



TRIBUNAL DE CUENTAS

Nº 866

**INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LA GESTIÓN
URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA
(TOLEDO)**

EL PLENO DEL TRIBUNAL DE CUENTAS, en el ejercicio de su función fiscalizadora establecida en los arts. 2.1), 9 y 21.3.a) de la Ley Orgánica 2/1982, de 12 de mayo, y a tenor de lo previsto en los arts. 12 y 14 de la misma disposición y concordantes de la Ley 7/1988, de 5 de abril, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, ha aprobado en sesión de 24 de junio de 2010 **Informe de Fiscalización de la gestión urbanística del Ayuntamiento de Seseña (Toledo)** y ha acordado su elevación a las Cortes Generales, para su tramitación parlamentaria y su remisión al Pleno de la Corporación Local, según lo prevenido en el art. 28.3 de la Ley de Funcionamiento.

SIGLAS

AEC	Actuación de Ejecución Coordinada
AED	Actuación de Ejecución Diferida
APD	Área de Planeamiento Diferenciado
CPU	Comisión Provincial de Urbanismo
CRU	Comisión Regional de Urbanismo
DOCM	Diario Oficial de Castilla-La Mancha
DT	Disposición Transitoria
ED	Estudio de Detalle
EDAR	Estación Depuradora de Aguas Residuales
ICAL	Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 17 de julio de 1990 por la que se aprueba la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local
ICIO	Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras
JCCM	Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha
LCAP	Ley 13/1995, de 18 de mayo de Contratos de las Administraciones Públicas
LOTAU	Ley de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística
LRHL	Ley 39/1988, Reguladora de las Haciendas Locales
LRJAP y PAC	Ley 30/1992, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común
LRBRL	Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local
LS/98	Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones
MP	Modificación Puntual
NNSS	Normas Subsidiarias
PAU	Programa de Actuación Urbanizadora
PERI	Plan Especial de Reforma Interior
PEI	Plan Especial de Infraestructuras
PISYDAR	Plan Integral de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales
PMS	Patrimonio Municipal del Suelo
POM	Plan de Ordenación Municipal

PP	Plan Parcial
RBEL	Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales
RD	Real Decreto
RDLeg	Real Decreto Legislativo
RFHN	Real Decreto 1174/1987 de Régimen Jurídico de los Funcionarios de la Administración Local con Habilitación de carácter Nacional
ROF	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
SAU	Suelo apto para urbanizar
SSGG	Sistemas Generales
TR	Texto Refundido
TRLCAP	Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas
TRLOTAU	Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Castilla-La Mancha de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística
TRLRHL	Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales
TRLS 92	Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992
TRRL	Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local
UE	Unidad de Ejecución
ZV	Zonas Verdes

GLOSARIO DE TÉRMINOS URBANÍSTICOS

Unidad de ejecución:

Ámbito mínimo de actuación, delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano.

Suelo Apto para Urbanizar:

Ámbito mínimo de planeamiento en que se divide el suelo urbanizable a efecto de su desarrollo posterior.

Unidad de actuación urbanizadora:

Superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables.

Área de reparto:

Área de suelo delimitado por el planeamiento para una justa distribución de cargas y beneficios y una racional gestión de su ejecución. El planeamiento determina su superficie y localización conforme a criterios objetivos que permitan configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización del suelo.

Aprovechamiento tipo:

Edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación):

La cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determine la ley.

Uso global mayoritario:

El correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos (Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional) que disponen de mayor superficie edificable.

Uso compatible:

El que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

Suelo dotacional:

El suelo que, por su calificación, deba servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad.

Sistema general:

Dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

Sistema local:

Dotación complementaria de las definidas como generales e integrante de la ordenación detallada establecida en el planeamiento, que tiene igualmente la condición de bien de dominio público.

Programa de Actuación Urbanizadora:

Actividad empresarial, que mediante la concurrencia pública, determina y organiza la ejecución, fijando los ámbitos de su ejecución, la forma de gestión y las condiciones para su desarrollo.

ÍNDICE

I. INICIATIVA, OBJETIVOS, ALCANCE Y LIMITACIONES AL ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN.	9
II. MARCO LEGAL	10
III. TRATAMIENTO DE ALEGACIONES	13
IV. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN.....	14
IV.1. ORGANIZACIÓN Y PROCEDIMIENTOS DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA EN EL PERIODO FISCALIZADO.....	14
IV.1.1. Ejercicios 1996 a 2002.....	16
IV.1.2. Ejercicios 2003 a 2007.....	18
IV.1.3. Irregularidades en el ejercicio de funciones públicas por arquitectos y arquitectos técnicos.....	19
IV.2. INCIDENCIA DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA EN LA FINANCIACIÓN DEL AYUNTAMIENTO.	21
IV.3. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SESEÑA.....	23
IV.4. INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS EN LOS PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS (PEIs) Y EN EL PLAN INTEGRAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES (PISYDAR):	27
IV.5. PLANEAMIENTO DEFINITIVO. INNOVACIONES A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES MÍNIMOS.	32
IV.5.1. Planeamiento definitivo.	32
IV.5.2. Análisis del cumplimiento de la legalidad en la tramitación de las innovaciones.....	35
IV.5.3. Sistemas generales y locales. Cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos.	38
IV.6. ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....	42
IV.6.1. Tramitación y seguimiento de la actividad urbanística municipal.	46
IV.6.2. Actuación en el SAU 11	55
IV.6.3. Actuación en la UE 27/ UE 28.....	57
IV.6.4. Actuación en el SAU 3.	58
IV.6.5. Actuación en la UE 44.....	59
IV.6.6. Actuación en el SAU 4.3.	60
IV.6.7. Actuación en el SAU 14 y UE 42.	61
IV.6.8. Actuaciones en la UE 7 y UE 8.....	62
IV.6.9. Actuación en el SAU 4.1.	64
IV.6.10. Actuación en el SAU 23.....	64
IV.6.11. Actuación en el SAU 13 y UE 19.....	66
IV.6.12. Actuación en la UE 16 y fincas aledañas.	67
IV.6.13. Actuación en la UE 17.	68
IV.6.14. Actuación en la UE 12.	69
IV.6.15. Actuación en la UE 4.	70
IV.6.16. Actuación en el SAU 33.....	71
IV.6.17. Actuación en el SAU 32.....	71

IV.7. ACTUACIÓN EN EL QUIÑÓN.	73
IV.7.1. Tramitación y aprobación del PAU. Adecuación de su contenido a la normativa.	74
IV.7.2. Convenio de sustitución del 10% del aprovechamiento urbanístico. Anulación. Nueva propuesta de sustitución del aprovechamiento. Expediente disciplinario del arquitecto municipal.	79
IV.7.3. Tramitación y aprobación del PEI de El Quiñón.	81
IV.7.4. Tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización. Adecuación de su contenido a la normativa.	83
IV.7.5. Tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación. Adecuación de sus determinaciones al planeamiento.	83
IV.7.6. Ejecución de las obras de urbanización.	84
IV.7.7. Licencias.	86
IV.7.8. Recursos judiciales.	89
IV.8. ANÁLISIS DE LAS RELACIONES ECONÓMICAS DEL AYUNTAMIENTO CON PROMOCIONES DEL SAZ 2000, S.L. Y CON ONDE 2000, S.L., PREVIAS A LA ADJUDICACIÓN A ESTA ÚLTIMA EMPRESA DEL PAU DE EL QUIÑÓN.	89
IV.8.1. Actuaciones urbanísticas en las que Promociones del Saz 2000, S.L. y ONDE 2000, S.L., participaron como agentes urbanizadores.	90
IV.8.2. Obras y concesiones administrativas en las que las empresas Promociones del Saz 2000, S.L. y ONDE 2000, S.L., resultaron adjudicatarias entre abril de 2000 y mayo de 2003.	91
IV.8.3. Propuesta de compensación de derechos, por importe de 754.586 euros, con parte del coste de ejecución de las obras del Colector del PEI 7.	93
IV.8.4. Liquidación de cuentas de saldo y finiquito entre el Ayuntamiento de Seseña, Promociones del Saz, 2000, S.L. y ONDE 2000, S.L.	95
IV.8.5. Actuaciones posteriores realizadas por el Ayuntamiento dirigidas a regularizar las relaciones económicas con ambas empresas.	98
IV.9. CONVENIOS URBANÍSTICOS.	100
IV.10. DEBER LEGAL DE CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PARTICULARES Y DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS.	111
IV.10.1. Deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación por los particulares.	111
IV.10.2. Deber legal de cesión gratuita de terrenos destinados a dotaciones públicas.	116
IV.11. EL CONTROL DE LOS BIENES Y RECURSOS DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO Y DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO CON DESTINO DOTACIONAL.	118
IV.12. LICENCIAS DE OBRAS.	122
IV.13. CONTROL, PROTECCIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.	130
IV.13.1. Legalizaciones.	132
IV.13.2. Procedimientos sancionadores.	133
IV.14. ACTUACIONES REALIZADAS POR EL AYUNTAMIENTO DIRIGIDAS A GARANTIZAR LA SATISFACCIÓN DE LA DEMANDA CRECIENTE DE SERVICIOS PÚBLICOS CONSECUENCIA DEL INCREMENTO DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO.	135

