acredita en el expediente la debida publicidad de tales Anexos (Capítulo 5, apartado 3º).

7. Con carácter previo a la autorización del Convenio de fecha 19 de octubre de 1998, la Comisión de Secretarios Generales Técnicos, en sesión celebrada en fecha 8 de junio, advierte, (ante la existencia de la interposición por la Administración autonómica, de recursos contenciosos-administrativos nºs 2323/1997 y 2347/1997 acumulados contra el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación por el que se establecía el justiprecio), de la posible violación que podía suponer el Convenio del artículo 39.1 de la Ley General Presupuestaria. En el mismo sentido uno de los defectos detectados por el Registro de la Propiedad nº1 de Las Palmas de Gran Canaria, que impide el acceso al mismo del acta de protocolización es la imposibilidad de promover la enajenación de bienes que estuvieran en litigio, de conformidad con el artículo 39 de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias y 100.2 de su Reglamento. (Capítulo 5, apartado 2º).
8. Se constata una deficiente actuación por parte de la Dirección General de Patrimonio y Contratación en el ejercicio de las actuaciones que le corresponden en relación a las actividades de identificación y valoración pericial, así como las operaciones de escrituración, registro e inventario de los bienes y derechos que integran el Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, comprendidas en el expediente base de esta actuación fiscalizadora (capítulo 4, apartado 2º).
9. No consta en la documentación remitida la intervención preceptiva que en los actos de enajenación o disposición referente a los bienes que integran el Patrimonio de la Comunidad Autónoma establecen de forma inexcusable la Ley y el Reglamento reguladores del Patrimonio de aquella (capítulo 4, apartado 2º).
10. Los bienes objetos de expropiación en el presente expediente no han sido aún inscritos en el registro de la propiedad a nombre de la Comunidad Autónoma de Canarias, a pesar de haber transcurridos más de 10 años desde la ocupación mediante expropiación forzosa (capítulo 4, apartado 2º).
11. El acta de protocolización de adjudicación de parcelas previa segregación por parte de la Comunidad Autónoma de Canarias a favor de la entidad mercantil “Parque Marítimo de Jinámar, Sociedad Limitada”, de fecha 29 enero de 2001 no ha podido acceder al Registro por entenderse en virtud de la calificación registral la existencia de defectos esenciales detectados en la misma, tanto por el Registro nº1 de Telde como por el Registro nº1 de Las Palmas de Gran Canaria (capítulo 3).
12. En el Balance integrante de la Cuenta General de la Comunidad Autónoma, de los ejercicios 1999 y 2000 no se incluyen, en el Inmovilizado, los terrenos





## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

expropiados en base al Decreto 89/1991, ni en Acreedores a corto plazo la deuda con el propietario de los mismos por el pago del justiprecio.

13. La autorización de obra otorgada por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en cuanto a la licencia de construcción en suelo urbano de un centro comercial y recreativo en el mirador del valle Jinámar concedida el 6 de septiembre de 2001, ha sido otorgada al amparo de la normativa vigente.

La entidad Parque Marítimo de Jinámar, S.L incumple el acuerdo recogido en el acta de protocolización de fecha 29 de enero de 2001, en la que se comprometió a que el aprovechamiento de la parcela 900 no podría superar los 38.000 m<sup>2</sup>. construibles, obteniendo posteriormente una edificabilidad comercial de 88.012 m<sup>2</sup> construibles. (Capítulo 5, apartado 4º).

14. El aprovechamiento lucrativo que se obtendría, en su caso, por el promotor asciende a 178.012 m<sup>2</sup>c, deducida de la suma de la licencia autorizada por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria – 88.012 m<sup>2</sup>c- y la obtenida a través del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar en virtud de la Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de 20 de marzo de 2000, por la que se estimó parcialmente el recurso de reposición interpuesto por el Ayuntamiento de Telde contra la Orden de 5 de julio de 1999 por la que se aprobó la revisión del Parque Marítimo de Jinámar - 90.000 m<sup>2</sup>c-.

A dicho aprovechamiento habría que añadir el que se podría obtener de aquellas parcelas comprendidas en el acta de protocolización de 29 de enero de 2001, sin que en la misma se le asignara aprovechamiento alguno (Capítulo 5, apartados 3º y 4º).

15. La licencia comercial fue otorgada de acuerdo a la solicitud del promotor, en la que se señala de forma manuscrita como “emplazamiento del establecimiento comercial” unas parcelas, que se corresponderían con las parcelas 800 y 991, según la información urbanística de que dispone esta Audiencia (Capítulo 5, apartados 5.5 y 5.6).

16. Se observan deficiencias legales en la tramitación de los instrumentos normativos del planeamiento.

Así, entre otras, el Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar año 1999 se aprueba por Orden nº 630 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de 5 de julio de 1999 (BOC nº 129 de 24 de septiembre) a pesar de que no se han subsanado las deficiencias establecidas en los informes técnico y jurídico con carácter previo a su aprobación definitiva y publicación.



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

El requerimiento a la orden anterior presentado por el municipio de Telde se le ha dado el tratamiento de recurso de reposición, posibilidad que, como ya apuntó el informe de la Dirección General del Servicio Jurídico de fecha 3 de octubre de 2001, es cuando menos discutible a tenor de lo dispuesto en el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, 26 de noviembre, (mod.4/1999) de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que no permite interponer recursos administrativos contra disposiciones generales.

El Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado por Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente el 26 de diciembre de 2000, se condiciona a la subsanación o corrección posterior de una serie de deficiencias (superan las cincuenta), y determina la suspensión de algunos sectores uno de los cuales es el que corresponde al Ordenación de Áreas Singulares 20 (Parque Marítimo de Jinamar), señalando la Orden la necesidad de incluir la ficha del PEPMJ99 y la ordenación de la parcela comercial y de la ampliación del Parque Marítimo de Jinamar, en el art.7.14.17 (ordenanza para la parcela de uso comercial en el área de ampliación del Plan Especial). Sin embargo, según informe de la Dirección General del Servicio Jurídico, de fecha 3 de octubre de 2001, no consta que en la ficha del Ordenación de Áreas Singulares 20 haya llegado a ordenarse la ampliación del Plan Especial.; por el contrario, lo que consta en la normativa publicada en el BOP, de fecha 4 de abril de 2001, es la inexistencia de ampliación del Plan Especial, por lo que se entiende que dicha ampliación del Plan Especial nunca llegó a entrar en vigor.

A todo ello, hay que añadir la ausencia de constancia en los Registros de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, así como la inexistencia de publicidad de los anexos de adjudicación de parcelas correspondientes a las ordenes departamentales de fechas 5 de julio de 1999 y 20 de marzo de 2000 (Capítulo 5).

17. Se ha incumplido la normativa del Patrimonio de la Comunidad Autónoma sobre la exigencia de valoraciones económicas con carácter previo a cualquier acto de disposición sobre bienes y derechos pertenecientes al Patrimonio de aquélla.

### **2.2. Recomendaciones.**

1ª Deberán realizarse aquellas actuaciones tendentes a resolver los problemas jurídicos creados y los posibles perjuicios ocasionados, en su caso, al Patrimonio Público como consecuencia de la formalización del acta de protocolización realizada el 29 de enero de 2001

2ª Deberá establecerse por parte de la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio un marco procedimental genérico respecto a los siguientes aspectos:



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

- a) Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes adquiridos por expropiación forzosa. Se ha observado diferencias de interpretación entre la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio y la de Política Territorial y Medio Ambiente a la hora de practicar las inscripciones de los bienes objeto de expropiación por el Decreto 89/91, lo que ha determinado que se haya solicitado un informe a los Servicios Jurídicos en septiembre de 2001 (es decir, diez años después del momento expropiatorio) al objeto de proceder a la inscripción de los mismos. Informe que atribuye exclusivamente a la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio la competencia para solicitar la práctica de los asientos correspondientes en los Registros Públicos, acorde con las disposiciones contenidas en el Reglamento Orgánico de dicha Consejería
- b) Para la realización del control interno por parte de la Intervención General de todos aquellos actos (convenios, órdenes y resoluciones) que, aún no representando un movimiento de tesorería cierto por parte de la Administración, conlleve o sea susceptible de generar derechos u obligaciones de contenido económico.
- c) Para el establecimiento de un sistema de fiscalización previa en materia de expropiación forzosa, en virtud de Acuerdo del Consejo de Gobierno de Canarias en aplicación del artículo 28.1.c) del Reglamento de la Función Interventora, de forma análoga a como se prevé en la Administración del Estado, (Resolución de fecha 3 de diciembre de 2001 de la Intervención General de la Administración del Estado, BOE nº 292, de 6 de diciembre de 2001, por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Ministros en aplicación de la previsión contenida en el art.95.3 Ley General Presupuestaria).

**3ª** La Consejería de Economía, Hacienda y Comercio debería proceder a la comprobación de valores de los bienes objeto del acta de protocolización otorgados en la escritura de 29 de enero de 2001 en función de las competencias que le son propias en cuanto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al establecerse un valor en documento notarial que podría ser inferior al real. A su vez, por los mismos servicios deberá realizarse la valoración de los bienes otorgados por el convenio autorizado el 8 de octubre de 1998, a efectos de determinar el posible decremento patrimonial originado.

**4ª** Por parte del Gobierno de Canarias debería procederse a analizar todos los Convenios, que afecten directa o indirectamente al inmovilizado de la Comunidad Autónoma, firmados por cualquier órgano de la Administración al objeto de comprobar que se ha procedido a su correcta valoración y contabilización, así como las licencias comerciales otorgadas.



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

**5ª** Si las partes intervinientes decidieran continuar con el Convenio de 19 de octubre de 1998, el Gobierno de Canarias debería renegociar el contenido del clausulado y, entre otros, los siguientes extremos:

1. La inversión económica a que viene obligada la otra parte en dicho Convenio.
2. Debería pactarse la desaparición del último párrafo del apartado de la letra F) del Anexo III, que dice: “Los excesos sobre dicha cuantía, si los hubiere, se ejecutarán con cargo a la Administración”, puesto que éste compromiso que adquiere la Administración no figura en el texto del Convenio.
3. Debería fijarse el plazo para la urbanización , conservación y mantenimiento de los diferentes elementos objeto del Convenio.
4. Debería establecerse un cuadro de penalizaciones económicas para evitar el incumplimiento de cada una de las condiciones indicadas en el apartado anterior.

**6ª** Si las partes intervinientes resolvieren este Convenio y el Gobierno de Canarias persistiere en la promoción de dicha zona de Jinámar, se sugiere la convocatoria de un concurso-subasta público para llevarla a cabo.



### 3. CRONOLOGÍA DE LOS HECHOS

A continuación se relacionan los hechos principales que tienen relación con el citado expediente examinado:

1.- Por Orden del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente, de 30 de julio de 1990, fue aprobado definitivamente el Plan Especial del “Parque Marítimo de Jinámar” (PEPMJ90). El referido Plan Especial establecía un modelo de ordenación “conservacionista”, abordando la ordenación del ámbito territorial desde la perspectiva estrictamente ambiental en orden a la conservación de los valores naturales y culturales de la zona (planta endémica “Lotus kunkelii” y restos arqueológicos), sin la consideración de aprovechamientos urbanísticos patrimonializables por los propietarios del suelo, y consecuentemente proponiendo el sistema de ejecución por expropiación. El ámbito territorial del PEPMJ90 afecta a los municipios de Las Palmas de Gran Canaria y Telde.

2.- El 29 de abril de 1991 se dicta el Decreto 89/1991, de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente (CPTyMA), por el que se declara la necesidad de la ocupación por el trámite de urgencia de los bienes y derechos sujetos a expropiación forzosa, sitios en la Playa de Jinámar.

Los terrenos a expropiar, necesarios para la ejecución del PEPJMJ90, que se relacionan en el Anexo del Decreto son los siguientes:

FINCA N°	SUPERFICIE	PROPIETARIO
1	190.200 m <sup>2</sup>	JINUR, S.A.
2	267.000 m <sup>2</sup>	JINUR, S.A.
3	13.700 m <sup>2</sup>	JINUR, S.A.
<b>TOTAL</b>	<b>470.900 m<sup>2</sup></b>	

La superficie total de las fincas a expropiar era de 470.900 m<sup>2</sup> y el justiprecio ofertado por la CPTyMA de 32.809 euros (5.459.024 ptas.) al considerar los terrenos como rústicos frente a la valoración aportada por los expropiados que la fijaba en 14,1 millones de € (2.345,1 Mp.).

3.- Convenio celebrado el 29 de abril de 1996 entre la CPTyMA y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que se regula la recepción del Polígono de Jinámar por aquella Corporación.



## Audiencia de Cuentas de Canarias

4.- El justiprecio de las fincas expropiadas fue fijado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Las Palmas en el Acta 16/97, de 16 de julio de 1997, con un valor de expropiación de 3,2 millones de € (526,7 Mp.), incluido el precio de afección del 5%, para una superficie total de 544.402 m<sup>2</sup>.

Por tanto, existe una diferencia entre la superficie expropiada y la valorada de 73.502 m<sup>2</sup> (544.402 m<sup>2</sup>- 470.900 m<sup>2</sup>).

Las fincas valoradas fueron las siguientes:

FINCA N°	SUPERFICIE	PROPIETARIO
1	262.452 m <sup>2</sup>	JINUR, S.A.
2	66.793 m <sup>2</sup>	JINUR, S.A.
3	136.557 m <sup>2</sup>	JINUR, S.A.
4	78.600 m <sup>2</sup>	JINUR, S.A.
<b>TOTAL</b>	<b>544.402 m<sup>2</sup></b>	

Esta Resolución del Jurado Provincial de Expropiación fue impugnada por la Administración de la CAC, respecto a la fijación del justiprecio de la finca en el Municipio de Telde polígono 8 parcela 45 dando lugar al recurso contencioso-administrativo n° 2323 y 2347/1997 acumulados. Como incidente al principal se solicita por aquella Administración la suspensión de la ejecución del acto recurrido, es decir del justiprecio fijado, desestimándose tal petición mediante Auto de fecha 23 de noviembre de 1997 (recurso n° 2347/1997).

5.- El 9 de marzo de 1998 se eleva a público, mediante Escritura n° 1.557 otorgada ante el Notario D. Juan Alfonso Cabello Cascajo, la venta de los derechos y obligaciones sobre dichos terrenos por la empresa Jinur, S.A. a Promociones Horneras, S.L. por un total de 3,9 millones de € (650 Mp.). En la citada escritura se hace constar que *“el justiprecio (derivado de la expropiación forzosa de los terrenos expropiados a JINUR por el Decreto 89/91) indicado en el punto anterior ha sido impugnado por ambas partes, y que cualquier modificación del mismo no puede dar origen a alteración alguna del precio de transmisión aquí convenido”*.

