



Sindicatura de Cuentas
del Principado de Asturias

**INFORME DEFINITIVO SOBRE LOS BIENES Y DERECHOS
INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO**

EJERCICIO 2005

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| I. INTRODUCCIÓN | 1 |
| I.1. Antecedentes | 1 |
| I.2. Iniciativa de la fiscalización | 1 |
| I.3. Objetivos y alcance | 1 |
| I.4. Metodología de la fiscalización | 2 |
| I.5. Ámbito subjetivo | 2 |
| I.6. Ámbito temporal | 3 |
| II. TRÁMITE DE ALEGACIONES | 4 |
| III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | 5 |
| III.1. Conclusiones | 5 |
| III.2. Recomendaciones | 5 |
| IV. MARCO NORMATIVO | 7 |
| IV.1. Introducción | 7 |
| IV.2. Legislación aplicable | 9 |
| IV.2.1. Legislación estatal | 9 |
| IV.2.2. Legislación autonómica | 9 |
| IV.2.3. Legislación local | 9 |
| V. GESTIÓN DEL PMS | 10 |
| V.1. Planificación del urbanismo | 10 |
| V.2. Constitución, funcionalidad y control del PMS | 10 |
| V.2.1. Constitución formal del PMS | 10 |
| V.2.2. Inventarios de bienes del PMS | 11 |
| V.2.3. Control de los bienes integrantes del PMS | 11 |
| V.3. Origen de las altas del PMS producidas durante el ejercicio 2005 | 12 |
| V.3.1. Consideraciones previas | 13 |
| V.3.2. Altas por aprovechamientos urbanísticos (agrupaciones B y H) | 13 |
| V.3.3. Adquisición de terrenos para su incorporación al PMS (agrupación C) | 14 |
| V.3.4. Enajenación de bienes integrantes del PMS (agrupación G) | 14 |
| V.4. Destinos y usos de los bienes del PMS en el ejercicio 2005 | 14 |
| V.4.1. Conservación, gestión y ampliación del PMS | 15 |
| V.4.2. Vivienda de protección oficial | 15 |
| V.4.3. Vivienda libre / unifamiliares | 16 |
| V.4.4. Dotaciones urbanísticas públicas | 16 |
| V.4.5. Finalidades distintas | 16 |
| V.5. Gestión contable | 16 |
| VI. ANÁLISIS ESPECÍFICOS | 17 |
| VI.1. Ayuntamiento de Gijón | 17 |
| VI.1.1. Enajenación de las parcelas de Roces 09A con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial | 18 |
| VI.1.2. Enajenación de la parcela 15 correspondiente a la Unidad de Ejecución UNI-06, Castillo de Bernueces | 19 |
| VI.1.3. Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Gijón y el Principado de Asturias para el cobro del justiprecio de expropiación mediante adjudicación de terrenos. | 20 |
| VI.1.4. Permuta de las parcelas municipales correspondientes a las Unidades de Ejecución VIES 01B, VIES 08, VIES 09 y VIES 12 | 21 |

| | |
|--|-----------|
| VI.1.5. Permuta de la “antigua cristalería La Bohemia” | 23 |
| VI.1.6. Sustitución del aprovechamiento urbanístico por su equivalente en metálico tras la reparcelación en la unidad de Ejecución Cerillero 01A | 25 |
| VI.2. Ayuntamiento de Oviedo | 25 |
| VI.2.1. Actuaciones en el ámbito Jovellanos 2 / Buenavista | 26 |
| VI.2.2. Proyecto de Compensación de la U.G. Ería II-B | 29 |
| VI.2.3. Proyecto de Compensación de la U.G. Rafael Sarandeses | 30 |
| VI.2.4. Proyecto de compensación P.E. 6 - Prados de la Fuente | 31 |
| VI.2.5. Palacio de los Sela | 32 |
| VII. ANEXOS | 34 |

Siglas y Abreviaturas

GFA – Gastos con Financiación Afectada.

ICAL 90 – Orden de 17 de julio de 1990 por la que se aprueba la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local.

LMUSV – Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

LPAP – Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

OCEX – Órganos de Control Externo.

PA – Principado de Asturias.

PGO – Planes Generales de Ordenación.

PMS – Patrimonio Municipal del Suelo.

RBEL – Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Regl TROTU – Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias.

TRLS92 – 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.

TROTU – Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

TRRL - Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local

I. INTRODUCCIÓN

I.1. Antecedentes

En julio de 2004 se celebró la reunión de presidentes del Tribunal de Cuentas y de los Órganos de Control Externo Autonómicos (en adelante OCEX), en la que se planteó una fiscalización horizontal cuyo objeto sería la gestión y control de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo (en adelante PMS) de los Entes Locales de las diversas Comunidades Autónomas, para el ejercicio 2004. Tal iniciativa fue plasmada por la Comisión de Coordinación en el Ámbito Local en Madrid el 18 de enero de 2005, invitando a los distintos OCEX, que aceptaron de forma unánime participar en la misma, siendo de tal forma recogida en el programa de fiscalizaciones del Tribunal de Cuentas para el año 2005, aprobado por el Pleno de 30 de marzo de 2005.

En su sesión del día 14 de julio de 2005 el Pleno del Tribunal de Cuentas aprobó las Directrices para la fiscalización de la gestión y control de los recursos integrantes del PMS, y aprobando con fecha 26 de junio de 2008, Informe de Fiscalización de la Gestión y Control de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, ejercicio 2004.

La Sindicatura de Cuentas del Principado de Asturias no pudo en ese momento participar en dicho programa ya que su Consejo no quedó constituido hasta el 21 de abril de 2005.

I.2. Iniciativa de la fiscalización

La Sindicatura de Cuentas, de conformidad con el artículo 55.1 del Estatuto de Autonomía, es el órgano al que corresponde ejercer el control económico y presupuestario del Principado de Asturias.

La Ley de la Sindicatura de Cuentas establece en su artículo 12 que la iniciativa fiscalizadora corresponde a la Sindicatura de Cuentas, que desarrollará un programa de fiscalizaciones aprobado por su Consejo.

En base a los antecedentes comentados en el epígrafe anterior, el Consejo de esta Sindicatura acordó incluir la fiscalización objeto del presente informe, relativa a los bienes y derechos integrantes del PMS del ejercicio 2005, en el Programa Anual de Fiscalización para el ejercicio 2008, aprobado por el Consejo en su reunión del día 5 de noviembre de 2007, aprobando las Directrices Técnicas en el Consejo de 9 de abril de 2008.

I.3. Objetivos y alcance

Consiste el PMS en un conjunto de bienes y derechos de titularidad patrimonial de los Ayuntamientos, que deben estar perfectamente identificados en un inventario independiente y separado del resto de los bienes y derechos, constituyendo su objetivo originario el de servir como instrumento de intervención en el mercado del suelo, a fin de posibilitar el desarrollo del planeamiento general de los municipios y evitar la especulación en el mercado del suelo.

La finalidad de la presente fiscalización ha consistido en verificar si los diferentes elementos que deben integrarse en el PMS de los Ayuntamientos seleccionados (epígrafe I.5) se han gestionado conforme a la legislación aplicable, y si su utilización ha servido como instrumento de intervención en el mercado del suelo.

Los objetivos fijados para la fiscalización son:

- 1) Verificar la constitución y el adecuado control del PMS, en particular evaluar el control existente mientras el suelo y otros recursos afectos permanecen sin uso o en poder de la entidad local.
- 2) Analizar los bienes que integran el PMS procedentes de operaciones realizadas en el ejercicio a fiscalizar.

- 3) Analizar la gestión y utilización del PMS, verificando que los usos son conformes con las finalidades del PMS y permitidas en la legislación aplicable.

I.4. Metodología de la fiscalización

Siguiendo las pautas marcadas por la Comisión de Coordinación en el Ámbito Local del Tribunal de Cuentas, la metodología empleada en la fiscalización del PMS se ha estructurado en las siguientes fases:

Fase 1. Compendio de legislación

Trabajos preliminares encaminados a estudiar la normativa relativa a los PMS en el Principado de Asturias, vigente durante el ejercicio 2005.

Fase 2. Análisis general

Se ha solicitado a los Ayuntamientos delimitados en el ámbito subjetivo (epígrafe I.5) toda la información necesaria para realizar el análisis del PMS, mediante el envío de cuestionarios a cumplimentar por los mismos, cuyo resumen agrupado para los 7 Ayuntamientos se adjunta en los anexos I y II, Lo que ha conllevado las siguientes actuaciones:

- Remisión de los cuestionarios, indicando la necesidad de mantener reuniones con los responsables designados por los Ayuntamientos, con el objeto de facilitar su cumplimentación.
- Análisis de los cuestionarios
- Requerimientos, por falta de respuesta o por presentar deficiencias la documentación remitida.
- Reuniones con los responsables designados por el Ayuntamiento
- Obtención de los resultados, para lo que fue preciso una posterior verificación de los datos de los cuestionarios con los Ayuntamientos, tal y como se pone de manifiesto en los diferentes anexos.

Fase 3. Análisis específico

En virtud de las conclusiones obtenidas del análisis realizado en la anterior fase 2, se ha realizado un análisis en detalle en los Ayuntamientos de Oviedo y Gijón para ciertos expedientes relativos a:

- Altas del ejercicio de los bienes integrantes del PMS
- Sustitución del aprovechamiento por su equivalente monetario
- Destinos o usos de los bienes del PMS

I.5. Ámbito subjetivo

La fiscalización abarcará aquellos Ayuntamientos que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

- 1) Los de población de derecho superior a 100.000 habitantes.
- 2) La capital de la Comunidad Autónoma independientemente de su población.
- 3) Los cinco Ayuntamientos mayores de 20.000 habitantes que hayan tenido el mayor crecimiento de población en los últimos cuatro años.

En virtud de tales criterios, han sido analizados los siete Ayuntamientos siguientes:

- Gijón, (273.931 hab.)
- Oviedo, (212.174 hab.)
- Avilés, (83.855 hab.)
- Siero, (48.991 hab.)
- Langreo, (46.558 hab.)
- Mieres, (45.943 hab.)
- Castrillón, (22.932 hab.)

Los datos de población han sido obtenidos de los padrones municipales publicados por el Instituto Nacional de Estadística, y reflejan la situación al 1 de enero de 2005.

I.6. Ámbito temporal

La fiscalización se ha referido al ejercicio 2005, sin perjuicio de que en aquellos casos en que se haya considerado necesario se hayan extendido las fiscalizaciones a hechos y documentos de ejercicios distintos.

II. TRÁMITE DE ALEGACIONES

En cumplimiento de lo establecido en el Artº.13 de la Ley del Principado 3/2003,de 24 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas del Principado de Asturias, se puso en conocimiento de los responsables de los entes delimitados en el ámbito subjetivo, el Informe Provisional sobre los bienes y derechos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo del ejercicio 2005, para que formularan cuantas alegaciones estimasen oportunas y aportasen los documentos que entendieran pertinentes en relación con la fiscalización realizada o, en su caso, para que expusiesen las medidas que hubieran adoptado o tuvieran previsto adoptar respecto a las recomendaciones formuladas en dicho Informe Provisional por esta Sindicatura de Cuentas.

Todas las alegaciones formuladas han sido analizadas y valoradas, suprimiéndose o modificándose el texto en aquellos casos en que se comparte lo indicado en las mismas. En otras ocasiones el texto inicial no se ha alterado por entender que las alegaciones remitidas son meras explicaciones que confirman la situación descrita en el informe, porque no se comparten la exposición o los juicios en ellas vertidos, o porque no se justifican documentalmente las afirmaciones mantenidas.

III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

III.1. Conclusiones

En el ejercicio fiscalizado, ninguno de los siete Ayuntamientos analizados (apartado I.5), tenía constituido formal ni materialmente el inventario de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo (PMS). Ello supone, además de un incumplimiento de la normativa vigente, una importante limitación al alcance de este trabajo, ya que no ha permitido verificar la composición del inventario del PMS de cada ayuntamiento. Por ello, todo el análisis de las operaciones con bienes y derechos integrantes del PMS en 2005 (orígenes y destinos en apartados IV.3 y IV.4) ha sido realizado en función de los datos suministrados por los ayuntamientos, sin que se pueda emitir una opinión sobre la integridad de las mismas.

1. Los Planes Generales de Ordenación (PGO) de los municipios de Avilés y Langreo superaban en 2005 los diez años de antigüedad. Si bien los planes urbanísticos tienen vigencia indefinida, el excesivo retraso en su revisión conlleva que se acuda a la figura del convenio para, a través de modificaciones puntuales del plan, seguir desarrollando el suelo del municipio (apartado IV.1).
2. El control interno de los siete ayuntamientos analizados presenta debilidades significativas. Destaca la carencia de procedimientos de coordinación entre todos los servicios involucrados en la gestión de los bienes y derechos integrantes del PMS. Esto se ha traducido en deficiencias en el registro y la valoración de los bienes y derechos que deberían integrar los distintos inventarios del PMS (apartado IV.2.3).
3. La normativa establece la cesión a los ayuntamientos del 10% de los aprovechamientos urbanísticos a materializar en suelo. Como excepción, admite la posibilidad de que los terrenos sean sustituidos por su equivalente monetario. Pero en seis de los ayuntamientos analizados (con la salvedad de Gijón), lo previsto como excepción se ha convertido en la práctica generalmente aplicada.
4. La principal fuente de recursos del PMS la constituye la enajenación de terrenos, lo que evidencia una clara monetarización de los mismos. En todo caso, la enajenación o cesión de los bienes deberá efectuarse en condiciones que aseguren tanto los plazos máximos de urbanización y edificación como los precios finales de las viviendas. También deben impedir a los adquirentes, la ulterior enajenación por un precio superior al de adquisición, incluido el incremento derivado de los índices pertinentes.
5. Los destinos dados al PMS en 2005 no se ajustan a las finalidades contempladas en la legislación vigente en un porcentaje del 12% del total. Por otra parte el 7% se destinó a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, y el 31% restante a dotaciones urbanísticas públicas (apartado IV.4).
6. Las conclusiones particulares obtenidas de los análisis específicos de los ayuntamientos de Oviedo y Gijón, se detallan en el apartado V, en los subapartados de incidencias.