V. CONCLUSIONES	141
V.1. EN RELACIÓN CON LA ORGANIZACIÓN Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA EN EL PERIODO FISCALIZADO.....	141
V.2. EN RELACIÓN CON LA ORGANIZACIÓN Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA EN EL PERIODO FISCALIZADO.....	142
V.3. EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS EN LOS PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS (PEIs) Y EN EL PLAN INTEGRAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES (PISYDAR) (EPÍGRAFE IV.4).....	151
V.4. EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DEFINITIVO. INNOVACIONES A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES MÍNIMOS (EPÍGRAFE IV.5).	151
V.5. EN RELACIÓN CON LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS (EPÍGRAFE IV.6 Y ANEXO VIII).....	152
V.6. EN RELACIÓN CON LA ACTUACIÓN EL QUIÑÓN (EPÍGRAFE IV.7).....	156
V.7. EN RELACIÓN CON EL ANÁLISIS DE LAS RELACIONES ECONÓMICAS DEL AYUNTAMIENTO CON PROMOCIONES DEL SAZ 2000, S.L. Y CON ONDE 2000, S.L., PREVIAS A LA ADJUDICACIÓN A ESTA ÚLTIMA EMPRESA DEL PAU DE EL QUIÑÓN (EPÍGRAFE IV.8).	159
V.8. EN RELACIÓN CON LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS (EPÍGRAFE IV.9).	162
V.9. EN RELACIÓN CON EL DEBER LEGAL DE CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PARTICULARES Y DE CESIÓN GRATUITA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS (EPÍGRAFE IV.10).....	163
V.10. EN RELACIÓN CON EL CONTROL DE LOS BIENES Y RECURSOS DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO Y DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO CON DESTINO DOTACIONAL (EPÍGRAFE IV.11).	164
V.11. EN RELACIÓN CON LAS LICENCIAS DE OBRAS (EPÍGRAFE IV.12 Y ANEXO XII).....	165
V.12. EN RELACIÓN CON EL CONTROL, PROTECCIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA (EPÍGRAFE IV.13).....	166
V.13. EN RELACIÓN CON LA INCIDENCIA DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA EN LA FINANCIACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (EPÍGRAFE IV.2).....	166
VI. RECOMENDACIONES.....	167

ANEXOS

I. INICIATIVA, OBJETIVOS, ALCANCE Y LIMITACIONES AL ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN.

El Programa de Fiscalizaciones del Tribunal de Cuentas para el año 2008, aprobado por el Pleno del Tribunal de Cuentas en sesión de 28 de febrero de 2008, incluía, en el apartado III.6 Fiscalizaciones programadas a iniciativa del Tribunal de Cuentas. Fiscalizaciones en los Sectores públicos autonómico y local, la “Fiscalización del Ayuntamiento de Seseña (Toledo). Ejercicios 2005 y 2006”.

El elevado desarrollo urbanístico del municipio de Seseña desde la aprobación de sus Normas Subsidiarias en el ejercicio 1996, con incidencia directa tanto en los presupuestos municipales como en el patrimonio de la Entidad, configuran la gestión urbanística del Ayuntamiento como el aspecto más relevante de la gestión municipal y su principal área de riesgo. Por ello se consideró oportuno modificar el ámbito objetivo y temporal de la fiscalización, que pasó a denominarse “Fiscalización de la gestión urbanística del Ayuntamiento de Seseña (Toledo)” y de las Directrices Técnicas aprobadas inicialmente por el Pleno del Tribunal de Cuentas el 17 de enero 2008, por acuerdo de Pleno de 26 de junio de 2008.

La “Fiscalización de la gestión urbanística del Ayuntamiento de Seseña (Toledo)” forma parte del Programa de Fiscalizaciones del Tribunal de Cuentas para el año 2009, aprobado por el Pleno del Tribunal de Cuentas en sesión de 29 de enero de 2009, dentro del apartado III.6 Fiscalizaciones programadas a iniciativa del Tribunal de Cuentas. Fiscalizaciones en los Sectores públicos autonómico y local.

Los objetivos de la fiscalización, con arreglo a las Directrices Técnicas aprobadas por acuerdo de Pleno de 26 de junio de 2008, han sido los siguientes:

1. Analizar si la gestión urbanística de la Corporación, así como cualquier otro aspecto de la gestión económico financiera relacionado con aquella, se ha realizado de conformidad con la normativa estatal, autonómica y local que le es de aplicación.
2. Evaluar los procedimientos de control interno aplicados en la gestión del municipio, con el fin de determinar si son suficientes para garantizar una correcta gestión urbanística, así como un adecuado control de los bienes y de los recursos procedentes del urbanismo.
3. Verificar la adecuada contabilización de las operaciones con incidencia económica relacionados con la gestión urbanística de la Corporación, de acuerdo a los principios y normas contables que le son de aplicación, así como su fiel reflejo en las Cuentas Anuales.
4. Evaluar las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento dirigidas a garantizar la satisfacción de la demanda creciente de servicios públicos consecuencia del incremento de población del municipio, analizando su oportunidad y eficacia.

El ámbito temporal de la fiscalización se ha referido al periodo comprendido entre la aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias del Municipio de Seseña (Toledo), el 10 de octubre de 1996, y el 31 de diciembre de 2007, sin perjuicio de que cuando se ha considerado necesario para el cumplimiento de los objetivos señalados, se han realizado comprobaciones sobre operaciones anteriores o posteriores al periodo a fiscalizar.

En la fiscalización se han aplicado los procedimientos necesarios para la consecución de los objetivos marcados en las Directrices Técnicas, con la siguiente limitación:

El Ayuntamiento de Seseña no conservó los registros contables de las operaciones realizadas en los ejercicios 1996, 1997, 1998 y 1999, ni existe evidencia de que se haya cumplido en estos ejercicios la obligación de llevanza de contabilidad y por lo tanto el cumplimiento de las obligaciones que lleva implícita la sujeción de las Entidades locales al régimen de contabilidad pública prevista en los artículos 189 y ss. de la LRHL (200 y ss. del TRLRHL), ni se han realizado las liquidaciones presupuestarias referidas a los ejercicios 1996, 1997, 1998 y 2001 ni elaborado las Cuentas Anuales correspondientes a los ejercicios 1996 a 2002, ambos inclusive.

Durante los ejercicios 1996 a 2001 tampoco han existido procedimientos normalizados de gestión y control ni en general registros administrativos de las operaciones realizadas por el Ayuntamiento, ni expedientes que soporten la integridad de las actuaciones municipales realizadas.

La inexistencia de procedimientos, registros administrativos y contables y expedientes completos ha supuesto una limitación al alcance de la fiscalización, que ha impedido la determinación de si la documentación e información aportada por el Ayuntamiento se corresponde con la totalidad de las actuaciones desarrolladas en el término municipal en dicho periodo.

II. MARCO LEGAL

El artículo 148 de la Constitución Española de 1978, atribuye a las Comunidades Autónomas la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, siendo éstas las competentes para dictar normas sobre tales materias.

Hasta el dictado del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante TRLS 92), cuya impugnación provocó una alteración notable del régimen jurídico regulador al precisarse la constitucional atribución competencial sobre la materia, el mantenimiento de la normativa estatal en materia urbanística resultó pacífica.

El Tribunal Constitucional, en su Sentencia 61/1997, de 20 de marzo (BOE de 25 de abril de 1997), diseccionó la concepción amplia del urbanismo que descansaba en la legislación anterior a la Constitución de 1978, desglosando las diversas facetas integradoras de esa función y refiriendo que, junto a la atribución de la competencia urbanística a las Comunidades Autónomas, el artículo 149.1 CE reconoce al Estado la competencia, también exclusiva, sobre las condiciones básicas de ejercicio de los derechos constitucionales o la legislación sobre expropiación forzosa, o el sistema de responsabilidad o el procedimiento administrativo común, por citar algunos de los instrumentos de los que el urbanismo, con ésa u otra nomenclatura, suele hacer uso.

Consecuentemente, sin olvidar que en el reparto competencial efectuado por la CE es a las Comunidades Autónomas a las que se ha atribuido la competencia exclusiva sobre el urbanismo y, por ende, es a tales Entes públicos a los que compete emanar normas que afecten a la ordenación urbanística, ésta atribución ha de integrarse sistemáticamente con aquellas otras competencias estatales que puedan afectar puntualmente a la materia urbanística (establecimiento de las

condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad, determinados aspectos de la expropiación forzosa o de la responsabilidad administrativa).

De esta forma, al momento de dictarse la Sentencia, la legislación estatal integrada por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio y la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, constituía el régimen jurídico fundamental en materia urbanística, junto con los preceptos del Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, Texto Refundido de la Ley del Suelo, por aquellos no sustituidos y, por tanto, todavía no derogados.

Tras la Sentencia 61/1997, la expresa atribución competencial al ámbito autonómico que esa resolución supuso, implicó la adopción de medidas legislativas de rango autonómico dirigidas a solventar el vacío legal que la decisión del Tribunal Constitucional provocó, utilizando para ello soluciones diversas.

Las Cortes de Castilla La Mancha optaron por la aprobación de una legislación propia y específica, aun conscientemente transitoria, lo que se lleva a cabo con el dictado de la Ley 5/1997, de 10 de julio, de Medidas Urgentes del Suelo y Ordenación Urbanística, cuya eficacia se retrotrae al 25 de abril de 1997 por ser la fecha de publicación de la citada Sentencia 61/1997. Esta Ley 5/1997, acorde con su carácter transitorio, fue rápidamente derogada por la Ley 2/1998 de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y Urbanística de Castilla La Mancha vigente durante el restante periodo fiscalizado.

Conforme a lo señalado, el marco legislativo vigente del suelo y ordenación urbana en Castilla La Mancha, durante el periodo fiscalizado, estaba constituido fundamentalmente, por:

- Artículo 47 de la Constitución Española de 1978.
- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por RD Legislativo 1/1992, de 26 de junio (TRLR 92), declarado inconstitucional por sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo de 1997.
- Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios profesionales, derogada en la parte referida a suelo, por Ley 6/1998.
- Ley 6/1998, de 5 de mayo, de Régimen de Suelo y valoraciones (en adelante, LR 98), afectada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 23 de junio y modificada en parte por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, y finalmente derogada por Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, que también deroga determinados preceptos del TRLR 92.

