

RESOLUCIÓN de 28 de mayo de 2008, por la que se ordena la publicación del Informe de Fiscalización del Convenio Urbanístico suscrito entre Mural, S.L. y el Ayuntamiento de El Ejido (Almería).

En virtud de las facultades que me vienen atribuidas por el artículo 21 de la Ley 1/1988, de 17 de marzo, de la Cámara de Cuenta de Andalucía, y del acuerdo adoptado por el Pleno de esta Institución, en la sesión celebrada el día 13 de febrero de 2008,

R E S U E L V O

De conformidad con el art. 12 de la citada Ley 1/1988, ordenar la publicación del Informe de Fiscalización del Convenio Urbanístico suscrito entre Mural, S.L. y el Ayuntamiento de El Ejido (Almería).

Sevilla, 28 de mayo de 2008.- El Consejero Mayor, Rafael Navas Vázquez.

FISCALIZACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE MURAL, S.L., Y EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERÍA)

(SL 04/2006)

El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, en su sesión celebrada el día 13 de febrero de 2008, con la asistencia de todos sus miembros, ha acordado aprobar por unanimidad el Informe de Fiscalización del Convenio suscrito entre Mural, S.L., y el Ayuntamiento de El Ejido (Almería), correspondiente a los ejercicios 2003 a 2006.

Í N D I C E

- I. INTRODUCCIÓN
- II. OBJETIVO Y ALCANCE

- III. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
- IV. CONVENIO URBANÍSTICO
- V. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
- VI. ESTUDIO DE DETALLE
- VII. LICENCIA DE OBRA
- VIII. REPERCUSIONES ECONÓMICAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO
- IX. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- X. ANEXOS
- XI. ALEGACIONES

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

- | | |
|-------------------|--|
| BOP | Boletín Oficial de la Provincia |
| COPT | Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía |
| € | Euros |
| IVA | Impuesto sobre el valor añadido |
| LBRL | Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local |
| LOUA | Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía |
| LRHL | Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales |
| LRJAP | Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común |
| m ² | metros cuadrados |
| m ² /t | metros cuadrados de techo (superficie edificable) |
| PGOU | Plan General de Ordenación Urbana |
| RGU | Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por R.D. 3288/1978, de 25 de agosto |
| RP | Reglamento de Planeamiento, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio |
| SUMPA | Suelo urbanizable con mantenimiento del planeamiento urbanístico antecedente |

I. INTRODUCCIÓN

1. La Cámara de Cuentas de Andalucía dedica una especial atención a determinados aspectos relacionados con la actuación urbanística de los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma. La experiencia adquirida en los trabajos efectuados con anterioridad¹, ha demostrado que es frecuente que el desarrollo del término municipal venga precedido de convenios suscritos entre la Administración y los propietarios de suelo (en algunos casos intervienen directamente los promotores), en los que se establecen los futuros estándares urbanísticos y las contraprestaciones que los titulares del suelo están dispuestos a aportar a cambio de la reclasificación o recalificación del mismo.

Por esta razón, el Departamento de Corporaciones Locales de la Cámara de Cuentas considera que la actividad urbanística es una de las áreas de riesgo que, necesariamente, se deben tener en cuenta al auditar los ayuntamientos. Así, en el Plan de Actuaciones del año 2005, se incluyó una fiscalización denominada “*Convenio Urbanístico en la Provincia de Almería*”. Con posterioridad, el Pleno de la Cámara de Cuentas, el 21 de septiembre de 2005, amplió el Plan de Actuaciones con un *Informe sobre los recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo*, que se debería elaborar en colaboración con los demás órganos de control externo. La prioridad de esta auditoría, sujeta a unos plazos previamente acordados, supuso que se reprogramase para el año 2006, el informe del convenio urbanístico de la Provincia de Almería.

2. Para delimitar el ámbito concreto de la actuación, como ya se ha hecho en otras ocasiones, se ha requerido a determinados ayuntamientos de la provincia de Almería la información necesaria sobre los convenios urbanísticos realizados en los últimos años y que han dado lugar a la aprobación o modificación de instrumentos de planeamiento.

En tal sentido, se ha utilizado el mismo criterio que en el Informe sobre los recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo: se ha partido de los municipios con población superior a 20.000 habitantes y se han seleccionado aquéllos que han tenido un mayor crecimiento de población en los últimos años. Se ha establecido el límite de 20.000 habitantes, pues los más pequeños suelen tener Normas Complementarias o Subsidiarias de Planeamiento y, en consecuencia, carecen de Plan General de Ordenación Urbana. Asimismo, se ha atendido al incremento de población, porque está directamente relacionado con el desarrollo del término municipal y, lógicamente, con la construcción y edificación del mismo.

3. En la Provincia de Almería son cinco los municipios que superan ese número de habitantes (Almería, Adra, El Ejido, Níjar y Roquetas de Mar). El aumento de población en los últimos años (2000-2004) ha sido el siguiente:

¹ Sobre aprovechamientos urbanísticos en Estepona (Málaga), de Planes Parciales en Mijas (Málaga) y Huelva, acerca del Patrimonio Municipal de Suelo en las ciudades con población superior a 50.000 habitantes (ejercicios 1999 y 2000) y en los ayuntamientos de más de 100.000 habitantes -en colaboración con el Tribunal de Cuentas (ejercicio 2004)-, así como sobre convenios urbanísticos en Sevilla y gestión urbanística en Algeciras.

Ayuntamientos	Población 2000	Población 2004	Crecimiento
ROQUETAS DE MAR	44.370	58.519	31,88%
NÍJAR	16.269	21.306	30,96%
EL EJIDO	53.008	63.914	20,57%
ALMERÍA	168.945	177.681	5,17%
ADRA	21.505	22.257	3,49%

cuadro nº 1

4. A partir de estos datos, el 21 de junio de 2005 se solicitó a los municipios en los que el aumento de población había sido más acusado (Roquetas de Mar, Níjar y El Ejido), información sobre los convenios urbanísticos que, en su caso, hubiesen tramitado y que hubiesen supuesto la aprobación o modificación de los instrumentos de planeamiento.

5. El ayuntamiento de Níjar, el 6 de julio, contesta que no ha celebrado convenios de esa naturaleza; circunstancia que puede estar relacionada con el hecho de que esa Corporación no tenga Plan General de Ordenación Urbana, sino Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas el 29 de noviembre de 1996.

Con posterioridad, el 18 de julio de 2005, se reiteró la petición a los otros dos ayuntamientos, que contestaron el 8 de agosto. La información aportada es la siguiente:

ROQUETAS DE MAR

ÁMBITO	OBJETO	FECHA	PARTES	PARTES
1. Área de reparto VII (manz. 67 y 68)	Permuta de determinados terrenos	24-6-2003	Ayuntamiento y Consejería de Educación y Ciencia	Grupo de Inversión Inmobiliario Eureka, S.L.
2. Unidad de Ejecución nº 111 del PGOU	Obtener terrenos para dotaciones públicas	15-12-2004	Ayuntamiento	Doña Elvira Hernández Bellido y ROHERMA, S.L.
3. Parcelas R-1 y R-2 del Sector 1 del PGOU	Obras de urbanización de un tramo de la antigua N 340	11-5-2005	Ayuntamiento	ALMERAGUA, S.L.

cuadro nº 2

EL EJIDO

ÁMBITO	OBJETO	FECHA	PARTES	PARTES
1. Parcela CC1 de Almerimar	Aumento del uso residencial de la parcela CC1.	2-7-2003	Ayuntamiento	Promociones Murcia y Almería, S.L.
2. Parcela La Cumbre (NUIA)	Reclasificación del suelo para construcción de un campo de golf	26-4-2004	Ayuntamiento	Terrenos La Cumbre, S.L.

cuadro nº 3

6. En el Plan de Actuaciones de la Cámara de Cuentas para el ejercicio de 2006, además de reprogramarse la fiscalización del convenio urbanístico de la provincia de Almería, se incorpora una auditoría del ayuntamiento de Roquetas de Mar. Esta circunstancia ha llevado a centrar el presente informe en el municipio de El Ejido, pues no se ha considerado conveniente, ni oportuno, seleccionar a la misma Corporación para fiscalizar de manera independiente su actividad urbanística.