III.2. Recomendaciones

1. Se insta a los Ayuntamientos a aprobar formalmente la creación del PMS. A tal fin debería realizar un inventario de los bienes y derechos integrantes del mismo, para lo que previamente será necesario actualizar los inventarios general y contable, identificando y valorando adecuadamente todos los elementos que, en virtud de su origen, deban integrarse en el PMS.
2. Una vez elaborado el inventario separado de los bienes y derechos integrantes del PMS, se deberían establecer los oportunos procedimientos y controles internos que aseguren su continua actualización. A tal fin habría que establecer mecanismos de comunicación y coordinación entre los distintos departamentos que intervienen en la gestión de los bienes y derechos integrantes del PMS. Es recomendable asimismo la realización de conciliaciones periódicas entre los distintos inventarios

(general, contable y separado del PMS) a fin de detectar posibles diferencias entre los mismos, que permitan realizar las oportunas correcciones.

3. En cuanto al seguimiento contable de las operaciones relacionadas con el PMS, la contabilidad debe recoger de forma adecuada el PMS, registrando todas las operaciones que le afecten, y proporcionar la información sobre su situación y composición. Cabe recordar a este respecto que la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local prevé cuentas específicas para registrar estas operaciones (grupo 24), que deben ser usadas en la elaboración de los estados financieros.
4. Los ayuntamientos deben velar por el correcto uso y destino de los bienes que forman el PMS, para evitar que se pervierta la finalidad del mismo. Para ello, es necesario que todas las operaciones que afecten a bienes y derechos del PMS estén mejor documentadas y se acredite suficientemente la necesidad y finalidad de las mismas.

IV. MARCO NORMATIVO

IV.1. Introducción

El artículo 47 de la Constitución establece el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación y garantizando la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos. Uno de los principales instrumentos de intervención pública en el mercado de suelo es el PMS y así lo entiende el TROTU cuando en su definición identifica como finalidades propias del mismo facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, obtener reservas de suelo para actuaciones previstas en aquél y contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

El marco jurídico del PMS al momento de la fiscalización se conforma fundamentalmente por la legislación estatal aplicable bien por su carácter de norma básica bien como supletoria (fundamentalmente la urbanística y la patrimonial); por la legislación urbanística autonómica, dictada en uso de la competencia exclusiva atribuida por el Estatuto de Autonomía; y finalmente, tratándose de patrimonios municipales del suelo, por la normativa propia de las entidades locales (en especial el Reglamento de Bienes).

El TRLS92 se caracteriza por pretender una potenciación del PMS con el fin de frenar el incremento del precio del suelo y su negativa repercusión sobre el precio de la vivienda. Tras la declaración de inconstitucionalidad, por motivos competenciales, de la mayor parte de su articulado, restan como aplicables, en lo que al PMS respecta, los artículos 276 y 280.1, con carácter de legislación básica. Determina dicha regulación la obligación de constitución del PMS para los Concejos que dispongan de planeamiento general y se configura a los bienes que lo integran como un patrimonio separado de los restantes bienes municipales. Establece también la norma los destinos específicos de los bienes y derechos del PMS, fijando por un lado la obligación de destinar a la conservación y ampliación del mismo los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente metálico. Por otro lado establece que los bienes del PMS, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

La Comunidad Autónoma del Principado de Asturias en uso de su competencia exclusiva dictó diversas normas en la materia que componían un complicado mosaico normativo y que motivó la promulgación del TROTU, modificado pocos meses después por la LMUSV. Esta norma ha sido posteriormente desarrollada a través del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias, que si bien no es aplicable en el ejercicio fiscalizado sí nos sirve de indicador a la hora de interpretar la voluntad del legislador.

El TROTU, dentro del capítulo referente a los instrumentos de intervención en el mercado, dedica a la regulación del PMS los artículos 215 a 218. Al igual que el legislador estatal, vincula en el artículo 215 la obligación de constitución del PMS a los Concejos que cuenten con planeamiento general. En el Principado de Asturias esta prescripción supone que en todos ellos deberá existir un PMS pues, según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima, en todos los Concejos ha de existir un Plan General y los que no lo tengan habrán de dotarse de él. (ver apartado IV.2.1) Debe sin embargo destacarse que la existencia del PMS no depende de su constitución formal y ello porque los bienes y recursos que han de incorporarse al mismo lo hacen por imperativo de la Ley, sin necesidad de acto expreso. Así pues el incumplimiento por la entidad local de dicha obligación no es obstáculo para la aplicación del régimen jurídico específico y los destinos dispuestos por la Ley para el PMS.

Se caracteriza el PMS porque los bienes que lo integran conforman un patrimonio separado de los demás bienes municipales, lo que es coherente con su configuración como conjunto de bienes afectos a unos destinos concretos determinados legalmente. Esta característica conlleva aparejada la necesidad de identificar los bienes y los derechos económicos integrantes del PMS así como las diferentes actuaciones que se realizan sobre los mismos, de modo que se disponga de un conocimiento de los

recursos y el destino final de éstos. Así lo ha entendido el legislador que en el artículo 218.3 establece la obligación para las Administraciones titulares de PMS de documentar éste, remitiéndose para la forma de hacerlo al desarrollo reglamentario. Aunque el Reglamento TROTU no resultaba de aplicación al ejercicio fiscalizado, ello no es óbice para que los Concejales tengan la obligación de contar con un sistema de identificación del PMS pues ello deviene de su carácter de patrimonio separado, establecido por la Ley.

La correcta identificación de los bienes y recursos propios del PMS es esencial para permitir su adecuado control y seguimiento, debiendo recogerse mediante procedimientos que garanticen su integridad y actualización. Ello facilitaría la información anual que sobre la gestión de la explotación de los bienes y derechos está prevista en el artículo 218.3 conforme al cual dicha gestión anual se acompañará a la liquidación de las cuentas correspondientes a la ejecución de los presupuestos anuales. Esta gestión del PMS deberá ser objeto de control en los mismos términos que la liquidación presupuestaria.

Los PMS están constituidos por dos grandes grupos de recursos, los bienes de carácter inmobiliario y los derechos económicos, fijando el artículo 216 concretamente cuáles de dichos recursos municipales integrarán el PMS. Los bienes inmuebles incluidos en el PMS tienen la consideración, a los solos efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, de bienes patrimoniales, si bien dotados de un peculiar régimen jurídico (como es el hecho de su condición de inembargables). Pueden de este modo participar en la circulación propia del tráfico jurídico para alcanzar sus fines, si bien bajo una serie de condiciones que pretenden evitar tanto que se produzca una merma del PMS como la desviación de la finalidad que le es propia.

En este sentido establece el TROTU en el artículo 227 la obligación, para las Administraciones que enajenan bienes pertenecientes a sus patrimonios de suelo, de insertar las cláusulas oportunas que obliguen al adquirente a respetar los compromisos que justifiquen el interés público de la operación; y, más concretamente, el artículo 218 relativo a los procedimientos de gestión del PMS, prevé en su apartado 2 que la enajenación o cesión de los bienes deberá efectuarse en condiciones que aseguren, cuando proceda, los plazos máximos de urbanización y edificación y los precios finales de las viviendas e impidan, en todo caso, a los adquirentes tanto de aquéllos como de éstas la ulterior enajenación por precio superior al de adquisición con el incremento derivado de los índices pertinentes.

Como ya se indicaba es esencial a la definición del PMS la vinculación, tanto de los bienes como de los derechos que lo integran, a unos destinos específicos. Es de interés destacar en la regulación autonómica, por su especial relevancia, dos aspectos de la misma. Por un lado frente a lo dispuesto en la legislación estatal, conforme a la cual los ingresos obtenidos, mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento, se destinarán a la conservación o ampliación del mismo, la legislación autonómica establece para los derechos el mismo conjunto de destinos que para los bienes. La diversificación de destinos para los recursos del PMS supone una menor capacidad regenerativa de éste, al no estar los Concejales obligados a destinarlos a retroalimentar el PMS.

Por otro lado, de conformidad con el artículo 217 TROTU los bienes y derechos integrantes de los patrimonios públicos de suelo necesariamente deberán destinarse a lo que al respecto esté previsto en los instrumentos de ordenación urbanística, en atención a los fines de interés social que se enumeran en los tres apartados contenidos en dicho artículo. A diferencia de la legislación estatal que hacía referencia genéricamente a otros usos de interés social, en el caso del Principado de Asturias esos usos están taxativamente identificados, no pudiendo por tanto admitirse otros. Dicho esto ha de indicarse como, entre dichos usos, junto a la conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio y la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se incluye un último apartado admitiendo como destino del PMS la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los sistemas generales y locales.

En lo que se refiere a la gestión del PMS, se limita la legislación autonómica en su artículo 218 a regular diversos modos de transmisión entre los que encontramos la enajenación por concurso o subasta, la enajenación directa, la cesión gratuita o por precio fijado a otras Administraciones Públicas o a entidades públicas o privadas, y la permuta. Tanto las reglas para determinar los supuestos en que se aplicará el concurso o la subasta como el procedimiento de enajenación mediante permuta, fueron añadidos por la

LMUSV. Se vincula en la legislación autonómica el medio de transmisión de los bienes con los destinos finales del bien transmitido; así necesariamente deberá acudir al concurso cuando el uso de los terrenos a enajenar se afecte a la construcción de viviendas que hayan de ser protegidas, y permite el uso de la subasta cuando el uso previsto en el planeamiento urbanístico no sea residencial. Esta regla se rompe con la permuta modo de gestión que cabe usar para cualquiera de “*los fines de los patrimonios públicos de suelo*”.

Ha de destacarse como la normativa autonómica añade en este artículo relativo a los modos de gestión del PMS un nuevo nivel de determinación del destino, en este caso de los bienes del PMS, diferente del establecido con carácter general por el artículo 217 TROTU. Así en su apartado b) vincula la cesión (en que concurren determinadas condiciones) con el fomento de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública añadiendo “*o la realización de programas de conservación o mejora medioambiental*”. También al regular otra forma de cesión en su apartado c) vincula este modo de transmisión para actuaciones cuyo destino sea la ejecución de equipamientos públicos pero añade “*o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social*”.

IV.2. Legislación aplicable

IV.2.1. Legislación estatal

- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por Real Decreto 1/1992, de 26 de junio) (en concreto los artículos 276 y 280.1).
- La Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (en concreto el artículo 40.3).

IV.2.2. Legislación autonómica

- Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.
- Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

IV.2.3. Legislación local

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el reglamento de bienes de las Entidades Locales (en adelante RBEL).
- Instrucción de Contabilidad para la Administración Local, aprobada por Orden de 17 de julio de 1990 (en adelante ICAL 90).

V. GESTIÓN DEL PMS

V.1. Planificación del urbanismo

La ordenación del territorio de los municipios se realiza mediante el planeamiento urbanístico, que tiene como objetivos prioritarios la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población.

Este planeamiento general, se materializa en Planes Generales de Ordenación (en adelante PGO), que incluyen un mayor desarrollo y precisión en la ordenación del territorio correspondiente, en aspectos tales como:

- La clasificación del suelo para el establecimiento de su régimen jurídico.
- La definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística municipal.
- El establecimiento del programa para su desarrollo y ejecución.

Es por ello que la existencia de un planeamiento general, convenientemente desarrollado y actualizado, es presupuesto básico para el crecimiento ordenado de las poblaciones, contribuyendo la figura del PMS a facilitar la ejecución de dicho planeamiento.

En el caso de los siete Ayuntamientos objeto de análisis del presente informe, en el ejercicio 2005 todos ellos tenían aprobado el correspondiente PGO, siendo la antigüedad de los mismos la siguiente:

| | Avilés | Castrillón | Gijón | Langreo | Mieres | Oviedo | Siero |
|----------------------------|--------|------------|-------|---------|--------|--------|-------|
| PGO vigente en 2005 | 1986 | 2001 | 1999 | 1984 | 1996 | 1999 | 2003 |
| Años de antigüedad en 2005 | 19 | 4 | 6 | 21 | 9 | 6 | 2 |

Aunque en principio, los planes urbanísticos tienen vigencia indefinida, es significativa la antigüedad de los instrumentos de planeamiento de algunos municipios (Langreo, Avilés). El excesivo retraso en la revisión del planeamiento implica que las propias corporaciones deban acudir a modificaciones puntuales del plan para seguir urbanizando el suelo del municipio, normalmente a través de la vía de los convenios, lo que dificulta el desarrollo integral del mismo y la evolución sostenida del territorio.

V.2. Constitución, funcionalidad y control del PMS

V.2.1. Constitución formal del PMS

El artículo 276 del TRLS92 impone la obligación de constituir el PMS a todos los Ayuntamientos que dispongan de planeamiento general. Aspecto que ha recogido la legislación específica del Principado de Asturias en el TROTU en su artículo 215.2 al establecer que los concejos que cuenten con dicho planeamiento general deberán constituir, mantener y gestionar sus respectivos patrimonios municipales de suelo, con la finalidad de facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, obtener reservas de suelo para las actuaciones previstas en aquel, y contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

De los siete Ayuntamientos analizados, tal y como se refleja en el cuadro siguiente, ninguno tenía en el ejercicio 2005 formalmente constituido el PMS por el Pleno del Ayuntamiento; no obstante, el Ayuntamiento de Gijón aprobó por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 24 de abril de 2007, la constitución formal del inventario del PMS.

Debe destacarse al respecto, que no es necesario un acto formal expreso para reconocer la existencia del PMS, entendiendo que la misma se impone por ministerio de la ley. Es por ello que la falta de constitución formal del inventario de los bienes integrantes del PMS, en ningún caso exime a los

Ayuntamientos de aplicar el régimen jurídico de éstos y los destinos dispuestos por la Ley para los mismos.

V.2.2. Inventarios de bienes del PMS

Se establece en el artículo 216.2 del TROTU que: *"los patrimonios públicos del suelo tendrán carácter de patrimonio separado y vinculado a sus fines específicos y los bienes inmuebles incluidos en ellos se considerarán, a los solos efectos del régimen aplicable a los actos de disposición como bienes patrimoniales"*.