Además, con carácter supletorio y en defecto de normativa autonómica, son de aplicación los siguientes reglamentos estatales:

- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

La normativa autonómica en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la constituyen fundamentalmente las siguientes normas, durante el periodo fiscalizado:

- Ley 5/1997, de 10 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con eficacia retroactiva a la fecha de publicación de la Sentencia 61/1997, derogada por Ley 2/1998.
- Ley de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, LOTAU), modificada por Ley 1/2003, de 17 de enero¹.
- Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TRLOTAU), que refunde, armoniza, aclara y deroga las dos leyes anteriores. Dicho texto legal ha sido igualmente objeto de modificaciones puntuales con anterioridad al 31 de diciembre de 2007, por sendas Leyes autonómicas, 7/2005, de 7 de julio y 12/2005, de 27 de diciembre².
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, declarado expresamente vigente por el TRLOTAU, en tanto no se oponga a la misma o a sus normas de desarrollo.

La normativa que regulaba el régimen procedimental y competencial y la actividad económica, financiera, presupuestaria y contable del Ayuntamiento en el periodo fiscalizado fue, fundamentalmente, la siguiente:

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero (en adelante, LRJAP y PAC).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante, LRBRL).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local (en adelante, TRRL).
- 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 (en adelante, ROF).
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante, RBEL).

1 Señala el Ayuntamiento en su Alegación Primera que la Ley 1/2003, de modificación de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, entró en vigor el 30 de julio de 2003 (a los dos meses de su publicación en el Boletín Oficial del Estado), y no el 27 de marzo de 2003 (dos meses después de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha) como se considera a lo largo de este Informe. No se acepta la alegación formulada, ya que de conformidad con lo previsto en el artículo 12.2 del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, que dispone que a efectos de entrada en vigor de las Leyes regionales regirá la fecha de su publicación en el Diario Oficial de la Región, la Ley 1/2003 entró en vigor el 27 de marzo de 2003. En este sentido, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha considera también ésta como fecha de entrada en vigor de la citada Ley (Consideración V, de su Dictamen 29/2004, de 17 de marzo).

2 Las referencias que a lo largo del Informe se hagan a la LOTAU, se referirán indistintamente a la Ley 2/1998 y a su Texto Refundido, salvo que expresamente se señale lo contrario.

- Ley 39/1988, Reguladora de las Haciendas Locales de 28 de diciembre de 1988 (en adelante, LRHL) y Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de dicha Ley (en adelante, TRLRHL).
- Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el Capítulo primero del Título Sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, en materia de Presupuestos.
- Instrucción de Contabilidad para la Administración Local (en adelante, ICAL), Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 17 de julio de 1990.
- Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 23 de noviembre de 2004, por la que se aprueba la Instrucción de Contabilidad Local, Modelo Normal, y adaptación del Plan General de Contabilidad Pública a la Administración Local.
- Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones públicas (LCAP).
- Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RCAP).
- Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria y Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
- Real Decreto 1684/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación y Real Decreto 939/2005, de 29 de julio de 2005, Reglamento General de Recaudación.

III. TRATAMIENTO DE ALEGACIONES

En cumplimiento del artículo 44.1 de la Ley 7/1988, de 5 de abril, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, el Anteproyecto de Informe de esta fiscalización fue remitido al actual Alcalde del Ayuntamiento de Seseña, que viene ocupando este cargo desde mayo de 2003 y al Alcalde anterior, que ocupó dicho cargo durante parte del periodo fiscalizado, para que alegasen y presentasen los documentos y justificantes que estimasen pertinentes.

Asimismo, como consecuencia del trámite de observaciones de Consejeros y del Ministerio Fiscal, el Anteproyecto de Informe se remitió a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pues en el curso de los trabajos de fiscalización se le solicitó información y documentación en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para completar y contrastar la información facilitada por el Ayuntamiento de Seseña.

Dentro del plazo legal concedido, se recibieron alegaciones del actual Alcalde así como del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, las cuales en virtud de lo dispuesto en el mencionado artículo 44, se incorporan a este Proyecto de Informe.

En relación con el tratamiento general de las alegaciones, es preciso señalar lo siguiente:

1. En los supuestos en los que se ha considerado pertinente realizar alguna matización a las alegaciones formuladas, ésta se presenta en nota a pie de página.
2. No se formulan valoraciones respecto de las alegaciones que confirman las deficiencias o irregularidades puestas de manifiesto, plantean opiniones sin soporte documental o normativo, pretenden explicar, aclarar o justificar determinadas actuaciones sin rebatir el contenido del Informe, o señalan que las deficiencias o irregularidades se han subsanado con posterioridad al periodo fiscalizado. En los restantes casos se incorporan las aclaraciones necesarias para permitir una mejor comprensión del Informe.

IV. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

IV.1. ORGANIZACIÓN Y PROCEDIMIENTOS DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA EN EL PERIODO FISCALIZADO.

El municipio de Seseña, con una extensión de 71,6 kilómetros cuadrados, cuadruplicó su población durante el periodo a fiscalizar, pasando de 3.597 habitantes empadronados en mayo de 1996 a 13.843 empadronados en enero de 2008, con un crecimiento anual que osciló entre el 3% de 1998 y el 22% de 2004.

El Ayuntamiento no contó en dicho periodo con ningún organismo autónomo ni sociedad mercantil pública, participando desde el ejercicio 2001 de forma minoritaria (33%) en la Sociedad Seseña limpieza y mantenimiento S.A. Además, participa en dos Consorcios de la provincia de Toledo: Consorcio de Servicios Públicos Medioambientales, desde el ejercicio 2000 y Consorcio de Extinción de Incendios y Salvamento, desde el ejercicio 2001, y pertenece, desde 1987, a la Mancomunidad de Municipios Sagra Alta, cuya actividad principal es la prestación de los servicios de abastecimiento y depuración de agua. Ya fuera del periodo fiscalizado, en junio de 2008, se constituyó con capital íntegramente municipal la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Seseña.

Además, en el término municipal de Seseña existe una Entidad Local de Ámbito Territorial Inferior al Municipal, denominada Seseña Nuevo.

Desde la aprobación de las Normas Subsidiarias en octubre de 1996 y hasta el 31 de diciembre de 2007, se han sucedido cuatro Corporaciones y dos Alcaldes. El primero, ocupó su cargo entre 1987 y 2003. El Alcalde actual resultó elegido por primera vez en las elecciones municipales de mayo de 2003 y fue reelegido en las celebradas en mayo de 2007.

La aprobación definitiva por el Pleno municipal de los presupuestos de los ejercicios 1996 a 2006, ambos inclusive, se realizó en todos los casos con posterioridad al 31 de diciembre del ejercicio anterior al que se refieren, por lo que se prorrogaron automáticamente los presupuestos del ejercicio anterior, hasta la fecha de su aprobación, que en algunos casos, como en los ejercicios 1996, 1997 y 1998, se demoró hasta el segundo semestre del ejercicio al que hacen referencia los presupuestos. Durante todo el ejercicio 2007 el Ayuntamiento funcionó con el presupuesto prorrogado de 2006, al no haberse elaborado el presupuesto para dicho ejercicio.

Hasta el ejercicio 2000 los presupuestos estaban formados únicamente por estados de gastos e ingresos y por el anexo de personal, no contando con el contenido mínimo que prevén los artículos

146, 147 y 149 de la LRHL (165, 166 y 168 del TRLRHL). Destaca el presupuesto del ejercicio 1998, del que sólo se ha aportado a este Tribunal el anexo de personal.

Tampoco se aprobaron las Liquidaciones Presupuestarias referidas a los ejercicios 1996, 1997, 1998 y 2001, incumpliendo lo previsto en el artículo 172 de la LRHL. Además, las liquidaciones del presupuesto del ejercicio 1999 y 2000 no presentaban el detalle previsto en la instrucción de contabilidad ni determinaban el Resultado Presupuestario ni el Remanente de Tesorería a 31 de diciembre, en contra de lo previsto en el artículo 93.2 del RD 500/1990, de 20 de abril, de Presupuestos de las Entidades Locales, por lo que ofrecen información insuficiente para la toma de decisiones y control de la gestión municipal. Las liquidaciones del ejercicio 2000 presentaban, además, incoherencias con la información de los libros de contabilidad.

El Ayuntamiento de Seseña no formó las Cuentas Generales de los ejercicios 1996 a 2002, ambos inclusive, y en consecuencia tampoco se sometieron a su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento ni se rindieron al Tribunal de Cuentas, con incumplimiento de las obligaciones que lleva implícitas la sujeción de las Entidades locales al régimen de contabilidad pública y de lo previsto en los artículos 189 y siguientes de la LRHL, en materia de estados y cuentas anuales.

Las Cuentas referidas a los ejercicios 2003 a 2007 se elaboraron de conformidad con lo previsto en los artículos 189 y siguientes de la LRHL (artículos 208 y siguientes del TRLRHL), habiéndose aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, fuera del plazo legalmente establecido, salvo la relativa al ejercicio 2005.

La rendición de las Cuentas Generales de los ejercicios 2003 a 2007, ambos inclusive, fue realizada en todos los casos fuera del plazo legal. Las Cuentas rendidas constaban de todos los estados y cuentas previstos en la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local, aprobada por Orden de 17 de julio de 1990 (ICAL). Las Cuentas Generales del ejercicio 2006 y del ejercicio 2007 se formaron por las Cuentas Anuales de la Entidad, ajustadas al Modelo Normal de Contabilidad Local, previsto en la Orden 4041/2004, de 23 de noviembre³.

