



Audiencia de Cuentas de Canarias

**INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LOS
PATRIMONIOS PÚBLICOS MUNICIPALES
E INSULARES DEL SUELO**

EJERCICIOS 2003-2004





Audiencia de Cuentas de Canarias

El Pleno de la Audiencia de Cuentas de Canarias, en el ejercicio de la función fiscalizadora establecida en el artículo 5.1 de la Ley 4/1989, de 2 de mayo, y a tenor de lo previsto en el artículo 18 de la misma disposición y concordantes del Reglamento de Organización y Funcionamiento, ha aprobado, en su sesión de 30 de octubre de 2008, el Informe de Fiscalización de los Patrimonios Públicos Municipales e Insulares del Suelo, ejercicios 2003-2004. Asimismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 4/1989, ha acordado su elevación al Parlamento de Canarias y su remisión al Tribunal de Cuentas, al Pleno de cada una de las Entidades Locales (Cabildos Insulares y Ayuntamientos), así como a los dos anteriores Alcaldes-Presidentes del Ayuntamiento del Puerto de la Cruz, quienes ostentaban su representación durante el periodo fiscalizado.



INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS MUNICIPALES E INSULARES DEL SUELO

EJERCICIOS 2003-2004

ÍNDICE

1. Introducción	4
1.1. Justificación	4
1.2. Objetivos	4
1.3. Alcance y metodología.....	4
1.4. Limitaciones.....	6
1.5. Marco jurídico.....	6
1.6. Trámite de alegaciones.....	10
2. Opinión y conclusiones	11
2.1. Opinión	11
2.2. Conclusiones.....	11
2.3. Recomendaciones.....	14
3. Gestión del patrimonio municipal de suelo	16
3.1. Planeamiento urbanístico	16
3.2. Constitución del pms.....	21
3.3. Entidades que intervienen en la gestión del pms.	22
3.4. Patrimonio separado.....	23
3.5. Incorporaciones al pms.	33
3.6. Contabilización de los bienes y recursos del pms.....	35
3.7. Destino de los bienes y recursos del pms.....	41
ANEXOS.....	52
1. Situación del planeamiento a 26/10/2006	53



Audiencia de Cuentas de Canarias

2. Alegaciones recibidas	54
3. Contestación a las alegaciones	60



SIGLAS

€	Euros.
GMU	Gerencia Municipal de Urbanismo.
ICAL	Orden de 17 de julio de 1990 por la que se aprueba la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local.
ICS	Orden de 17 de julio de 1990, por la que se aprueba la Instrucción de contabilidad del tratamiento simplificado para entidades locales de menos de 5000 habitantes.
m ²	Metros cuadrados.
LS92	Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
LS98	Ley 6/1998, de 13 de abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones
ND	Información no disponible.
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana.
PMS	Patrimonio Municipal de Suelo.
PPS	Patrimonio Público del Suelo.
RBEL	Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
SSMM	Sociedades Mercantiles.
TRLCAP	Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.
TRLOT	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.
TRLRHL	Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas locales.
VISOCAN	Viviendas Sociales de Canarias, S.A.
VPP	Viviendas de promoción pública.



Audiencia de Cuentas de Canarias

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Justificación.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 4/1989, de 2 de mayo, a la Audiencia de Cuentas de Canarias le corresponde la fiscalización externa de la gestión económica, financiera y contable del sector público de la Comunidad Autónoma de Canarias, del que forman parte las Entidades Locales, según el artículo 2 de la misma Ley.

El Programa de Actuaciones de la Audiencia de Cuentas para el ejercicio 2006, aprobado por el Pleno en sesión celebrada el 27 de diciembre de 2005 incluye la fiscalización de los Patrimonios Públicos Municipales e Insulares del Suelo.

1.2. Objetivos.

La actuación fiscalizadora realizada es de regularidad limitada a los aspectos que se indican en el alcance, con el objetivo de verificar si los diferentes elementos que integran los Patrimonios Públicos del Suelo se están gestionando de conformidad con las normas y disposiciones que le son de aplicación, y si su utilización está sirviendo como instrumento de intervención en el mercado de suelo.

1.3. Alcance y Metodología.

La fiscalización abarca los ejercicios 2003 y 2004, sin perjuicio de que, cuando ha sido necesario, se han revisado actuaciones referidas a periodos anteriores o posteriores.

La actuación fiscalizadora ha abarcado los siete cabildos insulares y la totalidad de ayuntamientos de la Comunidad Autónoma. Si bien, las Entidades que no contestaron a la solicitud de información y que se citan en limitaciones no se han incluido en el análisis.

Para la revisión de expedientes concretos relativos al Patrimonio Municipal del Suelo se seleccionaron los ayuntamientos de Puerto del Rosario y Puerto de la Cruz.

Los procedimientos aplicados para la consecución de los objetivos, se han dirigido a comprobar los siguientes aspectos:



Audiencia de Cuentas de Canarias

- Si el Patrimonio Municipal del Suelo se constituye como patrimonio separado e independiente de los restantes bienes municipales.
- Si los ingresos percibidos se destinan a los fines establecidos en la normativa aplicable.
- La existencia de una adecuada correlación entre los ingresos obtenidos por la venta de estos activos y los gastos financiados con aquéllos.
- La actualización periódica del inventario general y la aprobación por el Pleno de las rectificaciones anuales.

Se circularizó a los cabildos insulares y ayuntamientos mediante cuestionarios de información sobre la gestión de los respectivos Patrimonios Públicos de Suelo. En algunos casos, fue necesario reiterar la petición pero, en última instancia, se ha recibido toda la documentación necesaria, salvo en el caso de los siete cabildos insulares y los ayuntamientos citados en las limitaciones.

Una vez obtenida la información correspondiente, se ha procedido a su análisis crítico y, con posterioridad, se ha contrastado, cuando ello ha sido preciso, con los responsables técnicos de los ayuntamientos, a fin de aclarar todas las cuestiones dudosas que se han considerado necesarias. De conformidad con el programa de trabajo y para la revisión de expedientes concretos, se seleccionó una muestra de dos ayuntamientos, teniendo en consideración los siguientes criterios: a) que no hayan sido fiscalizados en materia de urbanismo, b) que hayan tenido mayor movimiento de elementos del Patrimonio Municipal del Suelo en el ejercicio, y c) que no sean de la misma isla ni de la misma provincia y que uno de ellos sea turístico y el otro no.

Los ayuntamientos seleccionados fueron, tal como se ha indicado en el alcance, los del Puerto de la Cruz y Puerto del Rosario.

En estas entidades se ha efectuado un trabajo más exhaustivo para verificar los resultados obtenidos y, de conformidad con el programa de trabajo, se fiscalizaron los expedientes de enajenación de bienes, sustitución del aprovechamiento urbanístico, cesiones de terrenos, convenios urbanísticos, etc., para ampliar las conclusiones. Así, por ejemplo, en estos dos ayuntamientos se han fiscalizado los convenios urbanísticos que han producido consecuencias económicas en el ejercicio objeto de fiscalización.

La fiscalización de estos últimos se ha desarrollado de conformidad con los principios y normas de auditoría aplicables al sector público, y se han realizado las



Audiencia de Cuentas de Canarias

pruebas selectivas y técnicas necesarias para mantener las conclusiones y recomendaciones contenidas en el informe.

Debemos señalar la colaboración prestada por el personal de ambos ayuntamientos.

El trabajo de campo concluyó el 19 de octubre de 2006.

1.4. Limitaciones.

Los ayuntamientos de Arrecife, Betancuria, Gáldar, Haría, La Guancha, Mogán, Moya, Puntallana, San Bartolomé de Lanzarote, San Bartolomé de Tirajana, Tacoronte, Teguipe, Telde y Vega de San Mateo, no remitieron los cuestionarios de contestación con la información solicitada, por lo que no han sido incluidos en el análisis.

Los ayuntamientos de Puntagorda, Barlovento, San Miguel de Abona y Candelaria, sólo enviaron una parte de la misma.

Por su parte, los siete cabildos insulares comunicaron en el plazo concedido que no tenían bienes, derechos o recursos que se hubieran integrado en el Patrimonio Público del Suelo, motivo por el que no se han incluido en el ámbito subjetivo de fiscalización.

1.5. Marco jurídico.

El artículo 74.1 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, con el título de “Constitución, naturaleza, gestión y bienes integrantes” dispone que:

“La Administración de la Comunidad Autónoma, las Islas y los Municipios deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental y de facilitar la ejecución del planeamiento”.

Por tanto, determina que las Islas y los Municipios como administraciones públicas están sujetas a un deber de constitución de los Patrimonios Públicos del Suelo. Respecto a este punto, hay que tener en cuenta que el artículo 276 del Real



Audiencia de Cuentas de Canarias

Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en tanto que normativa básica, no predetermina una fórmula de exclusividad en favor de los municipios a la hora de establecer este tipo de patrimonio finalista, es decir, en principio no hay ningún obstáculo al hecho de que las comunidades autónomas puedan ampliar este deber a las otras entidades que conforman su entramado institucional propio.

De este modo, el precepto básico estatal, en su literalidad, únicamente dispone la obligatoriedad de formación de un patrimonio municipal de suelo en todos los municipios que dispongan de instrumentos de planeamiento general; en la comunidad autónoma canaria, por tanto, y dada la vigencia de las determinaciones del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los que dispongan de plan general de ordenación o normas subsidiarias de planeamiento. Pero hay que hacer notar que la norma territorial canaria prescinde de la alusión a la vinculación del Patrimonio Público del Suelo a la preexistencia de este instrumento de planificación urbanística, y opta, pues, por aplicar una cláusula general de constitución del patrimonio local, con lo que descarta opciones alternativas como las producidas en otras comunidades autónomas, que han previsto posibilidades de exoneración en favor de determinados municipios, introducidas a partir del ejercicio de la competencia legislativa en materia urbanística.

Por lo que respecta a la innovación que implica incluir los cabildos como sujetos al deber de constitución, se tiene que considerar, como se ha apuntado, que la norma estatal no proscribía que se pueda imponer la formación de patrimonios similares en otras entidades, si bien ya no estaremos en presencia de un Patrimonio Municipal de Suelo, sino, lógicamente, de un patrimonio público, como así ha optado en su denominación nuestro legislador.

En la normativa canaria habrá que distinguir los diferentes destinos del Patrimonio Público del Suelo, según hablemos del ámbito municipal, que irían ligados más bien a los procesos de gestión urbanística, o del ámbito insular o comunitario, ya que los destinos de los bienes integrados en los de aquellas administraciones serán más amplios y estarán menos vinculados a la ejecución y gestión de un plan estrictamente urbanístico como sí lo están los incluidos en el Patrimonio Municipal del Suelo.

El Patrimonio Municipal de Suelo tiene como finalidad regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento. Se configura, pues, como uno de los instrumentos más importantes que tienen los ayuntamientos para intervenir en el sector inmobiliario.



Audiencia de Cuentas de Canarias

La gestión de este Patrimonio debe estar presidida por la consecución del interés público, con la intención, entre otras, de abaratar el suelo y, consecuentemente, el coste final de la vivienda.

Por otro lado, el precepto constitucional mantiene que la comunidad deberá participar en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

Esta participación se produce en los términos fijados en la legislación urbanística, que impone a los propietarios del suelo determinados deberes, entre los que se encuentra el de ceder obligatoria y gratuitamente el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

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

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

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

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



Audiencia de Cuentas de Canarias

Se estableció por primera vez en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones locales, de 27 de mayo de 1955, con la intención de prevenir, encauzar y desarrollar la expansión urbana de las poblaciones de más de 50.000 habitantes y capitales de provincia.

Con posterioridad, las leyes de suelo promulgadas por el Estado fueron paulatinamente ampliándolo para intentar alcanzar las finalidades reseñadas, así, por ejemplo, la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, de 12 de mayo de 1956, estableció la obligación de consignar una cantidad equivalente a un 5% del presupuesto del ayuntamiento para destinarlo al citado Patrimonio; posteriormente, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976, reforzó considerablemente la institución incorporándole la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento urbanístico y, en su caso, los excesos de aprovechamiento, y, por último, el posterior Texto Refundido, de 26 de junio de 1992, hizo obligatoria la constitución del Patrimonio Municipal de Suelo en todos los municipios que tuviesen aprobado planeamiento general.

La legislación que regula la gestión del Patrimonio Público del Suelo en el período fiscalizado se contiene, fundamentalmente, en las siguientes disposiciones:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas locales.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el Capítulo primero del Título sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en materia de presupuestos.
- Ley 2/2003, de 10 de febrero, de Viviendas de Canarias.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Ley 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley de Vivienda de Canarias.
- 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.



Audiencia de Cuentas de Canarias

En la presente actuación fiscalizadora no se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo, debido a que, de acuerdo con su disposición final cuarta, la entrada en vigor se produjo el 1 de julio de 2007. Por tanto, con posterioridad a su alcance temporal.

1.6. Trámite de alegaciones.

En cumplimiento del artículo 23 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Audiencia de Cuentas, el Proyecto de Informe fue remitido a los 87 ayuntamientos y 7 Cabildos Insulares fiscalizados, así como a D. Marcos E. Brito Gutierrez y a D. Salvador García Llanos, Alcaldes Presidentes del Ayuntamiento del Puerto de La Cruz durante el periodo fiscalizado, a fin de que formularan alegaciones y presentaran, en el plazo de 30 días hábiles a partir de su recepción, los documentos y justificantes que estimasen pertinentes.

Transcurrido el plazo concedido para ello, se formularon alegaciones fuera de plazo por el Ayuntamiento del Puerto de La Cruz, que han sido tenidas en cuenta y se incorporan como anexo al Informe.



2. OPINIÓN Y CONCLUSIONES

2.1. Opinión.

La actividad llevada a cabo por los ayuntamientos y cabildos insulares en la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, con carácter general, no se ha ajustado, en el periodo analizado, a la normativa de aplicación y su utilización, por los ayuntamientos, no ha servido como instrumento de intervención en el mercado del suelo.

