INFORME 14/2012

AYUNTAMIENTO DE SANT ADRIÀ DE BESÒS

TUTELA FINANCIERA, EJERCICIO 2008

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA

INFORME 14/2012

AYUNTAMIENTO DE SANT ADRIÀ DE BESÒS

TUTELA FINANCIERA, EJERCICIO 2008

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA

Nota: Este texto en castellano es una traducción no oficial que constituye sólo una herramienta de documentación.

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA

MANEL RODRÍGUEZ TIÓ, secretario general de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

C E R T I F I C O:

Que en Barcelona, el día 17 de abril de 2012, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del síndico mayor, l. Sr. D. Jaume Amat Reyero, con la asistencia de los síndicos Sr. D. Andreu Morillas Antolín, Sra. Dª Emma Balseiro Carreiras, Sr. D. Enric Genescà Garrigosa, Sr. D. Jordi Pons Novell, H. Sr. D. Joan-Ignasi Puigdollers Noblom y Sra. Dª Maria Àngels Servat Pàmies, actuando como secretario el secretario general de la Sindicatura, Sr. D. Manel Rodríguez Tió, y como ponente el síndico H. Sr. D. Joan-Ignasi Puigdollers Noblom, previa deliberación se acuerda aprobar el informe de fiscalización 14/2012, relativo al Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs, tutela financiera, ejercicio 2008.

Y, para que así conste y surta los efectos que correspondan, firmo este certificado, con el visto bueno del síndico mayor.

Barcelona, 16 de mayo de 2012

Vº Bº
El síndico mayor

[Firma]

[Firma]

Jaume Amat Reyero

Av. Litoral, 12-14, 08005 Barcelona – tel. +34 93 270 11 61 – fax +34 93 270 15 70 – sindicatura@sindicatura.cat – www.sindicatura.cat

ÍNDICE

ABREVIACIONES 7

1. INTRODUCCIÓN 9

1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME 9
1.1.1. Origen, objeto y finalidad 9
1.1.2. Metodología y limitaciones al alcance 10

1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO 10
1.2.1. Antecedentes 10
1.2.2. Organización y control interno 11
1.2.3. Información objeto de examen 13

2. FISCALIZACIÓN REALIZADA 20

2.1. RENDICIÓN DE LA CUENTA GENERAL A LA SINDICATURA DE CUENTAS 20

2.2. OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS EN MATERIA DE TUTELA FINANCIERA 21

2.3. OBLIGACIONES EN MATERIA DE TUTELA FINANCIERA CON EL DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA Y FINANZAS 21
2.3.1. Ámbito subjetivo 21
2.3.2. Ámbito objetivo 23
2.3.3. Operaciones de crédito: préstamos, pólizas de crédito, empréstitos y otras modalidades que constituyan pasivos financieros 25
2.3.4. Conversión y/o sustitución total o parcial de operaciones de crédito preexistentes 28
2.3.5. Otras obligaciones en materia de tutela financiera con el Departamento de Economía y Finanzas referentes a envío de información 29

2.4. OBLIGACIONES EN MATERIA DE TUTELA FINANCIERA CON EL DEPARTAMENTO DE GOBERNACIÓN Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS 30
2.4.1. Ámbito subjetivo 30
2.4.2. Ámbito objetivo 31
2.4.3. Presupuestos generales de la entidad local 33
2.4.4. Liquidaciones del presupuesto de la entidad local y estados financieros de las sociedades mercantiles dependientes 34
2.4.5. Acuerdos de imposición de tributos y las correspondientes ordenanzas reguladoras y sus modificaciones 35
2.4.6. Enajenación o gravamen de bienes inmuebles 35
2.4.7. Inventario general y sus modificaciones 80

3. CONCLUSIONES 86

3.1. OBSERVACIONES 86

3.2. RECOMENDACIONES 93

4. TRÁMITE DE ALEGACIONES 94

5. COMENTARIOS A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS 108

ABREVIACIONES

CONFAVC	Confederación de Asociaciones de Vecinos de Cataluña
DEF	Departamento de Economía y Finanzas
DGAL	Dirección General de Administración Local
DGAP	Departamento de Gobernación y Administraciones Públicas
DGPFS	Dirección General de Política Financiera y Seguros
EUSAB	Estacionaments Urbans de Sant Adrià de Besòs, SA
ICAL	Instrucción del modelo normal de contabilidad local, aprobada por Orden 4041/2004, de 23 de noviembre (Ministerio de Economía y Hacienda)
IMPSOL	Instituto Metropolitano de Promoción de Suelo y Gestión Patrimonial
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
JGL	Junta de Gobierno Local
MMAMB	Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona
PEO	Plan especial de ordenación
PGM	Plan general metropolitano
PMSV	Patrimonio municipal de suelo y de vivienda
REGESA	Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA
RLUC	Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo de Cataluña
ROAS	Decreto 179/1995, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales
ROFRJEL	Real decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales
RPEL	Decreto 336/1988, de 17 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del patrimonio de los entes locales
TRLMRLC	Texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 2/2003, de 28 de abril
TRLRHL	Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales
TRLUC	Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña
URBEMAR	Residencial Urbemar, SA
VL	Vivienda libre
VPO	Vivienda de protección oficial

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME

1.1.1. Origen, objeto y finalidad

De conformidad con la normativa vigente, esta Sindicatura de Cuentas emite el presente informe de fiscalización relativo al Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs.

La fiscalización practicada ha tenido su origen en la iniciativa de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña en ejecución del Programa anual de actividades vigente, aprobado por el Pleno de la institución.

El objeto del trabajo ha sido la fiscalización del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs respecto a los siguientes aspectos:

- La rendición a la Sindicatura de Cuentas de Cataluña de las cuentas generales de la corporación local correspondientes a los ejercicios 2006, 2007 y 2008.

- El cumplimiento de las obligaciones con relación a la tutela financiera que tiene reconocida la Administración de la Generalidad de Cataluña (asignadas a los departamentos de Gobernación y Administración Públicas[1] y de Economía y Finanzas,[2] de acuerdo con el Decreto 94/1995, de 21 de febrero), dentro del ejercicio 2008, así como la fiscalización de las operaciones sujetas a tutela financiera.

El alcance de la revisión efectuada, como se ha indicado, tiene un carácter limitado y, por lo tanto, no corresponde al de una fiscalización completa. Por esta razón, las conclusiones no se pueden utilizar fuera de este contexto, ni se pueden extrapolar al resto de la actividad desarrollada por el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs durante el periodo examinado.

En las conclusiones del trabajo se hacen constar tanto las observaciones por las infracciones y anomalías detectadas con relación al objeto de la fiscalización como las recomendaciones y medidas a emprender para mejorar el proceso de rendición de cuentas a la Sindicatura de Cuentas y el cumplimiento de las obligaciones con relación a la tutela financiera.

1. A partir del 29 de diciembre de 2010 la denominación de este departamento es Departamento de Gobernación y Relaciones Institucionales.

2. A partir del 29 de diciembre de 2010 la denominación de este departamento es Departamento de Economía y Conocimiento.

1.1.2. Metodología y limitaciones al alcance

El trabajo de fiscalización se ha realizado de acuerdo con los principios y normas de auditoría del sector público generalmente aceptadas y ha incluido todas aquellas pruebas que se han considerado necesarias para poder expresar las conclusiones de este informe.

La fecha de finalización del trabajo de campo ha sido el mes de septiembre de 2011.

Con relación a la tutela financiera, el trabajo ha consistido, básicamente, en identificar, en función de diferentes fuentes de información, aquellas operaciones susceptibles de ser objeto de tutela, y en verificar el cumplimiento de las obligaciones asociadas a estas operaciones.

Las principales fuentes de información utilizadas para la detección de operaciones afectadas han sido las siguientes:

- Respuesta a la circularización a departamentos y entes de la Generalidad: Departamento de Gobernación y Administraciones Públicas (DGAP) y Departamento de Economía y Finanzas (DEF), incluido el Instituto Catalán de Finanzas;
- Respuesta a la circularización a instituciones públicas territoriales relacionadas con el Ayuntamiento: Consejo Comarcal de El Barcelonès y Diputación de Barcelona;
- Actas del Pleno y de la Junta de Gobierno Local (JGL) del Ayuntamiento;
- Contabilidad del Ayuntamiento;
- Informes de Intervención y de Secretaría del Ayuntamiento;
- Inventario general del Ayuntamiento.

Este trabajo de fiscalización se ha visto limitado por la falta de actualización del Inventario general de bienes de la corporación. La normativa establece la obligación de inventariar los bienes y derechos que integran el patrimonio municipal y anotar los datos necesarios para identificarlos y para reflejar la situación jurídica y el destino o uso al que se dedican, así como su valoración.

1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO

1.2.1. Antecedentes

El municipio de Sant Adrià de Besòs está situado en la comarca de El Barcelonès, en la provincia de Barcelona. Su territorio es de 3,8 km^2 de superficie y su población en el ejercicio objeto de fiscalización, de 33.223 habitantes, según el padrón municipal del año 2008 referido a 1 de enero.

1.2.2. Organización y control interno

1.2.2.1. *Organización*

La calificación del régimen municipal de Sant Adrià de Besòs es la de régimen ordinario.

El municipio dispone de un Reglamento orgánico municipal (ROM) propio, aprobado por el Pleno el 5 de diciembre de 1987 y modificado el 30 de noviembre de 1989, el cual regula el régimen organizativo y de funcionamiento de sus órganos municipales.

Durante el periodo objeto de análisis, los órganos de gobierno en los que se organizaba la Dirección del Ayuntamiento eran los siguientes:

a) Órganos básicos de gobierno:

- El Pleno: veintiuna personas, incluyendo al alcalde, que lo preside, y a los concejales del Ayuntamiento.

- La Junta de Gobierno Local (JGL): ocho miembros, incluido el alcalde.

- El alcalde: tiene facultades de gestión, y en determinados casos resolutorias y, por lo tanto, con la posibilidad de emitir actos administrativos que afecten a terceros; el alcalde puede conferir delegaciones genéricas o específicas relacionadas con un proyecto o asunto, con un servicio específico o con un distrito o barrio, a cualquier concejal, sea o no miembro de la JGL.

- Los tenientes de alcalde: siete, nombrados por el alcalde, y que son el resto de los miembros de la JGL.

- La Comisión Especial de Cuentas: formada por los mismos miembros que la Comisión Informativa de Gobernación, Hacienda y Servicios Generales.

b) Órganos complementarios de gobierno:

- Comisiones informativas: seis, con la representación de, como mínimo, un miembro de cada grupo municipal:

  - Ciudadanía y Políticas de Proximidad
  - Territorio
  - Gobernación, Hacienda y Servicios Generales
  - Actividades Ciudadanas y Educación
  - Seguimiento de Consorcios y Planes Estratégicos
  - Nomenclátor de Calles

  El Ayuntamiento se estructura orgánicamente en cinco áreas: la de la Alcaldía y las que engloban las materias de las cuatro primeras comisiones informativas mencionadas.

- La Comisión Especial de Adjudicación de Viviendas: siete miembros, incluido el alcalde.

- Los grupos municipales que en el ejercicio fiscalizado formaban parte del consistorio eran los siguientes:

  - Grupo municipal del Partit dels Socialistes de Catalunya (PSC): quince miembros
  - Grupo municipal del Partido Popular de Cataluña (PPC): tres miembros
  - Grupo municipal de Iniciativa per Catalunya Verds – Izquierda Unida y Alternativa (ICV-EUiA): dos miembros
  - Grupo municipal de Convergència i Unió (CiU): un miembro

- La Comisión de portavoces, constituida por todos los portavoces de los grupos municipales y bajo la presidencia del alcalde.

- Consejos sectoriales y otros órganos desconcentrados y descentralizados para la gestión de servicios.

En el siguiente cuadro se detallan los miembros que integraban el Pleno de la corporación en el ejercicio 2008, el órgano de gobierno municipal al que, en su caso, pertenecían, así como el grupo municipal del que formaban parte:

Nombre	Órgano de gobierno municipal al que pertenece (además de formar parte del Pleno)	Grupo municipal
Jesús M. Canga Castaño	Alcalde y JGL	PSC
Isabel Marcuello Garcia	JGL, 1ª TA y CDA de Ciudadanía y Políticas de Proximidad	PSC
Joan Callau Bartolí	JGL, 2º TA y CDA de Territorio	PSC
Pedro Rivero Hidalgo	JGL, 3er TA, CDA de Gobernación, Hacienda y Servicios Generales y CEC	PSC
Gregorio Belmonte Ferrer	JGL, 4º TA y CDA de Educación y Solidaridad	ICV-EUiA
David Palomar Alcaraz	JGL, 5º TA y CDA de Promoción Económica y Sociedad del Conocimiento	PSC
Evelyn Segura Balaguer	JGL, 6ª TA y CEC	PSC
Ruth Soto Garcia	JGL, 7ª TA y CDA de Actividades Ciudadanas	PSC
Ricardo Silvestre Nebot	CDA de Servicios Técnicos y CEC	PSC
Filomena Cañete Carrillo	CDA de Recursos Humanos y CEC	PSC
José Luis Martínez Cardoso	CDA de Servicios Municipales	PSC
David Escuder Martínez	CEC	PSC
Juan Carlos Ramos Sánchez	CDA de Deportes y Fiestas	PSC
Josefa Pérez Contreras	CDA de Medios de Comunicación y Audiovisuales	PSC
M. Carmen Rodríguez Rodríguez		PSC
Dolores Ocaña Jiménez	CEC	PSC
Gregorio Camacho Alcalde	CDA de Medio Ambiente y Salud Pública y CEC	ICV-EUiA
Joan Martí Panadés		PPC
Salvador Aragall Baides	CEC	PPC
Josep Oriol Alsina Sala		PPC
Josep Sabadell Cardús	CEC	CiU

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.
JGL: Junta de Gobierno Local.
TA: Teniente de alcalde.
CDA: Concejal delegado de área.
CEC: Comisión Especial de Cuentas.

En cuanto a entes dependientes, el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs participa íntegramente en el capital social de Estacionaments Urbans de Sant Adrià de Besòs, SA (EUSAB) y Pla de Besòs, SA.

1.2.2.2. *Control interno*

La normativa establece y reserva el ejercicio de las funciones de control interno relativas a la gestión económica de las entidades locales y de sus entes dependientes –en su triple acepción: función interventora, para asegurar la observancia de la normativa aplicable a cada caso; función de control financiero, y función de control de eficacia– a funcionarios de administración local con habilitación de carácter estatal, dado que son funciones públicas necesarias en todas las corporaciones locales. Asimismo, atribuye el ejercicio y la responsabilidad de estas funciones al puesto de trabajo de la Intervención.

En cuanto a la atribución de funciones al puesto de trabajo de la Intervención, hay que señalar que la legislación vigente, durante el periodo fiscalizado, asigna a este puesto, además de las de control interno, la responsabilidad administrativa de la función de contabilidad, tanto presupuestaria como financiera, salvo que se trate de un ente local que haya ejercido la opción de acogerse al régimen de organización establecido para los municipios de gran población, en cuyo caso las funciones de contabilidad deben estar separadas de las de control de la gestión económico-financiera.

Por lo tanto, en el marco global de un sistema de control interno y salvo en el caso indicado en el párrafo anterior, la legislación vigente no considera uno de los aspectos más importantes para su eficacia, como es una adecuada segregación en la atribución de las funciones de contabilidad y de control interno.

Por otra parte, en cuanto a las funciones de fe pública y las de asesoramiento legal preceptivo, la normativa reserva también su ejercicio a funcionarios de administración local con habilitación de carácter estatal. En este caso, el puesto de trabajo al que se atribuye el ejercicio y la responsabilidad de dichas funciones es el de Secretaría.

En los ejercicios fiscalizados y en los posteriores, los puestos de trabajo de Intervención y de Secretaría han sido ocupados por funcionarios con habilitación de carácter estatal.

1.2.3. Información objeto de examen

En los siguientes cuadros se muestra, únicamente a efectos informativos, un resumen de algunas de las cuentas y estados más representativos incluidos en las cuentas generales correspondientes a los ejercicios 2006, 2007 y 2008.

Los comentarios y observaciones que se han puesto de manifiesto en la fiscalización limitada se efectúan en el apartado 2, Fiscalización realizada, que figura a continuación de los cuadros.

Ejercicio 2006

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTARIA (importes en euros)

CONCEPTO	PREVISIÓN			EJECUCIÓN		
1. Capítulos ingresos	Inicial	Modificación	Definitiva	Liquidación	Cobrado	Pendiente cobro
1. Impuestos directos	11.935.574,09	0,00	11.935.574,09	14.656.621,62	14.125.246,67	531.374,95
2. Impuestos indirectos	1.300.000,00	0,00	1.300.000,00	1.159.622,40	1.158.685,39	937,01
3. Tasas y otros ingresos	5.012.344,00	0,00	5.012.344,00	3.526.496,19	3.268.469,12	258.027,07
4. Transferencias corrientes	10.795.939,50	894.905,63	11.690.845,13	13.233.460,91	12.909.649,23	323.811,68
5. Ingresos patrimoniales	1.112.200,00	0,00	1.112.200,00	945.534,84	704.171,97	241.362,87
a) Operaciones corrientes	30.156.057,59	894.905,63	31.050.963,22	33.521.735,96	32.166.222,38	1.355.513,58
6. Enajenación inversiones reales	317.974,00	0,00	317.974,00	1.437.224,89	1.437.224,89	0,00
7. Transferencias de capital	1.223.541,41	787.183,13	2.010.724,54	1.259.900,90	1.256.500,90	3.400,00
b) Otras operaciones no financieras	1.541.515,41	787.183,13	2.328.698,54	2.697.125,79	2.693.725,79	3.400,00
Total operaciones no financieras (a+b)	31.697.573,00	1.682.088,76	33.379.661,76	36.218.861,75	34.859.948,17	1.358.913,58
8. Activos financieros	38.000,00	2.054.400,36	2.092.400,36	47.751,00	28.928,41	18.822,59
9. Pasivos financieros	1.300.003,00	114.501,26	1.414.504,26	1.300.000,00	1.300.000,00	0,00
Total ingresos	33.035.576,00	3.850.990,38	36.886.566,38	37.566.612,75	36.188.876,58	1.377.736,17
2. Capítulos gastos	Inicial	Modificación	Definitiva	Liquidación	Pagado	Pendiente pago
1. Gastos de personal	12.596.558,71	333.020,87	12.929.579,58	12.167.616,95	11.952.266,65	215.350,30
2. Gastos de bienes corrientes y servicios	11.470.391,38	719.090,68	12.189.482,06	11.188.751,34	9.445.680,77	1.743.070,57
3. Gastos financieros	352.903,00	-3.938,00	348.965,00	260.521,43	214.153,22	46.368,21
4. Transferencias corrientes	2.896.662,00	240.941,00	3.137.603,00	2.877.405,67	2.381.430,39	495.975,28
a) Operaciones corrientes	27.316.515,09	1.289.114,55	28.605.629,64	26.494.295,39	23.993.531,03	2.500.764,36
6. Inversiones reales	4.350.954,91	2.362.269,40	6.713.224,31	3.168.087,69	2.119.113,04	1.048.974,65
7. Transferencias de capital	2,00	43.681,88	43.683,88	43.681,88	26.700,67	16.981,21
b) Otras operaciones no financieras	4.350.956,91	2.405.951,28	6.756.908,19	3.211.769,57	2.145.813,71	1.065.955,86
Total operaciones no financieras (a+b)	31.667.472,00	3.695.065,83	35.362.537,83	29.706.064,96	26.139.344,74	3.566.720,22
8. Activos financieros	33.000,00	14.001,00	47.001,00	43.280,00	43.280,00	0,00
9. Pasivos financieros	1.335.104,00	141.923,55	1.477.027,55	1.476.768,91	1.241.293,57	235.475,34
Total gastos	33.035.576,00	3.850.990,38	36.886.566,38	31.226.113,87	27.423.918,31	3.802.195,56
3. Situación económica	Inicial	Modificación	Definitiva	Final	Movm. de fondos	Deud./Acreed.
Total ingresos	33.035.576,00	3.850.990,38	36.886.566,38	37.566.612,75	36.188.876,58	1.377.736,17
Total gastos	33.035.576,00	3.850.990,38	36.886.566,38	31.226.113,87	27.423.918,31	3.802.195,56
Diferencias	0,00	0,00	0,00	6.340.498,88	8.764.958,27	-2.424.459,39

RESULTADO PRESUPUESTARIO (importes en euros)

CONCEPTO	DERECHOS RECON. NETOS	OBLIGACIONES RECON. NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUP.
a) Operaciones corrientes	33.521.735,96	26.494.295,39		
b) Otras operaciones no financieras	2.697.125,79	3.211.769,57		
1. Total operaciones no financieras (a+b)	36.218.861,75	29.706.064,96		
2. Activos financieros	47.751,00	43.280,00		
3. Pasivos financieros	1.300.000,00	1.476.768,91		
RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO	37.566.612,75	31.226.113,87		6.340.498,88
Ajustes				
4. (+) Créditos gastados financiados con remanente de tesorería para gastos generales			586.645,73	
5. (+) Desviaciones de financiación negativas del ejercicio			1.913.099,54	
6. (–) Desviaciones de financiación positivas del ejercicio			3.543.740,88	-1.043.995,61
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO				5.296.503,27

Fuente: Elaboración propia a partir de la Cuenta general del ejercicio 2006 del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs enviada a la Sindicatura de Cuentas.

Ejercicio 2006 (continuación)

BALANCE (importes en euros)

ACTIVO	EJERCICIO 2006	EJERCICIO 2005	PASIVO	EJERCICIO 2006	EJERCICIO 2005
A) Inmovilizado	41.504.876,57	30.658.581,05	A) Fondos propios	39.144.562,42	24.872.846,32
I. Inversiones destinadas al uso general	623.635,14	1.929.486,97	I. Patrimonio	22.969.541,10	21.134.551,12
II. Inmovilizaciones inmateriales	0,00	0,00	II. Reservas	0,00	0,00
III. Inmovilizaciones materiales	29.571.148,55	27.478.042,28	III. Resultados de ejercicios anteriores	0,00	0,00
IV. Inversiones gestionadas	0,00	0,00	IV. Resultados del ejercicio	16.175.021,32	3.738.295,20
V. Patrimonio público del suelo	10.069.560,00	0,00			
VI. Inversiones financieras permanentes	1.240.532,88	1.251.051,80	B) Provisiones para riesgos y gastos	0,00	0,00
VII. Deudores no presupuestarios a largo plazo	0,00	0,00			
			C) Acreedores a largo plazo	7.224.350,35	8.832.746,03
			I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00
B) Gastos a distribuir en varios ejercicios	0,00	0,00	II. Otras deudas a largo plazo	7.224.350,35	8.832.746,03
			III. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	0,00	0,00
C) Activo circulante	13.273.946,29	11.080.243,63	D) Acreedores a corto plazo	8.409.910,09	8.033.232,33
I. Existencias	0,00	0,00	I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00
II. Deudores	3.861.768,32	6.814.878,47			
III. Inversiones financieras temporales	6.047,92	0,00	II. Otras deudas a corto plazo	2.117.819,55	1.131.110,26
IV. Tesorería	9.406.130,05	4.265.365,16	III. Acreedores	6.292.090,54	6.902.122,07
V. Ajustes por periodificación	0,00	0,00	IV. Ajustes por periodificación	0,00	0,00
			E) Provisiones para riesgos y gastos a corto plazo	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (A+B+C)	54.778.822,86	41.738.824,68	TOTAL GENERAL (A+B+C+D+E)	54.778.822,86	41.738.824,68

CUENTA DEL RESULTADO ECONÓMICO-PATRIMONIAL (importes en euros)

DEBE	EJERCICIO 2006	EJERCICIO 2005	HABER	EJERCICIO 2006	EJERCICIO 2005
A) Gastos	30.490.255,57	24.995.599,26	B) Ingresos	46.665.276,89	28.733.894,46
1. Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00	0,00	1. Ventas y prestaciones de servicios	69.364,74	1.358.163,70
2. Aprovisionamientos	0,00	0,00	2. Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00	0,00
3. Gastos de funcionamiento de los servicios y prestaciones sociales	24.785.497,43	21.674.059,07	3. Ingresos de gestión ordinaria	29.653.530,08	17.230.431,10
4. Transferencias y subvenciones	2.921.087,55	2.888.361,06	4. Otros ingresos de gestión ordinaria	1.747.251,90	1.831.165,71
5. Pérdidas y gastos extraordinarios	2.783.670,59	433.179,13	5. Transferencias y subvenciones	14.505.804,13	8.306.539,29
			6. Ganancias e ingresos extraordinarios	689.326,04	7.594,66
AHORRO	16.175.021,32	3.738.295,20	DESAHORRO		

REMANENTE DE TESORERÍA (importes en euros)

COMPONENTE	EJERCICIO 2006		EJERCICIO 2005	
1. (+) Fondos líquidos		9.406.130,05		4.265.365,16
2. (+) Derechos pendientes de cobro		7.807.170,28		10.450.577,84
- (+) del presupuesto corriente	1.377.736,17		3.914.351,86	
- (+) de presupuestos cerrados	6.387.323,51		6.486.005,92	
- (+) de operaciones no presupuestarias	42.110,60		50.220,06	
- (–) cobros realizados pendientes de aplicación definitiva	0,00		0,00	
3. (+) Obligaciones pendientes de pago		6.946.896,96		8.033.232,33
- (+) del presupuesto corriente	3.802.195,56		5.205.401,69	
- (+) de presupuestos cerrados	825.360,21		140.612,41	
- (+) de operaciones no presupuestarias	2.319.341,19		2.687.218,23	
- (–) pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	0,00		0,00	
I. Remanente de tesorería total (1+2–3)		10.266.403,37		6.682.710,67
II. Saldos de dudoso cobro		3.945.401,96		3.635.699,37
III. Exceso de financiación afectada		2.760.209,90		1.323.446,69
IV. Remanente de tesorería para gastos generales (I–II–III)		3.560.791,51		1.723.564,61

Fuente: Elaboración propia a partir de la Cuenta general del ejercicio 2006 del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs enviada a la Sindicatura de Cuentas.

Ejercicio 2007

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTARIA (importes en euros)

CONCEPTO	PREVISIÓN			EJECUCIÓN		
1. Capítulos ingresos	Inicial	Modificación	Definitiva	Liquidación	Cobrado	Pendiente cobro
1. Impuestos directos	12.800.000,00	0,00	12.800.000,00	11.630.167,29	10.719.043,17	911.124,12
2. Impuestos indirectos	1.400.000,00	0,00	1.400.000,00	1.724.272,68	1.570.625,90	153.646,78
3. Tasas y otros ingresos	4.991.863,00	0,00	4.991.863,00	4.337.782,52	3.994.271,38	343.511,14
4. Transferencias corrientes	10.318.578,00	713.010,02	11.031.588,02	11.046.423,52	10.475.870,89	570.552,63
5. Ingresos patrimoniales	577.361,00	0,00	577.361,00	623.389,24	603.609,90	19.779,34
a) Operaciones corrientes	30.087.802,00	713.010,02	30.800.812,02	29.362.035,25	27.363.421,24	1.998.614,01
6. Enajenación inversiones reales	3.850.002,00	1.255.000,00	5.105.002,00	10.069.560,00	4.027.824,00	6.041.736,00
7. Transferencias de capital	333.699,00	1.314.049,44	1.647.748,44	1.941.665,24	858.382,98	1.083.282,26
b) Otras operaciones no financieras	4.183.701,00	2.569.049,44	6.752.750,44	12.011.225,24	4.886.206,98	7.125.018,26
Total operaciones no financieras (a+b)	34.271.503,00	3.282.059,46	37.553.562,46	41.373.260,49	32.249.628,22	9.123.632,27
8. Activos financieros	40.100,00	4.448.329,45	4.488.429,45	23.985,01	23.116,01	869,00
9. Pasivos financieros	1.210.002,00	0,00	1.210.002,00	1.210.000,00	1.210.000,00	0,00
Total ingresos	35.521.605,00	7.730.388,91	43.251.993,91	42.607.245,50	33.482.744,23	9.124.501,27
2. Capítulos gastos	Inicial	Modificación	Definitiva	Liquidación	Pagado	Pendiente pago
1. Gastos de personal	13.102.678,00	72.707,28	13.175.385,28	12.603.655,76	12.348.033,74	255.622,02
2. Gastos de bienes corrientes y servicios	12.166.007,00	1.904.671,75	14.070.678,75	12.945.484,22	10.307.754,03	2.637.730,19
3. Gastos financieros	478.250,00	-5,00	478.245,00	345.580,88	281.123,73	64.457,15
4. Transferencias corrientes	2.844.535,00	174.423,99	3.018.958,99	2.757.079,88	2.223.896,89	533.182,99
a) Operaciones corrientes	28.591.470,00	2.151.798,02	30.743.268,02	28.651.800,74	25.160.808,39	3.490.992,35
6. Inversiones reales	5.056.033,00	5.408.090,35	10.464.123,35	5.518.373,80	4.633.846,15	884.527,65
7. Transferencias de capital	400.001,00	5,00	400.006,00	0,00	0,00	0,00
b) Otras operaciones no financieras	5.456.034,00	5.408.095,35	10.864.129,35	5.518.373,80	4.633.846,15	884.527,65
Total operaciones no financieras (a+b)	34.047.504,00	7.559.893,37	41.607.397,37	34.170.174,54	29.794.654,54	4.375.520,00
8. Activos financieros	35.000,00	12.500,00	47.500,00	44.770,00	44.770,00	0,00
9. Pasivos financieros	1.439.101,00	157.995,54	1.597.096,54	1.589.217,86	1.328.464,90	260.752,96
Total gastos	35.521.605,00	7.730.388,91	43.251.993,91	35.804.162,40	31.167.889,44	4.636.272,96
3. Situación económica	Inicial	Modificación	Definitiva	Final	Movm. de fondos	Deud./Acreed.
Total ingresos	35.521.605,00	7.730.388,91	43.251.993,91	42.607.245,50	33.482.744,23	9.124.501,27
Total gastos	35.521.605,00	7.730.388,91	43.251.993,91	35.804.162,40	31.167.889,44	4.636.272,96
Diferencias	0,00	0,00	0,00	6.803.083,10	2.314.854,79	4.488.228,31

RESULTADO PRESUPUESTARIO (importes en euros)

CONCEPTO	DERECHOS RECON. NETOS	OBLIGACIONES RECON. NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUP.
a) Operaciones corrientes	29.362.035,25	28.651.800,74		
b) Otras operaciones no financieras	12.011.225,24	5.518.373,80		
1. Total operaciones no financieras (a+b)	41.373.260,49	34.170.174,54		
2. Activos financieros	23.985,01	44.770,00		
3. Pasivos financieros	1.210.000,00	1.589.217,86		
RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO	42.607.245,50	35.804.162,40		6.803.083,10
Ajustes				
4. (+) Créditos gastados financiados con remanente de tesorería para gastos generales			1.172.567,25	
5. (+) Desviaciones de financiación negativas del ejercicio			1.995.234,50	
6. (–) Desviaciones de financiación positivas del ejercicio			10.411.355,99	-7.243.554,24
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO				-440.471,14

Fuente: Elaboración propia a partir de la Cuenta general del ejercicio 2007 del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs enviada a la Sindicatura de Cuentas.