En el Anexo I a este Informe se recogen los principales estados de las Cuentas Generales rendidas (ejercicios 2003 a 2007) o en su defecto las liquidaciones de presupuestos aprobadas (ejercicios 1999, 2000 y 2002), no existiendo por tanto, información contable alguna sobre los ejercicios 1996, 1997, 1998 y 2001. Los derechos y obligaciones presupuestarias reconocidas, para cada uno de los ejercicios a los que hacen referencia, son los siguientes, en miles de euros:

3 La Cuenta General del ejercicio 2007 fue rendida al Tribunal de Cuentas el 22 de junio de 2009, con posterioridad a la remisión al Ayuntamiento, el 9 de junio de 2009, del Anteproyecto de Informe de fiscalización en cumplimiento del trámite de alegaciones establecido por el artículo 44 de la Ley 7/1988, de 5 de abril, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas. A efectos meramente informativos se incluyen como Anexos I.8.a y I.8.b, los Estados del Balance y la Cuenta de Resultados económico Patrimonial de la Cuenta General de dicho ejercicio, que no se incluían como Anexos al Anteproyecto de Informe de Fiscalización.

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS. OBLIGACIONES RECONOCIDAS

	1999 (1)	2000 (1)	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Operaciones corrientes	1.635,01	1.916,45	2.451,93	3.929,30	4.653,15	5.721,28	6.742,68	8.094,52
Operaciones de capital	669,60	2.612,30	723,12	1.583,53	1.091,97	2.052,37	3.832,99	3.936,76
Operaciones financieras	150,25	150,25	163,47	206,22	208,07	59,79	60,23	61,15
TOTAL OBLIGACIONES	2.454,86	4.679,00	3.338,52	5.719,05	5.953,19	7.833,44	10.635,90	12.092,43

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS. DERECHOS RECONOCIDOS

	1999	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Operaciones corrientes	1.818,71	5.726,24	4.761,01	5.928,93	11.948,12	10.894,53	7.966,53	12.583,19
Operaciones de capital	632,10	327,90	520,86	369,83	560,59	895,73	969,52	2.998,49
Operaciones financieras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DERECHOS	2.450,81	6.054,14	5.281,87	6.298,76	12.508,71	11.790,26	8.936,05	15.581,68

1.- Las liquidaciones del presupuesto de los ejercicios 1999 y 2000, no se ajustan al modelo previsto en la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local, Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 17 de julio de 1990. Los datos del cuadro son los identificados en las liquidaciones como "Obligaciones liquidadas" del presupuesto de gastos y como "Previsión actual" del presupuesto de ingresos.

Los resultados del análisis de la organización y procedimientos aplicados en la gestión del urbanismo municipal se exponen en los epígrafes específicos de cada uno de los aspectos en los que esta gestión se ha concretado. No obstante, la gestión urbanística se ha visto afectada, además de por los procedimientos propios de la materia, por las irregularidades, deficiencias y debilidades organizativas, de procedimientos y de control generales del Ayuntamiento que se exponen a continuación:

IV.1.1. Ejercicios 1996 a 2002

- El Ayuntamiento no dispuso en este periodo de un Reglamento Orgánico que regulase el régimen de organización y funcionamiento del Pleno ni determinase los niveles competenciales esenciales de la organización municipal (artículos 20, 22, 47 y 73 de la LRBRL). El Ayuntamiento tampoco contó en dicho periodo con Relaciones de Puestos de Trabajo, incumpliendo la previsión establecida en el artículo 90.2 de la LRBRL.
- No contó tampoco con procedimientos de gestión y control que aseguren el cumplimiento de la legalidad en la gestión económico financiera realizada por el Ayuntamiento y en especial, la relacionada con la gestión urbanística.
- No existen en general registros administrativos de las operaciones realizadas por el Ayuntamiento, ni expedientes que soporten la integridad de las actuaciones municipales realizadas.
- El Ayuntamiento incrementó de forma significativa el personal de plantilla, destacando el aumento del personal laboral fijo, que pasó de 8 empleados en plantilla a 27 entre 1996 y 2002 y del número de funcionarios, que pasó de 4 empleados en 1996 a 11 en el ejercicio 2002. Los gastos de personal se incrementaron un 23% entre los ejercicios 1999 y 2002, pasando las obligaciones reconocidas por dicho concepto de suponer 893 a 1.102 miles de euros. Del personal al servicio del Ayuntamiento contaban con un perfil jurídico, el Secretario-Interventor y el Oficial Mayor del Ayuntamiento, contratado en régimen de personal laboral, en junio de 2002.

- A pesar del importante desarrollo urbanístico del periodo, el Ayuntamiento no contó con personal contratado, técnico en esta materia, necesario para el cumplimiento de la normativa. Durante estos ejercicios los puestos de arquitecto y arquitecto técnico, que no se incluían en las plantillas de personal, se ejercieron de forma honorífica, sin relación contractual y sin que se definieran las relaciones entre estos técnicos y el Ayuntamiento y en especial sus competencias y responsabilidades, no habiendo localizado el Ayuntamiento ningún tipo de acuerdo relativo al nombramiento, contratación o designación de éstos técnicos, salvo en relación a uno de ellos, en el que no se concreta de forma adecuada su relación con el Ayuntamiento.
- El único puesto de trabajo cubierto por funcionario con habilitación nacional es el de Secretaría-Intervención, con carácter de Secretaría de tercera clase. Dicho puesto estuvo cubierto por un funcionario con habilitación nacional, hasta su jubilación en diciembre de 2002.

Las normas de clasificación de puestos de trabajo previstas en el artículo 2 del RD 1732/1994, de 29 de julio, sobre provisión de puestos de trabajo reservados a funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, establecen que los Ayuntamientos cuyo municipio tenga una población comprendida entre 5.001 y 20.000 habitantes, así como los de población inferior cuyo presupuesto sea superior a 500 millones de pesetas (3.005.060,52 euros) tendrán el carácter de Secretaría de segunda clase e Intervención de segunda clase.

Si bien en el año 2000 el municipio de Seseña superaba ya los requisitos de presupuesto previstos en la norma y en el ejercicio 2002 los de población, el Ayuntamiento no instruyó expediente de solicitud a la Comunidad Autónoma interesando la reclasificación del puesto de Secretaría-Intervención en Secretaría de segunda clase y la consiguiente creación del puesto de Intervención. Esta actuación, sin perjuicio de suponer un incumplimiento tanto de las previsiones del RD 1732/1994, como de los artículos 158 y siguientes del TRRL, constituye una carencia de su organización, al no haberse dotado el Ayuntamiento del personal funcionario con habilitación nacional que requeriría y al no haber procedido, formalmente, a la segregación de las dos funciones técnicas más importantes en la gestión municipal: el asesoramiento legal y el control interno.

- La clasificación de la Secretaría del Ayuntamiento como de segunda clase habría determinado, además, de conformidad con lo previsto en el artículo 2 del RD 1732/1994, la imposibilidad de que la responsabilidad sobre la tesorería municipal recayese en un miembro de la Corporación Local o en un funcionario de la misma, sin mayor requisito sobre su cualificación. Así, en Seseña, dicha responsabilidad recayó en este periodo en un miembro de la Corporación.
- El Ayuntamiento de Seseña no conserva los registros contables de las operaciones realizadas en los ejercicios 1996, 1997, 1998 y 1999, ni existe evidencia de que se haya cumplido en estos ejercicios la obligación de llevanza de contabilidad y por lo tanto el cumplimiento de las obligaciones que lleva implícitas la sujeción de las Entidades locales al régimen de contabilidad pública previsto en los artículos 189 y ss. de la LRHL.

Tampoco se aprobaron las liquidaciones presupuestarias referidas a los ejercicios 1996, 1997, 1998 y 2001 ni se elaboraron las Cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 1996 a 2002, ambos inclusive, tal y como se detalla en el siguiente cuadro:

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Contabilidad	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI
Liquidación de presupuestos	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI
Cuenta General	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

A esta falta de información, ha de unirse la escasa fiabilidad, incoherencias y carencias que ofrecen las liquidaciones presupuestarias de los ejercicios 1999 y 2000. Todo ello ha constituido una limitación al alcance de la fiscalización, a la que se ha hecho referencia en el epígrafe I de este Informe.

A la falta de registros contables, se añade la ausencia de libros auxiliares por lo que no existe evidencia de que la totalidad de derechos y cobros ingresados en cuentas municipales, así como las obligaciones y pagos atendidos con dichos fondos se correspondan con la totalidad de los ingresos y gastos municipales devengados en el periodo.

Lo expuesto evidencia que la actuación municipal en este periodo se caracterizó por la falta de procedimientos, registros administrativos y contables, y expedientes completos, omisiones que suponen el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la sujeción de la Entidad al régimen de contabilidad pública y, en general, de la normativa que regula la actividad económica, financiera, presupuestaria y contable del Ayuntamiento e implican falta de transparencia en la gestión y falta de control de los caudales y bienes públicos.

IV.1.2. Ejercicios 2003 a 2007

- El Ayuntamiento tampoco dispuso en este periodo, ni dispone en la actualidad, de un Reglamento Orgánico ni una Relación de Puestos de Trabajo.
- A pesar de no contar con ninguno de los anteriores instrumentos de organización, siguió sin definir los aspectos básicos de su organización, competencias y relaciones. La falta de adscripción del personal a puestos definidos con claridad, en cuanto a funciones y procedimientos, ha ocasionado problemas en la gestión.
- En este periodo, el Ayuntamiento incrementó de forma significativa sus plantillas, destacando el aumento de las plantillas de personal laboral fijo, que pasó de 27 empleados en plantilla a 43 entre 2002 y 2007 y del número de funcionarios, que pasó de 11 empleados en la plantilla de 2002 a 37 en el ejercicio 2007. Los gastos de personal se incrementaron sustancialmente, en un 153%, pasando las obligaciones reconocidas por dicho concepto de suponer 1.102 a 2.786 miles de euros.