7. De los dos convenios suscritos por el ayuntamiento de El Ejido, se ha seleccionado el formalizado el 2 de julio de 2003 con la entidad mer-

cantil Promociones Murcia y Almería, S.L. (MURAL, S.L.), pues el realizado con la empresa Terrenos La Cumbre, S.L. no se ha podido ejecutar y, consecuentemente, todavía no se ha producido la necesaria reclasificación de los terrenos para la construcción de un campo de golf.

II. OBJETIVO Y ALCANCE

8. La finalidad de esta auditoría es concluir sobre el cumplimiento de la normativa aplicable a la formalización, desarrollo y ejecución del convenio urbanístico suscrito entre el ayuntamiento de El Ejido y la entidad mercantil Promociones Murcia y Almería, S.L.

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

- El cumplimiento de la normativa aplicable a la modificación del planeamiento y a los instrumentos urbanísticos de desarrollo.

- Si las contraprestaciones de las partes, establecidas en el convenio, se han cumplido; así como si las obtenidas por la Administración han sido las estrictamente impuestas por la normativa o, por el contrario, se han conseguido mayores beneficios para el municipio.

- Si el destino otorgado a las compensaciones obtenidas cumple con la legislación aplicable, así como si se ha efectuado el seguimiento contable de los ingresos producidos.

10. Los ejercicios económicos sobre los que incide este informe son 2003 a 2006.

11. La fiscalización se ha desarrollado de conformidad con los principios y normas de auditoría aplicables al sector público y se han realizado las pruebas necesarias para mantener las conclusiones contenidas en el informe. Los trabajos de campo han concluido el 20 de abril de 2007.

12. La lectura adecuada de este informe requiere que se tenga en cuenta el contexto global del mismo. Cualquier conclusión efectuada sobre un párrafo o epígrafe concreto pudiera no tener sentido aisladamente considerada.

III. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Antecedentes

13. El convenio urbanístico que se fiscaliza tiene por objeto el cambio de calificación de una parcela (CC-1), situada en la urbanización denominada Almerimar, enclavada en el antiguo Centro de Interés Turístico Nacional “El Oasis de la Costa del Sol”.

La Ley sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional, de 28 de diciembre de 1963, reguló la ordenación turística del territorio me-

dante la planificación y desarrollo de Centros y Zonas de Interés Turístico. Se consideraban Centros de Interés aquellas áreas delimitadas del territorio que, por tener condiciones especiales para la atracción y retención del turismo, eran ordenadas racionalmente en cuanto a la urbanización, servicios e instalaciones para su mejor aprovechamiento. Los Centros debían cumplir las siguientes condiciones: capacidad mínima de 500 plazas en alojamientos turísticos, superficie superior a 10 hectáreas y servicios adecuados a su capacidad de alojamiento. Además, la declaración permitía la obtención de una serie de beneficios fiscales.

La declaración de Centro de Interés Turístico correspondía al Consejo de Ministros que, a su vez, debía aprobar el Plan de Ordenación Urbana que tenía que adecuarse a los principios y normas de la Ley de Suelo de 12 de mayo de 1956.

14. El Consejo de Ministros, por Decreto de 16 de noviembre de 1967, declaró de Interés Turístico Nacional el Centro “El Oasis de la Costa del Sol”, situado en el término municipal de Dalías, en la provincia de Almería. El Plan de Ordenación Urbana desarrollaba, inicialmente, una superficie de 2.500.727 m² en una zona adyacente a la playa de San Miguel (en la actualidad integrada en el municipio de El Ejido). La finalidad era la formación de un centro turístico compuesto por zonas hoteleras, urbanizaciones de viviendas (unifamiliares y colectivas), centros comerciales y cívicos, un puerto pesquero-deportivo, un campo de golf, etc.

En lo que ahora interesa, el planeamiento urbanístico preveía una zona destinada a centro cívico y comercial (sector CC-1) con usos asistenciales, comerciales, administrativos, recreativos y religiosos. También se permitía la construcción de viviendas siempre que estuvieran relacionadas con los servicios anteriores.

15. La Ley sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional fue derogada expresamente por la Ley de 5 de diciembre de 1991; si bien, se mantuvieron los beneficios concedidos siempre que se cumpliesen las normas y requisitos para los que fueron otorgados. A su vez, las determinaciones urbanísticas del Centro de Interés

Turístico se incorporaron a las Normas Subsidiarias de Planeamiento que, con posterioridad, han sido sustituidas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido

16. El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, el 19 de noviembre de 2003 (BOP nº 29, de 12 de febrero de 2004).

Deroga a las anteriores Normas Subsidiarias de ámbito municipal, de 29 de septiembre 1989; si bien, mantiene los derechos urbanísticos consolidados con esa normativa y ha agrupado en una categoría denominada SUMPA (suelo urbanizable con mantenimiento del planeamiento urbanístico antecedente) los sectores desarrollados durante la vigencia de las Normas Subsidiarias. En estos ámbitos de actuación ya se había llevado a cabo la equidistribución de cargas y beneficios y las cesiones obligatorias a la Administración actuante, de manera que a los propietarios del suelo les corresponde el 100% del aprovechamiento urbanístico.

17. La parcela que se propone modificar (CC-1) se encuadra en el área de reparto SUMPA-1-SM, dentro del núcleo denominado "Ensenada de San Miguel" (anexo I). Esta área tiene una superficie de 2.818.730 m², con una ocupación máxima de 331.798 m², distribuida según los siguientes usos:

USOS	superficie neta	ocupación máxima
Chalés	125.130	25.026
Adosados	190.730	38.146
Apartamentos	582.898	156.243
Hoteles	140.162	46.605
Puerto Turístico Pesquero	25.641	25.641
Puerto Deportivo	13.386	13.386
C. Cívico Comercial	20.025	15.019
Club de Golf	24.090	9.636
Club de Interiores	2.103	1.052
Club de playa	1.741	1.044
Campo de golf	577.880	-
Verde público P. M	67.846	-
Verde público Z. V	440.765	-
Cesión a Costas	129.510	-
Red Viaria	265.823	-
Vía de Acceso	211.000	-
TOTAL GENERAL	2.818.730	331.798

cuadro nº 4

18. La parcela está situada en las inmediaciones del Puerto Deportivo de Almerimar y del complejo turístico que lo rodea: puerto turístico, apartamentos, viviendas adosadas, hoteles... (anexo II). Se le asigna un uso comercial y de centro cívico, con los siguientes parámetros urbanísticos:

Superficie 20.025 m²

Edificabilidad: 51.733 m²/t

Usos: centro cívico comercial

Reservas de suelo 3.000 m²

Tiene, pues, un uso preeminente comercial en la que los edificios que se construyan se destinarán a comercios, oficinas, salas de espectáculos, bares, cafeterías y restaurantes, así como a uso religioso, cultural, sanitario, recreativo o deportivo. No obstante, se permite la construcción de hasta dos plantas de viviendas para guardas y empleados de los edificios comerciales, oficinas, bares, etc. La altura máxima de estos edificios dedicados a locales comerciales, oficinas y viviendas será de cuatro plantas o trece metros. En esta parcela no se permite la construcción de piscinas ni de instalaciones deportivas. Tampoco está permitido efectuar cerramientos.

IV. CONVENIO URBANÍSTICO

19. El 17 de junio de 2003, la entidad mercantil MURAL, S.L. solicita al ayuntamiento la formalización de un convenio urbanístico, con la finalidad de posibilitar el cambio de uso de la parcela CC-1. En ese momento, la empresa ha cerrado los acuerdos pertinentes para la adquisición de estos terrenos y pretende modificar su uso para construir viviendas (de comercial pasaría a residencial). Además, se solicita la eliminación del viario interior previsto, así como la posibilidad de elevar dos plantas más, como áticos y sobreáticos, respecto a las cuatro permitidas.