Ejercicio 2007 (continuación)

BALANCE (importes en euros)

ACTIVO	EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2006	PASIVO	EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2006
A) Inmovilizado	35.326.384,59	41.504.876,57	A) Fondos propios	37.507.532,14	39.144.562,42
I. Inversiones destinadas al uso general	689.114,07	623.635,14	I. Patrimonio	38.759.995,68	22.969.541,10
II. Inmovilizaciones inmateriales	66.650,14	0,00	II. Reservas	0,00	0,00
III. Inmovilizaciones materiales	33.326.570,20	29.571.148,55	III. Resultados de ejercicios anteriores	0,00	0,00
IV. Inversiones gestionadas	0,00	0,00	IV. Resultados del ejercicio	-1.252.463,54	16.175.021,32
V. Patrimonio público del suelo	0,00	10.069.560,00			
VI. Inversiones financieras permanentes	1.244.050,18	1.240.532,88	B) Provisiones para riesgos y gastos	0,00	0,00
VII. Deudores no presupuestarios a largo plazo	0,00	0,00			
			C) Acreedores a largo plazo	6.742.620,16	7.224.350,35
			I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00
B) Gastos a distribuir en varios ejercicios	0,00	0,00	II. Otras deudas a largo plazo	6.742.620,16	7.224.350,35
			III. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	0,00	0,00
C) Activo circulante	18.083.215,53	13.273.946,29	D) Acreedores a corto plazo	9.159.447,82	8.409.910,09
I. Existencias	0,00	0,00	I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00
II. Deudores	9.016.147,98	3.861.768,32			
III. Inversiones financieras temporales	27.679,22	6.047,92	II. Otras deudas a corto plazo	2.315.035,75	2.117.819,55
IV. Tesorería	9.039.388,33	9.406.130,05	III. Acreedores	6.844.412,07	6.292.090,54
V. Ajustes por periodificación	0,00	0,00	IV. Ajustes por periodificación	0,00	0,00
			E) Provisiones para riesgos y gastos a corto plazo	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (A+B+C)	53.409.600,12	54.778.822,86	TOTAL GENERAL (A+B+C+D+E)	53.409.600,12	54.778.822,86

CUENTA DEL RESULTADO ECONÓMICO-PATRIMONIAL (importes en euros)

DEBE	EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2006	HABER	EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2006
A) Gastos	33.222.706,71	30.490.255,57	B) Ingresos	31.970.243,17	46.665.276,89
1. Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00	0,00	1. Ventas y prestaciones de servicios	98.537,92	69.364,74
2. Aprovisionamientos	0,00	0,00	2. Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00	0,00
3. Gastos de funcionamiento de los servicios y prestaciones sociales	29.843.948,50	24.785.497,43	3. Ingresos de gestión ordinaria	17.209.122,82	29.653.530,08
4. Transferencias y subvenciones	2.757.079,88	2.921.087,55	4. Otros ingresos de gestión ordinaria	1.652.870,02	1.747.251,90
5. Pérdidas y gastos extraordinarios	621.678,33	2.783.670,59	5. Transferencias y subvenciones	12.988.088,76	14.505.804,13
			6. Ganancias e ingresos extraordinarios	21.623,65	689.326,04
AHORRO		16.175.021,32	DESAHORRO	1.252.463,54	

REMANENTE DE TESORERÍA (importes en euros)

COMPONENTE	EJERCICIO 2007		EJERCICIO 2006	
1. (+) Fondos líquidos		9.039.388,33		9.406.130,05
2. (+) Derechos pendientes de cobro		15.446.434,08		7.807.170,28
- (+) del presupuesto corriente	9.124.501,27		1.377.736,17	
- (+) de presupuestos cerrados	6.323.719,40		6.387.323,51	
- (+) de operaciones no presupuestarias	3.920,52		42.110,60	
- (–) cobros realizados pendientes de aplicación definitiva	5.707,11		0,00	
3. (+) Obligaciones pendientes de pago		7.603.885,16		6.954.557,53
- (+) del presupuesto corriente	4.636.272,96		3.809.856,13	
- (+) de presupuestos cerrados	668.266,44		825.360,21	
- (+) de operaciones no presupuestarias	2.299.384,04		2.319.341,19	
- (–) pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	38,28		0,00	
I. Remanente de tesorería total (1+2–3)		16.881.937,25		10.258.742,80
II. Saldos de dudoso cobro		6.436.031,49		3.945.401,96
III. Exceso de financiación afectada		10.358.845,90		2.760.209,90
IV. Remanente de tesorería para gastos generales (I–II–III)		87.059,86		3.553.130,94

Fuente: Elaboración propia a partir de la Cuenta general del ejercicio 2007 del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs enviada a la Sindicatura de Cuentas.

Ejercicio 2008

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTARIA (importes en euros)

CONCEPTO	PREVISIÓN			EJECUCIÓN		
1. Capítulos ingresos	Inicial	Modificación	Definitiva	Liquidación	Cobrado	Pendiente cobro
1. Impuestos directos	12.961.000,00	0,00	12.961.000,00	12.119.562,88	11.320.662,75	798.900,13
2. Impuestos indirectos	5.100.000,00	0,00	5.100.000,00	3.064.835,13	3.037.533,52	27.301,61
3. Tasas y otros ingresos	5.326.366,00	0,00	5.326.366,00	4.169.707,62	3.564.971,10	604.736,52
4. Transferencias corrientes	10.927.989,00	849.099,45	11.777.088,45	11.876.332,83	11.162.472,63	713.860,20
5. Ingresos patrimoniales	4.410.001,00	0,00	4.410.001,00	499.180,11	447.043,24	52.136,87
a) Operaciones corrientes	38.725.356,00	849.099,45	39.574.455,45	31.729.618,57	29.532.683,24	2.196.935,33
6. Enajenación inversiones reales	2.489.002,00	171.098,48	2.660.100,48	0,00	0,00	0,00
7. Transferencias de capital	470.538,00	668.410,74	1.138.948,74	711.319,28	597.123,19	114.196,09
b) Otras operaciones no financieras	2.959.540,00	839.509,22	3.799.049,22	711.319,28	597.123,19	114.196,09
Total operaciones no financieras (a+b)	41.684.896,00	1.688.608,67	43.373.504,67	32.440.937,85	30.129.806,43	2.311.131,42
8. Activos financieros	41.000,00	4.248.164,15	4.289.164,15	49.645,89	48.167,01	1.478,88
9. Pasivos financieros	1.339.000,00	281.913,61	1.620.913,61	1.339.000,00	1.339.000,00	0,00
Total ingresos	43.064.896,00	6.218.686,43	49.283.582,43	33.829.583,74	31.516.973,44	2.312.610,30
2. Capítulos gastos	Inicial	Modificación	Definitiva	Liquidación	Pagado	Pendiente pago
1. Gastos de personal	14.032.712,00	617.225,98	14.649.937,98	14.510.328,01	14.230.998,95	279.329,06
2. Gastos de bienes corrientes y servicios	14.798.751,00	693.166,08	15.491.917,08	14.771.253,89	11.384.110,37	3.387.143,52
3. Gastos financieros	544.100,00	-15.951,00	528.149,00	414.520,23	345.658,63	68.861,60
4. Transferencias corrientes	3.701.998,00	-395.367,61	3.306.630,39	2.982.476,99	2.033.938,92	948.538,07
a) Operaciones corrientes	33.077.561,00	899.073,45	33.976.634,45	32.678.579,12	27.994.706,87	4.683.872,25
6. Inversiones reales	8.407.916,00	4.610.189,58	13.018.105,58	2.230.844,11	935.985,97	1.294.858,14
7. Transferencias de capital	1.318,00	548.688,22	550.006,22	151.255,20	0,00	151.255,20
b) Otras operaciones no financieras	8.409.234,00	5.158.877,80	13.568.111,80	2.382.099,31	935.985,97	1.446.113,34
Total operaciones no financieras (a+b)	41.486.795,00	6.057.951,25	47.544.746,25	35.060.678,43	28.930.692,84	6.129.985,59
8. Activos financieros	47.000,00	0,00	47.000,00	42.900,00	42.900,00	0,00
9. Pasivos financieros	1.531.101,00	160.735,18	1.691.836,18	1.691.816,15	1.412.609,30	279.206,85
Total gastos	43.064.896,00	6.218.686,43	49.283.582,43	36.795.394,58	30.386.202,14	6.409.192,44
3. Situación económica	Inicial	Modificación	Definitiva	Final	Movm. de fondos	Deud./Acreed.
Total ingresos	43.064.896,00	6.218.686,43	49.283.582,43	33.829.583,74	31.516.973,44	2.312.610,30
Total gastos	43.064.896,00	6.218.686,43	49.283.582,43	36.795.394,58	30.386.202,14	6.409.192,44
Diferencias	0,00	0,00	0,00	-2.965.810,84	1.130.771,30	-4.096.582,14

RESULTADO PRESUPUESTARIO (importes en euros)

CONCEPTO	DERECHOS RECON. NETOS	OBLIGACIONES RECON. NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUP.
a) Operaciones corrientes	31.729.618,57	32.678.579,12		
b) Otras operaciones no financieras	711.319,28	2.382.099,31		
1. Total operaciones no financieras (a+b)	32.440.937,85	35.060.678,43		
2. Activos financieros	49.645,89	42.900,00		
3. Pasivos financieros	1.339.000,00	1.691.816,15		
RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO	33.829.583,74	36.795.394,58		-2.965.810,84
Ajustes				
4. (+) Créditos gastados financiados con remanente de tesorería para gastos generales			821,99	
5. (+) Desviaciones de financiación negativas del ejercicio			3.533.673,85	
6. (–) Desviaciones de financiación positivas del ejercicio			2.841.184,29	693.311,55
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO				-2.272.499,29

Fuente: Elaboración propia a partir de la Cuenta general del ejercicio 2008 del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs enviada a la Sindicatura de Cuentas.

Ejercicio 2008 (continuación)

BALANCE (importes en euros)

ACTIVO	EJERCICIO 2008	EJERCICIO 2007	PASIVO	EJERCICIO 2008	EJERCICIO 2007
A) Inmovilizado	35.485.540,39	35.326.384,59	A) Fondos propios	34.666.084,36	37.507.532,14
I. Inversiones destinadas al uso general	976.934,83	689.114,07	I. Patrimonio	37.152.712,79	38.759.995,68
II. Inmovilizaciones inmateriales	197.378,30	66.650,14	II. Reservas	0,00	0,00
III. Inmovilizaciones materiales	33.081.396,69	33.326.570,20	III. Resultados de ejercicios anteriores	0,00	0,00
IV. Inversiones gestionadas	0,00	0,00	IV. Resultados del ejercicio	-2.486.628,43	-1.252.463,54
V. Patrimonio público del suelo	0,00	0,00			
VI. Inversiones financieras permanentes	1.229.830,57	1.244.050,18	B) Provisiones para riesgos y gastos	0,00	0,00
VII. Deudores no presupuestarios a largo plazo	0,00	0,00			
			C) Acreedores a largo plazo	6.310.223,33	6.742.620,16
			I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00
B) Gastos a distribuir en varios ejercicios	0,00	0,00	II. Otras deudas a largo plazo	6.310.223,33	6.742.620,16
			III. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	0,00	0,00
C) Activo circulante	16.273.958,96	18.083.215,53	D) Acreedores a corto plazo	10.783.191,66	9.159.447,82
I. Existencias	0,00	0,00	I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00
II. Deudores	4.705.825,27	9.016.147,98			
III. Inversiones financieras temporales	35.152,94	27.679,22	II. Otras deudas a corto plazo	2.415.773,08	2.315.035,75
IV. Tesorería	11.532.980,75	9.039.388,33	III. Acreedores	8.367.418,58	6.844.412,07
V. Ajustes por periodificación	0,00	0,00	IV. Ajustes por periodificación	0,00	0,00
			E) Provisiones para riesgos y gastos a corto plazo	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (A+B+C)	51.759.499,35	53.409.600,12	TOTAL GENERAL (A+B+C+D+E)	51.759.499,35	53.409.600,12

CUENTA DEL RESULTADO ECONÓMICO-PATRIMONIAL (importes en euros)

DEBE	EJERCICIO 2008	EJERCICIO 2007	HABER	EJERCICIO 2008	EJERCICIO 2007
A) Gastos	35.543.638,99	33.228.129,20	B) Ingresos	33.057.010,56	31.975.665,66
1. Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00	0,00	1. Ventas y prestaciones de servicios	516.895,84	98.537,92
2. Aprovisionamientos	0,00	0,00	2. Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00	0,00
3. Gastos de funcionamiento de los servicios y prestaciones sociales	25.770.590,58	29.843.948,50	3. Ingresos de gestión ordinaria	18.514.470,57	17.209.007,73
4. Transferencias y subvenciones	3.133.732,19	2.757.079,88	4. Otros ingresos de gestión ordinaria	1.437.991,04	1.652.870,02
5. Pérdidas y gastos extraordinarios	6.639.316,22	627.100,82	5. Transferencias y subvenciones	12.587.652,11	12.988.088,76
			6. Ganancias e ingresos extraordinarios	1,00	27.161,23
AHORRO			DESAHORRO	2.486.628,43	1.252.463,54

REMANENTE DE TESORERÍA (importes en euros)

COMPONENTE	EJERCICIO 2008		EJERCICIO 2007	
1. (+) Fondos líquidos		11.532.980,75		9.039.388,33
2. (+) Derechos pendientes de cobro		5.258.817,92		15.446.434,08
- (+) del presupuesto corriente	2.312.610,30		9.124.501,27	
- (+) de presupuestos cerrados	2.941.240,05		6.323.719,40	
- (+) de operaciones no presupuestarias	5.048,01		3.920,52	
- (–) cobros realizados pendientes de aplicación definitiva	80,44		5.707,11	
3. (+) Obligaciones pendientes de pago		9.159.391,18		7.603.885,16
- (+) del presupuesto corriente	6.409.192,44		4.636.272,96	
- (+) de presupuestos cerrados	321.624,65		668.266,44	
- (+) de operaciones no presupuestarias	2.428.574,09		2.299.384,04	
- (–) pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	0,00		38,28	
I. Remanente de tesorería total (1+2–3)		7.632.407,49		16.881.937,25
II. Saldos de dudoso cobro		553.073,09		6.436.031,49
III. Exceso de financiación afectada		9.754.140,35		10.358.845,90
IV. Remanente de tesorería para gastos generales (I–II–III)		-2.674.805,95		87.059,86

Fuente: Elaboración propia a partir de la Cuenta general del ejercicio 2008 del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs enviada a la Sindicatura de Cuentas.

2. FISCALIZACIÓN REALIZADA

La normativa vigente establece la obligación de las corporaciones locales de rendir las cuentas de cada ejercicio, directamente a la Sindicatura de Cuentas, antes del 15 de octubre del año siguiente al del cierre del ejercicio. De esta manera, la Sindicatura de Cuentas está en disposición de cumplir su función de formar y unir la Cuenta general de las corporaciones locales, la cual tendrá que ser conocida por el Parlamento.

2.1. RENDICIÓN DE LA CUENTA GENERAL A LA SINDICATURA DE CUENTAS

En cuanto a la información a suministrar, a la corporación local y a sus entes dependientes, para los ejercicios 2006, 2007 y 2008, les era de aplicación el texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales (TRLRHL), aprobado mediante el Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, así como su desarrollo reglamentario. Este desarrollo se refleja en lo que establece el título IV, capítulos I y II de la Instrucción del modelo normal de contabilidad local, aprobada por la Orden 4041/2004, de 23 de noviembre, del Ministerio de Economía y Hacienda (ICAL).

Según la normativa mencionada, la corporación local debe entregar a la Sindicatura su Cuenta general, que tiene que estar integrada por:

- la cuenta de la misma entidad
- la cuenta de los organismos autónomos dependientes
- las cuentas de las entidades públicas empresariales locales
- las cuentas de las sociedades mercantiles de capital íntegramente propiedad de la entidad local

También hay que unir a la Cuenta general del Ayuntamiento las cuentas anuales de las sociedades mercantiles en cuyo capital social tenga participación mayoritaria la entidad local.

Tal y como se comenta en el apartado 1.1.1, la rendición de cuentas del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs a la Sindicatura de Cuentas, correspondientes a los ejercicios 2006, 2007 y 2008, se determina como una de las áreas de la fiscalización puesto que, a la fecha de aprobación del Programa anual de actividades para el año 2009, las cuentas de los ejercicios 2006 y 2007 aún no habían sido rendidas. De acuerdo con la normativa, el plazo de rendición expiraba el 15 de octubre de 2007, para la Cuenta general de 2006, y el 15 de octubre de 2008, para la Cuenta general de 2007.

La fecha de entrada en el registro de la Sindicatura de Cuentas de la Cuenta general del ejercicio 2006 fue el 10 de julio de 2009; la del ejercicio 2007, el 14 de enero de 2009, y la del ejercicio 2008, también con retraso, el 3 de noviembre de 2009.

2.2. OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS EN MATERIA DE TUTELA FINANCIERA

La tutela financiera es una limitación de la autonomía local, amparada constitucionalmente, y que es ejercida tanto por la Administración central del Estado como por la Generalidad de Cataluña, en este último caso de acuerdo con el artículo 218.5 del Estatuto de autonomía de Cataluña. Esta atribución figura también reconocida en el Decreto legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña (TRLMRLC).

Por lo que respecta a Cataluña, a raíz de este título competencial, la Sindicatura de Cuentas es competente para la fiscalización de las corporaciones locales[3] y la Administración de la Generalidad para ejercer la asunción de competencias que la legislación vigente atribuía a la Administración central del Estado en materia de tutela financiera, a partir del Decreto 328/1980, de 11 de diciembre, y de la asignación de funciones a los departamentos de Gobernación y de Economía según el Decreto 94/1995, de 21 de febrero.

Por lo tanto, durante el periodo fiscalizado, las competencias referentes a la tutela financiera de los entes locales recaían en estos dos departamentos: el DGAP y el DEF.

El ejercicio de la tutela financiera nunca puede suponer la existencia de controles genéricos, ni indeterminados, sino que tiene que tratarse, siempre, de controles concretos y que deben referirse a supuestos en los que el ejercicio de las competencias de la entidad local incida en intereses generales concurrentes con los de las administraciones superiores.

A continuación se presentan los resultados de la fiscalización realizada al Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs con relación a estas competencias de tutela, por departamentos y por tipo de operación sujeta, referidos al cumplimiento de las obligaciones dentro del ejercicio 2008.

2.3. OBLIGACIONES EN MATERIA DE TUTELA FINANCIERA CON EL DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

El desarrollo de las funciones asignadas al DEF en materia de tutela financiera de los entes locales está regulado en la Orden 138/2007, de 27 de abril, que fue modificada por la Resolución ECF/2901/2008, de 19 de septiembre.

2.3.1. Ámbito subjetivo

Los procedimientos sobre tutela financiera son de aplicación a los entes locales de Cataluña y a los entes dependientes que no se financian mayoritariamente con ingresos de mercado.

3. Sentencia del Tribunal Constitucional 187/88, de 17 de octubre.

La Orden 138/2007 especifica qué se entiende por ente dependiente y por ente dependiente no financiado mayoritariamente con ingresos de mercado y fija ambos conceptos de la siguiente manera:

- Son entes dependientes los organismos autónomos locales, las entidades públicas empresariales locales y las sociedades mercantiles en las que la participación del ente local en el capital, directa o indirectamente, supera el 50%.

- Los entes dependientes no se financian mayoritariamente con ingresos de mercado cuando la propia Administración de la que dependen cubre, de forma estable en el tiempo, sus costes de producción en un porcentaje superior al 50%, ya sea por cobertura de déficit de explotación o por acuerdo bilateral para compensar los costes de producción.

Durante el año 2008, las empresas participadas íntegramente en su capital por el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs, ya indicadas en el apartado 1.2.2.1.*c*, eran EUSAB y Pla de Besòs, SA.

Según sus Estatutos, EUSAB tiene por objeto la prestación de aquellos servicios de competencia municipal relacionados con:

- La explotación del aparcamiento de la plaza de la Vila.
- La gestión y explotación de los aparcamientos de Besòs-Mina y Joan XXIII.
- La explotación de los parquímetros instalados en las principales vías del centro urbano.
- El ejercicio del servicio de retirada con grúa de vehículos denunciados por los agentes urbanos y su traslado al depósito municipal.
- La explotación del depósito municipal de vehículos, tanto de automóviles retirados mediante la grúa de la compañía como de los destinados a dicho recinto por órdenes judiciales y los abandonados en las vías públicas.
- La gestión del taller mecánico de vehículos municipales.
- Los servicios relacionados con la circulación vial, como el pintado de las zonas azules, señalizaciones y pequeños trabajos de conservación y mantenimiento de semáforos.
- La promoción y construcción por sí mismo o por cuenta ajena, la gestión, dirección, asesoramiento, contratación, ejecución y explotación de todo tipo de proyectos, obras, edificaciones, infraestructuras y sistemas urbanos destinados a servicios de estacionamiento de vehículos.
- La realización de estudios, análisis y prospecciones de contenido económico, urbanístico, territorial y medioambiental relacionados con el estacionamiento de todo tipo de vehículos, y el aprovechamiento y explotación, si procede, del servicio de control de aguas freáticas.

El objeto social que fijan los Estatutos para Pla de Besòs, SA es el siguiente:

- La promoción, desarrollo y ejecución del llamado “Plan de La Mina”, para el fomento del entorno socioeconómico del barrio de La Mina. Dicho objeto se circunscribe a:

  - La gestión y administración del suelo, viviendas, locales comerciales, viales y zonas de recreo del grupo de viviendas denominado La Mina, situado en el término municipal de Sant Adrià de Besòs.
  - La venta, cesión y arrendamiento de las viviendas y locales.
  - Todas aquellas actuaciones referidas a mejoras, incremento de la seguridad, aislamiento y otras medidas incluidas en las disposiciones legales aplicables a la rehabilitación de viviendas.
  - Otras actividades relacionadas con las anteriores, o bien, necesarias o convenientes para alcanzar los fines básicos de la sociedad.
- La gestión y administración de las viviendas de propiedad municipal.
- La compraventa, constitución de derechos reales, cesión y arrendamiento de viviendas para el realojamiento de personas en condiciones socioeconómicas desfavorables que estén afectadas por el planeamiento urbanístico de Sant Adrià de Besòs.

Ambas sociedades se financian mayoritariamente con ingresos de mercado. Por lo tanto, ninguna de las dos sociedades entra dentro del ámbito de la definición de ente dependiente sujeto a tutela financiera.

2.3.2. Ámbito objetivo

La normativa aplicable establece que las operaciones sujetas a tutela financiera del DEF son las siguientes:

- Las operaciones de crédito, en cualquiera de sus modalidades: préstamo, póliza de crédito, empréstito o cualquier otra instrumentación que comporte la asunción de un pasivo financiero.
- Las modificaciones de las condiciones contractuales y la conversión o sustitución total o parcial de operaciones de crédito preexistentes.
- Los avales de las operaciones de crédito.
- Los instrumentos o productos financieros derivados concertados para la cobertura y gestión del riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio.
- Las adquisiciones de valores mobiliarios a título oneroso y las enajenaciones o gravámenes de valores mobiliarios.

De las manifestaciones de la Intervención y la Secretaría del Ayuntamiento, así como de las respuestas obtenidas de terceros a las solicitudes de información de la Sindicatura de Cuentas, y también de la información procedente de las fuentes de información disponibles (Cuenta general de la entidad local, actas del Pleno y de la JGL, informes de Intervención, documentación relacionada con las operaciones de crédito comunicadas y análisis de la contabilidad) no se desprende que el Ayuntamiento realizase ninguna operación relativa a avales de las operaciones de crédito, ni en instrumentos o productos financieros derivados concertados para la cobertura y gestión del riesgo del tipo de interés y de tipo de cambio, ni adquisiciones o enajenaciones de valores mobiliarios en el periodo objeto de fiscalización.

Las posibles cuentas afectadas a la contabilidad financiera por la regulación de la tutela financiera adscrita al DEF estarían incluidas en el balance dentro de aquellos apartados referentes a inversiones financieras permanentes del activo, y en los apartados referentes a deudas financieras a largo plazo y deudas financieras a corto plazo del pasivo.

El detalle de estas cuentas al cierre de 31 de diciembre de 2008 y de 2007, respectivamente, es el siguiente:

Código	Cuenta	2008	2007
25	**Inversiones financieras permanentes**	**1.229.830,57**	**1.244.050,18**
250	Inversiones financieras permanentes en capital	1.161.152,14	1.161.152,14
252	Créditos a largo plazo	67.718,43	81.938,04
260	Fianzas constituidas a largo plazo	960,00	960,00
17/18	**Otras deudas a largo plazo**	**(6.310.223,33)**	**(6.742.620,16)**
170	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	(6.145.909,66)	(6.565.835,93)
171	Deudas a largo plazo	(164.097,11)	(176.784,23)
180	Fianzas recibidas a largo plazo	(216,56)	-
52/56	**Otras deudas a corto plazo**	**(2.415.773,08)**	**(2.315.035,75)**
520	Deudas recibidas corto plazo con entidades crédito	(1.601.249,25)	(1.513.049,16)
521	Deudas a corto plazo	(12.687,12)	(21.089,94)
560	Fianzas recibidas a corto plazo	(129.067,48)	(118.176,25)
561	Depósitos recibidos a corto plazo	(672.769,23)	(662.720,40)

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir del Balance del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs.

Del análisis de los movimientos de las cuentas anteriores, y considerando su relevancia, las cuentas afectadas a la tutela del DEF durante el ejercicio son, con el detalle del concepto del movimiento, las siguientes:

Código	Cuenta	Saldo 31.12.2007	Altas	Bajas	Reclasificaciones	Saldo 31.12.2008
170	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	(6.565.835,93)	(1.339.000,00)	-	1.758.926,27	(6.145.909,66)
171	Deudas a largo plazo	(176.784,23)	-	-	12.687,12	(164.097,11)
520	Deudas recibidas a corto plazo con entidades de crédito	(1.513.049,16)	-	1.670.726,18	(1.758.926,27)	(1.601.249,25)
521	Deudas recibidas a corto plazo	(21.089,94)	-	21.089,97	(12.687,15)	(12.687,12)
Total			**(1.339.000,00)**	**1.691.816,15**	**(0,03)**	

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de los mayores de cuentas del año 2008 del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs.

En los siguientes apartados se desarrollan las obligaciones, ya sea de autorización o de envío de información, para cada una de las operaciones sujetas, mencionando en cada apartado su aplicabilidad al Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs.

2.3.3. Operaciones de crédito: préstamos, pólizas de crédito, empréstitos y otras modalidades que constituyan pasivos financieros

La tutela financiera por parte del DEF se instrumenta o bien mediante la autorización de las operaciones de crédito, en el supuesto de que se cumplan determinados requisitos, o bien recabando la información de las operaciones de crédito, en el supuesto de que no se cumplan aquellos requisitos.

El DEF debe autorizar la formalización de las operaciones de crédito y de los avales cuando concurran las siguientes condiciones:

- Que el plazo de la operación sea superior a un año.
- Que una de las ratios legales, establecidas en el capítulo VII del título I del TRLRHL, se encuentre en uno de los siguientes supuestos:
  - La ratio de ahorro neto sea negativa.[4]
  - La ratio de deuda viva sea superior al 110%.[5]

Adicionalmente, la normativa establece que será necesaria la pertinente autorización en el caso de entes locales con población superior a 75.000 habitantes o bien capital de provincia, y que estos entes hayan tenido que presentar anteriormente un plan económico y financiero por incumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria en el momento de la aprobación o liquidación del presupuesto, o en el de la aprobación de la Cuenta general.

Las operaciones de crédito y los avales tan solo deben ser comunicados al DEF si no se cumplen las condiciones detalladas anteriormente para que sea necesaria la autorización.

Esta obligación de comunicación se amplía en el documento Previsiones de ingresos y gastos o de estados financieros en los casos en los que alguna de las siguientes ratios sea inferior a los límites indicados:

4. La ratio de ahorro neto se calcula a partir de los datos contables y de las anualidades teóricas de las operaciones de crédito a largo plazo formalizadas o avaladas por la entidad que concierta la operación en trámite. El ahorro neto de los entes locales y organismos autónomos locales se obtiene a partir de la diferencia entre los derechos reconocidos netos de los capítulos del 1 al 5 (excluyendo los correspondientes a contribuciones especiales y cuotas urbanísticas) y las obligaciones reconocidas netas de los capítulos 1, 2 y 4, correspondientes a la liquidación del presupuesto del último ejercicio. No se tienen que incluir las obligaciones derivadas de modificaciones de crédito que se hayan financiado con remanente líquido de tesorería. (La diferencia que tienen que calcular las entidades públicas empresariales locales y sociedades mercantiles se obtiene a partir de la suma del resultado de la actividad ordinaria y de los gastos financieros correspondientes a las cuentas anuales del último ejercicio.) Una vez obtenida esta diferencia, hay que deducir las anualidades teóricas. La ratio legal se obtiene dividiendo el ahorro neto por los derechos reconocidos netos de los capítulos del 1 al 5. (El denominador en el caso de las entidades públicas empresariales locales y de las sociedades mercantiles participadas son los ingresos de explotación.) El resultado obtenido debe multiplicarse por 100 para expresarlo en porcentaje.

5. La ratio de deuda viva se obtiene del cociente entre la deuda viva prevista a 31 de diciembre del ejercicio en curso (calculada de acuerdo con el detalle especificado por la Orden 138/2007) y los ingresos corrientes, en términos consolidados, del grupo integrado por el ente local y los entes dependientes que no se financian mayoritariamente con ingresos de mercado. Hay que incluir la deuda viva prevista de las operaciones de crédito concertadas y tramitadas por estos entes. El resultado obtenido debe multiplicarse por 100 para expresarlo en porcentaje.

- Ratio de capacidad de devolución. Amortización anual.[6] Límite: inferior a 0.

  Un valor de esta ratio por debajo de dicho límite se interpreta como que no se generan suficientes recursos con los ingresos corrientes para afrontar el pago de las amortizaciones de préstamos durante el año.

- Ratio de capacidad de devolución. Deuda viva (sin avales).[7] Límite: inferior al 7%.

  Un valor de esta ratio por debajo de dicho límite se interpreta como que el ahorro corriente neto ajustado generado en el ejercicio es inferior al 7% del saldo medio de la deuda viva. Si se mantuviese el mismo nivel de ahorro corriente y deuda viva en los ejercicios siguientes, una ratio inferior al 7% implica que se necesitarían más de catorce años para cancelar la deuda viva.

- Ratio de capacidad de devolución. Deuda viva (con avales).[8] Límite: inferior al 5%.

  Idéntica interpretación que la anterior, pero incluyendo los avales.

- Ratio de Remanente de tesorería.[9] Límite: inferior al -5%.

  Esta ratio relaciona la magnitud del Remanente de tesorería para gastos generales con los ingresos corrientes. Cuando este remanente es negativo y supera el 5% de la base de cálculo, es decir, de los ingresos corrientes, es necesaria la comunicación.

Tanto el procedimiento de autorización como el de comunicación requieren el envío de una serie de documentación, de acuerdo con los modelos establecidos para cada caso, anexados a la Orden 138/2007. En el caso de la autorización, el envío debe efectuarse con carácter previo a la formalización de la operación. En el caso de la comunicación, el envío

6. La ratio de capacidad de devolución-amortización anual es el resultado de dividir la diferencia entre el ahorro corriente ajustado y las previsiones de amortización efectiva entre los ingresos corrientes, y se multiplica por 100 para expresarla en porcentaje. El ahorro corriente ajustado se define como la diferencia entre los derechos reconocidos netos por operaciones corrientes, capítulos de 1 al 5, sin considerar las contribuciones especiales ni las cuotas de urbanización, y las obligaciones reconocidas netas por operaciones corrientes, capítulos del 1 al 4, correspondientes a la liquidación del presupuesto del último ejercicio. En estos importes deben practicarse los ajustes correspondientes a las desviaciones de financiación y a los gastos financiados con remanente de tesorería para gastos generales que se hayan podido producir en los capítulos mencionados.

7. La ratio de capacidad de devolución-deuda viva (sin avales) se calcula como el cociente entre el ahorro corriente ajustado y la deuda viva por operaciones de crédito a largo plazo a 31 de diciembre del ejercicio anterior. El resultado se multiplica por 100 para expresarlo en porcentaje. Esta ratio se calcula también con la previsión de deuda viva a 31 de diciembre del ejercicio en curso.

8. La ratio de capacidad de devolución-deuda viva (con avales) se calcula como la ratio de capacidad de devolución-deuda viva (sin avales) con la inclusión de los avales.

9. Esta ratio se calcula como el cociente entre el remanente de tesorería para gastos generales a 31 de diciembre del último ejercicio liquidado y los ingresos corrientes en los términos mencionados en el cálculo de las ratios anteriores. El resultado se multiplica por 100 para expresarlo en porcentaje.

debe realizarse dentro de los primeros diez días del mes siguiente al de la formalización, en el orden en el que las operaciones hayan sido formalizadas.

Comunicación de la concertación de una operación de crédito a largo plazo

Durante el ejercicio 2008, el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs formalizó una operación de crédito a largo plazo con la Caixa d'Estalvis de Catalunya por 1.339.000 €, con el objeto de financiar una parte de las previsiones de inversiones a realizar durante ese ejercicio.

La operación se formalizó el 16 de abril de 2008 con un tipo de interés correspondiente al euríbor a 3, 6 o 12 meses (en la fecha de vencimiento de cada periodo de cálculo de intereses, el Ayuntamiento puede elegir el vencimiento del próximo periodo, que puede ser trimestral, semestral o anual; por defecto, el vencimiento es trimestral), con un año de carencia y vencimiento el 31 de marzo de 2018. La tasa anual equivalente (TAE) inicial del contrato es del 4,913% y no tiene comisiones.

La operación fue tramitada a través del Programa de Crédito Local que la Diputación de Barcelona tenía concertado con la Caixa d'Estalvis de Catalunya. La finalidad primordial de este programa era proveer de financiación en mejores condiciones financieras a los ayuntamientos de la provincia y subvencionar, al mismo tiempo, el tipo de interés pactado.

En este sentido, la Junta de Gobierno de la Diputación de Barcelona aprobó en fecha 3 de abril de 2008 la concesión de una subvención de los intereses correspondientes a este préstamo, por 158.785,18 €. La formalización de la subvención se materializó en la firma del correspondiente convenio regulador, con fecha de 16 de abril de 2008, por parte de la Diputación de Barcelona y el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs.