6.- El 8 de octubre de 1998, el Gobierno de Canarias adoptó acuerdo por el que, a tenor de sus términos literales, se da por enterado y presta su conformidad a la suscripción de un convenio de colaboración entre la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente y las empresas mercantiles Jinur, S.A. y Promociones Horneras, S.L. sobre el Parque Marítimo de Jinámar, con el objeto de revisar el modelo de ordenación del PEPMJ90, a fin de dotarlo de aprovechamientos que impliquen usos e intensidades compatibles y complementarios de la actuación de protección y regeneración del



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

espacio, así como viabilizar la incorporación de la iniciativa privada al desarrollo y la materialización de ese aprovechamiento.

Según los términos expresos del Convenio la suscripción del mismo en la medida en que supone la introducción de nuevos aprovechamientos urbanísticos, pretende evitar la aplicación del instituto de la reversión a favor de los antiguos propietarios, previsto en el artículo 40 de la Ley 6/1998, y colateralmente permite la satisfacción del justiprecio, así como los intereses que pudieran corresponder, mediante la adjudicación de parcelas resultantes de la nueva ordenación que establezca la revisión del referido plan especial, en los términos recogidos en el anexo de dicho acuerdo.

Los aspectos más significativos recogidos en las estipulaciones del convenio de 8 de octubre de 1998 se pueden resumir en los siguientes:

- Pago del justiprecio e intereses mediante la adjudicación de las parcelas resultantes de la propia urbanización con un aprovechamiento total de 125.000 m<sup>2</sup>, con el compromiso por parte de los particulares de realizar una inversión económica total de 18 millones de € (3.000 Mp.) en la urbanización del Parque Marítimo de Jinámar, de realizar la conservación y mantenimiento de la urbanización y de no instar el pago del justiprecio en los plazos convenidos para la redacción de los documentos urbanísticos (revisión del PEPMJ y Proyecto de Urbanización).
- Redacción de la Revisión del PEPMJ en un plazo de 6 meses y del Proyecto de Urbanización en un plazo de 9 meses, a contar ambos desde la fecha de ratificación del convenio.
- La empresa Jinur, S.A. declara expresamente conocer los objetivos de la revisión pretendida. Con dicho fin, y en cuanto se de cumplimiento a lo estipulado en el Convenio, renuncia al derecho de reversión que puede corresponderle.
- Conservar y mantener en la proporción que le corresponde los elementos comunes de la urbanización, una vez efectuada la oportuna inscripción registral sobre las parcelas resultantes que se le adjudiquen, de conformidad con el artículo 307.8 del RD Ley 1/1992, de 26 de junio, sobre el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en relación con la Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998.

7.- La Revisión del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar, - PEPMJ99-, se aprueba inicialmente el 28 de abril de 1999, por Orden Departamental de la CPTyMA, publicada en el BOC de 17 de mayo de 1999. Fue sometido a información pública



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

(anuncios en el BOP y periódico) y se dio audiencia a los Ayuntamientos de Las Palmas de Gran Canaria y de Telde.

El documento redactado afecta a una superficie de 647.363 m<sup>2</sup>, de los que 544.402 m<sup>2</sup> (o 470.900 m<sup>2</sup>, según la fuente escrita) corresponden a los particulares y el resto a la zona de servicio de la autovía GC-1. El aprovechamiento lucrativo total asciende a 125.000 m<sup>2</sup>c. de uso comercial.

**8.-** El Ayuntamiento de Telde presenta, el 8 de junio de 1999, escrito de alegaciones, en el que se señalan los siguientes aspectos fundamentales:

- Referente a la adecuación del PEPMJ99 al PGMOU95 de Telde.- Se hace constar que la revisión del plan especial propone una edificabilidad comercial en la tipología de Gran Superficie Comercial excesiva y que supera a la prevista en el PGOU95 de Telde para todos los sistemas generales con equipamiento comunitario comercial y que la propia Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC) limitó a 120.000 m<sup>2</sup>c. (60.000 m<sup>2</sup>c. de Gran Superficie Comercial con Unidad Alimentaria y 60.000 m<sup>2</sup>c. de Gran Superficie Comercial sin Unidad Alimentaria) en la aprobación definitiva de dicho Plan General.
- Referente a la participación del Ayuntamiento de Telde en las plusvalías del planeamiento.- El PEPMJ99 propone la adjudicación de todo el aprovechamiento lucrativo a los particulares, sin que se prevean cesiones de aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento de Telde.

**9.-** El PEPMJ99 se aprueba definitivamente el 5 de julio de 1999, por Orden Departamental nº 630 de la CPTyMA (BOC nº 129, de 24 de septiembre de 1999). A su vez, en la citada Orden se aprueban los Estatutos de la Entidad de Conservación del Parque Marítimo de Jinámar, así como se señalan también dos avales a depositar por los adjudicatarios, de 1,4 millones de € (226,2 Mp.), correspondientes al 10% del aprovechamiento urbanístico del sector correspondiente al Ayuntamiento de Telde y del 6% del presupuesto de ejecución del Plan.

En el expediente del PEPMJ99 consta un plano denominado “ANEXO: MATERIALIZACION DEL JUSTIPRECIO. Adjudicación de parcelas y parámetros urbanísticos.”, del que se deduce la siguiente adjudicación de parcelas, la cual supone la devolución a los particulares de un 25% aproximadamente de los terrenos expropiados. En relación con dicho plano se señala por la Secretaría General Técnica de Política Territorial y Medio Ambiente, en informe de fecha 20 de julio de 2001, que el citado Plano no aparece firmado por el arquitecto redactor del Plan.





## Audiencia de Cuentas de Canarias

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
PARQUE ACUÁTICO	22.045 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup> c.	5.000 m <sup>2</sup> c. (1)
DOTACIONAL CIRCULATORIO	2.645 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup> c.	0 m <sup>2</sup> c. (2)
PARQUE DE OCIO Y RECREO COMERCIAL	110.250 m <sup>2</sup>	120.000 m <sup>2</sup> c.	120.000 m <sup>2</sup> c.
<b>TOTAL ADJUDICADO</b>	<b>134.940 m<sup>2</sup></b>	<b>121.264 m<sup>2</sup>c.</b>	<b>125.000 m<sup>2</sup>c.</b>

(1) El aprovechamiento asignado por el PEPMJ99 a esta parcela es equivalente a 5.000 m<sup>2</sup>c de uso comercial característico del ámbito ordenado.

(2) El PEPMJ99 no asigna aprovechamiento urbanístico a la parcela dotacional circulatorio, que se destina a gasolinera y aparcamientos, a pesar de que se trata de un uso con evidente aprovechamiento lucrativo, que se adjudica a los particulares en compensación del justiprecio. En el artículo 6.11.8.4 de la normativa del PEPMJ99 queda claro el carácter privado de esta parcela, lo que viene a corroborar lo expuesto.

**10.-** El 21 de septiembre de 1999, el Ayuntamiento de Telde interpone recurso de reposición contra la Orden de 5 de julio de 1999 de aprobación definitiva del PEPMJ99, - orden que a esa fecha aún no se había publicado en el BOC-. De forma sintética se señalan los principales fundamentos argumentados por el Ayuntamiento de Telde en su recurso:

- Defecto formal.- Falta de publicación en el BOC del anuncio de información pública y omisión de la aprobación provisional del PEPMJ99 aprobada por la Orden de 28 de abril de 1999.
- Exceso de edificabilidad.- Se reproducen lo argumentado en el escrito de alegaciones sobre el exceso de edificabilidad comercial en relación con las determinaciones del PGOU95.
- Derecho del Ayuntamiento de Telde a obtener el suelo necesario para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo en parcelas urbanizadas.
- Problema competencial para la aprobación de los Estatutos y las Bases de una entidad urbanística de conservación y necesidad de sometimiento de las mismas a información pública antes de su aprobación definitiva.

En base a ello, el Ayuntamiento solicita se revoque de oficio la citada Orden número 630 por la que se aprueba definitivamente el PEPMJ 99, debiéndose retrotraer el expediente administrativo para su publicación en el BOC y su posterior aprobación provisional que contenga la subsanación de las deficiencias puestas de manifiesto en los informes técnicos y jurídicos, localizando asimismo las parcelas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Telde en parcelas urbanísticas para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico.



## Audiencia de Cuentas de Canarias

**11.-** El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, a su vez, interpone recurso contencioso-administrativo nº 1146/99 contra la citada Orden de aprobación definitiva del PEPMJ99 ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

**12.-** El 20 de marzo de 2000, se dicta Orden nº 207 de la CPTyMA por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por el Ayuntamiento de Telde contra la aprobación definitiva del PEPMJ99, estimando el referido recurso y como consecuencia de ello realizando las siguientes modificaciones:

**a)** Reducir la edificabilidad comercial del PEPMJ99, pasando de 125.000 m<sup>2</sup>c. a 90.000 m<sup>2</sup>c., descontando los 35.000 m<sup>2</sup>c. de gran superficie comercial consumidos por el “Parque Comercial La Mareta”. Para ello se propone reducir la edificabilidad correspondiente al SG-5 de 120.000 m<sup>2</sup>c. a 85.000 m<sup>2</sup>c., además de los 8.500 m<sup>2</sup>c. de edificabilidad que le corresponde al Ayuntamiento de Telde.

**b)** Adjudicar una parcela de 7.728 m<sup>2</sup> de superficie y de 8.500 m<sup>2</sup>c. de edificabilidad al Ayuntamiento de Telde correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico urbanizado, por lo que, en consecuencia habría que modificar el anexo de adjudicaciones.

De la Orden se deducen, según informe emitido por el Jefe de Servicio de Ordenación Urbanística Oriental, en fecha 31 de julio de 2001 - puesto que no consta en el expediente- los siguientes datos:

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
PARQUE ACUÁTICO	22.045 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup> c.	5.000 m <sup>2</sup> c. (1)
DOTACIONAL CIRCULATORIO	2.645 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup> c.	0 m <sup>2</sup> c. (2)
PARQUE DE OCIO Y RECREO COMERCIAL	102.522 m <sup>2</sup> + 7.728 m <sup>2</sup>	85.000 m <sup>2</sup> c + 8.500 m <sup>2</sup> c	93.500 m <sup>2</sup> c
<b>TOTAL ADJUDICADO</b>	<b>134.940 m<sup>2</sup></b>	<b>94.764 m<sup>2</sup>c</b>	<b>98.500 m<sup>2</sup>c</b>

(1) y (2) Se hacen las mismas consideraciones que las hechas para el PEPMJ99.

Esta Orden fue notificada a Promociones Horneras, S.L. sin que se interpusiera recurso alguno, pese al detrimento que experimentaba respecto a las estipulaciones contenidas en el Convenio que celebrara con el Gobierno de Canarias, en fecha 19 de octubre de 1998.

**13.-** El 25 de octubre 2000 se dicta la Orden Departamental del Consejero de PTyMA por la que se aprueba el “Proyecto de Movimiento de Tierras de la 1ª Fase de Ejecución del Parque Marítimo de Jinámar, redactado por GESPLAN, S.A., instando con carácter previo al replanteo de la obra el depósito del importe o aval sustitutorio del 6% del presupuesto de ejecución.



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

**14.-** El Ayuntamiento de Telde interpone el 16 de noviembre de 2000 un requerimiento contra la Orden nº 207 de 20 de marzo de 2000, que es desestimado a su vez por la Orden nº 53 del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente de 29 de enero de 2001, por entender que se reproducen los argumentos del recurso de reposición contra la aprobación definitiva del PEPMJ99 sin la aportación de nuevas cuestiones. Ello determinó que la citada Corporación Local acudiera a la jurisdicción contenciosa-administrativa, mediante la interposición del recurso nº 1555/1999.

**15.-** El 11 de diciembre de 2000, tiene entrada en la CPTyMA escrito de un ciudadano en el que solicita la correspondiente responsabilidad patrimonial derivada de una caída que ha sufrido en la rambla de Jinámar. Dicha reclamación es remitida por el mismo funcionario que intervino en el acta de protocolización, en escrito de 15 de diciembre de 2000, al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria al considerar que dichas obras objeto de reclamación han sido recepcionadas por el citado Ayuntamiento en virtud del Convenio de 29 de abril de 1996.

**16.-** El 24 de enero de 2001, mediante Orden nº 30 del Consejero de PTyMA, se designa a un funcionario para que proceda a la ejecución y protocolización del acuerdo del Consejo de Gobierno, de fecha 8 de octubre de 1998, interviniendo aquél en el acta de protocolización en fecha 29 de enero de 2001 ante el notario de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria D. Juan Alfonso Cabello Cascajo” constando extendido bajo el número 730.

**17.-** Dicha acta de protocolización de adjudicación de parcelas previa segregación por parte de la Comunidad Autónoma de Canarias a favor de “Parque Marítimo de Jinámar, S.L.”, -y que se realiza, según sus términos literales, como cumplimiento del Convenio de colaboración entre la CPTyMA y las empresas mercantiles Jinur, S.A. y Promociones Horneras, S.L. sobre el Parque Marítimo de Jinámar de 19 de octubre de 1998 en pago del justiprecio de los terrenos expropiados y de los costes de urbanización por un valor de 18 millones de € (3.000 Mp.), con un aprovechamiento urbanístico de 125.000 m<sup>2</sup> edificables y de conformidad con las diferentes órdenes departamentales relativas al Parque Marítimo de Jinámar- tenía como objetivo la formalización de la adjudicación a la referida empresa de las siguientes parcelas:

**A.1.-** Parcela 881 del PPVJ90 destinada a vivero en el plano de ordenación del referido Plan, de 30.660 m<sup>2</sup> de superficie, sin que se le asigne aprovechamiento urbanístico alguno.

**A.2.-** Parcela 900 del PPVJ90, destinada a Equipamiento Deportivo en el plano de ordenación del referido Plan. Tiene una superficie de 287.005 m<sup>2</sup> y se le asigna un aprovechamiento de 38.000 m<sup>2</sup>c. a efectos de adjudicación.



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

**B.-** Parcela denominada “Equipamiento de Servicio” en el PEPMJ99, tiene una superficie de 315 m<sup>2</sup>. En la descripción del acta notarial no se especifica la edificabilidad asignada a esta parcela.

**C.1.-** Parcela denominada “Parque de Ocio, Recreo y Comercial” en el PEPMJ99. Tiene una superficie de 110.250 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento urbanístico de 85.000 m<sup>2</sup>c.

**C.2.-** Parcela denominada “Dotacional Circulatorio” en el PEPMJ99. Tiene una superficie de 2.645 m<sup>2</sup>, con una superficie máxima edificable de 264 m<sup>2</sup> construidos. No se le asigna aprovechamiento urbanístico.

**C.3.-** Parcela denominada “Parque Acuático”, en el PEPMJ99. Tiene una superficie de 22.045 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento de 1.000 m<sup>2</sup>c.

Las parcelas B, C.1, C.2 y C.3 proceden por segregación de las fincas del Parque Marítimo de Jinámar expropiadas a Jinur, S.A., con una superficie total inscrita a favor de la Comunidad Autónoma de 470.900 m<sup>2</sup> (no de 544.402 m<sup>2</sup>).