De dicho personal contaban con un perfil jurídico, el Secretario-Interventor y los dos oficiales mayores del Ayuntamiento, contratados en régimen de personal laboral en los ejercicios 2002 y 2004, respectivamente. Ambos oficiales se encargan del asesoramiento jurídico en materia de urbanismo, uno de ellos de forma exclusiva. Estos oficiales no tienen la condición de delegados del Secretario municipal, en relación con la función de asesoramiento legal preceptivo, según la definición dada por el artículo 3 del RD 1174/1987 de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional, y requerido por el artículo 13.2 de dicho RD.

Además, desde noviembre de 2002, el Ayuntamiento se dotó con un arquitecto y un aparejador en plantilla, habiéndose sucedido en el puesto dos arquitectos y dos aparejadores. Sin embargo, entre septiembre de 2004 y marzo de 2005, el Ayuntamiento no contó con ningún arquitecto. Además, a partir de abril de 2006, a través de una contratación administrativa de consultoría y asistencia técnica, el Ayuntamiento contó con otro arquitecto, además del de plantilla.

- El Ayuntamiento siguió sin instruir expediente de solicitud a la Comunidad Autónoma interesando la reclasificación del puesto de Secretaría- Intervención en Secretaría de segunda clase y la consiguiente creación del puesto de Intervención, con las implicaciones que en materia de segregación de funciones ya se han señalado. El puesto de Secretaría- Intervención, tras la jubilación del Secretario del periodo anterior y hasta su cobertura por el nuevo funcionario con habilitación nacional en abril de 2004, fue ocupado de forma interina, de conformidad con el artículo 34 del RD 1732/1994, por persona con titulación exigida para dicho puesto. Este funcionario interino fue contratado con posterioridad, en régimen laboral, como oficial mayor.

La falta de clasificación de la Secretaría en segunda clase ha determinado, también en este periodo, que las funciones de tesorería recayeran en un Concejel del municipio y, desde julio de 2007, en un funcionario del Ayuntamiento del grupo D (C₂ a partir de la entrada en vigor del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por Ley 7/2007, de 12 de abril), con categoría de auxiliar administrativo, y que la responsabilidad administrativa de contabilidad haya sido atribuida a un funcionario del Ayuntamiento del grupo C (actual C₁), con categoría de administrativo, la cual en caso de haber contado con Secretaría clasificada de segunda clase, debería haber recaído en la Intervención.

- En este periodo se solventaron en general las deficiencias existentes en los ejercicios 1996 a 2002 respecto a las carencias de los registros administrativos de las operaciones realizadas por el Ayuntamiento y de la formación de los expedientes, si bien siguen sin existir procedimientos normalizados de gestión y control, existiendo debilidades de control interno, en especial, en materia de urbanismo, tal y como se expone a lo largo de este Informe.
- En este periodo el Ayuntamiento ha dado cumplimiento a las obligaciones de llevanza de la contabilidad, aprobación de las liquidaciones presupuestarias y formación, aprobación y rendición de Cuentas.

IV.1.3. Irregularidades en el ejercicio de funciones públicas por arquitectos y arquitectos técnicos.

Durante parte del periodo fiscalizado se ha permitido el desarrollo de funciones públicas vinculadas al urbanismo por personas que carecían de relación laboral o de especial sujeción con el Ayuntamiento, mediante la designación de dos arquitectos honoríficos y un aparejador honorífico, entre octubre de 1996 y noviembre de 2002. Los dos arquitectos honoríficos estaban asociados, figurando como administradores solidarios de la misma empresa⁴.

Las normas deontológicas de actuación profesional de los arquitectos y arquitectos técnicos impiden a estos profesionales aceptar o asumir encargo en condiciones de incompatibilidad, incompatibilidad

4 HOMO STRUCTOR, S.L. Datos del Registro Mercantil Central.

que se extiende a aquellas situaciones que menoscaben su imparcialidad o independencia. Las incompatibilidades que puedan existir para un determinado profesional también afectan a sus colaboradores y compañeros asociados.

Dado que la función principal que realizan en el Ayuntamiento los arquitectos y aparejadores consiste en la emisión de informes previos a la aprobación de instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística y para la obtención de licencias, la redacción por éstos de planes y proyectos o la dirección de obras dentro del término municipal que deban someterse a su control, supone un menoscabo de su independencia y determina, además, que el Ayuntamiento en esos supuestos no haya contado con el apoyo técnico requerido para la toma de decisiones.

Consta acreditado que los arquitectos y arquitectos técnicos así designados realizaron actividades que podrían haber dado lugar, al menos, a responsabilidad propia del régimen disciplinario del Colegio profesional de pertenencia y que hubiera sido administrativa de haber existido alguno vínculo laboral o funcionarial con la Entidad. Tales circunstancias concurren en los expedientes y documentación analizada en el curso de la fiscalización, con el detalle del Anexo II a este Informe y que ha afectado, al menos, a la tramitación de los ámbitos territoriales SAU 1, SAU 4.3, SAU 11, SAU 13/UE 19, SAU 14/UE 42, SAU 23, SAU 32, SAU 33 y UE 27/UE 28 y a licencias de obras en los ámbitos territoriales SAU 11, UE 9, UE 27/UE 28.

A partir de noviembre de 2002, el Ayuntamiento contrató al personal técnico, arquitecto y arquitecto técnico, en régimen laboral interino a tiempo completo, primero y en régimen laboral fijo, también a tiempo completo, con posterioridad.

La incompatibilidad general se señala en el artículo 1.3. de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, el cual determina que el desempeño de un puesto de trabajo por el personal incluido en su ámbito de aplicación será incompatible con el ejercicio de cualquier cargo, profesión o actividad, pública o privada, que pueda impedir o menoscabar el estricto cumplimiento de sus deberes o comprometer su imparcialidad o independencia. Así mismo, deberán abstenerse de informar expedientes, en los supuestos previstos en el artículo 28 de la LRJAP y PAC.

Se ha constatado el incumplimiento, al menos, de la normativa de incompatibilidades por el arquitecto, contratado en régimen laboral interino, entre noviembre de 2002 y hasta septiembre de 2004, y por el aparejador, contratado en régimen laboral interino, entre noviembre de 2002 y mayo de 2004, en los expedientes que se indican en el Anexo II a este Informe, todos ellos relacionados con actuaciones en las que figura como promotor Promociones del Saz, 2000, S.L. (SAU 3) u ONDE 2000, S.L. (UE7, UE 8, SAU 4.1 y El Quiñón), empresas vinculadas.

En conclusión, los arquitectos y arquitectos técnicos que elaboraron informes para el Ayuntamiento y figuraban como encargados del control de la gestión urbanística desarrollada en el municipio entre 1996 y 2004, incumplieron el régimen de incompatibilidades profesionales, determinado por las normas deontológicas y, en su caso, el régimen de incompatibilidades y deber de abstención previsto en la normativa.

IV.2. INCIDENCIA DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA EN LA FINANCIACIÓN DEL AYUNTAMIENTO.

El desarrollo urbanístico del municipio de Seseña tiene su reflejo en las liquidaciones de presupuestos del Ayuntamiento y, fundamentalmente, en el presupuesto de ingresos, representando los ingresos relacionados de forma directa con el urbanismo (Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO), Tasa por servicios urbanísticos, Cuotas de urbanización, Aprovechamientos urbanísticos, Enajenación de terrenos y Transferencias de capital para financiación de obras de infraestructuras), en los ejercicios 1999 a 2007, de los que se dispone de información contable, los siguientes importes, en miles de euros, y porcentajes en relación con el total de derechos reconocidos netos de las respectivas liquidaciones presupuestarias:

(Miles de euros)

INGRESO POR SU NATURALEZA	DERECHOS RECONOCIDOS								
	1999 (1)	2000 (2)	2001 (3)	2002	2003	2004	2005	2006	2007
ICIO	324,70	1.000,83	916,01	2.122,15	585,20	4.789,11	3.771,86	2.078,25	1.493,97
Tasa servicios urbanísticos					244,24	1.252,82	917,15	517,25	470,02
Aprovechamientos urbanísticos	168,63	49,85	17,40	161,27	1.231,16	1.026,08	1.886,91	67,61	-
Cuotas de urbanización	-	795,30	691,11	19,92	430,06	789,07	392,39	294,42	4.378,38
Enajenación de solares	182,72	-	65,11	-	-	383,50	731,85	532,79	-
Transf. capital. Obras de infraestruct.	-	-	-	-	-	-	-	-	2.882,37
Total D.R. Urbanismo	676,05	1.845,98	1.689,63	2.303,34	2.490,66	8.240,58	7.700,16	3.490,32	9.224,74
Total D.R. L. de Ingresos	2.450,81	6.054,14	s/d	5.281,87	6.298,76	12.508,71	11.790,26	8.936,05	15.581,68
D. R. URB/ D.R. LIQ INGR.	28%	30%	n/a	44%	40%	66%	65%	39%	59%

1.- Datos de la liquidación del presupuesto de ingresos. No se dispone de ninguna otra información referida a dicho ejercicio.

2.- Datos de libros mayores de conceptos presupuestarios, que no se corresponden con los de la liquidación aprobada.

3.- Datos de libros mayores de conceptos presupuestarios. No se dispone de liquidación presupuestaria para dicho ejercicio.