Esta configuración del PMS como un patrimonio separado, conlleva la obligatoriedad de llevar un inventario independiente del resto de los bienes propiedad del ayuntamiento, con el objetivo de proporcionar a los municipios unos recursos específicos para formar y ampliar su PMS, impidiendo su derivación hacia la satisfacción otras necesidades municipales. Es por ello que los bienes integrantes del PMS, deberán aparecer claramente identificados en los inventarios siguientes que vienen regulados en la normativa general del sector local.

- El Inventario General Municipal (artículos 17 a 36 del RBEL).
- El inventario contable (regla 67 de la ICAL 90).

Se trata por tanto de unos bienes afectos a fines concretos que, cuando se cumplen, pueden generar ingresos, los cuales a su vez, deben destinarse a la conservación y ampliación del propio PMS. Establece el artículo 218.3 TROTU que las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán documentar, en los términos que se precisen reglamentariamente, los bienes y derechos económicos integrantes, las enajenaciones de bienes y el destino final de éstos. Aunque dicho desarrollo reglamentario no se había producido en el ejercicio fiscalizado, ello no altera la obligación de los Concejos de tener documentado su PMS, obligación que además viene impuesta por su configuración como un patrimonio separado y por tanto debidamente identificado, y que enlaza directamente con su condición de conjunto de bienes y derechos afectos a unos destinos concretos determinados legalmente y bajo un régimen jurídico específico.

Respecto a los inventarios contable y específico de los bienes y derechos integrantes del PMS únicamente el Ayuntamiento de Gijón afirma contar inventario contable, si bien de su análisis se ha comprobado que no incluía toda la información necesaria para poder considerarlo completo.

En relación con el inventario específico de los bienes y derechos integrantes del PMS ninguno de los siete ayuntamientos analizados disponía en el ejercicio 2005 de un inventario debidamente actualizado y completo que recogiese los bienes y derechos integrantes del PMS. Hecho que ha supuesto una importante limitación en la fiscalización de los elementos integrantes del PMS.

V.2.3. Control de los bienes integrantes del PMS

En ninguno de los siete Concejos analizados existía en el ejercicio fiscalizado un órgano específico para la gestión del PMS, realizándose ésta directamente por los distintos servicios municipales, destacando la intervención de los departamentos de Patrimonio, Urbanismo y Contabilidad.

Tal y como se pone de manifiesto en las respuestas dadas a los cuestionarios, ninguno de los siete Ayuntamientos disponía de directrices, instrucciones o normas internas en relación con los procedimientos para la gestión y control del PMS. La falta de definición de procedimientos sobre el tratamiento de los bienes y derechos integrantes del PMS ha propiciado que, en todos los Ayuntamientos analizados, se hayan detectado deficiencias en la coordinación entre los departamentos implicados en su gestión.

V.3. Origen de las altas del PMS producidas durante el ejercicio 2005

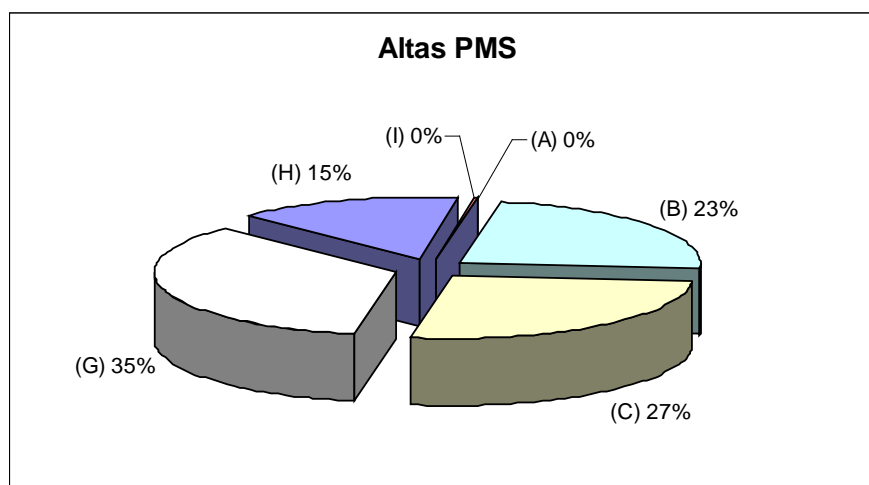
Regula el artículo 216.2 del TROTU, que los bienes y derechos integrantes del PMS serán los siguientes:

- (A) Los terrenos que teniendo ya naturaleza patrimonial sean clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o suelo urbanizable.
- (B) Los terrenos u otros bienes obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, derecho de readquisición preferente y, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio y disciplina urbanística, incluido siempre el aprovechamiento urbanístico que exceda del que corresponda a los propietarios de suelo urbano y urbanizable.
- (C) Los terrenos adquiridos con la finalidad de incorporarlos a los propios patrimonios públicos de suelo.
- (D) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en ellos.
- (E) Los intereses o beneficios de sociedades o entidades en las que se aporten como capital público bienes de dichos patrimonios.
- (F) Las transferencias y consignaciones presupuestarias cuyo fin sea la conservación, ampliación o gestión de los mismos.
- (G) Los ingresos obtenidos como consecuencia de la gestión del propio patrimonio.
- (H) Los ingresos obtenidos por la transferencia a particulares de aprovechamientos urbanísticos que correspondan a la Administración.
- (I) Los ingresos obtenidos en concepto de sanciones urbanísticas.

Según la información suministrada por los Ayuntamientos, los ingresos y recursos incorporados al PMS durante el ejercicio 2005 fueron los siguientes:

| Ayuntamiento | | Agrupación | | | | | | Total |
|--------------|---------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|
| | | Bienes | | | Derechos | | | |
| | | (A) | (B) | (C) | (G) | (H) | (I) | |
| Avilés | Importe | - | - | - | - | - | - | - |
| | % s/ altas Ayto | - | - | - | - | - | - | - |
| Castrillón | Importe | - | - | - | - | - | 6.000 | 6.000 |
| | % s/ altas Ayto | - | - | - | - | - | 100% | 100% |
| Gijón | Importe | - | 9.674.535 | 12.184.918 | 10.977.883 | 599.102 | 106.766 | 33.543.204 |
| | % s/ altas Ayto | - | 29% | 36% | 33% | 2% | 0% | 100% |
| Langreo | Importe | 22.107 | - | - | 866.664 | - | - | 888.771 |
| | % s/ altas Ayto | 2% | - | - | 98% | - | - | 100% |
| Mieres | Importe | - | 516.914 | - | - | 2.147.608 | - | 2.664.522 |
| | % s/ altas Ayto | - | 19% | - | - | 81% | - | 100% |
| Oviedo | Importe | - | 106.272 | - | 3.946.860 | 3.702.722 | - | 7.755.854 |
| | % s/ altas Ayto | - | 1% | - | 51% | 48% | - | 100% |
| Siero | Importe | - | 217.274 | - | - | 311.312 | 42.355 | 570.941 |
| | % s/ altas Ayto | - | 38% | - | - | 55% | 7% | 100% |
| Total | Importe | 22.107 | 10.514.995 | 12.184.918 | 15.791.407 | 6.760.744 | 155.121 | 45.429.292 |
| | % sobre total altas | 0% | 23% | 27% | 35% | 15% | 0% | 100% |

Siendo su representación gráfica es la siguiente:



V.3.1. Consideraciones previas

Respecto de los datos anteriores conviene realizar las siguientes matizaciones:

- Ante la inexistencia de inventarios del PMS en los Ayuntamientos analizados, los listados anteriores han sido elaborados por los propios Ayuntamientos que han incluido los expedientes que entienden forman parte del PMS, lo que ha impedido a esta Sindicatura comprobar la integridad de los mismos.
- En cuanto a la cuantificación económica de ciertas altas relativas a aprovechamientos urbanísticos, no se aportó su correspondiente valoración.
- El Ayuntamiento de Avilés no ha registrado movimiento alguno de sus elementos integrantes del PMS, aduciendo que todas las operaciones formalizadas mediante convenios en el ejercicio 2007, se encontraban supeditadas a la aprobación del Plan General del ejercicio 2006, que se encontraba en tramitación en el ejercicio 2005.
- El Ayuntamiento de Castrillón, no ha confirmado alta alguna de elementos del PMS durante el ejercicio 2005, excepto unas sanciones urbanísticas por importe de 6.000 euros.

En el apartado V del presente informe se realiza un análisis en detalle de ciertas operaciones de alta de bienes y derechos integrantes del PMS durante el ejercicio 2005, correspondientes a los Ayuntamientos de Gijón y Oviedo.

V.3.2. Altas por aprovechamientos urbanísticos (agrupaciones B y H)

Establece el TROTU la obligación para los propietarios de suelo urbano no consolidado, suelo no urbanizable y suelo urbanizable de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del correspondiente ámbito, pudiendo llegar a un acuerdo para que el propietario adquiera el aprovechamiento urbanístico exclusivamente en los supuestos en que dicho aprovechamiento no sea susceptible de ejecución individualizada (salvo en suelo no urbanizable), sustituyéndolo por su equivalente monetario. Cesiones que deberán integrarse en el PMS tal y como establece el TROTU en su artículo 216.1, apartado b). Estos recursos se recogen en las agrupaciones B y H respectivamente, y suponen en su conjunto el 38% del total de las altas.

Si se tiene en cuenta que las agrupaciones C y G no son altas originarias, sino derivadas de bienes preexistentes del PMS, procedentes de permutas y enajenaciones, resulta que las altas de los bienes y

derechos incorporados a los PMS provienen en su práctica totalidad de la cesión de dichos aprovechamientos.

Debe ponerse de relieve que, para los Ayuntamientos de Mieres y Oviedo, la práctica totalidad de los aprovechamientos se sustituyeron por su equivalente en metálico, en lugar de incorporar los correspondientes terrenos.

V.3.3. Adquisición de terrenos para su incorporación al PMS (agrupación C)

Con un 27 %, se trata del segundo concepto más importante de cuantos engloban las altas de elementos del PMS.

Todas las operaciones por este concepto se engloban en el Ayuntamiento de Gijón, y corresponden a permutas de terrenos. Nos remitimos al epígrafe V.1. del presente informe donde se analizan tres operaciones de permutas en los apartados 1, 2 y 3 del mencionado epígrafe.

V.3.4. Enajenación de bienes integrantes del PMS (agrupación G)

Con un 35% constituye el mayor volumen de los recursos analizados y engloba las enajenaciones de elementos integrantes del PMS. Pese a tratarse de enajenaciones de parcelas PMS, se consideran como altas, ya que los recursos obtenidos por las mencionadas enajenaciones, en virtud de la legislación vigente deben pasar a formar parte del inventario de bienes y derechos del PMS.

V.4. Destinos y usos de los bienes del PMS en el ejercicio 2005

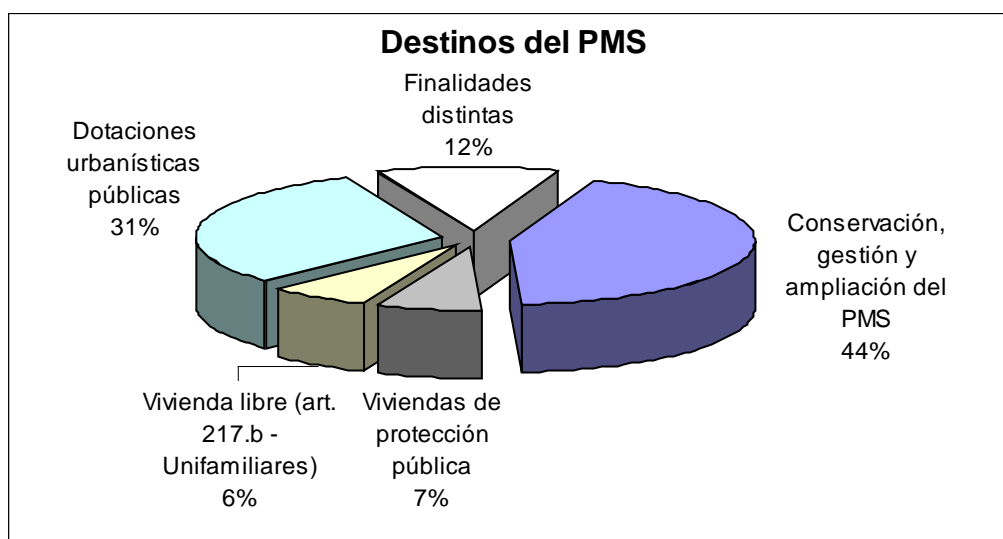
Se regula en el artículo 217 que los bienes y derechos económicos integrantes de los patrimonios públicos del suelo necesariamente deberán destinarse a lo que al respecto esté previsto en los instrumentos de ordenación urbanística, en atención a los fines de interés social siguientes:

- (1) Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio.
- (2) Construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, sin que el porcentaje de viviendas de las denominadas protegidas concertadas sobrepase el cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial que les corresponda.
- No obstante, se podrán excepcionar del destino a viviendas protegidas aquellas (3) actuaciones urbanísticas de tipología unifamiliar en las que dicho aprovechamiento genere un número inferior a veinte viviendas, pudiendo transmitirse los terrenos en que se sitúe dicho aprovechamiento por cualquiera de las formas de gestión previstas para los patrimonios públicos de suelo.
- (4) Ejecución de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los sistemas generales y locales.