Los bienes aquí reflejados se valoran a efectos fiscales en 3,6 millones de € (600 Mp.).

**18.-** Este acta de protocolización fue presentada en el Registro de la Propiedad número 1 de Telde el 23 de febrero de 2001, observándose en la calificación registral los siguientes defectos:

- *“Falta previa a favor de la C. Autónoma, aportar título de transferencia y título de expropiación.*
- *Aportar título de transmisión de Jinur a Horneras.*
- *Aportar licencia de segregación”.*

De la información que obra en ese Registro constan inscritas aquellas fincas a nombre de las entidades “Instituto Nacional de la Vivienda” y “ARCECAN, S.A.” (antiguo nombre de JINUR, S.A.).

Asimismo el Registro de la Propiedad número 1 de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 3 de agosto de 2001, emite nota informativa sobre la situación registral de las parcelas objeto del acta de protocolización según la cual figuran inscritas a nombre de la Comunidad Autónoma de Canarias y de ARCECAN, S.A, y posteriormente, con fecha 3 de noviembre de 2001, señala diez defectos que impiden el acceso al Registro de la citada acta de protocolización, y que son los que siguen:



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

- *“No consta cuál es la disposición administrativa que permite la delegación a favor de D. Valeriano Díaz Castro, o la escritura pública de poder a su favor para realizar el acto a que se refiere el título calificado.*
- *Dado que D. Ambrosio Jiménez Quintana es consejero delegado mancomunado de la sociedad falta la intervención ó ratificación de otro consejero delegado. No consta a tal efecto acreditada la representación de D. José Miguel Fernández Astobiza ni en su caso ratificado el mandato verbal que manifiesta D. José Igor Martínez de Arenaza Muñoz.*
- *No es el acta notarial título inscribible de los actos cuya inscripción se pretende, conforme a los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 50 de su Reglamento.*
- *No resulta inscrita la finca 12135 de este Registro a favor de la Comunidad Autónoma de Canarias, ni coincide la descripción y cabida de dicha finca en el título presentado con la del Registro ni resulta acreditado exceso de cabida en la titulación presentada.*
- *No consta licencia de segregación de ninguna de las realizadas en el título.*
- *No se presenta el título de expropiación, que es causa jurídica y antecedente de los actos cuya inscripción se pretende, lo que impide la calificación completa del título presentado.*
- *No se acredita, como trámite esencial del procedimiento administrativo, el cumplimiento de lo dispuesto para la disposición y permuta de bienes en los artículos 36, 38, 41, y 42 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, y 98, 99, 108 a 111, y 133 a 137, y concordantes de su Reglamento.*
- *No consta la naturaleza de los bienes, de dominio público o patrimoniales.*
- *No se aportan las copias autorizadas de las escrituras de transmisión de bienes y derechos de las sociedad Jinur, S.A. a Promociones Horneras, S.L., y de la aportación de ésta a Parque Marítimo SL. De los documentos testimoniados de las mismas no resulta en todo caso ni el título de nombramiento, ni la vigencia en el cargo del representante de Promociones Horneras, ni el nombramiento, vigencia e inscripción en el Registro Mercantil de los de cargos del Presidente y Secretario del Consejo de Administración de Jinur, SL, relativos al poder que se concede al Sr. Riera. Por otro lado, no coinciden totalmente las fincas de referencia de esas escrituras con las del acta presentada. La referencia a litigios pendientes en la página 17 del documento de transmisión de bienes y derechos de Jinur a*



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

*Promociones Horneras impide, conforme a los principios de determinación y especialidad la inscripción de titularidades indeterminadas e inciertas. Por otro lado tal circunstancia impediría la adjudicación de bienes de la Comunidad Autónoma conforme a los artículos 39 de la Ley, y 100.2 de su Reglamento.*

- *Dada la referencia a linderos con la ribera del mar en su caso debe cumplirse con lo dispuesto en el artículo 35 en relación con el 31 y siguientes del Reglamento de la Ley de Costas”.*

**19.-** En fecha 20 de julio de 2001, se emite informe por la Secretaría General Técnica de la CPTyMA, a propuesta del titular del Departamento, sobre el cumplimiento del Acuerdo de Gobierno de 8 de octubre de 1998, por el que se autorizaba la suscripción del Convenio de colaboración con Jinur, S.A. y Promociones Horneras, S.L., sobre el Parque Marítimo de Jinámar. El informe propone, a la vista de las deficiencias e irregularidades que constata, “prioritariamente” la revisión de oficio de los actos y disposiciones mencionados de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Título VII de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (modificado por la Ley 4/1999).

**20.-** Con fecha 6 de septiembre de 2001, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria otorga licencia a Promociones Horneras, S.L. de construcción, en suelo urbano, de un centro comercial y recreativo en el mirador del valle de Jinamar, con una edificabilidad de 88.012 m<sup>2</sup>.

Dicha licencia se concede en base a un Decreto anterior de fecha 30 de julio de 2001 en el que se aprueba: el establecimiento, entre otras, de una contraprestación económica a la entidad Parque Marítimo de Jinámar, S.L. de 10,8 millones de € (1.800 Mp.) en concepto de compensación de aprovechamiento urbanístico.

**21.-** En fecha 17 de septiembre de 2001, se dicta Sentencia por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Las Palmas en resolución del recurso nº 2323 y 2347/97, por la que se acuerda rebajar el justiprecio fijado el 16 de julio de 1997 por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de 3,2 millones de € (526,7 Mp.) a 1,3 millones de € (218,6 Mp.), al valorar el terreno como rústico.

En los fundamentos de derecho tercero y cuarto se expresa: “...Pero lo sustancial, a los efectos de este recurso, estriba en que el suelo no tenía un aprovechamiento comercial, derivado del planeamiento en vigor, y por ambas partes, era considerado al menos como no urbanizable...” “...Entendemos que el suelo ha de ser valorado como rústico, puesto que, la doctrina recaída sobre la valoración de sistemas generales como suelo urbanizable, tiene como fin distribuir equitativamente



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

*beneficios y cargas, lo que no sucede en el presente caso, en el que el entorno es suelo rústico de protección especial, y en el que no se podía urbanizar; el fallo recaído estima el recurso en cuanto a la zona 1, que ha de ser valorado al igual que las de su entorno como suelo rústico a cuatrocientas pesetas el metro. En la citada Sentencia se hace constar que las entidades Jinur, S.A. y Promociones Horneras, S.L. (subrogada en la posición procesal de Jinur, S.A.) fueron satisfechas extraprocesalmente, según escrito presentado por ésta última ante la Sala el 22 de octubre de 1999, habiéndola tenido por desistida en providencia de 9 de diciembre de 1999.*

**22.-** Mediante Orden nº 557 de 23 de julio de 2001 del Consejero de PTyMA, se acuerda iniciar el procedimiento de revisión de oficio de la Orden nº 207, de 20 de marzo de 2000, así como de los actos administrativos de ella derivados, singularmente el anexo de adjudicaciones del PEPMJ que esa orden modifica, su posterior protocolización y la Orden nº 30, de 24 de enero de 2001, solicitando por tanto informe del Consejo Consultivo. A raíz del procedimiento de revisión se dictó una propuesta de orden de fecha 9 de octubre de 2001, para declarar la nulidad de pleno derecho de la citada Orden nº 207.

**23.-** Posteriormente, en el mes de octubre de 2001, el Consejero de PTyMA, pone en conocimiento de la Fiscalía Especial para la Represión de los Delitos Económicos Relacionados con la Corrupción una serie de hechos, por entender que “pueden ser constitutivos de los delitos de malversación de caudales públicos, defraudación, infidelidad en la custodia de documentos y falsificación de documentos públicos”.

**24.-** En base a la propuesta de orden anteriormente citada de fecha 9 de octubre de 2001, la Dirección General del Servicio Jurídico emite informe, de fecha 3 de octubre de 2001, con carácter previo a la emisión de Dictamen por el Consejo Consultivo, en el que se plantean distintas soluciones de declaración de nulidad según la adjudicación de las parcelas 881 y 900 haya sido o no aprobada por la Orden de 20 de marzo de 2000. Así, en el primer supuesto procedería declarar la nulidad parcial de la Orden ceñida al anexo de adjudicaciones, en concreto de las parcelas 881 y 900, y en el segundo supuesto la declaración de la nulidad del acto de adjudicación y del acto de protocolización de fecha 29 de enero de 2001 en la medida en que adjudica aquellas parcelas y una tercera no adjudicada previamente, la denominada de equipamiento de servicio.

**25.-** Dictamen del Consejo Consultivo, de fecha 22 de octubre de 2001, que concluye sobre la concurrencia de defectos esenciales en la tramitación del procedimiento de revisión de oficio que impide el pronunciamiento sobre la declaración de nulidad propuesta, determinando su inviabilidad.

**26.-** Informe de 12 de diciembre de 2001, de la Dirección General del Servicio Jurídico de la Comunidad Autónoma, sobre las actuaciones a seguir tras el informe del



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

Consejo Consultivo de Canarias, en el que se concluye, de forma sintética, sobre la posibilidad de que por el Consejero competente se dicte una Resolución declarando que la protocolización se ha producido en términos incorrectos, por no encontrarse el Jefe de Servicio interviniente facultado para llevarla a cabo en los términos en que lo hizo, y que la misma Resolución declarara el error de hecho en que se incurrió al incorporar a la adjudicación parcelas que no podían corresponder al Anexo de adjudicaciones de 1999, que se trataba de protocolizar.

**27.-** En fecha 12 de noviembre de 2001 se interpone recurso de casación contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, de fecha 17 de septiembre de 2001, en los recursos 2323 y 2347/97, por la que se acuerda rebajar el justiprecio fijado el 16 de julio de 1997 por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de 3,2 millones de € (526,7 Mp.) a 1,3 millones de € (218,6 Mp.), al valorar el terreno como rústico. Mediante Auto del Tribunal Supremo de fecha 12 de febrero de 2002, se declara desierto el recurso de casación interpuesto por la Administración General del Estado.

**28.-** En fecha 14 de diciembre de 2001 se emite informe por la Dirección General de Patrimonio y Contratación en el que específicamente se señala la titularidad de la Comunidad Autónoma sobre, entre otras, las parcelas 881 y 900, en virtud de lo dispuesto en el apartado E.4) del RD 1626/1984, de 1 de agosto, con la calificación jurídica de demanial, al hallarse comprendido en los anexos de aquel Decreto R.D. 1626/1984, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma en materia de patrimonio arquitectónico control de la calidad de edificación y vivienda y el R.D. 436/1988, de 6 de mayo, que amplía el anterior.





## **4. ANÁLISIS DEL CONTROL INTERNO Y DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO Y CONTRATACIÓN**

### **4.1. Análisis del control interno.**

No se observa en el expediente actuación de control interno por parte de la Intervención General, a excepción de la fiscalización previa del convenio de 26 de abril de 1996 y del expediente sometido a informe preceptivo del Consejo Consultivo.

Con fecha 8 de octubre de 2001 se emitió por la Intervención General, con carácter previo al Dictamen del Consejo Consultivo, el informe de fiscalización al que se refiere el artículo 6.2 en relación con el artículo 17 del Reglamento de la Función Interventora, que atribuye al Interventor General la fiscalización previa de los documentos y expedientes que vayan a ser informados con carácter preceptivo por el Consejo Consultivo y ello, como consecuencia de que de las resoluciones administrativas que se dicten se pueden establecer obligaciones de contenido económico con cargo al Tesoro Público y, por tanto, deben ser objeto, por parte de la Intervención, de la fiscalización crítica o previa establecida en la Ley de Hacienda Pública Canaria.

Como acto de intervención, se trata de un control de legalidad cuya omisión o carácter desfavorable conlleva una serie de efectos. Por ser un dictamen preceptivo y vinculante, el acto fiscalizable dictado con omisión del trámite de intervención, sin que se haya resuelto la discrepancia, o en contra del dictamen fiscal, adolece de una irregularidad.

La omisión de la fiscalización, si bien, no parece encajable entre los vicios de nulidad absoluta, la jurisprudencia ha venido puntualizado que la omisión de informes preceptivos acarrea la anulabilidad del acto administrativo (artículo 63.2 de la LRJ-PAC).

Pues bien, a pesar de haberse omitido en el expediente la función interventora respecto de aquellos actos y documentos que lo requerían, no se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 26 del referido Reglamento, en lo que se refiere al apartado 2 del mismo, toda vez que no se hizo indicación alguna a las citadas omisiones ni emitió su opinión respecto a las mismas. De acuerdo con dicho apartado, el informe a emitir como consecuencia de dicho incumplimiento debía incluir:

- a) Las infracciones del ordenamiento jurídico que, a juicio del Interventor, se hayan producido en el momento en que se adoptó el acto sin fiscalización o intervención previa.



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

- b) Las prestaciones que se hayan realizado como consecuencia de dicho acto.
- c) La posibilidad y conveniencia de revisión de los actos dictados con infracción del ordenamiento.

Por tanto, la actuación de la Intervención General no se adecuó a las exigencias previstas en el Reglamento de la función Interventora, puesto que no se analizó el expediente, limitándose a la propuesta de revisión, y ello pese a que la propia Intervención General en escrito, de fecha 21 de septiembre de 2001, solicitó a la Secretaría General Técnica que remitiera la “documentación preceptiva que complete el expediente” para poder emitir informe relativo al mismo.

Por otra parte, la Intervención se remitió al informe que emita la Dirección General del Servicio Jurídico (lo que parece remitir a un futuro informe que debía emitir aquella), cuando consta en el expediente que la Intervención General tuvo conocimiento, en fecha 4 de octubre de 2001, del informe jurídico, de 3 de octubre de 2001, en el que se señalaba la existencia de la enajenación de bienes de titularidad pública obviando las previsiones contenidas en la Legislación del patrimonio de la Comunidad Autónoma, e incluso implicando la vulneración de un precepto constitucional, circunstancias luego corroboradas por la calificación realizada por el titular del Registro nº 1 de Las Palmas de Gran Canarias en fecha 3 de noviembre de 2001, respecto al acta de protocolización de adjudicación de parcelas de la Comunidad Autónoma previa segregación al expresar, entre otras, las siguientes deficiencias: “No se acredita, como trámite esencial del procedimiento administrativo, el cumplimiento de lo dispuesto para disposición y permuta de bienes en los artículos 36, 38, 41 y 42 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias y 98, 99, 108 a 111 y 133 a 137, y concordantes de su Reglamento”. Entre aquellos requisitos se incluye la necesaria emisión de informe preceptivo por parte de la Intervención General y el Servicio Jurídico.