De acuerdo con este convenio, la cantidad recibida tenía que destinarse, de forma obligatoria y en su importe íntegro, a la reducción del principal del préstamo concedido por la Caixa d'Estalvis de Catalunya. Esta amortización extraordinaria se efectuó el mismo 16 de abril de 2008, por lo que el saldo original del préstamo, de 1.339.000 €, quedó reducido a 1.180.214,82 €.

La comunicación de la operación de crédito se realizó el 5 de mayo de 2008, dentro de los primeros diez días del mes siguiente al de la formalización tal y como establece la normativa vigente.

No obstante, la información remitida a la Dirección General de Administración Local (DGAL) relativa a la liquidación presupuestaria corresponde a los datos a 31 de diciembre de 2006, ya que la corporación no había aprobado la liquidación del presupuesto de 2007 en el momento de la comunicación. Este hecho comporta un incumplimiento del artículo 191.3 del TRLRHL, que establece que la liquidación del presupuesto debe confeccionarse antes del primer día de marzo del siguiente ejercicio.

En una estimación orientativa realizada por la Sindicatura, la no inclusión de los datos correspondientes a la liquidación del año 2007 no habría supuesto la modificación del régimen de tutela financiera de la operación de crédito concertada, en el sentido de no necesitar autorización previa.

El envío inicial fue presentado en formato documental y, por este motivo, la Dirección General de Política Financiera y Seguros (DGPFS) reclamó que se enviase por medio telemático a la extranet de las administraciones catalanas (EACAT), tal y como determina la normativa vigente. Adicionalmente, solicitó ciertas aclaraciones con relación a la documentación aportada, por este motivo la confirmación final de la recepción por parte de la DGPFS es el 6 de mayo de 2009.

Comunicación de las modificaciones de las operaciones de crédito

La Orden 138/2007 determina que deben comunicarse, mediante el envío de los formularios correspondientes, las modificaciones de las operaciones de crédito a largo plazo, previamente tramitadas, que no afecten a las condiciones contractuales o que no superen las condiciones inicialmente autorizadas o comunicadas.

En el caso de que se produzcan modificaciones en las finalidades a las que estaba previsto destinar créditos contratados en ejercicios anteriores, es decir, en las inversiones que están destinados a financiar, el Ayuntamiento debe informar al DEF de tales modificaciones. El 5 de diciembre de 2008 comunicó el cambio de finalidad de la única operación de crédito, de 1,2 M€, contratada durante el año 2007.

Comunicación de la concertación de una póliza de crédito

Las operaciones de crédito a corto plazo, es decir, con vencimiento inferior o igual a doce meses solo deben comunicarse al DEF en el plazo de los primeros diez días del mes posterior al de la formalización.

El Ayuntamiento formalizó el 5 de noviembre de 2008 una póliza de crédito de vencimiento anual por un millón de euros con el Banco Español de Crédito, SA. La finalidad era cubrir las diferencias entre los plazos de cobro y pago que tenía el Ayuntamiento. El tipo de interés aplicado fue del 5,05% TAE (euríbor a 3 meses + 0,15%).

La aprobación se hizo por Decreto de la Alcaldía de 28 de octubre de 2008, según las diferentes ofertas presentadas por las entidades financieras.

La comunicación al DEF se realizó el 6 de noviembre de 2008, dentro del plazo establecido por la normativa vigente. En fecha 19 de noviembre, la DGPFS notificó la recepción de la documentación.

2.3.4. Conversión y/o sustitución total o parcial de operaciones de crédito preexistentes

La conversión o sustitución de las operaciones de crédito deben ser comunicadas mediante los formularios específicos previstos en la normativa.

Se considera que la amortización anticipada, total o parcial, de una operación de crédito y su sustitución por una nueva operación no constituyen una modificación sino una operación de sustitución total o parcial de operaciones preexistentes.

Tal y como se ha detallado en la descripción de la operación de crédito concertada en el ejercicio 2008 (véase el apartado 2.3.3), el Ayuntamiento recibió una subvención de los intereses por parte de la Diputación de Barcelona, por importe de 158.785,18 €, relacionada con el préstamo con Caixa de Catalunya formalizado el 16 de abril de 2008. La cantidad recibida tenía que destinarse, de forma obligatoria y en su importe íntegro, a la reducción del principal del préstamo concedido. Esta amortización extraordinaria se realizó el 16 de abril de 2008, por lo que el saldo original del préstamo, de 1.339.000,00 €, quedó reducido a 1.180.214,82 €.

La normativa dispone, en el artículo 2.4 del anexo 2 de la Orden 138/2007, que la amortización anticipada parcial de una operación que no sea sustituida por una nueva operación, como es el caso, debe ser comunicada a través del envío de un certificado de la persona titular de la Intervención del ente, en el que debe hacerse constar lo siguiente:

a) El número de expediente que el DEF asignó a la operación de crédito amortizada parcialmente y la fecha de formalización.

b) El importe amortizado y el importe vivo que queda tras la amortización anticipada, los gastos en concepto de comisiones y la fecha en la que se ha efectuado esta amortización.

El Ayuntamiento no comunicó esta amortización parcial anticipada de acuerdo con los requerimientos del artículo mencionado, bien entendido que la obligación de aplicar la subvención de los intereses íntegramente a amortizar capital ya figuraba dentro del contrato inicial.

Dentro del formulario de comunicación de la operación de crédito enviado, en el apartado del coste de la operación, se menciona la amortización anticipada, pero no con el detalle de información requerido en este caso.

El Ayuntamiento debería haber enviado el certificado previsto en la normativa para informar de esta amortización anticipada.

2.3.5. Otras obligaciones en materia de tutela financiera con el Departamento de Economía y Finanzas referentes a envío de información

Adicionalmente, la normativa establece una serie de obligaciones de envío de información y documentación referente a los siguientes puntos:

a) Envío del Plan de saneamiento financiero cuando la ratio de ahorro neto sea negativa.

b) Envío del Plan económico y financiero, previsto en el artículo 22 de la Ley general presupuestaria, para todos aquellos entes locales de población superior a 75.000 habitantes

o capital de provincia que, a la fecha de aprobación o liquidación del presupuesto, hayan incumplido el objetivo de estabilidad presupuestaria.

c) Envío de las previsiones de ingresos y gastos o de estados financieros, en el caso de estar inmersa la entidad local en determinados supuestos de la normativa.

d) Comunicación al DEF, mediante el modelo normalizado, del Estado de la deuda al final del ejercicio.

Los tres primeros apartados no resultan aplicables al Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs; con relación al cuarto, el envío de los ejercicios 2007 y 2008 se realizó dentro de plazo según la normativa vigente.

2.4. OBLIGACIONES EN MATERIA DE TUTELA FINANCIERA CON EL DEPARTAMENTO DE GOBERNACIÓN Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Tal y como se ha mencionado en el apartado 2.2 anterior, el desarrollo de las competencias de la Generalidad de Cataluña en materia de tutela financiera se concretó en el Decreto 94/1995, de 21 de febrero, de asignación de funciones en materia de haciendas locales al DGAP y al DEF.

Este Decreto recuerda también que el DGAP tiene atribuidas una serie de funciones en materia de tutela financiera en el Decreto 336/1988, de 17 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de patrimonio de los entes locales (RPEL).

2.4.1. Ámbito subjetivo

En el caso de la tutela financiera que tiene que ejercer el DGAP, el ámbito subjetivo, más allá de referencias genéricas, no aparece concretado en ninguna de las normativas de aplicación.

El ámbito subjetivo de aplicación, según las normas mencionadas, es el siguiente:

- Decreto 94/1995: haciendas locales y entidades locales
- RPEL: entes locales

De este modo, la normativa no estipula explícitamente si, además del mismo Ayuntamiento, las sociedades de capital municipal entran también dentro del alcance de la tutela financiera adscrita al DGAP. Por este motivo, quedan excluidas las sociedades mercantiles dependientes del Ayuntamiento, aunque tienen la obligación de entregar sus estados financieros junto con los del Ayuntamiento.

2.4.2. Ámbito objetivo

Las funciones asignadas al DGAP por el Decreto 94/1995, que comportan la obligación del envío de documentación por parte de las entidades locales, son las siguientes:

- Recepción y custodia de los presupuestos generales de las entidades locales.
- Recepción y custodia de la liquidación de cada uno de los presupuestos que integran el Presupuesto general de las entidades locales y de los estados financieros de las sociedades mercantiles dependientes de estas.
- Recepción y custodia de los acuerdos de imposición de los tributos y las correspondientes ordenanzas reguladoras y sus modificaciones.

Asimismo, este Decreto recuerda que el DGAP también tiene aquellas funciones atribuidas en el RPEL. Dichas funciones hacen referencia a las siguientes operaciones:

- Adquisición de bienes del patrimonio de los entes locales a título oneroso.
- Enajenación o gravamen de bienes inmuebles.
- Enajenación por permuta de bienes patrimoniales.
- Cesión gratuita de bienes patrimoniales.
- Arrendamiento o cesión de uso de bienes comunales por subasta pública.
- Inventario general y sus rectificaciones.

Finalmente, el Decreto 94/1995 también asigna al DGAP la función de obtener y procesar la información sobre el destino que los entes locales den a los fondos procedentes de transferencias económicas de carácter finalista, sobre el grado de utilización de sus recursos tributarios propios y sobre el nivel de prestación de los servicios locales de carácter básico.

De las manifestaciones de la Intervención y la Secretaría del Ayuntamiento así como de las respuestas obtenidas de terceros a las solicitudes de información de la Sindicatura y también de la información procedente de las fuentes disponibles (movimiento de cuentas de inmovilizado, actas del Pleno y de la JGL, informes de Intervención y de Secretaría, documentación relacionada con las operaciones con inmovilizado y análisis del Inventario general) no se desprende que el Ayuntamiento efectuase ninguna operación referente a los bienes patrimoniales de adquisición a título oneroso, de enajenación o gravamen, de enajenación por permuta o de cesión gratuita, como tampoco referente a la cesión de uso de bienes comunales por subasta pública en el periodo fiscalizado.

Las enajenaciones o gravamen de bienes inmuebles están sujetas a las obligaciones de tutela cuando se encuentran en alguno de los siguientes supuestos:

- Cuando el valor de las enajenaciones o gravámenes de bienes inmuebles excede del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto consolidado de la corporación, es necesario un informe previo del DGAP. El informe se tiene que emitir en el plazo máximo de treinta días. Si transcurre este plazo sin que se haya emitido el informe, pueden proseguirse las actuaciones. Si el informe no es favorable, el Pleno debe adoptar el acuer-

do de enajenación o gravamen con el voto favorable de las dos terceras partes del número de hecho y, en todos los casos, de la mayoría absoluta del número legal de los miembros de la corporación.

- Cuando estos bienes inmuebles a enajenar o gravar tienen un valor inferior al citado del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto consolidado de la corporación, a efectos del control de legalidad, hay que dar cuenta al DGAP. Esta comunicación debe realizarse una vez instruido el expediente y antes de la resolución definitiva.

- En el caso excepcional en el que se puede efectuar la enajenación directa cuando así lo requieran las peculiaridades de los bienes, las necesidades del servicio a satisfacer o las limitaciones del mercado inmobiliario, es necesario informe previo del DGAP, que debe emitirlo en el plazo de treinta días. Si transcurre este plazo y no ha habido resolución, pueden proseguirse las actuaciones.

Las posibles cuentas afectadas a la contabilidad por las operaciones sometidas a la regulación de la tutela financiera adscrita al DGAP figurarían, en cuanto al activo de los balances, dentro de aquellos apartados referentes a inversiones destinadas al uso general, inmovilizaciones materiales, inversiones gestionadas para otros entes públicos y el patrimonio público del suelo. En cuanto al pasivo, figurarían dentro del patrimonio entregado en cesión y del patrimonio entregado al uso general.

El detalle de los saldos de estas cuentas al cierre el 31 de diciembre de 2008 y de 2007 es el siguiente:

Activo

Código	Cuenta	2008	2007
20	**Inversiones destinadas al uso general**	**976.934,83**	**689.114,07**
200	Terrenos y bienes naturales	240.404,84	240.404,84
201	Infraestructuras y bienes destinados al uso general	736.529,99	448.709,23
22	**Inmovilizaciones materiales**	**33.081.396,69**	**33.326.570,20**
220	Terrenos	813.030,47	813.030,47
221	Construcciones	41.403.662,49	40.597.600,04
222	Instalaciones técnicas	576.926,86	511.135,60
223 a 229	Otro inmovilizado	2.554.469,57	2.346.882,92
(282)	Amortizaciones	(12.266.692,70)	(10.942.078,83)
23	**Inversiones gestionadas para otros**	**-**	**-**
24	**Patrimonio público del suelo**	**-**	**-**
240, 241	Terrenos y construcciones	-	-
241	Aprovechamientos urbanísticos	-	-
249	Otro inmovilizado	-	-
(284)	Amortizaciones	-	-

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de los balances de situación del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs.

Pasivo

Código	Cuenta	2008	2007
108	Patrimonio entregado en cesión	(631.537,26)	(631.537,26)
109	Patrimonio entregado al uso general	(383.319,34)	(598.238,40)

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de los balances de situación del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs.

De la revisión realizada de los saldos y movimientos de las cuentas anteriores se concluye que ningún movimiento reflejado en la contabilidad patrimonial tiene que estar sometido a la tutela financiera adscrita al DGAP. Asimismo, de acuerdo con la respuesta del DGAP, durante el ejercicio 2008 el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs no realizó ninguna comunicación de enajenación. No obstante, la modificación del planeamiento urbanístico en el sector La Catalana ha generado unas operaciones patrimoniales –y por lo tanto, sujetas a tutela– de carácter plurianual iniciadas durante el año 2005 y no concluidas a la fecha de finalización del trabajo de campo, sin reflejo directo en las cuentas del ejercicio 2008, pero con incidencia durante este periodo en cuanto a su definición y ejecución. Estas operaciones se analizan en detalle en el punto 2.4.6.

Finalmente, con referencia a lo previsto en el Decreto 94/1995, no consta a la Sindicatura que, ni en el periodo fiscalizado ni en periodos posteriores, el DGAP haya solicitado al Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs ninguna documentación referente al destino que los entes locales dan a los fondos procedentes de transferencias económicas de carácter finalista, el grado de utilización de sus recursos tributarios propios y el nivel de prestación de los servicios locales de carácter básico.

2.4.3. Presupuestos generales de la entidad local

Los presupuestos generales deben contener todos los documentos que establece la normativa de haciendas locales. El envío de cada presupuesto al DGAP debe realizarse una vez se haya aprobado definitivamente y, en todo caso, siempre antes de iniciar el año objeto de presupuesto.

La respuesta del DGAP, de fecha 2 de septiembre de 2009, a la petición de la Sindicatura, indica que no tenía constancia de haber recibido el presupuesto general de la entidad local correspondiente al ejercicio 2008.

Las incidencias y observaciones que hay que poner de manifiesto con relación al envío de los presupuestos generales de la entidad local se exponen a continuación:

a) Plazo de aprobación de los presupuestos

Según el artículo 169.2 del TRLRHL, la aprobación definitiva del presupuesto general debe efectuarla el Pleno de la corporación antes del 31 de diciembre del año anterior al que tenga que aplicarse.

De acuerdo con las actas del Pleno, el presupuesto correspondiente al ejercicio 2008 fue aprobado en sesión de 11 de febrero de 2008 y no dentro del ejercicio 2007, por lo que se han incumplido los plazos establecidos en la normativa.

Con relación a la materia objeto de este informe de fiscalización, el informe del interventor indica que deberían adoptarse medidas para que pudiesen existir más recursos ordinarios para destinar a inversiones municipales, y no solo financiar estas inversiones mediante créditos o enajenación de patrimonio.

b) Envío de los presupuestos

El Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs envió los datos económico-financieros correspondientes al presupuesto de 2008 el 13 de octubre de 2008, con un retraso de más de nueve meses respecto al plazo que marca la normativa vigente. La documentación administrativa del Ayuntamiento y de las dos sociedades municipales se presentó el 16 de diciembre de 2010.

2.4.4. Liquidaciones del presupuesto de la entidad local y estados financieros de las sociedades mercantiles dependientes

La Liquidación de cada uno de los presupuestos que integran el Presupuesto general de las entidades locales y los estados financieros de las sociedades mercantiles dependientes de estas entidades locales deben enviarse al DGAP antes de finalizar el mes de marzo del ejercicio siguiente al que corresponda.

Las dos sociedades participadas íntegramente por el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs se consideran sociedades mercantiles dependientes de este Ayuntamiento en lo que concierne al envío de los estados financieros.

La respuesta del DGAP, de fecha 2 de septiembre de 2009, a la petición de la Sindicatura, indica que no tenía constancia de haber recibido la liquidación de cada uno de los presupuestos que integran el Presupuesto general, ni de los estados financieros de las sociedades mercantiles dependientes. No obstante, el Ayuntamiento ya había realizado el envío antes del inicio del trabajo de fiscalización.

Las incidencias y observaciones que deben ponerse de manifiesto con relación al envío de la Liquidación de los presupuestos generales de la entidad local se exponen a continuación:

a) Plazo de confección de las liquidaciones del presupuesto

Según el artículo 191.3 del TRLRHL, los entes locales tienen que confeccionar la Liquidación de su presupuesto antes del primer día de marzo del siguiente ejercicio.

El Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs aprobó, mediante Decreto de la Alcaldía de 30 de abril de 2008, la liquidación del presupuesto correspondiente al ejercicio 2007. La liquidación del presupuesto correspondiente al ejercicio 2008, elaborada durante el año 2009, fue aprobada en fecha 5 de mayo de 2009.

Estas fechas van más allá del 31 de marzo del siguiente año, fecha máxima de aprobación de la Liquidación del presupuesto de la entidad local, tanto en lo que se refiere al ejercicio 2007 como al 2008.

b) Envío de las liquidaciones del presupuesto

El envío completo al DGAP de la Liquidación del presupuesto de la entidad local relativo al ejercicio 2008 se hizo con un retraso de siete meses respecto al plazo que marca la normativa vigente.

Los estados financieros de las sociedades mercantiles dependientes aún no han sido enviados a la fecha de finalización del trabajo de campo.

2.4.5. Acuerdos de imposición de tributos y las correspondientes ordenanzas reguladoras y sus modificaciones

Los acuerdos de imposición de tributos y las correspondientes ordenanzas reguladoras y sus modificaciones deben enviarse al DGAP una vez se hayan aprobado definitivamente.

El Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs aprobó provisionalmente en el Pleno de 24 de octubre de 2007 las ordenanzas reguladoras de los tributos correspondientes al ejercicio 2008. Dado que transcurrió el periodo de exposición pública sin que se presentasen reclamaciones, los acuerdos adoptados quedaron definitivamente aprobados. El envío completo de estas ordenanzas se efectuó con fecha de 21 de enero de 2008.

2.4.6. Enajenación o gravamen de bienes inmuebles

En este epígrafe se detallan las operaciones de enajenación de las parcelas del barrio La Catalana que son de titularidad del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs. En el apartado 2.4.6.1 se detalla el origen de la titularidad de los bienes patrimoniales municipales, titularidad que es consecuencia, básicamente, del aprovechamiento medio que se genera por la modificación del planeamiento urbanístico del sector.

Los apartados 2.4.6.2, 2.4.6.3 y 2.4.6.4 describen las operaciones de enajenación de estos bienes –en algunos casos sin concluir–, así como los destinos realizados o previstos del producto de la venta, y en el apartado 2.4.6.5 se detallan las principales incidencias relacionadas con estas operaciones patrimoniales.

2.4.6.1. *Planeamiento urbanístico del sector La Catalana*

a) Introducción

El barrio La Catalana, ubicado en la margen derecha del río Besòs, tiene sus orígenes a principios del siglo XX, cuando se inició la construcción de un conjunto de casas de planta baja para poder alojar a los trabajadores de la empresa Catalana de Gas y Electricidad, que se instaló en la zona en 1917. Este conjunto de casas dio nombre al barrio y creció fundamentalmente a raíz de las obras de la Exposición Internacional de 1929 y de las del metro de Barcelona.

Su ubicación, en medio de grandes infraestructuras de transporte del área urbana de Barcelona y alrededores (línea ferroviaria C1, Ronda Litoral, autopista del Maresme, etc.) ha conllevado un aislamiento de su entorno urbano que, con los años, ha provocado una falta de servicios y suministros que llevó a su progresiva degradación.

En el año 2005 se aprobó una nueva modificación del Plan general metropolitano (PGM) que abría las puertas de un proceso de reforma que se está llevando a cabo en la actualidad. Este proceso de reforma implica la construcción de varios edificios con un total de 131.000 metros cuadrados de techo para vivienda residencial, que corresponden a unas 1.380 viviendas, de las que unas 527 (38,2%) serían de vivienda en algún régimen de protección oficial.

b) Convenio urbanístico con Residencial Urbemar, SA (URBEMAR)

Con fecha de 19 de mayo de 2004,[10] el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y Residencial Urbemar, SA (URBEMAR) suscribieron un convenio urbanístico con los siguientes antecedentes:

- URBEMAR, en su condición de propietario mayoritario del sector La Catalana, formuló un Plan especial de ordenación (PEO) en desarrollo de las previsiones del expediente de modificación del PGM en el sector Frente litoral y margen derecha del río Besòs, que fue aprobado definitivamente el 5 de diciembre de 2000.

- El desarrollo de los trabajos previos al proyecto de reparcelación así como los estudios para la redacción del proyecto de urbanización han puesto de manifiesto una discordancia importante entre la evaluación de las cargas históricamente consideradas asociadas a la promoción del sector La Catalana (modificación del PGM y PEO) y su estimación, que deriva de una ponderación de las actuaciones de urbanización y de las indemnizaciones vinculadas a la declaración de fuera de ordenación de la totalidad de las edificaciones existentes, tanto residenciales como industriales.

  Adicionalmente, aunque la conexión del sector con la zona Fòrum es una obra externa al ámbito, se considera básica para la superación de las barreras urbanísticas y, ya que no tiene garantizada la financiación con otros recursos, se incluye como coste del sector.

10. Con una rectificación puntual de 14 de junio de 2004.

El detalle de las diferencias en las cargas estimadas es el siguiente:

Concepto	Estimación según modificación del PGM	Estimación según convenio	Diferencia
Obras de urbanización	12.395.273,34	21.203.822,05	8.808.548,71
Otros gastos de reparcelación (a)	3.065.161,73	13.222.266,30	10.157.104,57
Vial en la zona Fòrum	-	3.155.313,55	3.155.313,55
Diferencia sin especificar (b)	-	(318.651,43)	(318.651,43)
Total	**15.460.435,07**	**37.262.750,47**	**21.802.315,40**

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir del convenio urbanístico facilitado por el Ayuntamiento.
Notas:
(a) Se calcula considerando la existencia de 28.000 m^2 de construcciones por derribar, en las que se incluyen tanto viviendas (ocupadas o no) como actividades económicas. La valoración es para el conjunto de propiedades y derechos.
(b) De la redacción del convenio se infiere que esta diferencia es para redondear la estimación del total de las cargas del sector a la cantidad en euros equivalente a 6.200.000.000 de pesetas.

- Con el asesoramiento de la Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona (MMAMB) se ha estudiado la evolución histórica del sector La Catalana, se ha comparado con otros sectores del entorno y se ha considerado necesario incrementar el techo edificable y el porcentaje de vivienda protegida (38,2% del total) sin eliminar el carácter mixto del sector.

URBEMAR, como propietaria mayoritaria del sector, el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y el Consorcio del Besòs –integrado por el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y el Ayuntamiento de Barcelona– como administraciones con competencia en la formulación del planeamiento, así como el Consejo Comarcal de El Barcelonès en su condición de administración propietaria con un peso específico en el sector, han alcanzado un acuerdo, que define las líneas de la nueva ordenación del sector así como los compromisos para la adecuada resolución de los problemas que surgirán, y que se instrumentalizan con sujeción a las siguientes cláusulas:

- El Programa de edificaciones del sector es el que se especifica a continuación:

Uso	Convenio 19 de mayo de 2004	Planeamiento anterior
Vivienda libre (VL)	81.000	60.000
Vivienda de protección oficial (VPO)	* 50.000	20.000
Terciario	25.000	35.000
Totales	**156.000**	**115.000**

Cifras en metros cuadrados de techo.
Fuente: Elaboración propia a partir del convenio urbanístico facilitado por el Ayuntamiento.
* Según el convenio están previstos inicialmente 11.000 m^2 de techo para vivienda protegida en régimen especial. El número final de viviendas dependerá de los realojamientos que se tengan que realizar.

- URBEMAR se compromete a constituir la Junta de Compensación del sector La Catalana, para intervenir en la tramitación de la modificación del planeamiento y negociar con los afectados la concreción de las condiciones de indemnización y la problemática de los realojamientos.

- El proyecto de reparcelación se tramitará en paralelo a la modificación del PGM y asumirá, además de las cargas de urbanización que resulten de los trabajos de redacción del Proyecto de urbanización, el coste de ejecución del vial hacia la zona Fòrum, así como la cesión del 10% de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs.

- El proyecto valorará las edificaciones existentes así como el desarrollo de actividades económicas. En particular, valorará el derecho de ocupación de la vivienda por los propietarios ocupantes y también la extinción del derecho de arrendamiento de los inquilinos, y preverá el realojamiento en ambos casos.

- Se acuerdan los coeficientes de ponderación de los usos previstos, que determinarán la distribución de aprovechamientos y cargas siguientes:

Uso	Coeficiente
Vivienda libre	1,000
Vivienda de protección oficial (régimen general)	0,280
Vivienda de protección oficial (régimen especial)	0,150
Comercial en planta baja	0,370
Hotelero	0,324
Oficinas	0,435
Comercial	0,213

Cifras del valor de repercusión en euros por metros cuadrados de techo.
Fuente: Elaboración propia a partir del convenio urbanístico facilitado por el Ayuntamiento.

c) Modificación del PGM

Por Resolución de 14 de julio de 2005 del consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad de Cataluña, se aprueba definitivamente el texto refundido de la modificación del PGM en el sector La Catalana.

El ámbito afectado es clasificado íntegramente como suelo urbano “no consolidado”.

Algunas de las características del Proyecto de modificación aprobado son las siguientes:

- El número máximo de viviendas queda determinado en 1.380, aunque se autoriza su incremento hasta un 20% en el caso de que sean destinadas al realojamiento de los residentes. Se establece en 527 la dotación mínima obligatoria de vivienda protegida.

- En cuanto a los "sistemas generales", el polígono financiará los costes de ejecución de las siguientes actuaciones:

  - Nuevo puente viario sobre el Besòs y rotonda de acceso.
  - Nueva pasarela sobre el Besòs, situada aguas abajo del puente de Cristóbal de Moura.
  - Vial de conexión de La Catalana con el Fòrum, incluyendo el paso por debajo del ferrocarril y los elementos generales de las redes de servicios urbanos anexos que dan servicio a La Catalana.

  En cambio, el Ayuntamiento financiará la ejecución de la nueva pasarela sobre el Besòs, situada aguas arriba del puente de Cristóbal de Moura.

- Se imputa como carga de urbanización la obligación de realojamiento de los ocupantes de las viviendas del sector. El derecho de relocalización se otorgará exclusivamente a los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, los cuales tendrán que acreditar que la ocupación era anterior a la modificación del PGM.

- Para la ejecución del sector se define un único polígono de actuación urbanística, que se ejecutará por el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica.

- La solicitud de licencias para la construcción de las edificaciones de uso residencial deberá ajustarse a los plazos establecidos en el "Documento C. Plan Etapas" del proyecto. Según este documento, los plazos máximos para la ejecución de la urbanización se definen en función de dos etapas que están condicionadas por las afectaciones a residentes y, por lo tanto, por sus condiciones específicas de realojamiento. Estas fases se desarrollarían desde abril de 2007 hasta abril de 2012.

- Las parcelas destinadas a regímenes de protección pública deberán adscribirse a los regímenes de protección general y especial establecidos por la legislación vigente. Estas se tendrán que construir y poner en uso en los plazos, computables desde la última de las aprobaciones de los proyectos preparatorios de la ejecución siguientes:[11]

  - Primera fase: parcelas R.2, R.3, R.6, R.7 y R.8 en 30 meses, es decir, octubre de 2008.
  - Segunda fase: parcelas R.16, R.17 y R.19 en 72 meses, es decir, abril de 2012.

d) Aprobación del Proyecto de reparcelación

En sesión de 24 de mayo de 2005 la Junta de Dirección del Consorcio del Besòs aprobó inicialmente el Proyecto de reparcelación del sector La Catalana de la modificación puntual

11. Desde el 24 de abril de 2006, fecha de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

del PGM en el sector Frente litoral y margen derecha del río Besòs, presentado por la Junta de Compensación el 12 de abril de 2005.

El 24 de abril de 2006, el vicepresidente del Consorcio del Besòs, en virtud de la delegación expresa realizada por la Junta de Dirección del Consorcio, acordó la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación del sector La Catalana, que incorporó una serie de modificaciones que se derivaron de la estimación parcial o total de las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública.

e) Parcelas titularidad del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs

El detalle de las parcelas, con indicación de las que son propiedad municipal en el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación, es el siguiente:

Parcela	Superficie	Aprovechamiento edificatorio			Viviendas		% titularidad Ayuntamiento
		Total	Uso terciario	Uso de vivienda	Número máximo	Tipo	
R.1	3.080	10.080	1.800	8.280	92	VL	-
R.2	1.354	4.539		4.539	52	VPO	-
R.3	2.338	8.280		8.280	92	VPO	100,0
R.4	2.338	8.280		8.280	92	VL	-
R.5	2.460	8.050	850	7.200	80	VL	-
R.6	1.517	5.635		5.635	54	VPO	-
R.7	1.517	5.635		5.635	54	VPO	100,0
R.8	1.517	5.635		5.635	54	VPO	100,0
R.9	1.517	5.635		5.635	54	VL	-
R.10	1.517	5.635		5.635	54	VL	-
R.11	1.517	5.635		5.635	54	VL	-
R.12	1.517	5.635		5.635	54	VL	-
R.13	3.323	13.150	2.350	10.800	120	VL	5,4
R.14	1.586	4.165		4.165	40	VL	-
R.15	1.586	4.165		4.165	40	VL	-
R.16	1.820	5.130		5.130	57	VPO	100,0
R.17	1.911	5.130		5.130	57	VPO	100,0
R.18	2.235	8.330	500	7.830	87	VL	-
R.19	2.814	11.266	1.250	10.016	107	VPO	100,0
R.20	2.304	8.190	450	7.740	86	VL	-
T.1	2.894	7.200	7.200				-
T.2	3.786	10.600	10.600				-
Totales	46.448	156.000	25.000	131.000	1.380		

Cifras de la superficie en metros cuadrados y del aprovechamiento edificatorio en metros cuadrados de techo.
Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.

La mayoría de las parcelas propiedad del Ayuntamiento provienen del 10% de cesión correspondiente al aprovechamiento urbanístico del sector. Son una excepción el 70,1%

de la finca R.3 y la participación municipal en la finca R.13, que son la compensación de una parcela que era propiedad municipal antes de la modificación del planeamiento.

Las parcelas R.2 y R.6, que tienen como destino viviendas protegidas y de las que no es propietario el Ayuntamiento, pasaron a propiedad de la Junta de Compensación del sector La Catalana como consecuencia de la modificación del planeamiento urbanístico. Con fecha de 22 de diciembre de 2006 la Junta de Compensación suscribió un convenio con la sociedad comarcal Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA (REGESA) para la enajenación de las parcelas libre de cargas y gravámenes para la promoción, construcción y transmisión de VPO a los titulares del derecho de realojamiento que resultasen de la reparcelación.

2.4.6.2. *Venta de la finca R.3 a REGESA y licitación de la parcela R.13.4*

La enajenación de la finca R.3 y de la participación municipal de la finca R.13 se inscriben en el marco de una operación jurídica compleja en la que son contraprestación de unas actuaciones urbanísticas realizadas en el término municipal de Sant Adrià de Besòs.

En los siguientes apartados se describe cronológicamente la operación que se materializa en diferentes convenios suscritos por el Ayuntamiento y el Consejo Comarcal de El Barcelonès. La liquidación económica de estos convenios aún no estaba determinada a la fecha de finalización del trabajo de campo.

a) Convenio marco de colaboración de 26 de enero de 2000

El 26 de enero de 2000 el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs suscribió un convenio marco de colaboración con el Consejo Comarcal de El Barcelonès en actuaciones de renovación urbana, gestión urbanística, rehabilitación, así como de ejecución de promociones de viviendas protegidas.

En el convenio se preveía que las actuaciones urbanísticas no las llevaría a cabo el Consejo Comarcal de El Barcelonès sino la sociedad urbanística de naturaleza privada, de capital totalmente público, REGESA. Por este motivo, la cláusula tercera del convenio establecía que REGESA tenía que actuar en todo momento en el desarrollo de estos convenios como órgano de gestión directa de la comarca, poniendo al servicio de sus municipios sus técnicas de gestión para la promoción de viviendas protegidas o cualquier otra actuación urbanística que se le encomendase, con el reintegro de los costes directos o indirectos que aquellas comportasen, teniendo en cuenta su condición de empresa pública.