20. La sociedad MURAL, S.L. se había constituido tres meses antes (en escritura pública de 24 de marzo de 2003), con domicilio en El Ejido, un capital inicial de 600.000 € y con el siguiente objeto social: compraventa de fincas rústicas y urbanas, arrendamientos, explotaciones, promociones, construcciones y similares.

21. El convenio urbanístico se suscribe el 2 de julio de 2003 entre el Alcalde-presidente del ayuntamiento y los representantes legales de la empresa. Al día siguiente, se aprueba inicialmente por la Comisión de Gobierno, se somete a información pública por un plazo de veinte días (art. 95.2 LOUA) y, por último, el 18 de septiembre, se aprueba definitivamente por el Pleno del ayuntamiento (BOP nº 224, de 21 de noviembre).

En el ínterin, la empresa adquiere la parcela CC-1 mediante escritura pública el 14 de julio de 2003 por un importe de 15.025.302,60 € (sin IVA).

22. Las principales contraprestaciones de las partes contenidas en el convenio se exponen a continuación:

PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO	PRINCIPALES OBLIGACIONES DE LA EMPRESA
Admitir a trámite la modificación puntual del Plan, de acuerdo con las siguientes condiciones: - Respetar la población máxima de 1.270 habitantes - Justificar adecuadamente la suficiencia del uso comercial del SUMPA-1-SM	Aportación gratuita de locales comerciales contruidos al ayuntamiento, con una superficie de 800 ó 1.000 m ² , para su cesión a la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía para instalar un centro de salud. Aportación gratuita de locales comerciales contruidos hasta 6.000m ² para dotaciones públicas: policía local, guarderías, oficinas municipales, etc. Aportar al ayuntamiento 3.606.072 €: - El 30% en el momento de la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento. - El 70% restante al obtener la licencia de obras.

cuadro nº 5

23. Es decir, la empresa MURAL, S.L. se constituyó el 24 de marzo de 2003, el 2 de julio suscribió el convenio urbanístico con el Alcalde-presidente del ayuntamiento y el 14 de julio

(una vez acordada la modificación de uso) formalizó en escritura pública la compra a su anterior propietario. Con posterioridad, el Pleno aprueba el convenio el 18 de septiembre:

Constitución de MURAL, S.L.	Suscripción del convenio	Adquisición de la parcela CC-1	Aprobación del convenio por el Pleno
24-03-2003	02-07-2003	14-07-2003	18-09-2003

cuadro nº 6

V. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

24. La modificación pretende, por un lado, permitir que las viviendas previstas inicialmente se destinen a cualquier persona o usuario, y no sólo al personal vinculado con las actividades comerciales, pero se respetará, en todo caso, la ocupación y el volumen máximo edificable; por otro, conseguir que se pueda transferir aprovechamiento lucrativo de esta parcela a otras de la misma área de reparto.

Con la modificación, el uso comercial se limitará a la planta baja (que no se podrá destinar a viviendas) y se asegurará el acceso libre a las viviendas construidas en las plantas superiores.

25. De conformidad con lo establecido en la LOUA (art. 36.1), la modificación de los instrumentos de planeamiento deberá respetar las mismas determinaciones y procedimiento que para su aprobación, publicidad y publicación. Se requiere, pues, una aprobación inicial, trámite de información pública, informe preceptivo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y la aprobación definitiva. Los pasos a seguir y los órganos competentes son los siguientes:

a) **Aprobación inicial:** En el presente caso la competencia la asume la Comisión de Gobierno -actual Junta de Gobierno Local-, por delegación de competencias del Alcalde [art. 21.1.i) y 21.3 LBRL].

b) **Trámite de información pública:** Una vez efectuada la aprobación inicial se somete a información pública por un plazo no inferior a un mes (art. 32.1.2ª LOUA).

c) **Informe preceptivo de la COPT:** Cumplida la información pública, se solicitará informe previo a la Consejería competente en materia de urbanismo, que se deberá emitir en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo [arts. 31.1.B), 31.2.C) y 32.1.3ª LOUA]. Se trata de un informe preceptivo y no vinculante.

d) **Aprobación definitiva:** Realizados los trámites anteriores, el Pleno del ayuntamiento procederá, en su caso, a la aprobación definitiva [art. 31.1.B) LOUA y 22.2.c) LBRL].

26. La aprobación inicial se acuerda en la Comisión de Gobierno, celebrada el 29 de diciembre de 2003. Mediante la publicación en el BOP (nº 6, de 12 de enero de 2004) y en el periódico “La voz de Almería”, se da cumplimiento al trámite de información pública, sin que se presente ninguna alegación, según certificado del secretario del ayuntamiento.

27. Por su parte, la Delegación Provincial de la COPT de Almería, el 5 de marzo, informa desfavorablemente la modificación propuesta por los siguientes motivos:

a) se produce un aumento de la edificabilidad de la parcela CC-1 (se pasa de 51.733 m²/t a 53.517 m²/t), sin el correspondiente incremento de las cesiones

b) se limita el uso característico de la parcela -comercial- a menos del 50% de la edificabilidad total

c) se incumple la reserva de 3.000m² de suelo para edificios dedicados al culto, enseñanza y oficinas municipales y administrativas

d) no se respeta el límite de ocupación máxima de la parcela (75% de la superficie), debiéndose calificar el resto (25%) como zona verde privada

e) no considera posible el trasvase de la edificabilidad restante a otras parcelas de la misma área de reparto, pues conlleva un incremento de habitantes, sin que se prevea un incremento de equipamientos.

En el informe se afirma “... las constantes modificaciones que se están realizando en el primitivo plan parcial (Almerimar) están desvirtuando las determinaciones de partida (equipamientos, número máximo de habitantes...), en base a (sic) su consideración como Centro de Interés Turístico Nacional y, por tanto, en base a (sic) la aplicación de unos estándares distintos y obsoletos respecto a la actual legislación urbanística”.

28. El arquitecto municipal y el secretario de la Corporación emiten sendos informes (el 16 y 17 de marzo) en contestación y como valoración de las objeciones presentadas por la Delegación Provincial de la COPT. De acuerdo con las conclusiones contenidas en los mismos, solo se deberían subsanar las deficiencias enumeradas en las letras a) y d), pues en todo lo demás consideran que no se vulnera la legislación urbanística o los parámetros aplicables en ese momento.

29. El 19 de marzo de 2004, previo acuerdo de la Comisión Informativa de Planeamiento, Desarrollo Urbanístico y Patrimonio Inmueble, el Pleno del ayuntamiento, en sesión extraordinaria, aprueba definitivamente la modificación propuesta (BOP nº 74, de 19 de abril).

30. La Junta de Andalucía interpone, el 31 de mayo, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia contra el citado acuerdo del Pleno y solicita su suspensión y la paralización de las obras que se puedan amparar en la modificación. La Sala del Tribunal Superior de Justicia, mediante auto de 29 de noviembre de 2004, desestima la suspensión cautelar del acto impugnado y, por tanto, el acuerdo de Pleno goza de la presunción de legitimidad de los actos administrativos, por lo que se han podido efectuar las obras oportunas.

En el momento de elaboración de este informe, todavía no se ha dictado la sentencia correspondiente que resuelva el fondo del asunto. La situación de las obras se pone de manifiesto en los anexos III y IV del informe.

31. En todo caso, esta circunstancia conlleva una incertidumbre para el desarrollo urbanístico del núcleo urbano de La Ensenada de San Miguel (Almerimar), pues se está ejecutando una actuación urbanística que está pendiente de resolución jurisdiccional, con las consecuencias que se podrían generar para todos los interesados en la misma (ayuntamiento, promotor, constructor, propietarios...). En tal sentido, los tribunales de justicia deberían seguir un criterio de prudencia al ponderar los intereses en juego en este tipo de cuestiones relacionadas con el desarrollo urbanístico de las ciudades, pues, en el caso de prosperar el recurso, puede que la sentencia que se dicte sea de difícil o compleja ejecución.