En consecuencia, no se informó por la Intervención el convenio autorizado el 8 de octubre de 1998 ni la protocolización por la que se formalizó la adjudicación de parcelas el 29 de enero de 2001, a pesar de que el borrador del convenio fue objeto de advertencia legal al entenderse que podía transgredir la Ley General Presupuestaria, por la Comisión de Secretarios Generales Técnicos reunida en sesión de fecha 8 de junio de 1998 y en la que se encuentra representada la Intervención General que, por ello, no podía desconocer dicha circunstancia y que, sin embargo, no realizó actuación alguna encaminada a su remisión para fiscalización por el centro gestor correspondiente. Y ello a pesar de que, según consta en el Acta de la Comisión, la misma propuso “Que se aporte informe de la Intervención General...”.



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

Envío que también debió producirse, en su momento, para el registro de la operación en la contabilidad patrimonial.

Tampoco consta que se haya realizado el informe estipulado en el artículo 134 del Reglamento de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias a efectos del oportuno expediente de permuta que se deriva del Convenio autorizado el 8 de octubre de 1998.

### **4.2. Análisis de las actuaciones realizadas por la Dirección General de Patrimonio y Contratación.**

El artículo 28 de la Ley 8/1987 de 28 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, estipula que corresponde a la Consejería de Hacienda (funciones encomendadas a la Dirección General de Patrimonio y Contratación) la identificación y valoración, así como las operaciones de escrituración, registro e inventario de los bienes y derechos que resulten adjudicados a la Comunidad Autónoma de Canarias, funciones que en el seno de la Consejería corresponden al centro directivo Dirección General de Patrimonio y Contratación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2.k) y 3.c) del Decreto 338/1995, de 12 de diciembre, (modificado por el Decreto 287/1996), por el que se aprueba el Reglamento de la Consejería de Economía y Hacienda.

A la fecha del presente informe, tal como se ha puesto de manifiesto en el apartado 3.18, aún no se ha escriturado a nombre de la Comunidad Autónoma los bienes expropiados en base al Decreto 89/1991 ya citado, a pesar de haber transcurrido más de diez años.

Teniendo conocimiento de dicha irregularidad, la CPTyMA con fecha 8 de agosto de 2001, solicita a la Dirección General la inscripción de las parcelas expropiadas a nombre de la Comunidad Autónoma, inscripción que no se realizó al considerar que quien tiene que registrarlas es la propia Consejería. Ello determinó una petición de informe a la Dirección General del Servicio Jurídico, que se emite con fecha 3 de septiembre de 2001, atribuyendo a la Consejería de Hacienda la práctica de solicitar los asientos correspondientes en los Registros Públicos en base a la citada Ley de Patrimonio.

En el expediente no consta que se haya realizado tal inscripción.

Lo que consta claramente en el expediente son escritos de la Dirección General de Patrimonio y Contratación determinando el carácter demanial de las parcelas 881 y 900 (escritos de fecha 17 de abril de 2000, 8 y 27 de agosto de 2001), Convenio que era conocido por la propia Dirección General de Patrimonio y Contratación, pues con fecha 23 de julio de 1997 solicita de la Dirección General de Urbanismo colaboración



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

al objeto de valoración de los bienes cedidos – se supone que a efectos de su baja en el patrimonio de la Comunidad Autónoma-.

A su vez, y en relación con las parcelas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, contempladas en el Plan Parcial correspondiente a la Urbanización de Jinámar y comprendidas en el Convenio suscrito en fecha 29 de abril de 1996 entre la CPTyMA y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, al momento de finalizar este informe, no consta a este Organismo de Control Externo la existencia de formalización de aquella cesión pese a las obligaciones normativas que al respecto corresponden a la Dirección General de Patrimonio y Contratación. En este sentido, esta Institución desea llamar la atención sobre la paralización de los trámites tendentes a la escrituración de las parcelas de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento de Las Palmas, correspondientes a la urbanización de Jinámar, puesto que aún correspondiendo la realización de las valoraciones, tasaciones, estudios, trabajos técnicos y demás actuaciones periciales en relación con el procedimiento de cesión a la Dirección General de Patrimonio y Contratación, ésta última suspende los trámites de escrituración por la negativa a la colaboración en las tareas de valoración y periciales, por imposibilidad técnica y personal, de la Dirección General de Urbanismo. Suspensión que no se justifica en modo alguno, máxime cuando constituye un evidente contrasentido con el escrito de la propia Dirección General de Patrimonio y Contratación, de fecha 23 de julio de 1997, en el que se indicaba que referida colaboración se pedía a efectos de “agilizar el procedimiento de cesión”.

A su vez, tampoco consta en la documentación remitida el expediente de permuta al que hace referencia el artículo 133 y siguientes del Reglamento de la Ley del Patrimonio, en el que deberá constar justificación de la operación y tasaciones periciales a los efectos del Convenio autorizado el 8 de octubre de 1998.



## **5. ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE**

Este capítulo se centrará en la adecuación de la actividad del expediente al ordenamiento jurídico vigente desde la perspectiva del objetivo último de este informe sobre la eventual variación patrimonial a que haya podido dar lugar el expediente relativo a la adjudicación de parcelas de la Comunidad Autónoma en cumplimiento del Convenio Urbanístico para la ejecución del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar.

### **5.1. Análisis sobre la titularidad pública de las parcelas 881 y 900.**

#### **1. Justificación del análisis del expediente correspondiente al Convenio de 29 de abril de 1996.**

Durante la realización de las tareas de campo correspondientes a la actuación fiscalizadora realizada por este Órgano de Control Externo, se suscitaron dudas sobre la titularidad y pertenencia pública de las parcelas 881 y 900, dada la existencia de un Convenio entre la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, por el que se regulaba la recepción del Polígono de Jinámar, suscrito el 29 de abril de 1996, y fundamentalmente de escrito, de fecha 8 de junio de 1996, del Concejal de Urbanismo, Obras Públicas y Medio Ambiente de aquella Corporación local en el que se requería a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma “la escrituración a favor del Ayuntamiento de las parcelas de cesión obligatoria y gratuita contempladas en el Plan Parcial de Jinámar”, a tal efecto se fijaba en aquel escrito una relación de parcelas no incluidas en el Inventario Municipal, entre las que figuraban las parcela 900 y 881.

Ante la necesidad evidente de actuar en toda actividad fiscalizadora, sobre el presupuesto objetivo de certeza previa sobre la titularidad pública concreta de los bienes o derechos implicados en la actuación de control, y con el objetivo de culminar en la apreciación de los posibles daños ocasionados al Patrimonio Público correspondiente, se remitió a esta Audiencia de Cuentas de Canarias a través de la Intervención General de la Comunidad Autónoma, los datos objetivos y documentos que conformaban el expediente correspondientes al Convenio de fecha 29 de abril de 1996.

Con carácter previo, resulta obvio, aunque de interés para esta Institución, advertir que las apreciaciones realizadas en este apartado se ciñen única y exclusivamente, como no podía ser de otra forma, a aquellos datos fehacientes que conforman el historial administrativo remitido a la Audiencia, resaltando la ausencia de contestación (al momento de finalizar las tareas de campo) por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, a la petición de información realizada en escrito de fecha 28 de febrero de 2002 sobre la relación concreta, exacta y detallada de los



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

terrenos de cesión obligatoria y gratuita comprendidos en los términos del Convenio, comprendidos en el Polígono de Jinámar y ubicados en el Municipio de Las Palmas de Gran Canaria, habida cuenta la inexistencia de un Anexo al Convenio que detalle y concrete aquéllos .

### **1.1 Objeto y naturaleza del Convenio.**

El Objeto del Convenio aparece definido en sus estipulaciones primera y séptima, respectivamente: *“Es objeto del presente Convenio regular la recepción por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en la situación en que se encuentra actualmente de los elementos de cesión obligatoria del Polígono de Promoción Pública de Jinámar, así como la ejecución de unas obras de mejora de los servicios de dicho Polígono, en la parte que se halla en dicho municipio”, “El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se compromete con la firma de este Convenio a recibir la superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios de la parte del polígono de Jinámar ubicada en el citado término municipal en la situación en la que se encuentra actualmente, asumiendo la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos”*.

En las restantes estipulaciones se regulan: las directrices en base a las cuáles se encomendará a GESPLAN , S.A., la elaboración y ejecución de los proyectos necesarios para la mejora de los servicios del Polígono, las cantidades a invertir para llevar a cabo las obras de mejora y las aplicaciones presupuestarias a cuyo cargo se efectuarán, la fórmula para la adjudicación de la redacción de proyectos y la ejecución de las obras de mejora, el momento en que deben de entenderse entregadas aquellas obras y plazo de vigencia del Convenio.

Sobre la naturaleza del Convenio suscrito, consta en el expediente remitido, un escrito de la Secretaría General Técnica de Política Territorial y Medio Ambiente, de fecha 9 de enero de 1996, ( por el que se solicita a la Dirección General de Patrimonio y Contratación se indique el procedimiento a seguir en la tramitación del Convenio), en el se define aquél como “un convenio de gestión urbanística en el que destaca la cesión de terrenos al Ayuntamiento”, entendido a efectos procedimentales como un “convenio urbanístico de los previstos en el artículo 79 bis de la Ley del Patrimonio del Estado”. En el mismo sentido, en informe emitido por la Dirección General del Servicio Jurídico, de fecha 25 de enero de 1996, se entiende aplicable el artículo 79 bis de aquella Ley, e implícitamente se considera por lo tanto un convenio urbanístico de los previstos en ese precepto.



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

Comparte esta Audiencia de Cuentas identidad de criterios con los plasmados en los documentos administrativos señalados sobre la calificación del Convenio, entendiéndose que aquel texto convencional se incardina en el grupo de los convenios de gestión urbanística, caracterizados por “contener estipulaciones conformes al planeamiento ya aprobado y dotadas de eficacia jurídica en sí mismas “( STS 15 de marzo de 1997).

En consecuencia, la eficacia jurídica de las estipulaciones contenidas en el Convenio devienen del propio planeamiento, en este caso del Plan Parcial del Valle de Jinámar; en el Convenio se incorpora un compromiso de recepción de los elementos de cesión obligatoria del Polígono de promoción pública de Jinámar en la situación en la que se encuentren actualmente, así como la ejecución de unas obras de mejora de los servicios de dicho Polígono, en la parte que se halla en dicho municipio.

No consta, sin embargo, a esta Audiencia de Cuentas de Canarias, a la vista de la documentación remitida, que este Convenio se configure como un acta de entrega material de aquellos elementos de cesión obligatoria y gratuita, al no constar que se haya cumplimentado al menos una de las dos condiciones exigidas por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en reiteradas ocasiones (por todas STS 27 de abril de 1997), para que se entienda que los elementos de cesión obligatoria, se consideren integrados materialmente en el Patrimonio de la Administración receptora, o lo que es lo mismo, se materialice el cumplimiento de la obligación de cesión “ex lege” , “propter rem”, contenida en el planeamiento, (STS 5 de mayo de 1993) dado que en todo caso es necesario un acto efectivo y material de aceptación por la Administración receptora, como acto que opera y ultima la efectiva transmisión material de los elementos de cesión.

El Convenio, pese a su naturaleza paccional (art.1255 Ccivil) no contiene ni en los términos de estipulaciones ni en los de Anexo alguno, según se desprende del expediente, una delimitación concreta de los elementos de cesión obligatoria a recepcionar , objeto de la actuación convencional (como sería exigible de ser un acta de recepción y aceptación, arts.1254, 1261, 1262, 1273 Ccivil), sólo contiene una remisión genérica a la determinación contenida en el Plan Parcial. El único Anexo que se contiene en el Convenio es el referente a las obras de mejora de los servicios del Polígono, características y relación de aquéllas.

Tampoco se constata en el expediente remitido, que se haya procedido a la delimitación física y jurídica de aquellos elementos pese a las previsiones contenidas en la legislación patrimonial autonómica; y respecto a las parcelas 881 y 900, que según informe de la Dirección General de Patrimonio y Contratación, de fecha 14 de diciembre de 2001, “...son actualmente de la Comunidad Autónoma de Canarias, en virtud de lo previsto en el apartado E.4) del R.D. 1626/1984, de 1 de agosto, con la calificación jurídica de demanial...”, no se observa actuación administrativa alguna



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

tendente a su desafectación y declaración de alienabilidad, (pese a su carácter demanial autonómico desde su inclusión en el Anexo del R.D. 1626/1984, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma en materia de patrimonio arquitectónico control de la calidad de edificación y vivienda y el R.D. 436/1988, de 6 de mayo, que amplía el anterior), tal y como exige el artículo 98.4 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias. Cualidad jurídica de demanialidad que además deriva clara y taxativamente del destino o uso público al que las parcelas 881 y 900 se hallan afectas: uso deportivo y vivero insular respectivamente.

### **1.2. Actuaciones administrativas posteriores a la suscripción del Convenio.**

- Se comprueba la existencia de un escrito de la Concejalía de Urbanismo, Obras Públicas y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de fecha 8 de junio de 1996 (reg.entrada, nº:7504), en el que textualmente se indica: “*Con el objeto de proceder a la recepción....resulta necesario proceder a la escrituración a favor de este Ayuntamiento, de las parcelas de cesión obligatoria y gratuita contempladas en los correspondientes Planes Parciales*”, efectuando a continuación una relación de parcelas no incluidas en el Inventario Municipal, entre las que se encuentran las parcelas 881 y 900. Los términos literales del escrito evidencian que la misma Corporación Local entiende que no se ha producido aún, pese al Convenio, la recepción de aquellos terrenos de cesión obligatoria, por lo que se desprende de esta actuación que en la apreciación municipal el Convenio no ostentaba la calificación de acto de recepción o entrega material de las cesiones obligatorias.

- Comprueba esta Institución que en la relación detallada que remite la Corporación Local se incluyen, además, otras parcelas (802, 837, 860, 907 y 930) que tienen la calificación jurídica de bienes demaniales de la Comunidad Autónoma de Canarias, al estar incluidas en los Anexos del R.D. 1626/1984, y el R.D.426/1988 que amplía el anterior, a la vista del informe de la Dirección General de Patrimonio y Contratación de fecha 14 de diciembre de 2001. No se evidencia en el expediente actuación administrativa, en aquellos momentos, referente al inicio de expediente alguno de desafectación.

-Mediante escrito de fecha 5 de noviembre de 1996, de la Secretaría General Técnica de Política Territorial, se señala la emisión de informe de la Dirección General de Urbanismo considerando correcta la relación de parcelas señaladas por la Corporación Local, por cuanto responde a terrenos de cesión obligatoria, al Municipio con arreglo a la legislación urbanística de aplicación. Se solicita en este documento a la Dirección General de Patrimonio y Contratación que se inicien los trámites oportunos para llevar a cabo tal cesión. Por lo que parece deducirse de este documento que, al igual que en la apreciación municipal, en la intención de los intervinientes de la Administración autonómica en el acto convencional, (según la regla interpretativa





## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

indicada en el art.1278 Ccivil), no se hallaba entender aquél como un acta de recepción o entrega de los terrenos de cesión obligatoria.