De acuerdo con lo que establece el convenio, las colaboraciones debían concretarse en cada caso en un convenio que tenían que firmar el Ayuntamiento y REGESA, donde había que fijar las prestaciones y contraprestaciones conformes a la actuación convenida de mutuo acuerdo entre las partes.

Para que REGESA pudiese llevar a cabo las actuaciones en materia urbanística, el Ayuntamiento tenía que cederle los terrenos necesarios y, una vez finalizadas estas actuaciones, las obras resultantes habían de pasar a manos municipales.

b) Convenio de 16 de junio de 2005

El 16 de junio de 2005, el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y el Consejo Comarcal de El Barcelonès suscribieron un convenio en el que se concretaba la colaboración para la ejecución de las siguientes actuaciones urbanísticas en el término municipal:

- Obras de construcción de un aparcamiento subterráneo en la plaza de la Vila, previa destrucción del aparcamiento existente.
- Obras de reordenación de la superficie de la plaza de la Vila.
- Obras, nuevas o de reforma, del equipamiento polideportivo del municipio ubicado en la calle Ricart.

Como contraprestación de las actuaciones, en los pactos de este convenio se establecía lo siguiente:

> Dado que algunas de las parcelas resultantes que el proyecto de compensación de La Catalana destina a la construcción de vivienda de régimen protegido se prevé que sean adjudicadas al Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs, entre ellas la denominada finca R.3, con una superficie de 2.338,45 m^2 y una edificabilidad que se corresponde con 8.280 m^2 de techo, el Ayuntamiento, mediante este convenio y los correspondientes acuerdos de los órganos municipales competentes a adoptar en el momento oportuno, transmitirá al Consejo Comarcal de El Barcelonès la titularidad de la finca resultante R.3 de La Catalana, a fin y efecto de que destine estos terrenos a la promoción de vivienda protegida. Esta enajenación se efectúa como contraprestación parcial de los gastos correspondientes a la ejecución de las obras de aparcamiento de la plaza de la Vila, a la reordenación de su superficie y a las obras del polideportivo de la calle Ricart.
>
> QUINTO. Complementando la compensación parcial del desequilibrio económico-financiero que de los compromisos anteriormente descritos se deriva en perjuicio del ente comarcal, el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs enajenará asimismo a favor de la entidad comarcal, completando la permuta anteriormente descrita y en el marco de una única operación jurídica, la participación asignada a la corporación municipal en la finca resultante R.13 de La Catalana, finca destinada a la construcción de vivienda en régimen libre.

Así pues, las contraprestaciones que el Consejo Comarcal de El Barcelonès tenía que percibir quedaban vinculadas al proyecto de reparcelación del sector La Catalana del municipio de Sant Adrià de Besòs, que en aquellos momentos estaba en trámite.

Por otra parte, la cláusula séptima del convenio preveía la creación de un comité gestor, integrado por dos representantes del Ayuntamiento de Sant Adrià y dos representantes del Consejo Comarcal de El Barcelonès, que debían velar por el desarrollo de los contenidos

de este convenio, supervisando, por una parte, el cumplimiento de los calendarios que se estableciesen y, por otra, las desviaciones respecto a las previsiones económicas y financieras que fijasen las partes como adecuadas para la ejecución equilibrada de las diferentes actuaciones que se mencionaban en él.

En sesión de 19 de mayo de 2005, el alcalde de Sant Adrià sometió a la consideración del Pleno del Ayuntamiento el convenio que un mes más tarde, el 16 de junio de 2005, se suscribiría con el Consejo Comarcal de El Barcelonès.

Este asunto se trató, sin ningún tipo de justificación y/o motivación, por el procedimiento de urgencia, lo cual implicaba prescindir del dictamen o informe previo de la comisión informativa correspondiente.

Como resulta del acta, diferentes concejales mostraron de forma enérgica su disconformidad con esta tramitación urgente atendiendo, entre otras razones, al hecho de que se trataba de una operación de unos doce millones de euros, cuyos datos no se han podido verificar por falta de tiempo. Pese a esta disconformidad, el Pleno de la corporación votó favorablemente, lo cual implicaba que el alcalde (o concejal delegado) estaba facultado para la firma del convenio.

c) Aprobación del proyecto ejecutivo del aparcamiento de la plaza de la Vila de 17 de junio de 2005

En sesión de 17 de junio de 2005, un día después de la firma del convenio, el Pleno del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs resolvió por unanimidad aprobar inicialmente el proyecto de demolición y el proyecto ejecutivo del aparcamiento de la plaza de la Vila, enviado por la MMAMB, con las precisiones derivadas del informe emitido por el arquitecto jefe del servicio del Área del Territorio de 13 de junio de 2005.

Regesa Aparcaments, SA licitó con fecha de 14 de junio de 2005 las obras de construcción del aparcamiento de la plaza de la Vila,[12] es decir, con anterioridad a la aprobación del proyecto por parte del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs.

También con anterioridad, el 25 de abril de 2005, la MMAMB adjudicó, como resultado de concurso público por procedimiento abierto, los trabajos de consultoría y asistencia para la dirección de obra, dirección ejecutiva y coordinación en materia de seguridad y salud del proyecto de aparcamiento y del derribo del aparcamiento existente en la plaza de la Vila.

12. El 25 de julio de 2005 REGESA se subrogó en la posición de Regesa Aparcaments, SA en el procedimiento de licitación y, en su caso, en los contratos que para llevar a cabo dichas obras se hubiesen suscrito con terceros.

Justificación de la necesidad de esta actuación urbanística

Desde la década de los 70, principalmente debido al traslado de la industria a zonas suburbanas y de problemas de contaminación, se fue produciendo una importante disminución de las extracciones de agua subterránea del delta del Besòs. En consecuencia, todas aquellas estructuras que se encontraban bajo el nivel del agua se vieron afectadas por filtraciones de agua freática en su interior. Este fue el caso del aparcamiento municipal de la plaza de la Vila de Sant Adrià de Besòs.

El bombeo de los caudales infiltrados era muy elevado y producía graves problemas en la gestión del aparcamiento. Se habían detectado deficiencias estructurales en el aparcamiento y unos elevados costes de mantenimiento de las instalaciones. En los últimos años se veían incrementar estos costes debido a un aumento del caudal de las filtraciones.

La construcción del nuevo aparcamiento en sustitución del originario (con una planta subterránea menos, para no tener que bombear tanta agua), junto con tres nuevos pozos, aseguraba que la disminución de la extracción no pudiese afectar las estructuras bajo tierra.

d) Primera reunión del Comité Gestor, de 17 de junio de 2005

El 17 de junio de 2005, un día después de la firma del convenio, se reunió el Comité Gestor, que estableció los siguientes parámetros con relación a determinadas cláusulas de dicho convenio:

- Que el Consejo Comarcal ejecutaría a través de sus filiales REGESA y Regesa Aparcaments, SA las obras de reforma integral del aparcamiento de la plaza de la Vila, así como la urbanización de la plaza, según proyectos definidos por el Ayuntamiento y ejecutados por la MMAMB.

- Que el Consejo cooperaría en la actuación sobre el equipamiento deportivo existente en la calle Ricart, reformándolo, si era posible, o haciéndolo de nuevo, si así se desprendía de los informes técnicos.

- Que, puesto que el conjunto de las acciones antes mencionadas estaban calculadas en 12 M€, si los costes asumidos no llegasen a esta cifra, debido al proceso de definición técnica que estaba en desarrollo, el Ayuntamiento propondría operaciones hasta el importe mencionado anteriormente.

- Que si se superase el importe antes mencionado el Ayuntamiento arbitraría los mecanismos económicos y financieros pertinentes para compensar la desviación producida al Consejo o, en su caso, a REGESA o Regesa Aparcaments, SA.

- Que si los rendimientos del Consejo Comarcal superaban los cálculos previstos el Comité Gestor propondría fórmulas de reequilibrio.

e) Convenio entre el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y el Consejo Comarcal de El Barcelonès de 6 de julio de 2007 (1ª adenda al convenio firmado el 16 de junio de 2005)

El 6 de julio de 2007 se formalizó otro convenio entre el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y el Consejo Comarcal de El Barcelonès como documento complementario del convenio firmado el 16 de junio de 2005, para incorporar los elementos que derivaban, por una parte, de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del sector La Catalana, y por otra, de la concreción final de las actuaciones a realizar. También se incrementó la relación de obras con la incorporación de algunos trabajos colaterales en las propiedades municipales. Las cláusulas más significativas del convenio eran las siguientes:

- La colaboración del Consejo Comarcal se concretaba en las siguientes cinco actuaciones:

Actuación	Importe
Reforma integral del aparcamiento subterráneo de la plaza de la Vila	5.936.328,65
Reordenación de la superficie de la plaza de la Vila	3.040.076,00
Rehabilitación del pabellón Ricart	3.042.281,00
Obras de la cubierta y de cambio y reparación del suelo de la pista deportiva c/ Major	153.100,00
Obras en la plaza Guillermo Vidaña (1ª fase) (a)	255.200,00
Total (b)	12.426.985,65

Importes en euros (IVA incluido).
Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.
Notas:
(a) La sociedad comarcal se encargaba de la contratación y gestión de las obras de la primera fase, de las que 255.200 € se financiaban en el marco de este convenio, y el resto era con cargo a los presupuestos municipales.
(b) En la adenda figura el importe de 12.427.005,50 € por error en la suma.

Estos importes correspondían al coste máximo de las obras asumidas por REGESA en el marco de este convenio. En el supuesto de que la ejecución de los trabajos exigiese pagos superiores que tuviese que efectuar la sociedad comarcal, sus mecanismos de financiación se determinarían al margen de las aportaciones patrimoniales a las que hacía mención el convenio firmado entre las entidades municipal y comarcal en junio de 2005.

- El Consejo Comarcal se comprometía a garantizar la ejecución de dichas obras de acuerdo con los proyectos ejecutivos aprobados a tal efecto por los órganos de gobierno de la corporación municipal.[13] La gestión y ejecución de las obras fue encargada por el Pleno del Consejo a la sociedad comarcal REGESA en la sesión de 27 de abril de 2005 y, consiguientemente, la sociedad comarcal asumió los procesos de contratación externos que se derivaban de este encargo, no solo en cuanto a la ejecución estricta de las obras sino también en lo que significaban aspectos técnicos colaterales (estudios topográficos y/o geotécnicos, redacciones de proyectos y honorarios de dirección facultativa, legalización de instalaciones, entre otros).

13. Las fechas de aprobación definitiva de las diferentes actuaciones urbanísticas oscilan entre el 10 de octubre de 2005 y el 12 de abril de 2007.

- REGESA, de acuerdo con los contratos suscritos con las empresas constructoras correspondientes, formalizaría la recepción de las obras. Simultáneamente, la sociedad contratante pondría a disposición del Ayuntamiento los trabajos que hubiesen sido ejecutados en los terrenos de propiedad municipal, y se firmarían las correspondientes actas de entrega de las obras a favor de la corporación municipal, que se convertiría así en su titular, las incorporaría al patrimonio municipal y asumiría su mantenimiento y conservación.

- Los gastos por las actuaciones, hasta la cantidad máxima anteriormente determinada, serían abonados a REGESA y se financiarían, en parte, con el producto de la enajenación de las propiedades municipal y comarcal en las fincas R.3 y R.13.

  Las partes acordaron que el Consejo Comarcal fuese la entidad encargada de la gestión de la licitación conjunta de la finca R.13. El Comité Gestor, constituido en el marco del convenio firmado entre las partes en junio de 2005, propondría al Pleno comarcal la fecha de inicio del correspondiente proceso de licitación, en función del calendario correspondiente a la inscripción registral de La Catalana teniendo en cuenta las necesidades de optimización de los recursos económicos que la sociedad comarcal hubiese destinado a la ejecución de las actuaciones anteriormente mencionadas.

  En cuanto a la finca R.3, el Ayuntamiento adoptaría los acuerdos correspondientes para destinar a la financiación de las actuaciones de inversión el producto de su venta. Esta figura de enajenación sustituía a las previsiones iniciales de transmisión a favor del Consejo Comarcal de El Barcelonès a las que se había hecho referencia en los pactos cuarto y quinto del convenio firmado en junio de 2005 y en ejecución de las previsiones del pacto sexto de dicho documento, vistas las dificultades de arbitrar un mecanismo de permuta entre el suelo del Ayuntamiento y unas obras efectuadas en terrenos de la corporación municipal.

- Cuando fuesen definitivamente ejecutadas y entregadas al Ayuntamiento las obras correspondientes a las actuaciones enumeradas y una vez hubiese finalizado el proceso de enajenación de las propiedades comarcales y municipales de las fincas R.3 y R.13 del sector de La Catalana, se efectuaría la liquidación económica del convenio.

  Del producto de las enajenaciones patrimoniales de las fincas se descontaría el pago de las cuotas urbanísticas que no hubiesen sido abonadas directamente por el propietario original de los terrenos, ni por terceros adquirentes para cuantificar las aportaciones realmente efectuadas por la corporación municipal y por el Consejo Comarcal.[14]

  Una vez determinado el importe de liquidación final del convenio se verificaría si los ingresos netos recibidos habían sido suficientes para financiar los gastos derivados de las obras hasta el importe explicitado. En caso de equilibrio, el convenio se daría por liquidado y finalizaría su vigencia. En caso contrario, el Comité Gestor tendría que arbitrar los

14. El Consejo Comarcal asumirá preventivamente los pagos que deriven de la propiedad municipal en la finca R.13.4 desde la fecha de firma del convenio hasta la transmisión de los terrenos al adquirente que resulte adjudicatario en función del concurso público que se convoque al efecto.

mecanismos para garantizar a la sociedad comarcal la percepción de los fondos complementarios necesarios hasta conseguir el completo equilibrio económico de la operación, mecanismos que se formalizarían mediante una nueva adenda al convenio original de 2005.

- La efectividad del convenio quedaría condicionada a la satisfactoria finalización del proceso de inscripción registral del proyecto de reparcelación del sector La Catalana y al mantenimiento esencial de su contenido, así como al resultado efectivo del proceso de venta de las propiedades municipales y comarcales al que se ha hecho referencia.

El interventor emitió un informe de fecha 26 de abril de 2007 donde exponía lo siguiente:

- Que no existía la financiación o los ingresos previos para, posteriormente, comprometer el gasto financiado con esos ingresos.

- Que no se conocía ni el precio cierto de los encargos de las obras de inversión ni el gasto comprometido.

- Que tampoco existía consignación presupuestaria por los compromisos de gasto que debía asumir el Ayuntamiento.

El informe del interventor concluía que la adenda al convenio que se propone no estaba de acuerdo con la normativa vigente.

Del extracto del acta del Pleno del Ayuntamiento de 28 de abril de 2007, en el que este convenio se sometió a consideración, se desprende que diferentes concejales manifestaron su disconformidad con relación a la falta de definición y previsión de las obligaciones en el convenio. Sin embargo, en la votación, cuatro concejales se abstuvieron, mientras que los demás concejales presentes (quince) votaron en sentido favorable.

Esta votación favorable implicaba que el alcalde (o concejal delegado) estaba facultado para firmar este nuevo convenio.

f) Convenio suscrito el 28 de diciembre de 2007 entre el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y REGESA para la enajenación directa de la parcela R.3

Con fecha de 28 de diciembre de 2007, el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs suscribe un convenio con REGESA dentro del marco de colaboración del convenio de 16 de junio de 2005 y posterior adenda de 6 de julio de 2007 que tiene como objeto la colaboración en la construcción, promoción y comercialización de viviendas protegidas correspondientes a la finca R.3 del sector La Catalana. El número aproximado de viviendas será de 89, la mitad de las cuales serán de régimen concertado. Este convenio fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento por unanimidad el 20 de diciembre de 2007.

Se trata de un contrato administrativo especial que se rige con carácter preferente por el artículo 161.1.*a* del Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña (TRLUC). Este contrato permite a los ayun-

tamientos la enajenación directa de terrenos del patrimonio público del suelo a entidades de carácter benéfico y social y a promotores públicos para construir viviendas protegidas.

El documento público en el que conste la enajenación directa deberá establecer el destino final de los terrenos y el plazo máximo de construcción.

El convenio determina que la transmisión se tenía que efectuar mediante escritura pública en el plazo máximo de tres semanas desde que el Proyecto de reparcelación del sector La Catalana conste inscrito en el registro. Es decir, la transmisión debería haberse formalizado como máximo el 3 de abril de 2008.[15]

El precio de la transmisión de los terrenos era de 3.312.000,00 € más IVA y debía satisfacerse coincidiendo con la formalización de la escritura pública de compraventa. REGESA asumió el pago de todas las cargas de urbanización correspondientes a esta finca. El importe inicial que se hizo constar en la cuenta de liquidación provisional era de 830.714,43 €.

A partir de la documentación aportada por el Ayuntamiento para justificar la excepcionalidad del procedimiento de enajenación directa, la DGAL, en fecha 18 de diciembre de 2007, emitió informe favorable con las siguientes condiciones:

- Que se cumpliesen los preceptos legales y reglamentarios en vigor.
- Que, previamente a la enajenación, figurase inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes (servidumbre).
- Que los terrenos figurasen incorporados al patrimonio municipal de suelo y de vivienda (PMSV).
- Que, en especial, el producto de la enajenación se destinase a la conservación y ampliación del PMSV de acuerdo con el artículo 157 del TRLUC y a las finalidades establecidas en el artículo 153.4 del TRLUC en relación con el artículo 224 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo de Cataluña (RLUC).

El informe del técnico municipal de valoración, fechado el 21 de agosto de 2007, indica que el valor del suelo, según determinaba la Ley 8/2007, del suelo, de 28 de mayo, en el artículo 23.2.*b* respecto a la valoración de suelo urbanizado, cuando se tratase de suelo en curso de edificación, sería el que determinase el método residual, según el uso y la edificabilidad atribuidos a esa parcela, aplicado exclusivamente al suelo.

El valor residual se obtiene de la diferencia entre el precio de venta de la vivienda de protección y los gastos que genera la promoción, construcción y comercialización de las viviendas y la urbanización. Este informe establece el valor de repercusión del suelo en 400 € por metro cuadrado de techo.

15. Hay que recordar que la inscripción del proyecto de reparcelación fue el 13 de marzo de 2008.

g) Convenio marco de colaboración de 22 de enero de 2009

Con fecha de 22 de enero de 2009 el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y el Consejo Comarcal de El Barcelonès suscribieron un nuevo convenio marco de colaboración que establecía lo siguiente:

- El Consejo Comarcal de El Barcelonès a través de sus órganos de gestión directa, las sociedades REGESA[16] y Regesa Aparcaments i Serveis, SA,[17] seguiría colaborando con el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs (entre los otros de El Barcelonès) en actuaciones de renovación urbana, gestión urbanística, rehabilitación, promoción de viviendas, ejecución de equipamientos y construcción y explotación de aparcamientos.

- A tales efectos ambas sociedades comarcales se configuraban como medios propios y servicios técnicos no solo del Consejo Comarcal sino también de los ayuntamientos de los municipios que integraban la comarca de El Barcelonès y de los entes dependientes, a efectos de recibir encargos y encomiendas de gestión del ente comarcal y de las corporaciones y entidades municipales en aplicación de las previsiones contenidas en la Ley 30/2007, de contratos del sector público. Esta configuración quedaba expresamente reconocida en los correspondientes estatutos de ambas sociedades comarcales.

- Las colaboraciones se concretarían en cada caso mediante la formalización del correspondiente convenio a firmar con la sociedad comarcal. Estos convenios tendrían que ser autorizados expresamente por el Consejo Comarcal de El Barcelonès.

- En cada uno de los convenios mencionados en el punto anterior se concretarían los mecanismos de control de la entidad municipal correspondiente sobre los equipos de la sociedad comarcal oportuna, y se podrían constituir a tal efecto comisiones mixtas de seguimiento del desarrollo del encargo e identificar los canales de transmisión de las instrucciones que desde el ente municipal se tuviesen que dirigir a los servicios comarcales para la correcta ejecución de los trabajos encargados.

- Los convenios serían también los documentos en los que se concretarían las retribuciones que debería percibir, en su caso, la sociedad comarcal para recobrar los costes directos o indirectos que derivasen de su participación, los mecanismos para hacerlos efectivos y los calendarios de pago que las partes acordasen.

- Estos convenios determinarían también las fórmulas jurídicas mediante las cuales las administraciones pondrían a disposición de las sociedades comarcales los bienes de su titularidad que fuesen necesarios para la ejecución encomendada. Si se tratase de bie-

16. En fecha 15 de octubre de 2008, la Junta General Extraordinaria de accionistas de la sociedad aprobó la modificación del objeto social.

17. Hasta el 27 de febrero de 2008 la denominación social era Regesa Aparcaments, SA.

nes patrimoniales, se podría optar por cualquiera de las formas jurídicas admitidas con traspaso de la propiedad o sin traspaso. Si se tratara de bienes de dominio público, la entidad propietaria podría optar, entre otros, entre ceder su uso a la sociedad comarcal, adscribirlo a esta conservando su titularidad u otorgarle un derecho de superficie en caso de que fuera necesario realizar construcciones que tuviesen que quedar en el ámbito del dominio público. En cada caso debería determinarse la duración temporal de la utilización y/o explotación del bien por parte de la sociedad comarcal y los sistemas de devolución del ente titular.

- Los encargos podrían incluir competencias urbanísticas en materia de planeamiento y de gestión urbanística a efectos de lo previsto en el TRLUC, podrían operar como administración actuante y ser receptoras de la cesión de terrenos del PMSV.

- Las sociedades REGESA y Regesa Aparcaments i Serveis, SA, se abstendrían de participar en las licitaciones públicas convocadas por cualquiera de los ayuntamientos de la comarca, a pesar de que podrían ser directamente contratadas por cualquiera de estas sociedades en los casos de licitaciones que se tuviesen que declarar desiertas por falta de licitadores o de ofertas válidas.

h) Segunda reunión del Comité Gestor, de 12 de marzo de 2009

Los asistentes a la segunda reunión del Comité Gestor, de 12 de marzo de 2009, manifestaron que sabían que todas las obras habían sido ya íntegramente finalizadas y entregadas a la corporación municipal para su utilización y puesta en servicio, salvo los trabajos que correspondían a la urbanización de la plaza Guillermo Vidaña, pero de la que ya se había ejecutado un importe superior al importe del gasto fijo concretado.

En cuanto a los ingresos que debían permitir la financiación de los gastos que correspondían a los costes de ejecución de las cinco actuaciones urbanísticas, los dos procesos de enajenación de inmuebles se encontraban en dos fases muy diferenciadas:

- Los asistentes manifestaron la dificultad, dada la situación actual del mercado inmobiliario, de iniciar el proceso público de venta de los terrenos de titularidad comarcal y municipal correspondientes a fincas destinadas a la edificación de vivienda libre en el sector La Catalana y, consiguientemente, las dificultades financieras que de este retraso se derivarían para REGESA, que había anticipado íntegramente a su cargo el pago de los gastos de ejecución de las actuaciones. Por esta razón y teniendo en cuenta que en el futuro correspondería a aquel Comité Gestor la liquidación económica del convenio, los miembros se comprometieron a estudiar la posibilidad de incluir fórmulas de compensación de los costes financieros asumidos por la sociedad comarcal.

- También manifestaron conocer el convenio firmado el 28 de diciembre de 2007 entre el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y REGESA con relación a la adquisición por parte de esta de la finca de propiedad municipal R.3 ubicada en el sector La Catalana y destinada a la construcción de vivienda protegida.

De acuerdo con dicho convenio estaba previsto que la sociedad comarcal abonase a la corporación municipal el precio de adquisición de los terrenos en el momento de otorgamiento de la correspondiente escritura pública, para que posteriormente la corporación municipal transfiriese ese importe íntegramente al Consejo Comarcal, que debería destinarlo a la financiación de las actuaciones incluidas en el ámbito del convenio interadministrativo mencionado anteriormente. Así pues, la entidad comarcal debería transferir este importe a la sociedad comarcal REGESA, que había sido quien había hecho frente al pago de los costes derivados de las obras correspondientes a dichas actuaciones.

Para evitar demoras innecesarias y puesto que el importe de esta compraventa se destinaría a pagar gastos ya realizados por la sociedad compradora de los terrenos, los asistentes acordaron proponer a los responsables municipales una simplificación y la aplicación de mecanismos de compensación económica para hacer efectivo este ingreso en las arcas municipales y el correspondiente pago por la misma cantidad que debía efectuar la corporación municipal.

i) Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs de 30 de octubre de 2009 de aceptación de las actuaciones urbanísticas realizadas en el término municipal

El día 22 de julio de 2009, representantes del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y de REGESA firmaron las actas de entrega correspondientes a las cuatro actuaciones urbanísticas incluidas en los convenios.

En las actas se exponía que, para cada una de las actuaciones de referencia, se habían firmado las actas de recepción de obra entre mayo y septiembre del año 2007 (dentro de los 30 días siguientes a la finalización de las actuaciones, tal y como estipulaba la normativa).

En algunas de estas actas de recepción (demolición del aparcamiento existente y construcción de un nuevo aparcamiento subterráneo en la plaza de la Vila y urbanización de la plaza), se especificaban unas deficiencias en la ejecución de las obras que tenían que ser resueltas por el contratista en un plazo de quince días naturales. Una vez finalizado este plazo se efectuaría un nuevo reconocimiento de las obras. Según se manifestaba en el acta, estas deficiencias fueron resueltas correctamente.

Con fecha de 30 de octubre de 2009 el Pleno del Ayuntamiento acordó aceptar las obras efectuadas por la sociedad comarcal REGESA en el término municipal de Sant Adrià de Besòs e incorporarlas al patrimonio municipal del Ayuntamiento.

j) Concurso público de la finca R.13 de 31 de julio de 2009 por parte de REGESA

Según el proyecto de reparcelación aprobado, el Consejo Comarcal de El Barcelonès y REGESA tenían la propiedad mayoritaria de la finca R.13 del sector La Catalana, de la que el Ayuntamiento tenía una participación del 5,4%.

Con fecha de 27 de julio de 2009 el Pleno del Ayuntamiento acordó autorizar a la sociedad comarcal REGESA para que llevase a cabo la licitación conjunta de la venta de la finca R.13 mediante concurso público. Esta operación jurídica conjunta con el Consejo Comarcal y REGESA se justificaba por el hecho de que el Ayuntamiento era copropietario minoritario de una parte indivisa.

Se determinó que después de que la Mesa de Contratación hubiese formulado la propuesta de adjudicación de la venta de los terrenos, la misma enajenación debería ser confirmada por los respectivos órganos de gobierno del Ayuntamiento, el Consejo Comarcal y REGESA. Una vez adoptados los correspondientes acuerdos de adjudicación se otorgaría una única escritura pública de venta de las fincas a favor del adquirente seleccionado, que pagaría a cada una de las partes vendedoras la parte de precio que les correspondiese en proporción a los terrenos de los que eran propietarias.

El 31 de julio de 2009 se publicó en el DOGC y en el Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona el anuncio de REGESA sobre la enajenación por concurso en procedimiento abierto. La licitación correspondía al 91,2% del techo edificable de la Manzana 13 del proyecto de reparcelación del sector La Catalana de Sant Adrià de Besòs, en concreto, constituían el objeto del concurso las siguientes fincas, que se transmitían libres de arrendatarios y ocupantes:

Parcela	Propietario	%	Edificabilidad
R.13.1	Consejo Comarcal de El Barcelonès	100,0	2.090,00
R.13.2	Consejo Comarcal de El Barcelonès	100,0	1.080,00
R.13.3	REGESA	87,4	1.826,38
	Consejo Comarcal de El Barcelonès	12,6	263,62
	Total	100,0	2.090,00
R.13.4	Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs	50,5	707,14
	REGESA	44,3	619,81
	Consejo Comarcal de El Barcelonès	5,2	73,05
	Total	100,0	1.400,00
R.13.5	Consejo Comarcal de El Barcelonès	43,0	875,17
R.13.6	Consejo Comarcal de El Barcelonès	100,0	1.080,00
R.13.7	Consejo Comarcal de El Barcelonès	100,0	1.990,00
R.13.8	Consejo Comarcal de El Barcelonès	95,3	1.320,42
	Particular*	4,7	64,58
	Total	100,0	1.385,00
R.13 (conjunto)	**Consejo Comarcal de El Barcelonès**	**73,7**	**8.836,84**
	REGESA	**20,4**	**2.446,19**
	Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs	**5,9**	**707,14**
	Total	**100,00**	**11.990,17**

Cifras de la edificabilidad en metros cuadrados de techo.

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.

* El 4,7% de esta finca figuraba aún inscrita en nombre de la propietaria anterior, que fue expropiada por el Consejo Comarcal de El Barcelonès. También se había iniciado la tramitación para regularizar la inscripción a favor del Consejo y se habían corregido los defectos del título expropiatorio.

Es importante destacar que el 57,0% de la finca R.13.5, con una superficie de 1.159,82 m^2 de techo, estaba adjudicada, según el proyecto de reparcelación, a la sociedad DAVOS 2010, SL, filial de la propietaria mayoritaria del sector de La Catalana, URBEMAR, y no formaba parte del objeto de la licitación.

El tipo de licitación del concurso fue de 7.793.610,50 € más IVA. El pliego de condiciones económico-administrativas reguladoras del concurso público determinaba que el adjudicatario asumiría el pago de la totalidad de las cargas urbanísticas derivadas del proyecto de reparcelación pendientes de pago en el momento de la publicación de la licitación. Por este motivo, se pusieron en conocimiento de los licitadores las cargas urbanísticas actualizadas de cada una de las fincas de acuerdo con el último presupuesto de la Junta de Compensación del sector La Catalana, así como las cuotas ya liquidadas por los actuales propietarios. Según estos datos, el importe de las cargas pendientes se fijaba en 2.966.443,85 €.

El concurso se declaró desierto por falta de licitadores.

No consta que el Ayuntamiento hubiese solicitado informe previo al DGAP, como tampoco consta la valoración de la finca, ni se tiene conocimiento de los informes del secretario y del interventor del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs.

k) Tercera reunión del Comité Gestor, de 21 de octubre de 2009

La tercera reunión del Comité Gestor, de 21 de octubre de 2009, tenía por objeto completar lo que se acordó en la reunión anterior, para incorporar ajustes en la cuantificación del gasto derivado de la ejecución de las actuaciones de REGESA. Estos ajustes estaban motivados por el estudio en detalle de todos los documentos (certificaciones y facturas) que derivaban de los diferentes contratos, una vez verificado que el estudio inicial contenía algunas pequeñas diferencias con los datos efectivos que constaban en dicho soporte documental.

El gasto total se cuantificó en 12.475.109,60 €.

A continuación se detallan las desviaciones en cada actuación en relación con la previsión de la adenda al convenio firmada en el año 2007:

Actuación	Desviación
Reforma integral del aparcamiento subterráneo de la plaza de la Vila	125.539,69
Reordenación de la superficie de la plaza de la Vila	(467.606,18)
Rehabilitación del pabellón Ricart	54.055,05
Obras de la cubierta y de cambio y reparación del suelo de la pista deportiva c/ Major	336.135,39
Obras en la plaza Guillermo Vidaña (1ª fase)	-
Total	**48.123,95**

Importes en euros (IVA incluido).
Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.

l) Convenio entre el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y el Consejo Comarcal de El Barcelonès de 3 de diciembre de 2009 (2ª adenda al convenio firmado el 16 de junio de 2005)

La segunda adenda al convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y el Consejo Comarcal de El Barcelonès de 3 de diciembre de 2009 establecía los siguientes acuerdos:

- Tal y como concretó el Comité Gestor, la relación de actuaciones de renovación urbana incluidas en el ámbito de desarrollo de este convenio se correspondían con las obras y costes finales de los gastos que se derivan y que debían quedar incluidos en el ámbito del convenio.

  Estas obras y costes eran los siguientes:

Actuación	Importe
Reforma integral del aparcamiento subterráneo de la plaza de la Vila	6.061.868,34
Reordenación de la superficie de la plaza de la Vila	2.572.469,82
Rehabilitación del pabellón Ricart	3.096.336,05
Obras de la cubierta y de cambio y reparación del suelo de la pista deportiva c/ Major	489.235,39
Obras en la plaza Guillermo Vidaña (1ª fase)	255.200,00
Total	12.475.109,60

Importes en euros (IVA incluido).
Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.

- Para abreviar el procedimiento de transferencia del importe correspondiente a la enajenación de la finca R.3 y evitar mayores dificultades de tesorería a la sociedad comarcal, las partes acordaron que se pudiesen arbitrar los mecanismos de compensación a tres bandas que se considerasen adecuados ya que eso permitiría cumplir las obligaciones que les correspondían. De esta manera, cuando se hubiese escriturado la compraventa, el Ayuntamiento recibiría de REGESA un cheque bancario por el importe del IVA que se tendría que ingresar a Hacienda y se daría por pagado en cuanto al resto del precio con la aplicación del mecanismo de compensación que se estableciese.