VI. ESTUDIO DE DETALLE

32. La modificación del planeamiento se desarrolla a través de un estudio de detalle² -de iniciativa particular- que complementa y adapta la ordenación de la parcela CC-1 para la cesión a la Administración actuante del suelo reservado a dotaciones públicas, así como para fijar las correspondientes alineaciones y rasantes del viario.

33. Los trámites para la aprobación de los estudios de detalle son similares a los de las modificaciones de planeamiento (§ 25), con la salvedad de que no es necesario el informe de la COPT [art. 31.1.B) LOUA]. La aprobación inicial la acuerda la Junta de Gobierno Local, el 22 de abril de 2004, y el trámite de información pública se cumple mediante la publicación en el BOP (nº 93, de 14 de mayo) y en el periódico “Ideal”.

² Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas de las determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano reducidas, y podrán establecer la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, así como fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas. Por el contrario, los estudios de detalle no podrán incrementar el aprovechamiento urbanístico, ni suprimir y reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie (art. 15 LOUA).

34. Antes de procederse a la aprobación definitiva, la empresa MURAL, S.L. solicita, el 14 de mayo de 2004, que el edificio que se va a construir sea declarado “edificio singular”. El vigente PGOU de El Ejido, al regular las condiciones estéticas de las edificaciones y su entorno [según lo dispuesto en el art. 29.1.h) RP], prevé esta categoría de “edificios singulares” que son aquellos que por su posición en la trama urbana o por su entorno merecen un tratamiento de excepción (artículo 9.8.16 del PGOU). En éstos se exige una calidad estética y de acabados superior al resto de edificios, pero, a su vez, se permite que no cumplan de forma exacta los parámetros de alineaciones, ocupación, vuelo, fondo máximo, altura máxima y número de plantas.

35. La aprobación definitiva del estudio de detalle y la declaración de “edificio singular” la aprueba el Pleno del ayuntamiento, en sesión extraordinaria, celebrada el 15 de junio de 2004. Mediante este procedimiento se ha posibilitado la construcción de un complejo urbanístico que no respeta los estándares establecidos en el planeamiento vigente (se han construido dos plantas más [áticos y sobreáticos], se ha permitido la instalación de piscinas y zonas deportivas, etc. [anexos V y VI]).

36. En todo caso, la declaración de “edificio singular”, desde el momento que -según el propio PGOU- tiene el carácter de excepcional, debería estar debidamente justificada y motivada en el expediente administrativo. Por el contrario, solo consta un breve informe del arquitecto municipal que señala: “El edificio definido en la documentación cumple las condiciones que establece el PGOU para su declaración como edificio singular. Procedería por tanto, conjuntamente con la aprobación definitiva del estudio de detalle, adoptar acuerdo sobre declaración de edificio singular”.

37. Por otro lado, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, el 7 de marzo de 2005 -una vez requeridas la documentación y las aclaraciones oportunas (arts. 56 y 64 LBRL)-, solicita a la Corporación que inicie el procedimiento de revisión de oficio de los acuerdos adoptados en el Pleno por considerar-

los nulos de pleno derecho (arts. 62 y 102 LRJAP). La Delegación entiende que no se respeta la cesión de suelo para usos dotacionales (3.000 m²), se condiciona el volumen de los 1.500 m² cedidos de suelo dotacional (pues se sitúa entre edificios desde los que se abrirán luces y vistas, con la consiguiente carga) y, además, se incrementa el aprovechamiento urbanístico de la parcela.

En todo caso, se debe tener en cuenta que esta solicitud no vincula al ayuntamiento, que es el único competente para iniciar, si lo considera oportuno, tal revisión de oficio.

VII. LICENCIA DE OBRA

38. La empresa MURAL, S.L. solicita, el 22 de septiembre de 2004, la licencia de obra mayor para la construcción de un edificio comercial, administrativo y residencial en la parcela CC-1 de Almerimar, con un presupuesto de ejecución material de 13.816.714 €. El ingeniero municipal, mediante informe de 23 de septiembre de 2004, requiere la subsanación de determinados aspectos y que se aporte una fianza de 37.114 € para garantizar la ejecución de las obras de urbanización (art. 40 del RGU). Un vez subsanadas las deficiencias y constituida la fianza, la Junta de Gobierno Local acuerda la concesión de la licencia municipal, el 14 de octubre.

39. Más adelante, la empresa solicita la modificación del proyecto de ejecución de obras que afecta al acceso de determinadas viviendas y a la distribución de los locales comerciales que, en su momento, corresponderán al ayuntamiento. Tras esta reforma, el presupuesto de ejecución material de la obra se sitúa en 14.591.074 €. La Junta de Gobierno Local, celebrada el 13 de julio de 2006, acuerda la concesión de la licencia del proyecto modificado.

40. Finalizados los trabajos de campo, y antes de la aprobación de este Informe, se ha producido el siguiente **hecho posterior**: la Junta de Andalucía, el 12 de junio de 2007, ha interpuesto recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo del ayuntamiento que concede la licencia de obras y ha solicitado, como medida cautelar, la suspensión de la efectividad del citado acto. El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Almería, el 9 de julio de 2007, acuerda no acceder a la medida cautelar solicitada y el 30 de octubre del mismo año inadmite el recurso planteado.³

41. Las distintas fases de la tramitación del expediente urbanístico se exponen en los siguientes cuadros:

³ Punto 40 redactado teniendo en cuenta las alegaciones presentadas.

MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO				
Aprobación inicial	Informe de la COPT	Aprobación definitiva	Recurso de la Junta	Resolución jurisdiccional
29-12-2003	05-03-2003	19-03-2004	31-05-2004	29-11-2004

cuadro nº 7

ESTUDIO DE DETALLE			
Aprobación inicial	Informe de la COPT	Aprobación definitiva	Solicitud de la Junta para la revisión de oficio
22-04-2004	N/A	15-06-2004	07-03-2005

cuadro nº 8

LICENCIA DE OBRA				
Solicitud	Acuerdo de concesión	Acuerdo de modificación	Recurso de la Junta	Resolución jurisdiccional
22-09-2004	14-10-2004	13-07-2006	12-06-2007	09-07-2007

cuadro nº 9

(N/A: no aplicable)

42. Por otro lado, una vez terminadas las obras, se habrá construido un complejo inmobiliario privado -“Residencial Porto Fino”- compuesto por 579 viviendas, 554 plazas de aparcamiento, 297 trasteros y 8 locales comerciales. Por tanto, se habrá saturado la zona del puerto de Almerimar, ya de por sí bastante densa, como se puede apreciar en la reproducción contenida en los anexos VII y VIII.

43. En tal sentido, y según la memoria del PGOU vigente, el número de viviendas de Almerimar ya representaba un alto porcentaje del total del término municipal y, en esos momentos, se había convertido en el núcleo de mayor crecimiento después del propio El Ejido. Así, el número de licencias de obra concedidas en Almerimar, hasta el ejercicio 2000, se situaba en 4.640, que representaban el 37,7% de las concedidas en todo el término municipal (12.295):

ALMERIMAR				
Año	VP	VU	VA	Total
1988	22	-	2	24
1989	221	-	4	225
1990	1.118	-	2	1.120
1991	206	-	2	208
1992	74	-	-	74
1993	39	88	-	127
1994	66	22	4	92
1995	280	-	15	295
1996	238	48	27	313
1997	52	62	4	118
1998	682	83	5	770
1999	664	185	1	850
2000	267	154	3	424
Total	3.929	642	69	4.640

cuadro nº 10

EL EJIDO				
Año	VP	VU	VA	Total
1988	46	103	2	151
1989	737	263	4	1.004
1990	1.435	281	4	1.720
1991	621	202	2	825
1992	327	113	1	441
1993	215	256	-	471
1994	428	228	5	661
1995	614	337	17	968
1996	532	258	28	818
1997	374	432	8	814
1998	1.326	224	11	1.561
1999	1.427	366	10	1.803
2000	806	244	8	1.058
Total	8.888	3.307	100	12.295

cuadro nº 11

VP (viviendas plurifamiliares)
 VU (viviendas unifamiliares adosadas)
 VA (viviendas unifamiliares aisladas)

VIII. REPERCUSIONES ECONÓMICAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO

44. Según lo estipulado en el convenio urbanístico aprobado por el Pleno el 18 de septiembre de 2003, la empresa MURAL, S.L. se compromete a efectuar una aportación económica al

ayuntamiento de El Ejido de 3.606.072 €. El 30% de esta aportación se ingresará en la tesorería del ayuntamiento en el momento de la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento y el 70% restante cuando se obtenga la licencia de obra.