Los destinos dados a los distintos bienes y derechos de los elementos integrantes del PMS en el ejercicio 2005, partiendo de la información facilitada por los propios Concejos, fueron los siguientes:

| Ayuntamiento | Conservación, gestión y ampliación del PMS | Viviendas de protección pública | Vivienda libre (art. 217.b - Unifamiliares) | Dotaciones urbanísticas públicas | Finalidades distintas | TOTAL |
|--------------|--|---------------------------------|---|----------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Avilés | - | - | - | 132.740 | - | 132.740 |
| Castrillón | - | - | - | 510.229 | 540.911 | 1.051.140 |
| Gijón | 13.934.558 | 1.276.253 | 2.137.489 | 6.115.114 | 2.333.110 | 25.796.524 |
| Langreo | 151.558 | - | - | - | 715.107 | 866.665 |
| Mieres | - | - | - | - | - | - |
| Oviedo | 1.888.991 | - | - | 4.583.985 | 755.798 | 7.228.774 |
| Siero | - | 1.324.512 | 217.274 | - | 42.355 | 1.584.141 |
| Total | 15.975.107 | 2.600.765 | 2.354.763 | 11.342.068 | 4.387.281 | 36.659.984 |
| | 44% | 7% | 6% | 31% | 12% | 100% |

Siendo su representación gráfica la siguiente:



V.4.1. Conservación, gestión y ampliación del PMS

El mantenimiento y conservación ha canalizado la mayor parte de los bienes y derechos del PMS, con un 44%. Engloba fundamentalmente, los resultados de expropiaciones llevadas a cabo por los Ayuntamientos (se expropián terrenos con cargo a derechos del PMS) como es el caso de Oviedo y Langreo, y el resultado de las permutas de terrenos integrantes del PMS, como es el caso de Gijón. Se trata por tanto de destinos de retroalimentación de los bienes y derechos del propio PMS, que no suponen minoración o merma de los mismos.

V.4.2. Vivienda de protección oficial

Al igual que el anterior este destino tiene una estrecha vinculación con la propia concepción y finalidad del PMS, y muy especialmente con la de contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

En el cuadro y gráfico anteriores se pone de manifiesto que los recursos, bienes y derechos del PMS, en el ejercicio 2005, son utilizados mayoritariamente para fines distintos de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, que alcanza un 7% del total de los destinos. De los siete Ayuntamientos analizados, en cinco de ellos no se ha destinado importe alguno del PMS para este fin durante el ejercicio 2005.

V.4.3. Vivienda libre / unifamiliares

Admite la ley la posibilidad de excepcionar del destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial, la construcción de viviendas unifamiliares en las que el aprovechamiento genere un número inferior a veinte viviendas, este destino ha supuesto un 6% del total, casi el mismo porcentaje que el destinado a la construcción de viviendas protegidas.

V.4.4. Dotaciones urbanísticas públicas

Ya se ha señalado como la legislación autonómica enumera los fines de interés social a los que han de atender los bienes y derechos económicos integrantes del PMS, entre los que se incluye una genérica referencia en el artículo 217.c) a la “*ejecución de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los sistemas generales y locales*”, que incluye aspectos tan diversos como vías públicas de comunicación, servicios urbanos, equipamientos (de carácter educativo, cultural, deportivo, asistencial, etc.), zonas verdes o espacios libres. Epígrafe este que ha alcanzado el 31% de los recursos, siendo por tanto el principal destino de los bienes integrantes del PMS que minoran el mismo.

V.4.5. Finalidades distintas

En esta categoría, que supone el 12% de los usos dados al PMS según la propia información suministrada por los Concejales, se incluyen los destinos de bienes y recursos del PMS sobre los que no ha podido constatarse que se encontraran dentro de los usos previstos en la normativa.

V.5. Gestión contable

El PMS se caracteriza por estar constituido, tanto por bienes y terrenos como 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.

Así, la contabilización de ciertas altas de bienes y terrenos, como son las cesiones de los aprovechamientos urbanísticos, o las operaciones de permuta no tienen repercusión presupuestaria incidiendo únicamente en la contabilidad financiera.

Obviamente, la inexistencia de estos libros contables de inventarios y balances actualizados al 31 de diciembre de 2005, hace imposible que desde el sistema de información contable se pueda conocer la composición y valoración de los bienes y derechos integrantes el PMS, en ninguno de los siete Ayuntamientos analizados.

Por lo que respecta a los ingresos presupuestarios obtenidos en relación con el PMS son fundamentalmente de dos tipos, o ingresos por enajenación de parcelas o ingresos derivados de aprovechamientos convertidos en metálico. En ambos casos y cuando ello tenga lugar, el presupuesto de ingresos deberá recoger su cuantificación, para lo que será necesario el informe técnico correspondiente. De los siete Ayuntamientos, únicamente Castrillón, Gijón y Oviedo afirman que la cuantificación de las previsiones de ingresos relacionadas con el PMS está basada en informes técnicos, siendo a su vez éstos, los únicos que afirman controlar el volumen de recursos afectados al PMS, por estos conceptos.

VI. ANÁLISIS ESPECÍFICOS

Tal y como se detalla en el epígrafe I.4 del presente informe, el análisis general realizado en el epígrafe IV se ha complementado con un análisis específico de determinadas actuaciones realizadas sobre los bienes integrantes del PMS, en el ejercicio 2005, de los dos Concejos más poblados del Principado como son Oviedo y Gijón. Este análisis se ha realizado sobre los aspectos propios e identificativos del PMS, sin entrar a examinar de forma pormenorizada las diferentes tramitaciones en que las actuaciones seleccionadas hayan podido sustanciarse.

Es por ello que partiendo de la información recibida para el análisis general y con la limitación que ha supuesto la inexistencia de un sistema documentado que permitiese la identificación y seguimiento de los bienes y derechos integrantes del PMS, se seleccionó una muestra entre diversas actuaciones de los Concejos (detallada en los apartados V.1 y VI.1) sobre las que se han verificado los siguientes aspectos:

- Identificación del bien o derecho económico como integrante del PMS
- Cumplimiento de los requisitos y condiciones exigibles en función del bien o derecho (valoración técnica, inscripción en el Registro de la Propiedad, comunicación a la Comunidad Autónoma, ...)
- Actuación efectuada sobre el bien/derecho (adquisición, enajenación, cesión, permuta...)
- Adecuación del procedimiento seguido para su gestión (concurso, subasta, adjudicación directa, convenio, ...)
- Verificación de si el destino dado es conforme a la legislación urbanística.
- Contabilización de las operaciones.

VI.1. Ayuntamiento de Gijón

Contra la obligación establecida en el artículo 215.2 del TROTU para los ayuntamientos que cuenten con un Plan General de Ordenación, Gijón no tenía constituido formalmente su PMS en 2005 (ver epígrafes IV.2.1 y IV.2.2). Carecía de un inventario específico de los bienes y derechos del PMS, que tampoco estaban detallados en los demás inventarios existentes. Por lo tanto, ha resultado imposible detallar la composición y valoración del PMS en el ejercicio 2005. No obstante, procede constatar que el ayuntamiento de Gijón ya tiene constituido formalmente su PMS a la fecha de emisión de este informe. Lo hizo mediante un acuerdo adoptado el 24 de abril de 2007.

El ayuntamiento de Gijón carece de un sistema que permita vincular cada ingreso obtenido a partir del PMS a un destino concreto. No existe una correlación entre ingreso y gasto, pese a que los ingresos presupuestarios del PMS están sujetos a las condiciones propias de la financiación afectada, que obligan identificar perfectamente sus destinos. En concreto, les son de aplicación las reglas 376 a 381 de la ICAL90, las cuales establecen que los ayuntamientos deben *“incorporar a su contabilidad el control y seguimiento de la realización de dichos gastos, debidamente correlacionados con los ingresos que los soportan”*.

En cuanto a aquellas operaciones que sólo tienen repercusión patrimonial, pero no presupuestaria, se lleva a cabo el registro en la contabilidad financiera de las adquisiciones y alteraciones del PMS registrándose en las cuentas 2000 “Solares” y 2023 “Otras Construcciones”, pero sin identificar si se trata de bienes del PMS, por lo que no es posible diferenciarlos del resto de bienes contabilizados.

Se hace constar que mediante Acuerdo de 24 de abril de 2007, se constituyó formalmente el PMS.

En el cuadro siguiente se reflejan las altas y bajas de elementos del PMS seleccionadas para su análisis específico que se realiza en los siguientes apartados, de las que se han analizado 6 operaciones, lo que supone haber analizado el 53% de las altas y el 71% de las bajas del ejercicio en valor:

| Descripción | Naturaleza | Importe | |
|---|-------------------------------------|------------|-------------|
| A) Enajenación de las parcelas de Roces 09A con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial | Enajenación para vivienda protegida | 429.571 | Baja |
| B) Enajenación de la parcela 15 correspondiente a la Unidad de Ejecución UNI-06 (Castillo de Bernueces) | Enajenación | 192.400 | Baja |
| C) Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Gijón y el Principado de Asturias para el cobro de justiprecio de expropiación mediante adjudicación de terrenos | Permuta | 1.729.820 | Alta / Baja |
| D) Permuta de las parcelas municipales correspondientes a las Unidades de Ejecución VIES 01B, VIES 08, VIES 09 y VIES 12 | Permuta | 10.482.398 | Alta / Baja |
| E) Permuta de la "Antigua Cristalería La Bohemia" | Permuta | 5.443.150 | Alta / Baja |
| F) Sustitución del aprovechamiento urbanístico por su equivalente en metálico tras la reparcelación en la unidad de Ejecución Cerillero 01ª | Cesión de aprovechamiento | 88.677 | Alta |

VI.1.1. Enajenación de las parcelas de Roces 09A con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial

A) Antecedentes y análisis

La parcela que nos ocupa es el solar Municipal de la Unidad de Ejecución Roces 09 A que cuenta con unas dimensiones de 1.007,25 m², y una valoración de 429.571 euros, según Informe del Servicio Técnico de Urbanismo, proveniente de la cesión obligatoria del 10 % de aprovechamiento derivada del proyecto de reparcelación voluntaria aprobada definitivamente por la Junta de Gobierno Local en fecha 25 de mayo de 2004. Es pues, de conformidad con el art. 216.1.b) TROTU, un bien integrante del PMS.

El bien fue dado de alta en el Inventario de Bienes con fecha 9 de febrero de 2005 (si bien en la correspondiente ficha no consta como PMS sino sólo como bien patrimonial) e inscrito en el Registro de la Propiedad el 18 de febrero de 2005 (conforme exige el artículo 36 RBEL), es decir, 8 meses después de su fecha de adquisición.

Con fecha 6 de junio de 2005 se emite Informe por el Servicio Técnico de Urbanismo en orden a la valoración de la parcela, que se fija en 429.571 euros. A continuación, en informe de 7 de junio de 2005 del Concejal Delegado de Coordinación Administrativa y Hacienda se propone la enajenación mediante concurso público de tres parcelas, entre ellas la parcela objeto de análisis, con destino a la construcción de viviendas de promoción cooperativa en régimen de protección oficial (por precio fijado).

Respecto de las condiciones que habrán de regir la enajenación, hay que destacar que en el Pliego de Prescripciones Técnicas (aprobado con fecha 14 de junio de 2005) que se recogen varias que cabe considerar dan cumplimiento a las previsiones legales recogidas en los artículos 218.1 y 227.1 del TROTU:

- Se deberá presentar una relación de los beneficiarios de las viviendas proyectadas, así como los méritos que estos acrediten para justificar el grado de interés socio-económico de su inclusión como beneficiario de las mismas, que deberá coincidir con la de los adjudicatarios definitivos.
- Únicamente podrán presentarse las Cooperativas de Viviendas que acrediten un interés social, así como entidades de carácter benéfico social sin ánimo de lucro promotoras de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, lo que a priori garantiza que el precio de venta de las viviendas se realizará a su coste de construcción.
- El plazo máximo para finalizar las viviendas será de tres años desde la adjudicación.
- Se establece un derecho de tanteo a favor de la Cooperativa o en su caso del Ayuntamiento para el supuesto de transmisión, determinando el precio final del mismo.

- El número mínimo de años de residencia sin venta de la vivienda será el establecido en los Estatutos o norma que rija la entidad y no podrá ser inferior a cinco ni superior a diez años.
- Se recoge la intervención de la Empresa Municipal de la Vivienda S.A. para la supervisión del cumplimiento de las obligaciones recogidas en el pliego.

A la licitación de la parcela en cuestión, únicamente concurre una Sociedad Cooperativa Limitada, obteniendo la máxima puntuación por lo que resulta adjudicataria del terreno mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de octubre de 2005, procediéndose a la venta por el precio prefijado de 429.571 euros. Se efectúa la pertinente comunicación a la Comunidad Autónoma de conformidad con el artículo 109 RBEL y se da de baja en el Inventario.

B) *Incidencias*

Las incidencias detectadas en la presente operación son las siguientes:

- La parcela fue adquirida el 25 de mayo de 2004, y no fue dada de alta en el Inventario General hasta el 9 de febrero de 2005; es decir ocho meses después. No fue inscrita en el Registro de la Propiedad hasta el 18 de febrero de 2005. Por otro lado, la valoración de la finca no se realizó hasta el 6 de junio de 2005 y por tanto, no pudo ser dada de alta en el inventario contable hasta esa misma fecha, justo un día antes de realizar la propuesta de enajenación de la parcela. Esta laxitud en los plazos impide que la contabilidad refleje la imagen fiel del PMS.

VI.1.2. Enajenación de la parcela 15 correspondiente a la Unidad de Ejecución UNI-06, Castillo de Bernueces

A) *Antecedentes y análisis*

Procede dicha finca de la reparcelación aprobada por la Comisión de Gobierno el 22 de julio de 2003, de la Unidad de Ejecución Uni-06 en Castiello de Bernueces (Gijón), teniendo la Parcela nº 15 una superficie de 1.375 m² con un aprovechamiento edificable de 198,91 m², que por proceder de la cesión legal obligatoria correspondiente al 10% del aprovechamiento, debe integrarse en el PMS de conformidad con el artículo 216.1.b) TROTU.

La parcela fue dada de alta en el Inventario con fecha 2 de enero de 2004, es decir, cinco meses posteriormente a su adquisición, y aunque figuraba como bien patrimonial no se identificó como PMS de forma expresa, si bien en diversos documentos del expediente se hace referencia a su configuración como patrimonio público del suelo, siendo objeto de inscripción en el registro de la propiedad (de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 RBEL).