Como se observa en el cuadro anterior, en los ejercicios 2004 y 2005, los ingresos urbanísticos representaron aproximadamente el 65% del total de ingresos presupuestarios. Durante los restantes ejercicios, la representatividad de los ingresos urbanísticos fue menor, próxima al 40%, si bien muy significativa, evidenciando el carácter fluctuante de este tipo de ingresos coyunturales y una tendencia a la baja en el ejercicio 2006, en relación con ejercicios anteriores.

En el ejercicio 2007, si bien la representatividad total de los ingresos urbanísticos vuelve a incrementarse, se reconocieron indebidamente derechos no devengados, en concepto de transferencias de capital, por importe de 2.882,37 miles de euros, por lo que la representatividad de este tipo de ingresos sería de un 50%, en lugar del 59% que se deduce de la liquidación presupuestaria. Además, en ese ejercicio adquieren una importancia muy significativa los ingresos por cuotas de urbanización giradas por las obras de suministro de agua de El Quiñón (4.378,38 miles de euros), el 72% de los ingresos urbanísticos contabilizados en dicho ejercicio, manteniéndose la tendencia a la baja de los ingresos por urbanismo no afectados a gastos concretos, ya observada en el ejercicio 2006.

El Resultado Presupuestario, magnitud que ofrece información sobre la suficiencia de los derechos liquidados para financiar las obligaciones reconocidas en el ejercicio, fue positivo en todos los ejercicios, salvo en el ejercicio 2006 debido a una simultánea reducción de los derechos liquidados y un notable incremento de las obligaciones reconocidas. En el ejercicio 2007, si bien continuaron incrementándose los gastos, los ingresos casi se duplicaron en relación con los reconocidos en el ejercicio anterior, por lo que el resultado presupuestario recuperó su superávit.

El mayor Resultado Presupuestario se obtuvo en el ejercicio 2004, en el que se observa una escasa actividad inversora del municipio (18,34% del total de obligaciones del ejercicio) y un bajo volumen de gastos corrientes, que se incrementaron sustancialmente a partir de dicho ejercicio, así como un importante volumen de ingresos, que se duplicaron en relación a los del ejercicio anterior, debido fundamentalmente a los ingresos tributarios, relacionados con la concesión de licencias urbanísticas.

El Resultado Presupuestario presentaba el siguiente detalle en el ejercicio 2007, último del periodo fiscalizado, en miles de euros:

CONCEPTOS	DERECHOS RECONOCIDOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS	RESULTADO PRESUPUESTARIO
(a) Operaciones corrientes	12.583,19	8.094,52	4.488,66
(b) Otras operaciones no financieras	2.998,49	3.936,76	-938,27
1. Total operaciones no financieras (a + b)	15.581,68	12.031,28	3.550,39
2. Activos financieros	-	-	-
3. Pasivos financieros	-	61,16	-61,15
RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO	15.581,68	12.092,44	3.489,24
4. Créditos gastados financiados con remanente de tesorería para gastos generales			2.994,48
5. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio			818,18
6. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio			1.162,88
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO DEL EJERCICIO			6.139,02

El resultado presupuestario por operaciones corrientes en el ejercicio 2007 fue de 4.488,66 miles de euros. Tal y como se ha señalado anteriormente, los ingresos corrientes por urbanismo, durante este ejercicio ascendieron a 6.342,37 miles de euros, de los que 4.378,38 miles de euros, referidos a cuotas de urbanización, se encontraban afectos a una finalidad específica. Por tanto, si el Ayuntamiento viese reducidos sus ingresos por urbanismo sin un incremento similar de otros ingresos, presentaría dificultades para financiar los gastos corrientes con la estructura que alcanzaron en dicho ejercicio, estructura de gasto que, sin embargo, y dado el crecimiento de población y territorio experimentado, presumiblemente habrá de incrementarse sustancialmente. El resultado presupuestario por operaciones de capital en dicho ejercicio fue negativo.

De cualquier forma, el Ayuntamiento presentaba un importante grado de solvencia financiera a corto plazo durante todo el periodo al que afecta la fiscalización, con una evolución positiva hasta el ejercicio 2006, en el que comienza a reducirse, en coherencia con el Resultado Presupuestario negativo del ejercicio, debido fundamentalmente a la minoración de los ingresos por urbanismo no afectados a la financiación de gastos concretos. Los ingresos afectados a gastos específicos se

incrementaron considerablemente en el ejercicio 2007. El Remanente de Tesorería a 31 de diciembre de 2007, último del periodo fiscalizado, presentaba el siguiente detalle, en miles de euros:

COMPONENTES	IMPORTES
1. (+) Fondos líquidos	7.476,44
2. (+) Derechos pendientes de cobro	10.607,66
3. (-) Obligaciones pendientes de pago	3.233,72
I. REMANENTE DE TESORERÍA TOTAL (1 + 2 - 3)	14.850,38
II. Saldos de dudoso cobro	836,02
III. Exceso de financiación afectada	6.163,17
IV. REMANENTE DE TESORERÍA PARA GASTOS GENERALES (I - II - III)	7.851,19

La solvencia financiera del Ayuntamiento le permitirá disponer a corto plazo de recursos procedentes de remanentes de otros ejercicios sin necesidad de acudir al crédito, si bien la presumible reducción de los ingresos urbanísticos que hasta ahora le han servido de fuente principal de financiación requerirá medidas de ajuste presupuestario para atender con solvencia financiera las nuevas demandas de servicios, derivadas del incremento de población y superficie de suelo urbano.

IV.3. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SESEÑA.

La ordenación territorial y urbanística del municipio de Seseña se establece en sus Normas Subsidiarias (en adelante NNSS), así como en los demás Planes que las desarrollan y complementan, no habiéndose aprobado ningún Plan supramunicipal que afecte al término municipal de Seseña.

Las NNSS vigentes durante el periodo fiscalizado fueron aprobadas definitivamente por Orden de 10 de octubre de 1996 de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el marco normativo del TRLS 92.

La Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha suspendió la aprobación de la ordenación prevista en las NNSS para una serie de ámbitos territoriales, suspensión que se levantó el 23 de octubre de 1997, salvo para los Sectores, SAU 20, 21 y 22 y PEI 6, referidos todos ellos a la actuación “Parquijote” que prevé el desarrollo urbanístico de más de 505 hectáreas de terreno y la construcción de un máximo de 6.066 viviendas, parque de atracciones y campo de golf. En relación a estos últimos, la suspensión no se levantó hasta el 8 de octubre de 2001.

La entrada en vigor de la LOTAU supuso, de conformidad con su Disposición Transitoria Segunda, que las NNSS, ya aprobadas definitivamente, conservaran su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, si bien su ejecución debería ajustarse a las previsiones de la Ley autonómica.

Si bien la LOTAU otorga a los Ayuntamientos la potestad de formular y aprobar adaptaciones, totales o parciales de los Planes a la Ley, el Ayuntamiento de Seseña no hizo uso de esta potestad.

La vigencia de las NNSS es ilimitada, siendo el Ayuntamiento el competente para establecer las causas para su revisión.

Si bien en junio de 2006 fue redactado, previa contratación al efecto, un documento de Avance del Plan de Ordenación Municipal para el Municipio de Seseña, el Ayuntamiento no ha realizado ninguna actuación administrativa para la aprobación de un nuevo Plan de Ordenación Municipal, adaptado a la LOTAU.

El Ayuntamiento aprobó la Ordenanza de la edificación, prevista en el artículo 16 de la LOTAU, en Pleno de 26 de junio de 2006. No se aprobaron Ordenanzas municipales de urbanización a las que también se refiere el artículo 16 de la LOTAU, si bien las NNSS contienen normas urbanísticas con el contenido que para las mismas se prevé en la LOTAU.

Las NNSS clasifican el suelo en urbano, apto para urbanizar o urbanizable y no urbanizable, común y especialmente protegido, conforme a lo previsto en el artículo 77 del TRLS 92, delimitando:

- 47 Unidades de Ejecución (UE), en suelo urbano, a desarrollar a través de Estudio de detalle (ED) o Plan Especial de Reforma Interior (PERI).
- 26 Sectores (SAU), en suelo apto para urbanizar o urbanizable, a desarrollar a través de Plan Parcial (PP).
- 7 Áreas de Planeamiento Diferenciado (APD), en suelo urbanizable, que son aquellos sectores que a la fecha de aprobación de la revisión de las NNSS ya contaban con planeamiento de desarrollo aprobado.

Se prevé el desarrollo urbanístico de una superficie próxima a los 10 millones de m², de los que el 16% se clasifica como suelo urbano no consolidado y el 84% como suelo urbanizable. El 7% de la superficie total correspondía a actuaciones ya previstas en las NNSS de 1982 y que en el momento de aprobación de las de 1996 presentaban diversos niveles de desarrollo y gestión (APD).

El suelo residencial representa el 70% del total de la superficie y el 62% del aprovechamiento, siendo éste el uso mayoritario. El número de viviendas previsto en las NNSS es de 11.650, lo que supone un crecimiento de población teórico de entre 27.960 y 40.775 habitantes⁵.

Además, las NNSS delimitan 7 ámbitos territoriales, en los que se identifican las áreas sujetas a planeamiento cuyo desarrollo queda vinculado a un Plan Especial de Infraestructuras (PEI), cuya finalidad es la de garantizar al municipio la dotación de las infraestructuras necesarias para el crecimiento proyectado.

La ordenación urbanística del municipio que realizan las NNSS, presentaba las siguientes carencias, imprecisiones e incumplimientos de las determinaciones mínimas establecidas en el artículo 78 del TRLS 92 y en el resto de normativa aplicable en el momento de su entrada en vigor⁶:

5 Los cálculos de crecimiento poblacional que se realizan a lo largo de este Informe contemplan las previsiones de las NNSS, que fijan un crecimiento teórico de 2,4 habitantes por vivienda y las de algunos de los informes de la CPU, que lo fijan en 3,5 habitantes por vivienda. Los informes municipales estiman el crecimiento en 2,8 o en 3 habitantes por vivienda.