- Con la modificación de las previsiones establecidas anteriormente, se preveía la posibilidad de que tanto la promoción como la construcción y comercialización de las viviendas protegidas a ubicar en la parcela R.3 no fuesen asumidas directamente por la sociedad comarcal, sino por una tercera entidad. Así, se respetarían siempre las previsiones contenidas en el planeamiento vigente y las condiciones establecidas en dicho convenio y existiría la voluntad común de evitar aplazamientos en la oferta de viviendas asequibles para los ciudadanos de Sant Adrià de Besòs.

  Las partes manifestaron la conformidad con la selección de un promotor, público o privado, que asumiese este compromiso, previa transmisión de la titularidad del suelo para la posterior comercialización de las viviendas. La selección de este promotor se debería hacer mediante la convocatoria del correspondiente concurso público, sin que

el precio de enajenación de la finca pudiese ser inferior respecto al fijado en diciembre de 2007. Asimismo, el adquirente debería subrogarse en las obligaciones derivadas de los compromisos aceptados por la sociedad comarcal en el convenio.

- Se mantuvieron las previsiones del convenio firmado en 2005, de tramitación de la venta conjunta de la parcela R.13 con licitación pública en una única operación jurídica. Sin embargo, se modificó en el sentido de que sería la sociedad comarcal REGESA la entidad encargada de esta licitación, a pesar de que el producto que pudiese derivarse de la transmisión de los terrenos de su titularidad no tenía que entenderse incluido en el ámbito de este convenio. En el supuesto de que la subasta pública resultase desierta y en aplicación de las disposiciones de la legislación sobre contratos del sector público, la sociedad comarcal podría convocar el correspondiente procedimiento negociado, siempre que los términos de la nueva licitación no alterasen esencialmente las condiciones de la subasta.

  Una vez formulada la propuesta de adjudicación de la venta de los terrenos por la Mesa de Contratación constituida por REGESA, esta debería ser confirmada por los respectivos órganos de gobierno competentes del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs, del Consejo Comarcal de El Barcelonès y de la sociedad comarcal. Posteriormente, se otorgaría una única escritura pública de venta de las fincas a favor del adquirente seleccionado, el cual pagaría a cada una de las entidades vendedoras la parte del precio que le correspondiese en proporción a los terrenos de los que era propietaria.

  El Ayuntamiento, una vez recibido el ingreso derivado de la enajenación de su propiedad, habría de efectuar, en un plazo máximo de quince días, una transferencia a favor del Consejo Comarcal de El Barcelonès, para que el Consejo destinase esa cantidad al pago a la sociedad REGESA de las obras ejecutadas.

- Una vez finalizado el proceso de enajenación de las propiedades comarcal y municipal de las fincas R.13, debería efectuarse la liquidación económica de este convenio. A tal efecto debería reunirse nuevamente el Comité Gestor creado en el marco de este convenio.

  Habría que estudiar la posibilidad de incluir las fórmulas de compensación de los costes financieros asumidos por la sociedad comarcal REGESA durante todo el tiempo que había anticipado a su cargo la financiación de la operación. Estas fórmulas deberían tener en cuenta tanto las fechas de recepción de las obras como las de cobro efectivo de facturas entregadas al Consejo Comarcal de El Barcelonès.

- Una vez determinado el importe de la liquidación final del convenio, debería verificarse si los ingresos recibidos habían sido suficientes para financiar los gastos derivados de las obras correspondientemente actualizados. En caso de equilibrio, el convenio se daría por liquidado y finalizaría su vigencia.

  Por el posible desequilibrio en la liquidación de este convenio, el Consejo Comarcal de El Barcelonès se comprometía a efectuar una reserva económica de las dotaciones

incluidas en el presupuesto comarcal de 2009 destinadas a la financiación de las cuotas urbanísticas y que finalmente no hubiesen sido gastadas antes de la transmisión de los terrenos al adquirente (en el momento de la firma del contrato, 2.775.588,28 €). Esta reserva se destinaría a cubrir, en todo o en parte, ese desequilibrio.

Si esta reserva fuese insuficiente para cubrir el desequilibrio, el Comité Gestor debería arbitrar los mecanismos para garantizar a la sociedad comarcal la percepción de los fondos complementarios necesarios hasta conseguir el equilibrio económico completo de la operación.

El 25 de noviembre de 2009 el interventor del Ayuntamiento emitió un informe sobre la adenda en el que hacía las siguientes observaciones:

- Con relación a la primera adenda del convenio, se remitía al informe emitido en el sentido de que aún no se tenía la financiación correspondiente para poder asumir el gasto.

- Con relación al convenio suscrito con REGESA de 28 de diciembre de 2007 cree que se debería revisar para reflejar la posibilidad de la venta directa.

- Con relación a la inclusión en la liquidación económica del convenio, de fórmulas de compensación del gasto financiero asumido por REGESA, cree que supondría un mayor coste para el Ayuntamiento.

Con fecha de 30 de noviembre de 2009 el Pleno del Ayuntamiento acordó aprobar la adenda al convenio condicionada al informe favorable del DGAP sobre la modificación del convenio de transmisión de la parcela R.3 a REGESA, es decir, sobre el hecho de que la promoción, construcción y comercialización de las viviendas no fuesen asumidas directamente por la sociedad comarcal sino por un promotor público o privado, previa transmisión de la titularidad del suelo.

Del extracto del acta del Pleno se desprende que alguno de los concejales manifestó sus dudas en relación con el teórico equilibrio económico del convenio.

m) Formalización en escritura pública de la venta de la parcela R.3 a REGESA el 30 de diciembre de 2009

El 30 de noviembre de 2009, el Pleno acordó por mayoría absoluta de sus miembros la modificación del acuerdo firmado entre el Ayuntamiento y REGESA, al efecto de prever la posibilidad de que la promoción, construcción y comercialización de las viviendas protegidas a ubicar en esa parcela no fuesen asumidas directamente por la sociedad comarcal, sino por una tercera entidad.

La selección de este promotor debería realizarse mediante la convocatoria del correspondiente concurso público de transmisión del suelo, sin que el precio de enajenación de la parcela fuese inferior al fijado en el convenio suscrito por el Ayuntamiento y REGESA el

28 de diciembre de 2007. Asimismo el adquirente debería subrogarse en los compromisos aceptados por la sociedad comarcal en el convenio.

El acuerdo del Pleno quedaba condicionado a recibir el informe de la DGAL con relación a esta modificación. La respuesta de la DGAL, de 14 de diciembre de 2009, indicaba lo siguiente:

> La transmisión de la parcela a una entidad tercera, en tanto mantenga las previsiones del planeamiento vigente, mantiene la identidad de los elementos objetivos y subjetivos de la transmisión, y no se considera necesaria la emisión de un nuevo informe sobre la operación patrimonial del ente local ni, en todo caso, de las futuras y posibles transmisiones que lleve a cabo la empresa adquirente, REGESA.

La compraventa entre el Ayuntamiento y REGESA se formalizó en escritura el 30 de diciembre de 2009, por el importe inicialmente fijado de 3.312.000,00 € más IVA. Se determinaba como plazo máximo de construcción el 21 de abril de 2012.

n) Concurso público de venta por parte de REGESA de la finca R.3 de 21 de enero de 2010

El 21 de enero de 2010, tres semanas después de la compra de la parcela al Ayuntamiento, se publicó en el DOGC la licitación por parte de REGESA de la parcela R.3 por un precio fijo de 3.312.000,00 €. También se determinó que el adjudicatario debería asumir la totalidad de las cargas urbanísticas y una parte variable del coste del proyecto.

Según los términos establecidos en la cláusula quinta del Pliego de condiciones económico-administrativas, el tipo de licitación era invariable y fijo puesto que no se exigía mejorar la oferta económica.

Los criterios de adjudicación eran los siguientes:

- Forma de pago (20 puntos): Coincidiendo con la escritura pública, había que hacer efectivo como mínimo el 20% del total del precio de la transmisión (incluyendo los gastos del proyecto). El plazo máximo de pago del resto del precio sería de cien días naturales a contar desde la fecha de la escritura pública. Dentro de los límites establecidos, obtendría mejor puntuación el licitador que ofreciese pagos de menor plazo y mayor cuantía.

- Plazo para iniciar y acabar la construcción (30 puntos): Obtendría mejor puntuación el licitador que ofreciese los menores plazos de inicio y final de obra a contar desde la obtención de la licencia y que justificase su viabilidad.

- Medios y experiencia en la gestión de adjudicación (30 puntos): Obtendría mejor puntuación el licitador que acreditase disponer de un equipo de gestión con mayor conocimiento y experiencia en tramitación de expedientes de adjudicación de viviendas protegidas y acompañamiento y asistencia a los adjudicatarios.

- Asunción del coste del proyecto (20 puntos): Obtendría mayor puntuación el licitador que ofreciese un mayor porcentaje de pago del coste del proyecto, evaluado en 123.172,51 € más IVA.

Es patente la falta de concreción del método de valoración a utilizar para todos los elementos que se valoraban como criterios de adjudicación y es destacable que no se incluyese como mejora el precio de licitación y en cambio sí la asunción del coste del proyecto, que solo representaba un 3,7% del precio de la parcela.

Asimismo, destaca como criterio de adjudicación que obtendría la mayor puntuación el licitador que acreditase disponer de un equipo de gestión con mayor conocimiento y experiencia en tramitación de expedientes de adjudicación de viviendas protegidas y acompañamiento y asistencia a los adjudicatarios.

El criterio de experiencia no puede ser aceptado como criterio de valoración, ya que quedaría incluido en la solvencia técnica y, por lo tanto, es un criterio de selección, pero no de valoración para la determinación de la oferta económicamente más ventajosa. Así se han pronunciado tanto la Comisión Europea como el Tribunal de Justicia de la Unión Europea y los diferentes órganos consultivos de contratación en el ámbito catalán y estatal.

No había ningún criterio que priorizase la selección de adjudicatarios que propusiesen los mejores precios finales de las viviendas protegidas.

El día 8 de febrero de 2010 se abrieron las plicas y la adjudicataria fue URBEMAR (propietaria mayoritaria del proyecto de reparcelación), que correspondía a la única oferta presentada.

2.4.6.3. *Venta al Instituto Metropolitano de Promoción de Suelo y Gestión Patrimonial*

El Instituto Metropolitano de Promoción de Suelo y Gestión Patrimonial (IMPSOL) es un organismo público con personalidad jurídica propia dependiente de la MMAMB que adopta la forma de entidad pública empresarial local.

El IMPSOL tiene entre sus objetivos la gestión de suelo y la promoción de viviendas de protección oficial en los municipios que integran la MMAMB. Es un órgano de gestión directa de los municipios mancomunados y puede establecer convenios con los entes locales con autorización de la MMAMB, de acuerdo con el artículo 306 del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales (ROAS), aprobado por el Decreto 179/1995, de 13 de junio.

Según establece el artículo 161.1.*a* del TRLUC, se permite a los ayuntamientos la enajenación directa de terrenos del PMSV a promotores públicos para que construyan viviendas protegidas.

a) Convenio entre el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y el Instituto Metropolitano de Promoción de Suelo y Gestión Patrimonial

Con fecha de 13 de julio de 2006, el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y el IMPSOL firmaron un convenio que tenía como objeto la promoción, construcción y comercialización de 289 viviendas protegidas en las parcelas R.7, R.8, R.16, R.17 y parte de la R.19 del sector La Catalana.

Según se manifestaba en dicho convenio, la MMAMB, a requerimiento del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs, colaboró de forma decisiva en el establecimiento de los parámetros de la modificación urbanística del sector La Catalana. Por este motivo, el Ayuntamiento quiso contar con la participación de la MMAMB para promover viviendas protegidas según las previsiones del planeamiento.

El precio de la transmisión de los terrenos se fijó en 11.188.400,00 € (IVA excluido). El pago debía realizarse según el siguiente calendario:

- Un 10%, es decir, 1.118.840,00 €, cuando se firmase el convenio.
- El resto debería satisfacerse en cinco pagos semestrales de 2.013.912,00 €, contados a partir de esa fecha.

El convenio establecía que la escritura pública de compraventa se otorgaría cuando el Ayuntamiento fuese el titular registral de las fincas y, en ese acto, el IMPSOL abonaría la totalidad del IVA de la operación.

En sesión de 22 de junio de 2006 el Pleno aprobó por unanimidad el convenio, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114.3.*l* del TRLMRLC y en el artículo 47.2.*m* de la Ley 7/1985, reguladora de las bases del régimen local, que determina que la adopción de acuerdos de enajenación de bienes cuya cuantía exceda del 20% de los recursos ordinarios de su presupuesto debe realizarse con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación.

El Ayuntamiento optó por enajenar estos bienes mientras la inscripción registral del Proyecto de reparcelación se encontraba en trámite, basándose en el artículo 136.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las administraciones públicas, que lo permite en el caso de que esta circunstancia se ponga en conocimiento del adquirente y este la acepte.

b) Calendario de cobros

La escritura de compraventa es de 17 de abril de 2007. Los cobros reales que se ajustaron al calendario de pagos fijado por el convenio son los siguientes:

Fecha de cobro	Concepto	Importe	IVA	Total
13.07.2006	Firma del convenio (10%)	1.118.840,00	179.014,40	1.297.854,40
19.01.2007	Primer semestre	2.013.912,00	322.225,92	2.336.137,92
17.04.2007	Escritura de compraventa	-	1.288.903,68	1.288.903,68
19.07.2007	Segundo semestre	2.013.912,00	-	2.013.912,00
07.01.2008	Tercer semestre	2.013.912,00	-	2.013.912,00
16.07.2008	Cuarto semestre	2.013.912,00	-	2.013.912,00
21.01.2009	Quinto semestre	2.013.912,00	-	2.013.912,00
Total		11.188.400,00	1.790.144,00	12.978.544,00

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.

En la fecha de escrituración de la compraventa se reconocieron los derechos correspondientes a los cuatro últimos plazos de cobro de las parcelas por un importe de 8.055.648,00 €; en cuanto a los ingresos anteriores, se habían reconocido los derechos correspondientes en el momento de su cobro.

La totalidad de los derechos provenientes de esta enajenación se ha separado de los demás derechos reconocidos del Ayuntamiento para controlar las finalidades a las que se destinaban.

c) Solicitud de informe a la DGAL

Según determina el artículo 40.2 del RPEL, si el valor de los bienes inmuebles excede del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto consolidado de la corporación, como es este caso, es necesario un informe previo del DGAP.

El informe debe emitirse en el plazo máximo de treinta días. Si transcurre este plazo sin que se haya emitido el informe se pueden proseguir las actuaciones. Si el informe no es favorable, el Pleno tiene que adoptar el acuerdo de enajenación o de gravamen con el voto favorable de las dos terceras partes del número de hecho y, en todo caso, de la mayoría absoluta de los miembros legales de la corporación.

En respuesta a la solicitud del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs de fecha de entrada 22 de septiembre de 2006, la DGAL emitió un informe el 31 de octubre de 2006 –con nueve días de retraso respecto al plazo máximo– en el que determinaba que se podían enajenar las parcelas de referencia directamente al IMPSOL para destinarlas a la construcción y promoción de viviendas protegidas siempre que:

a) Se cumpliesen los preceptos legales y reglamentarios en vigor.
b) Se inscribiesen las parcelas a nombre del Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 40.1.*a* del RPEL.
c) Los terrenos estuviesen incorporados en el PMSV.
d) En especial, que se completase el expediente con un informe del técnico municipal sobre la valoración de los terrenos efectuada de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen de suelo y valoraciones.

d) Destino de los ingresos de la enajenación

Según el cierre presupuestario del ejercicio 2010, el destino previsto de los ingresos de la venta se distribuyó en los proyectos de inversión que se detallan a continuación:

Concepto	Código	Importe	Ejecutado	No ejecutado
Construcción guardería	2004.07	77.000,00	77.000,00	0,00
Nuevas dependencias Policía local	2004.12	80.916,70	80.916,70	0,00
Rehabilitación Casal Barri Besòs	2006.33	400.573,86	400.573,86	0,00
Rehabilitación instalación eléctrica Ayuntamiento	2006.34	199.000,00	163.117,95	35.882,05
Aprovechamiento aguas freáticas margen izquierda	2007.03	179.000,00	173.282,24	5.717,76
Movilidad urbana y barreras arquitectónicas	2007.05	26.367,98	26.367,98	0,00
Urb. plaza Guillermo Vidaña 1ª fase	2007.07	58.162,86	58.162,86	0,00
Construcción edificio calle Joan Fiveller	2007.10	1.516.000,00	1.007.545,89	508.454,11
Viviendas dotacionales calle Sant Joaquim	2007.12	599.000,00	534.898,75	64.101,25
Adquisición inmuebles	2007.13	1.372.409,92	1.372.409,92	0,00
Vestuarios pista deportiva calle Major	2007.14	214.183,05	214.183,05	0,00
Reforma centro ancianos calle Mare Déu Carme	2007.26	47.562,15	47.562,15	0,00
Reforma biblioteca municipal	2007.27	142.831,92	44.446,89	98.385,03
Adecuación locales parque La Pau	2007.29	136.901,52	136.901,52	0,00
Rehabilitación pabellón Besòs	2007.32	51.178,53	51.178,53	0,00
Rehabilitación edif. Petanca c. Valls d'Andorra	2007.34	59.262,65	59.262,65	0,00
Construcción carpa mercado	2007.35	810.264,65	0,00	810.264,65
Remodel. alumbr. público políg. industrial y otros	2008.14	162.322,43	162.322,43	0,00
Supresión barreras arquitectónicas	2008.15	50.000,00	0,00	50.000,00
Construcción mercado municipal	2008.16	2.000.694,38	160.099,33	1.840.595,05
Remodelación bajo la C-31.	2008.26	336.182,41	167.423,50	168.758,91
Vías públicas mejora movilidad urbana	2008.30	49.000,00	0,00	49.000,00
Remodelación cruce c. Balmes – c. Pereda	2008.31	138.000,00	0,00	138.000,00
Obras complementarias urbanización pl. de la Vila	2008.35	109.536,39	109.536,39	0,00
Remodelación calle Ricart	2009.12	79.000,00	0,00	79.000,00
Rehabilitación y remodelación CEIP Pompeu Fabra	2009.15	99.000,00	99.000,00	0,00
Remodelación parque de la Ribera fase II	2009.16	18.980,27	18.980,27	0,00
Reposición urbanización puente N-II y entorno	2009.17	405.386,36	23.565,92	381.820,44
Remodelación avenida Catalunya	2009.23	79.000,00	0,00	79.000,00
Juegos infantiles	2009.29	58.607,27	58.607,27	0,00
Motorización gradas polideportivo Mina	2009.30	25.000,00	25.000,00	0,00
Obra biblioteca Mina. Consorcio Mina	2009.40	324.000,00	324.000,00	0,00
Polideportivo Mina. Consorcio Mina	2009.41	274.000,00	274.000,00	0,00
Instalación placas solares edificios	2009.56	30.000,00	29.928,58	71,42
Urbanización calle Onze de Setembre	2010.08	208.094,21	0,00	208.094,21
Urbanización calle Andreu Soler	2010.10	172.003,99	86.434,17	85.569,82
Urbanización calle Andreu Vidal i Monges	2010.11	598.976,50	131.870,53	467.105,97
Totales		**11.188.400,00**	**6.118.579,33**	**5.069.820,67**

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.

2.4.6.4. *Venta a la cooperativa Habitatges Veïnals de Catalunya, SCCL*

La Confederación de Asociaciones de Vecinos de Cataluña (CONFAVC) se constituyó como entidad de interés general y sin ánimo de lucro. El Ministerio de Interior la declaró asociación de utilidad pública por la Orden de 2 de octubre de 2000.

Esta Confederación agrupa a las federaciones y coordinadoras de asociaciones de vecinos y a las asociaciones de vecinos que lo soliciten, sea cual sea su ámbito territorial, y actúa en todo el territorio autonómico. Según establece el artículo 2 de sus Estatutos, tiene capacidad jurídica suficiente para crear y fomentar cooperativas.

En fecha 28 de febrero de 2004 la CONFAVC creó una cooperativa con el nombre de Habitatges Veïnals de Catalunya, SCCL (en adelante, Habitatges Veïnals de Catalunya). Los socios fundadores de esta cooperativa eran miembros de la Junta de la CONFAVC sin derecho a vivienda.

El artículo 2 de los Estatutos de Habitatges Veïnals de Catalunya establece que tiene por objeto social procurar a sus socios viviendas a precio de coste, los servicios o edificaciones complementarias, organizar el uso de las viviendas en cuanto a los elementos comunes y regular su administración, conservación y mejora.

a) Actuaciones previas a la firma del convenio entre el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y Habitatges Veïnals de Catalunya, SCCL

Según consta en la Memoria de la Alcaldía relativa al convenio a suscribir entre Habitatges Veïnals de Catalunya y el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs sobre una parte de la parcela R.19 para la construcción de viviendas protegidas, el Ayuntamiento consideró procedente que las instituciones públicas y las entidades declaradas de utilidad pública promoviesen viviendas protegidas según las previsiones del planeamiento.

De acuerdo con el artículo 161.1 del TRLUC, en concordancia con el artículo 225 del RLUC, se permite a los ayuntamientos la enajenación directa de terrenos del PMSV a entidades de carácter benéfico-social para construir viviendas protegidas.

En respuesta a la solicitud del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs (registro de entrada del DGAP de 14 de septiembre de 2007), el 8 de octubre de 2007 la DGAL emitió un informe en el que concluía que para la enajenación directa a Habitatges Veïnals de Catalunya de la parcela de referencia, debía tenerse presente lo que establece el artículo 129 de la Ley 18/2002, de 5 de julio, de cooperativas, o efectuar la designación de la entidad adjudicataria de acuerdo con lo establecido por el artículo 160 del TRLUC para garantizar los principios de publicidad y libre concurrencia.

El artículo 129 de la Ley 18/2002 establece que, en cuanto a cualquier medida de fomento que les sea aplicable, tienen la misma condición que el resto de las entidades sin ánimo de lucro las cooperativas en cuyos estatutos sociales se especifique expresamente lo siguiente:

- Que los excedentes de libre disposición, una vez atendidas las dotaciones a los fondos obligatorios, no se distribuyen entre los socios, sino que se destinan, mediante una reserva estatutaria irrepartible, a las actividades propias de esta clase de cooperativas, a la que se pueden imputar todas las pérdidas, conforme con lo establecido en esta Ley.

- Que el cargo de miembro del Consejo Rector y el de interventor de cuentas no son remunerados, sin perjuicio de que las personas que los ocupan puedan ser resarcidas por los gastos originados en el ejercicio del cargo.

- Que las aportaciones de los socios al capital social, tanto las obligatorias como las voluntarias, no pueden devengar un interés superior al interés legal del dinero, sin perjuicio de las actualizaciones correspondientes.

- Que las retribuciones de los socios trabajadores o, en su caso, de los socios de trabajo y del personal que trabaje por cuenta ajena no pueden superar el 150% de las retribuciones que, en función de la actividad y categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable al personal asalariado del sector y de la zona correspondiente.

En sesión de 24 de octubre de 2007 el Pleno del Ayuntamiento aprobó el convenio entre Habitatges Veïnals de Catalunya y el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs referente a la enajenación de parte de la parcela R.19 del sector La Catalana para la construcción de viviendas protegidas. Este acuerdo estaba condicionado a que la cooperativa aportase certificación comprensiva de que se reunían todos los requisitos del artículo 129 de la Ley 18/2002, de 5 de julio, de cooperativas, para ser considerada entidad sin ánimo de lucro.

El secretario del Consejo Rector de la cooperativa aportó certificación de que en fecha 11 de diciembre de 2007 se habían adaptado los Estatutos sociales, en concreto, con la introducción de los dos nuevos artículos siguientes:

- Artículo 10 bis: regula que las retribuciones de los socios trabajadores o del personal no podrán superar el 150% de las retribuciones que, en función de la actividad y la categoría profesional, marque el convenio colectivo aplicable al personal asalariado del sector y de la zona correspondiente.

- Artículo 32.4: determina que los excedentes de libre disposición, una vez atendidas las dotaciones a los fondos obligatorios, no se distribuyen entre los socios sino que se destinan, mediante una reserva estatutaria irrepartible, a las actividades propias de esta clase de cooperativa, a la que se pueden imputar todas las pérdidas.

Por otra parte, se consideró que el requisito de que las aportaciones de los socios al capital social no podían devengar un interés superior al interés legal del dinero, se encontraba tácitamente regulado ya que no se decía lo contrario.

Con posterioridad a la emisión del informe de la DGAL, pero antes de la firma del convenio, entró en vigor la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, la cual especifica lo siguiente:

- Son promotores sociales de viviendas, entre otros, las cooperativas de vivienda (artículo 51.2.*a*).

- Se incluyen como actuaciones susceptibles de ser protegidas en materia de vivienda la compra o urbanización de suelo para destinarlo a viviendas protegidas (artículo 68.1.*a*).

- Se consideran viviendas destinadas a políticas sociales todas las acogidas a cualquiera de las modalidades de protección establecidas por esta Ley o por los planes y programas de viviendas (artículo 74).

Por lo tanto, Habitatges Veïnals de Catalunya podía recibir el calificativo de entidad de carácter social, en el sentido al que hace referencia el artículo 161.1.*a* del TRLUC en el momento de la formalización del convenio.

Hay que tener en consideración que, según determina la Ley del derecho a la vivienda, en el caso de las promociones que se realicen sobre suelo cuya calificación urbanística imponga el destino de VPO, la Generalidad debe formalizar convenios de colaboración con las sociedades cooperativas de viviendas, para concretar las modalidades de promoción y hacer compatibles los criterios y procedimientos de adjudicación de las viviendas con los principios y disposiciones de la Ley 18/2002, de 5 de julio, de cooperativas.

Antes de que las dos partes suscribiesen el convenio, el 11 de abril de 2008, el consejero delegado de la cooperativa presentó un escrito en el que exponía la necesidad de modificar las condiciones de dicho convenio. Los motivos eran los siguientes:

- Las condiciones urbanísticas y legales derivadas de la situación del sector La Catalana, es decir, el procedimiento de ejecución de la urbanización y su plazo temporal, y la necesidad de realojamiento de los afectados de la parcela, hacían necesario modificar las condiciones del convenio en cuanto al plazo de ejecución y al calendario de pagos.

- La situación en aquellos momentos en el mercado inmobiliario hacía que no se pudiese obtener una financiación adecuada del sector bancario para hacer frente inmediatamente al pago total de la parcela a adjudicar.

Esta petición provocó el atraso de las previsiones iniciales de pago aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento, que eran de un 10%, a la firma del convenio y el resto, a satisfacer en un pago único en un plazo máximo de diez meses contados a partir de la firma del convenio.

b) Convenio entre el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y Habitatges Veïnals de Catalunya, SCCL

Con fecha de 13 de junio de 2008, el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y Habitatges Veïnals de Catalunya firmaron el convenio que tenía como objeto la construcción, promo-

ción y comercialización de como máximo cuarenta viviendas de protección oficial y el correspondiente aparcamiento, de una parte de la parcela R.19-B del proyecto de reparcelación de La Catalana.

Según el convenio, la totalidad del coste de las obras de urbanización (incluidas las ya efectuadas) que corresponden a la parcela correría a cargo de Habitatges Veïnals de Catalunya. Su pago se haría efectivo desde la fecha de firma del presente convenio, a medida que la Junta de Compensación girase las correspondientes derramas.

El Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs es quien debería establecer los criterios de adjudicación de la promoción, conforme a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que regula el procedimiento de adjudicación de viviendas con protección oficial promovidas por sociedades cooperativas de viviendas.

El precio de la transmisión de los terrenos se fijaba en 1.930.000,00 € (IVA excluido) y el pago debía realizarse según el siguiente calendario:

- Un 10% seis meses después de la firma del convenio
- Un 20% durante el último trimestre de 2009
- Un 20% durante el último trimestre de 2010
- El 50% restante en función de la situación que aconteciera antes, durante el mes de abril de 2012, o bien cuando se obtuviese la licencia de obras. En ese momento se llevaría a cabo la elevación de la enajenación a escritura pública.

En el caso de que Habitatges Veïnals de Catalunya no llevase a cabo la promoción en los términos o condiciones establecidos en el convenio, el Ayuntamiento optaría por ejercer el derecho a retracto conforme a la legislación vigente en todo o en la parte de la edificación en la que fuesen manifiestos los incumplimientos referidos a la ocupación o transmisión de las viviendas calificadas con el régimen de protección.

c) Calendario de cobros

Los ingresos reales hasta la fecha de finalización del trabajo de campo son los siguientes:

Fecha prevista en el convenio	Fecha real	Concepto	Importe	IVA	Total
13.12.2008	13.06.2009	Primer plazo (10%)	193.000,00	30.880,00	223.880,00
4º trim. 2009	11.11.2009	Segundo plazo (20%)	386.000,00	61.760,00	447.760,00
4º trim. 2010	-	Tercer plazo (20%)	386.000,00	69.480,00	455.480,00
Abril 2012*	-	Cuarto plazo (50%)	965.000,00	173.700,00	1.138.700,00
Total			**1.930.000,00**	**335.820,00**	**2.265.820,00**

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.

* O bien, cuando se obtuviese la licencia de obras, si es antes.

Como se puede observar en el cuadro anterior, la cooperativa no cumplió el tercer plazo de pago previsto en el convenio; el 15 de diciembre de 2010 solicitó el aplazamiento del tercer pago hasta el mes de junio de 2011, momento en el que preveía obtener la licencia de obras y la correspondiente financiación. El aplazamiento se solicitó por razones de insuficiencia de la tesorería de la cooperativa. El Pleno del Ayuntamiento lo aprobó por unanimidad.

El 2 de junio de 2011 la cooperativa presentó una nueva solicitud de aplazamiento del tercer pago hasta el mes de diciembre de 2011, momento en el que se preveía obtener la licencia de obras y la correspondiente financiación. El aplazamiento se solicitó por razones de insuficiencia de la tesorería de aquel momento de la cooperativa. El acuerdo fue aprobado por mayoría absoluta, y también se aprobó hacerlo llegar a la DGAL.

2.4.6.5. *Observaciones en relación con la enajenación o gravamen de bienes inmuebles*

a) Falta de cumplimiento de los plazos para la construcción y puesta en uso de las viviendas protegidas según las previsiones del planeamiento urbanístico del sector La Catalana

Según la información facilitada por el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs, el estado actual de puesta en uso de las diferentes parcelas destinadas a vivienda protegida y su comparación con la fecha prevista según el planeamiento urbanístico es el siguiente:

Parcela	Metros cuadrados de techo de uso de vivienda	Número máximo de viviendas	Fecha prevista	Fecha real
R.2	4.539	52	Octubre 2008	Julio 2010
R.3	8.280	92	Octubre 2008	-
R.6	5.635	54	Octubre 2008	Julio 2010
R.7	5.635	54	Octubre 2008	Marzo 2011
R.8	5.635	54	Octubre 2008	Diciembre 2010
R.16	5.130	57	Abril 2012	-
R.17	5.130	57	Abril 2012	-
R.19	10.016	107	Abril 2012	-
Totales	50.000	527		

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.

En todos los casos en los que se ha otorgado la licencia de uso y ocupación se ha incumplido el plazo establecido. En cuanto a las parcelas de la segunda fase, con previsión de abril del año 2012, según manifestaciones del personal del Ayuntamiento, no será posible que las edificaciones se realicen en esa fecha.

b) Falta de cumplimiento de las condiciones de uso de las viviendas de protección oficial construidas en la parcela R.7 según las determinaciones del planeamiento urbanístico del sector de La Catalana

El planeamiento urbanístico vigente para la parcela R.7 se ha detallado en el apartado 2.4.6.1, que describe los principales rasgos del texto refundido de la modificación puntual del PGM en el sector de La Catalana, de la modificación del PGM en el Frente litoral y margen derecha del río Besòs, aprobado el 14 de julio de 2005.

En las normas urbanísticas de este documento, en concreto, en las condiciones de uso y dominio de la parcela R.7, se especificaba que el número máximo de viviendas sería de cincuenta y cuatro, que serían de protección pública con una superficie máxima de 5.635,0 m^2 de techo. En cuanto a la dotación de vivienda de protección pública, se indicaba que las parcelas destinadas a regímenes de "protección pública" se adscribirían a los regímenes de protección general y especial establecidos por la legislación vigente.

No obstante, según la calificación provisional de viviendas con protección oficial emitida por la Dirección General de Promoción de la Vivienda del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalidad de Cataluña, las cincuenta y cuatro viviendas de esta promoción se calificaron en el régimen de precio concertado.