En el ejercicio 2005 se procede a realizar su enajenación mediante subasta abierta, procediéndose a licitar la venta de la parcela (conjuntamente con otras trece), fijándose en el pliego de prescripciones técnicas un precio de licitación de 186.546 euros para la parcela en cuestión, según la valoración del Informe del Servicio Técnico de Urbanismo de 18 de mayo de 2005.

El destino de las parcelas enajenadas es la construcción de viviendas de tipología unifamiliar, que si bien se encuentra previsto en el artículo 217.b) TROTU, tiene un carácter excepcional para aquellas parcelas cuyo aprovechamiento genera un número inferior a veinte viviendas.

De conformidad con el art. 218.a) TROTU, los bienes del PMS podrán ser enajenados, con arreglo a los procedimientos de concurso o de subasta. Por su parte el art. 80 TRRL determina que las enajenaciones de bienes patrimoniales habrán de efectuarse por subasta. Este es el procedimiento seguido en el presente caso, en el que por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 05 de julio de 2005 se aprobó la venta de las parcelas mediante subasta, así como los Pliegos de prescripciones técnicas y de cláusulas administrativas particulares.

Únicamente se recibe una oferta por un montante de 192.400 euros, adjudicándose por tal importe mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del 18 de octubre de 2005. Se efectúa la pertinente comunicación a la Comunidad Autónoma de conformidad con el artículo 109 RBEL y se da de baja en el Inventario con fecha 18 de octubre de 2005.

Por último señalar que si bien por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 5 de julio de 2005, además de aprobar la venta mediante subasta y sus condiciones, se acordó “*destinar los ingresos que se obtengan por la enajenación de las parcelas a los fines previstos para el Patrimonio Público del Suelo por la normativa vigente*”, lo cierto es que al no llevar el Ayuntamiento en el ejercicio 2005 un seguimiento de los gastos con financiación afectada no ha sido posible verificar el destino de estos recursos a dichos fines.

B) Incidencias

Las incidencias detectadas en la presente operación son las siguientes:

- Como en el caso anterior, la dilación en los plazos impide que la contabilidad refleje la imagen fiel del PMS. Desde la fecha de adquisición de la parcela (22 de julio de 2003) hasta su alta en el inventario (2 de enero de 2004) transcurrieron cinco meses.
- En los pliegos aprobados nada se recoge que dé cumplimiento a las obligaciones previstas en los artículos 218.2. y 227.1 TROTU (ver apartado marco normativo) a fin de garantizar que las enajenaciones realizadas no sean fuente de un aprovechamiento particular de quien las adquiere, en detrimento del aprovechamiento general.
- No resulta acreditada la exigencia del requisito legal relativo a que el aprovechamiento genere un número inferior a veinte viviendas, para poder destinarse a la construcción de viviendas de carácter unifamiliar.

VI.1.3. Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Gijón y el Principado de Asturias para el cobro del justiprecio de expropiación mediante adjudicación de terrenos.

A) Antecedentes y análisis

Esta operación tiene su origen en una expropiación forzosa llevada a cabo en el año 1997, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Gijón el 12 de diciembre de 1997, para el sector UNV-PP-10A (Parque tecnológico de Gijón), afectando dicho procedimiento expropiatorio a las siguientes fincas pertenecientes al entonces Ministerio de Educación y Ciencia y, en virtud de las transferencias de competencias en materia de enseñanza no universitaria, traspasadas al Principado de Asturias.

| Nº inscripción registral | Superficie |
|--------------------------|-----------------------|
| 8674 | 14.110 m ² |
| 8656 | 5.095 m ² |
| 8658 | 13.989 m ² |
| 8660 | 38.893 m ² |
| 8662 | 1.242 m ² |

La valoración que se dio a estas parcelas en el momento de la expropiación fue de 1.392.222 euros. En informe del Servicio Técnico de Urbanismo de 07 de julio de 2004 se actualiza la valoración de los bienes expropiados aplicando los intereses legales y fijándola en 1.690.157,95 euros, lo que supone un valor por metro cuadrado de 23 euros. Por tratarse de una expropiación forzosa, automáticamente estos bienes deben considerarse adscritos al PMS.

Con fecha 14 de marzo de 2005 se formaliza Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Gijón y el Principado de Asturias, estableciéndose como pago del justiprecio (por parte del Ayuntamiento de Gijón) la adjudicación de los siguientes terrenos, pertenecientes al PMS:

| Nº Inventario | Superficie | Valoración |
|---------------|-----------------------------|------------------|
| 11-1869 | 9.327 m ² | 214.990 |
| 11-1870 | 3.003 m ² | 69.229 |
| 11-1871 | 4.550 m ² | 500.500 |
| 11-1828 | 6.720 m ² | 945.101 |
| Total | 23.600 m² | 1.729.820 |

B) Incidencias

Las incidencias detectadas en la presente operación son las siguientes:

- Debería constar en el expediente la justificación de equivalencia de aprovechamientos, equivalencia que es necesaria para poder efectuar el pago con parcelas distintas de las resultantes de la expropiación. Si bien en el Convenio celebrado se recoge que en los informes técnicos emitidos se incluye esta equivalencia, la misma no consta en los documentos examinados, figurando únicamente respecto a las fincas entregadas Informe del Servicio Técnico de Urbanismo en el que se declara que la valoración de los bienes es asimilable (al precio del justiprecio).
- Debe ponerse de relieve el hecho de que el justiprecio de las fincas expropiadas se fija en 1.690.157,95 euros, mientras que los terrenos entregados se valoran en 1.729.820 euros, existiendo pues una diferencia de 39.662 euros a favor del Ayuntamiento de Gijón. En el Informe del Servicio de Urbanismo se manifiesta que “dada la pequeña diferencia entre las valoraciones, se pueden considerar asimilables”. Sin embargo, no consta en el expediente examinado justificación legal que avale la adopción de tal decisión que supone una minoración del ingreso previsto.
- No se define expresamente el destino de los bienes que se entregarán en concepto de justiprecio. El Acuerdo del Consejo de Gobierno de 30 de diciembre de 2004, se limita a señalar que el fin es el “*el desarrollo adecuado de los proyectos que se están ejecutando en el entorno de la Universidad Laboral de Gijón*”. De igual forma, el acuerdo de la Junta de Gobierno del ayuntamiento de Gijón (22 de febrero de 2005) hace una simple mención a que los terrenos se adjudican “*en orden a la consolidación de áreas de la Universidad Laboral*”. Esta falta de previsión impide asegurar que el uso de los terrenos estará conforme a lo previsto para el PMS.

VI.1.4. Permuta de las parcelas municipales correspondientes a las Unidades de Ejecución VIES 01B, VIES 08, VIES 09 y VIES 12

A) Antecedentes y análisis

La actuación analizada se refiere a cuatro parcelas del PMS cedidas al Ayuntamiento por la ejecución del planeamiento urbanístico en las unidades de ejecución UE-Viesques 01-B, 08, 09 y 12, siendo por tanto su carácter de bien del PMS conforme al art. 216.1.b) TROTU. Todas las parcelas figuran en el Inventario de Bienes, y si bien no constan como PMS, en diversos documentos a lo largo del expediente se hace referencia a su configuración como patrimonio público del suelo. Todas ellas están inscritas en el Registro de la Propiedad.

Consiste la actuación analizada en permutar las parcelas descritas por otras que cumplan determinadas condiciones impuestas por el Ayuntamiento.

Por Acuerdo de 1 de febrero de 2005 de la Junta de Gobierno Local, se convocó concurso público para la permuta de estos bienes, licitación que se declaró desierta por Acuerdo de 14 de junio de 2005, al no

presentarse ninguna oferta. En el Pliego de Prescripciones Técnicas se establecían los siguientes requisitos para las parcelas ofertadas por los licitadores:

- Tener un valor no superior al de la parcela o parcelas ofertadas por el Ayuntamiento.
- El número de metros cuadrados edificables de viviendas será al menos superior en un 75% a los permitidos por el planeamiento en la parcela o parcelas ofertadas por el Ayuntamiento.
- De la tasación pericial para la valoración de las parcelas ofertadas por los licitadores, no podrá resultar una diferencia de valor respecto de las de propiedad municipal superior al 40% del que lo tenga mayor.
- Estar en condiciones que posibiliten al Ayuntamiento destinarlos a los fines del PMS.

La valoración dada a las parcelas municipales en el Informe emitido por el Servicio Técnico de Urbanismo ascendió a 10.482.398,39 euros, con una edificabilidad residencial de 11.195,2 m², la comercial de 542,88 m², y la suma de ambas 11.733,09 m², lo que arrojaba un precio unitario medio del metro cuadrado de la superficie edificable de 893,02 €/ m². Siendo el detalle de las mismas el siguiente:

| | Superficie residencial (m ²) | Superficie comercial (m ²) | Valoración |
|----------------------|--|--|------------|
| Parcela UE-VIES-01-B | 3.662 | 237 | 3.247.83 |
| Parcela UE-VIES-08 | 2.903 | 192 | 2.576.616 |
| Parcela UE-VIES-09 | 1.651 | 114 | 1.467.786 |
| Parcela UE-VIES-12 | 2.979 | - | 3.190.153 |
| Total | 11.195 | 543 | 10.482.398 |

En Informe Técnico de 28 de octubre de 2005 se señala que se presenta una propuesta de permuta por un interesado con seis parcelas de su propiedad resultantes del "proyecto de compensación de la unidad de ejecución Tremañes Sur 05", con una edificabilidad residencial de 14.718,32 m², y un pago en efectivo de 4.000.000 euros.

Por Acuerdo de 29 de noviembre de 2005 se procede a contratar directamente la permuta con este ofertante. A este respecto de conformidad con lo establecido en el RBEL se aplica supletoriamente la legislación patrimonial del Estado, así el art. 137 LPAP determina la posibilidad de acudir a la adjudicación directa en los supuestos en que quedare desierto el concurso, si bien "*en este caso, las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente*". Circunstancia que como se ha enunciado anteriormente y se detalla a continuación, no concurre en el presente caso en uno de los elementos más definitorios, cuál es el incremento de la edificabilidad.

B) Incidencias

En resumen, de la presente operación se ponen de manifiesto las siguientes incidencias:

- El expediente no argumenta las razones por las que se recurre a una enajenación mediante permuta, en contra de lo que exige el artículo 112.2 del RBEL. Tampoco se explica por qué es una necesidad, y no una conveniencia, requisito que exige la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2002. Motivar dicha permuta en el "*interés en obtener la disponibilidad de mayor suelo público edificable para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ...*" tal y como hace el expediente supone un objetivo demasiado genérico que no explica la necesidad de la permuta.
- Tras la permuta, el incremento de edificabilidad obtenido por el ayuntamiento se limita a un 31% (pasa de 11.195 m², 14.718,32 m² de edificabilidad residencial). Por lo tanto, se incumple uno de los principales requerimientos del concurso inicial, que establecía como requisito para la permuta, que tras la permuta el aumento de la edificabilidad residencial debía ser al menos superior en un 75% a la edificabilidad permitida para las parcelas a entregar por el Ayuntamiento

- El bien enajenado forma parte del PMS. Así, está sometido a la salvaguarda prevista en el art. 227 TROTU, por la cual el adquirente debe respetar los compromisos que justifican el interés público de la operación. En el expediente no consta medida alguna que garantice tal principio.
- El expediente no justifica suficientemente las valoraciones dadas a los precios unitarios de venta ni al costo de ejecución material de la construcción, utilizados para obtener el valor final de los terrenos entregados por el ayuntamiento de Gijón. Así el informe técnico precisa que se aplicó el método residual, presuponiendo un valor unitario de venta de entre 2.400 y 2.700 €/ m², y unos costes de edificación de 858 €/ m², para la el uso residencial y de 1.200 y 283 €/ m² respectivamente para los locales comerciales.
- En el expediente no consta la valoración técnica de las parcelas recibidas por el ayuntamiento. Así lo manifestó el informe económico firmado por el interventor el 14 de noviembre de 2005. Para tratar de suplir tal deficiencia, ocho días después en un informe técnico de fecha 22 de noviembre de 2005, se valoran los terrenos recibidos mediante una simple resta: a la estimación de los terrenos entregados (10.482.398 euros) se le deducen los cuatro millones de euros recibidos en metálico, concluyendo por tanto que su valor asciende a 6.482.398 euros. Cálculo que en ningún caso se puede considerar como una valoración real de los terrenos recibidos.
- A todo lo anterior, hay que añadir que la disparidad de valor entre los bienes entregados y los recibidos (que asciende a los cuatro millones de euros) supone una diferencia entre las parcelas permutadas de un 38%. Este porcentaje está muy próximo al 40% fijado en el artículo 112.2 del RBEL para que pueda admitirse la permuta.

VI.1.5. Permuta de la “antigua cristalería La Bohemia”

A) Antecedentes y análisis

Consiste esta operación en una permuta entre dos bienes, pertenecientes respectivamente al Ayuntamiento de Gijón y a la Administración General del Estado. El Ayuntamiento aporta a la permuta unos terrenos conocidos como “Antigua Fábrica de la Bohemia”, obtenidos por cesión del Proyecto de compensación de la Unidad de Ejecución de la Bohemia (CRI-02), siendo por tanto su carácter de bien del PMS conforme al art. 216.1.b) TROTU. La parcela figura en el Inventario de Bienes calificada como de equipamiento indefinido y está inscrita en el Registro de la Propiedad. Si bien en el Inventario consta únicamente como bien patrimonial, en el expediente se hace mención a su consideración como patrimonio público del suelo.

En Informe del Servicio Técnico de Urbanismo de 22 de abril de 2005 se efectúa una valoración de los bienes a permutar fijando un importe para los bienes del Estado de 4.459.029 euros (bien denominado “Antigua Fábrica de Tabacos de Cimadevilla”) y para los bienes del Ayuntamiento de 5.217.778 euros, resultando una diferencia de valor a favor del Ayuntamiento de 758.749 euros. Por Acuerdo de la Junta de Gobierno de 26 de abril de 2005 el Ayuntamiento se compromete a aprobar la permuta con la renuncia de ambas administraciones a la compensación económica que en su caso pudiera resultar.