45. El cobro de estas cantidades se ha efectuado en las siguientes fechas:

Fecha	Importe	€
24/09/2003	649.093	
30/12/2003	600.000	
23/04/2004	1.155.000	
09/09/2004	600.000	
24/09/2004	601.979	
TOTAL	3.606.072	

cuadro nº 12

46. Ahora bien, el ayuntamiento contabilizó estos ingresos de forma indebida en el presupuesto de 2002 e incumplió los principios contables públicos que exigen que la imputación temporal de ingresos, de acuerdo con el principio de devengo, se realice en función de la corriente real de bienes o servicios (cuando se apruebe la modificación del planeamiento y cuando se otorgue la licencia de obra). De tal forma, que se deberían haber imputado al presupuesto del ejercicio 2004 -una vez aprobada la modificación (19-3-2004) y otorgada la licencia (14-10-2004)-.

47. El reconocimiento de estos derechos de cobro en el presupuesto de 2002, pudiera ser nulo de pleno derecho -al haberse efectuado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido- o, al menos, anulable por incurrir en infracción del ordenamiento jurídico [arts. 62.e) y 63 LRJAP]. Similar circunstancia se puso de manifiesto en el *Informe de enajenación de los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo de los ayuntamientos con población superior a 50.000 habitantes. Ejercicios 1999-2000*, sin que la Corporación haya adoptado las medidas necesarias para evitar tales incumplimientos.

48. A su vez, el resultado presupuestario y el remanente de tesorería del ejercicio 2002 se deberían ajustar en -3.606.072 €. El resultado presupuestario hubiese sido de -3.569.479 € y el remanente de tesorería -2.457.736,41 € (anexo X). Al tener un remanente negativo, la Corporación debería haber adoptado alguna de las medidas previstas en el entonces vigente artículo 174 de la LRHL (reducción de gastos en el siguiente presupuesto por cuantía igual al déficit producido, concertar una operación de crédito -siempre que se den las condiciones establecidas en el art. 158.5 de la LRHL- o, de no ser posible

estas medidas, aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente con un superávit inicial de cuantía no inferior al repetido déficit) ⁴.

49. Además, esta forma de actuar puede ser una de las razones del bajo grado de cumplimiento o recaudación del capítulo VI del presupuesto de ingresos, en los últimos años:

⁴ El vigente Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, de 5 de marzo de 2004, recoge las mismas medidas en su artículo 193.

€			
Ejercicio	Derechos reconocidos capítulo VI (1)	Recaudación (2)	Porcentaje (2/1)
1999	508.364,08	22.783,79	4,48%
2000	4.008.750,74	0,00	0,00%
2001	7.023.048,42	365.526,37	5,20%
2002	18.868.435,46	1.481.848,71	7,85%
2003	13.924.691,29	2.951.999,70	21,20%
2004	22.447.544,67	747.544,67	3,33%
2005	34.451.635,89	439.430,89	1,27%

cuadro nº 13

50. Situación que se hace más problemática si se tiene en cuenta la importancia que ha ido adquiriendo el capítulo VI del presupuesto de

ingresos (vinculado directamente con la actividad urbanística) sobre la totalidad de derechos reconocidos (anexo XI):

€			
Ejercicio	Derechos reconocidos totales (1)	Derechos reconocidos capítulo VI (2)	Porcentaje (2/1)
1999	40.564.463,58	508.364,08	1,25%
2000	49.599.573,17	4.008.750,74	8,08%
2001	64.579.443,73	7.023.048,42	10,87%
2002	60.396.276,47	18.868.435,46	31,24%
2003	66.014.791,78	13.924.691,29	21,09%
2004	80.244.771,53	22.447.544,67	27,97%

cuadro nº 14

51. En todo caso, los ingresos obtenidos por la aportación económica efectuada por la empresa MURAL, S.L. forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo (arts. 30 y 72 LOUA) y, por tanto, se deben destinar a los fines concretos y específicos previstos en la ley (art. 75.2 LOUA). El interventor accidental del ayuntamiento emite informe, el 3 de julio de 2003, en el que mantiene que los recursos obtenidos de la ejecución del convenio serán destinados a los fines establecidos en el artículo 75.2 de la LOUA. No obstante, el ayuntamiento no efectúa un seguimiento de los gastos que se financian con los recursos urbanísticos y, en contra de lo dispuesto en los artículos 75.2 de la LOUA y 165.2 de la vigente LRHL, se destinan a satisfacer el conjunto de las obligaciones generales de la Entidad.

52. Por otro lado, la empresa mercantil también se ha obligado a ceder 6.000 m² de locales comerciales construidos para destinarlos a dotaciones públicas (centro de asistencia sanitaria, oficina municipales...). En el momento de realizar los trabajos de campo todavía no se ha procedido a su entrega, pues, según el convenio, ésta se efectuará cuando se otorgue la licencia de primera ocupación. Cuando se produzca la correspondiente cesión, el ayuntamiento deberá registrarlos en su contabilidad patrimonial, desde

el momento que queden afectos a un servicio público (anexo IX).

53. Por último, la ejecución del convenio también ha generado otros ingresos de naturaleza tributaria correspondientes a tasas por licencias urbanísticas. Según la información facilitada por el propio ayuntamiento, la cuantía total asciende a 526.660,97 €:

€		
Concepto	Fecha	Importe
Proyecto básico	01-06-2004	495.265,88
Edificio comercial	26-01-2005	2.135,82
Garajes	16-03-2005	1.382,30
Modificación	05-10-2006	27.876,97
TOTAL		526.660,97

cuadro nº 15

IX. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

54. El Alcalde-presidente del ayuntamiento de El Ejido y la entidad mercantil MURAL, S.L. suscriben, el 2 de julio de 2003, un convenio urbanístico en virtud del cual la Administración se compromete a tramitar una modificación del planeamiento para recalificar el uso de una parcela situada en la urbanización denominada "Almerimar" y la empresa se obliga a ceder a la Corporación 6.000m² para dotaciones públicas y efectuar una aportación económica de 3.606.072 € (§ 19, 21 y 22).

55. MURAL, S.A. se había constituido tres meses antes (el 24 de marzo de 2003) y, una vez suscrito el convenio, y obtenido el compromiso de recalificación por parte del Administración, compra, el 14 de julio de 2003, la parcela a su anterior propietario por 15.025.302,60 € (sin IVA) (§ 20 y 23).

56. El ayuntamiento de El Ejido ha procedido a tramitar la modificación del planeamiento, que tenía su origen en el primitivo Plan de Ordenación Urbana del Centro de Interés Turístico Nacional “El Oasis de la Costa del Sol”, para permitir que unos terrenos que tenían un uso eminentemente comercial (solo se preveían viviendas para guardas y empleados de los edificios comerciales, oficinas, bares, etc.) hayan pasado a tener una calificación preferentemente residencial (se están construyendo 579 viviendas, 554 plazas de aparcamiento, 297 trasteros y 8 locales comerciales) (§ 14 y 24).