2.2. Conclusiones.

1. Los ayuntamientos de Arrecife, Betancuria, Gáldar, Haría, La Guancha, Mogán, Moya, Puntallana, San Bartolomé de Lanzarote, San Bartolomé de Tirajana, Tacoronte, Teguise, Telde y Vega de San Mateo, no remitieron los cuestionarios de contestación con la información solicitada, por lo que no han sido incluidos en el análisis.

Los ayuntamientos de Puntagorda, Barlovento, San Miguel de Abona y Candelaria, sólo enviaron una parte de la misma (epígrafe 1.4).

2. Ninguno de los cabildos insulares ha integrado bienes, derechos o recursos en sus respectivos patrimonios públicos del suelo. Incluso, de la contestación al cuestionario remitido, se puede concluir que uno de ellos, el de Gran Canaria, parece desconocer el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias en cuanto a la sujeción al deber de constitución de los mismos (epígrafe 1.4).
3. Los Planes Generales de Ordenación Urbana de algunos de los municipios fiscalizados tenían una gran antigüedad. En aquellos casos en que el planeamiento general no se haya adaptado al 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, en los plazos concedidos para ello, se predica la imposibilidad de aprobar ni continuar la tramitación de los planes de desarrollo.

Además, el excesivo retraso en su revisión conlleva que, en muchos casos, las propias corporaciones acudan a los convenios urbanísticos para, a través de modificaciones puntuales del plan, seguir desarrollando el suelo del municipio.



Audiencia de Cuentas de Canarias

En cuanto las Normas Subsidiarias de Planeamiento, al ser un instrumento de planeamiento, no contemplado en el actual ordenamiento urbanístico, aquellas adaptaciones que les afectan tienen la consideración de adaptaciones básicas o mínimas del planeamiento general (epígrafe 3.1).

4. En el ejercicio fiscalizado solamente tenían constituido formalmente el Patrimonio Municipal de Suelo cuatro de los ayuntamientos fiscalizados (epígrafe 3.2).
5. Sólo 18 de los ayuntamientos tienen constituido un inventario que permita conocer cuáles son los bienes y terrenos que se integran en el Patrimonio Municipal de Suelo.

En los demás ayuntamientos no ha sido posible conocer qué bienes pertenecen al Patrimonio Municipal de Suelo y, lógicamente, cuál es su valoración (epígrafe 3.4).

6. En un gran número de ayuntamientos los terrenos, bienes y parcelas no se encuentran valorados, por lo que no es posible conocer el valor total del mismo (epígrafe 3.4).
7. Desde el sistema de información contable, solamente dos ayuntamientos controlan, a través de la contabilidad financiera, las incorporaciones al inmovilizado de los bienes, terrenos y edificaciones del Patrimonio Municipal del Suelo y, consecuentemente, conocen la valoración del mismo (epígrafe 3.6).
8. En cuanto a las actuaciones financiadas con los ingresos y recursos derivados de la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, sólo 22 ayuntamientos cumplen el artículo 165.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas locales, pues tienen establecidos procedimientos que permiten conocer los gastos que se financian con tales recursos y, en consecuencia, se puede comprobar el destino de los mismos, si bien, no son programas propios para este Patrimonio sino que, por el contrario, son proyectos generales para acometer las inversiones propias de cada ayuntamiento. Los ayuntamientos restantes no aplican los recursos a programas de gasto con financiación afectada (epígrafe 3.7).
9. En el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz se aprobaron dos proyectos equidistributivos en el periodo fiscalizado. La oferta de los promotores



Audiencia de Cuentas de Canarias

consistió en la sustitución del aprovechamiento por la urbanización del sistema general, que hubiera correspondido ejecutar al Ayuntamiento. Además se realizó una cesión de terreno externo a la Unidad de ejecución, de los que no se realizó valoración alguna.

Los proyectos no fueron remitidos a la Intervención para su fiscalización previa. Tampoco se contabilizaron las dos operaciones, ni se justificó la necesidad de compensar los aprovechamientos urbanísticos.

Por otro lado, no se conoce la valoración exacta de la infraestructura recibida por el Ayuntamiento, pues el presupuesto inicial corresponde al Proyecto redactado por los empresarios (epígrafe 3.7).

De lo expuesto se puede concluir sobre la existencia de al menos, de algunas de las notas indiciarias de la responsabilidad contable, cuya efectiva determinación correspondería examinar, en su caso, al Tribunal de Enjuiciamiento Contable.

10. En la fiscalización realizada en el Ayuntamiento de Puerto del Rosario, se puso de manifiesto que la valoración del aprovechamiento que se debía abonar a la Corporación, debido a errores de cálculo, presentaba una diferencia en perjuicio del Ayuntamiento (epígrafe 3.7).

De lo expuesto se puede concluir sobre la existencia de al menos, de algunas de las notas indiciarias de la responsabilidad contable, cuya efectiva determinación correspondería examinar, en su caso, al Tribunal de Enjuiciamiento Contable.

11. Del total de recursos obtenidos procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo, bien por enajenación o por cualquier otro medio de los admitidos en derecho, sólo una pequeña parte se dedica a los destinos especificados en el 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, esto tiene como consecuencia que los Patrimonios Municipales del Suelo sirvan únicamente como instrumento de financiación de los ayuntamientos y no, como instrumento de intervención en el mercado del suelo y por consiguiente, en el de la vivienda (epígrafe 3.7).



2.3. Recomendaciones.

1. Si bien el procedimiento para la revisión del planeamiento es complejo e incluye la realización de bastantes trámites (avance del planeamiento, aprobación inicial, información pública, aprobación provisional, definitiva...) se recomienda a los ayuntamientos que inicien, con antelación suficiente, las actuaciones necesarias para revisar sus Planes Generales de Ordenación Urbanística. Un excesivo retraso en su innovación permite la proliferación de convenios urbanísticos que promueven las modificaciones del planeamiento vigente y, de esta forma, se dificulta un desarrollo integral del municipio y, lógicamente, una evolución sostenida del territorio.
2. Se recomienda a los cabildos insulares y ayuntamientos que aprueben formalmente la creación del Patrimonio Público del Suelo, instrumento de intervención en el mercado del suelo, recogiendo en el acto de constitución los bienes y recursos que, en ese momento, integran el citado Patrimonio. A partir de entonces, será menos complicado efectuar el control sobre el mismo, pues está sometido al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria.
3. Se insta a estas Entidades a que procedan a la valoración de todos los elementos pertenecientes al Patrimonio Público del Suelo y que solamente incorporen al mismo aquellos bienes que por sus propias características puedan destinarse a satisfacer los fines del citado Patrimonio, pues de lo contrario se desvirtúa tanto el inventario específico del Patrimonio Público del Suelo como, en su caso, su valor. Circunstancia que deviene capital, pues, tras la aprobación del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, las Entidades deben rendir la liquidación anual del Registro de Explotación, referido a dicho patrimonio.

Estas Entidades deben adoptar las medidas precisas para actualizar sus inventarios, de forma que puedan conocer los bienes pertenecientes al Patrimonio Público del Suelo así como su valoración, pues, como se acaba de reseñar, deben rendir la liquidación anual del Registro de Explotación de dicho Patrimonio.

4. Se deben realizar y efectuar los correspondientes asientos contables para que el inmovilizado refleje el valor de los bienes del Patrimonio Público del Suelo. En tal sentido, se debe recordar que la nueva Instrucción de Contabilidad Local prevé cuentas específicas para este Patrimonio y, además, establece que la entidad contable debe contar con el oportuno inventario general de bienes y derechos que detalle los elementos del inmovilizado.



Audiencia de Cuentas de Canarias

5. A su vez, se recomienda que mejoren la necesaria coordinación que debe producirse entre los departamentos implicados en la gestión del Patrimonio Público de Suelo, pues la propia Instrucción de Contabilidad Local, en la citada regla, incide en la necesidad de que ésta se produzca entre el inventario general de bienes y derechos y el inmovilizado que se registra en la contabilidad.
6. El inventario general debe configurarse como un registro dinámico que en todo momento esté actualizado, dando entrada y salida a los bienes y derechos conforme se van produciendo los movimientos correspondientes. Esa información debe ser conocida por los responsables de contabilidad, pues, como ya se ha dicho, las Entidades locales deben rendir la liquidación anual del Registro de Explotación de dicho Patrimonio.
7. Los ingresos obtenidos por estas fuentes siempre se deben imputar al presupuesto de la entidad en el momento en que, de conformidad con lo establecido en los principios contables públicos, se den los supuestos de hecho para proceder a su reconocimiento o, en su caso, se produzca el cobro.
8. No se pueden financiar inversiones generales con los ingresos y recursos obtenidos por la gestión del Patrimonio Público del Suelo; por el contrario, sólo pueden destinarlos a los fines establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio. El control contable se puede realizar mediante la constitución de proyectos de gasto con financiación afectada para el Patrimonio Público del Suelo, a los que se imputen todos los ingresos y recursos relacionados con el mismo.
9. Se deberían efectuar las reformas legislativas oportunas que permitan cambiar la situación actual. En tal sentido, se debería modificar la legislación presupuestaria, de forma que los recursos financieros derivados del Patrimonio Público del Suelo queden afectados a los supuestos tasados en la legislación urbanística.



3. GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

En este apartado se ponen de manifiesto los aspectos más importantes de la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo (en adelante PMS) llevada a cabo por los distintos ayuntamientos durante los ejercicios objeto de fiscalización:

3.1. Planeamiento urbanístico.

El régimen jurídico de los Planes Generales de Ordenación se encuentra en los artículos 32 a 34 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 (en adelante TRLOT). Se trata de la piedra angular del planeamiento urbanístico, y su tarea fundamental es la clasificación del suelo. Su posición jerárquica se detalla en el artículo 32.1 del TRLOT, que dispone:

“Los Planes Generales definirán, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las Directrices de Ordenación, los Planes Insulares y el resto del planeamiento de ordenación territorial, para la totalidad del correspondiente término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución”.

La Ley de Ordenación del Territorio de Canarias disponía la necesidad de que los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de la mencionada Ley, manteniendo su vigencia, se adaptaran al contenido de la misma en el plazo de un año, contado a partir de su entrada en vigor. Plazos que fueron ampliados posteriormente.

En tanto se producían las adaptaciones, se admitían revisiones parciales y modificaciones de los instrumentos vigentes a la entrada en vigor del TRLOT (Disposición Transitoria Segunda).

Para el caso de que el planeamiento general no se adaptase en los plazos concedidos para ello, se predica la imposibilidad de aprobar ni continuar la tramitación de los planes de desarrollo.

Aquellas adaptaciones que afecten a las Normas Subsidiarias de Planeamiento, al ser un tipo de plan no contemplado en el actual ordenamiento urbanístico, tendrán la consideración de adaptaciones básicas o mínimas del planeamiento general.



Audiencia de Cuentas de Canarias

En 2004, 33 de los ayuntamientos fiscalizados tuvieron Plan General de Ordenación Urbana:

AYUNTAMIENTO	APROBACIÓN
Agaete	23/11/2003
Agüimes	25/06/2003
Alajeró	30/06/2004
Antigua	01/01/1978
Arona	13/11/1992
Breña alta	28/09/1989
Breña Baja	30/06/2004
Fasnia	05/05/2004
Guía de Isora	05/04/2004
Hermigua	ND
La Frontera	04/02/2003
La Matanza de Acentejo	03/03/2004
La Orotava	02/02/2004
Las Palmas de Gran Canaria	26/12/2000
Los Llanos de Aridane	16/06/1987
Los Realejos	05/04/2004
Los Silos	30/06/2004
Pájara	16/12/1998
Puerto de la Cruz	03/06/1993
Puerto del Rosario	17/05/1996
Puntagorda	14/02/2003
San Cristóbal de La Laguna	25/01/2000
Santa Cruz de la Palma	15/11/1990
Santa Cruz de Tenerife	07/01/1992
Santiago del Teide	30/07/2002
Tegueste	25/06/2003
Tejeda	25/06/2003
Tijarafe	04/12/2001
Tinajo	08/04/2004
Vallehermoso	06/04/1960



Audiencia de Cuentas de Canarias

AYUNTAMIENTO	APROBACIÓN
Valverde	17/12/2002
Villa de Mazo	05/04/2004
Yaiza	31/03/1973

Por otro lado, 37 ayuntamientos tuvieron Normas Subsidiarias de Planeamiento:

AYUNTAMIENTO	APROBACIÓN
Adeje	01/01/1982
Arafo	07/11/1990
Arico	11/11/1997
Artanara	01/04/1998
Arucas	15/02/2001
Barlovento	23/06/1999
Buenavista del Norte	07/05/2002
El Paso	07/11/1995
El Rosario	18/12/1991
El Sauzal	25/05/1995
El Tanque	24/06/1998
Firgas	ND
Fuencaliente de la Palma	07/04/1994
Garachico	29/01/1993
Garafia	25/03/1999
Granadilla de Abona	03/11/1994
Güímar	20/01/1984
Icod de los Vinos	08/06/1987
Ingenio	03/10/1989
La Oliva	23/05/2000
La Victoria de Acentejo	27/02/1991
San Andrés y Sauces	03/06/1992
San Juan de la Rambla	17/12/1991
San Nicolás de Tolentino	20/05/1996
San Sebastián de la Gomera	02/04/1994
Santa Brígida	30/03/1990



Audiencia de Cuentas de Canarias

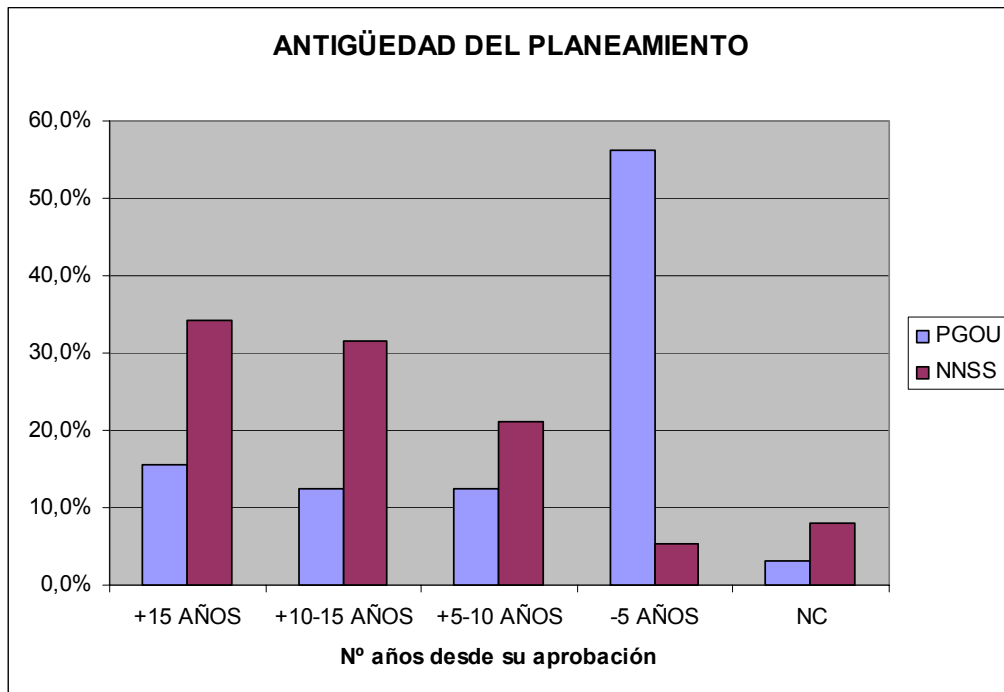
AYUNTAMIENTO	APROBACIÓN
Santa Lucía de Tirajana	ND
Santa María de Guía de Gran Canaria	21/07/1983
Santa Úrsula	16/05/1989
Tazacorte	26/01/1999
Teror	11/05/2005
Tías	ND
Tuineje	03/02/1992
Valle Gran Rey	17/11/1989
Valleseco	04/05/1995
Valsequillo de Gran Canaria	03/10/1994
Vilaflor	30/06/1998

Por su parte, el ayuntamiento de Agulo disponía de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, previsto para terrenos que se incluyan dentro del perímetro que delimite el suelo urbano, en municipios que carezcan de Plan General de Ordenación, aprobado el 15 de marzo de 1995.