- Se comprueba en la documentación remitida que, pese a las competencias que ostenta la Dirección General de Patrimonio y Contratación en orden a la realización de cuantas valoraciones, tasaciones, estudios, y actuaciones periciales resulten necesarias en relación a los bienes y derechos integrantes del patrimonio de la Comunidad , así como la depuración del estado físico y jurídico e inscripción de aquéllos (art.19 2.k).3b)c) del Reglamento Orgánico de la Consejería de Economía Hacienda y Comercio), aquellas actuaciones tendentes a la formalización de la cesión no se verificaron, excusándose en la “imposibilidad de prestación de colaboración por la Dirección General de Urbanismo”, y ello pese a que tal colaboración se solicita, según escrito del Centro Directivo de Patrimonio de fecha 23 de julio de 1997 “a fin de agilizar el procedimiento de cesión”. Agilización que contrasta con la paralización en que devino al final el curso del procedimiento.

En conclusión, no consta a la Audiencia de Cuentas de Canarias, a la vista de la documentación remitida, que haya operado el desplazamiento o transmisión de las parcelas 881 y 900 del Patrimonio de la Comunidad Autónoma al Patrimonio Municipal, al no ostentar el Convenio suscrito entre la CPTyMA y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de fecha 29 de abril de 1996, la naturaleza de acta de entrega y aceptación de aquellos terrenos de cesión obligatoria a la Corporación Local, ni haberse producido el requisito legal preciso de la previa desafectación.

Al momento de finalizar este informe, no consta tampoco a esta Institución que haya sido culminado el procedimiento de cesión de los elementos comprendidos en el acto convencional de 29 de abril de 1996, ni se hace constar la realización de operación alguna, referente a estas parcelas, que directa o indirectamente determine una mutación de la titularidad.

### **5.2. Análisis de los hechos acontecidos entre el Convenio autorizado por el Gobierno el 8 de octubre de 1998 por el que se autoriza la suscripción de un convenio de colaboración con Jinur S.A. y Promociones Hornera S.L. sobre el Parque Marítimo de Jinámar, y el acta de protocolización de 29 de enero de 2001.**

1.- Con carácter previo a la firma del convenio de fecha 19 de octubre de 1998, el 9 de marzo del mismo año, mediante escritura pública, Promociones Horneras, S.L. adquiere a Jinur, S.A. cuantos derechos y obligaciones corresponden a ésta por los bienes que han sido objeto de expropiación forzosa, en virtud del Decreto 89/91 por el precio de 3,9 millones de € (650 Mp.). Es decir, se adquiere una propiedad ocupada por el sistema de expropiación por un precio superior en un 23,4% al fijado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa (526,7 Mp.), cantidad que estaba recurrida por el Gobierno y que finalmente el Tribunal Superior de Justicia de Canarias



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

determinó en 1,3 millones de € (218,6 Mp.), si bien ha sido de nuevo objeto de recurso de casación ante el Tribunal Supremo, interpuesto por la Administración del Estado, en fecha 12 de noviembre de 2001.

2.- No se observa ningún informe técnico que justifique tal cesión ni que valore económicamente dicho convenio, el cual tal y como se analiza en el capítulo 6 del presente informe es lesivo a los intereses de la Administración, ya que la compensación que recibiría el propietario es desmesurada en atención al justiprecio fijado de 1,3 millones de € (218,6 Mp.), y ello pese al evidente contenido económico del convenio, pues pretende ser la fórmula a través de la cual se procediera a la satisfacción del justiprecio derivado de la expropiación de los terrenos en virtud del decreto 89/91, circunstancia que determinó que pese a las competencias del Consejero de PTyMA, para suscribir convenios en materia de su competencia de acuerdo con el Reglamento Orgánico de aquel departamento, sin embargo y en cumplimiento del art.16 de aquel texto legal vigente en aquellos momentos se sometiera previamente a aprobación de Gobierno al implicar un convenio de colaboración de contenido económico.

Por otra parte, la interposición de recursos administrativos por la C.A.C. contra el acuerdo de fijación de justiprecio de 16 de julio de 1997 del jurado provincial de expropiación se tradujo en una advertencia de legalidad manifestada en la sesión de la comisión de Secretarios Generales Técnicos, de fecha 8 de junio de 1998, por la que advierte que el borrador del convenio podría vulnerar lo establecido en el artículo 39.1 de la Ley General Presupuestaria. Sin embargo, y pese a la importancia jurídica y económica del obstáculo formulado por el órgano colegiado de asesoramiento técnico y jurídico previo al Consejo de Gobierno, no consta siquiera en el expediente que haya sido evacuada consulta alguna a la Dirección General del Servicio Jurídico y a la Intervención General sobre aquella posible vulneración, (no consta tampoco pese al evidente contenido económico del Convenio, informe previo a la suscripción, de la Intervención General) constando sólo a efectos de remoción de aquel obstáculo, informe suscrito por el Jefe de Servicio de apoyo a la CUMAC (actual COTMAC), de fecha 24 de septiembre de 1998, en el que se afirma la inexistencia de contravención a los derechos de la Hacienda Pública, y en concreto al artículo 39 de la Ley General Presupuestaria, al considerar que la fórmula convencional lo que pretende es utilizar una vía de pago del justiprecio acordado, mediante la adjudicación de los terrenos, establecida en el artículo 37 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, justificación que a juicio de esta institución no consigue remover el obstáculo jurídico planteado por la Comisión de Secretarios Generales Técnicos.

Pese a obviarse aquel obstáculo, hechos y documentos posteriores, que obran en el expediente, evidencian la certeza del reparo formulado en la Comisión de Secretarios Generales, así en la Sentencia nº 470 de la Sala del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, de fecha 17 de septiembre de 2001, por la que se resuelve los



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

recursos nº2323 y 2347/97 por los que se impugnaba el justiprecio fijado por el Jurado Provincial de Expropiación forzosa de fecha 24 de julio de 1997, se indica la existencia de satisfacción extraprocesal a favor de Jinur, S.A. y Promociones Horneras, S.L., que cabe entender se produjo con la suscripción de este Convenio, de ahí que aquella última presentara en el proceso un escrito de fecha 22 de octubre de 1999, para que se le tuviese por desistida del proceso, (pese a que afectaba al justiprecio que deriva de la expropiación y por lo tanto pese a afectar directamente a sus derechos como expropiados), y así ocurrió en virtud de providencia de fecha 9 de diciembre de 1999. Asimismo, en la calificación realizada por el Registro nº1 de Las Palmas de Gran Canaria sobre el acta de protocolización de la adjudicación de las parcelas, de fecha 29 de enero de 2001, uno de los defectos que impiden el acceso al Registro del acta reside en la imposibilidad de adjudicación de bienes de la Comunidad Autónoma sobre los que verse una situación litigiosa si no es cumpliendo las exigencias del artículo 39 de la Ley del Patrimonio y el artículo 100.2 del Reglamento del Patrimonio de la CAC, y asumiendo voluntariamente el adquirente de los bienes el riesgo del resultado del litigio; aquel impedimento sigue subsistiendo dada la interposición de recurso de casación ante el Tribunal Supremo contra la Sentencia de 17 de septiembre de 2001 al que se refiere el hecho 27 de este informe.

**3.-** El anexo III del Convenio firmado, - anexo del que no consta que se remitiera a Consejo de Gobierno- estipula textualmente:

*“El coste, con cargo a la iniciativa privada, incluida la recuperación de las plusvalías legalmente establecidas, del acondicionamiento de espacios libres y parques públicos, de infraestructuras rotacionales y de urbanización en todo el ámbito, ascenderá, como máximo, a la cantidad de 18 millones de € (3.000 Mp.) a los que habrá que descontar las cantidades resultantes del justiprecio e intereses establecidos por el Jurado Provincial de Expropiación. Los excesos sobre dicha cuantía, si los hubiere, se ejecutarán con cargo a la Administración.”*

Este último párrafo no viene recogido en la estipulación 5ª, punto 1, del texto del Convenio que fue sometido a autorización del Consejo de Gobierno en sesión de fecha 8 de octubre de 1998 en el que textualmente se establecía el siguiente compromiso por parte de Promociones Horneras, S.L.:

*“Realizar una inversión económica total de 18 millones de euros (3.000 Mp.) exigible a dicha Entidad por la urbanización del PEPMJ en los términos y plazos que resulten de la aprobación definitiva de la correspondiente revisión incluida la recuperación de las plusvalías que legalmente correspondan así como la cantidad resultante del justiprecio e intereses establecidos por el Jurado Provincial de Expropiación”.*



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

Asimismo, del examen de los términos del Convenio, en aquellos aspectos de su justificación, resulta de especial mención:

**1º.-** De la consideración quinta, se deduce claramente, (y así lo expresa el Servicio Jurídico de la Comunidad Autónoma, en informe de 3 de octubre de 2001), como manifestación de los intervinientes, que es la introducción de nuevos aprovechamientos urbanísticos (lucrativos-privados) que se realizará a través de la revisión del modelo territorial inicialmente propuesto, lo que confiere al primitivo propietario de los terrenos expropiados el derecho a la reversión por cambio del uso que motivó la expropiación.

Asimismo, en la consideración primera se indica textualmente *“El vigente Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar establece un modelo de ordenación, según sus Normas, “conservacionista al máximo”, abordando el tratamiento de dicho ámbito territorial desde la perspectiva estrictamente ambiental, pese a que en el transcurso de su tramitación se destacaron otros problemas de índole urbanístico y socio-económico que no fueron resueltos”, sin embargo, el Plan, en cuya tramitación se apreciaron los problemas, se aprobó el 30 de junio de 1990 (BOC de 29 de agosto de 1990), la ocupación de los terrenos por el sistema de expropiación se produjo por el Decreto 89/1991, y es el 19 de octubre de 1998 cuando se contrae el compromiso de resolver aquellos problemas mediante la revisión del Plan y la introducción en aquel de aprovechamientos lucrativos que favorezcan el estímulo socio económico de la zona.*

**2º.-** Pese a que en el Convenio se aduce el mantenimiento del interés público que fundamenta la expropiación, no es menos cierto que las estipulaciones del mismo evidencian una obvia alteración de la “causa expropiandi” tal y como aparece determinada en el Decreto 89/1991, que se mantenía en unos estrictos términos medioambientales y conservacionistas. Frente a este criterio exclusivamente proteccionistas en el Convenio se incorporan aprovechamientos lucrativos y junto al destino medio ambiental y proteccionista del Decreto se añade un nuevo destino de espacio de ocio y esparcimiento.

**4.-** Con posterioridad, el PEPMJ99 se aprueba definitivamente el 5 de julio de 1999, por Orden Departamental nº 630 de la Consejera de PTyMA (BOC nº 129, de 24 de septiembre de 1999).

La aprobación definitiva del PEPMJ99 se realiza condicionando la publicación del acuerdo a la subsanación de las deficiencias señaladas en los informes técnico y jurídico, que debieron efectuarse con carácter previo a la publicación de la orden. Sin embargo, no consta a esta Audiencia de Cuentas, considerando la documentación remitida, la subsanación de aquellas deficiencias



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

Por otra parte, en la citada orden la CPTyMA adjudica la parcela “Dotacional Circulatorio” de 2.645 m<sup>2</sup> de superficie que se destina a gasolineras y aparcamientos sin asignar aprovechamiento urbanístico, a pesar de que se trata de un uso con evidente aprovechamiento lucrativo.

Sobre la adjudicación de parcelas derivada de esta orden se remite al apartado 5.3.

**5.-** En la Orden de 20 de marzo de 2000, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por el Ayuntamiento de Telde contra la aprobación definitiva de la revisión del Parque Marítimo Jinámar, se deduce- en los apartados primero y segundo de la disposición final - una contradicción con los considerandos de la misma puesto que no se produce una disminución del aprovechamiento de 125.000 m<sup>2</sup>c. a 90.000 m<sup>2</sup>c., sino a 98.500 m<sup>2</sup>c., pues hay que contabilizar la edificabilidad lucrativa asignada al Ayuntamiento de Telde (ver epígrafe 3.12).

Ni en el expediente del PEPMJ99, ni en el del recurso de reposición del Ayuntamiento de Telde, consta documentación técnica con la concreción de la parcela de 7.728 m<sup>2</sup> de superficie y de 8.500 m<sup>2</sup>c. de edificabilidad comercial, ni se tiene constancia de que se haya redactado un modificado del documento del PEPMJ99 o un nuevo anexo de adjudicación de parcelas y parámetros urbanísticos donde se recojan las modificaciones contenidas en la Orden de 20 de marzo de 2000.

Hay que entender que no se recalifica con uso comercial ninguna nueva parcela fuera de la denominada Parque de Ocio, Recreo y Comercial, de 110.250 m<sup>2</sup> de superficie, y que por ello esta parcela pasaría a tener una edificabilidad comercial de 93.500 m<sup>2</sup>c. de los que 85.000 m<sup>2</sup>c. habrían de adjudicarse a los particulares y 8.500 m<sup>2</sup>c. al Ayuntamiento de Telde, y en consecuencia habría que detraer una parcela de 7.728 m<sup>2</sup> de la anterior donde materializar el aprovechamiento municipal, quedando reducida la parcela con uso comercial que se adjudica a los particulares a una superficie de 102.522 m<sup>2</sup> (ver apartado 3.12).

Recordar que esta Orden fue notificada a la Entidad Promociones Horneras, S.L. sin que presentase recurso alguno al detraerle 35.000 m<sup>2</sup> de aprovechamiento (de 125.000 m<sup>2</sup> a 90.000 m<sup>2</sup>).

Sobre la adjudicación de parcelas derivada de esta orden se remite al apartado 5.3.

**6.-** Es necesario destacar por su importancia que las parcelas nº 881 y 900 adjudicadas el 29 de enero de 2001 y situadas en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria fueron objeto de cambio de calificación de vivero y equipamiento deportivo, respectivamente, a un aprovechamiento comercial a través del Plan General de



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

Ordenación Urbana (PGOU) del citado Ayuntamiento, aprobado por Orden del Consejero de PTyMA de 26 de diciembre de 2000 y publicado en el BOP nº 41, de 4 de abril. La edificabilidad de la parcela 900 asciende a 90.000 m<sup>2</sup>c. , sin que conste alguna para la parcela 881.

Dicho cambio de aprovechamiento fue realizado – según escrito del Ayto. de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 10 de agosto de 2001- a petición de la Consejería al objeto de facilitar el diferencial originado por la orden de la CPTyMA de 20 de marzo de 2000.