57. La Junta de Andalucía ha impugnado ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, el acuerdo del Pleno de la corporación, que aprobaba la modificación del planeamiento por entender, entre otras cuestiones, que se producía un aumento de la edificabilidad de la parcela y no se respetaba la reserva de suelo para usos dotacionales. En el momento de elaboración de este informe, todavía no se había dictado la sentencia que resuelva el fondo del asunto, pero las obras de construcción del nuevo edificio se estaban llevando a cabo. Esta circunstancia conlleva, en todo caso, una incertidumbre para el desarrollo urbanístico de Almerimar, pues se está ejecutando una actuación urbanística que está pendiente de resolución jurisdiccional, con las consecuencias que se podrían generar para todos los interesados en la misma (ayuntamiento, promotor, constructor, propietarios...). En tal sentido, los tribunales de justicia deberían seguir un criterio de prudencia al ponderar los intereses en juego en este tipo de cuestiones relacionadas con el desarrollo urbanístico de las ciudades, pues, en el caso de prosperar el recurso, puede que la sentencia que se dicte sea de difícil o compleja ejecución (§ 27, 30 y 31).

58. La Corporación municipal también ha aprobado un estudio de detalle, de iniciativa particular, para completar y adaptar la ordenación de la parcela, a fin de determinar la cesión de terrenos dotacionales y fijar las correspondientes alineaciones y rasantes. De igual modo, ha declarado el edificio que se está construyendo como “edificio singular”. Con esta declaración se permite exceptuar el cumplimiento estricto de los estándares urbanísticos aplicables a la parcela (se han aumentado dos plantas, se ha permitido la construcción de piscinas e instalaciones deportivas, etc.) (§ 32, 34 y 35).

59. La Junta de Andalucía ha solicitado a la Corporación que inicie el procedimiento de revisión de oficio para declarar nulos de pleno derecho estos acuerdos (arts. 62 y 102 LRJAP), pues considera que no se respeta la cesión de suelo para usos dotacionales (3.000 m²), se condiciona el volumen de los 1.500 m² cedidos y, además, se incrementa el aprovechamiento urbanístico de la parcela. En todo caso, se debe tener en cuenta que esta solicitud no vincula al ayuntamiento, que es el único competente para iniciar, si lo considera oportuno, tal revisión de oficio. Por otro lado, la Junta de Andalucía también ha impugnado, ante la jurisdicción contencioso-administrativa, el acuerdo del Pleno del ayuntamiento por el que se otorgaba a MURAL, S.L. la licencia de obra. El juzgado de lo contencioso-administrativo n° 2 de Almería mediante auto de 30 de octubre de 2007 ha inadmitido el recurso planteado. (§ 37 y 40).⁵

60. La empresa ha cumplido el compromiso de aportar económicamente 3.606.072 €. No obstante, el ayuntamiento ha imputado de forma indebida estos ingresos al presupuesto del ejercicio 2002 y ha incumplido los principios contables públicos que exigen que la imputación temporal de ingresos, de acuerdo con el principio de devengo, se efectúe en función de la corriente real de bienes o servicios. El reconocimiento de estos derechos de cobro en el presupuesto de 2002, pudiera ser nulo de pleno derecho -al haberse efectuado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido- o, al menos, anulable por

⁵ Punto 59 redactado teniendo en cuenta las alegaciones presentadas.

incurrir en infracción del ordenamiento jurídico [arts. 62.e) y 63 LRJAP]. Similar circunstancia se puso de manifiesto en el *Informe de enajenación de los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo de los ayuntamientos con población superior a 50.000 habitantes. Ejercicios 1999-2000*, sin que la Corporación haya adoptado las medidas necesarias para evitar tales incumplimientos (§ 45, 46 y 47).

61. A su vez, el resultado presupuestario y el remanente de tesorería del ejercicio 2002 se deberían ajustar en -3.606.072 €. Al tener un remanente negativo, la Corporación debería haber adoptado alguna de las medidas previstas en el entonces vigente artículo 174 de la LRHL (reducción de gastos en el siguiente presupuesto por cuantía igual al déficit producido, concertar una operación de crédito -siempre que se den las condiciones establecidas en el artículo 158.5 de la LRHL- o, de no ser posible estas medidas, aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente con un superávit inicial de cuantía no inferior al repetido déficit) (§ 48).

62. En suma, a través de la aprobación de una modificación del planeamiento, de un estudio de detalle y de la declaración de “edificio singular”, el ayuntamiento ha permitido que una parcela que, desde la aprobación del primigenio planeamiento del Centro de Interés Turístico Nacional “El Oasis de la Costa del Sol” (hace más de 30 años), tenía la calificación de comercial (solo se permitían viviendas para guardas y empleados de los edificios comerciales, oficinas, bares, etc.), haya pasado a tener un uso eminentemente residencial (se están construyendo 579 viviendas, 554 plazas de aparcamiento, 297 trasteros y 8 locales comerciales) y, además, se ha conseguido exceptuar el cumplimiento de los estándares urbanísticos (se han elevado dos plantas más, se ha permitido la construcción de piscinas e instalaciones deportivas...). A cambio, ha ingresado 3.606.072 € en la tesorería de la Entidad y, en su momento, obtendrá 6.000 m² de locales comerciales para destinarlos a dotaciones públicas (centro de asistencia sanitaria, oficina municipales...) (§ 44, 52, 56 y 58).

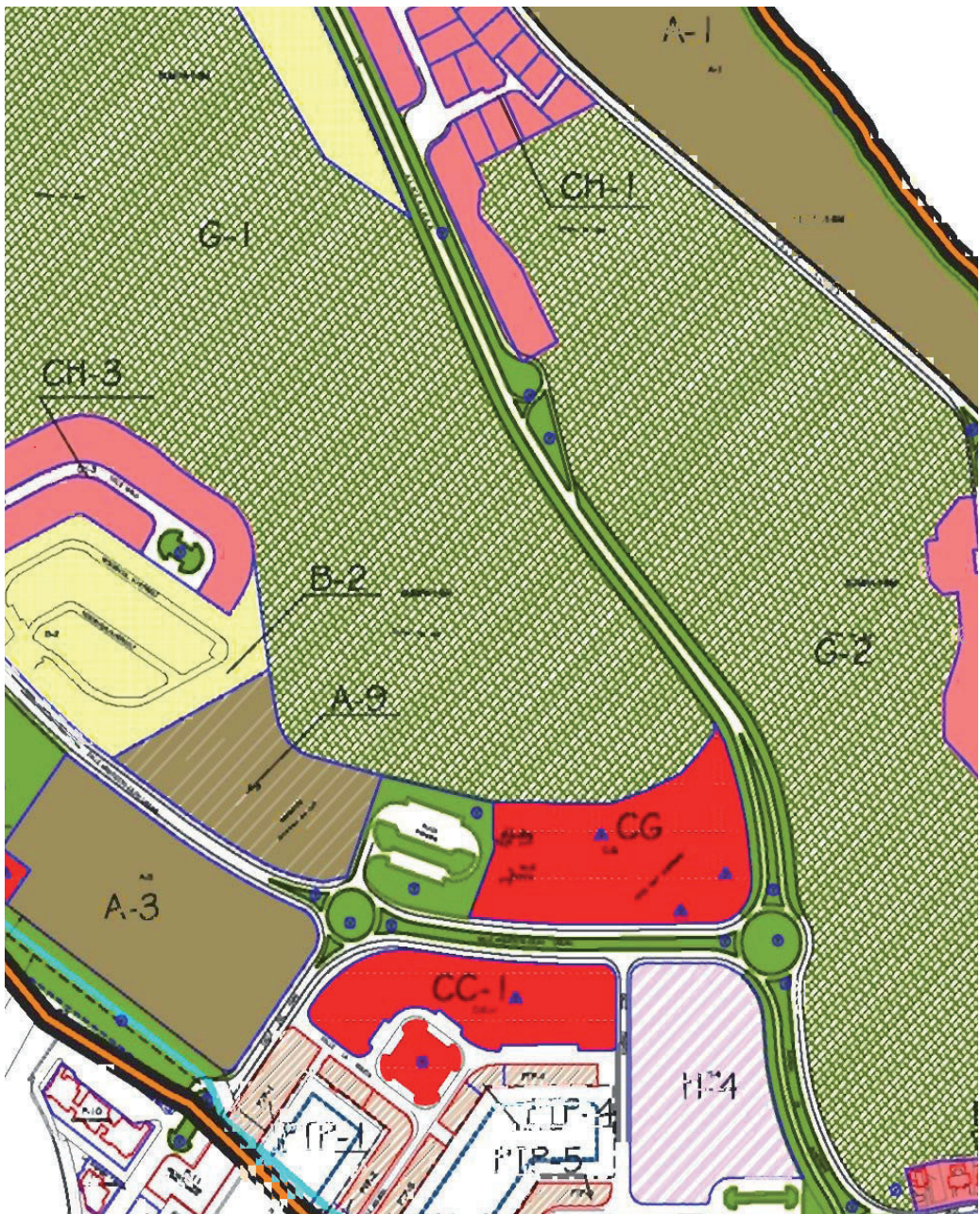
63. En todo caso, cuando se haya finalizado la construcción del complejo inmobiliario y, sin perjuicio de lo que decidan, en su momento, los tribunales de justicia, se producirá un acusado aumento de la densidad de población en una zona, Almerimar, que ya de por sí ha experimentado un significativo crecimiento en los últimos años (§ 42).