Aunque, en principio, el planeamiento general tiene vigencia indefinida, llama la atención la antigüedad de los instrumentos de planeamiento de algunos municipios y la no adaptación de buen número de ellos. El excesivo retraso en la revisión del planeamiento conlleva que, en muchos casos, las propias corporaciones acudan a los convenios urbanísticos para, a través de modificaciones puntuales del plan, seguir urbanizando el suelo del municipio, lo que dificulta el desarrollo integral del mismo y la evolución sostenida del territorio.



Audiencia de Cuentas de Canarias



Por otra parte, en 10 ayuntamientos, que suponen el 14,1% de los fiscalizados, se han dictado resoluciones jurisdiccionales definitivas o firmes que afectan al planeamiento general. Es el caso de: Arico, La Oliva, Pájara, Garachico, Las Palmas de Gran Canaria, Santa Brígida, Icod de los Vinos, San Cristóbal de La Laguna, San Sebastián de la Gomera y Tazacorte.

Entre la fecha de cierre del ejercicio 2004 y la de finalización del trabajo de campo 16 ayuntamientos presentaban las variaciones siguientes sobre los datos comunicados en los cuestionarios:

AYUNTAMIENTO	PGOU APROBADO DEFINITIVA O INICIALMENTE	PGOU EN TRAMITACIÓN	PGOU EN REDACCIÓN O REDACTADOS SIN TRAMITAR
Agulo	X		
Alajeró	X		
Antigua		X	
El Sauzal	X		
Güímar	X		
Pájara	X		
Puerto del Rosario	X		
San Cristóbal de La Laguna	X		



AYUNTAMIENTO	PGOU APROBADO DEFINITIVA O INICIALMENTE	PGOU EN TRAMITACIÓN	PGOU EN REDACCIÓN O REDACTADOS SIN TRAMITAR
Santa Brígida		X	
Santa Cruz de Tenerife	X		
Santa Úrsula	X		
Tazacorte	X		
Tías			X
Tinajo			X
Tuineje		X	
Yaiza			X

3.2. Constitución del PMS.

El PMS es uno de los instrumentos de intervención en el mercado inmobiliario que tienen los ayuntamientos para regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento (art. 276.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante LS92).

Este instrumento de intervención se constituye “*ope legis*” sin necesidad de un acto formal en tal sentido, de manera que el régimen jurídico específico de los bienes de este Patrimonio será aplicable por imperativo de la Ley. En el mismo sentido, la incorporación de los bienes al mismo se produce “*ex lege*”, sin que haga falta una resolución expresa por parte de la Corporación

Por tanto, de conformidad con la legislación canaria, todos los municipios de la Comunidad Autónoma, sin excepción, deben constituir, mantener y gestionar su PMS. En todo caso, aunque el ayuntamiento no haya constituido formalmente el correspondiente Patrimonio, los bienes y recursos que lo integran quedan sometidos al régimen jurídico establecido en la Ley (artículo 74 del TRLOT).

En el ejercicio 2004, lo tenían constituido 4 ayuntamientos, el 5,6% de los fiscalizados:

AYUNTAMIENTO	APROBACIÓN
San Juan de la Rambla	ND



Audiencia de Cuentas de Canarias

AYUNTAMIENTO	APROBACIÓN
Santa Cruz de Tenerife	27/01/1992
Santiago del Teide	25/09/1997
Valsequillo de Gran Canaria	ND

Por tanto, los 66 ayuntamientos, el 93,0% de los fiscalizados, que no lo habían constituido a dicha fecha eran: Adeje, Agaete, Agüimes, Agulo, Alajeró, Antigua, Arafo, Arico, Arona, Artenara, Arucas, Barlovento, Breña Baja, Breña Alta, Buenavista del Norte, El Paso, El Rosario, El Sauzal, El Tanque, Fasnia, Firgas, La Frontera, Fuencaliente de la Palma, Garachico, Garafia, Granadilla de Abona, Guía de Isora, Güímar, Hermigua, Icod de los Vinos, Ingenio, La Matanza de Acentejo, La Oliva, La Orotava, La Victoria de Acentejo, Las Palmas de Gran Canaria, Los Llanos de Aridane, Los Realejos, Los Silos, Pájara, Puerto de la Cruz, Puerto del Rosario, Puntagorda, San Andrés y Sauces, San Cristóbal de La Laguna, San Nicolás de Tolentino, San Sebastián de la Gomera, Santa Brígida, Santa Cruz de la Palma, Santa Lucía de Tirajana, Santa María de Guía de Gran Canaria, Santa Úrsula, Tzacorte, Tegueste, Tejeda, Teror, Tías, Tijarafe, Tinajo, Tuineje, Valle Gran Rey, Vallehermoso, Valleseco, Valverde, Villa de Mazo y Yaiza.

Ninguno de los ayuntamientos fiscalizados ha aprobado directrices, instrucciones o normas internas en relación con los procedimientos de gestión y control del PMS.

3.3. Entidades que intervienen en la gestión del PMS.

La normativa aplicable prevé que la gestión de los PMS podrá realizarse por las Administraciones titulares o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes a la misma. Durante el ejercicio 2004 los siguientes ayuntamientos tenían Gerencias de Urbanismo o sociedades mercantiles que intervenían en la gestión del PMS:

AYUNTAMIENTO	SSMM	GMU
Agüimes	X	
Los Realejos	X	
San Cristóbal de La Laguna		X
Santa Cruz de Tenerife	X	X

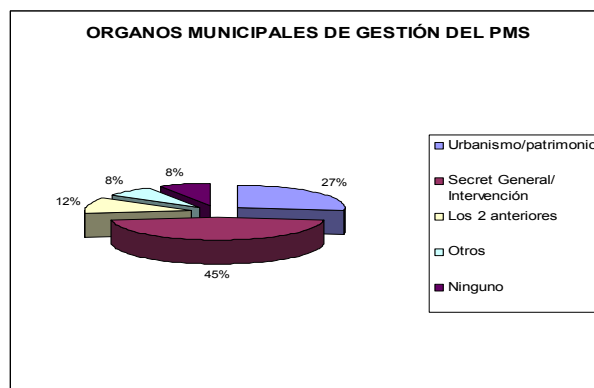


Audiencia de Cuentas de Canarias

AYUNTAMIENTO	SSMM	GMU
Santiago del Teide	X	

En los 25 ayuntamientos que contestaron indicando que no existen organismos o entidades para su gestión o la comparten con la propia entidad, los órganos, unidades o servicios encargados son los siguientes:

Área de Urbanismo u Oficina Técnica	Secretaría General o Intervención	Los dos Anteriores	Concejal / Otras áreas (patrimonio, desarrollo...)	No existe
-Antigua -Aruacas -San Cristóbal de La Laguna -Santa Brigida -Santa Cruz de Tenerife -Santa Lucía de Tirajana -Tegueste	-Agaete -Arafo -Buenavista del Norte -El Sauzal -Hermigua -La Orotava -San Juan de la Rambla -Teror -Tías -Valleseco	-San Sebastián de La Gomera -La Frontera -Breña Baja	-La Oliva -Santa María de Guía	- Artenara -Los Silos



3.4. Patrimonio separado.

El PMS se configura como un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio de la Administración titular (artículo 74 del TRLOT). Por su parte, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante RBEL), en el inventario general se integrarán los bienes y derechos del PMS.



Audiencia de Cuentas de Canarias

De los ayuntamientos fiscalizados, 18 (25,4%) tienen un inventario que permite conocer cuáles son los bienes y terrenos que se integran en él, con independencia de que lo hayan constituido formalmente. En el siguiente cuadro se recogen las fichas del inventario del PMS, así como, en su caso, el valor del mismo a 31 de diciembre de 2004 (en €).

AYUNTAMIENTO	FICHAS	VALOR TOTAL
Agate	ND	ND
Arafo	33	144.432,31
Buenavista del Norte	ND	ND
El Tanque	ND	ND
Fasnia	ND	ND
Firgas	ND	ND
Granadilla de Abona	53	21.298.393,78
Guía de Isora	ND	ND
Hermigua	0	9.371,00
Ingenio	135	16.559.230,70
La Oliva	ND	ND
Las Palmas de Gran Canaria	ND	ND
San Cristóbal de La Laguna	4	1.259.989,28
San Juan de la Rambla	ND	ND
San Sebastián de la Gomera	ND	ND
Santiago del Teide	2	546.921,02
Valleseco	3	50.487,02
Valsequillo de Gran Canaria	155	8.073.452,60

Sin embargo, sólo 7 ayuntamientos, el 9,9% de los fiscalizados comunican que conocían a 31 de diciembre de 2004 el número total de fichas individuales (elementos registrados) que permanecen de alta en el inventario del PMS.

En todo caso, se debe tener en cuenta que estos datos no son comparables entre sí, porque, por un lado, no todos los terrenos, bienes y parcelas que se incluyen en el PMS se encuentran valorados, por lo que no es posible conocer el valor total de dicho Patrimonio.

Por otro, porque algunos ayuntamientos incluyen en el PMS determinados bienes que, en principio, no deben formar parte del mismo, pues por sus características



Audiencia de Cuentas de Canarias

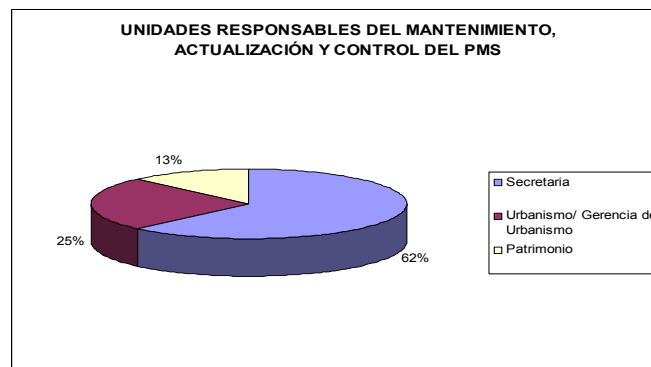
nunca podrán destinarse al cumplimiento de los fines de aquél, de manera que el número total de fichas y su valor debe ser tomado con suma cautela.

Ninguno de los ayuntamientos fiscalizados cuenta con instrucciones o normativa interna referida a la gestión y control del PMS.

Los 3 ayuntamientos, el 4,2% de los fiscalizados, que disponen de un inventario independiente y separado de los restantes bienes y derechos de propiedad municipal son: Granadilla de Abona, San Juan de la Rambla y Santiago del Teide.

En cuanto a las unidades responsables del mantenimiento, actualización y control son:

Secretaría	Urbanismo/ Gerencia de Urbanismo	Patrimonio
Agate	Arafo	Ingenio
Agüimes	San Cristóbal de La Laguna	Santiago del Teide
Arico	Santa Cruz de Tenerife	
Buenavista del Norte	Valleseco	
El Tanque		
Fasnia		
Fuencaliente de la Palma		
Granadilla de Abona		
Guía de Isora		
Hermigua		
La Orotava		
San Juan de la Rambla		
San Sebastián de la Gomera		
Valsequillo de Gran Canaria		





Audiencia de Cuentas de Canarias

Sólo 7 ayuntamientos, el 9,9% de los fiscalizados, mantiene un control independiente de cada uno de los bienes y derechos del PMS y sus movimientos, y el mismo número, pero distintos municipios, figuran valorados todos y cada uno de los solares, parcelas, aprovechamientos y demás bienes y recursos que integran el PMS.