Esta Orden de aprobación definitiva del PGOU del municipio de Las Palmas de Gran Canaria se condiciona a la subsanación o corrección posterior de una serie de deficiencias (superan las cincuenta), y que determina la suspensión de algunos sectores uno de ellos es el que corresponde al OAS-20, (apartado VI de la Orden), señalando aquélla la necesidad de incluir la ficha del PEPMJ99 y la ordenación pormenorizada de la parcela comercial, de la ampliación del Parque Marítimo de Jinámar, en el art.7.14.17 (ordenanza para la parcela de uso comercial en el área de ampliación del Plan Especial). La referencia a ese artículo de la normativa (inexistente en el documento aprobado provisionalmente y sometido a informe de la COTMAC) implicaría –según manifiesta la Dirección General del Servicio Jurídico de la CAC en informe de 3 de octubre 2001- la incorporación de un artículo de nueva creación (pese a la redacción ambigua de los términos de la Orden en este punto, que parece dar a entender que el artículo existe) que incluyese la ampliación del mismo. Ahora bien como señala aquel Centro Directivo no consta que en la ficha del OAS 20 haya llegado a ordenarse la ampliación del Plan Especial. Por el contrario, lo que consta en la normativa publicada por el Ayuntamiento en el BOP, de fecha 4 de abril de 2001 es la inexistencia de ampliación del Plan Especial, pues aquél sigue manteniendo inalterable su volumen de superficie, por lo que el Servicio Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma concluye sobre la no entrada en vigor de la ampliación del Plan Parcial.

En el acta de protocolización del 29 de enero de 2001 a la parcela 900 se le asigna una edificabilidad de 38.000 m<sup>2</sup>c .

Dicho Plan ha sido objeto de presentación de un requerimiento por el Ayuntamiento de Telde, el cual ha sido sometido a información pública por la CPTyMA (Orden nº 656 de 26 de septiembre de 2001, BOC nº 129 de 30 de octubre).

### **5.3. Análisis de las actuaciones administrativas relativas a la adjudicación de parcelas comprendidas en el acta de protocolización formalizada en fecha de 29 de enero de 2001.**

Se realiza un cuadro resumen de la adjudicación que se constataba en el acta de



## Audiencia de Cuentas de Canarias

29 de enero de 2001:

PARCEL A	DENOMINACIÓN DE LA PARCELA(1)	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
A.1	PARCELA N° 881 PPVJ90 (VIVERO)	30.660 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> c	0 m <sup>2</sup> c
A.2	PARCELA n° 900 PPVJ90 (EQ. DEP.)	287.005 m <sup>2</sup>	38.000 m <sup>2</sup> c	38.000 m <sup>2</sup> c
B	EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PEPMJ99	315 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup> c	0 m <sup>2</sup> c(2)
C.1	PARQUE OCIO Y COMERCIAL	110.250 m <sup>2</sup>	85.000 m <sup>2</sup> c	85.000 m <sup>2</sup> c
C.2	DOTACIONAL CIRCULATORIO PEPMJ99	2.645 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup> c	0 m <sup>2</sup> c(2)
C3	PARQUE ACUÁTICO PEPMJ99 (3)	22.045 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup> c	5.000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>452.920 m<sup>2</sup></b>	<b>124.579 m<sup>2</sup>c</b>	<b>128.000 m<sup>2</sup>c</b>

(1) Como aspecto general señalar que no se ha segregado la parcela que corresponde al Ayto. de Telde en virtud de la orden de 20.03.2000, al no existir concreción de la misma.

(2) El PEPMJ99 no asigna aprovechamiento urbanístico a estas parcelas, que se adjudican a los particulares en compensación del justiprecio.

(3) El aprovechamiento asignado por el PEPMJ99 a esta parcela es equivalente a 5.000 m<sup>2</sup>c de uso comercial característico del ámbito ordenado.

En base al hay que reflejar los siguientes hechos:

1.- En el acta se constataban como adjudicadas las parcelas A.1 y A.2, 881 y 900, respectivamente, del Plan Parcial del Valle de Jinámar, exteriores al ámbito del PEPMJ99, dentro del cual se debería haber adjudicado el aprovechamiento urbanístico de 125.000 m<sup>2</sup>c. edificables, sin que conste en el expediente acuerdo administrativo alguno facultando la compensación de tal aprovechamiento fuera del referido ámbito.

2.- No se justifica la transmisión de la parcela señalada como A.1, parcela 881 del PPVJ90, sin asignación de edificabilidad, ya que el objeto fundamental del acuerdo del Gobierno de Canarias de 8 de octubre de 1998 era la compensación del justiprecio de la expropiación con aprovechamiento urbanístico.

3.- Se formaliza la adjudicación de aprovechamiento urbanístico, se podría entender que comercial, a la parcela 900 del PPVJ90, destinada en dicho plan parcial a Equipamiento Deportivo; asignándole una edificabilidad de 38.000 m<sup>2</sup>c. Este cambio de calificación es realizado por el PGOM2000 de Las Palmas de Gran Canaria, cuya aprobación por orden del Consejero de PTyMA de 26 de diciembre de 2000 dejaba en suspenso determinadas áreas entre las que se encuentra el ámbito donde se ubica esta parcela.

4.- En el acta se instrumentalizaba la adjudicación de la parcela C.1, que se adjudica a Parque Marítimo de Jinámar, SL, que está constituida por la totalidad de la parcela



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

destinada a Parque de Ocio, Recreo y Comercial, con una superficie de 110.250 m<sup>2</sup>, sin que se haya sustraído de la misma una parcela de 7.728 m<sup>2</sup> de superficie, que corresponde al Ayuntamiento de Telde en virtud de la orden de 20 de marzo de 2000, donde materializar el aprovechamiento asignado de 8.500 m<sup>2</sup>c. Los parámetros urbanísticos de esta parcela, contenidos en el plano que acompaña al acta notarial, incluyen una referencia a esta circunstancia, eliminando el parámetro de la edificabilidad total asignada a esta parcela (que debiera ser 93.500 m<sup>2</sup>c.). En el acta notarial no se menciona la obligación de la cesión de esta parcela y sólo se contempla la edificabilidad de 85.000 m<sup>2</sup>c. que corresponde a los particulares en virtud de la referida orden de 20 de marzo de 2000.

**5.-** Respecto de la parcela C.2, denominada “Dotacional Circulatorio” en el PEPMJ99, destinada a gasolinera y aparcamientos, de 2.645 m<sup>2</sup> de superficie y 264 m<sup>2</sup> construidos de edificabilidad, hacer constar que no se le asigna aprovechamiento lucrativo.

**6.-** La parcela C.3, denominada “Parque Acuático” en el PEPMJ99, de 22.045 m<sup>2</sup> de superficie, tiene una edificabilidad de 1.000 m<sup>2</sup> construidos, pero su aprovechamiento lucrativo es equivalente a 5.000 m<sup>2</sup> construidos considerando las instalaciones que no consumen edificabilidad, de conformidad con las determinaciones del PEPMJ99 aprobado definitivamente. Esta asignación de 5.000 m<sup>2</sup>c de aprovechamiento lucrativo no se ha hecho constar en la escritura de adjudicación.

**7.-** La parcela “B”, denominada “Equipamiento de Servicios” en el PEPMJ99, de 315 m<sup>2</sup> de superficie, con el uso compatible de cafetería, no estaba incluida en el plano denominado “ANEXO DE MATERIALIZACIÓN DEL JUSTIPRECIO - Plano de Adjudicación de parcelas y parámetros urbanísticos” del documento aprobado el 5 de julio de 1999. En cualquier caso, no se hace mención expresa a la misma en ninguno de los acuerdos del expediente, ni se le ha asignado aprovechamiento lucrativo. Por ello no se entiende justificada la adjudicación de esta parcela.

**8.-** El aprovechamiento urbanístico lucrativo que se deduce de los diferentes actos administrativos relacionados directamente con este expediente es equivalente a 136.500 m<sup>2</sup>c. de comercial, de los que 128.000 m<sup>2</sup>c. se han adjudicado a Parque Marítimo de Jinámar, S.L. y los 8.500 m<sup>2</sup>c. restantes están pendientes de adjudicación al Ayuntamiento de Telde, sin que se haya concretado la parcela donde éstos se puedan materializar. Además, habría que contabilizar el aprovechamiento urbanístico que necesariamente habría que asignar a las parcelas B y C.2 de este informe, adjudicadas a Parque Marítimo de Jinámar, S.L.

En todo caso supera lo establecido por el Convenio autorizado por el Gobierno de Canarias.

**9.-** El valor de 3,6 millones de € (600 Mp.) asignado a las parcelas cuya adjudicación





## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

se protocoliza en el acta notarial de 29 de enero de 2001 es notoriamente inferior al valor de mercado de las mismas en la referida fecha.

**10.-** Se incumple el Acuerdo del Consejo de Gobierno y los propios términos del Convenio suscrito el 19 de octubre de 1998, al adjudicarse las parcelas A.1 y A.2, pues son exteriores al ámbito del PEPMJ99 y, por tanto, no fueron objeto de acuerdo, adjudicación que no se corresponde con lo reflejado administrativamente en el expediente.

Esta circunstancia es constatada con amplitud de argumentos jurídicos por la propia Dirección General del Servicio Jurídico, quien en el informe de 3 de octubre de 2001, previo a la emisión de dictamen del Consejo Consultivo, señala la evidencia de la intención de las partes intervinientes en el mismo de adjudicar las parcelas exclusivamente dentro del ámbito territorial del PEPMJ99, de ahí la plena coincidencia entre el aprovechamiento en ese momento (cláusula tercera del Convenio) y el que tendrán las parcelas a adjudicar: 125.000 m<sup>2</sup>, por otra parte, se señala en aquel documento que las cláusulas sexta y séptima vinculan la adjudicación de las parcelas a la revisión del Plan Especial, por lo que cabe entender sin ningún género de dudas que las partes celebraron el Convenio partiendo de la premisa de que, como consecuencia de la revisión del Plan Especial, se iba a permitir en el mismo un aprovechamiento lucrativo de 125.000 m<sup>2</sup>.

**11.-** Un análisis pormenorizado merece la Orden del Consejero de PTyMA nº30, de 24 de enero de 2001, por la que se designa al Jefe de los Servicios Jurídicos Orientales de la Dirección General de Ordenación de Territorio para la protocolización de documentos.

En ella se expresa “...en ejecución del Acuerdo del Gobierno de Canarias celebrada el día 8 de octubre de 1998, a través de la presente vengo a designar a Don Valeriano Díaz Castro, Jefe de Servicio de la Dirección General de Ordenación del Territorio, islas orientales, para que proceda a la ejecución y protocolización de dicho Acuerdo”.

Se observa pues que dicha Orden remitía a su vez a la anterior Orden de 5 de julio de 1999 como acto administrativo que aprobó en ejecución del Acuerdo de Gobierno de fecha 8 de octubre de 1998 y “entre cuyas determinaciones se encuentra la adjudicación de parcelas resultantes descritas en el anexo 2 de dicho Plan Especial “. De esta forma la Orden de 24 de enero de 2001 pretende configurarse como un acto administrativo por el que se instrumentaría la “delegación de firma” a favor de un funcionario en el acto de protocolización, supuesto comprendido en el artículo 16 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, que tomaría como punto de partida la existencia de un acto administrativo- se señala como tal la Orden de 5 de julio de 1999- que materializaría la ejecución del Acuerdo de Gobierno y en el que el titular



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

del Departamento en uso de sus competencias efectuaría la adjudicación concreta y efectiva de las parcelas a las entidades suscribientes del Convenio de colaboración de 19 de octubre de 1998. De forma que el acta de protocolización se limitaría, a partir de la definición acuñada doctrinalmente, a asumir su función de instrumento en que el Notario da fe de la recepción por él de los documentos, en este caso de adjudicación de parcelas, a los fines de su protocolización y manifiesta su voluntad de dejarlo incorporado al protocolo de su cargo a continuación de la matriz de dicha acta.

Ahora bien si aquellos son los argumentos deducibles en principio de la Orden de 24 de enero de 2001 según manifiesta la Dirección General del Servicio Jurídico en informe de fecha 12 de diciembre de 2001, sin embargo el análisis de la Orden de 5 de julio de 1999 a la luz de la documentación de la que ha podido disponer esta Audiencia de Cuentas permite constatar las siguientes circunstancias:

**a)** El Consejo Consultivo de Canarias, en Dictamen 113/2001, de fecha 27 de octubre de 2001, expresó: *“No consta en el expediente que las Ordenes relativas al Plan Especial tengan -aún nombrándolos- Anexos que contemplen aquellas (adjudicaciones). Es más, se afirma tajantemente por el propio órgano que pretende la revisión que tales Anexos no existen en el escrito de denuncia remitido al Fiscal Anticorrupción. En consecuencia, se reconoce que no hay disposición o acto administrativo que acuerde concretas adjudicaciones de parcelas- en particular de las números 881 y 900-que revisar, ni actos que ejecuten normas sobre el Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar susceptibles de revisión, en cuanto adjudiquen cualquier tipo de parcelas”*, la constancia efectuada por el Consejo Consultivo es obvia, no consta disposición administrativa alguna de las relativas al Plan Especial por la que se realicen las adjudicaciones de parcelas derivadas del Convenio suscrito el 19 de enero de 1998. Circunstancia que constata y corrobora esta Audiencia al examinar el expediente remitido y así se ha expresado a lo largo de este informe.

**b)** Puesto que en la delegación de firma lo que se delega no es la competencia para dictar un acto administrativo, sino la simple firma de un acto que previamente ha sido dictado por el órgano competente y cuyo contenido es conocido y determinado previamente por lo que el delegado deberá ajustarse estrictamente a los términos de la delegación y del acto previamente dictado por el órgano competente, y a su vez el órgano delegante deberá velar por la concreción previa del acto administrativo que da origen a la delegación de firma, y en definitiva, tratándose de una delegación para proceder a una “protocolización”, deberá haberse definido previa y concretamente el contenido del documento cuya elevación a público se pretenda, pues de no ser así la delegación de firma dejaría de ser tal para encubrir subrepticamente “de hecho e irregularmente” una auténtica delegación de competencias comprendida en el artículo 13 de la Ley 30/1992.