6 El artículo 2 de la LO 2/1982, del Tribunal de Cuentas, atribuye a éste Órgano la función de fiscalizar la gestión económico-financiera del sector público, lo que no puede interpretarse como una competencia reducida al examen de la gestión contable y presupuestaria sino que se extiende a los aspectos susceptibles de integrar la justificación de esa gestión económico financiera, o que debió haberlo sido. No resulta posible aceptar que el Urbanismo no ha tenido una incidencia relevante en la financiación de, al menos, la Entidad Local. En este sentido, las carencias expuestas en el Informe respecto a las Normas Subsidiarias del municipio de Seseña no cuestionan la firmeza y validez en derecho de dichas Normas, sino que ilustran deficiencias en su contenido que han amparado actuaciones con incumplimiento de la legalidad e incidencia en la situación económica y patrimonial del municipio, que se detallan en el Informe.

- No se establece un orden de prioridades, con fijación de plazos para la ejecución de los ámbitos que ordena, en contra de lo establecido en el artículo 78.1.j del TRLS 92.
- Tampoco se efectúan reservas de suelo ni se determinan los Sistemas Generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario, en contra de lo previsto en el artículo 78.1.b., sin que se justifique en las NNSS los motivos por los que éstos no se establecieron.
- Tanto para suelo urbano, como para suelo urbanizable, las NNSS establecen como condiciones estructurantes la superficie que se debe ceder al Ayuntamiento en concepto de dotaciones, que deberán ejecutarse por la iniciativa privada dentro de la unidad de ejecución y que, por tanto, tienen la consideración de Sistemas Locales. Las NNSS no justifican las necesidades que tratan de cubrir, destacando la falta de previsión de suelo para zonas verdes y otras dotaciones en 10 de los 47 ámbitos que se delimitan en suelo urbano.

Estas previsiones deficitarias en suelo dotacional se relacionan con los índices de edificabilidad bruta previstos para los distintos ámbitos territoriales, que son bastante elevados, siendo los más generalizados un 0,5 m²/m² para uso residencial unifamiliar y un 0,6 para uso industrial. En este sentido el avance del nuevo Plan de Ordenación Municipal de Seseña prevé, en los nuevos ámbitos de desarrollo para el municipio, con carácter general, unos índices de edificabilidad del 0,15 para viviendas unifamiliares, de 0,25 para viviendas plurifamiliares, y de un 0,5 para los ámbitos con uso característico industrial, inferiores a los previstos en las NNSS y que por tanto permitirán mayores estándares de calidad urbana, al permitir mayores cesiones.

- Si bien las NNSS establecen en las ordenanzas relativas a las condiciones urbanísticas de las unidades de ejecución, para las 47 unidades de ejecución que delimitan o para las que se delimiten con posterioridad en el desarrollo de las mismas, la aplicación de las condiciones de aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular o titulares del terreno que establece el artículo 27 del TRLS 1992 (el 85% del aprovechamiento del ámbito), en 18 de las 47 unidades de ejecución las fichas urbanísticas incluidas en las Normas, con criterio incoherente al de las ordenanzas, no establecen entre sus condiciones urbanísticas la obligación de cesión de la totalidad o parte del 15% del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento.
- Tampoco se delimitan áreas de reparto en suelo apto para urbanizar, en contra de lo previsto en el número 2 del artículo 78 del TRLS 92, con fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo. Las áreas de reparto son un instrumento fundamental para que no existan desequilibrios entre los diferentes suelos y zonas y garantizar así la equidistribución de cargas y beneficios en todo el ámbito territorial. Si bien es cierto que con carácter general las NNSS fijan edificabilidades idénticas para el mismo uso y tipología, en ocasiones, los coeficientes de edificabilidad son muy diferentes, no habiéndose habilitado los mecanismos adecuados para evitar desequilibrios en el reparto de cargas y beneficios.

Además, las fichas urbanísticas delimitan la superficie de las distintas unidades de actuación, sin diferenciar la de los terrenos de dotaciones públicas ya existentes. La intensidad que se asigna a cada uno de los sectores y unidades de ejecución se determina en un coeficiente de edificabilidad bruta que, al aplicarlo a la superficie del sector, arroja la edificabilidad máxima o aprovechamiento de la unidad de actuación. Esta forma de cálculo, que no toma en consideración la superficie de suelo ya afecta a un uso dotacional cuyo aprovechamiento lucrativo es, por definición, nulo, ha supuesto que se haya concedido mayor aprovechamiento a la superficie aportada por los particulares en aquellas unidades de actuación con mayor superficie destinada a dotaciones públicas ya existentes, lo que quiebra el principio de equidistribución de cargas y beneficios y el principio de igualdad.

En el Anexo III a este Informe se detalla, por actuación con planeamiento de desarrollo aprobado a partir de la entrada en vigor de las NNSS, el exceso de edificabilidad atribuida a los particulares en función de la superficie aportada por éstos, que se concreta en un exceso de aprovechamiento de 111.221,48 m², representativos de un 3,2% del total aprovechamiento lucrativo⁷.

- Por último, y si bien de conformidad con la normativa aplicable en el momento de aprobación de las NNSS, en especial el artículo 77 del TRLS 92, éstas deberían establecer la ordenación pormenorizada en suelo urbano o remitir ésta a un Plan Especial de Reforma Interior (PERI), las NNSS de Seseña se remiten, en las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución que delimitan, a una ordenanza estimativa, definida como aquella que asigna las características básicas de su ordenación, pudiendo modificar sus parámetros básicos como consecuencia de las densidades y aprovechamientos asignados. Esta falta de concreción de las Normas, ha favorecido que, con carácter general, se hayan modificado determinaciones establecidas en las ordenanzas estimativas a las que se remiten las fichas por Estudio de Detalle y no sólo a través de PERIs, y en especial las determinaciones sobre parcela mínima y edificabilidad neta.

Idéntica falta de pormenorización se observa con la ubicación de las zonas verdes y resto de cesiones, que se señala en muchas ocasiones de forma orientativa, lo que ha permitido su concreta determinación en suelo urbano a través de Estudios de Detalle (UE 5, UE 43, UE 44), sin que el Ayuntamiento haya considerado en esos supuestos la existencia de modificación de la ubicación de zonas verdes y, por tanto, sin que haya requerido el informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, previsto en el artículo 39.3 de la LOTAU para esos supuestos.

Todas estas carencias e indeterminaciones suponen que el Ayuntamiento de Seseña no haya contado, durante el periodo fiscalizado con un instrumento de planeamiento general adecuado al desarrollo urbanístico del municipio, sin que se hayan realizado actuaciones efectivas para su total revisión. Este hecho adquiere especial importancia ante el nivel de reclasificación de suelo rústico al que nos referimos en el epígrafe siguiente, y en especial por el nuevo desarrollo previsto en el SAU de El Quiñón, cuyo análisis se realiza en el epígrafe IV.7 de este Informe, desarrollo que si bien ha

7 En contra de lo manifestado por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda respecto a la falta de información sobre el uso dotacional concreto y la unidad o unidades de ejecución en que se localiza el exceso de edificabilidad atribuida a los particulares, dicho detalle, obtenido de los Instrumentos de Planeamiento de desarrollo aprobados por el Ayuntamiento de Seseña, figura en el Anexo III de este Informe.

afectado de forma fundamental al modelo territorial y a la ordenación estructural del municipio, no determinó la revisión de las NNSS, en contra de lo previsto en el artículo 40 de la LOTAU.

IV.4. INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS EN LOS PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS (PEIs) Y EN EL PLAN INTEGRAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES (PISYDAR):

Las NNSS identifican como uno de los problemas del municipio de Seseña el mal estado de las infraestructuras, en especial en materia de abastecimiento y saneamiento de agua, bajos niveles de pavimentación y alumbrado público y la existencia de un importante número de industrias dispersas, no estructuradas, que además inciden de forma directa en el saneamiento y depuración del agua.

Por ello y al objeto de elaborar un esquema de infraestructuras básicas, que rentabilicen su existencia y resolver el saneamiento y, en especial, la depuración, con la menor dispersión posible, las propias NNSS delimitan 7 áreas de crecimiento urbano, vinculadas a un Plan Especial de Infraestructuras (PEI), cuya finalidad es garantizar al municipio la dotación de las infraestructuras necesarias para el crecimiento proyectado. Con posterioridad a la aprobación de las NNSS se aprobó el PEI de El Quiñón como consecuencia de la reclasificación de 1.822.147 m² de suelo rústico en suelo de uso residencial, en los que se proyecta la construcción de más de 13.500 viviendas. No se exigió, sin embargo, la elaboración de un PEI en otros dos nuevos ámbitos territoriales (SAU 32 y 33), creados al igual que El Quiñón a partir de la reclasificación de suelo rústico a urbanizable, en estos dos casos para uso industrial.

El desarrollo de las unidades de actuación incluidas en el ámbito de cada uno de los PEIs que se definen en las NNSS queda vinculado al de aquéllos, siendo necesario que la aprobación de los PEIs se realice con carácter previo al desarrollo de las unidades de actuación incluidas en su ámbito.

En cada uno de estos Planes Especiales se analiza el estado de las infraestructuras preexistentes y se determinan las actuaciones necesarias para hacer posible el crecimiento previsto. Las infraestructuras que prevén se refieren a vías de comunicación y viales interiores, a infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas, básicamente colectores y a infraestructuras de abastecimiento de agua.