Mantienen un control independiente
Arafo
Guía de Isora
Hermigua
Ingenio
Las Palmas de Gran Canaria
Santiago del Teide
Valleseco

En los 8 ayuntamientos, para los que se comunicó la información, el valor total del inventario materializado en terrenos ascendía a 31 de diciembre de 2004 a:

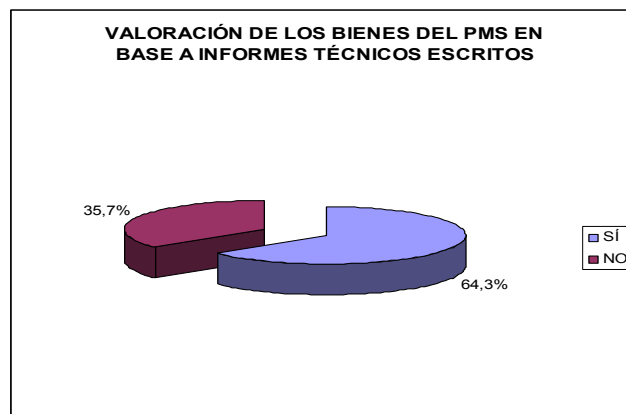
AYUNTAMIENTO	VALORACIÓN (€)
Agüimes	47.535,00
Arafo	64.432,31
Granadilla de Abona	10.649.196,89
Ingenio	8.279.615,35
San Cristóbal de La Laguna	1.259.989,28
Santiago del Teide	273.460,51
Valleseco	25.243,51
Valsequillo de Gran Canaria	4.036.726,30

La valoración de los bienes integrantes del PMS se realiza sobre la base de informes técnicos escritos en 18 ayuntamientos, 25,4% de los fiscalizados, en tanto que 10 ayuntamientos, el 14,1%, comunicaron que no se hacía sobre la base de estos informes. El resto no contestó a esta pregunta.



Audiencia de Cuentas de Canarias

Realizan la valoración en base a los informes	No realizan la valoración en base a los informes
Agüimes	Agate
Antigua	Firgas
Arafo	Pájara
Arona	San Andrés y Sauces
Buenavista del Norte	San Juan de la Rambla
El Tanque	Tegueste
Granadilla de Abona	Tejeda
Guía de Isora	Tinajo
Hermigua	Valle Gran Rey
Ingenio	Valverde
Las Palmas de Gran Canaria	
San Cristóbal de La Laguna	
Santa Brígida	
Santa Cruz de Tenerife	
Santiago del Teide	
Teror	
Valleseco	
Valsequillo de Gran Canaria	

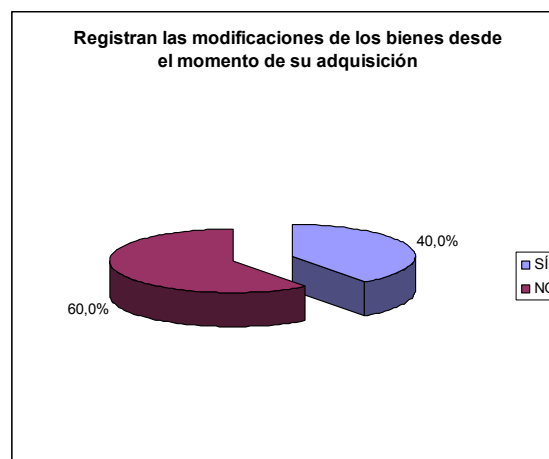


Sólo 12 ayuntamientos, el 16,9% de los fiscalizados, registran las modificaciones que hayan podido sufrir los bienes desde el momento de su alta y un 25,4% de los fiscalizados, no registran las modificaciones, éstos son:



Audiencia de Cuentas de Canarias

Registran modificaciones	No registran
Agaete	Agulo
Agüimes	Arona
Arafo	Buenavista del Norte
Granadilla de Abona	El Tanque
Guía de Isora	Firgas
Ingenio	Hermigua
La Orotava	La Oliva
Las Palmas de Gran Canaria	Los Silos
San Cristóbal de La Laguna	Pájara
San Juan de la Rambla	San Andrés y Sauces
Valleseco	Santa Brígida
Valsequillo de Gran Canaria	Santiago del Teide
	Tegueste
	Tejeda
	Teror
	Tinajo
	Valle Gran Rey
	Valverde

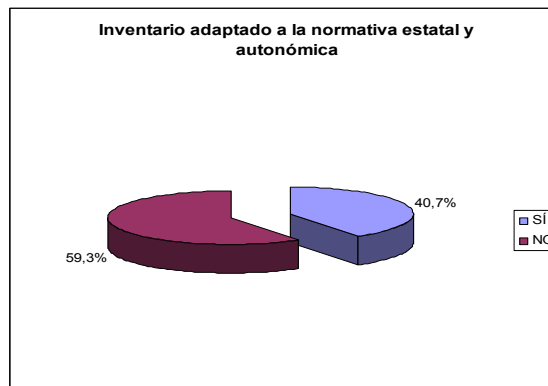


En el siguiente cuadro se encuentran los ayuntamientos que tenían adaptado el inventario a los requisitos exigidos por la normativa estatal, así como los que no lo tenían, hay un 62% que no contestan:



Audiencia de Cuentas de Canarias

Adaptado	No adaptado
Aguimes	Agaete
Arucas	Arafo
El Tanque	Arona
Granadilla de Abona	Buenavista del Norte
Ingenio	Firgas
La Orotava	Hermigua
Las Palmas de Gran Canaria	La Oliva
San Cristóbal de La Laguna	Los Silos
San Juan de la Rambla	Pájara
Santiago del Teide	San Andrés y Sauces
Valleseco	San Sebastián de la Gomera
	Tejeda
	Teror
	Tinajo
	Valle Gran Rey
	Valverde



El artículo 33.1 del RBEL determina que la rectificación del inventario general se verificará anualmente, y en ella se reflejarán las vicisitudes de toda índole de los bienes y derechos durante esa etapa.

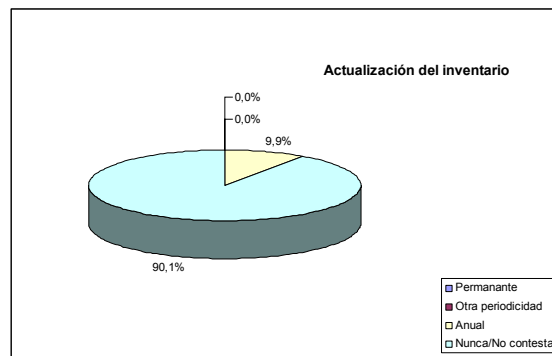
El Pleno de la Corporación Local será el órgano competente para acordar la aprobación del inventario general ya formado, su rectificación y comprobación.



Audiencia de Cuentas de Canarias

Los 7 únicos ayuntamientos, el 9,9% de los fiscalizados, que respondieron indicando que el inventario general se actualiza anualmente son:

Actualizan el Inventario General anualmente
Agate
Agüimes
Arafo
El Tanque
La Orotava
Las Palmas de Gran Canaria
Santiago del Teide



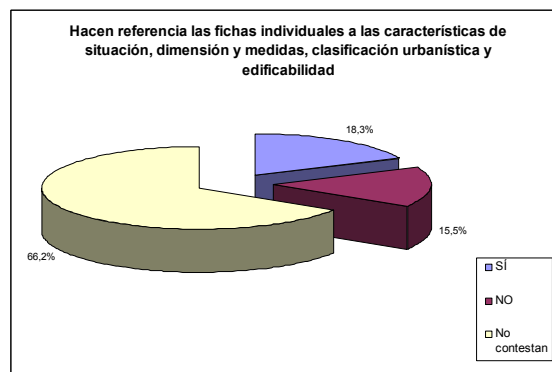
Sólo en 13 ayuntamientos, el 18,3% de los fiscalizados, cada ficha individual hace referencia a las características de situación, dimensión y medidas, clasificación urbanística y edificabilidad, en tanto que en 11 ayuntamientos, el 15,5% de los fiscalizados, la ficha individual no se hace referencia a dichas características. El resto, 66,2%, no contesta.

SI	NO
Agate	Arafo
Agüimes	Buenavista del Norte
Antigua	El Tanque

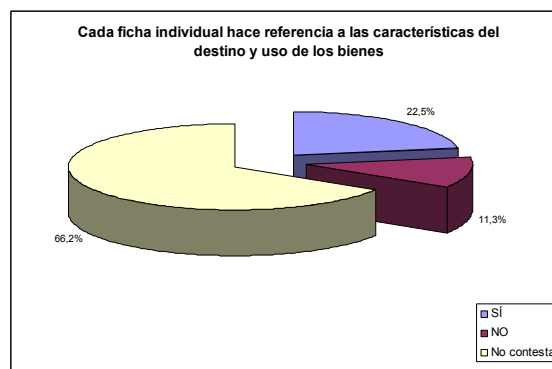


Audiencia de Cuentas de Canarias

SI	NO
Firgas	La Oliva
Granadilla de Abona	San Andrés y Sauces
Guía de Isora	San Juan de la Rambla
Ingenio	Tegueste
La Orotava	Tejeda
Las Palmas de Gran Canaria	Tinajo
San Cristóbal de La Laguna	Valle Gran Rey
Santiago del Teide	Valverde
Valleseco	
Valsequillo de Gran Canaria	



Además de los ayuntamientos anteriormente citados, también Arafo, El Tanque y La Orotava hacen referencia en su ficha individual a las características del destino y uso de los bienes.





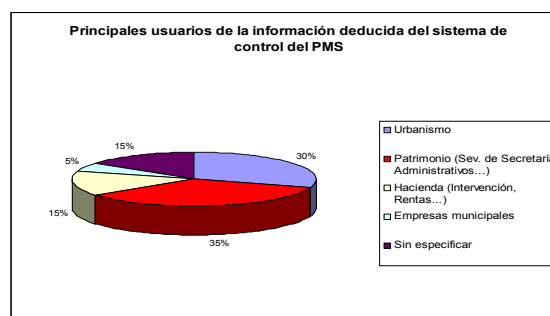
Audiencia de Cuentas de Canarias

Por otro lado, a la fecha de realización de los trabajos de campo, solamente cinco ayuntamientos, el 7,0% de los fiscalizados, habían aprobado el inventario general del ejercicio 2004 (en el que se incluye el del PMS):

AYUNTAMIENTO	FECHAS
Arafo	10/03/2005
Granadilla de Abona	26/02/2004
Ingenio	26/05/2005
La Orotava	28/12/2004
Santiago del Teide	08/03/2006

En cuanto a los 11 ayuntamientos, el 15,5% de los fiscalizados, que informaron sobre los principales usuarios de la información deducida del sistema de control del PMS, son:

PATRIMONIO	URBANISMO	HACIENDA	EMPRESA MUNICIPAL	SIN ESPECIFICAR
Arona	Arafo	Arafo	San Cristóbal de La Laguna	Ingenio
El Tanque	Arona	El Tanque		Granadilla de Abona
Guía de Isora	El Tanque	Guía de Isora		San Cristóbal de La Laguna
San Juan de la Rambla	Guía de Isora			
Santa Cruz de Tenerife	Santa Cruz de Tenerife			
Santiago del Teide	Valleseco			
Valleseco				





3.5. Incorporaciones al PMS.

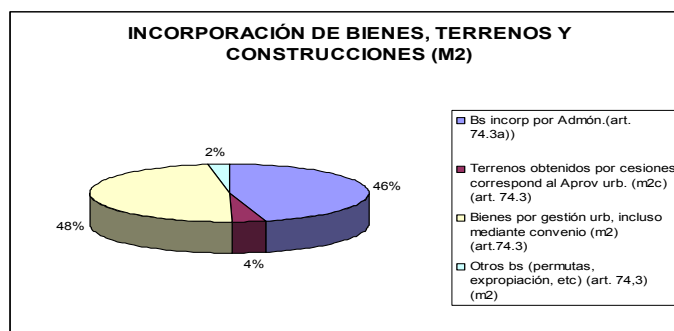
El PMS se caracteriza por estar constituido, por un lado, por bienes, terrenos y construcciones (apartados a), b), d) y e) artículo 74 del TRLOT) y, por otro, por recursos e ingresos (apartados c) y f)).

Durante el ejercicio 2004, y de conformidad con la información obtenida, se han incorporado a los respectivos Patrimonios más de 1 millón de m² que cumplen los requisitos para ser considerados como terrenos y construcciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 del TRLOT. El desglose, por cada ayuntamiento, es el siguiente (en m²):

Ayuntamiento	Bienes incorporados por Admón. (art. 74.3.a)	Obtenidos por cesión del 10% aprovech. (art. 74.3)	Bienes por gestión urb, incluso mediante convenio (art. 74.3)	Otros bienes (permutados, etc.) (art. 74.3)	TOTAL
Las Palmas de Gran Canaria	6.206,65				6.206,65
Santa Cruz de Tenerife		3.409,04	1.264,44	4.267,80	8.941,28
San Cristóbal de La Laguna	126,72	6.374,18			6.500,90
Arona		1.309,00			1.309,00
La Orotava			4.795,00	14.908,00	19.703,00
Los Realejos			5.640,42		5.640,42
Arucas				5.894,00	5.894,00
Ingenio	(1) 468.872,32				468.872,32
Agüimes	1.831,50			107,20	1.938,70
Güímar		3.782,81			3.782,81
Antigua		21.590,00	480.000,00		501.590,00
Agate		3.781,41			3.781,41
Arafo	(2) 1.395,86				1.395,86
Villa de Mazo			5.675,96		5.675,96
TOTALES	478.306,33	33.872,26	497.375,82	25.177,00	1.041.232,31

(1) Incluye el total, incluidos viales, áreas dotacionales, etc.

(2) Terrenos adquiridos con destino a VPP.