Por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 de mayo de 2005 se autoriza la permuta tasando los Servicios Técnicos del Ministerio el valor del inmueble propiedad del Estado en 5.430.495 euros y el valor del inmueble propiedad del Ayuntamiento en 5.443.150 euros, resultando una diferencia favorable al Ayuntamiento de 12.655 euros. En Informe de la dirección del Área de Urbanismo de 9 de junio de 2005 se da por válida la valoración efectuada por el Estado.

En relación con estas valoraciones de los bienes permutados, en Informe Técnico de 9 de junio de 2005, firmado por el Director del Área de Urbanismo, se acepta la valoración efectuada por la Administración General del Estado que incrementa el valor de los bienes de éste respecto de la efectuada por los servicios técnicos municipales para los mismos. Reconoce el Informe municipal que “*no figura en la citada Orden Ministerial ni constan en el expediente municipal los criterios ni el desglose de la tasación efectuada por Patrimonio del Estado*”, pero no se ve inconveniente en dar por válida y aceptar la valoración del Estado considerando que la diferencia está dentro de los límites legales y es criterio municipal el renunciar a la misma. Debe ponerse de relieve que el principio esencial en toda permuta es

la equivalencia de valores, que en este caso se ve incumplido al renunciar el Ayuntamiento a una parte del mismo, sobre lo cual no consta en el expediente examinado Informe al respecto de la Intervención.

| | Valoración efectuado por el Ayuntamiento | Valoración efectuado por el Estado | Diferencia entre ambas valoraciones |
|----------------------------------|--|--|---|
| Fábrica de Tabaco (bien estatal) | 4.459.029 | 5.430.495 | 971.467 |
| Fábrica Bohemia (bien municipal) | 5.217.778 | 5.443.150 | 252.273 |
| Diferencia resultante | 758.749 | 12.655 | |

El TROTU no prevé expresamente los procedimientos de gestión que han de regir la permuta. No obstante el RBEL, establece necesario recurrir de forma supletoria a la legislación patrimonial del Estado, donde el artículo 137 de la LPAP admite la adjudicación directa *“cuando el adquirente sea otra Administración pública”*, circunstancia que concurre en este caso. Conviene reiterar que el RBEL exige dos condiciones: que se justifique la necesidad –y no la mera conveniencia- de la permuta y que la diferencia de valor entre los bienes a permutar no supere el 40%. Los dos requisitos se cumplen en este caso.

También queda cubierta la salvaguarda prevista en el artículo 227 del TROTU, relativa a la necesidad de justificar el interés público de una operación a la que se destinan bienes integrantes del PMS. En el presente caso se recoge tanto en la Orden del Ministerio como en el Acuerdo municipal, el interés de la Administración General del Estado en construir un edificio judicial.

Por Acuerdo de 21 de junio de 2005 se procede a la permuta, que se formaliza en escritura pública. Así mismo se efectúa la pertinente comunicación a la Comunidad Autónoma de conformidad con el artículo 109 RBEL y se dan respectivamente de baja y de alta en el Inventario de Bienes.

Respecto a los bienes obtenidos recordar que el art. 218.1.d) TROTU establece que *“deberán destinarse a los fines de los patrimonios públicos del suelo en el plazo máximo de dos años cuando los terrenos cuenten con ordenación detallada”*, fines entre los que se encuentran, de conformidad con el art. 217.c) TROTU la *“ejecución de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los sistemas generales y locales”*. De conformidad con el Informe del Servicio de Urbanismo el conjunto de edificios que conforman la “Fábrica de Tabacalera” se califican como equipamiento indefinido y se consideran preferentes las dotaciones de carácter socio cultural y de enseñanza. En el Acuerdo por el que se aprueba la permuta se señala el *“interés para el Ayuntamiento para su destino a un equipamiento cultural”* sin que a la fecha de emisión de este informe aún no se le haya dado un destino definitivo.

Contablemente la operación se ha recogido en la contabilidad financiera adecuadamente registrando la corrección de valor de los bienes entregados y recibidos, así como de la pérdida asumida por el Ayuntamiento en la permuta, como consecuencia de la renuncia a la diferencia de valor entre los bienes permutados. Presupuestariamente no se recoge ningún movimiento, puesto que al renunciar a la diferencia de valor no se originan derechos ni obligaciones económicas derivadas de la permuta. De haberse mantenido el equilibrio de valor propio de la permuta, existirían unos derechos económicos que hubieran debido entrar a formar parte del PMS de conformidad con lo dispuesto en el art. 216.1.g) TROTU y quedar afectados por tanto a un destino propio del mismo.

B) Incidencias

No figura en el expediente la justificación para la renuncia a la diferencia de valor a favor del ayuntamiento de Gijón. Ni en el acuerdo de la Junta de Gobierno municipal del 26 de abril de 2005, cuando la diferencia ascendía a 758.749 euros, ni en el posterior acuerdo de 21 de junio de 2005, cuando al aceptar la tasación del Estado, la diferencia se redujo a 12.655 euros.

VI.1.6. Sustitución del aprovechamiento urbanístico por su equivalente en metálico tras la reparcelación en la unidad de Ejecución Cerillero 01A

A) Antecedentes y análisis

Con fecha 22 de marzo de 2005 la Junta de Gobierno Local aprobó el Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la Unidad de Ejecución Cerillero 01 A (La Calzada), al que se aportaron unos terrenos con una superficie total de 5.631 m², de la que resultan:

- Solar donde se edificarán dos bloques de 511,2 m² y 387 m², respectivamente, con una edificabilidad conjunta de 5.910 m².
- Superficie de 1.266,80 m², parcialmente susceptibles de aprovechamiento para aparcamientos bajo su superficie, sobre los que se constituye una servidumbre de uso público.
- Cesión de 2.040,46 m², para vial.
- Cesión de 850,01 m², para zonas verdes
- Cesión de 575,53 m², para vial y zonas verdes

Como resultado del Proyecto de reparcelación, le corresponden al Ayuntamiento en concepto de cesión obligatoria el 10% del aprovechamiento resultante, que para el presente caso la promotora propone, en aplicación de la previsión contenida en el art. 119.2 TROTU, la sustitución de la cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por una compensación económica equivalente. En Informe Técnico del Servicio de Urbanismo de 15 de octubre de 2009 se señala que dicha propuesta puede ser aceptada al considerar que no es susceptible de ejecución individualizada; siendo también favorable a la sustitución el Informe Jurídico emitido por la Sección de Gestión y Planeamiento. Propuesta que se acepta en la mencionada reunión de la Junta de Gobierno Local estableciéndose un equivalente monetario de 88.676,82 euros.

La valoración del 10% sobre el aprovechamiento se ha realizado utilizando el valor básico de repercusión establecido por la Ponencia de Valor Catastral que asciende a 75,01 euros/ m². Tal y como establece la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. (vigente hasta el 1 de julio de 2007), la valoración del suelo urbano sin urbanización consolidada, se determinará, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar. No obstante en los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual. En el expediente no se recoge mención alguna a la posible desactualización de los valores catastrales fijados en 75,01 euros/ m², ya que se utiliza un coeficiente de actualización de los mismos de 2, resultando por tanto una valoración de 150 euros el m².

B) Incidencias

Los informes incluidos en el expediente no justifican suficientemente la sustitución del aprovechamiento por su equivalente monetario, ya que se limitan a manifestar la imposibilidad de ejecución individualizada. La norma establece que la sustitución del aprovechamiento por su equivalente monetario cabrá "exclusivamente" cuando no quepa la ejecución individualizada. Por lo tanto, no basta simplemente con indicar tal imposibilidad sino que la misma debe ser acreditada en el expediente. Adicionalmente el artículo 119.2 del TROTU fija que el acuerdo de sustitución ha de ser formalizado en un convenio, requisito que no consta en el expediente analizado.

VI.2. Ayuntamiento de Oviedo

En 2005, el ayuntamiento de Oviedo no tenía constituido formalmente su PMS, pese a la obligación establecida en el artículo 215.2 del TROTU para los ayuntamientos que cuenten con un Plan General de

Ordenación. No disponía de un Inventario específico de los bienes y derechos del PMS, que tampoco estaban identificados en el Inventario General Municipal ni en el sistema de información contable. Por lo tanto, no ha sido posible identificar la composición y valoración del PMS en el ejercicio 2005 (apartado IV.2).

En el presupuesto de 2005, el ayuntamiento de Oviedo calculaba unos ingresos de 11.746 miles de euros con cargo a bienes del PMS, cantidad con la que preveía financiar el 33% del Plan de Inversiones del Presupuesto. Finalmente la ejecución de los ingresos asociados al PMS en el ejercicio fue de 6.986 miles de euros: el 59,5% de la previsión inicial.

El ayuntamiento de Oviedo no pormenoriza cada inversión como un proyecto de gasto independiente y correlacionado con los ingresos que lo financian. Lo que sí establece es una relación global (a través de la elaboración de la cuenta de explotación del PMS anexa a la Cuenta General) entre los ingresos procedentes del PMS con sus destinos. Este proceder no permite individualizar cuál de los ingresos se emplea para cada gasto concreto, contra lo que es pertinente cuando se trata de financiación afectada, tal como establecen las reglas 376 a 381 de la ICAL90. No obstante, sí posibilita comprobar, de manera global, el destino de los recursos. Así, la práctica totalidad de los ingresos del PMS de 2005 se destinó a financiar dotaciones e infraestructuras locales identificadas en el plan de inversiones.

En lo que se refiere a las operaciones sin repercusión presupuestaria (es decir, actuaciones que únicamente tienen trascendencia patrimonial), de los datos obtenidos se desprende una falta de integridad y actualización de la información, pues no siempre se registran contablemente todas las adquisiciones y alteraciones de elementos afectos al PMS.

En lo que se refiere a las operaciones sin repercusión presupuestaria, es decir, actuaciones que únicamente tienen trascendencia patrimonial, señalar que de la información obtenida de los departamentos implicados y del análisis de expedientes, se desprende la falta de integridad y actualización de la información, pues no siempre se registran contablemente todas las adquisiciones y alteraciones de elementos afectos al PMS sin repercusión presupuestaria.

De las actuaciones comunicadas por el Ayuntamiento de Oviedo, se enumeran a continuación los expedientes de altas y bajas relacionados con los bienes y derechos integrantes del PMS producidas durante el ejercicio 2005, y que son objeto de análisis individualizado en los apartados que siguen. Se han analizado cinco operaciones que han supuesto en valor, el 76% de las altas y el 37% de las bajas producidas en el ejercicio 2005 para el ayuntamiento.

| Descripción | Naturaleza | Importe (*) | |
|--|---------------------------------|-------------|-------------|
| A) Actuaciones en el ámbito Jovellanos2 / Buenavista | Enajenación | 1.350.804 | Alta / Baja |
| B) Proyecto de Compensación de la U.G. Ería II-B | Enajenación del aprovechamiento | 797.545 | Alta |
| C) Proyecto de Compensación de la U.G. Rafael Sarandeses | Enajenación del aprovechamiento | 1.584.139 | Alta |
| D) Proyecto de compensación Prados de la Fuente | Aprovechamiento | 844.890 | Alta |
| E) Palacio de los Sela | Enajenación | 1.352.000 | Alta / Baja |

(*) El importe que aparece recogido se corresponde con las imputaciones al presupuesto del ejercicio 2005, pudiendo ser el montante global de la operación superior, tal y como se señala en los análisis específicos realizados a continuación

VI.2.1. Actuaciones en el ámbito Jovellanos 2 / Buenavista

A) Antecedentes y análisis

Entre los ingresos asociados al PMS en el ejercicio 2005, correspondientes a enajenación de solares, se contabiliza por el Ayuntamiento de Oviedo un ingreso de 1.350.805 euros, que se corresponde con la enajenación de unos derechos municipales así como determinadas compensaciones derivadas de la modificación del contrato formalizado para la ejecución de diversas actuaciones en los ámbitos de "Buenavista" y "Jovellanos 2".

Esta actuación se realiza sobre sendas parcelas municipales, descritas como:

- Parcela de Buenavista de 17.315 m², de propiedad municipal, que consta en el Inventario Municipal y que estuvo ocupada por el Estadio de Fútbol Carlos Tartiere. Está inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Parcela de Jovellanos 2 de 15.477 m², conformada por dos parcelas propiedad municipal que figuran en el Inventario Municipal y están inscritas en el Registro de la Propiedad. Constan calificadas como bienes patrimoniales.

Si bien no figura en el expediente examinado una referencia expresa a su configuración como bienes del PMS, el Ayuntamiento identifica como ingreso del PMS los recursos derivados de la actuación desarrollada sobre las citadas parcelas. Esta configuración tiene encaje en lo dispuesto en el art. 216 TROTU cuando regula los bienes que integrarán el patrimonio público del suelo, e identifica como tales los terrenos que teniendo naturaleza patrimonial sean clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable, así como los terrenos obtenidos, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico.

El 3 de agosto de 2001 el Ayuntamiento acuerda iniciar el expediente de contratación y aprobar los pliegos que han de regir la contratación, por el procedimiento de concurso, de la redacción de proyecto, ejecución de obras y explotación de servicios públicos en régimen de concesión de dos conjuntos de edificaciones denominados “Buenavista” y “Jovellanos 2”. El objeto del contrato consistía en esencia en la realización de diversas obras y la concesión sobre determinados bienes propiedad municipal, abonando al contratista mediante la transmisión de la propiedad de varias parcelas objeto de aprovechamiento lucrativo y de las obras que sobre ellas se construyan dentro de los propios ámbitos de actuación. Por Acuerdo de 9 de enero de 2002 se adjudica el contrato al único licitador.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 218 TROTU relativo a la gestión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo, estos podrán ser enajenados mediante concurso *“cuando los terrenos se destinen a la construcción de edificios de servicio público que requieran un emplazamiento determinado sin propósito especulativo, como centros culturales, sanitarios o instalaciones deportivas”*.