X. ANEXOS

ANEXO I



ANEXO II



ANEXO III



ANEXO IV



ANEXO V



ANEXO VI



ANEXO VII



ANEXO VIII



ANEXO IX



ANEXO X

RESULTADO PRESUPUESTARIO 2002

CONCEPTOS	DCHOS. REC. NETOS	OBLIGAC. REC. NETAS	RTDO. PPTARIO.	AJUSTES	RTDO. AJUSTADO
a) Operaciones ctes.					
b) Otras operaciones fras.					
1. Total oper. no fras. (a+b)	60.396.276,47	60.359.683,47	36.593,00	-3.606.072,00	-3.569.479,00
2. Activos financieros					
3. Pasivos financieros					
Rtdo. presupuestario ejercicio			36.593,00		-3.569.479,00
AJUSTES:					
5. Desviaciones de financiación negativas de ejercicio					
6. Desviaciones de financiación positivas de ejercicio					
RESULTADO PRESUPUESTARIO					
(3+5+6)					

REMANENTE DE TESORERÍA 2002

COMPONENTES	TOTALES	TOTALES AJUSTADOS
1. (+) Fondos líquidos	2.456.185,51	2.456.185,51
2. (+) Derechos ptes. de cobro	64.155.848,83	60.549.776,83
- (+) Del Presupuesto corriente	24.120.730,00	20.514.658,00
- (+) De Presupuestos cerrados	39.400.549,98	39.400.549,98
- (+) De Operaciones no presupuestarias	634.568,85	634.568,85
3. (+) Obligaciones ptes. de pago	65.463.698,75	65.463.698,75
- (+) Del Presupuesto corriente	24.103.703,37	24.103.703,37
- (+) De Presupuestos cerrados	33.968.615,37	33.968.615,37
- (+) Devolución ingresos pptarios (OOAACC)	214,31	214,31
- (+) De Operaciones no presupuestarias	7.391.165,70	7.391.165,70
I. REMANENTE DE TESORERÍA TOTAL (1+2-3)	1.148.335,59	-2.457.763,41
II. SALDOS DE DUDOSO COBRO		
III. EXCESO DE FINANCIACIÓN AFECTADA		
IV. REMANENTE DE TESORERÍA PARA GASTOS GENERALES (I-II-III)		

ANEXO XI

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO DE INGRESOS
AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

EJERCICIO 1999

€					
CAPÍTULO	PREV. INICIAL	PREV. DTVA.	DCHOS REC.	RECAUDAC.	PTE. COBRO
Impuestos directos	11.419.229,98	11.419.229,98	11.235.988,79	9.547.555,71	1.688.433,08
Impuestos Indirectos	1.352.277,23	1.352.277,23	2.069.330,04	1.904.825,34	164.504,70
Tasas y Otros	4.813.415,79	4.813.415,79	6.184.426,71	4.686.512,49	1.497.914,22
Transfer. Ctes	6.160.374,07	6.160.374,07	7.521.298,25	6.328.058,45	1.193.239,80
Patrimoniales	1.244.095,06	1.244.095,06	1.157.466,64	1.155.253,90	2.212,74
Enaj. Invers. Reales	1.081.821,79	1.081.821,79	508.364,08	22.783,79	485.580,29
Transfer. Capital	356.279,98	356.279,98	317.454,59	306.516,17	10.938,42
Variación Activos Fros.	108.182,18	108.182,18	90.803,29	23.489,93	67.313,36
Variación Pasivos Fros	11.461.300,83	11.461.300,83	11.479.331,19	11.479.331,19	0,00
TOTAL INGRESOS	37.996.976,91	37.996.976,91	40.564.463,58	35.454.326,97	5.110.136,61

EJERCICIO 2000

€					
CAPÍTULO	PREV. INICIAL	PREV. DTVA.	DCHOS REC.	RECAUDAC.	PTE. COBRO
Impuestos directos	12.350.798,75	12.350.798,75	12.455.502,28	10.648.358,29	1.807.143,99
Impuestos Indirectos	1.803.036,31	1.803.036,31	1.599.946,08	1.490.480,93	109.465,15
Tasas y Otros	5.685.574,51	5.685.574,51	6.823.805,86	5.419.953,30	1.403.852,56
Transfer. Ctes	7.440.529,85	7.440.529,85	8.762.248,89	7.215.731,05	1.546.517,84
Patrimoniales	1.424.398,69	1.424.398,69	1.568.114,96	1.439.156,15	128.958,81
Enaj. Invers. Reales	4.008.750,74	4.008.750,74	4.008.750,74	0,00	4.008.750,74
Transfer. Capital	19.136.225,40	22.469.024,24	11.792.044,21	0,00	11.792.044,21
Variación Activos Fros.	108.182,18	108.182,18	82.939,67	0,00	82.939,67
Variación Pasivos Fros	2.506.220,48	2.506.220,48	2.506.220,48	2.506.220,48	0,00
TOTAL INGRESOS	54.463.716,91	57.796.515,75	49.599.573,17	28.719.900,20	20.879.672,97

EJERCICIO 2001

€					
CAPÍTULO	PREV. INICIAL	PREV. DTVA.	DCHOS REC.	RECAUDAC.	PTE. COBRO
Impuestos directos	14.153.835,06	14.153.835,06	14.289.214,95	12.115.545,45	2.173.669,50
Impuestos Indirectos	2.103.542,37	2.103.542,37	1.740.143,83	1.565.010,26	175.133,57
Tasas y Otros	6.977.468,06	6.977.468,06	7.861.800,83	6.279.989,13	1.581.811,70
Transfer. Ctes	8.318.007,52	8.318.007,52	8.436.612,24	7.238.339,95	1.198.272,29
Patrimoniales	1.424.398,69	1.424.398,69	1.508.069,33	1.508.069,33	0,00
Enaj. Invers. Reales	4.008.750,74	5.202.230,61	7.023.048,42	365.526,37	6.657.522,05
Transfer. Capital	25.625.954,11	25.625.954,11	20.073.913,18	457.716,33	19.616.196,85
Variación Activos Fros.	108.182,18	108.182,18	40.568,32	0,00	40.568,32
Variación Pasivos Fros	3.606.072,63	3.606.072,63	3.606.072,63	3.606.072,63	0,00
TOTAL INGRESOS	66.326.211,36	67.519.691,23	64.579.443,73	33.136.269,45	31.443.174,28