Por otro lado, durante el mismo ejercicio los ingresos y recursos incorporados al PMS son los siguientes:



Audiencia de Cuentas de Canarias

Ayuntamiento	Ingresos por razón de la gestión urbanística incluso mediante convenio Art.74.3	Ingresos obtenidos por enajenación de terrenos incluidos en los PPS (Art. 74.3)	Canon por act. En suelo rústico (Art. 74.3)	Compensación suelo no urbanizable (Art. 72.d)	TOTAL
Agate	198.198,00				198.198,00
Alajeró	601.012,10		47.826,13 €		648.838,23
Antigua	94.559,89			(5) 785.952,00	880.511,89
Arafo			2.711,80 €		2.711,80
Arico	(3) 156.395,55				156.395,55
Arona		18.380.965,45			18.380.965,45
Arucas	863.479,23	35.965,00	22.799,02		922.243,25
Breña Baja			70.036,61		70.036,61
Breña Alta		310.903,56 €	4.128,45 €		315.032,01
El Rosario	9.261,30		14153,7		23.415,00
Guía de Isora	23.280,35	449.683,00			472.963,35
Hermigua			2.547,36 €		2.547,36
La Orotava			6.361,16		6.361,16
Las Palmas de Gran Canaria	2.209.369,24	11.457.025,75			13.666.394,99
Los Realejos	1.163.152,88				1.163.152,88
Los Silos		40.610,00 €			40.610,00
Pájara		4.120.587,20	41.346,38		4.161.933,58
Puerto de la Cruz	(1) 968.580,00				968.580,00
Puerto del Rosario	606.117,50			(1) 1.326.218	1.932.335,50
San Cristóbal de La Laguna	(4) 173.756,61	726.672,00			900.428,61
San Sebastián de la Gomera	426.599,39		38.038,36		464.637,75
Santa Cruz de Tenerife	247.932,08	14.215.100,00			14.463.032,08
TOTALES	7.473.377,62	49.010.839,96	249.948,97	1.326.218	58.060.384,55

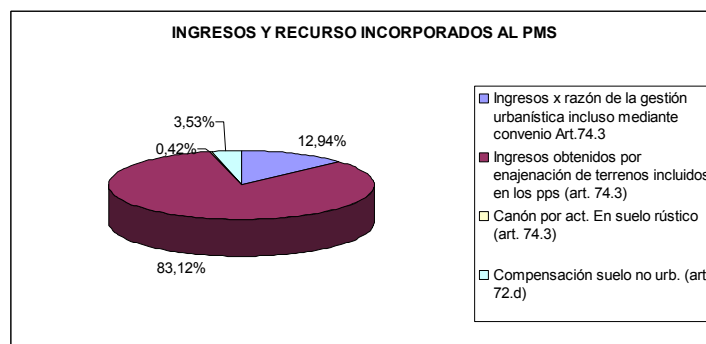
(1) Importe correspondiente a la materialización del 10% de aprovechamiento. Se compensa con ejecución del sistema general viario, sistema peatonal y obras parque urbano con la empresa urbanizadora propietaria de los terrenos.

(2) Valor de los terrenos que se ceden al ayuntamiento fuera del Plan Parcial objeto del Convenio en compensación por el suelo necesario para materializar el 10% aprovechamiento urbanístico.

(3) El 10% aprovechamiento se compensó con la ejecución de parte de las obras de urbanización por parte del promotor de la Urbanización, propietario de los terrenos.

(4) En metálico se perciben 37.745 euros, el resto se compensa con ejecución de obras en el sector.

(5) Corresponde a parcela con calificación de aprovechamiento deportivo permutada con finca rústica propiedad del ayuntamiento.





Esta información recoge los derechos presupuestarios reconocidos en el ejercicio; si bien en el caso de Los Realejos, como computan tales recursos con carácter previo a través de conceptos no presupuestarios, la cantidad que se incluye en el cuadro recoge, también, el saldo de las cuentas extrapresupuestarias del ejercicio.

3.6. Contabilización de los bienes y recursos del PMS.

La Contabilidad y el Inventario son dos sistemas de información distintos pero interrelacionados. Cada uno de estos sistemas tiene, como ya hemos visto, un régimen jurídico propio, y en ellos se reconocen relaciones entre ambos.

En efecto, el RBEL incluye entre las características económicas a reseñar de cada uno de los bienes y derechos inventariados el costo de la adquisición y la amortización, y se refiere al libro de contabilidad de inventarios y balances.

Por lo que respecta al régimen contable, recordemos que el artículo 205 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (en adelante TRLRHL) incluye entre los fines al servicio de los cuales está organizada la contabilidad de los entes locales “... *posibilitar el inventario y el control del inmovilizado*”. Este vínculo entre la contabilidad y el inventario general se reafirma en las reglas 202 Orden de 17 de julio de 1990 por la que se aprueba la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local (en adelante ICAL) y 135 de la Orden de 17 de julio de 1990, por la que se aprueba la Instrucción de contabilidad del tratamiento simplificado para entidades locales de menos de 5000 habitantes (en adelante ICS), en relación al Inmovilizado material, al establecer que «*Todos los bienes que contablemente figuren registrados en el subgrupo 20 “Inmovilizado material”, habrán de estar recogidos en el oportuno inventario, en el que, a efectos de su correcta gestión patrimonial, deberán figurar perfectamente identificados en cuanto a sus características físicas, económicas y jurídicas*».

Las Instrucciones de Contabilidad local califican al Libro de inventarios y balances de libro de contabilidad principal e imponen su llevanza por todas las entidades locales y sus organismos autónomos, con independencia de su tamaño. En este libro se reúnen balance e inventario para dejar constancia detallada de la situación patrimonial de la entidad.

La regla 67 de la ICAL regula este libro señalando que “*se abrirá con el Balance Inicial detallado y recogerá, anualmente, el Inventario, siendo éste el recuento sistematizado de todos los bienes, derechos y cargas que constituyen el*



Audiencia de Cuentas de Canarias

patrimonio, debidamente valorados. Con igual periodicidad incluirá el Balance de Situación del ejercicio, las Cuentas de Resultados y el Cuadro de Financiación, de acuerdo con los principios contables establecidos. Asimismo, al menos mensualmente, se transcribirán, con sumas y saldos, los balances de comprobación”. En términos similares se manifiesta la regla 51 de la ICS.

Así como en la regulación contable del Libro de inventarios y balances encontramos una definición del inventario, en el RBEL encontramos una definición del Libro de inventarios y balances, más genérica que la contenida en las Instrucciones de Contabilidad local. El citado Reglamento, en su artículo 35, dispone que *“En el Libro de Inventarios y Balances se reflejarán anualmente los bienes, derechos y acciones de la entidad local y sus alteraciones, así como la situación del activo y pasivo, para determinar el verdadero patrimonio en cada ejercicio económico.”*

Las Instrucciones de Contabilidad local definen el inventario como *«el recuento sistematizado de todos los bienes, derechos y cargas que constituyen el patrimonio, debidamente valorados»*. Se trata de una definición del inventario a efectos de su inclusión en el libro de contabilidad, de modo que lo que hay que transcribir al libro no es el registro administrativo, sino la relación de los bienes, derechos y cargas, debidamente valorados. Este valor será aquél por el que figuren dichos bienes y derechos en la contabilidad, conste o no dicho valor en el inventario general.

Sólo 7 de los ayuntamientos fiscalizados, el 9,9%, lo llevaban actualizado a 31 de diciembre de 2004:

AYUNTAMIENTO
Agulo
El Paso
Garachico
Las Palmas de Gran Canaria
San Miguel de Abona
Tejeda
Tías

De acuerdo con las Reglas 67 y 202 de la ICAL y 51 y 135 de la ICS las entidades contables deben contar con un inventario contable de bienes y derechos que detalle de forma individual los diversos elementos del inmovilizado material que tiene registrados en su contabilidad, cumpliendo así el principio contable de imagen fiel.



Audiencia de Cuentas de Canarias

Dicho inventario debe desagregar los saldos de las cuentas patrimoniales, que integran el balance de situación, en las subcuentas de primer orden determinante de la clase de bien en la que se integra cada saldo. Además, debe contener las altas y bajas del ejercicio, con identificación del bien, a los efectos de su control y disponer de un recuento sistemático de cada uno de los bienes, cuyo suma de valores integra los diferentes saldos contables. Con ello se consigue saber, al final de cada ejercicio, los bienes que dispone el ayuntamiento sin necesidad de tener que acudir a los inventarios contables de ejercicios anteriores en los que se dieron de alta.

Ningún ayuntamiento de los fiscalizados disponía en los ejercicios fiscalizados del inventario contable que distinguiera los bienes constitutivos del PMS del resto de los elementos inventariados.

Como se acaba de señalar, el PMS se caracteriza por estar constituido, por un lado, por bienes y terrenos y, por otro, por ingresos y recursos. La contabilización de los primeros no tiene repercusión presupuestaria y sólo incide en la contabilidad financiera, mientras que la de los ingresos y recursos afecta al presupuesto.

Desde el sistema de información contable, solamente los ayuntamientos de Arafo y Las Palmas de Gran Canaria controlan, a través de la contabilidad financiera, las incorporaciones al inmovilizado de los bienes, terrenos y edificaciones del PMS y, consecuentemente, conocen la valoración del mismo.

No obstante, ninguno de los ayuntamientos fiscalizados puede conocer desde el sistema de información contable la composición y valoración del PMS.

Por otro lado, en cuanto al control contable específico sobre los ingresos y recursos relacionados con la gestión del PMS, 22 ayuntamientos, el 31,0% de los fiscalizados lo llevan a cabo, pero sólo, los ayuntamientos que se relacionan a continuación nos dan un valor del mismo, el resto no da información o la da de un solo ejercicio (Agaete, Alajeró, Arico, Arona, Buenavista del Norte, Ingenio, Puerto de la Cruz, San Sebastián de la Gomera, Santa Cruz de Tenerife, El Tanque, Tuineje y Valsequillo de Gran Canaria).

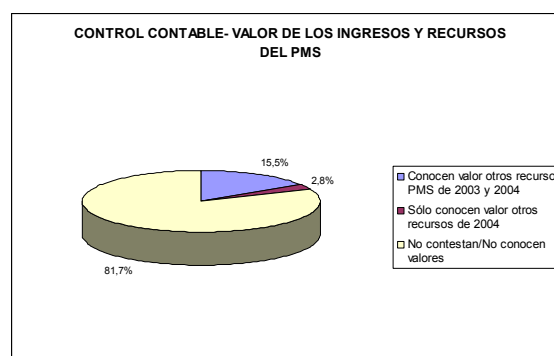
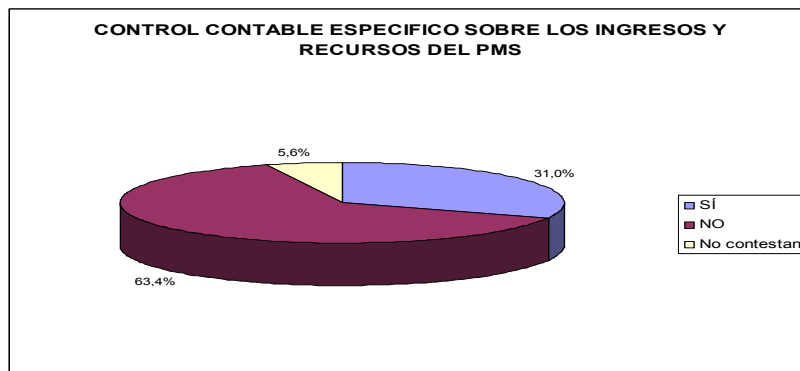
AYUNTAMIENTO	VALOR 31/12/04	VALOR 31/12/03	Variación %
Adeje	297.114,00	50.202,00	491,84%
Agaete	78.198,00	ND	Falta un año
Arucas	887.671,16	95.562,61	828,89%



Audiencia de Cuentas de Canarias

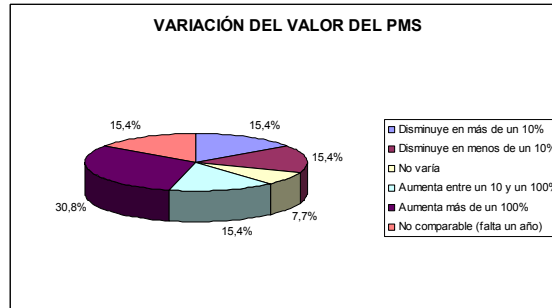
AYUNTAMIENTO	VALOR 31/12/04	VALOR 31/12/03	Variación %
El Rosario	23.415,00	48.702,41	-51,92%
El Sauzal	29.399,15	23.706,54	24,01%
Granadilla de Abona	764.680,00	770.839,61	-0,80%
Hermigua	2.547,36	6.823,66	-62,67%
Ingenio	721.214,52	ND	Falta un año
Los Realejos	1.141.812,00	25.357,34	4.402,89%
San Cristóbal de La Laguna	2.280.606,00	2.069.585,00	10,20%
Santa María de Guía de Gran Canaria	233.526,00	36.000,00	548,68%
Santa Úrsula	439.961,89	439.961,89	0,00%
Santiago del Teide	11.749.989,81	12.634.654,04	-7,00%

En los demás casos no existe un control sobre los mismos.



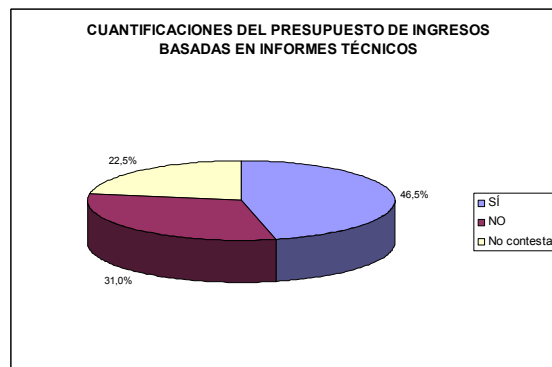


Audiencia de Cuentas de Canarias



Como ya se ha señalado, el ayuntamiento de Los Realejos contabiliza inicialmente los recursos de enajenación de parcelas o conversión en metálico del aprovechamiento urbanístico en cuentas no presupuestarias. Esta situación supone un incumplimiento de la ICAL, pues solamente se deben recoger como operaciones no presupuestarias las previstas en la normativa; por otro lado, desvirtúa el resultado presupuestario del ejercicio y puede distorsionar el remanente de tesorería de la Entidad, pues al tratarse de ingresos afectados deberían incluirse en el remanente de tesorería afectado.

La cuantificación de las partidas del presupuesto de ingresos procedentes de la enajenación de parcelas del PMS y de la conversión a metálico de los aprovechamientos urbanísticos están basados en informes técnicos en 33 ayuntamientos, el 46,5% de los fiscalizados.