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

En consecuencia, para que la Orden dictada el 24 de enero de 2001 tenga la naturaleza de acto administrativo por el que se materializa una mera delegación de firma, debiera de haberse efectuado una concreta y efectiva adjudicación de parcelas en el Anexo de la Orden de la que trae causa de fecha 5 de abril de 1999 y en la que se supone se ejercieron las competencias de adjudicación, en ejecución del Acuerdo de Gobierno de 8 de octubre de 1998, que correspondían al Consejero de PTyMA; sin embargo, en el texto dispositivo publicado en el BOC de 24 de septiembre de 1999, de esta última Orden por la que se aprobaba definitivamente la revisión del Plan Especial Parque Marítimo, no consta aquella concreta y efectiva adjudicación, solo se expresa en relación al citado Anexo, en el Dispongo segundo, una obligación formal de remisión, sin especificar su contenido : *“Aprobar la adjudicación de parcelas resultantes a los titulares del derecho de expropiación en cumplimiento del Convenio, cláusula 6ª, aprobado por el Consejo de Gobierno, de fecha 8 de octubre de 1998, con las entidades JINUR, S.A y Promociones Horneras, S.L., dándole traslado del documento del anexo correspondiente al Registro de la Propiedad y a la Dirección General de Patrimonio para su inscripción”*.

c) Consta a esta Audiencia de Cuentas informe de la Dirección General de Patrimonio, de fecha 10 de septiembre de 2001, en el que expresamente se señala que dicho Anexo correspondiente a la Orden de 5 de abril de 1999 nunca fue remitido a aquel centro directivo, asimismo tampoco consta que fuera remitido al Registro de la Propiedad.

d) No sólo no consta tampoco a la Audiencia de Cuentas, tal y como ocurriera al Consejo Consultivo de Canarias, la existencia del Anexo de la Orden nº207, de 20 de marzo, sino que se constata además la existencia de declaración del funcionario que intervino en el acta de protocolización ante el Secretario General Técnico de la CPTyMA en las que señala que dicho anexo fue anulado y por eso no consta en el expediente.

e) No consta a esta Audiencia de Cuentas que el funcionario acudiera al acto de protocolización con un acto administrativo válido en el que se efectuara la concreta y efectiva adjudicación de parcelas, circunstancia constatada por el Registrador de la propiedad al rechazar el acceso al registro del instrumento notarial, en la calificación realizada en fecha 3 de agosto de 2001. Ni siquiera consta a esta Audiencia de Cuentas la existencia de una concreta y efectiva adjudicación de parcelas, al no constar en el expediente que las Ordenes relativas al Plan Parcial tengan-aún nombrándolos-, Anexos que contemplen aquéllas, o lo que es lo mismo no consta en el expediente el documento cuya protocolización se encomendó al funcionario, es decir el Anexo II de 5 de julio de 1999, ni el correspondiente de la Orden de fecha 20 de marzo de 2000.



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

f) A juicio de esta Audiencia de Cuentas, las deficiencias detectadas en el informe y derivadas del acta de protocolización podrían haberse evitado en gran medida de haber sido el titular del Departamento de PTyMA, quien ostentaba la representación de la Administración autonómica en el acto de protocolización, como indica el informe de la Dirección General del Servicio Jurídico de fecha 12 de diciembre de 2001, quien interviniera directamente en lugar de acudir a la técnica de la delegación, o dada la inmediata previsión de un relevo departamental, por un principio mínimo de seguridad jurídica esperar la concreción de la nueva organización y que fuera el nuevo titular quien interviniera directamente en dicha protocolización, puesto que en definitiva debido a la inmediatez en el tiempo entre la Orden de delegación y el acto de protocolización, y el nombramiento del nuevo titular, en modo alguno se habría obstaculizado el principio de celeridad y eficacia que debe perseguir toda actuación administrativa.

12.- La documentación administrativa del expediente es defectuosa. No sólo no se observan los anexos de adjudicaciones del Plan Especial acordado y aprobado por la Orden nº 630 de 5 de julio de 1999 ni su posterior modificación realizada por la Orden nº 207 de 20 de marzo de 2000, tal y como ya se ha expresado en apartados precedentes, sino que tampoco se aprecia indicación sobre la localización física de la parcela adjudicada al Ayuntamiento de Telde por esta última.

13.- El documento que se presenta por el funcionario como anexo de adjudicación de parcelas y que se aporta para incorporar al acta de protocolización, no está expedido en papel oficial de la Consejería, no incluye fecha de emisión, no indica que órgano lo emite, no está registrado, ni firmado, ni lleva diligencia alguna que lo acredite como documento perteneciente al PEPMJ. A su vez, el certificado aportado por el funcionario en la citada escritura no está registrado en el Registro de certificados del Servicio Jurídico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, motivo por lo que no se entiende acreditativo de adjudicación de parcelas alguna.

Se observa una orden del Secretario General Técnico de la CPTyMA, de fecha 21 de mayo de 1991, en la que pone de manifiesto al Consejero y solicita informe a los Servicios Jurídicos del Gobierno sobre la inexistencia del anexo en el trámite de información pública del Proyecto de ejecución del Plan especial del Parque Marítimo de Jinámar, considerando los argumentos del funcionario de Política Territorial al objeto de justificar la inexistencia de aquellos, carentes de rigor y de certeza.

**5.4. Consideraciones en cuanto a la licencia de construcción en suelo urbano de un centro comercial y recreativo en el mirador del valle Jinámar concedido por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria el 6 de septiembre de 2001.**

El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria otorgó la licencia de obra correspondiente a las parcelas al amparo de la normativa vigente y a la vista de los



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

títulos presentados a la Corporación por los interesados, con independencia de que dichos títulos iban a resultar defectuosos o inválidos por las razones que se han expuesto en otra parte de este Informe.

La licencia de construcción se concede en base a un decreto anterior de fecha 30 de julio de 2001 en el que se aprueba una carga a la entidad Parque Marítimo de Jinámar S.L. de 10,8 millones de € (1.800 Mp.) en concepto de compensación de aprovechamiento urbanístico, y en el que se le reconoce a la entidad los terrenos en función a los derechos derivados del acuerdo del Gobierno de Canarias de 8 de octubre de 1998 y su aprovechamiento en base al vigente Plan General de Ordenación Urbana para la parcela denominada “ Parque Comercial y recreativo de Jinámar”, a la que es de aplicación el artículo 7.14.17 de las normas urbanísticas de dicho plan.

Es importante destacar que dicho aprovechamiento establecido por el PGOU del municipio de Las Palmas de Gran Canaria aprobado por Orden de la CPTyMA el 26 de diciembre de 2000 se condicionó a la subsanación o corrección posterior de una serie de deficiencias, entre las que se incluyen la incorporación posterior de la ficha del PEPMJ a efectos de la ampliación del “OAS-20 Parque Marítimo de Jinámar”, y la ordenación pormenorizada de la parcela comercial en el artículo 7.14.17 (ordenanza para la parcela de uso comercial en el área de ampliación del Plan Especial). Ahora bien – según indica la Dirección General del Servicio Jurídico en informe de 3 de octubre de 2001- no consta que en la ficha del OAS 20 haya llegado a ordenarse la ampliación del Plan Especial. Por el contrario, lo que consta en la normativa publicada por el Ayuntamiento en el BOP, de fecha 4 de abril de 2001 es la inexistencia de ampliación del Plan Especial, pues aquél sigue manteniendo inalterable su volumen de superficie, por lo que el Servicio Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma concluye señalando que aquella ampliación del Plan Especial nunca llegó a entrar en vigor.

Por tanto, dicha licencia se concede en base a unas normas urbanísticas que según la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias no tienen validez.

A su vez, el considerando primero del decreto anteriormente citado de 30 de julio de 2001 señala textualmente: “*CONSIDERANDO que la adjudicación de terrenos efectuada en su día por la CPTyMA en la actual parcela denominada Parque comercial y recreativo de Jinámar obedeció a la compensación obligada de la reducción en 38.000 m<sup>2</sup> de la edificabilidad realizable en el ámbito del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar- reducción derivada, a su vez, de la estimación de los planteamientos efectuados entonces por el municipio de Telde-,...*”.

Dicho considerando no se ajusta a la realidad, pues como ya se ha puesto de manifiesto en el presente informe, la orden de 20 de marzo de 2000, que estima el



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

recurso de reposición presentado por el Ayuntamiento de Telde, en modo alguno compensa con nuevos terrenos al promotor por la reducción de edificabilidad comercial del PEPMJ99, que pasó de 125.000 m<sup>2</sup>c. a 90.000 m<sup>2</sup>c., al descontarse los 35.000 m<sup>2</sup>c. de gran superficie comercial consumidos por el “Parque Comercial La Mareta”.

Sin embargo, a pesar de que dicho considerando estipulaba una compensación de 38.000 m<sup>2</sup>c, en la licencia concedida el 6 de septiembre de 2001 se autoriza una edificabilidad comercial de 88.012 m<sup>2</sup>c., a pesar que en el acta de protocolización del 29 de enero de 2001 también especificaba que el aprovechamiento de la parcela 900 era sólo de 38.000 m<sup>2</sup>c.

Dicha licencia se concede con posterioridad a la revisión de oficio del anexo de adjudicaciones del PEPMJ99 iniciada por la CPTyMA el 23 de julio de 2001.

### **5.5. Consideraciones en cuanto a la reunión de la Comisión Insular de Comercio de la isla de Gran Canaria del 21 de septiembre de 2000.**

Tal y como se recoge en el acta, la citada Comisión emitió informe favorable relativo al expediente de implantación de un gran establecimiento comercial Hipermercado situado en la zona del parque marítimo de Jinámar, en el término municipal de Telde a instancia de la entidad mercantil Promociones Horneras S.L. que será explotado por la firma Eroski, con siete votos a favor, uno en contra y una abstención. La solicitud para obtener licencia comercial fue presentada el 11 de octubre de 1999. En el documento acreditativo de la solicitud, incluido en la documentación remitida a la Audiencia de Cuentas de Canarias, se expone por el representante de Promociones Horneras : que tal empresa –según la transcripción literal de aquella-”... *es titular de los derechos de crédito derivados de la expropiación del ámbito del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar, expropiados por la Comunidad Autónoma de Canarias. En base a ello ha celebrado Convenio con el Gobierno Autónomo de Canarias, por el cual, después de varias contraprestaciones, se le adjudican 125.000 m<sup>2</sup> de edificación en la revisión del Plan Especial aprobado inicialmente y destinados al uso comercial y de ocio. Encontrándose en preparación los anteproyectos necesarios para la ordenación urbanística y dar exacto cumplimiento a los términos del Convenio...*”, finalizando el documento con la solicitud de concesión de licencia comercial para la instalación de una gran superficie destinada a la venta de productos de alimentación (Hipermercado), con superficie de 10.000 m<sup>2</sup> a explotar por la firma EROSKI. La solicitud, según se indica en el Acta de la Comisión Insular se acompañó de un informe de los impactos que va a generar dicha implantación, así como el proyecto de implantación correspondiente y comprensivo del emplazamiento físico de la instalación, (se hace constar que ni uno ni otro, documentos esenciales, junto a otros en el expediente de concesión, según el



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

artículo 5.2.d) y e) del Decreto 158/1998, se incorporan a la documentación remitida al Organismo de Control Externo ).

*Se hace constar además en el Acta de la Comisión que "... con fecha 8 de noviembre de 1999 (notificado el 16 de noviembre), se solicita informe al Tribunal de Defensa de la Competencia, (que se integra en la documentación del expediente de concesión remitida a la Audiencia), que en su sesión celebrada con fecha 28 de marzo de 2000, emite informe favorable a la concesión sin condiciones de la autorización para la instalación de un hipermercado EROSKI en el Parque Marítimo de Jinámar que ha presentado la empresa "Promociones Horneras, S.L.", en los términos municipales de Telde y Las Palmas de Gran Canaria."*

El 8 de noviembre de 1999 se solicita informe del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, que remite el 21 de diciembre de 1999 copia del informe emitido al respecto por su Servicio de Urbanismo, en el sentido de dejar constancia de que ese Ayuntamiento ha interpuesto recurso contencioso-administrativo contra la Modificación del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar, si bien reconocen que la instalación solicitada se atempera a las previsiones de dicha revisión. Asimismo, el 8 de noviembre se solicita informe al Ayuntamiento de Telde que lo emite el 26 de noviembre de 1999, en sentido desfavorable a la implantación del hipermercado proyectado, por cuanto *"el Plan Especial que le sirve de cobertura altera los parámetros de las Normas Urbanísticas del Plan General, debiéndose en su caso proceder a una modificación puntual del mismo"*.

Mediante oficio de fecha 5 de agosto de 1999 y con motivo de la tramitación en la Dirección General de Comercio de dos expedientes administrativos de solicitud de licencia comercial específica para la implantación de grandes establecimientos comerciales en la zona del Parque Marítimo de Jinámar se solicita por aquel Centro Directivo a la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente informe sobre la situación urbanística de dicha zona, delimitación territorial por municipios, posibilidades de actuación al respecto y usos previstos en la misma. En contestación a aquella petición, se remite por la Consejería de PT y MA informe jurídico del entonces Jefe del Servicio Jurídico de Ordenación del Territorio (ya citado en este Proyecto de Informe,) informe en el que se indica la aprobación de la revisión del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar mediante Orden de 5 de julio de 1999, y se señala por aquel funcionario la unión al informe del Convenio Urbanístico de fecha 8 de octubre de 1998, así como el Plano de Ordenación correspondiente a aquella Orden de 5 de julio de 1999 con las determinaciones urbanísticas más relevantes, (sin embargo no consta aquel Plano en la documentación remitida a esta Institución y procedente de la Dirección General de Comercio).

A su vez se señala en dicha Acta que en fecha 20 de septiembre de 2000 ( es decir el día anterior a la reunión de la Comisión Insular de Comercio), el promotor



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

presenta escrito en el que de forma expresa señala: *“Que en relación al expediente de Licencia Comercial que se tramita en su Consejería bajo el nº 18/99 LP, una vez aprobado el planeamiento urbanístico General del Municipio de Las Palmas de Gran Canaria se adjunta la ficha correspondiente a la ubicación del centro del Plan Especial “Parque Marítimo de Jinámar”*, se adjunta al escrito (según consta en el expediente remitido por el fiscalizado) una fotocopia del plano correspondiente al ámbito de ordenación diferenciada OAS 20 señalándose de forma manuscrita como “emplazamiento del establecimiento comercial” unas parcelas, que se corresponderían con las parcelas 800 y 991, según la información urbanística de que dispone esta Audiencia .

En el mismo sentido, en el examen comparativo realizado por el Organo de Control entre el plano adjuntado con el escrito del promotor de fecha 20 de septiembre de 2000 y el plano vigente de especificación del ámbito de ordenación diferenciada OAS 20 después de la aprobación definitiva y debidamente publicado en el BOP, de fecha 4 de abril de 2001, se observa la siguiente diferencia: en el plano adjuntado con el escrito del promotor, que consta en el expediente remitido a la Audiencia, se especifican, como integradas en el Plan Especial “Parque Marítimo de Jinámar” y en calidad de área destinada a usos dotacionales y terciaria complementarias del área marítima y del núcleo urbano de Jinámar, unas parcelas que se corresponderían con las parcelas 800 y 991, asimismo la superficie del ámbito en el Municipio es de 49,70 Ha (sin incluir la vía GC-1); sin embargo en el plano publicado tras la aprobación definitiva del PGOU, aquellas parcelas no se integran en el Plan Especial y la superficie del ámbito en el Municipio es de 25,20 Ha, (sin incluir la vía GC-1).