Esta nueva tipología de vivienda protegida se creó en el Decreto 454/2004, de 14 de diciembre (y entrada en vigor el 16 de enero de 2005), de desarrollo del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, como una línea de viviendas protegidas, con un precio intermedio entre la vivienda protegida general y los precios medios de las viviendas del mercado libre, que se dirigía especialmente a capas de la población que no podían ser beneficiarias de la protección oficial, pero que tenían especiales dificultades económicas para acceder a los precios de las viviendas del mercado libre.

El artículo 20.2 de esta norma establece que el origen de las viviendas de precio concertado puede ser, entre otros –sin aplicación en este supuesto–, que el planeamiento las destinase a esta finalidad, lo cual en este caso no se da.

El principio rector en materia de reparcelaciones urbanísticas es la igualdad, de modo que el objetivo es que se llegue a una equitativa distribución de beneficios y cargas del planeamiento. El proyecto de reparcelación tenía que cumplir estas exigencias de igualdad y proporcionalidad y aplicar un coeficiente de ponderación para cada uso previsto del suelo.

De cara a la repercusión de los costes de urbanización sobre los diferentes aprovechamientos lucrativos proyectados, se tomaron como referencia los coeficientes de ponderación de estos aprovechamientos, acordados en el convenio urbanístico suscrito con el propietario mayoritario del sector y descrito en el punto 2.4.6.1.*b,* para la posterior adjudicación reparcelaria y, a partir de estos, se calculó el aprovechamiento total ponderado.

Estos coeficientes se han detallado para vivienda libre con un 1 (valor máximo) y para la vivienda de protección oficial en régimen general, con un coeficiente de 0,280; según el "Documento D. Estudio Económico y Financiero" de la modificación del PGM, en el que se detalla la financiación de las cargas de urbanización atribuibles al sector, correspondería una repercusión unitaria entre 381,4 € por metro cuadrado de techo y 106,8 € por metro cuadrado de techo dependiendo de si se trata de VL o de VPO.

La repercusión unitaria para la vivienda protegida en régimen de precio concertado se encontraría en un punto intermedio entre estos dos valores que no se tuvo en consideración para la distribución de las cargas del sector.

c) Falta de informes preceptivos del secretario y del interventor para la aprobación de determinados convenios por parte del Pleno del Ayuntamiento

Según establece la normativa, son funciones públicas necesarias en todas las corporaciones locales y reservadas a funcionarios con habilitación de carácter estatal el asesoramiento legal preceptivo y el control y la fiscalización interna de la gestión económico-financiera y presupuestaria.

En las operaciones patrimoniales analizadas se han observado una serie de carencias en el ejercicio de estas funciones que se enumeran a continuación:

Asesoramiento legal preceptivo

El secretario del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs no emitió ningún informe con relación a la legalidad del convenio a suscribir con el Consejo Comarcal de El Barcelonès. En la fecha de su aprobación no existía una valoración de las parcelas propiedad del Ayuntamiento que se enajenaban en contraprestación del coste de las actuaciones urbanísticas y, por lo tanto, no se podía verificar si, a resultas de su importe, se exigiría un quórum de votación especial que a su vez requeriría de manera expresa el informe previo del secretario de la corporación.

No obstante, en el extracto del acta del Pleno de 19 de mayo de 2005, en el que se acuerda aprobar este convenio, el alcalde argumentó que este había sido trabajado con todos los servicios jurídicos y técnicos del Ayuntamiento, e hizo referencia a un informe de la unidad jurídica del Área de Territorio. En el extracto de la misma acta no consta que el secretario de la corporación hubiese emitido ninguna nota de conformidad o disconformidad al informe antes mencionado, ni tampoco que hubiese pedido la palabra al presidente de la corporación para realizar una apreciación relacionada con la legalidad del convenio.

Tampoco se emitieron los informes jurídicos previos correspondientes a las dos adendas sucesivas del convenio, en las que ya se conocía que la enajenación excedía del 10% de los recursos ordinarios del presupuesto y que, por lo tanto, el acuerdo debía adoptarse por

mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación, tal y como se hizo, según determina el artículo 9.3 del Reglamento orgánico municipal.[18]

Hay que decir que el Tribunal Supremo enfatiza la función institucional de los informes del secretario de la corporación de suministrar a la corporación local los elementos de juicio jurídicos necesarios para una valoración justa y acertada de la solución que se proponga adoptar.

La función de asesoramiento legal en asuntos de especial trascendencia, como es este convenio, es un apoyo básico al Pleno de la corporación para garantizar su adecuación al ordenamiento jurídico.

Control y fiscalización interna de la gestión económico-financiera y presupuestaria

El interventor del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs no emitió ningún informe previo correspondiente al convenio suscrito con el Consejo Comarcal de El Barcelonès el 16 de junio de 2005 para la enajenación de unas fincas propiedad del Ayuntamiento como contraprestación a la ejecución de ciertas actuaciones urbanísticas valoradas en unos 12 M€.

Asimismo, tampoco emitió ningún informe con relación al convenio aprobado con el IMPSOL para la venta de unas parcelas del sector La Catalana por 11,2 M€.

d) Carencias en el trámite de aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs del convenio suscrito con el Consejo Comarcal de El Barcelonès

De acuerdo con lo que dispone el artículo 82 del Real decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por medio del cual se aprobó el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales (ROFRJEL),[19] como norma general, la deliberación de cualquier asunto en el pleno de un ayuntamiento requiere, como requisito previo, que se haya emitido dictamen o informe previo o que haya sido sometido a consulta de la comisión informativa correspondiente.

Excepcionalmente, los asuntos se pueden someter a deliberación y votación por el procedimiento de urgencia, lo cual implica la exención del dictamen previo y preceptivo de la comisión informativa. Ahora bien, hay que tener presente que la urgencia debe justificarse y motivarse debidamente, según determina dicho artículo.

La denominada “toma en consideración del convenio”, que no era otra cosa que la autorización del Pleno de la corporación para suscribir el convenio por medio del procedimiento de urgencia, es un hecho grave por los siguientes motivos:

18. Párrafo modificado por las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento.

19. Párrafo modificado por las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento.

- El alcalde del Ayuntamiento no justifica en ningún momento los motivos de la urgencia.

- La misma cronología de los hechos desmiente esa urgencia (el convenio no se firmó hasta aproximadamente un mes después de la autorización por el Pleno).

- No tiene ningún tipo de lógica someter a la consideración del Pleno un convenio que tiene por objeto la ejecución de proyectos, sin que se hayan aprobado previamente los proyectos técnicos que deben ejecutarse y sin que se haya hecho un estudio detallado del coste del proyecto.

- La sustracción del dictamen o informe previo preceptivo al Pleno de la corporación dificulta (o incluso impide) a los miembros de la corporación su derecho a ejercer las funciones públicas que tienen asignadas (artículo 23.2 de la Constitución).

- La misma magnitud de la operación (próxima a los 12 M€, según manifiestan los concejales) reclama otro ritmo y seguir de forma eficiente, precisa y rigurosa todos y cada uno de los trámites fijados por la ley.

- El Tribunal Supremo, en un caso análogo al que ahora se trata, había manifestado que esta incidencia (refiriéndose a la tramitación por medio del procedimiento de urgencia sin ninguna causa que lo justifique) no queda en el ámbito de lo accesorio, circunstancial, adjetivo o contingente sino que invade aspectos sustantivos, principales y nucleares.

La toma en consideración del convenio de 16 de junio de 2005 por parte del Pleno del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs (en sesión de 19 de mayo de 2005), por medio del procedimiento de urgencia y sin ninguna causa manifiesta que lo justificase, supone una infracción de lo que dispone el ROFRJEL.

e) Inexistencia de crédito para la financiación de las actuaciones urbanísticas que debía realizar REGESA en el marco del convenio suscrito con el Consejo Comarcal de El Barcelonès

El convenio suscrito el 16 de junio de 2005 entre el Ayuntamiento y el Consejo Comarcal de El Barcelonès y sus sucesivas adendas establece la realización de unas actuaciones urbanísticas a realizar en el término municipal de Sant Adrià de Besòs y financiadas mediante la venta de unos bienes patrimoniales propiedad del Ayuntamiento y del Consejo Comarcal y su sociedad REGESA. Estas obras se encargaron y ejecutaron sin consignación presupuestaria del Ayuntamiento para la financiación de la parte que le correspondía según dicho convenio.

El informe del interventor del Ayuntamiento de 26 de abril de 2007, relativo a la primera adenda del contrato (como también el de 25 de noviembre de 2009, relativo a la segunda), ya pone de manifiesto esta misma observación. Del acta del Pleno del Ayuntamiento se deduce que los concejales conocían las advertencias de legalidad de ese informe.

Tal y como establece el artículo 173.5 del TRLRHL, no se pueden adquirir compromisos de gasto por una cuantía superior al importe de los créditos autorizados en los estados de gastos, y son susceptibles de ser declarados nulos de pleno derecho los acuerdos, resoluciones y actos administrativos que infrinjan dicha norma, sin perjuicio de las responsabilidades que correspondan.

f) Indefinición del coste de las actuaciones urbanísticas incluidas en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y el Consejo Comarcal de El Barcelonès

El coste para el Ayuntamiento de las actuaciones urbanísticas realizadas en el término municipal de Sant Adrià de Besòs según lo que define el convenio de colaboración suscrito con el Consejo Comarcal de El Barcelonès ha sido indefinido desde el momento de su suscripción hasta la actualidad.

En los acuerdos y reuniones en relación con el convenio se han observado las siguientes indeterminaciones:

- En el convenio inicial se definen tres actuaciones urbanísticas sin fijar el coste que tiene para el Ayuntamiento la realización de las obras encomendadas, ni el valor de las fincas que se cedían en contraprestación para la realización de estas actuaciones.

- En la primera reunión del Comité Gestor se calculó el coste conjunto de las actuaciones en 12 M€. Debido al proceso de definición técnica que se estaba desarrollando se establecía que se propondrían fórmulas de reequilibrio.

- La primera adenda al convenio define el coste máximo asumido por REGESA, y se añaden dos actuaciones más a ejecutar.

- En la segunda reunión del Comité Gestor las partes se comprometieron a estudiar la posibilidad de incluir fórmulas de compensación de los costes financieros asumidos por REGESA en la liquidación económica del convenio.

- En la tercera reunión del Comité Gestor se identificaron las desviaciones derivadas de la ejecución de las obras.

- En la segunda adenda del convenio de 21 de octubre de 2009 se determinaba que el Comité Gestor tendría que arbitrar los mecanismos para garantizar a REGESA (que sería la entidad encargada de la licitación de la R.13) la percepción de los fondos complementarios necesarios hasta conseguir el equilibrio económico completo de la operación.

La situación actual es que unas actuaciones urbanísticas por un total de 10.754.467,68 € (IVA excluido) se financiaron parcialmente por la venta de una parcela propiedad del Ayuntamiento por 3.312.000,00 € (IVA excluido).

A la fecha de finalización del trabajo de campo, para concluir el convenio quedaban pendientes las siguientes actuaciones:

- Venta de la parcela de la finca R.13, de propiedad mayoritaria del Consejo y REGESA (y minoritariamente del Ayuntamiento).[20]

- Determinación de los costes financieros derivados del anticipo de la financiación de las obras por parte de REGESA.

- Establecimiento de los posibles mecanismos para garantizar el equilibrio económico de la operación a REGESA.

Adicionalmente, hay que subrayar que la cláusula undécima de la primera adenda al convenio de 6 de julio de 2007 condiciona su efectividad al mantenimiento esencial de su contenido así como al resultado efectivo del proceso de venta de las propiedades municipales y comarcales a que hace referencia.

La venta de la parcela R.13 aún no se ha materializado, a pesar de haber pasado más de seis años desde la formalización del convenio inicial. La actual coyuntura del mercado inmobiliario puede hacer variar significativamente el importe inicialmente previsto como rendimiento para la venta de esa parcela y condicionar esta operación inmobiliaria.

El informe del interventor del Ayuntamiento de 26 de abril de 2007, relativo a la primera adenda del contrato (como también el de 25 de noviembre de 2009, relativo a la segunda), ya pone de manifiesto la indeterminación con relación al importe de las obras de inversión a realizar. Del acta del Pleno del Ayuntamiento se deduce que los concejales conocían las advertencias de legalidad contenidas en este informe.

g) Diferimiento no justificado entre la fecha del acta de recepción de las obras por parte de REGESA y la del acta de entrega al Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs

Según consta en el convenio suscrito con el Consejo Comarcal de El Barcelonès, una vez formalizada la recepción de las obras por parte de REGESA, se tenía que actuar de forma simultánea a la puesta a disposición del Ayuntamiento de los trabajos ejecutados en los terrenos de propiedad municipal.

Entre las actas de recepción de las obras de REGESA (firmadas entre mayo y septiembre del año 2007) y las actas de entrega correspondientes (de 22 de julio de 2009, excepto para la primera fase de la urbanización de la plaza de Guillermo Vidaña) a favor de la corporación municipal, han transcurrido aproximadamente dos años.

20. El 31 de julio de 2009 se publicó el anuncio de licitación del 92,87% de la finca R.13 por un importe de 7.793.610,50 € (IVA excluido), licitación que quedó desierta.

En algunas de estas actas de recepción (demolición del aparcamiento existente y construcción de un nuevo aparcamiento subterráneo en la plaza de la Vila y la urbanización de la plaza) se especificaban unas deficiencias en la ejecución de las obras que el contratista tenía que resolver en un plazo de quince días naturales. Una vez expirado el plazo se efectuaría un nuevo reconocimiento.

Según se manifiesta en el acta, esas deficiencias fueron resueltas correctamente. Sin embargo, el Ayuntamiento no ha dado ninguna conciliación de estas diferencias ni ninguna explicación del retraso en la entrega de las obras.

h) Tributación del IVA

El Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs fijó en los convenios de compraventa analizados una cláusula por la que se ponía a disposición del adquirente el pleno dominio de los bienes patrimoniales.

En concreto, se determinaba que en caso de resolución del convenio, el Ayuntamiento recuperaría el pleno dominio y disposición de la finca y reintegraría los gastos que el adquirente hubiese podido realizar en proyectos, obras o edificaciones en la parcela adquirida (previa valoración por el Centro de Política de Suelo y por la Universidad Politécnica de Cataluña).

No obstante, en el convenio suscrito con REGESA se determinaba que el dominio y la plena titularidad de la parcela R.3 se transmitiría mediante escritura pública. También se establecía que el inicio de las obras de edificación requeriría, como condición previa, la formalización en escritura pública de la transmisión patrimonial.

Estas premisas no se fijaban en las otras dos operaciones de compraventa: en el caso del IMPSOL y la cooperativa Habitatges Veïnals de Catalunya, se establecía explícitamente que el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs transmitía al adquirente el dominio y la plena titularidad de la parcela de referencia, mediante el convenio, y la posterior formalización en escritura pública, ante el notario que correspondiese al municipio de Sant Adrià de Besòs.

De la lectura de estos acuerdos no se desprende que en estos dos últimos casos exista ningún tipo de limitación o restricción en la disponibilidad de los bienes por parte de la entidad adquirente. Por lo tanto, se puede concluir que estas parcelas se encontraban a disposición del comprador a la fecha de firma del convenio.

La doctrina reiterada de la Dirección General de Tributos, por aplicación del artículo 75 de la Ley del IVA, es que este tributo se devenga cuando el bien se pone a disposición del adquirente, o en el momento de percibir el anticipo total o parcial de la operación, por los importes efectivamente percibidos.

Ahora bien, de acuerdo con lo que dispone el artículo 172.4 del Real decreto 2028/1985, de 30 de octubre, por el que se aprueba el reglamento del IVA, los obligados tributarios

deben presentar la autoliquidación a la Agencia Tributaria, no en la fecha de entrega del solar, sino dentro de los primeros veinte días naturales de los meses de abril, julio, octubre y enero de cada año con referencia al trimestre inmediatamente anterior.

El IVA no se devenga en la fecha de la escritura pública si se desprende que el bien objeto de compraventa se encontraba ya a disposición del adquirente en fecha previa, como es el caso.

Por lo tanto, en el caso de la CONFAVC el devengo y la exigibilidad del IVA se dieron el 13 de junio de 2008, y en el caso del IMPSOL, el 13 de julio de 2008. Consiguientemente, el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs debería haber presentado la autoliquidación de la totalidad del importe de cada una de las compraventas pendiente de cobro en la fecha del convenio durante los primeros veinte días de julio de 2008, en el primer caso, y del mes de octubre, en el segundo, lo cual supone para el Ayuntamiento unas contingencias fiscales.

i) Falta de motivación de la venta de la parcela R.19-B a Habitatges Veïnals de Catalunya

En el expediente de la enajenación no consta documentación adicional que muestre cuál ha sido el motivo por el que se ha considerado adecuado elegir la cooperativa Habitatges Veïnals de Catalunya para esta promoción de viviendas protegidas y no otra entidad de las declaradas de utilidad pública.

Tampoco consta que se haya efectuado un análisis económico-financiero de la cooperativa para evaluar la garantía que tiene para realizar la promoción de las viviendas de protección pactadas en el convenio, ni que se le haya solicitado una acreditación de la experiencia en promociones de vivienda. Es parecer de esta Sindicatura que el interés público que se persigue para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada mediante un régimen de protección pública debería haber prevalecido para que el Ayuntamiento hubiese realizado este análisis.

Con anterioridad a la firma de dicho convenio se modificó el calendario de cobros fijado inicialmente, entre otros motivos, por la imposibilidad de la cooperativa de conseguir financiación bancaria para la compra de la parcela; los pagos se condicionaron a tener los socios adjudicatarios de la promoción.

A la fecha de finalización del trabajo de campo, la cooperativa había solicitado dos aplazamientos consecutivos del tercer plazo de pago que, según el convenio, debería haberse hecho efectivo en el cuarto trimestre del año 2010.

j) No formalización de la transmisión de la parcela en el plazo establecido en el convenio en la operación de compraventa con REGESA

El convenio suscrito el 28 de diciembre de 2007 entre el Ayuntamiento y REGESA determinaba que la transmisión de la parcela R.3 se efectuaría mediante escritura pública y que

se haría en el plazo máximo de tres semanas desde que constase inscrito en el registro el Proyecto de reparcelación y la operación jurídica complementaria del sector La Catalana. Por lo tanto, debería haberse formalizado como máximo el 3 de abril de 2008.[21]

La formalización de esta transmisión se realizó el 30 de diciembre de 2009, es decir, con más de veinte meses de retraso con relación a la fecha límite prevista, sin que exista una explicación de este retraso.

k) Observaciones en relación con las valoraciones económicas de las parcelas del sector La Catalana

Con carácter general, la transmisión de los bienes del PMSV debe realizarse a precios de mercado. Esta premisa básica no tiene que impedir que en la valoración se consideren los precios de venta final específicos de vivienda protegida, si es esta la finalidad de la enajenación, tal y como regula expresamente la normativa vigente. Este es el motivo por el que el Ayuntamiento no ha valorado las fincas enajenadas según el precio de venta de mercado, como excepción a la norma general.

El detalle de las fechas de valoración y venta de las operaciones patrimoniales analizadas es el siguiente:

Comprador (parcelas afectadas)	REGESA (R.3)	IMPSOL (R.7, R.8, R.16, R.17 y R.19-A)	Habitatges Veïnals de Catalunya (R.19-B)
Fecha valoración	21.08.2007	23.06.2006	21.08.2007
Fecha convenio	28.12.2007	13.07.2006	13.06.2008
Fecha escrituración	30.12.2009	17.04.2007	*
Techo VPO (m^2)	8.280	27.003	4.543
Techo de uso comercial (m^2)	-	968	282
Total techo enajenado (m^2)	**8.280**	**27.971**	**4.825**
Precio suelo (€/m^2 techo)	400	400	400
Precio de compraventa (€)	**3.312.000**	**11.188.400**	**1.930.000**

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.
* Pendiente de escrituración a la fecha de finalización del trabajo de campo.

Como se puede observar el precio del suelo no urbanizado por metro cuadrado de techo es en todos los casos de 400 €. Sin hacer un análisis individualizado de las valoraciones, pueden destacarse los siguientes aspectos:

- Aunque las fechas de valoración fuesen diferentes, el precio por metro cuadrado de techo era similar.[22]

21. Hay que recordar que la inscripción del proyecto de reparcelación tuvo lugar el 13 de marzo de 2008.

22. Supresión de un párrafo a raíz de las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento.

- Una parte del techo de la parcela R.19 (segregada en la R.19-A y R.19-B) tenía un uso comercial y sin embargo fue valorado al mismo precio por metro cuadrado que el uso de vivienda.

Según los informes emitidos por la arquitecta municipal, en la valoración de las parcelas del sector La Catalana se utilizó el método residual, obtenido como la diferencia entre el precio de venta de la vivienda protegida y los gastos necesarios para su promoción, construcción y comercialización. En dichos informes no figura la fórmula utilizada para realizar este cálculo, sino únicamente las hipótesis de base.

Observaciones en relación con el precio de venta de la vivienda destinada a protección oficial

Según establece la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, se define como vivienda con protección oficial la que se sujeta a las características y condiciones que establece la normativa vigente, y que un acto administrativo dictado por el departamento competente en materia de vivienda califica como tal. La protección oficial se puede extender a garajes, anexos, trasteros y otros elementos diferentes de la vivienda pero que estén vinculados a ella.

Los precios máximos de venta de las viviendas con protección oficial se diferencian, por una parte, según zonas, y por otra, según los ingresos de los destinatarios; esta limitación en los ingresos da lugar a diferentes modalidades. Para el municipio de Sant Adrià de Besòs la evolución de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas ha sido la siguiente:

Año	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado
2006	1.557	1.780	2.190
2007	1.631	1.864	2.293
2008	1.706	1.940	3.002
2009	1.706	1.940	3.002
2010	1.706	1.940	3.002

Importes en euros por metro cuadrado de superficie.
Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.

El precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de aparcamiento no puede superar el 60% del precio de venta de la vivienda en el caso de los regímenes especial y general; en el caso de precio concertado, el porcentaje se reduce al 50%.

Parcela enajenada a REGESA

Tanto el convenio como la escritura de compraventa formalizados entre el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y REGESA estipulan que la parcela R.3 se destinará a la promoción, construcción y comercialización de un número aproximado de 89 viviendas destinadas a VPO, la mitad de las cuales se destinarán a vivienda protegida en régimen concertado, y la otra, a vivienda protegida en régimen general.

El 15 de diciembre de 2010, la Agencia de la Vivienda de Cataluña resolvió calificar provisionalmente como VPO noventa viviendas de esta promoción, cuarenta y seis de las cuales tendrían un precio de venta máximo de 1.940,48 € por metro cuadrado de techo (régimen general) y cuarenta y cuatro con un precio de venta máximo de 3.001,68 € por metro cuadrado de techo (régimen concertado).

En cambio, el precio de venta de la vivienda considerado en la valoración municipal de la parcela era de 1.780,00 € por metro cuadrado de techo, inferior al precio resultante de la calificación por los siguientes motivos:

- En las cuarenta y seis viviendas calificadas en régimen general, porque el precio considerado en la valoración municipal era el precio máximo de venta por metro cuadrado de un periodo anterior, tanto en la escrituración como en la valoración.

- En las viviendas en régimen de precio concertado, porque no se consideró esta tipología pese a estar prevista expresamente en la operación de compraventa. Por ello, para cuarenta y cuatro viviendas, la diferencia entre el precio por metro cuadrado de la valoración municipal (1.780,00 € por metro cuadrado de techo) y el precio máximo de venta según la calificación (3.001,68 € por metro cuadrado de techo) es de 1.221,68 € por metro cuadrado de techo y, por lo tanto, un 68,6% superior al precio por metro cuadrado que se tomó como base en la valoración del Ayuntamiento.

Hay que recordar que inmediatamente después de la enajenación de la parcela del Ayuntamiento a REGESA, la sociedad comarcal la licitó por este precio fijo, y la adjudicación se realizó a favor de URBEMAR, propietario mayoritario del sector La Catalana.

Parcelas enajenadas al IMPSOL

Ni en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y el IMPSOL, ni en la posterior formalización en escritura, se especificaba en qué tipología de VPO se materializarían las doscientos ochenta y nueve viviendas protegidas previstas en la compraventa.

A la fecha de finalización del trabajo de campo la Dirección General de Promoción de la Vivienda del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalidad de Cataluña emitió la calificación provisional de VPO de la parcela R.8, calificada como régimen general, y para la R.7, como régimen de precio concertado.

La parcela R.8 no modificó la tipología de régimen de protección que se consideró en su valoración. Pero a la fecha de la escrituración la valoración no se actualizó por el precio de venta máximo de ese ejercicio, un 4,7% superior.

La parcela R.7, por el contrario, se calificó, en su totalidad, en una tipología que tenía un precio de venta máximo de 3.001,68 € por metro cuadrado de techo, muy superior al previsto en la valoración, de 1.780,00 € por metro cuadrado de techo.

Para las demás parcelas enajenadas al IMPSOL aún no se ha calificado, a la fecha de finalización del trabajo de campo, de qué tipología serán las viviendas de protección oficial.

Parcela R.19-B enajenada a la cooperativa Habitatges Veïnals de Catalunya

Para la parcela R.19-B se presenta la misma incertidumbre descrita anteriormente de cuál será la tipología de vivienda protegida en la que finalmente se encuadrará la promoción.

Observaciones en relación con los gastos necesarios para la promoción, construcción y comercialización de las parcelas

Con relación a los gastos, se han utilizado unos parámetros técnicos similares para todas las valoraciones con independencia del momento en el que se han realizado y de la fecha de la enajenación. Estos parámetros son: el precio de construcción sobre y bajo rasante, el precio de urbanización, el porcentaje de zonas comunes y elementos separadores, los gastos de comercialización, los gastos generales y otros.

Del análisis de estos parámetros se pueden hacer las siguientes observaciones:

- La hipótesis del coste de construcción sobre y bajo rasante no es diferente según la tipología de la VPO a que se destina.

- El coste de urbanización según las hipótesis de valoración es en todos los casos de 300 € por metro cuadrado de techo. Según el proyecto de reparcelación del sector La Catalana este coste de las parcelas propiedad del Ayuntamiento oscila entre 100,3 € y 162,2 € por metro cuadrado de techo, muy inferior al considerado en las hipótesis.

El resto de los criterios técnicos utilizados para valorar los gastos no han sido objeto de revisión.

l) Destino del producto de la enajenación de las operaciones realizadas con REGESA y con el IMPSOL

Las parcelas enajenadas por el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs ubicadas en el sector La Catalana fueron adquiridas mayoritariamente como consecuencia del porcentaje de aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita derivado de la gestión urbanística, e integran el PMSV.

El PMSV tiene como características principales el hecho de constituir un patrimonio separado de carácter finalista que tiene por objeto regular el precio de mercado de solares y dotar a los municipios de viviendas protegidas, finalidad que se realiza mediante el tráfico jurídico de estos bienes. El producto de las enajenaciones de los bienes que lo configuran debe destinarse a su conservación y ampliación.

La Ley estatal del suelo 2/2008, de 20 de junio, establece con carácter básico que los bienes, recursos y derechos que integran el PMSV tienen las siguientes finalidades:

- Regular el mercado de terrenos.
- Obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública.
- Facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

Los bienes del PMSV constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante su enajenación deben destinarse a su conservación, administración y ampliación.

Los bienes y recursos que integran el PMSV deben destinarse a la construcción de viviendas en algún régimen de protección pública. De forma excepcional se prevé que se puedan destinar a usos de interés social siempre sometidos a una regulación normativa previa.

Existe una jurisprudencia consolidada en el sentido de interpretar de forma muy estricta el destino que se da a los bienes y recursos que configuran el PMSV que no permite efectuar una interpretación extensiva ni sociológica del uso social al que se permite destinar estos bienes y que establece que no puede equipararse interés social con interés urbanístico.

La normativa catalana establece que el destino de los bienes y recursos que integran el PMSV debe ser el siguiente (artículo 153.4 del TRLUC):

- Prever, poner en marcha y desarrollar, técnica y económicamente, la expansión de las poblaciones y la mejora de la calidad de vida.
- Hacer efectivo el derecho de la ciudadanía a acceder a una vivienda digna y adecuada.
- Intervenir en el mercado inmobiliario para abaratar el precio del suelo urbanizado y facilitar la adquisición de sistemas urbanísticos.
- Formar reservas para proteger y tutelar el suelo no urbanizable.

Asimismo, el artículo 224.2 del RLUC establece que el destino de los recursos económicos que integran el PMSV –incluyendo los ingresos obtenidos como consecuencia de la enajenación del propio patrimonio– debe ser, en primer lugar, a los fines vinculados a la vivienda protegida determinados por dicho artículo.

Por lo tanto, los suelos urbanizables de uso residencial, adquiridos por el Ayuntamiento como consecuencia del porcentaje de aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita derivado de la gestión urbanística, y los recursos derivados de su enajenación, como es el caso que se analiza, deben destinarse a la creación de vivienda protegida.

La totalidad del ingreso procedente de la enajenación de la parcela R.3 (operación con REGESA) y una parte significativa de la parte procedente de la venta de las fincas R.7, R.8,

R.16, R.17 y R.19-A (operación con el IMPSOL) se destinó a financiar proyectos de inversión constituidos por obras realizadas en el término municipal de Sant Adrià de Besòs.

Únicamente en el caso de que, de acuerdo con el planeamiento vigente, hubiese quedado debidamente justificado que estos recursos no se podían destinar a operaciones vinculadas a vivienda protegida, ni a la conservación, administración y ampliación del PMSV, podrían haberse destinado a las otras finalidades que prevé la normativa.

Adicionalmente, para que las inversiones se ajustasen a estos destinos no vinculados a vivienda protegida, eso debería constar debidamente justificado y previsto en el planeamiento vigente, en el plan de actuación municipal y en el presupuesto municipal.

Como conclusión cabe decir que los recursos derivados de la enajenación de las parcelas mencionadas se destinan a proyectos de inversión constituidos por obras que no se pueden incluir en el destino concreto que la normativa vigente les reserva ya que no se ha justificado que estos recursos no pudiesen ser para viviendas destinadas a algún régimen de protección ni a la conservación, administración y ampliación del PMSV.

2.4.7. Inventario general y sus modificaciones

El RPEL estipula en su artículo 100 que los entes locales deben llevar un inventario general consolidado en el que integren, mediante epígrafes y subepígrafes, con los ajustes necesarios para evitar duplicaciones, los inventarios que comprendan lo siguiente:

- Los bienes, derechos y obligaciones del ente local.
- Los afectos al PMSV del ente, en su caso.
- Los afectos al patrimonio histórico-artístico, en su caso.
- Los de los organismos autónomos administrativos y los de los entes con personalidad propia, dependientes del ente local.
- Los cedidos a otras administraciones o a particulares, pero revertibles al ente local.

Corresponde al Pleno del ente local la aprobación, rectificación y comprobación del Inventario general. El inventario debe ser autorizado por el secretario o secretaria de la corporación, con el visto bueno de la Presidencia.

La rectificación del inventario debe verificarse anualmente. El inventario tiene que reflejar las incidencias de todo tipo de los bienes y derechos, que se hayan producido durante el año.

Es preciso enviar al DGAP copia del inventario general y de sus rectificaciones una vez autorizadas.

a) Envío a la DGAP del inventario general

La respuesta obtenida del DGAP indica que no se han recibido copias de inventarios generales ni rectificaciones durante el año 2008. No consta que el Ayuntamiento haya recibido ningún requerimiento del DGAP para el envío de los inventarios generales, de sus rectificaciones o de sus modificaciones.

b) Actualizaciones del inventario

Durante el año 2008 el Ayuntamiento no ha realizado ninguna rectificación del inventario de bienes inmuebles.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 31 de diciembre de 2009, aprobó la actualización del inventario, que corresponde a las modificaciones desde el 1 de septiembre de 2007 hasta el 15 de diciembre de 2009. Por lo tanto, no se había hecho efectiva la previsión contenida en el artículo 102 del RPEL, por el que el inventario general se tiene que actualizar continuamente, sin perjuicio de su rectificación y comprobación. Asimismo, tampoco se habían hecho efectivas ni las rectificaciones anuales ni las comprobaciones previstas en la norma.

Estas modificaciones incorporaron los siguientes bienes inmuebles al inventario:

Núm. ficha	Calificación	Destino	Ubicación	Fecha de la adquisición	Acuerdo en virtud del cual se atribuye la finca
158	Patrimonial	Equipamiento sanitario/asistencial	Barrio de La Mina	*	Ya figura en el PGM de 1976
159	Patrimonial	Uso universitario	Ámbito C-4 del sector Frente litoral y margen derecha del río Besòs	25.11. 2008	Proyecto de reparcelación del Plan de mejora urbana del sector C-4 de la Modificación del PGM en el sector Frente litoral y margen derecha del río Besòs
160	Patrimonial	Cesión a la Asociación de Vecinos del Barrio de La Mina y a la entidad Movimiento de Parados de La Mina	Saturn, 10, bajos	7.3.1989	Cesión gratuita del Patronato Municipal de la Vivienda
161	Servicio público	Juzgado de Paz	La Barca, 19-21-23, local 1	4.12.2007	Escritura de compraventa a Chopo Contratiste Obres, SA
162	Servicio público	Cesión a la Peña Españolista de Sant Adrià de Besòs	La Barca, 19-21-23, local 2	4.12.2007	Escritura de compraventa a Chopo Contratiste Obres, SA
163	Servicio público	Cesión a la Agencia de Protección de la Salud	Torrassa, 25-27-29, local 1	4.12.2007	Escritura de compraventa a Chopo Contratiste Obres, SA
164	Uso público	Viales	Sector La Catalana	*	Como mínimo, desde el año 1964, según la cartografía disponible

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.
* No determinada.