La Intervención General de la Administración del Estado en respuesta a la consulta nº 9/1993, en relación con el tratamiento presupuestario y contable del ingreso derivado de la sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración, por su equivalente metálico, resolvió que la imputación presupuestaria de dichos recursos debe realizarse al Capítulo III del Presupuesto, y no



Audiencia de Cuentas de Canarias

existiendo en la clasificación económica de ingresos código específico para ello, proponía las siguientes opciones:

- crear el concepto 370 "Aprovechamiento urbanístico", y dentro de él el subconcepto 370.00 con la misma denominación.
- crear el concepto 397 "Aprovechamiento urbanístico", y dentro de él el subconcepto 397.00 con la misma denominación.
- crear un subconcepto dentro del concepto 399 "Otros ingresos diversos".

Los ayuntamientos que respondieron a la pregunta contabilizaron los derechos reconocidos derivados de la gestión del PMS en los conceptos presupuestarios siguientes:

Conceptos 370, 397, 399	Otros
Agaete	Antigua
Alajeró	San Andres y Sauces
Arona	San Nicolas de Tolentino
Arucas	San Sebastián de la Gomera
Candelaria	Tuineje
El Rosario	
El Sauzal	
El Tanque	
Firgas	
Granadilla de Abona	
Güímar	
Los Realejos	
Puerto de la Cruz	
Puerto del Rosario	
San Cristóbal de La Laguna	
Santa Cruz de la Palma	
Santa Cruz de Tenerife	
Santa Úrsula	
Santiago del Teide	
Yaiza	

Una operación importante desde el punto de vista presupuestario y contable es la enajenación de elementos del PMS. Desde el punto de vista presupuestario se debe efectuar el reconocimiento del derecho por el valor de venta del bien en la aplicación que corresponda dentro del capítulo 6 del presupuesto de ingresos "Enajenación de Inversiones Reales". La venta generará la baja del inmovilizado en la contabilidad.



Audiencia de Cuentas de Canarias

Los ayuntamientos que han contabilizado durante el ejercicio 2004 este tipo de operaciones dentro de los correspondientes conceptos de gasto son los siguientes:

Conceptos 600 y 610
Adeje
Agüimes
Arafo
Arona
Candelaria
El Rosario
El Tanque
Granadilla de Abona
Güímar
Ingenio
La Orotava
Las Palmas de Gran Canaria
Los Llanos de Aridane
Los Silos
Puerto de la Cruz
Santa Cruz de Tenerife
Santa María de Guía de Gran Canaria
Tazacorte
Tegueste
Tuineje

3.7. Destino de los bienes y recursos del PMS.

El TRLOT amplía los posibles destinos del PMS, para que, junto a su primigenia función de poner en el mercado suelo para vivienda con algún régimen de protección y otros usos de interés público, pueda contribuir globalmente a dotar a las Administraciones públicas de recursos para la actuación pública urbanística.

Los terrenos y construcciones se pueden destinar:

- a) viviendas sujetas a algún régimen de protección pública,
- b) conservación o mejora del medio ambiente,
- c) actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social,
- d) conservación y ampliación de dichos patrimonios,

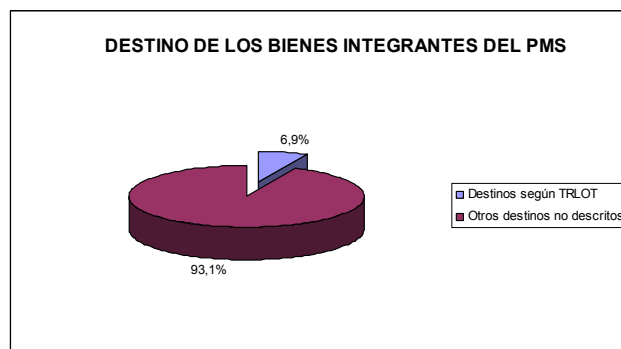


Audiencia de Cuentas de Canarias

e) a la propia planificación y gestión territoriales y urbanísticas, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos obtenidos por ocupación directa de suelo destinado a sistemas generales.

Durante el ejercicio 2004 han salido fincas o parcelas del PMS por un valor total de 65,5 millones de €. Además de 5.951 m² cedidos en uso a entidades cuyo destino sea socio-sanitario, educativo o de culto, según el siguiente detalle (en euros, salvo la columna referida a cedidos que se expresan en m²).

De este total de recursos procedentes del patrimonio municipal del suelo, sólo un 6,9% está referido a los destinos que el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el recoge como posibles. El resto, o sea un 93,1%, han sido enajenados mediante cualquier procedimiento ajustado al Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (en adelante TRLCAP), pero no se especifica o no se conoce su destino último.



Este 6,9% se reparte dentro de los diversos destinos que recoge el TRLOT, de la siguiente forma: 2,3 millones de €, el 3,5%, se destinan a la construcción de viviendas de promoción pública, 1,6 millones de €, el 2,5% a actuaciones públicas dotacionales, otros 540.000 euros, el 0,8% se permuta su uso a entidades cuyo destino sea socio-sanitario, educativo o de culto.

Por último, 5.951 m² fueron cedidos en uso a entidades cuyo destino era socio-sanitario, educativo o de culto.

Los ingresos y recursos, están afectados a fines determinados que, de conformidad con el artículo 165.2 de la TRLRHL, no se pueden destinar a satisfacer el conjunto de obligaciones de la entidad. Consecuentemente, debe haber una adecuada correlación entre los ingresos obtenidos por la gestión del patrimonio municipal de suelo y los gastos que, de conformidad con la legislación urbanística, pueden efectuarse con cargo a los mismos.



Audiencia de Cuentas de Canarias

MUNICIPIO	Parcelas utilizadas para VPP	Conser vac o mejora MA	Actuaciones Públicas dotacionales (art. 76)	Permutados en uso a entidades... cuyo destino sea socio-sanitario, educativo o de culto (art. 77.1)	Cedidos o permutados en uso a entidades... cuyo destino sea socio-sanitario, educativo o de culto (m2)(art. 77.1)	SUBTOTAL (€) (1)	Enajenadas mediante cualquiera de los procedimientos de adj previstos en la LCAP. (ART. 77.1)	TOTAL (1)
Agaete			78.198,00 €			78.198,00		78.198,00
Alajeró			(7)			-		-
Antigua				540.000,00 €	400	540.000,00	(4) 4.120.587,20 €	4.660.587,20
Arico			156.395,55 €			156.395,55		156.395,55
Arona	988.920,45 €					988.920,45	(3) (4) 17.392.045,00€	18.380.965,45
El Sauzal	60.059,50 €					60.059,50		60.059,50
Guía de Isora						-	(4) 449.683,00 €	449.683,00
Hermigua			298.390,00 €			298.390,00		298.390,00
Las Palmas de Gran Canaria						-	(2) 11.457.025,75 €	11.457.025,75
Los Llanos de Aridane	- (6)					-		-
Puerto de la Cruz			968.580,00 €			968.580,00		968.580,00
San Cristóbal de La Laguna	494.113,62 €		136.011,97 €			630.125,59		630.125,59
Santa Cruz de Tenerife	777.088,08 € (5)				5.651,00	777.088,08	(4) 27.539.338,38€	28.316.426,46
TOTALES	2.320.181,65 €	- €	1.637.575,52 €	540.000,00 €	5.951,00 m2	4.497.757,17	60.958.679,33 €	65.456.436,50 €

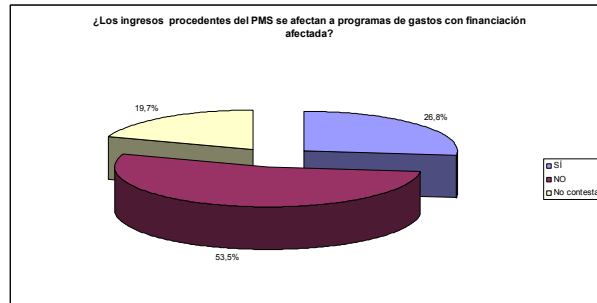
- (1) El total referido a importes en euros, se excluyen los importes expresados en m2.
- (2) No realizan afectación de estos ingresos a programas de gasto con financiación afectada. No conocemos cuál ha sido su destino.
- (3) No se pronuncian en cuanto al destino de los ingresos percibidos por la enajenación de parcelas.
- (4) Modo de enajenación: subasta.
- (5) Aportación Municipal. Convenio de colaboración con Mº de Vda. Y Consejería.
- (6) Cesión de parcelas a VISOCAN mediante CONCURSO. No especifican m2 o número de parcelas.
- (7) No especifica cuáles han sido las actuaciones financiadas con recursos procedentes del PPS sino que se remite en general al presupuesto de inversiones.

Sólo 19 ayuntamientos, el 26,8% de los fiscalizados, controlan el destino de los ingresos derivados de la gestión del PMS mediante programas de gastos con financiación afectada; si bien, se debe destacar que, con carácter general, no son programas específicos para este Patrimonio sino que, por el contrario, son proyectos generales para acometer las inversiones propias de cada ayuntamiento. Así, el 52% de las obligaciones contraídas por estos ayuntamientos financiadas con cargo al PMS, se destinan a inversiones generales que no se pueden subsumir en el artículo 77 del TRLOT. Estos ayuntamientos son Adeje, Agaete, Arafo, Arona, Arucas, Breña Alta, Granadilla de Abona, Guía de Isora, Ingenio, La Matanza de Acentejo, La Orotava, Puerto de la Cruz, San Cristóbal de La Laguna, San Sebastián de la Gomera, Santa Cruz de Tenerife, Santa Úrsula, Tías, Tuineje y Valsequillo de Gran Canaria.

Los restantes incumplen el artículo 165.2 del TRLRHL, pues no es posible conocer los gastos que se financian con tales recursos y, en consecuencia, no se puede comprobar el destino de los mismos.



Audiencia de Cuentas de Canarias



Los ayuntamientos del Puerto de la Cruz y Puerto del Rosario fueron seleccionados para realizar el análisis crítico y contraste con los responsables técnicos de los ayuntamientos de las cuestiones dudosas que se consideraron necesarias.

En estas entidades se ha efectuado un trabajo más exhaustivo para verificar los resultados obtenidos y, de conformidad con el programa de trabajo, se fiscalizaron los expedientes de enajenación de bienes, sustitución del aprovechamiento urbanístico, cesiones de terrenos, convenios urbanísticos, etc., para ampliar las conclusiones.

Las conclusiones obtenidas fueron las siguientes:

En el ayuntamiento del Puerto de la Cruz:

A) Como consecuencia de los compromisos firmes de aportación de los fondos en metálico por aprovechamientos urbanísticos o la realización del ingreso, no se procedió a generar el correspondiente crédito (artículos 43 y siguientes del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el Capítulo primero del Título sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en materia de presupuestos), modificando para ello el presupuesto de gastos en el mismo importe y, ello como consecuencia de no estar determinados previamente el destino de los gastos a financiar, integrando directamente estos ingresos en el Remanente de Tesorería Afectado, que se emplea en la incorporación de remanentes de crédito del ejercicio anterior.

Por tanto, si bien no se sigue a lo largo del ejercicio, como exigen las reglas 376 y siguientes de la ICAL, un control y seguimiento contable de los gastos con financiación afectada, a final del ejercicio se efectúa un cálculo de las desviaciones de financiación positivas acumuladas que integran el remanente líquido de tesorería para gastos con financiación afectada. No obstante, el sistema de cálculo agregado del saldo que integra el Remanente Líquido de Tesorería para Gastos con Financiación Afectada se estima correcto, las desviaciones de financiación positivas calculadas para cada



Audiencia de Cuentas de Canarias

gasto con financiación afectada en los casos en que los derechos se encuentran a final del ejercicio recaudados no se identifica, en el momento de calcular la financiación para las incorporaciones de remanentes crédito, sin señalar la aplicación presupuestaria de ingreso de la que proceda, lo que impide, al no llevar un seguimiento contable de gastos con financiación afectada, verificar que la totalidad de los ingresos afectados por aplicaciones presupuestarias se destinaron a gastos que estuvieran afectos y conocer, en esos casos, la fuente de financiación originaria. El hecho de no llevar proyectos de gastos con financiación afectada impide también comprobar la afectación de aquellos ingresos a los gastos ya realizados al no existir desviaciones de financiación al final del ejercicio.

Así, en el expediente de incorporación de remanentes de ejercicio 2004, no se especificaba claramente cuales eran las partidas presupuestarias financiadas con los ingresos del Patrimonio Público del Suelo, aunque en ningún caso se han destinado a la construcción de viviendas protegidas, ni tuvieron como finalidad el incidir en el mercado de suelo.

En el expediente figura un informe del Jefe de Servicio del Área de Urbanismo justificando el destino al amparo del artículo 76 del TRLOT.

B) Se firmó un convenio con Hermanos García Núñez para el desarrollo de la UE-19 “Las Tapias”, cuyo objeto era la modificación del Plan General en tres aspectos (aprobado por el Pleno el 28.01.02):

1. reubicación de la red viaria propuesta en el Plan General en lo señalado en el citado convenio.

2. localización de la edificabilidad en dos grandes parcelas fijando un tope de 35.040 m².

3. reestructuración del sistema de espacios libres.

La cesión del 10% de aprovechamiento medio se sustituyó por la indemnización económica sustitutoria, decisión que no figura motivada en el expediente.

El importe a abonar al ayuntamiento ascendía a 751.265 euros en cuatro plazos, el último, correspondiente al ejercicio de 2005, por un importe de 150.253 euros.

No obstante, se realizó una modificación de la estipulación segunda, letra f) para poder compensar parte del importe con obras realizadas por la empresa promotora en un parque de la zona, con el visto bueno del Concejal Delegado de Urbanismo, que



Audiencia de Cuentas de Canarias

se mostró conforme con las obras y propuso su compensación. Existe un informe jurídico de fecha 18 de mayo de 2005, posterior a la realización de las obras, en el que se justifica el destino de esos fondos por su integración en el PMS, que tal como prevé el art. 74.3 b) del TRLOT, pueden ser destinados a la conservación y mejora del medio ambiente.

Si bien la empresa constructora ingresó el importe íntegro con fecha 19 de abril de 2005, la Alcaldía, mediante Resolución de 7 de febrero de 2007, resolvió que se procediera a la compensación mediante una devolución de ingresos por importe de 15.328 €.