En cuanto a los destinos dados a los bienes municipales, de conformidad con el artículo 217 TROTU deberán destinarse a lo que al respecto esté previsto en los instrumentos de ordenación urbanística que deberán atender a alguno de los fines de interés social que en dicho artículo taxativamente se enumeran, y entre los que se incluye la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas. Para el análisis debe tenerse en cuenta la prolongación en el tiempo de la actuación, que supuso la modificación de los destinos inicialmente previstos.

Por Acuerdo de 9 de enero de 2.002 se adjudica el contrato al único licitador, en virtud del cual el Ayuntamiento asumía la obligación de costear determinadas obras, entre ellas la de un Centro social en Buenavista, por importe de 270.455 euros (iva incluido) y se adjudicaba la gestión en concesión de un garaje-aparcamiento bajo la parcela municipal de Jovellanos 2, fijando un canon anual de 3.005 euros/año. Con posterioridad, por Acuerdo de 4 de noviembre de 2.0003 se aprueba la concesión de un aparcamiento bajo viario en Buenavista, fijando un canon anual de 19.510 euros/año.

Con carácter inicial, y según las condiciones del concurso, en ambos ámbitos de actuación resultaban unos bienes propiedad municipal y otros para el adjudicatario:

- Los bienes municipales en el ámbito de Buenavista tenían como destino el Palacio de Congresos, un Centro Social Municipal y un aparcamiento, encuadrables dentro del genérico concepto de dotaciones urbanísticas públicas que usa el TROTU.
- Los bienes municipales en el ámbito de Jovellanos tenían como destino el Palacio de las Artes, un espacio libre de uso público y un aparcamiento, igualmente susceptibles de encuadrarse como dotaciones urbanísticas públicas.
- Al adjudicatario se le concedía la propiedad en ambos ámbitos de una parcela y la bajo rasante; las parcelas tenían como destino un hotel en Buenavista y un área residencial en Jovellanos, y

los bajo rasantes para garaje/aparcamiento privado, no siendo estos destinos ninguno de los previstos por el TROTU.

Tras diversas modificaciones e incidencias en la ejecución del contrato, el destino de los bienes ha pasado a ser el siguiente:

- De los bienes municipales sitos en el ámbito de Buenavista únicamente resta de propiedad municipal el Palacio de Congresos, pues del Centro Social se desiste y el aparcamiento junto con otras áreas bajo rasante se enajenan al adjudicatario. Estas parcelas enajenadas su destino se pretende sea, junto con el de aparcamiento, como los previstos para las plantas próximas de la citada parcela, es decir comercial; no siendo este destino ninguno de los previstos por el TROTU.
- De los bienes municipales sitos en el ámbito de Jovellanos 2 únicamente restaba como propiedad municipal la parcela con destino a un edificio de interés público, pues el aparcamiento y otras áreas bajo rasante se enajenan al adjudicatario. En lo que se refiere a las parcelas enajenadas su destino se identifica como lucrativo, no incluíble por tanto entre los propios del PMS. Con posterioridad la citada parcela municipal fue objeto de enajenación mediante subasta, estando previsto para la misma un edificio público.

El resultado es una clara disminución de los bienes del PMS en ambos ámbitos, que se han sustituido finalmente por recursos económicos.

Por otra parte en el ejercicio 2005, objeto de fiscalización, a petición del adjudicatario se aprueba por Acuerdo de 11 de agosto de 2005 una modificación del contrato que genera una serie de obligaciones y derechos para el Ayuntamiento, que valora el Informe Técnico de Urbanismo de fecha 3 de agosto de 2.005 en la cifra de 2.892.385 €, cuyo desglose es el siguiente:

| | Superficie | Valor | Importe |
|--|------------------|-------------------|------------------|
| Parcela Jovellanos 2 | | | |
| Enajenación de parcela garaje-aparcamiento (antes concesión) | 16.342 m2 | 72,77 €/m2 | 1.189.236 |
| Enajenación parcela bajo rasante destino Lucrativo | 9.493 m2 | 90,12 €/m2 | 855.551 |
| Parcela Buenavista | | | |
| Enajenación parcela aparcamiento bajo viario en Buenavista (antes concesión) | 35.734 m2 | 18,82 €/m2 | 672.357 |
| Enajenación parcela bajo viarios garaje-aparcamiento | 2.037 m2 | 72,77 €/m2 | 148.205 |
| Por la no construcción del Centro Social en Buenavista | 300 m2 | 90,12 €/m2 | 27.036 |
| Valoración total activos municipales enajenados | 63.906 m2 | 45,26 €/m2 | 2.892.385 |

En el mismo Acuerdo de 11 de agosto de 2005 se aprueba la compensación a la adjudicataria por los gastos de mayores honorarios por las sucesivas modificaciones en la redacción del proyecto referido al edificio municipal en Jovellanos 2, y que ascienden a 1.541.580 €, lo que supone un importe final a ingresar por el Ayuntamiento de 1.350.805 €, ingreso del PMS identificado por el Ayuntamiento para el ejercicio.

La enajenación de las citadas parcelas ha sido realizada mediante diversos negocios jurídicos que no han sido analizados al exceder del marco del presente informe y cuyo estudio dada su complejidad exigiría en su caso una fiscalización específica.

B) Incidencias

Las incidencias detectadas en la presente operación son las siguientes:

- Establecen los artículos 218.2 y 227.1 TROTU, que *"al enajenar bienes pertenecientes a sus patrimonios de suelo, las Administraciones deberá insertar las cláusulas oportunas que obliguen al adquirente a respetar los compromisos que justifiquen el interés público de la operación"*; en el

expediente examinado no resulta que se hayan tomado medidas específicas que garanticen el cumplimiento de esta previsión.

- Ha de ponerse de relieve que en la descripción de los conceptos para su valoración se parte de considerar que la Parcela propiedad municipal correspondiente a garaje-aparcamiento en Jovellanos 2 está “*sujeta a concesión sin canon según contrato*”; sin embargo del expediente examinado y concretamente según consta en el contrato formalizado el 21 de febrero de 2002, se adjudica la gestión en régimen de concesión de los servicios públicos correspondientes a garaje-aparcamiento situado bajo la rasante de la parcela municipal en Jovellanos 2, y fija entre las obligaciones económicas del adjudicatario un canon anual de 3.005 euros/año.

VI.2.2. Proyecto de Compensación de la U.G. Ería II-B

A) Antecedentes y análisis

Con fecha 9 de mayo de 2005 la Junta de Gobierno Local aprobó el Proyecto de Compensación al que se aportan terrenos con una superficie total de 9.092,21 m², de la que resultan:

- Parcela A. de 593,4 m², destinada a uso residencial con una edificabilidad de 4.221,03 m².
- Parcela B de 1.799,30 m², destinada a uso residencial con una edificabilidad de 9.677,27 m².
- Parcela C de 2.526,96 m², adjudicada al Ayuntamiento de Oviedo para uso de dominio público.
- Parcela D de 4.172,55 m², adjudicada al Ayuntamiento de Oviedo destinada a viario.

De entre los terrenos aportados, se encuentran dos parcelas propiedad del Ayuntamiento de Oviedo de 409,59 m², y 668 m². Esta última parcela se corresponde con una calle preexistente al Proyecto de Compensación por lo que no se tiene en cuenta en el cálculo de los aprovechamientos.

En el acuerdo de la Junta de Gobierno Local y en los informes técnicos de valoración se establece que corresponde al Ayuntamiento de Oviedo un 10% del aprovechamiento medio, así como el importe resultante de la valoración de la finca aportada de 409,59 m², anteriormente comentada. Esto resulta en unos aprovechamientos a ceder al Ayuntamiento (por los dos conceptos anteriores) equivalentes a 1.210,95 m² de suelo con una materialización equivalente (edificabilidad) de 1.998,07 m². Se argumenta que dichos aprovechamientos no darían lugar a una parcela independiente por lo que se acuerda realizar su compensación económica que, según Informe de la Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística de 7 de febrero de 2005 se valora en 797.545euros.

Los derechos económicos obtenidos por la sustitución del aprovechamiento por una compensación en metálico están igualmente afectados a los destinos propios del PMS, y así se recoge en el propio Convenio, en el que además se indica el necesario ingreso como condición para otorgar la escritura pública y la concesión de la licencia de construcción. De conformidad con lo establecido en el artículo 211 TROTU se incluyen como anexo al convenio los informes técnicos emitidos relativos a la valoración de los derechos municipales.

En cuanto al reflejo contable de la operación, señalar que el ingreso se realizó con cargo al Presupuesto del 2005 en el concepto de aprovechamientos urbanísticos.

B) Incidencias

Las incidencias detectadas en la presente operación son las siguientes:

- Los informes incluidos en el expediente no justifican suficientemente la sustitución del aprovechamiento por su equivalente monetario, ya que se limitan a manifestar que los aprovechamientos no darían lugar a una parcela independiente. La norma establece que la sustitución del aprovechamiento por su equivalente monetario cabrá “exclusivamente” cuando no

quepa la ejecución individualizada. Por lo tanto, no basta simplemente con indicar tal imposibilidad sino que la misma debe ser acreditada en el expediente.

- Del análisis de la valoración de los terrenos realizada por el Ayuntamiento de Oviedo, se obtiene que el valor total del suelo objeto de compensación (8.423,21 m²) asciende a 7.975.450 euros. Valoración realizada siguiendo el método de cálculo del valor residual. Siendo la superficie ámbito de la compensación de 8.423,21 m² (se excluye la ya comentada parcela de 668 m² propiedad del Ayuntamiento), resultaría un precio medio del metro cuadrado de 946,84 euros. Aplicando este precio medio sobre los 1.210,95 m², a compensar al Ayuntamiento según lo comentado, resultaría un importe total a desembolsar en favor del Ayuntamiento de 1.146.575,9 euros, que frente a los 797.544,9 euros incorporados en el acuerdo de la Junta de Gobierno implica un defecto de 349.031 euros, de cuyo ingreso no consta información en el expediente examinado y que tiene su origen en el hecho de no haber incluido el valor de la finca propiedad del Ayuntamiento de 409,59 m², en el cálculo del aprovechamiento a percibir por el mismo.

VI.2.3. Proyecto de Compensación de la U.G. Rafael Sarandeses

A) Antecedentes y análisis

Con fecha 13 de diciembre de 2004 la Junta de Gobierno Local aprobó el Proyecto de Compensación de la U.G, Rafael Sarandeses con una superficie total de 4.997 m², de la que resultaron:

- Parcela nº 1 de 1.269,7 m², destinada a uso residencial con una edificabilidad de 6.996,47 m².
- Parcela nº 2 de 666,64 m², destinada a uso residencial con una edificabilidad de 2.750,53 m².
- Parcela nº 3 de 1.302,42 m², adjudicada al Ayuntamiento de Oviedo destinada a viario.
- Parcela nº 4 de 1.758,24 m², adjudicada al Ayuntamiento de Oviedo destinada a espacio libre de uso público.

Entre los terrenos aportados existe un terreno propiedad del Ayuntamiento con una superficie de 514,24 m².

En el acuerdo de la Junta de Gobierno Local y en los informes técnicos de valoración se establece que corresponde al Ayuntamiento de Oviedo un 10% del aprovechamiento medio, así como el importe resultante de la valoración de la finca aportada de 514,24 m², anteriormente comentada. Esto resulta en unos aprovechamientos a ceder al Ayuntamiento equivalentes a 962,52 m², de suelo con una materialización equivalente (edificabilidad) de 1.777,06 m². Se argumenta que dichos aprovechamientos no darían lugar a una parcela independiente por lo que se acuerda realizar su compensación económica, valorando los terrenos aportados por el ayuntamiento en 761.900 euros, y en 822.619 euros el aprovechamiento privado, lo que supuso unos ingresos totales para el Ayuntamiento de 1.584.139 euros. Esto arroja un precio medio el metro cuadrado de 1.646,23 euros.

Los derechos económicos obtenidos por la sustitución del aprovechamiento por una compensación en metálico están igualmente afectados a los destinos propios del PMS, como así se recoge en el propio Convenio, en el que además se indica el necesario ingreso como condición para otorgar la escritura pública y la concesión de la licencia de construcción. Exige el artículo 211 TROTU que en el convenio se incluya como anexo la valoración pertinente; sin embargo en el expediente examinado no figuraba tal anexo, limitándose a indicar su estipulación segunda, relativa a la valoración, cuál es el importe de la valoración y que esta es "*conforme a los informes técnicos emitidos*".

B) Incidencias

Las incidencias detectadas en la presente operación son las siguientes:

- Los informes incluidos en el expediente no justifican suficientemente la sustitución del aprovechamiento por su equivalente monetario, ya que se limitan a manifestar su no aprovechamiento individualizado remitiéndose con carácter general a la ordenación urbanística existente, pero sin expresar el concreto motivo. La norma establece que la sustitución del aprovechamiento por su equivalente monetario cabrá "exclusivamente" cuando no quepa la ejecución individualizada. Por lo tanto, no basta simplemente con indicar tal imposibilidad sino que la misma debe ser acreditada en el expediente.
- Contablemente la operación se ha registrado incorrectamente, ya que se ha considerado en su totalidad como ingresos por aprovechamientos urbanísticos, cuando se debería haber recogido en este concepto únicamente el importe correspondiente al aprovechamiento urbanístico y como ingresos por enajenación de solares la venta del suelo municipal. Asimismo no se ha reflejado la correspondiente baja del terreno en la contabilidad financiera ni en el Inventario Municipal del ejercicio.

VI.2.4. Proyecto de compensación P.E. 6 - Prados de la Fuente

A) Antecedentes y análisis

Con fecha 20 de diciembre de 2004 la Junta de Gobierno Local aprobó el Proyecto de Compensación de la U.G, Prados de la Fuente en el que se establecían, entre otros, los siguientes compromisos imputables a la Junta:

- Urbanización de la parcela municipal destinada a equipamiento deportivo, por un importe de 649.093 euros (IVA no incluido) que se sustituye por su equivalente monetario.
- Compensación sustitutoria en metálico, por no ejecución del viario general que figuraba en planeamiento, por importe de 2.729.797 (futura ronda norte).
- Ejecución de un paso bajo la vía de FEVE, de conexión con el vial anterior, valorado según proyecto aportado por la Junta de Compensación en 1.793.411 euros.
- La urbanización del ámbito, según proyecto de urbanización aprobado (expediente nº 1196-03 0001), y valorado en 8.113.335 euros (IVA incluido).