Asimismo se hicieron las siguientes anotaciones de actualización de inventario:

Núm. ficha	Calificación	Destino	Ubicación	Fecha de la modificación	Descripción de la modificación
12	Servicio público	Plaza con aparcamiento subterráneo	Plaza de la Vila	3.9.2007	Obras de urbanización, demolición y construcción de un nuevo aparcamiento
27	Patrimonial	Alquilado a la empresa Egi-Eines de Gestió Immobiliària, SL	Ricart, 1, pta. baja	20.5.2008	Alquiler para la gestión de las viviendas con protección oficial de régimen especial a construir en el ámbito del sector C-3 del sector Frente litoral y margen derecha del río Besòs
31	Patrimonial	Cesión al Casal dels Infants del Raval	Mart, 2-4, bajos	28.7.2008	Acuerdo del Pleno de cesión
32	Patrimonial	Cesión a la Asociación de Servicios Juveniles La Mina	Mart, 24 esc. L, bajos 1ª	22.11.2007	Acuerdo del Pleno de cesión
81.14	Patrimonial	Alquilado a la empresa Montemare 2006, SL para aparcamiento	Frente litoral, margen derecha R-13-C	1.6.2009	Contrato de arrendamiento
91	Servicio público	Equipamientos comunitarios	PE Sector poniente Av. Catalunya	22.12.2007	Construcción guardería pública
102	Uso público	Parques y jardines	Ámbito C-3 del sector Frente litoral y margen derecha del río Besòs	4.11.2009	Recepción obras de urbanización
106	Servicio público	Equipamientos comunitarios	Ámbito C-3 del sector Frente litoral y margen derecha del río Besòs	20.12.2007 y 30.11.2009	Autorización de la concertación sobre la concesión del uso privativo a la Fundació Formació i Treball de dos préstamos con garantía hipotecaria para financiar la construcción de la instalación de su sede
108	Servicio público	Equipamientos comunitarios	Ámbito C-3 del sector Frente litoral y margen derecha del río Besòs	12.1.2009	Cesión de uso de una porción a Endesa Distribución Eléctrica, SL para distribuir suministro eléctrico
134	Servicio público	Equipamiento religioso	Mar (parcela Z4 UA1 PERM La Mina)	21.10.2008	Otorgamiento de uso privativo al Obispado de Barcelona
148	Servicio público	Desechería	Av. Bon Pastor/ Alarcón/Ronda Litoral	26.2.2008 y 17.6.2009	Recepción construcción desechería y proyecto modificado
153	Patrimonial	Terreno edificable	Sector La Catalana R-13.4	3.12.2009	Actualización de datos erróneos
164	Patrimonial	Tanatorio	Sector La Catalana	30.10.2009	Desafectación para constituir conjuntamente con unos terrenos del Consejo Comarcal de El Barcelonès un derecho de superficie con el futuro gestor del equipamiento

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.

La falta de anotación en operaciones patrimoniales relativas a los bienes inmuebles del Ayuntamiento se ha dado tanto en actos administrativos de adquisiciones y cesiones como en alteraciones de la calificación de los bienes.

Por lo que se ha descrito es patente que el Ayuntamiento no disponía de un inventario general convenientemente actualizado y vinculado a la contabilidad. Por lo tanto, no se hizo efectiva la previsión contenida en el artículo 102 del RPEL, por la que el inventario general se tiene que actualizar continuamente. Cabe recordar que el Ayuntamiento no ha recibido nunca ningún requerimiento del DGAP para que enviase el inventario general, sus rectificaciones o modificaciones.

Las valoraciones que figuran en la mayoría de los bienes integrantes del inventario no fueron registradas o conciliadas en muchos casos con la contabilidad patrimonial del Ayuntamiento, como tampoco se registraron cesiones que se habían realizado de varios bienes patrimoniales.

En la revisión del inventario del Ayuntamiento también se ha puesto de manifiesto la falta de inscripción registral de algunos de los bienes. Entre ellos, están pendientes los que se traspasaron desde el extinguido Patronato Municipal de la Vivienda; esta inscripción está prevista en una única operación conjunta con el resto de los inmuebles del barrio de La Mina.

Los informes de la Intervención referentes a las cuentas anuales de los ejercicios analizados indican como observación que la corporación debería actualizar y aprobar el inventario de bienes municipales en cada ejercicio para poder actualizar las situaciones patrimoniales.

El objetivo principal del Ayuntamiento con relación a sus bienes debería ser la racionalización y rentabilización en la gestión de las propiedades públicas, como un aspecto básico de la eficiencia. El patrimonio de las entidades locales tendría que ser considerado como uno de sus principales valores y, en la medida de lo posible, una fuente de ingresos para la entidad.

La práctica evidencia la necesidad de contar con un inventario municipal plenamente actualizado y valorado que permita el control y la defensa de todos los bienes que lo integran.

c) Constitución del patrimonio municipal de suelo y de vivienda

De acuerdo con la normativa, los ayuntamientos que tengan un planeamiento urbanístico general que delimite ámbitos de actuación urbanística susceptibles de generar cesiones de suelo de titularidad pública con aprovechamiento deben diferenciar, como patrimonio separado de los demás bienes municipales, los bienes que integran el PMSV.

La obligación de constituir el PMSV, los requerimientos relativos a los posibles destinos de los recursos afectos, así como los procedimientos para realizar su cesión o enajenación, se formulan con independencia de la adaptación o no del planeamiento urbanístico al marco legal.

Quedan afectos al PMSV los recursos patrimoniales de los ayuntamientos en función de su origen, y no del momento en el que se hayan incorporado al patrimonio municipal. Por lo tanto, en el momento de constituir el PMSV, quedarán afectos a este los suelos de aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria con independencia de su fecha de obtención.

Como se detalla a continuación, el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs únicamente incluyó como PMSV el aprovechamiento urbanístico proveniente de la reparcelación del sector La Catalana y no el de otros sectores de su ámbito territorial en que se realizan modificaciones del planeamiento urbanístico susceptibles de generar aprovechamiento a su favor, como es el caso del Plan especial de reordenación y mejora del barrio de La Mina. La limitación al alcance con relación al estado del Inventario General del Ayuntamiento no permite hacer una valoración del PMSV del Ayuntamiento pendiente de incorporación.

Asimismo, el RPEL determina que los municipios que hayan constituido el PMSV deben consignar en sus presupuestos una dotación para conservarlo y ampliarlo, como mínimo equivalente al 5% del total consignado en los capítulos 1 y 2 del presupuesto general de ingresos. El Ayuntamiento no ha constituido nunca esta consignación.

El PMSV se configura como un instrumento dinámico en constante desarrollo que tiene que actualizarse periódicamente para reflejar las altas y bajas llevadas a cabo a lo largo del tiempo. El Ayuntamiento no desarrolló directrices, instrucciones o normas internas que regulasen las operaciones que dan lugar a la variación del inventario del PMSV.

Si bien el TRLUC no establece el órgano competente para la aprobación del inventario del PMSV, el artículo 105 del RPEL y el 222.3 del TRLMRLC determinan que el inventario general de bienes y derechos municipales, del que debe formar parte separada el del PMSV, debe ser aprobado por el pleno del Ayuntamiento. Hay que tener en consideración que la incorporación de los bienes se produce *ex lege*, es decir, sin necesidad de una resolución expresa de la Administración actuante.

En sesión ordinaria celebrada en fecha 30 de noviembre de 2009, el Pleno del Ayuntamiento aprobó formalmente la constitución del PMSV y su formalización en un anexo al inventario general de bienes municipal. Esta aprobación comportaba:

- La integración en el anexo del PMSV de las fincas del sector La Catalana R.3 y R.19-B que hasta el momento estaban incluidas en el inventario general. La finca R.3 se incorporó en su totalidad, aunque su procedencia del aprovechamiento urbanístico del sector solo era parcial.

- La incorporación a efectos informativos del resto de las fincas del sector La Catalana R.7, R.8, R.16, R.17 y R.19-A que ya habían causado baja por su enajenación al IMPSOL.

Los movimientos de la cuenta de balance del PMSV en los últimos ejercicios han sido los siguientes:

Saldos y movimientos	Importe	Descripción movimiento
Saldo a 31.12.2005	-	
Altas ejercicio 2006	11.188.400,00	Fincas R.7, R.8, R.16, R.17 y R.19-A vendidas al IMPSOL
Bajas ejercicio 2006	(1.118.840,00)	Cobro del 10% de la enajenación al IMPSOL
Saldo a 31.12.2006	**10.069.560,00**	
Bajas ejercicio 2007	(10.069.560,00)	Escrituración de la venta al IMPSOL
Saldo a 31.12.2007 y 31.12.2008	-	
Altas ejercicio 2009	5.242.000,00	Fincas R.3 (vendida a REGESA) y R.19-B (vendida a Habitatges Veïnals de Catalunya)
Bajas ejercicio 2009	(3.891.000,00)	Venta finca R.3 y cobro dos primeros plazos de Habitatges Veïnals de Catalunya
Saldo a 31.12.2009 y 31.12.2010	**1.351.000,00**	**Parte de la finca R.19-B pendiente de cobro**

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs.

Según determina el artículo 153 del RLUC, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, cuando ha adquirido firmeza en vía administrativa, conlleva los efectos establecidos en el artículo 121 del TRLUC, es decir, la cesión en pleno dominio y libres de cargas de los terrenos de cesión obligatoria, para que sean incorporados al PMSV o para que se haga la afectación a los usos que determine el planeamiento urbanístico.

El 24 de abril de 2006, el vicepresidente del Consorcio del Besòs acordó la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación del sector La Catalana. En ese momento es cuando los bienes patrimoniales procedentes del aprovechamiento urbanístico se tendrían que haber incorporado al inventario del Ayuntamiento y registrado según las reglas 201 y siguientes de la ICAL.

La falta de registro de estas operaciones es una excepción al objetivo fijado en el sistema de información contable, en cuanto a mostrar la imagen fiel de las operaciones de naturaleza presupuestaria, económica, financiera y patrimonial que se efectúan en el ente local.

Por todos los motivos antes mencionados, la falta de actualización del inventario de la corporación supone una importante limitación para la realización de esta fiscalización.

d) Situación actual

El Ayuntamiento licitó y adjudicó un contrato para el suministro de una aplicación informática que gestionase el inventario general de bienes municipales del Ayuntamiento, así como para la compra del servidor informático correspondiente, con el fin de informatizar adecuadamente el inventario y hacer corresponder el inventario contable con el inventario físico o jurídico de bienes del Ayuntamiento en todo aquello que correspondiese. En la fecha de finalización del trabajo de campo, esta aplicación estaba instalada y se estaban introduciendo los datos del inventario contable.

3. CONCLUSIONES

De acuerdo con los objetivos previstos, una vez examinada la actividad del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs con relación al cumplimiento de la normativa vigente, tanto en lo que se refiere a la rendición de cuentas a la Sindicatura (ejercicios 2006, 2007 y 2008) como en cuanto a las obligaciones relativas a la tutela financiera (ejercicio 2008), se considera que el Ayuntamiento ha llevado a cabo una gestión que obliga a efectuar un conjunto de observaciones. Las más significativas se describen en el apartado 3.1, Observaciones, y son las que hacen referencia a incumplimientos relevantes de la normativa.

El alcance de la revisión tiene un carácter limitado y no corresponde a una fiscalización completa ya que se ha centrado en la revisión de las áreas mencionadas, por los periodos examinados, con la documentación facilitada. El informe, por lo tanto, tiene un alcance restringido y, por consiguiente, las conclusiones no pueden utilizarse fuera de este contexto.

3.1. OBSERVACIONES

El Ayuntamiento debe tener presentes las observaciones que se señalan a continuación y, si procede, enmendar lo que considere pertinente:

1) Envío de documentación a la Sindicatura de Cuentas de Cataluña

El Ayuntamiento no efectuó el envío de las cuentas generales de los años 2006, 2007 y 2008 dentro de los respectivos plazos legales de la rendición de cuentas (véase el apartado 2.1).

2) Obligación de información y autorización con los departamentos de la Generalidad

Las incidencias que se han puesto de manifiesto en cuanto a las obligaciones de información, envío de documentación y solicitud de autorización de informe previo, que por aplicación de la normativa de tutela financiera en vigor tiene que realizar el Ayuntamiento a los departamentos de la Generalidad afectados, son las siguientes:

Departamento de Economía y Finanzas

El Ayuntamiento no comunicó la amortización parcial anticipada por 158.785,18 € del préstamo firmado a 16 de abril de 2008 en contra de lo que establece la normativa en vigor (véase el apartado 2.3.4). Teniendo en cuenta esta normativa, debería haberse enviado el certificado previsto para informar de la amortización anticipada en la fecha real de esta amortización (16 de abril de 2008).

Departamento de Gobernación y Administraciones Públicas

En cuanto al Departamento de Gobernación y Administraciones Públicas:

- El Ayuntamiento envió la documentación completa de los presupuestos de 2008 con un retraso de casi tres años respecto al plazo que marca la normativa vigente (véase el apartado 2.4.3.*b*).

- El Ayuntamiento envió las liquidaciones de presupuestos y los estados financieros de 2008 con un retraso de siete meses, respecto al plazo que marca la normativa vigente. En cuanto a las sociedades mercantiles dependientes los presupuestos y estados financieros aún no han sido enviados a la fecha de finalización del trabajo de campo (véase el apartado 2.4.4.*b*).

- La corporación no ha enviado copia del inventario general de bienes ni de sus rectificaciones durante el ejercicio 2008 (véase el apartado 2.4.7.*a*).

3) Convenio con el Consejo Comarcal de El Barcelonès de 16 de junio de 2005 y sus adendas

El Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y el Consejo Comarcal de El Barcelonès suscribieron un convenio el 16 de junio de 2005 (con una adenda en el año 2007 y otra en el año 2009) por el que el primero encargaba al segundo, mediante la sociedad comarcal REGESA, la colaboración en varias actuaciones urbanísticas en el término municipal de Sant Adrià de Besòs por un importe de unos 12 M€.

Para la financiación de estas obras estaba prevista la enajenación de la finca R.3 (propiedad municipal) y de la finca R.13 (propiedad comarcal, mayoritariamente), situadas en el sector La Catalana, barrio afectado por un proceso global de modificación urbanística.

Con relación a este convenio hay que poner de manifiesto las siguientes observaciones:

- Las actuaciones urbanísticas se encargaron sin consignación presupuestaria para la financiación de la parte de los gastos que correspondía asumir al Ayuntamiento.

  Tal y como establece el artículo 173.5 del TRLRHL, no se pueden adquirir compromisos de gasto por una cuantía superior al importe de los créditos autorizados en los estados de gastos, y son susceptibles de ser declarados nulos de pleno derecho los acuerdos, resoluciones y actos administrativos que infrinjan dicha norma, sin perjuicio de las responsabilidades que correspondan (véase el apartado 2.4.6.5.*e*).

- En sesión de 19 de mayo de 2005, el alcalde de Sant Adrià sometió a la consideración del Pleno del Ayuntamiento el convenio por el procedimiento de urgencia, lo cual implicaba prescindir del dictamen o del informe previo de la Comisión informativa correspondiente.

  La toma en consideración del convenio por parte del Pleno del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs, por medio del procedimiento de urgencia y sin ninguna causa que lo justificase, supone una infracción de lo dispuesto por el ROFRJEL (véase el apartado 2.4.6.5.*d*).

- El secretario del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs no emitió ningún informe con relación a la legalidad del convenio y sus adendas.

  La función de asesoramiento legal en asuntos de especial trascendencia, como es este convenio, es un apoyo básico al Pleno de la corporación para garantizar su adecuación al ordenamiento jurídico (véase el apartado 2.4.6.5.*c*).

- El interventor del Ayuntamiento no emitió ningún informe previo del convenio inicial suscrito el 16 de junio de 2005 (véase el apartado 2.4.6.5.*c*).

- En el convenio inicial se definieron unas actuaciones urbanísticas sin que se fijase su importe. En la primera adenda se limitaba el coste máximo que asumirá REGESA y en la segunda adenda se abría la posibilidad de incluir fórmulas de compensación de los costes financieros asumidos por REGESA para anticipar la financiación de la operación, así como otros mecanismos para garantizar a la sociedad comarcal la percepción de fondos económicos hasta conseguir el completo equilibrio económico de la operación.

  En ningún momento se delimitó el importe máximo del compromiso presupuestario que debía asumir el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs (véase el apartado 2.4.6.5.*f*).

- En el convenio no se definió el valor de las fincas que se enajenaron en contraprestación a la realización de las obras. Hay que señalar que en el momento de la suscripción del convenio inicial el proyecto de reparcelación del sector La Catalana estaba aún en trámite (véase el apartado 2.4.6.5.*f*).

- El convenio fijaba que había que proceder, una vez formalizada la recepción de las obras por parte de REGESA, de forma simultánea a la puesta a disposición del Ayuntamiento de los trabajos ejecutados en los terrenos de propiedad municipal.

  Las actas de recepción de las obras encargadas por REGESA se firmaron en el año 2007; en algunas de ellas se especificaban unas deficiencias a resolver en un plazo de 15 días. Sin embargo, las actas de entrega de las obras al Ayuntamiento y la aceptación de las actuaciones por parte del Pleno son del año 2009, dos años después (véase el apartado 2.4.6.5.*g*).

- En julio de 2009 el Pleno del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs acordó autorizar la licitación de su participación del 5,4% en la finca R.13 conjuntamente con las propiedades comarcales. El concurso, convocado por REGESA con un tipo de licitación de 7.793.610,50 €, quedó desierto por falta de licitadores (véase el apartado 2.4.6.2.*j*).

  A la fecha de finalización del trabajo de campo la venta de la parcela R.13 aún no se había materializado, a pesar de haber pasado más de seis años desde la formalización del convenio inicial. La actual coyuntura del mercado inmobiliario puede hacer variar significativamente el importe inicialmente previsto como rendimiento para la venta de esta parcela. Hay que destacar que la efectividad del convenio está condicionada al resultado efectivo del proceso de enajenación de las parcelas (véase el apartado 2.4.6.5.*f*).

4) Venta de la finca R.3 propiedad del Ayuntamiento a REGESA

El 28 de diciembre de 2007 el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y REGESA firmaron un convenio que tenía por objeto la construcción de viviendas protegidas en la finca R.3 del sector La Catalana. Este convenio determinaba que la formalización de la transmisión de la parcela se efectuaría mediante escritura pública como máximo el 3 de abril de 2008.

La formalización de esta transmisión se realizó el 30 de diciembre de 2009, es decir, con más de veinte meses de retraso con relación a la fecha límite prevista. No existe una explicación de este atraso (véase el apartado 2.4.6.5.*j*).

5) Venta de la finca R.19-B propiedad del Ayuntamiento a Habitatges Veïnals de Catalunya

En el año 2007 el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y la cooperativa Habitatges Veïnals de Catalunya suscribieron un convenio para la construcción, promoción y comercialización de viviendas destinadas a promoción oficial en la parcela R.19-B del sector La Catalana.

La enajenación se realizó de forma directa a partir de su condición de promotor social de vivienda. Sucesivos problemas de financiación de la cooperativa provocaron el retraso del calendario pactado de cobros del precio de la finca.

En el expediente de la enajenación no consta ninguna justificación de cuál fue el motivo por el que se consideró idóneo elegir esta cooperativa para realizar la promoción de viviendas protegidas.

El interés público de hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada, mediante un régimen de protección pública, hacía necesario que el Ayuntamiento hubiese analizado con detalle la solvencia económica y técnica de la cooperativa Habitatges Veïnals de Catalunya antes de suscribir el convenio (véase el apartado 2.4.6.5.*i*).

6) Tributación del IVA asociado a operaciones de tráfico patrimonial

En algunas de las operaciones patrimoniales analizadas se ha detectado una tributación diferida del IVA a consecuencia de haber realizado esta tributación en el momento de la escrituración pública o cobro (si este momento era anterior a la escrituración) y no en la fecha pertinente, que sería la fecha de firma del convenio (véase el apartado 2.4.6.5.*h*):

- Enajenación directa al IMPSOL por un total de 11.188.400,00 €. El convenio se firmó en julio de 2006 y la escritura de compraventa es de abril de 2007 (véase el apartado 2.4.6.3.*b*).

- Enajenación directa a Habitatges Veïnals de Catalunya por un total de 1.930.000,00 €. El convenio se firmó en junio de 2008. A la fecha de finalización del trabajo de campo se habían cobrado 579.000,00 € y no se había formalizado la escritura de compraventa (véase el apartado 2.4.6.4.*b*).

Consiguientemente, en estos casos, la liquidación de IVA se efectuó con retraso, lo que supuso contingencias fiscales para el Ayuntamiento.

7) Valoración de las parcelas

La valoración de las parcelas propiedad del Ayuntamiento procedentes del sector La Catalana por un total de 16.430.400,00 € se realizó por el método residual, obtenido como la diferencia entre el precio de venta de la vivienda protegida y los gastos necesarios para su promoción, construcción y comercialización.

Con relación a las hipótesis, comunes, utilizadas en estas valoraciones se han observado las siguientes incidencias (véase el apartado 2.4.6.5.*k*):

- El precio de venta de la vivienda destinada a protección oficial considerado en las hipótesis era el correspondiente a la tipología de régimen general, aunque en algunos casos su destino final era vivienda protegida de régimen concertado, con un precio final de venta muy superior.

- El coste de urbanización considerado en las valoraciones era muy superior al que constaba en el proyecto de reparcelación aprobado.

- El coste de construcción sobre y bajo rasante era similar aunque la tipología de la vivienda fuese diferente.

Por todo ello, el precio de suelo por metro cuadrado de techo era similar para todas las parcelas con independencia de la fecha de la valoración, de la fecha de formalización de la compraventa y de si el uso es comercial o vivienda protegida en régimen general o precio concertado.

La excepcionalidad del procedimiento de enajenación directa provocó que la falta de rigor al realizar las valoraciones fuese especialmente grave, ya que la concurrencia de ofertas que se produce en un concurso público ajusta –si procede– el precio del bien patrimonial.

8) Inventario general

El Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs no disponía de un inventario general convenientemente actualizado y vinculado a la contabilidad. En muchos casos las valoraciones de los bienes no se registraron y conciliaron con la contabilidad patrimonial. Asimismo, es destacable la falta de registro de varias cesiones patrimoniales.

El objetivo principal del Ayuntamiento con relación a sus bienes debería ser la racionalización y rentabilización en la gestión de las propiedades públicas, como un aspecto básico de la eficiencia. El patrimonio de las entidades locales debe ser considerado como uno de sus principales valores, y en la medida de lo posible, una fuente de ingresos para la entidad (véase el apartado 2.4.7.*b*).

9) Patrimonio municipal de suelo y vivienda

Los ayuntamientos que tienen ámbitos de actuación urbanística susceptibles de generar cesiones de suelo de titularidad pública con aprovechamiento deben diferenciar como patrimonio separado de los demás bienes municipales los que integran el PMSV, que presentan unas características muy diferenciadas.

Del análisis del PMSV del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs se han puesto de manifiesto las siguientes incidencias:

- Las fincas que se vendieron en el marco de las operaciones patrimoniales del sector La Catalana eran parte integrante del PMSV, patrimonio de carácter finalista, que tiene como objetivo regular el precio de mercado de solares y dotar al municipio de vivienda protegida. Los ingresos obtenidos mediante su enajenación deberían haberse destinado a la conservación, administración y ampliación del mismo PMSV.

  Los recursos derivados de la enajenación de dichas parcelas, por un importe total de 16.430.400,00 €, se destinaron a proyectos de inversión constituidos por obras que no se podían incluir en la finalidad concreta que la normativa vigente les reservaba ya que no se justificó que estos recursos no se podían destinar a la creación de vivienda protegida ni a la conservación, administración y ampliación del PMSV (véase el apartado 2.4.6.5.*l*).

- El Pleno del Ayuntamiento aprobó formalmente la constitución del PMSV el 30 de noviembre de 2009 con la integración de las fincas que pasaron a ser de propiedad municipal a resultas de la modificación urbanística del sector La Catalana. La incorporación

formal al PMSV se tendría que haber efectuado el 24 de abril de 2006, fecha de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. En este momento también debería haberse realizado el registro contable (véase el apartado 2.4.7.*c*).

- Como PMSV únicamente se incluyó el aprovechamiento urbanístico originado por la reparcelación de La Catalana y no el proveniente de otros sectores con modificaciones del planeamiento susceptibles de generar cesiones a favor del Ayuntamiento, como es el caso del Plan especial de reordenación y mejora del barrio de La Mina (véase el apartado 2.4.7.*c*).

- El Ayuntamiento no dotó la consignación presupuestaria anual que establecía la normativa vigente para la conservación y ampliación del PMSV (véase el apartado 2.4.7.*c*).

10) Otros aspectos de legalidad

Dentro de este apartado de observaciones, se señalan estos otros aspectos de legalidad:

- El presupuesto general correspondiente al ejercicio 2008 fue aprobado por el Pleno en la sesión de 11 de febrero de 2008. Así, se incumplieron los plazos establecidos en la normativa, que fija que la aprobación definitiva del presupuesto general debe ser efectuada por el Pleno de la corporación antes del 31 de diciembre del año anterior a aquel en el que tenga que aplicarse (véase el apartado 2.4.3.*a*).

  El 30 de abril de 2008 el Ayuntamiento aprobó la liquidación del presupuesto correspondiente al ejercicio 2007. La liquidación del presupuesto correspondiente al ejercicio 2008, elaborada durante el año 2009, fue aprobada en fecha 5 de mayo de 2009. Estas fechas van más allá del 31 de marzo del año siguiente, fecha máxima para aprobar la liquidación del presupuesto (véase el apartado 2.4.4.*a*).

- Las parcelas del sector La Catalana destinadas a VPO (ocho) se tenían que construir y poner en uso según el planeamiento urbanístico en dos fases, la primera con fecha máxima del mes de octubre de 2008 para cinco de las fincas; las fechas reales fueron de julio de 2010 a marzo de 2011. A la fecha de finalización del trabajo de campo quedaba pendiente la finca R.3 (véase el apartado 2.4.6.5.*a*).

- Según la modificación puntual del PGM en el sector La Catalana, las viviendas destinadas a protección pública debían adscribirse a los regímenes de protección general y especial. No obstante, la parcela R.7 se calificó en el régimen de precio concertado, que tiene un precio por metro cuadrado por techo sensiblemente superior a los del régimen general que corresponde según el planeamiento vigente.

  Este cambio de adscripción rompe el principio de igualdad que debe regir las reparcelaciones urbanísticas, ya que para la distribución de beneficios y cargas se consideró un precio por metro cuadrado por techo inferior (véase el apartado 2.4.6.5.*b*).

3.2. RECOMENDACIONES

Sería necesario que, para mejorar la gestión y el control interno de la entidad, el Ayuntamiento aplicase, en la medida en que no hayan sido ya implantadas, las recomendaciones referentes a control interno y a procedimientos en general que se exponen a continuación:

- Implantar un sistema de comunicación y traspaso de información formal entre las diferentes áreas involucradas en la tutela financiera para las operaciones sujetas o susceptibles de estar sujetas a ella: Secretaría, Intervención, Patrimonio y Tesorería.

- Establecer controles con periodicidad mínima anual, para identificar operaciones sujetas a tutela financiera que puedan no haber sido comunicadas.

- Asegurar que todas aquellas operaciones no rutinarias sean convenientemente formalizadas y documentadas, dejando constancia fehaciente de las razones y motivaciones de los criterios adoptados, en especial si pueden afectar a la legalidad.

- Teniendo en cuenta la prevalencia del envío electrónico vía EACAT de la documentación a remitir a que la normativa sobre tutela financiera en el ámbito local obliga, habría que establecer un sistema que permitiese, al menos, que las alertas por errores en el envío o falta de documentación que emite EACAT fuesen convenientemente consideradas.

- Contabilizar las operaciones de acuerdo con los principios contables. En caso de haber aplicado excepcionalmente otros criterios diferentes a los que establece la normativa aplicable (la ICAL por el Ayuntamiento), documentar esta desviación de principios, justificándola con el único objeto de presentar mejor la imagen fiel de la entidad. Esta justificación también se tiene que incluir en la Memoria de la cuenta general, en el apartado de bases de presentación.

- Aplicar criterios más rigurosos en las valoraciones efectuadas por el mismo Ayuntamiento. En todos los casos, deben quedar documentadas las razones que justifiquen los criterios adoptados o aceptados.

- Acelerar la elaboración definitiva del inventario general de modo que se cumpla todo lo previsto por la normativa. Eso permitiría tener perfectamente identificados, clasificados y valorados cada uno de los elementos que componen el inventario. Adicionalmente se podría realizar el cuadro con las cuentas de la contabilidad. La valoración tendría que ser la misma en ambos campos y se tendrían que establecer también las categorías de elementos que actualmente no se incluyen y que la normativa requiere. Así también se podría solucionar la problemática referida al cálculo de la amortización.

4. TRÁMITE DE ALEGACIONES

De conformidad con la Ley 18/2010, de 7 de junio, de la Sindicatura de Cuentas, el proyecto del presente informe de fiscalización fue enviado, el día 28 de febrero de 2012, al Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs.

La respuesta del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs con registro número 1608, de fecha 16 de marzo de 2012, y con registro de entrada en la Sindicatura de Cuentas número 1205, de 16 de marzo de 2012, una vez conocido el proyecto de informe, es la que se reproduce[23] a continuación:

En el cuerpo de las alegaciones se citan unos documentos que no se transcriben en el presente informe pero que están depositados en el archivo general de la Sindicatura de Cuentas.

A/A Sr. D. Joan-Ignasi Puidollers Noblom
SÍNDICO
SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA
Av. Litoral, 12-14
08005 BARCELONA

Muy Señor nuestro:

En fecha 5 marzo de 2012 ha sido recibido en este Ayuntamiento su escrito de 28 de febrero de 2012 con el que nos envía el proyecto de informe 31/2009-E, Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs. Tutela financiera. Ejercicio 2008, emitido por esta Sindicatura de Cuentas de Cataluña (en principio con carácter reservado y no definitivo hasta su aprobación por el Pleno de la Sindicatura), a efectos de que podamos formular alegaciones en el plazo de 15 días naturales. Posteriormente, se nos dice, el informe, junto con las alegaciones formuladas, será examinado por el Pleno de la Sindicatura con remisión posterior –tanto del informe como de las enmiendas que considere necesarias– al Parlamento de Cataluña.

El Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs, al mismo tiempo que hace ACUSE DE RECIBO de dicho informe en la fecha antes indicada, quiere acogerse al trámite otorgado y formular las ALEGACIONES que se adjuntan, firmadas por el secretario general y por la jefa del Servicio de Territorio del Ayuntamiento.

Atentamente,

Jesús M. Canga Castaño

[Firma ilegible y sello del Ayuntamiento]

El alcalde

Sant Adrià de Besòs, 15 de marzo de 2012

23. La respuesta original estaba redactada en catalán. Aquí figura una traducción al castellano de la misma.

Origen: Secretaría General.
Asunto: Alegaciones al proyecto de informe 31/2009-E, Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs. Tutela financiera. Ejercicio 2008

ALEGACIONES

En fecha 5 marzo de 2012 ha sido recibido en este Ayuntamiento el escrito de la Sindicatura de Cuentas de 28 de febrero de 2012 con el que nos envía el proyecto de informe 31/2009-E, Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs. Tutela financiera. Ejercicio 2008, emitido por esta Sindicatura de Cuentas de Cataluña (en principio con carácter reservado y no definitivo hasta su aprobación por el Pleno de la Sindicatura), a efectos de que el Ayuntamiento pueda formular alegaciones en el plazo de 15 días naturales.

Al amparo del trámite otorgado se pasa a formular las siguientes ALEGACIONES:

2.4.6.5. Observaciones en relación con la enajenación o gravamen de bienes inmuebles

c) Falta de informes preceptivos del secretario y del interventor para la aprobación de determinados convenios por parte del Pleno del Ayuntamiento

Como se dice en el informe de la Sindicatura de Cuentas, en la fecha de aprobación del convenio marco no existía una valoración de las parcelas propiedad del Ayuntamiento que se enajenan en contraprestación del coste de las actuaciones urbanísticas.