C) Se aprobaron dos proyectos equidistributivos en el periodo fiscalizado.

1.- El primero de ellos, con Atlantic Invest - Vilella Inmo Canarias (aprobado en Junta de Gobierno el 19 de marzo de 2004). Se propone por parte de la empresa la compensación del 10% de aprovechamiento, que se valora en informe (05.03.04) por parte del Arquitecto Municipal en 207.269 €. Esta compensación se realizará por parte de la empresa promotora asumiendo las siguientes obras:

1. ejecución del sistema general viario (66.600 euros);
2. ejecución del sistema peatonal (83.327 euros);
3. ejecución de las obras de acondicionamiento del parque urbano en una cuantía de 57.342 euros, que se estima en el 25% del coste total de las obras de dicho parque.

Ninguna de estas obras se registró contablemente.

2.- El segundo, con Vallehermoso División Promoción S.A.U., (aprobado en Junta de Gobierno el 14 de marzo de 2003), en el que se propone por parte de la empresa constructora la sustitución del 10% de aprovechamiento compensándolo con la ejecución de las obras del Sistema General Viario, así como con la incorporación de otros suelos patrimoniales situados fuera de la Unidad de Ejecución.

El informe del Técnico municipal (07.03.03) contempla que la valoración del 10% de aprovechamiento medio asciende a 611.058 euros. La oferta de los promotores consistió en la sustitución del aprovechamiento por la urbanización del sistema general identificado como vía "LMN", cuyo coste estimado ascendía a 1,3 millones de € y que hubiera correspondido ejecutar al ayuntamiento. Además, se realiza una cesión de terrenos externos a la Unidad de Ejecución, destinados a zonas verdes y protección del paisaje, de los que no se realiza valoración.



Audiencia de Cuentas de Canarias

La Junta de Gobierno Local en fecha de 12 de marzo de 2004 conoce de las escrituras de cesión de los terrenos al Ayuntamiento, antes mencionados, situados en el Barranco de Martiánez. No se realiza valoración de los mismos.

Los proyectos no fueron remitidos por los centros gestores a la Intervención municipal, por lo que no se realizó la fiscalización previa de los mismos.

Tampoco se contabilizaron las dos operaciones ni se justificó la necesidad de compensar el aprovechamiento urbanístico.

En cualquier caso, la sustitución por obras supone eludir las previsiones legales, pues ignora los procedimientos para la contratación de obra pública, infringiendo la legislación básica de contratos que obliga a la Administración a sujetar sus obras a los principios de publicidad, concurrencia e igualdad y no discriminación (art. 11.1 del TRLCAP).

Además, se convierte a los promotores en adjudicatarios directos de las infraestructuras a realizar y éstas se ejecutan por personas que pueden no cumplir las condiciones de capacidad y solvencia exigidas a los contratistas de la Administración.

Por otro lado, no se conoce la valoración exacta de la infraestructura recibida por el ayuntamiento. Así, el presupuesto inicial correspondiente al proyecto fue redactado por los empresarios.

En el ayuntamiento de Puerto del Rosario se fiscalizaron las siguientes actuaciones:

- Convenio Urbanístico “Rosa Vila” (acuerdo plenario de 02.12.04):

En la estipulación CUARTA del convenio urbanístico “Rosa Vila”, en la que se recoge la valoración del aprovechamiento a abonar a la Corporación en concepto de sustitución del 10% de aprovechamiento, figura, debido a errores de cálculo, una diferencia en perjuicio del ayuntamiento de 112.713 euros.

Si bien es cierto que la valoración de la cesión en metálico del 10% se incluyó como anexo al convenio, en el informe de la Técnico Municipal (10.09.04) se hace constar que no pudo realizar la valoración utilizando elementos especulativos, tal y como establece el art. 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LS98), pero que el ayuntamiento no puede dejar de obtener unos aprovechamientos medios que le corresponderían en caso de que el suelo se recalificase de industrial a urbano.



Audiencia de Cuentas de Canarias

La valoración, efectuada con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General y del correspondiente proyecto de compensación, no es correcta, pues no permite tener en cuenta el valor de repercusión de las parcelas que, en su momento, hubieran correspondido a la Administración, al no conocer su efectiva localización.

Consecuentemente, para proceder a la evaluación de los aprovechamientos municipales es necesario saber dónde están situados los terrenos que los soportan, debiéndose considerar como provisional cualquier valoración efectuada con anterioridad a ese momento.

La enajenación de los bienes que integran el PMS se debe realizar a precio no inferior al del valor urbanístico (art. 280.2 de la LS92). Éste, en el suelo urbano y urbanizable, vendrá determinado por el valor fiscal de repercusión establecido en las ponencias de valores catastrales.

Cuando el valor urbanístico haya perdido vigencia o se hayan modificado las condiciones urbanísticas, se aplicarán los valores de repercusión del suelo obtenidos por el método residual.

Ahora bien, mientras que la LS92 determinaba el valor urbanístico en función del conjunto de derechos o facultades que, en el momento de practicarse la tasación, se hubiesen adquirido por los propietarios, la LS98 rechaza este proceso gradual y se deben valorar las expectativas del aprovechamiento urbanístico, aún cuando todavía no se hubiesen llevado a cabo.

En todo caso, para determinar este valor urbanístico se deben tener en cuenta, al menos, dos factores: a) el aprovechamiento lucrativo permitido por el plan, con indicación de unos usos y tipología determinados, y b) su valor de repercusión, que dependerá de la efectiva localización de los terrenos o parcelas. Estos dos elementos tienen una importancia decisiva, sobre todo, al cuantificar los aprovechamientos urbanísticos que el ayuntamiento ha enajenado sobre suelo urbanizable. En primer lugar, porque en el caso analizado el aprovechamiento lucrativo está en trámites de modificación, con lo que al final aquél será distinto del inicialmente previsto por el planeamiento.

En segundo lugar, porque al no haberse aprobado los proyectos de compensación, no es posible, cuando se tasan los aprovechamientos, determinar la concreta localización de las parcelas que, en su momento, corresponderán a la Corporación Local.



Audiencia de Cuentas de Canarias

Además, la enajenación de los aprovechamientos antes de la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación, conlleva que su valor sea inferior al que se obtendría una vez desarrollado el ámbito de actuación previsto por el planeamiento.

Por otra parte, sólo 11 ayuntamientos de los fiscalizados, el 15,5%, identifican todas las partidas de gastos con financiación afectada por recursos del PMS: Adeje, Agaete, Arona, Arucas, Breña Alta, Ingenio, La Orotava, Puerto de la Cruz, San Cristóbal de La Laguna, Santa Úrsula y Tuineje.

Se pone de manifiesto, así, un incumplimiento generalizado del artículo 74 del TRLOT y una dificultad añadida para realizar el seguimiento de los recursos e ingresos derivados de la gestión del PMS. En todo caso, se debe recordar que tales ingresos no se pueden destinar a financiar inversiones generales de las Administraciones públicas, por muy loable y razonable que sea (Sentencias del Tribunal Supremo de 2/11/1995, 2/11/2001, 7/11/2002, 7/11/2005 y 27/6/2006), sino que, por el contrario, deben destinarse a los fines previstos en la legislación urbanística.

No obstante, 28 ayuntamientos, el 54,9% de los fiscalizados, efectúan algún tipo de seguimiento y control contable extensivo tanto a la realización del gasto como a los ingresos que lo financian: Adeje, Agaete, Agüimes, Antigua, Arafo, Arona, Arucas, Candelaria, Granadilla de Abona, Guía de Isora, Güímar, Ingenio, La Matanza de Acentejo, La Oliva, La Orotava, Las Palmas de Gran Canaria, Los Silos, Puerto de la Cruz, San Cristóbal de La Laguna, San Juan de la Rambla, San Nicolás de Tolentino, San Sebastián de la Gomera, Santa Cruz de Tenerife, Santa María de Guía de Gran Canaria, Tazacorte, Tejeda, Vallehermoso y Valsequillo de Gran Canaria.

Las Instrucciones de Contabilidad para la Administración Local, establecen que:

- el resultado presupuestario de un ejercicio, cuando el sujeto contable realice gastos con financiación afectada, que deban extenderse a más de un ejercicio presupuestario, se ajustará, añadiendo al importe obtenido de la diferencia entre los derechos liquidados y las obligaciones reconocidas en el periodo, el valor absoluto de las desviaciones de financiación negativas imputables al ejercicio, derivadas de la ejecución de estos gastos, y restando el valor absoluto de las diferencias de financiación positivas producidas en el por la misma causa, calculadas, unas y otras, globalmente para cada gasto con financiación afectada.

- el remanente de tesorería para gastos generales, cuando el sujeto contable realice gastos con financiación afectada, que deban extenderse a más de un ejercicio



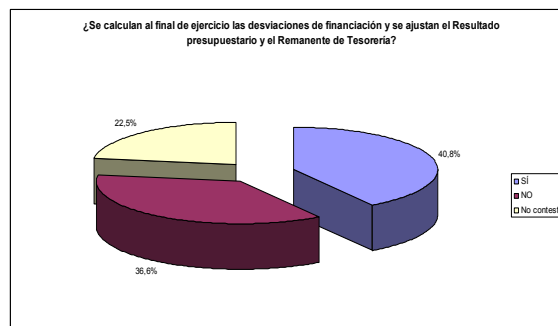
Audiencia de Cuentas de Canarias

presupuestario, se calculara minorando el remanente de tesorería total, calculado por suma de los fondos líquidos y los derechos pendientes de cobro, deducidas las obligaciones pendientes de pago, en el importe de los saldos de dudoso cobro y en el exceso de financiación afectada, que se calculará del modo siguiente:

El exceso de financiación afectada estará integrado por la suma de las desviaciones positivas de financiación calculadas, para los distintos gastos de este tipo que realice el sujeto contable, desde su inicio hasta el final del ejercicio de que se trate, referidas a los distintos agentes a través de los que se deba substanciar la financiación.

Con este criterio, el exceso de financiación afectada siempre será cero o positivo, mientras el remanente para gastos generales podrá tomar cualquier valor.

Sólo 29 ayuntamientos, el 40,8% de los fiscalizados, calculan al final del ejercicio las desviaciones de financiación y ajustan el Resultado Presupuestario y el Remanente de Tesorería con las mismas: Adeje, Agaete, Alajeró, Arafo, Arona, Arucas, Breña Alta, Candelaria, El Sauzal, Firgas, Granadilla de Abona, Guía de Isora, Güímar, Ingenio, La Matanza de Acentejo, La Oliva, La Orotava, Los Silos, Puerto de la Cruz, San Cristóbal de La Laguna, San Juan de la Rambla, San Miguel de Abona, San Nicolás de Tolentino, San Sebastián de la Gomera, Santa Cruz de la Palma, Santa Cruz de Tenerife, Santa María de Guía de Gran Canaria, Vallehermoso y Valsequillo de Gran Canaria.



Por otra parte, sólo los ayuntamientos de Arafo y Santiago del Teide efectúan una conciliación de los movimientos contables y las valoraciones con el inventario general en lo relativo al PMS.



Audiencia de Cuentas de Canarias

Arafo y Guía de Isora son los únicos que realizan conciliaciones o comprobaciones de los datos contables relativos al PMS con la información obrante en las unidades de gestión.

En lo relativo a la fiscalización que realiza la Intervención sobre la gestión del PMS, en 20 ayuntamientos, el 28,2% de los fiscalizados, ésta se lleva a cabo, en los siguientes ayuntamientos: Agüimes, Antigua, Arona, Arucas, El Rosario, Granadilla de Abona, Güímar, Ingenio, La Orotava, La Victoria de Acentejo, Pájara, Puerto del Rosario, San Sebastián de la Gomera, Santa Cruz de Tenerife, Santa Úrsula, Santiago del Teide, Tazacorte, Tegueste, Tuineje y Valverde.

Santa Cruz de Tenerife, a 30 de octubre de 2008.

EL PRESIDENTE,

Fdo.: Rafael Medina Jáber



Audiencia de Cuentas de Canarias

ANEXOS



Audiencia de Cuentas de Canarias

ANEXO 1 SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO A 26/10/2006

PGOU APROBADOS DEFINITIVA O INICIALMENTE	PGOU EN TRAMITACIÓN	PGOU EN REDACCIÓN O REDACTADOS SIN TRAMITAR
Agulo	Adeje	Agaete
Alajeró	Antigua	Aguimes
Arafo	Barlovento	Arico
Breña Baja	Breña Alta	Arona
El Sauzal	Buenavista	Artenara
Fasnia	El Paso	Arucas
Granadilla	Firgas	Ingenio
Güímar	Fuencaliente	Las Palmas de GC
La Frontera	El Rosario	El Tanque
La Matanza	Garachico	San Andrés y Sauces
La Orotava	Garafía	Santa Lucia
Los Realejos	Guía de Isora	Santa María de Guía
Los Silos	Hermigua	Teror
Mazo	Icod de Los Vinos	Tías
Pájara	La Aldea de San Nicolás	Tinajo
Puerto de la Cruz	La Oliva	Valle Gran Rey
Puerto del Rosario	La Victoria	Vilafior
Puntagorda	Los Llanos de Aridane	Yaiza
S/C de Tenerife	S/C de La Palma	
San Juan de la Rambla	Santa Brigida	
San Sebastián de La Gomera	Tuineje	
Santa Úrsula	Vallehermoso	
Santiago del Teide		
SC de La Laguna		
Tazacorte		
Tegueste		
Tejeda		
Tijarafe		
Valleseco		
Valsequillo		
Valverde		



Audiencia de Cuentas de Canarias

ANEXO 2

ALEGACIONES RECIBIDAS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ (TENERIFE)

Fecha: 27 de mayo de 2008.