Para entender tales diferencias conviene recordar el comentario señalado en la página 9 del Proyecto de Informe, en el que se indicaba que la Orden de la CPT y MA determinaba la suspensión de algunos sectores uno de los cuales era el correspondiente al OAS 20, señalando la Orden la necesidad de incluir la ficha del PEPMJ 99 y la ordenación de la parcela comercial y de la ampliación del Plan Especial Parque Marítimo de Jinámar, en el art.7.14.17 (ordenanza para la parcela de uso comercial en el área de ampliación del Plan Especial). que aprobó definitivamente el PGOU. Sin embargo según señala la Dirección General del Servicio Jurídico en informe de fecha 3 de octubre de 2001, no consta que en la ficha OAS 20 se haya ordenado la ampliación del Plan Especial, por el contrario, lo que consta en la normativa publicada en el BOP, de fecha 4 de abril de 2001, es la inexistencia de ampliación del Plan Especial, por lo que se entiende que dicha ampliación del Plan Especial nunca llegó a entrar en vigor.

En el Acta de la Comisión Insular se indica textualmente que aquel cambio *“no supone un cambio sustancial en el procedimiento ya que nos encontramos en la misma zona de atracción comercial, sobre todo, teniendo en cuenta que toda la tramitación del procedimiento se ha hecho contemplando la circunstancia de que el Parque*





## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

*Marítimo de Jinámar pertenece a los dos municipios de Telde y Las Palmas de Gran Canaria, habiéndose recabado informe de los dos.*

La Comisión no tomó en consideración (y así se recoge en el acta) la petición de un representante de la FECAM de la necesidad de estudiar a fondo el cambio de ubicación por el que se modifica inclusive el término municipal donde se prevé desarrollar el mismo, al expresarse por aquél, (citando textualmente el acta): “...*que habrían que estudiar los posibles daños ocasionados a los propietarios del suelo donde inicialmente estaba prevista su implantación...*”. De igual forma se recoge expresamente en el Acta como justificación de aquella actuación: “...*A estos argumentos , el Jefe de Servicio de la Dirección General de Comercio...señala que si bien es cierto, y que conllevará otros procedimientos jurídicos, éstos no son competencia de esta mesa; por lo que el lucro cesante o el daño emergente se depurarán en otros procedimientos distintos de la concesión de la licencia comercial específica. Hace hincapié en que la licencia comercial específica tiene un plazo para que ese promotor materialice las obras, debiendo obtener lo antes posible las preceptivas licencias municipales, que de no obtenerse en los plazos establecidos caduca la licencia comercial específica otorgada.*

### **5.6. Consideraciones respecto a la tramitación del expediente de concesión de licencia comercial a la entidad mercantil Promociones Horneras S.L. para la implantación de un gran establecimiento comercial-hipermercado en la zona del parque marítimo de Jinámar -en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria- que será explotado por la firma EROSKI.**

Tras la solicitud inicial del promotor de concesión de la licencia comercial, en fecha 11 de octubre de 1999, se solicita informe por la Dirección General de Comercio a la Consejería de Política Territorial, sobre la situación urbanística del “Parque Marítimo de Jinámar”, con la delimitación territorial por municipios, posibilidades de actuación al respecto y usos previstos en la misma. Mediante informe jurídico suscrito por el Jefe de Servicio Jurídico de Ordenación del Territorio de la CPT y MA, remitido en fecha 4 de noviembre de 1999 a la Dirección General de Comercio, se comunica que la revisión del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar fue aprobada definitivamente por Orden del Departamento de 5 de julio de 1999, adjuntándose un Plano de Ordenación (que no consta en el expediente remitido a la Audiencia de Cuentas) con las determinaciones urbanísticas más relevantes, entre las que figura, una zona destinada a parque de ocio y recreo comercial con 110.255 metros cuadrados (usos: comercial-ocio-espectáculos), así como el convenio urbanístico habilitante.

Con posterioridad, tras la presentación del escrito del promotor de fecha 20 de septiembre de 2000, en el que se señala de forma manuscrita como “emplazamiento del establecimiento comercial” unas parcelas que parecen corresponderse con las 881



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

y 900, (y el día siguiente a la emisión de informe favorable a la concesión de de la licencia comercial específica por la Comisión Insular de Comercio de la isla de Gran Canaria) se solicita por la Dirección General de Comercio informe complementario a la CPT y MA, constando en el expediente informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio en el que textualmente se expresaba: “1º.-*Que reiteramos el informe emitido con fecha 4 de noviembre de 1999. 2º. Que las previsiones de planeamiento han cambiado en el sentido de reducir en aproximadamente 35.000 m<sup>2</sup> el aprovechamiento destinado a este uso en el Municipio de Telde, localizándose en el Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas 70.000 m<sup>2</sup> construidos, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento y en fase de aprobación definitiva por este Departamento, produciéndose la correspondiente ampliación en 50 Ha aproximadamente del Parque Marítimo. 3º.Suponemos que dada la configuración geográfica o ámbitos establecidos en la legislación comercial para las licencias comerciales la ubicación del hipermercado en Jinámar pero en uno u otro municipio no tiene relevancia y que la ampliación anteriormente no tiene trascendencia relevante en la toma de decisión de su Departamento. No obstante, si necesitase más ampliación de algunos extremos sobre la ordenación de la zona, no dude en indicárnoslo, y le suministraremos la información que nos sea requerida”.*

En fecha 22 de septiembre de 2000, se concede trámite de audiencia a los interesados, comunicándose al promotor la circunstancia de que del estudio económico realizado por el Departamento competente en materia de comercio se desprende que la superficie de venta disponible es de 7.436 m<sup>2</sup> a los efectos de que manifestara su interés o no en adecuar su solicitud a aquellas posibilidades reales de implantación. Mediante escrito de fecha 3 de octubre de 2000, se solicita la continuación del procedimiento adaptándose a la superficie disponible”; tras la formalización del Informe-Propuesta de la Dirección General de Comercio, y mediante Orden del Consejero de Industria y Comercio, de fecha 9 de octubre de 2000, se concede licencia comercial a la entidad mercantil Promociones Horneras S.L. para la implantación de un gran establecimiento comercial-hipermercado en la zona del parque marítimo de Jinámar –en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria-a explotar por la firma EROSKI.

Entre la documentación que obra en poder de esta Audiencia de Cuentas figura una nota de régimen interior del Servicio de Régimen Jurídico en la que se hace constar como comentario: “*Elevada a la firma del titular de este Departamento la Orden por la que se concede licencia comercial específica a la Entidad Mercantil PROMOCIONES HORNERAS, S.L., para la implantación de de un gran Establecimiento Comercial Hipermercado, en la zona del Parque Marítimo de Jinámar , en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, que será explotado por la firma EROSKI, se comprueba una variación entre la superficie inicial del hipermercado proyectado(10.000 m<sup>2</sup>) con la que resulta aprobada (7.436 m<sup>2</sup>). Dicha variación se ha producido a requerimiento de la Dirección General una*



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

*vez culminado el procedimiento administrativo hasta la fase de elevación de la Propuesta de Resolución. Si bien dicho cambio parece obedecer a la limitación del espacio existente en la zona de influencia, la reducción en  $\pm$  2.500 m<sup>2</sup> de la superficie venta varía sustancialmente los parámetros del impacto social y económico tenidos en cuenta para la concesión de la licencia (la incidencia en la previsión del empleo es clara) al margen de no ser congruente con la solicitud inicial formulada y variar los criterios seguidos en anteriores expedientes que concurriendo circunstancias equivalentes han determinado la denegación de la licencia solicitada” en manuscrito, a pie de página, se indica en la nota: “El reparo formulado ha quedado solventado mediante la modificación de la propuesta de resolución en la que se manifiesta la aprobación por parte de la Comisión Insular de Comercio de la nueva superficie de venta”. No consta a esta Audiencia la incorporación en el expediente de otro informe de impacto social y económico que el correspondiente a la solicitud inicial en el que la superficie del hipermercado proyectado era de 10.000 m<sup>2</sup>, un informe cuya existencia sólo consta a esta Audiencia de Cuentas por mención en el Acta de la Comisión Insular, Propuesta de Resolución y Orden.*



## **6. ANÁLISIS DE LA VALORACIÓN PATRIMONIAL DERIVADA DEL CONVENIO DE 19 DE OCTUBRE DE 1998**

Dicha variación patrimonial vendría determinada por la diferencia de valoración entre el patrimonio recibido, -que en este caso deriva del ahorro del pago del justiprecio de la expropiación y demás fines del Convenio-, y los bienes que se han otorgado en virtud de la escritura de adjudicación realizada el 29 de enero de 2001, bienes cuya única carga es la inversión económica total de 18 millones de € (3.000 Mp.), a realizar en la urbanización del PEPMJ, si bien dicha carga no puede representar un coste en el sentido de la valoración patrimonial pues es evidente que entre los deberes del propietario de dicha urbanización hay que incluir el coste de ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, deberes que se señalan en el artículo 18 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones, 71 de la Ley 9/1999 de 13 de mayo de ordenación del Territorio de Canarias y del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios naturales de Canarias.

### **6.1. Valoración del patrimonio recibido.**

Como punto de partida hay que plantear la valoración de los bienes o derechos que la Comunidad recibe, coste que en este caso viene determinado por el ahorro del justiprecio fijado. En este punto destacar que la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Las Palmas en su sentencia 470/01, de 17 de septiembre de 2001, acuerda rebajar el justiprecio fijado el 24 de julio de 1997 por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de 3,2 millones de € (526,7 Mp.) a 1,3 millones de € (218,6 Mp.), al valorar todo el terreno como rústico. Este es el precio real de partida de los bienes que la Comunidad Autónoma ha dejado de abonar, lo que determina el coste del mismo.

La valoración finalmente estipulada por el Tribunal Superior de Justicia era previamente conocida por la Administración Autónoma dado que en el expediente consta informe de “Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos, S.L.”, de fecha 25 de septiembre de 1997, en el que se valora los terrenos en 1,3 millones de € (217,8 Mp.), cifra casi idéntica a la estipulada definitivamente por el citado Tribunal.

Dicho valor deberá ser aumentado por los intereses de demora entre el momento de la expropiación y la firma del convenio, intereses que no han sido valorados en el texto de la propia sentencia 470/01 del TSJC, si bien en todo caso representan lógicamente un mayor coste a los terrenos expropiados.



## Audiencia de Cuentas de Canarias

Dicha valoración debió en todo caso haberse realizado por los órganos intervinientes en el expediente con carácter previo al Acuerdo de Gobierno de fecha 8 de octubre de 1998 por la que se autorizaba el convenio, a efectos de determinar el equilibrio entre las contraprestaciones de las partes.

### **6.2. Valoración del patrimonio enajenado en el acta de protocolización de 29 de enero de 2001.**

En el expediente remitido a esta institución constan estudios -realizados por técnicos de la propia Consejería de Política Territorial -, del valor actual del suelo urbanizado adjudicado a Parque Marítimo de Jinámar S.L. en el acta de adjudicación de 29 de enero de 2001, de conformidad con el aprovechamiento urbanístico materializable en dicho suelo, basados en la ponencia de valores de los bienes de naturaleza urbana para el municipio de Telde, aprobada el 28 de junio de 2001, que no estarían vigentes hasta el 1 de enero de 2002; por lo tanto, esta Audiencia de Cuentas estima no aceptable esta valoración, entre otras razones, por la fecha en que se realizó, que no es la del primitivo negocio que quiso hacerse, lo cual acarrea que deba aquélla realizarse de nuevo, una vez perfeccionado el negocio jurídico base de este Convenio.

Del mismo se obtiene el siguiente cuadro (\*):

PARCELA	DENOMINACIÓN	VALOR REPERCUSIÓN	EDIFICABILIDAD	VALOR (MPtas.)
A.1	PARCELA Nº 881 PPVJ90	140.616 ptas./ m <sup>2</sup> c	6.290 m <sup>2</sup> c	884,47
A.2	PARCELA Nº 990 PPVJ90	140.616 ptas./ m <sup>2</sup> c	55.790 m <sup>2</sup> c	7.844,97
B	EQUPAMIENTO DE SERVICIOS	175.770 ptas./ m <sup>2</sup> c	315 m <sup>2</sup> c	55,37
C.1	PARQUE OCIO Y COMERCIAL	175.770 ptas./ m <sup>2</sup> c	85.000 m <sup>2</sup> c	14.940,45
C.2	DOTACIONAL CIRCULATORIO	175.770 ptas./ m <sup>2</sup> c 11.340 ptas./ m <sup>2</sup> c	264 m <sup>2</sup> c 2.386 m <sup>2</sup> c	46,40 27,06
C.3	PARQUE ACUÁTICO	175.770 ptas./ m <sup>2</sup> c	5.000 m <sup>2</sup> c	878,85
<b>TOTAL</b>			152.659 m <sup>2</sup> c	24.677,57

(\*) Destacar que la edificabilidad comercial que figura en este cuadro deriva de la modificación del ya citado convenio de 8 de octubre de 1998, realizado por la orden de 20 de marzo de 2000, - por el que se reduce la edificabilidad comercial correspondiente al SG-5 de 120.000 m<sup>2</sup> c a 85.000 m<sup>2</sup> c. -, reducción que fue aceptada por la citada entidad.

Así, según esta valoración, el valor de los bienes reflejados en el acta de protocolización de 29 de enero de 2001 es de 148,3 millones de € (24.677,6 Mp.)

En definitiva, según lo anterior, el posible perjuicio patrimonial que se derivaría de este análisis pudiera ser notable, pues, en modo alguno el justiprecio fijado por el Jurado Provincial de Expropiación y modificado a raíz de la Sentencia dictada por el



## *Audiencia de Cuentas de Canarias*

TSJC (hoy objeto de recurso de casación), podría compensarse con unos terrenos que a fecha de enero de 2001 se fijan por la CPTyMA en 24.677,57 Mp, si bien dicha cantidad se reduce a 15.948,13 Mp., si no se tienen en cuenta las parcelas A1 y A2 fuera del ámbito del PPVJ99, lo que evidenciaría por tanto la posible lesividad del convenio firmado el 19 de octubre de 1998.

Independientemente de la valoración aquí reflejada, y dado que los bienes incluidos en el acta de protocolización de 29 de enero de 2001 fueron valorados a efectos fiscales en 3,6 millones de € (600 Mp.), - valor que es notoriamente inferior al real - , en base al informe analizado, deberá realizarse por la Consejería de Economía, Hacienda y Comercio comprobación de valores de los mismos en función de las competencias que le son propias en cuanto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

A su vez, en el caso de que llegue a materializarse el Convenio de colaboración entre la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente y las empresas mercantiles JINUR, S.A. y PROMOCIONES HORNERAS, S.L., sobre el Parque Marítimo de Jinámar, de fecha 19 de octubre de 1998, por los mismos servicios debería realizarse la valoración de los bienes que pueden resultar afectados por dicho Convenio, dado que los bienes comprendidos en el mismo- como ya se ha citado- superan los 1,3 millones de euros (218,6 mp) del justiprecio fijado por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, a los efectos de determinar el origen del perjuicio patrimonial que pudiera existir.

Santa Cruz de Tenerife, a 18 de noviembre de 2002.

**EL PRESIDENTE,**

**Fdo.: Marcelino Rodríguez Viera**