Precisamente porque es un convenio marco, ya se decía en su texto que era necesario el desarrollo de posteriores convenios. Por otra parte, si no se conocían los importes de las enajenaciones que se aprobarían por posteriores convenios tampoco se podía considerar que fuese un tema de mayoría calificada. Es en el acuerdo de aprobación de cada una de las enajenaciones cuando se debe tener presente si es necesario un quórum especial de votación.

En cuanto a la enajenación del patrimonio, el artículo 41.2 del Decreto 336/1988, de 17 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del patrimonio de los entes locales, citado por la Sindicatura de Cuentas, dice lo siguiente:

"2. Los acuerdos de cesión y los de enajenación, en este último caso si la cuantía correspondiente excede el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto, deben ser adoptados por mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación. Por recursos ordinarios, a los efectos de este Reglamento, se entienden los habituales que provengan de operaciones corrientes, excepto las operaciones de crédito, las de capital y las procedentes de contribuciones especiales, de cuotas urbanísticas y de subvenciones finalistas."

En cambio, el artículo 114.3 del Decreto legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña, dice lo siguiente:

"Es necesario el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación para adoptar acuerdos sobre las materias siguientes:
(...)

l) La enajenación de bienes, si su cuantía excede el 20% de los recursos ordinarios del presupuesto."

Esta segunda norma es de aplicación preferente, puesto que es posterior y, además, de rango jerárquico superior.

Según informa el interventor (se adjunta copia como anexo núm. 1), la única enajenación que superaba el 20% (que también era la única que superaba el 10%) de los recursos ordinarios del presupuesto era la enajenación de terrenos al Instituto Metropolitano de Promoción de Suelo y Gestión Patrimonial, por valor de 11.188.400 € (IVA excluido).

En este expediente consta un informe del secretario accidental de fecha 7 de septiembre de 2006 (se adjunta copia como anexo núm. 2), que se remitió en fecha 13 de septiembre de 2006, junto con otra documentación, a la Dirección General de Administración Local a los efectos previstos en los artículos 206.3 y 209 del Decreto legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña.

En cuanto a las obras a realizar por el Consejo Comarcal, cabe decir que en esta materia no se requiere ningún quórum especial para su aprobación, es suficiente la mayoría simple.

d) Carencias en el trámite de aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs del convenio suscrito con el Consejo Comarcal de El Barcelonès

Sorprende que en el informe de la Sindicatura de Cuentas, que es un informe técnico y objetivo, se hagan numerosas referencias a los debates del pleno y al sentido del voto de los concejales. En este sentido hay que tener presente que un acuerdo del pleno es legal o no independientemente del consenso político que haya obtenido. Por este motivo, no se comprende la insistencia del informe en este aspecto.

Por cierto, este punto de vista también da lugar a circunstancias curiosas, como que los concejales de la oposición de quien se dice que se opusieron, finalmente votaron a favor; por lo tanto, son igualmente responsables que el resto de los concejales (art. 78.2 de la LRBRL).

En el informe de la Sindicatura de Cuentas se considera que la urgencia no se motivó ni justificó y que, en consecuencia, se infringió lo dispuesto en el Real decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales. Por cierto, las dos referencias que realiza al ROAS, debe entenderse que son un error y que en realidad quería decir ROFRJEL.

En este punto, el análisis que hace el informe de la Sindicatura de Cuentas es incompleto, ya que omite algunos aspectos.

En cuanto a la urgencia, este es un concepto jurídico indeterminado que debe ser valorado y ponderado en cada caso por el órgano competente, el pleno. En este acuerdo el pleno consideró que sí concurría la urgencia, ya que así lo aprobó.

Por otra parte, es importante recordar que, dada la excepcionalidad de los asuntos urgentes tratados en el pleno, la normativa exige un quórum especial para su inclusión en el orden del día. Este mecanismo sirve para garantizar que no se haga un uso abusivo de él.

Así, el artículo 103.3 del Decreto legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña, dice lo siguiente:

"El orden del día de las sesiones ordinarias, en caso de urgencia, puede ser ampliado si el pleno o la comisión lo acuerdan por mayoría absoluta, a propuesta del presidente o presidenta, de una cuarta parte de los miembros o de alguno de los portavoces. Cuando la propuesta se presenta en el pleno la apreciación de la urgencia exime del trámite de dictamen o informe de la comisión informativa respectiva."

En términos similares, el artículo 82.3 del Real decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales, dice lo siguiente:

"El Alcalde o Presidente, por razones de urgencia debidamente motivada, podrá incluir en el orden del día, a iniciativa propia o a propuesta de alguno de los portavoces, asuntos que no hayan sido previamente informados por la respectiva Comisión informativa, pero en este supuesto no podrá adoptarse acuerdo alguno sobre estos asuntos sin que el Pleno ratifique su inclusión en el orden del día."

Y el artículo 83 del mencionado Reglamento dice lo siguiente:

"Serán nulos los acuerdos adoptados en sesiones extraordinarias sobre asuntos no comprendidos en su convocatoria, así como los que se adopten en sesiones ordinarias sobre materias no incluidas en el respectivo orden del día, salvo especial y previa declaración de urgencia hecha por el órgano correspondiente, con el voto favorable de la mayoría prevista en el artículo 47.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril."

El informe de la Sindicatura de Cuentas no recoge que, tal y como consta en el acta del pleno de 19 de mayo de 2005 –pág. 18– (se puede consultar en la web municipal), se acordó por unanimidad someter a la consideración del pleno, para su debate, este asunto.

Finalmente, los legitimados para impugnar la adopción del acuerdo por una posible urgencia sin justificar serían aquellos concejales que hubiesen votado en contra de la declaración de urgencia y, tal y como se ha explicado, esta se adoptó por unanimidad.

j) Falta de motivación de la venta de la parcela R.19-B a Habitatges Veïnals de Catalunya

Respecto a la venta de la parcela R.19-B a Habitatges Veïnals de Catalunya, únicamente hay que puntualizar que consta en el expediente la memoria de Alcaldía justificando el convenio, que en todo caso se ajusta al artículo 161.1 del TRLUC en concordancia con el artículo 225 del RLUC, que permiten a los ayuntamientos la

enajenación directa de terrenos del PMSV a entidades de carácter benéfico-social para construir viviendas protegidas, y asimismo consta el cumplimiento de los requisitos solicitados por el Departamento de Gobernación y Administraciones Públicas de la Generalidad en su informe de 8 de octubre de 2007.

l) Destino del producto de la enajenación de las operaciones realizadas con REGESA y con el IMPSOL:

Con relación a las enajenaciones referidas, el ayuntamiento solicitó informe de la Dirección General de Administración Local del Departamento de Gobernación y Administraciones Públicas de la Generalidad, la cual se pronunció expresamente respecto al destino del producto de la enajenación, en su informe de fecha 18 de diciembre de 2007, relativo a la parcela R-3, especificando que se informaba favorablemente, siempre que:

> *"En especial, que el producto de la enajenación se destine a la conservación y ampliación del patrimonio municipal del suelo y de vivienda, de acuerdo con el artículo 157 del TRLU y a los fines establecidos en el artículo 153.4 del TRLU[1] con relación al artículo 224 del RLU.[2]"*

Dicho artículo 224 del RLU establece, en su apartado segundo, que los recursos económicos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda, entre los que están incluidos los ingresos obtenidos de la enajenación del patrimonio, deben destinarse a los diferentes fines especificados en las letras a) a la g) del referido artículo.

No se establece ninguna jerarquía ni orden de prelación entre los diferentes fines especificados para el destino de los ingresos obtenidos de la enajenación del patrimonio en el artículo 224.2, con la excepción del relativo a los terrenos con aprovechamiento residencial obtenidos por cesión, que no tengan la calificación de vivienda de protección pública, en cuyo caso se determina que los ingresos deberán destinarse obligatoriamente al fin de la letra a). También se especifica que la letra g), referida a otros fines de interés social, tiene carácter excepcional.

Posteriormente, en fecha 21 de diciembre de 2011, el ayuntamiento envió a la DGAL una solicitud de aclaración de la normativa mencionada, respecto a las enajenaciones efectuadas al IMPSOL y a REGESA, en el siguiente sentido:

> *"solicitamos una aclaración respecto a si los ingresos derivados de estas enajenaciones se encuentran vinculados a la creación de vivienda protegida, o si por el contrario se ajusta a la normativa referida, destinarlos directamente a la ejecución o construcción de sistemas urbanísticos de titularidad pública y a la ejecución de obras de conservación y rehabilitación de las edificaciones destinadas a estos sistemas.*
>
> *"El planeamiento no prevé nada con relación al destino de estos recursos."*

[1] Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo.
[2] Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo.

La DGAL ha emitido informe en fecha 9 de enero de 2012 (se adjunta copia como anexo núm. 3), dentro de sus funciones de asesoramiento para la aplicación de la normativa en materia de régimen local, en el que se relacionan los diferentes fundamentos de derecho aplicables sobre la materia, entre estos, el artículo 163.2 del Decreto legislativo 1/2010 (el cual se corresponde con el anterior artículo 156.2 del TRLU), que establece que el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, se incorpora al patrimonio público de suelo y vivienda. Si los terrenos son de uso residencial, el producto obtenido de la enajenación del suelo que no tiene la calificación de vivienda protegida pasa a formar parte del depósito municipal constituido a tal efecto y debe destinarse obligatoriamente al fin especificado por el artículo 160.5.b) mediante un régimen de protección pública..."

La primera conclusión del referido informe es la siguiente: Que si los terrenos son de uso residencial, el producto obtenido de la enajenación del suelo que no tiene la calificación de vivienda protegida pasaría a formar parte del depósito municipal constituido a tal efecto y debería destinarse obligatoriamente a un régimen de protección pública. "Pero en el supuesto que plantea el ayuntamiento, el producto obtenido se refiere a la enajenación de suelo que sí tiene la calificación de vivienda protegida; este producto pasa a formar parte del patrimonio municipal de suelo, pero se entiende que su destino ya no está ligado obligatoriamente al fin especificado en el artículo 160.5.b) mediante un régimen de protección pública."

En el punto 2 de las conclusiones añade lo siguiente: "Estos recursos económicos, que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda, se pueden destinar a todo lo establecido en el artículo 160.5 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, y en el artículo 224.2 del Decreto 305/2006, de 18 de julio."

Y en el punto 3 de las conclusiones referidas, informa que el ayuntamiento debe valorar si el destino que tiene previsto dar a estos recursos económicos se ajusta a la legislación invocada, que tendrá que motivar y justificar en el expediente municipal que al efecto se instruya.

A este respecto hay que destacar que, efectivamente, el destino de estos recursos económicos por el ayuntamiento se ajusta a la legislación invocada, concretamente al apartado d) del artículo 224.2 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, en el que se especifica "a la obtención, ejecución o construcción de sistemas urbanísticos de titularidad pública y a la ejecución de obras de conservación y rehabilitación de las edificaciones destinadas a estos sistemas". El destino concreto consta en la relación detallada por la Intervención Municipal, citada en el informe de la Sindicatura de Cuentas (2.4.6.3.d), pág. 63).

En el informe de la DGAL, conforme a lo que dispone la normativa expuesta, no se requiere que el planeamiento, el presupuesto o un plan de actuación municipal tengan que justificar que estos recursos económicos no podían haber sido destinados a viviendas de protección pública. Eso se debe a que en este caso no existe una vinculación entre los ingresos obtenidos de estas enajenaciones y la creación de viviendas en régimen de protección pública, ya que estos terrenos están calificados de vivienda protegida y, por lo tanto, el ayuntamiento puede destinar los ingresos indistintamente a los diferentes fines que prevé el artículo 224.2 invocado.

2.4.7.b) Inventario general y sus modificaciones

En la página 78 se dice que “Es decir, la falta de anotación en operaciones patrimoniales relativas a los bienes inmuebles del Ayuntamiento se ha dado tanto en actos administrativos de adquisiciones y cesiones, como en alteraciones de la calificación de los bienes”.

Eso no es cierto, ya que el propio informe, en cuadros inmediatamente anteriores incorporados del expediente municipal, distingue las incorporaciones del inventario (adquisiciones) de las actualizaciones (la mayoría por cesiones a terceros), por lo tanto, esta afirmación no tiene sentido y el propio informe así lo demuestra.

Es cierto que el inventario no está vinculado a la contabilidad. Este Ayuntamiento tiene contratada una aplicación que se está poniendo en marcha para digitalizar y contabilizar, bajo el punto de vista económico, este inventario, para posteriormente vincularlo al inventario físico o jurídico. Por lo tanto, sí que se ha cumplido con la actualización continua del inventario, si bien en el año 2008 no se procedió a su rectificación. También es necesario actualizar las valoraciones de los bienes y conciliarlas con la contabilidad patrimonial, y efectuar las inscripciones registrales. Se está trabajando en este sentido. Los informes de la Intervención municipal se refieren a la necesidad de llevar a cabo dicha actualización y aprobación anualmente; eso ya se hace (salvo en 2008), como bien sabe la Intervención, en acuerdos de los plenarios de cada mes de diciembre. Para vincular el inventario contable y el físico es necesario que con la aplicación que actualmente se encuentra en funcionamiento (y que no lo estaba en 2008 y 2009) se ponga al día el inventario contable.

CONCLUSIONES:

Por todo cuanto se ha expuesto, el abajo firmante considera que el informante o la Sindicatura debería estimar todas estas alegaciones, o, cuando menos, y aparte de la corrección y eliminación de determinados elementos del informe que antes han quedado expuestos, modificar o matizar y relativizar las Conclusiones.

Por otra parte, se observa que en el último proyecto de informe de la Sindicatura de Cuentas ya no consta la referencia al régimen jurídico aplicable a los convenios suscritos entre el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y el Consejo Comarcal de El Barcelonès. Considero acertada la eliminación de esta cuestión por los argumentos que se exponen en la Adenda a estas alegaciones.

El secretario,

[Firma ilegible y sello del Ayuntamiento]

Josep Reverendo Carbonell

Sant Adrià de Besòs, 9 de marzo de 2012

Sant Adrià de Besòs, 8/3/2012
R/N: Servicio de Territorio
R/V:
Asunto: informe sindicatura cuentas

En relación con el proyecto de informe de *Tutela Financiera 31/2009 del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs* que se nos envía para que se presenten alegaciones si procede, informo:

. En el apartado f) Convenio suscrito el 28 de diciembre de 2007 entre el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y REGESA para la enajenación directa de la parcela R3, del punto 2.4.6.2, en el último párrafo dice:

El valor residual se obtiene de la diferencia entre el precio de venta de la vivienda de protección y los gastos que genera la promoción, construcción y comercialización de las viviendas y la urbanización. Este informe (el del técnico municipal de valoración de 21 de agosto de 2007) establece el valor de repercusión del suelo en 400 €/m² de techo.

Hay que decir que en el informe mencionado (el del técnico municipal), se establece el precio de 400 €/m² t como valor de repercusión de suelo sin urbanizar, ya que los gastos de urbanización irán a cargo de REGESA. Eso queda reflejado en el convenio firmado entre el Ayuntamiento y REGESA, en el punto quinto y sexto. Considero que hay que tener en cuenta este importe de las obras de urbanización, ya que sin este dato queda incompleto el párrafo porque da a entender que el importe de la enajenación ha sido inferior de lo que ha sido en realidad.

. En el apartado j) Concurso público de la finca R13 de 31 de julio de 2009 por parte de REGESA, del punto 2.4.6.2, figuran dos párrafos que dicen:

Es importante destacar que el 57,0% de la finca R.13.5, con una superficie de 1.159,82 m² de techo, está adjudicada, según el proyecto de reparcelación, a la sociedad DAVOS 2010, SL, filial de la propietaria mayoritaria del sector de La Catalana, URBEMAR, y no forma parte del objeto de la licitación. Es decir, los posibles adjudicatarios tenían que asumir que una parte de la parcela R.13 que no formaba parte del objeto de la licitación es propiedad de una sociedad mercantil; por este motivo, el adjudicatario únicamente tendría el 100% de la propiedad de la finca si fuese esta misma sociedad.

Cabe decir que la importancia de este destacado no se entiende. Este dato de los porcentajes de propiedad de las diferentes partes es conocido desde el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación de La Catalana y el hecho de ser copropietarios en cualquier parcela tiene la misma repercusión sea cual sea el adjudicatario o el posible nuevo adjudicatario en caso de transmisión. El hecho de "asumir" que la totalidad de la parcela no es de un solo propietario no es ningún agravio ni que tener una sociedad mercantil como copropietaria es un problema.

No consta que el Ayuntamiento hubiese solicitado informe previo al DGAP, como tampoco consta la valoración de la finca, ni informes del secretario y del interventor del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs.

La licitación del concurso de la parte de R13 de Regesa, Consejo Comarcal y Ayuntamiento, la lleva a cabo REGESA. Debe ser REGESA quien solicite informe a la DGAP y realice la valoración de la finca.

. En el apartado a) Convenio entre el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y el Instituto Metropolitano de Promoción de Suelo y Gestión Patrimonial, del punto 2.4.6.3, en el que dice:

El precio de la transmisión de los terrenos se fija en 11.188.400,00 € (IVA excluido).

Hay que decir que el precio de la transmisión es el indicado, y que el IMPSOL tiene que asumir los gastos de urbanización que corresponden a las parcelas enajenadas. Eso queda reflejado en el convenio firmado entre el Ayuntamiento y el IMPSOL, en el punto octavo. Considero que debe tenerse en cuenta este importe ya que sin este dato queda incompleto el párrafo porque da a entender que el importe de la enajenación ha sido inferior de lo que ha sido en realidad.

. En el apartado b) Falta de cumplimiento de las condiciones de uso de las viviendas de protección oficial construidas en la parcela R.7 según las determinaciones del planeamiento urbanístico del sector de La Catalana, del punto 2.4.6.5, en el que dice:

En las normas urbanísticas de este documento, en concreto, en las condiciones de uso y dominio de la parcela R.7, se especifica que el número máximo de viviendas será de cincuenta y cuatro, de protección pública con una superficie máxima de 5.635,00 m^2t. En cuanto a la dotación de vivienda de protección pública, se indica que las parcelas destinadas a regímenes de "protección pública" se adscribirán a los regímenes de protección general y especial establecidos por la legislación vigente.

Hay que decir que en el momento de la redacción de este planeamiento los regímenes de protección que existían eran el general y el especial; estos regímenes eran anteriores a lo que prevé el Decreto 454/2004, de 14 de diciembre, de desarrollo del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, en el que se prevé la reserva mínima del 20% del nuevo régimen general o especial y un 10% adicional del régimen concertado, que establece la legislación vigente en el momento de la aprobación del Texto Refundido de la modificación puntual del PGM en el sector de La Catalana, de la modificación del PGM en el sector del frente litoral y margen derecha del río Besòs.

Así pues, según la normativa urbanística del planeamiento vigente, los regímenes a los que se tienen que adscribir las viviendas de protección pública en el sector de La Catalana, *establecidos en la legislación vigente,* son:

. Dado que en el barrio de La Catalana se prevén 527 viviendas de protección pública, respecte al total que es de 1.380 viviendas.
. Dado que se considera que se debe garantizar que al menos 276 viviendas tienen que ser de régimen general o especial (20%) y el resto, hasta 251, pueden ser de régimen concertado.

. En el apartado k) Observaciones en relación con las valoraciones económicas de las parcelas del sector de La Catalana, del punto 2.4.6.5, en el que dice:

Como se puede observar el precio del m² de techo es en todos los casos 400 €. Sin hacer un análisis individualizado de las valoraciones, se pueden destacar los siguientes hechos:

. Aunque las fechas de valoración sean diferentes, el precio de metro cuadrado de techo es similar.
. La valoración no se actualiza ni siquiera cuando la formalización de la compraventa es en una fecha significativamente posterior.

Cabe decir, como se ha apuntado en otros apartados, que el precio de las enajenaciones que se hacen corresponde al precio de repercusión más los gastos de urbanización. Considero que debe tenerse en cuenta este importe ya que sin este dato queda incompleto el párrafo porque da a entender que el importe de la enajenación ha sido inferior de lo que ha sido en realidad.

En cuanto al uso de importes similares, hay que decir que la valoración del suelo elaborada en cada uno de los casos se ha hecho siguiendo los criterios establecidos en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen de suelo y valoraciones, por la valoración del año 2006, y los criterios de valoración los establece la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y Orden ECO 805/2003, y el resultado de las valoraciones tanto para los terrenos enajenados a REGESA, IMPSOL o CONFAVC, en todos ellos, el importe resultante de la valoración siempre es inferior al valor de repercusión que se utiliza en la enajenación que se establece en 400 €/m² más gastos de urbanización. Así pues, la enajenación resulta favorable a los intereses del Ayuntamiento, ya que el precio de venta es superior a la valoración técnica.

En cuanto a las valoraciones técnicas, estas se realizan en el momento de tomar el acuerdo de la enajenación (en este caso la aprobación por parte del Pleno del Convenio correspondiente entre el Ayuntamiento y el promotor) para fijar el precio de la transmisión y no se tienen que actualizar en el momento que se formaliza la compraventa. Eso representaría una indefensión para las partes en cuanto al precio final de la transmisión.

Parcela enajenada a REGESA

En fecha 15 de diciembre de 2010, la Agencia de la Vivienda de Cataluña resuelve calificar provisionalmente como VPO noventa viviendas de esta promoción, cuarenta y seis de las cuales tendrán un precio de venta máximo de 1.940,48 €/m² techo (régimen general), y cuarenta y cuatro con un precio de venta máximo de 3.001,68 €/m² (régimen concertado).

En cambio, el precio de venta de la vivienda considerado en la valoración municipal de la parcela era de 1.780,00 €/m² techo, inferior al precio resultante de la calificación por los siguientes motivos:

. En las cuarenta y seis viviendas calificadas en régimen general, porque el considerado en la valoración municipal era el precio máximo de venta por metro cuadrado de un periodo anterior, tanto en la escrituración como en la valoración.
. En las viviendas en régimen de precio concertado, porque no se consideró esta tipología pese a estar prevista expresamente en la operación de compraventa. Por este motivo, para cuarenta y cuatro viviendas, la diferencia entre el precio por metro cuadrado de la valoración municipal (1.780,00 €/m²t) y el precio máximo de venta según la calificación (3.001,68 €/m²t) es de 1.221,68 €/m²t y, por lo tanto, un 68,6% superior al precio por m² que se tomó como base en la valoración del Ayuntamiento.

Debe señalarse que la valoración urbanística efectuada por la abajo firmante en cuanto a la parcela R3 tiene en cuenta los precios reales de venta del año 2007, que es cuando se realiza la valoración, para cada uno de los regímenes de las viviendas.

Efectivamente, por error figura en el informe de la valoración como si se hubiese cogido el valor de 1.780,00 €/m²t como precio de venta de la vivienda con protección de régimen general, en lugar de 1.864,00 €/m²t, que es el vigente en esa fecha. A pesar de que hay que decir que en el informe de valoración, de la misma fecha, de la enajenación a la CONFAVC sí que figura el valor correcto; por lo tanto, sí que existe un error en el dato, pero que en ningún caso hace variar el resultado del valor de repercusión que se utiliza para la venta, ya que el valor de repercusión del suelo sin urbanizar que se establece en 400 €/m²t es superior al de cualquier valoración, sea cual sea el precio de venta y el régimen de la vivienda.

Se adjunta la valoración de la parcela R3 para comprobar que el importe resultante de la valoración del suelo es inferior al importe que figura en mi informe de la valoración, donde se establece que el precio de repercusión del suelo sin urbanizar es de 400 €/m².

Parcelas enajenadas al IMPSOL

La parcela R.8 no modifica la tipología de régimen de protección que se consideró en su valoración. Sin embargo a la fecha de la escrituración la valoración no se actualizó por el precio de venta máximo de ese ejercicio, un 4,7% superior.

La parcela R.7, por el contrario, se ha calificado, en su totalidad, en una tipología que tiene un precio de venta máximo de 3.001,68 €/m²t, muy superior al previsto en la valoración de 1.780,00 €/m²t.

En cuanto a las valoraciones técnicas, estas se realizan en el momento de tomar el acuerdo de la enajenación (en este caso la aprobación por parte del Pleno del Convenio correspondiente entre el Ayuntamiento y el promotor) para fijar el precio de la transmisión y no se tienen que actualizar en el momento en que se formaliza la compraventa. Eso representaría una indefensión para las partes en cuanto al precio final de la transmisión. Por lo tanto, en el momento de la escritura no debe actualizarse la valoración.

Cabe decir que la fecha de valoración es el año 2006 y los precios de venta utilizados en la valoración deben ser los fijados en ese año, por lo tanto 2.190,00 €/m²t y 1.780,00 €/m²t para los regímenes concertado y general.

. En el apartado 7) Valoraciones de las parcelas, del punto 3.1, en el que dice:

...Eso da como resultado que el precio de suelo por metro cuadrado de techo es similar para todas las parcelas con independencia de la fecha de la valoración, de la fecha de formalización de la compraventa y de si el uso es comercial o vivienda protegida en régimen general o precio concertado.

La excepcionalidad del procedimiento de enajenación directa provoca que la falta de rigor al realizar las valoraciones sea especialmente grave, ya que la concurrencia de ofertas que se produce en un concurso público ajusta –si procede– el precio del bien patrimonial.

El procedimiento de enajenación directa no provoca ninguna gravedad, ya que las valoraciones están realizadas con el rigor que establece el método de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen de suelo y valoraciones, para la valoración del año 2006 y los criterios de valoración los establece la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y Orden ECO 805/2003, para la valoración del año 2007; y en todo caso el informe de la valoración establece que el precio del valor de repercusión, que es de 400 €/m^2t más gastos de urbanización, es, en todos los casos, un valor superior al importe resultante de la valoración y por lo tanto favorable al Ayuntamiento.

No se han encontrado casos de enajenación o concursos públicos, por parte de otras administraciones, donde el valor obtenido en un proceso de venta sea superior a 400 €/m^2t más gastos de urbanización por la venta de suelo de viviendas con protección oficial en el área metropolitana. Así pues, el tipo de procedimiento no provoca falta de rigor en el proceso de la valoración ni existe ninguna garantía de que con otro tipo de procedimiento, el valor obtenido de la venta fuese superior.

. En el apartado 10) Otros aspectos de legalidad, del punto 3.1, en el que dice:

Según la modificación puntual del PGM en el sector de La Catalana, las viviendas destinadas a protección pública se adscribirán a los regímenes de protección general y especial. No obstante, la parcela R.7 se ha calificado en el régimen de precio concertado, que tiene un precio por m^2t sensiblemente superior a los del régimen general que corresponde según el planeamiento vigente.

Hay que decir que en el momento de la redacción de este planeamiento los regímenes de protección que existían eran el general y el especial; estos regímenes eran anteriores a lo que prevé el Decreto 454/2004, de 14 de diciembre, de desarrollo del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, en el que se prevé la reserva mínima del 20% del nuevo régimen general o especial y un 10% adicional del régimen concertado, que establece la legislación vigente en el momento de la aprobación del Texto refundido de la modificación puntual de PGM en el sector de La Catalana, de la modificación del PGM en el sector del frente litoral y margen derecha del río Besòs.

Así pues, según la normativa urbanística del planeamiento vigente, los regímenes a los que deben adscribirse las viviendas de protección pública en el sector de La Catalana, *establecidos en la legislación vigente,* hace que:

. Dado que en el barrio de La Catalana se prevén 527 viviendas de protección pública, respecto al total que es de 1.380 viviendas.
. Dado que se considera que debe garantizarse que al menos 276 viviendas tienen que ser de régimen general o especial (20%) y el resto, hasta 251, pueden ser de régimen concertado.

Por lo que informo a los efectos oportunos.

[Firma ilegible y sello del Ayuntamiento]

Glòria Viladrich
Jefa del Servicio de Territorio

VALORACIÓN PARCELA R3 PARA ENAJENARLA A REGESA

Parcela R3
Superficie suelo: 2.338,45 m^2
Superficie techo: 8.280,00 m^2
Uso: 92 viviendas en régimen protegido
Gastos urbanización: 830.292,36 €
Adjudicación al Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs, 10% aprovechamiento medio

Fecha valoración 21 de agosto 2007

Planeamiento vigente: Texto refundido de la Mod. puntual del PGM en el sector de La Catalana de la modificación del PGM en el sector frente litoral y margen derecha del río Besòs, aprobado definitivamente el 14 de julio de 2005.

Proyecto de reparcelación, aprobado definitivamente por el Consorcio del Besòs, el 24 de abril de 2006.

IMPORTE DE LA ENAJENACIÓN: 3.312.000,00 €, con el suelo s/urbanizar.

AÑO 2007
Criterios de valoración los establece la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y Orden ECO 805/2003

Método residual, hipotecario

Valor suelo urbanizado (€/m^2) = Valor de venta (€/m^2 t construido) (1-b) – Sumatorio de costes (financieros, construcción (€/m^2 t construido)

El valor de b por viviendas es 0,18 mínimo, así que (1-b), el factor de corrección del valor de venta será de 0,82

Vventa de VPOG = 1.864 €/m^2 t útil
Vventa de VPOC = 2.293 €/m^2 t útil

Estos valores de venta son de superficie útil. Para saber el precio de venta de la superficie construida, utilizamos el 73%. Eso equivale a:

Vventa de VPOG = 1.360,72 €/m^2 t construido más comunes
Vventa de VPOC = 1.673,89 €/m^2 t construido más comunes

Los valores de la construcción se obtienen del BEC, incluido el BI y DG del constructor (1^r trimestre 2007)

Vconstrucción de VPOG = 693,27 €/m^2 t construido más comunes
El resto de costes equivalen a un 10% del Vconstrucción anterior, por lo tanto 69,32 €/m^2 t construido más comunes
Σ C = 693,27 €/m^2 t + 69,32 €/m^2 = 762,59 €/m^2 t construido más comunes

Vconstrucción de VPOC = 894,72 €/m^2 t construido más comunes
El resto de costes equivalen a un 10% del Vconstrucción anterior, por lo tanto 89,47 €/m^2 t construido más comunes
Σ C = 894,72 €/m^2 t + 89,472 €/m^2 = 984,19 €/m^2 t construido más comunes

La repercusión en el valor del suelo, de los gastos de urbanización asociados a esta parcela, es:

830.292,36 € / 8.280,00 m^2 = 100,28 €/m^2

RESULTADO VALOR SUELO R3 VPOG (50%) + VPOC (50%)

VPOG

Vsuelo urbanizado = 1.360,72 €/m^2 * 0,82 – 762,59 €/m^2 = 353,20 €/m^2, con el suelo urbanizado
Vsuelo s/urbanizar = 353,20 €/m^2 – 100,28 €/m^2 = **252,92 €/m^2**, con el suelo sin urbanizar

VPOC

Vsuelo urbanizado = 1.673,89 €/m^2 * 0,82 – 984,19 €/m^2 = 388,40 €/m^2, con el suelo urbanizado
Vsuelo s/urbanizar = 388,40 €/m^2 – 100,28 €/m^2 = **288,12 €/m^2**, con el suelo sin urbanizar

VALORACIÓN R3 VPOG 50%

VALORACIÓN suelo urbanizado = 1.462.248,00 €
VALORACIÓN suelo s/urbanizar = 1.047.088,80 €

VALORACIÓN R3 VPOC 50%

VALORACIÓN suelo urbanizado = 1.607.976,00 €
VALORACIÓN suelo s/urbanizar = 1.192.816,80 €

VALORACIÓN R3

VALORACIÓN suelo urbanizado = 3.070.224,00 €
VALORACIÓN suelo s/urbanizar = 2.239.905,60 €

Tal y como puede comprobarse la valoración del suelo, con el 50% de vivienda con protección de régimen general y el 50% de régimen concertado es muy inferior al importe de enajenación, 2.239.905,60 € frente a 3.312.000,00 €.

Por lo tanto la valoración del suelo, elaborada siguiendo el método residual establecido en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen de suelo y valoraciones, es inferior al resultado del valor de repercusión que se establece en 400 €/m^2. Así pues, la enajenación resulta favorable a los intereses del Ayuntamiento, ya que el precio de venta es superior a la valoración técnica.

5. COMENTARIOS A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

La consideración de las alegaciones de los apartados 2.4.6.5.c), 2.4.6.5.d) y 2.4.6.5.k) ha conllevado modificaciones del texto con relación a las observaciones efectuadas en los términos que se expresan en el informe.

El análisis detallado de las demás alegaciones no ha alterado el texto del informe porque la Sindicatura considera que son meras explicaciones que confirman la situación descrita en el informe o porque no se comparten en absoluto los juicios de valor expuestos en las alegaciones.

Sindicatura de Cuentas de Cataluña
Av. Litoral, 12-14
08005 Barcelona
Tel. +34 93 270 11 61
Fax +34 93 270 15 70
sindicatura@sindicatura.cat
www.sindicatura.cat

Elaboración del documento PDF: septiembre de 2012

Depósito legal de la versión encuadernada
de este informe: B-25535-2012