Área: Alcaldía

Audiencia de Cuentas de Canarias
REGISTRO GENERAL
- 2 JUN 2008
ENTRADA
N.º 438
Excelentísimo Ayuntamiento
PUERTO DE LA CRUZ - Tenerife
02.06.08 012851
REGISTRO DE SALIDA

Asunto: Alegaciones al Proyecto de Informe de Fiscalización de los Patrimonios Públicos Municipales e Insulares del Suelo, ejercicios 2003-2004

Destinatario: Sr. Presidente de la Audiencia de Cuentas de Canarias

C/ Suárez Guerra, nº 18
Santa Cruz de Tenerife

Por este Ayuntamiento se ha tenido conocimiento del "Proyecto de Informe de Fiscalización de los Patrimonios Públicos Municipales e Insulares del Suelo, ejercicios 2003-2004", elaborado por la Audiencia de Cuentas de Canarias y notificado al anterior Alcalde de la Corporación.

La actuación fiscalizadora objeto de dicho informe abarcó los siete cabildos insulares y la totalidad de los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma, si bien para la revisión de expedientes concretos relativos al Patrimonio Municipal del Suelo se seleccionó a este Ayuntamiento junto al de Puerto del Rosario.

Por el motivo expuesto anteriormente y, dado que en el citado Proyecto de Informe se alude, de manera concreta, a expedientes y actuaciones administrativas realizadas por este Ayuntamiento, de los cuales, según la Audiencia, *"se puede concluir sobre la existencia de, al menos, algunas de las notas indiciarias de la responsabilidad contable, cuya efectiva determinación correspondería examinar, en su caso, al Tribunal de Enjuiciamiento Contable, quedando condicionada esta afirmación a las alegaciones que se presenten a esta conclusión"*, es por lo que se estima conveniente, en cada caso, efectuar las siguientes consideraciones:

1.- En relación con el Convenio urbanístico suscrito con los Hermanos García Núñez para el desarrollo de la Unidad de Actuación 19:

a) Tal y como se indica en el Proyecto de Informe, dicho Convenio fue modificado en el sentido de compensar parte del importe que correspondía abonar a la entidad en concepto de indemnización sustitutoria del diez por ciento por la realización de obras en un parque de la zona. Ahora bien, la conformidad que el Sr. Concejal-Delegado de Urbanismo dio a dicha compensación no fue *"de forma verbal"* (tal y como se afirma), sino a través de forma expresa y escrita notificada a la empresa en el que, además, se le comunicaba que debía ponerse en contacto con la Oficina Técnica Municipal para la ejecución de las mismas. Posteriormente, por parte la Oficina Técnica Municipal, se emitió informe favorable acerca de la corrección de las obras ejecutadas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ (TENERIFE)

b) Se manifiesta también en el Proyecto de Informe que la empresa abonó el importe íntegro correspondiente al último plazo el día 19 de abril de 2005, *“sin que conste que se realizara compensación alguna”*.

En relación con este punto, hay que matizar que la aprobación de la modificación del Convenio se produjo con posterioridad a la fecha en que la empresa abonó el último plazo del pago.

Es decir, la empresa abonó, efectivamente, el último plazo íntegro el día 19 de abril de 2005. Sin embargo, el acuerdo de aprobación de la modificación del convenio fue adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de abril de 2005, indicándose expresamente que *“en el caso de que se haya ingresado la primera de las cantidades citadas se reintegrará al interesado la cantidad de 15.328,01 euros”*.

Pues bien, dicho convenio, con la modificación introducida, fue suscrito el día 3 de enero de 2007, habiéndose realizado, posteriormente, por la Tesorería Municipal todas las actuaciones administrativas tendentes a la devolución de la cantidad correspondiente, la cual se acordó mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 7 de febrero de 2007.

2.- En relación con el expediente tramitado a la entidad Atlantic Invest- Vilella Inmo Canarias:

Se manifiesta en el Proyecto de Informe que, en este caso, la cesión del diez por ciento del aprovechamiento se sustituye por una indemnización económica, la cual, a su vez, se hace efectiva a través de la ejecución de obras de sistema general y de acondicionamiento de parque urbano, sin que ninguna de estas obras se registrase contablemente.

En el expediente administrativo consta informe emitido por la Oficina Técnica Municipal en el que se valora tanto el diez por ciento del aprovechamiento como la ejecución del sistema general. De este informe se desprende, tal y como se manifiesta en el informe jurídico obrante también en el expediente, *“que los precios de ejecución de las obras de urbanización son los normales del mercado, por lo que la indemnización sustitutoria y compensación pretendida es **beneficiosa para los intereses públicos**, siempre que se le sume la ejecución de obras por importe de 57.342 euros, equivalente a un 25% aproximado del costo de urbanización del parque urbano y cuya cantidad resulta de la diferencia existente entre la valoración municipal de 207.269 euros del 10% de cesión respecto del costo de los sistemas generales, que se cifraban en 149.927 euros”*.

A todo ello hay que añadir que la recepción de las citadas obras de urbanización se ha producido en fechas recientes, concretamente mediante Resolución de la Alcaldía de 14 de enero de 2008.

Consta en el expediente de la recepción el certificado final de obras emitido por la empresa constructora en el que se incluye un apartado específico referido al 25% de urbanización del parque urbano a que se refiere el informe técnico transcrito anteriormente, cuantificándose su valoración en la cantidad de 57.343,03 euros. En vista de dicha certificación final de obras y, una vez efectuadas las oportunas visitas de comprobación, se emitieron los oportunos informes municipales favorables por el



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ (TENERIFE)

Arquitecto Municipal y por los encargados de los servicios municipales, considerándose, por tanto, cumplida la condición impuesta.

Desde este Ayuntamiento entendemos que es este trámite de la recepción definitiva de la urbanización el momento adecuado para registrar contablemente las obras ejecutadas, pues es entonces, y no antes, cuando estas pasan a formar parte del Inventario Municipal de Bienes. Por estos motivos, es lógico que, en el periodo fiscalizado por la Audiencia, las obras referidas no estuvieran registradas contablemente, pues no había sido recibidas.

3.- En relación con el expediente relativo a la empresa Vallehermoso División Promoción, S.A.U.:

a) En este supuesto, la cesión en metálico del diez por ciento del aprovechamiento se compensa por la ejecución de obras de sistema general y por la cesión de suelo situado fuera de la Unidad de Actuación.

Se critica a este Ayuntamiento el que no se conozca la valoración exacta de la infraestructura recibida ni de los terrenos cedidos. Además, se indica que no se contabilizaron las dos operaciones ni se justificó la necesidad de compensar el aprovechamiento urbanístico. Se añade, también, que los proyectos no fueron remitidos por los centros gestores a la Intervención municipal, por lo que no se realizó la fiscalización previa de los mismos y, finalmente, se indica que se ha eludido la legislación básica de contratos de las Administraciones Públicas.

b) En lo que respecta a las valoraciones y a la justificación de la necesidad de la compensación, consta en el expediente informe emitido por la Oficina Técnica Municipal en el que se efectúa, por una parte, una valoración económica exacta de la sustitución de la cesión del diez por ciento del aprovechamiento; y, por otra, y en relación con las obras de urbanización del sistema general, se indica que los precios de las referidas obras, utilizados por el empresario, son los normales del mercado por las características que en el mismo informe se expresan. Concretamente, se especifica que el valor de la infraestructura (1.330.759,07 euros) es muy superior a la valoración del diez por ciento (611.058 euros).

Finalmente, el informe concluye afirmando que *“de la operación de la indemnización sustitutoria y compensación pretendida resulta un **saldo favorable a este Ayuntamiento**, por lo que es **beneficiosa para los intereses públicos**.”* Esta afirmación se reproduce luego en el informe jurídico emitido por el Jefe de Servicio, obrante en el expediente.

c) En cuanto a la no contabilización de la infraestructura, hay que señalar que aún no se ha procedido a su recepción por parte de este Ayuntamiento, habiéndose solicitado esta recientemente por la empresa Vallehermoso División Promoción, S.L.U. Por tanto, al igual que sucedía en el caso anterior, mientras no se reciba la obra es imposible proceder a su inclusión en el Inventario de Bienes Municipal y, por tanto, a su contabilización.

Respecto a la no contabilización de las cesiones de los terrenos externos a la Unidad de Actuación, constan en el correspondiente expediente tanto los títulos de propiedad como la documentación técnica y gráfica precisa para su identificación



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ (TENERIFE)

exacta, pudiéndose realizar su valoración a día de hoy, por parte de la Oficina Técnica Municipal, con arreglo a la legislación que resulte de aplicación.

d) La no fiscalización del expediente, por sí y simplemente, no es causa de responsabilidad contable.

Conclusiones:

1.- La doctrina reiterada de la Sala de Justicia del Tribunal de Cuentas ha perfilado el concepto de responsabilidad contable (STCu de 30 de junio de 1992, apoyándose en las SSTCu de 18 de abril de 1986 y 9 de septiembre de 1997) basándose en las siguientes notas:

a) Que se trate de una acción u omisión atribuible a una persona que tenga a su cargo el manejo de caudales o efectos públicos;

b) Que además dicha acción u omisión se desprenda de las cuentas que deben rendir quienes recauden, intervengan, administren, custodien, manejen o utilicen caudales o efectos públicos.

c) Que la mencionada acción suponga una vulneración de la normativa presupuestaria y contable reguladora del sector público de que se trate.

d) Que la repetida acción esté marcada por una nota de subjetividad, pues su consecuencia inmediata no es sino la producción de un menoscabo en los precitados caudales o efectos públicos por dolo, culpa o negligencia grave.

e) Que el menoscabo producido sea efectivo, individualizado con relación a determinados caudales o efectos y evaluable económicamente.

f) Que exista una relación de causalidad entre la acción u omisión de referencia y el daño efectivamente producido.

Sin entrar a valorar la concurrencia, en nuestro caso, del resto de requisitos, interesa resaltar que el más importante de ellos es el que se refiere a la existencia de una lesión en el erario público, puesta de manifiesto en el proceso de rendición de las cuentas públicas y debiendo concurrir dolo, culpa o negligencia grave. Si estos elementos no concurren, no hay posibilidad de determinar la responsabilidad contable.

Si aplicamos este presupuesto a los casos fiscalizados en este Ayuntamiento, podemos considerar que ninguna irregularidad que pudiese haberse cometido en la tramitación administrativa de los expedientes ha motivado lesión alguna del erario público, pues, entre otras consideraciones ya expuestas, las operaciones efectuadas han sido calificadas, tanto técnica como jurídicamente en los correspondientes informes, de beneficiosas para los intereses generales, lo cual excluye, a su vez, cualquier atisbo de dolo, culpa o de negligencia grave, pues no hay que olvidar, a estos efectos, que el Tribunal de Cuentas ha manifestado que la existencia de responsabilidad contable requiere *“que el agente haya actuado consciente de que su comportamiento provocaba o podía provocar un perjuicio a los fondos públicos tenidos bajo su cargo y manejo, sin adoptar las medidas necesarias para evitarlo, queriendo por ese solo hecho los menoscabos ocasionados –estamos ante el dolo-, al menos en su actuación no haya desplegado la debida diligencia – la culpa o negligencia-, entendiéndose que esta obliga a adoptar las medidas correspondientes para evitar el resultado dañoso, previo un juicio de previsibilidad del mismo, de forma que es negligente quien no prevé, debiendo hacerlo, lo que lleva a no evitar el*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ (TENERIFE)

evento, pero sin que en ningún caso se vislumbre una voluntad dirigida a producirlo o a quererlo, pues estaríamos en la zona del dolor.

2.- Finalmente, no queremos dejar de destacar la total colaboración mostrada por parte del personal de este Ayuntamiento a la hora de facilitar la labor fiscalizadora desarrollada por los técnicos de la Audiencia de Cuentas en sus visitas a esta Corporación, máxime si se tiene en cuenta que catorce municipios (algunos de ellos de gran importancia) ni siquiera respondieron al cuestionario o, en el caso de otros cuatro (entre los que se encuentra alguno en pleno auge de desarrollo urbanístico), únicamente enviaron una parte del mismo.

Asimismo, tampoco se entiende desde esta Corporación que, a la vista de los criterios utilizados para seleccionar una muestra en municipios concretos, el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz sea el que mejor perfil reúna, puesto que en Canarias existen en la actualidad otros municipios turísticos en los que, a buen seguro, ha habido un mayor movimiento de elementos del Patrimonio Municipal del Suelo en el ejercicio fiscalizado que el de esta Ciudad; prueba de ello es que las conclusiones del Proyecto de Informe únicamente se refieren a tres expedientes.

LA ALCALDESA

M^a Dolores Padrón Rodríguez

REGISTRO DE ENTRADA

Presidencia	<input type="checkbox"/>
Area Ayuntamientos	<input checked="" type="checkbox"/>
Area Cabildos Insulares	<input type="checkbox"/>
Area otros Entes Públicos ..	<input type="checkbox"/>
Area C. A.	<input type="checkbox"/>
Secretaría Gral.	<input type="checkbox"/>

El Secretario General.



Audiencia de Cuentas de Canarias

ANEXO 3

CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES

PRIMERO: Conclusión nº 9, páginas 12 y 13 del Informe.

Resumen: Se alega en relación con el expediente tramitado a la entidad Atlantic Invest- Vilella Inmo Canarias que por la Oficina Técnica se realizó un informe valorando el 10% de aprovechamiento, como la ejecución del sistema general. Además la recepción de las obras se realizó el 14 de enero de 2008.

Justificación: En el informe del Arquitecto Municipal se realizó la valoración del terreno en base a la última efectuada en la zona y actualizada según el tiempo transcurrido, sin que quede de manifiesto cómo se han realizado dichos cálculos y valoraciones. Por otro lado los costes de urbanización se basan en la Cuenta de Liquidación del Proyecto de Compensación y de forma aproximada y en “valores normales de mercado”. No se redactó un proyecto para las mismas ni se alude a los fundamentos técnicos que han dado lugar a las valoraciones.

SEGUNDO: Conclusión nº 9, páginas 12 y 13 del Informe.

Resumen: Se alega en relación con el expediente tramitado a la entidad Vallehermoso, S.A. que por la Oficina Técnica se realizó un informe valorando el 10% de aprovechamiento, como la ejecución del sistema general. Además la recepción de las obras aún no se ha realizado.

Justificación: Respecto al informe del Arquitecto Municipal por el que se realizó la valoración del terreno, se da por reproducida la contestación a la alegación anterior, pues su contenido es similar.