EJERCICIO 2002

€

CAPÍTULO	PREV. INICIAL	PREV. DTVA.	DCHOS REC.	RECAUDAC.	PTE. COBRO
Impuestos directos	16.077.073,80	16.077.073,80	15.940.727,32	13.021.757,51	2.918.969,81
Impuestos Indirectos	2.187.684,10	2.187.684,10	2.386.350,60	2.042.491,70	343.858,90
Tasas y Otros	7.312.775,72	7.505.606,83	8.345.882,95	6.632.887,94	1.712.995,01
Transfer. Ctes	8.721.286,70	8.721.286,70	8.913.890,03	7.969.190,02	944.700,01
Patrimoniales	1.426.081,44	1.426.081,44	1.082.759,25	1.001.620,57	81.138,68
Enaj. Invers. Reales	6.611.110,00	6.611.110,00	18.868.435,46	1.481.848,71	17.386.586,75
Transfer. Capital	22.173.032,00	22.173.032,00	1.162.760,36	519.677,40	643.082,96
Variación Activos Fros.	108.182,00	108.182,00	89.397,88	0,00	89.397,88
Variación Pasivos Fros	3.606.060,00	3.606.060,00	3.606.060,00	3.606.060,00	0,00
TOTAL INGRESOS	68.223.285,76	68.416.116,87	60.396.276,47	36.275.546,47	24.120.730,00

EJERCICIO 2003

€

CAPÍTULO	PREV. INICIAL	PREV. DTVA.	DCHOS REC.	RECAUDAC.	PTE. COBRO
Impuestos directos	16.325.590,00	16.325.590,00	16.900.840,69	14.734.653,13	2.166.187,56
Impuestos Indirectos	3.500.000,00	3.500.000,00	3.188.143,09	3.083.043,36	105.099,73
Tasas y Otros	7.234.717,00	7.256.010,53	8.082.524,59	5.838.226,88	2.244.297,71
Transfer. Ctes	10.335.000,00	10.335.000,00	11.268.606,85	9.820.690,71	1.447.916,14
Patrimoniales	1.501.500,00	1.501.500,00	2.351.744,03	2.350.398,28	1.345,75
Enaj. Invers. Reales	13.600.000,00	14.047.875,37	13.924.691,29	2.951.999,70	10.972.691,59
Transfer. Capital	20.879.162,00	20.879.162,00	1.818.832,94	762.120,56	1.056.712,38
Variación Activos Fros.	110.000,00	110.000,00	70.318,30	0,00	70.318,30
Variación Pasivos Fros	3.606.060,00	3.606.060,00	8.409.090,00	8.409.090,00	0,00
TOTAL INGRESOS	77.092.029,00	77.561.197,90	66.014.791,78	47.950.222,62	18.064.569,16

EJERCICIO 2004

€

CAPÍTULO	PREV. INICIAL	PREV. DTVA.	DCHOS REC.	RECAUDAC.	PTE. COBRO
Impuestos directos	20.500.000,00	20.500.000,00	20.434.488,95	17.748.979,03	2.685.509,92
Impuestos Indirectos	3.500.000,00	3.500.000,00	6.275.837,21	5.729.498,57	546.338,64
Tasas y Otros	8.891.100,00	8.936.755,55	9.916.433,77	7.135.209,54	2.781.224,23
Transfer. Ctes	11.325.000,00	11.325.000,00	13.387.956,66	11.850.978,17	1.536.978,49
Patrimoniales	1.501.500,00	1.501.500,00	1.620.508,32	1.602.624,18	17.884,14
Enaj. Invers. Reales	30.217.200,00	26.016.500,00	22.447.544,67	747.544,67	21.700.000,00
Transfer. Capital	391.100,00	4.591.800,00	1.300.657,94	749.898,86	550.759,08
Variación Activos Fros.	110.000,00	110.000,00	55.686,45	0,00	55.686,45
Variación Pasivos Fros	3.606.100,00	3.606.100,00	4.805.657,56	4.805.657,56	0,00
TOTAL INGRESOS	80.042.000,00	80.087.655,55	80.244.771,53	50.370.390,58	29.874.380,95

EJERCICIO 2005

€

CAPÍTULO	PREV. INICIAL	PREV. DTVA.	DCHOS REC.	RECAUDAC.	PTE. COBRO
Impuestos directos	22.800.000,00	22.800.000,00	24.907.215,16	21.144.108,17	3.763.106,99
Impuestos Indirectos	4.500.000,00	4.500.000,00	5.373.057,08	5.033.087,61	339.969,47
Tasas y Otros	10.373.600,00	10.373.600,00	11.981.373,11	8.503.182,87	3.478.190,24
Transfer. Ctes	12.575.000,00	12.575.000,00	12.684.676,85	12.293.772,66	390.904,19
Patrimoniales	2.295.000,00	2.295.000,00	2.113.537,08	2.113.537,08	0,00
Enaj. Invers. Reales	42.012.250,00	42.012.250,00	34.451.635,89	439.430,89	34.012.205,00
Transfer. Capital	5.460.000,00	5.460.000,00	6.333.745,01	3.652.333,82	2.681.411,19
Variación Activos Fros.	110.000,00	110.000,00	38.659,15	0,00	38.659,15
Variación Pasivos Fros	1.000.000,00	1.000.000,00	2.838.347,93	2.838.347,93	0,00
TOTAL INGRESOS	101.125.850,00	101.125.850,00	100.722.247,26	56.017.801,03	44.704.446,23

XI. ALEGACIONES

ALEGACIONES DE PROMOCIONES
MURCIA Y ALMERÍA, S.L. (MURAL, S.L.)

CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 8, p.30)

30. La Junta de Andalucía interpone, el 31 de mayo, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia contra el citado acuerdo del Pleno y solicita su suspensión y la paralización de las obras que se puedan amparar en la modificación. La Sala del Tribunal Superior de Justicia, mediante auto de 29 de noviembre de 2004, desestima la suspensión cautelar del acto impugnado y, por tanto, el acuerdo de Pleno goza de la presunción de legitimidad de los actos administrativos, por lo que se han podido efectuar las obras oportunas.

En el momento de elaboración de este informe, todavía no se ha dictado la sentencia correspondiente que resuelva el fondo del asunto. La situación de las obras se pone de manifiesto en los anexos III y IV del informe.

ALEGACIÓN N° 1 (pág. 8, p. 30)

En primer lugar, hemos de manifestar el estricto cumplimiento de la normativa urbanística aplicable a la modificación del planeamiento que se tramitó en virtud del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de El Ejido y MURAL. En relación a los procedimientos judiciales relacionados en el Informe, debemos destacar que el relativo a la impugnación del acuerdo municipal de fecha 19 de marzo del año 2004 por el que se acordó la modificación puntual del SUMPA-1-SM ha sido declarado caducado por Auto de la Sala del TSJ de Granada, de fecha 9 de noviembre del año 2006, por haber dejado transcurrir la Junta de Andalucía el plazo concedido para formalizar demanda.

CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 9, p.37)

37. Por otro lado, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, el 7 de marzo de 2005 -una vez requeridas la documentación y las aclaraciones oportunas (arts. 56

y 64 LBRL)-, solicita a la Corporación que inicie el procedimiento de revisión de oficio de los acuerdos adoptados en el Pleno por considerarlos nulos de pleno derecho (arts. 62 y 102 LRJAP). La Delegación entiende que no se respeta la cesión de suelo para usos dotacionales (3.000 m²), se condiciona el volumen de los 1.500 m² cedidos de suelo dotacional (pues se sitúa entre edificios desde los que se abrirán luces y vistas, con la consiguiente carga) y, además, se incrementa el aprovechamiento urbanístico de la parcela.

En todo caso, se debe tener en cuenta que esta solicitud no vincula al ayuntamiento, que es el único competente para iniciar, si lo considera oportuno, tal revisión de oficio.

ALEGACIÓN N° 2 (pág. 9, p. 37)

En cuanto al procedimiento de impugnación en vía administrativa mediante la petición de revisión del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el día 15 de junio del año 2006, la Junta de Andalucía ha dejado igualmente transcurrir el plazo hábil para interponer el correspondiente recurso contencioso-administrativo.

CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 10, p. 40)

ALEGACIÓN N° 3 (pág. 10, p. 40)

ALEGACIÓN ADMITIDA