Además de estas obligaciones de urbanización, la Junta de Compensación, debería ceder, sin gastos de urbanización, el 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito, que se concreta en las siguientes parcelas:

- M3-M4-RA de 2.669,76 m².
- M5-RA de 4.360 m².
- Parcela 38 de 4.000 m².

Estas tres parcelas deben integrarse en el PMS de conformidad con el artículo 216.1.b) TROTU.

En cuanto a la sustitución de parte de los compromisos urbanizadores de la Junta de Compensación por su valoración económica, no queda claramente identificado en el expediente examinado su configuración como ingresos integrantes del PMS, si bien en la información facilitada por el Ayuntamiento se registra este ingreso como recurso del PMS.

El Informe de la Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística de 14 de noviembre de 2005 cuantifica dichos ingresos en 649.093 euros por la no urbanización de la parcela municipal destinada a equipamiento deportivo y en 2.729.797 euros por la no ejecución de viario general, lo que supone un total de 3.378.890 euros.

En el citado Informe de Urbanismo se indica que ya se abonaron 2.534.000 €, constando en el expediente carta de pago de 9 de diciembre de 2004 por dicho importe en concepto de “Entrega a cuenta importe urbanización U. G. Plan Especial Prados de la Fuente”; por lo que concluye el Informe que restan por abonar 844.890 €. Este ingreso se contabiliza en el concepto de aprovechamientos urbanísticos.

B) Incidencias

Las incidencias detectadas en la presente operación son las siguientes:

- De las tres parcelas en las que se concreta el aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento, las dos primeras (M3-M4-RA y M5-RA) fueron enajenadas en el ejercicio 2006, frente a la recomendación dada por la Comisión Informativa de Urbanismo, en el ejercicio 2002, de destinar dichos terrenos a la promoción de vivienda protegida. Asimismo, fueron registradas en el Inventario General Municipal del ejercicio 2005, y no fueron dadas de altas en la contabilidad del citado ejercicio.
- No existe en el expediente motivación alguna que justifique la sustitución del compromiso de urbanizar la parcela con destino a equipamientos deportivos, por su equivalente monetario. Además su valoración fue la contenida en el plan especial aprobado en octubre de 2001 –en el cual se establecía expresamente como una estimación-, sin que desde entonces se hubiesen actualizado las cantidades.

VI.2.5. Palacio de los Sela

A) Antecedentes y análisis

Versa esta actuación sobre la enajenación del bien denominado “Palacio de Sela”, propiedad del Ayuntamiento en virtud de cesión formalizada el 22 de abril de 2004. Estaba el bien inicialmente conformado por el edificio del Palacio con una superficie construida de 1.555 m² y la parcela de 3.023 m², que figuran inscritos en el Inventario de Bienes como bien patrimonial. Su carácter de bien del PMS deriva de lo dispuesto en el artículo 216.1.b) TROTU, conforme al cual integran el PMS los terrenos u otros bienes obtenidos por cesiones urbanísticas; este carácter de bien del PMS es reconocido en sendos Informes de la Secretaría General y de la Intervención.

Con posterioridad, se agregan a la parcela 10.099 m² provenientes de la finca “Monte de la Zoreda”, (originariamente bienes de dominio público) con lo que finalmente el bien objeto de la actuación se compone del edificio y parcela de 13.122 m².

En Informe Técnico de Urbanismo de 7 de marzo de 2005 se efectúa la valoración de los bienes (en cumplimiento del artículo 118 RBEL), determinando para el edificio un valor de 746.400 euros y para la parcela de 517.046 euros, lo que hace un valor para el conjunto de 1.263.466 euros.

Consiste la actuación en la enajenación del bien, para lo que se propone el procedimiento de concurso, procedimiento admisible de conformidad con lo dispuesto por el artículo 218.1 TROTU. Ahora bien señala el artículo 227 TROTU que “*al enajenar bienes pertenecientes a sus patrimonios de suelo, las Administraciones deberán insertar las cláusulas oportunas que obliguen al adquirente a respetar los compromisos que justifiquen el interés público de la operación*”. Sin embargo en los Pliegos aprobados no figura ninguna medida concreta en orden a dar cumplimiento a esta previsión, que en términos similares se contiene así mismo en el artículo 218.2 TROTU.

Se fija como precio de licitación 1.350.000 euros, impuestos no incluidos, siendo sólo una la proposición presentada, a la que por Acuerdo de la Junta de Gobierno de 1 de junio de 2005 se adjudica el bien por un importe de 1.352.000 euros ingresándose el precio de la compraventa en la Tesorería Municipal junto con el IVA de 216.320 euros, el 11 de julio de 2005.

Por lo que se refiere al tratamiento contable de la operación indicar que el precio de la compraventa se ingresó en la Tesorería Municipal con fecha 11 de julio de 2005. El bien se da de baja en el Inventario Contable por el importe de la enajenación y no por su valor contable. Conforme al artículo 216.1.g TROU integran el PMS "*los ingresos obtenidos como consecuencia de la gestión del propio patrimonio*", así pues los derechos económicos obtenidos por la enajenación están igualmente afectados a los destinos propios del PMS.

B) Incidencias

Las incidencias detectadas en la presente operación son las siguientes:

- Al destinar los terrenos a una actividad privada fundamentalmente hostelera, se vulneran las previsiones legales sobre el destino a dar a los bienes que integran el PMS.

Oviedo a 01 de junio de 2010

El Síndico Mayor



Fdo: Avelino Viejo Fernández

VII. ANEXOS

Anexo I: Resultados de los cuestionarios de gestión urbanística. 35

Anexo II: Resultados de los cuestionarios de gestión contable. 38

PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO
RESULTADOS DE LOS CUESTIONARIOS DE GESTION URBANÍSTICA¹

g1.¿El Ayuntamiento tuvo durante el ejercicio 2005 planeamiento urbanístico de tipo general?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|------|-----|----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 7 | 100% | 0 | 0% | 0 | 0% |

g1.5.¿Se han dictado resoluciones jurisdiccionales definitivas o firmes que le afecte?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|-----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 2 | 29% | 4 | 57% | 1 | 14% |

g2.¿El Ayuntamiento tiene formalmente constituido el Patrimonio Municipal del Suelo?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

g3.¿Se han regulado en el Ayuntamiento (o en su caso en la Gerencia de Urbanismo) directrices, instrucciones o normas internas en relación con procedimientos para la gestión y control del Patrimonio Municipal del Suelo?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

g4.¿Existe en el Ayuntamiento algún órgano, unidad o servicio específico para la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

g5.¿Existe un inventario o registro específico de los bienes y derechos del Patrimonio Municipal del Suelo?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|-----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 3 | 43% | 2 | 29% | 2 | 29% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

¹ Se recogen únicamente las cuestiones susceptibles de procesado estadístico

g5.1.¿Es un inventario independiente y separado de los restantes bienes y derechos de propiedad municipal?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|-----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 1 | 14% | 4 | 57% | 2 | 29% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

g5.5.¿Se mantiene un control independiente de cada uno de los bienes y derechos y de sus movimientos?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|-----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 2 | 29% | 3 | 43% | 2 | 29% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 1 | 14% | 6 | 86% | 0 | 0% |

g5.7.¿Se conoce el número total de fichas individuales (elementos registrados) que permanecen de alta en el inventario del Patrimonio Municipal del Suelo?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|-----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 1 | 14% | 4 | 57% | 2 | 29% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

g5.10.¿Figuran valorados todos y cada uno de los solares, parcelas, aprovechamientos, y demás bienes y recursos que lo integran?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|-----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 2 | 29% | 3 | 43% | 2 | 29% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

g5.17.¿La valoración de estos bienes se realiza sobre la base de informes técnicos escritos?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|-----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 5 | 71% | 1 | 14% | 1 | 14% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 4 | 57% | 3 | 43% | 0 | 0% |

g5.19.¿Se registran las modificaciones que hayan podido sufrir los bienes desde el momento de su adquisición?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|----|--------------|-----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 5 | 71% | 0 | 0% | 2 | 29% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 2 | 29% | 5 | 71% | 0 | 0% |

g5.24.¿Cada ficha individual hace referencia a las características de situación, dimensión y medidas, clasificación urbanística y edificabilidad?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|----|--------------|-----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 4 | 57% | 0 | 0% | 3 | 43% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 5 | 71% | 2 | 29% | 0 | 0% |

g5.25.¿Cada ficha individual hace también referencia a las características del destino y uso de los bienes?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|----|--------------|-----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 4 | 57% | 0 | 0% | 3 | 43% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 5 | 71% | 2 | 29% | 0 | 0% |

g6.¿El inventario o registro del Patrimonio Municipal del Suelo es aprobado por algún órgano municipal (o del organismo competente)?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|-----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 4 | 57% | 1 | 14% | 2 | 29% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

**PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO
RESULTADOS DE LOS CUESTIONARIOS DE GESTION CONTABLE²**

c1. ¿Existe libro contable de inventarios y balances actualizado a 31 de diciembre de 2004?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 1 | 14% | 6 | 86% | 0 | 0% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

c2. ¿Existe libro contable de inventarios y balances actualizado a 31 de diciembre de 2005?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 1 | 14% | 6 | 86% | 0 | 0% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

c3. ¿Se distinguen en el inventario contable los bienes constitutivos del Patrimonio Municipal del Suelo del resto de los elementos inventariados?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

c4. ¿Desde el sistema de información contable es posible conocer la composición y valoración del Patrimonio Municipal del Suelo?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

c5. ¿Las adquisiciones y alteraciones de elementos afectos al Patrimonio Municipal del Suelo sin repercusión presupuestaria se registran en la contabilidad financiera (cesión obligatoria de aprovechamientos, permutas, etc.)? En su caso, detalle las cuentas utilizadas.

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 1 | 14% | 6 | 86% | 0 | 0% |

² Se recogen únicamente las cuestiones susceptibles de procesado estadístico

c6. ¿Se conoce la valoración del Patrimonio Municipal del Suelo en el inventario contable?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

c7. ¿Se controla el volumen de recursos afectados al Patrimonio Municipal del Suelo no materializados en terrenos y solares u otros bienes tangibles, derivados de la conversión a metálico de aprovechamientos, consignaciones específicas en el presupuesto de gastos, sanciones urbanísticas, créditos con garantía hipotecaria de bienes integrantes del PMS y otros recursos económicos que legalmente lo constituyen?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 4 | 57% | 3 | 43% | 0 | 0% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 3 | 43% | 4 | 57% | 0 | 0% |

c8. ¿Las cuantificaciones de las partidas del presupuesto de ingresos procedentes de la enajenación de parcelas del Patrimonio Municipal del Suelo y de la conversión a metálico de los aprovechamientos urbanísticos están basadas en informes técnicos?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|-----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 3 | 43% | 3 | 43% | 1 | 14% |

c9.3. ¿Se ha recurrido la aprobación de los presupuestos de 2005 como consecuencia de la falta de consignación de inversiones suficientes en el presupuesto de gastos para permitir la conservación o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

c9.4. ¿Se han dictado resoluciones jurisdiccionales definitivas o firmes que les afecte?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

c10. ¿Con carácter general, los recursos de enajenaciones de parcelas o por conversión de aprovechamientos urbanísticos y los pagos derivados por su utilización se contabilizan en cuentas de conceptos no presupuestarios?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 2 | 29% | 5 | 71% | 0 | 0% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

c10.2.¿Los recursos de enajenaciones de parcelas o por conversión de aprovechamientos urbanísticos se contabilizan en cuentas de conceptos no presupuestarios de manera transitoria, hasta su imputación en el presupuesto dentro del ejercicio en que se generaron?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 1 | 14% | 6 | 86% | 0 | 0% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

c11.¿Se realizan generaciones de crédito u otras modificaciones presupuestarias financiadas con la venta de parcelas del Patrimonio Municipal del Suelo, con la conversión a metálico de los aprovechamientos urbanísticos o con otros recursos del Patrimonio Municipal del Suelo?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|-----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 2 | 29% | 4 | 57% | 1 | 14% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 3 | 43% | 4 | 57% | 0 | 0% |

c12.¿Los ingresos presupuestarios obtenidos de estas fuentes se afectan a programas de gastos con financiación afectada?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 5 | 71% | 2 | 29% | 0 | 0% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 3 | 43% | 4 | 57% | 0 | 0% |

c13.Cada gasto al que se afectan estos ingresos, ¿se encuentra identificado?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|-----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 4 | 57% | 2 | 29% | 1 | 14% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 3 | 43% | 4 | 57% | 0 | 0% |

c14.¿Se consignaron en el presupuesto de gastos de 2005 partidas específicas para la conservación, ampliación y gestión del Patrimonio Municipal del Suelo?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 1 | 14% | 6 | 86% | 0 | 0% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

6.¿Se efectúa un seguimiento y control contable extensivo tanto a la realización del gasto como a los ingresos que lo financian?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|-----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 3 | 43% | 3 | 43% | 1 | 14% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 1 | 14% | 6 | 86% | 0 | 0% |

c17.¿Se calculan al final de ejercicio las desviaciones de financiación y se ajustan el Resultado presupuestario y el Remanente de Tesorería?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 5 | 71% | 2 | 29% | 0 | 0% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 3 | 43% | 4 | 57% | 0 | 0% |

c18.¿Se efectúa una conciliación de los movimientos contables y las valoraciones con el inventario jurídico del PMS?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|-----|-----|-----|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 2 | 29% | 5 | 71% | 0 | 0% |

Conclusión tras verificar los cuestionarios con los Ayuntamientos:

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |

c19.¿Se realizan conciliaciones o comprobaciones de los datos contables relativos al Patrimonio Municipal del Suelo con la información obrante en las Unidades de gestión?

| SI | | NO | | No contestan | |
|-----|----|-----|------|--------------|----|
| Núm | % | Núm | % | Núm | % |
| 0 | 0% | 7 | 100% | 0 | 0% |