En materia de saneamiento y depuración de aguas estos PEIs quedan vinculados al Plan Integral de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales (PISYDAR) del municipio de Seseña, aprobado definitivamente por la CPU el 29 de julio de 1999, cuyo objeto es planificar y programar las obras e inversiones necesarias para adecuar la red de saneamiento y depuración de los vertidos del municipio y garantizar el cumplimiento de la Directiva Comunitaria 91/271/CEE de mayo de 1991, que obliga a los municipios de más de 2.000 habitantes a la canalización y depuración de vertidos, con anterioridad al 1 de enero de 2006. Las obras que se prevén ejecutar en el PISYDAR se concretan en 7 obras de saneamiento (colectores o canalizaciones), 6 de las cuales se vinculan a un PEI específico que habrá de incluirlos entre las actuaciones a ejecutar y tres intervenciones que requieren de financiación pública por afectar a la generalidad del municipio o a amplias zonas de éste, y que se concretan en la construcción de tres colectores generales y de dos estaciones depuradoras.

En cada PEI se definen las obras a ejecutar, considerando Actuaciones de Ejecución Coordinada (AEC) aquellas intervenciones que por afectar a la generalidad de las áreas incluidas en su ámbito,

requieren la intervención de la Corporación para coordinar su ejecución y garantizar el justo reparto de cargas entre propietarios. Por otro lado son Actuaciones de Ejecución Diferida (AED), aquellas que afectan a un área o unidad de actuación concreta y que, por tanto, deben preverse y ejecutarse en los planes de desarrollo de cada unidad, correspondiendo su ejecución a los adjudicatarios de los PAU.

Las obras de infraestructuras de las denominadas AEC las debe ejecutar el Ayuntamiento, considerándose obras públicas ordinarias y por tanto incluidas en el ámbito de aplicación de la LCAP. El coste de estas obras ha de sufragarse por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del PEI mediante el pago de las correspondientes cuotas de urbanización.

A 31 de diciembre de 2007, 6 de los 7 PEIs previstos en las NNSS (todos salvo el PEI 3, respecto del que tampoco se había desarrollado ninguno de los ámbitos territoriales afectados) y el PEI de El Quiñón, contaban con la aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Las comprobaciones realizadas han ido dirigidas a verificar la adecuación del ritmo de ejecución de las infraestructuras de ejecución coordinada, previstas en los PEIs y en el PISYDAR, al ritmo de desarrollo urbanístico de los ámbitos territoriales afectados por los PEIs, su financiación a través de cuotas de urbanización y su reflejo en la contabilidad municipal, con los siguientes resultados:

- El planeamiento de desarrollo de seis ámbitos territoriales (SAU 6.1, SAU El Quiñón, UE 6, UE 20, UE 32 y UE 39) afectados a un PEI, se aprobó con anterioridad a la aprobación definitiva de éste, vulnerando el artículo 2.2.8 de las Normas Subsidiarias, que establece la necesaria aprobación de los Planes Especiales con carácter previo al desarrollo de las áreas sujetas a planeamiento incluidas en su delimitación.
- El grado de desarrollo de los ámbitos territoriales afectados por los PEIs aprobados, a la finalización del periodo fiscalizado, era elevado en todos los casos, salvo en el PEI 6, que contando con aprobación, ninguno de los ámbitos a él afectados contaban con instrumento de desarrollo urbanístico aprobado. Sin embargo, el grado de ejecución de las infraestructuras previstas o vinculadas a los PEIs había sido muy bajo y tampoco se había ejecutado ninguna de las obras generales previstas en el PISYDAR.

En concreto, las actuaciones planificadas en los PEIs, cuya ejecución correspondía al Ayuntamiento, en orden a garantizar las infraestructuras mínimas necesarias para el municipio, presentan el siguiente grado de desarrollo:

PEI	PEI		DESARROLLO			AEC PREVISTAS			AEC EJECUTADAS/INICIADAS		
	(A) Nº Ámbitos	(B) Superficie (m²)	(C) Nº Ámbitos	(C/A) %	% Superficie	Comunic.	Saneam.	Abast.	Comunic.	Saneam.	Abast.
PEI 1	10	894.641,13	9	90	94	2	2	0	1	1	0
PEI 2	7	874.853,00	3	42	81	2	1	0	1	1	0
PEI 4	9	196.126,00	6	67	59	4	2	0	2	1	0
PEI 5	10	742.201,86	7	70	55	3	1	0	1	0	0
PEI 6	3	4.782.351,82	0	0	0	0	1	1	0	0	0
PEI 7	19	818.081,00	15	79	96	0	1	0	0	1	0
QUÍÑÓN	1	1.822.147,00	1	100	100	0	0	1	0	0	1
TOTAL	59	10.130.401,81	41	69	45	11	8	2	5	4	1

- De las 11 AEC previstas en los PEIs aprobados, referidas a infraestructuras de comunicaciones, tan sólo se habían ejecutado cinco de ellas.

Al bajo grado de ejecución ha de unirse que dos de las obras que se habían ejecutado lo fueron al margen de la LCAP:

- Una de ellas, la AEC 2 del PEI 2, se ejecutó de forma gratuita por la adjudicataria de las obras de la R-4.
- La otra, la AEC 6 del PEI 4, fue ejecutada dentro del PAU de la UE 39, por el promotor del PAU, lo que supuso la adjudicación directa de las obras sin ajustarse al procedimiento previsto para ello en la LCAP. La obra figura contabilizada en el Ayuntamiento por el importe de los pagos realizados al promotor (25.875,11 euros), por la parte del coste de la obra que le correspondía como propietario de parte de los terrenos afectados por el PEI. El Ayuntamiento no contabilizó el importe restante de la obra certificada (413.289,16 euros) ni giró cuotas de urbanización a los otros propietarios de terrenos.

Las otras tres obras ejecutadas (AEC 1 del PEI 1, AEC 2 del PEI 4 y AEC 2 del PEI 5) fueron adjudicadas en los ejercicios 2000, 2005 y 2006, si bien los PEIs respectivos contaban con aprobación definitiva desde los ejercicios 1999, 2002 y 1999, respectivamente. El Ayuntamiento no giró cuotas de urbanización por el importe de las obras de la AEC 1 del PEI 1, asumiendo el Ayuntamiento el coste íntegro de dichas obras (192.377,37 euros, por las obras de urbanización de las AEC 1 y AEC 3 del PEI 1, a la que nos referiremos más adelante, ejecutadas de forma conjunta). A 31 de diciembre de 2007, el Ayuntamiento había girado cuotas por el importe íntegro del coste de las otras dos obras, según lo previsto en los PEIs, cuotas que figuraban contabilizadas de conformidad con el principio contable de devengo.

- De las ocho actuaciones previstas en el PISYDAR, referidas a infraestructuras de depuración y saneamiento de vertidos, vinculadas a un PEI, sólo se habían ejecutado tres de ellas.

El colector del PEI 5, vinculado al PEI por el PISYDAR. Las obras de dicho colector ya habían sido recepcionadas a la fecha de aprobación del PEI, por lo que no se incluían entre las previstas en el Plan Especial. Según la información facilitada por el Ayuntamiento, éste giró contribuciones especiales por el 70% (459.342,78 euros) y asumió el 30% del coste de la obra del colector del PEI 5 (196.861,10 euros), datos que no han podido verificarse al no haber aportado

el Ayuntamiento documentación justificativa ni contable del reconocimiento y cobro de las contribuciones especiales giradas.

El colector del PEI 7 (AEC 1 del PEI 7) al que nos referiremos con posterioridad en detalle en el epígrafe IV.8.3 de este Informe. La obra se ejecutó al margen de la LCAP, dentro del PAU del SAU 3, lo que fundamentó que el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en sentencia de 27 de octubre de 2004, declarara ilegal la exigencia de cuotas de urbanización por las obras de dicho colector y determinó, en 2007, la devolución de las cuotas abonadas por los recurrentes (187.848,46 euros), existiendo un riesgo cierto para el Ayuntamiento de que le reclamen judicialmente la devolución del resto de cuotas exigidas indebidamente y, en consecuencia, deba proceder a la devolución de lo ya recaudado (2.118.762,96 euros), con recargos e intereses de demora.

Adicionalmente, en el ejercicio 2006 se contabilizó la anulación de los derechos pendientes de cobro a dicha fecha (417.571,95 euros, importe equivalente al 15% de las cuotas giradas), sin que en base a la documentación contable y justificativa aportada pueda determinarse si los mismos se referían a derechos indebidamente contabilizados o a anulaciones de liquidaciones pendientes de cobro a dicha fecha, que de cualquier forma, no se soportan en el correspondiente acuerdo de anulación de liquidaciones.

En consecuencia, de conformidad con la información contable, finalmente el Ayuntamiento asumió el 39% del importe de adjudicación de la obra (1.367.107,25 euros), el 33,83% si no tomamos en cuenta las devoluciones de ingresos indebidos (1.179.258,79 euros), si bien había acordado, en sesión plenaria de 14 de febrero de 2000 asumir tan sólo el 21,65% de dicho importe (754.586,09 euros). No ha podido determinarse, en base a la documentación contable y justificativa aportada, los motivos por los que finalmente no exigió el importe restante, si bien el inadecuado seguimiento administrativo y contable de las cuotas de urbanización, con anotaciones que responden a criterios distintos de los de devengo y que no se encuentran soportadas documentalmente, pudo haber determinado que el Ayuntamiento no exigiera 424.672,70 euros en concepto de cuotas de urbanización giradas (importe muy próximo al anulado en el ejercicio 2006, al que ya se ha hecho referencia).

El colector del PEI 1, que en el momento de aprobación de las NNSS ya se encontraba en parte ejecutado. En el ejercicio 2000 se adjudicó la obra para la finalización de dicho colector (AEC 3 del PEI 1) por el que el Ayuntamiento asumió el importe íntegro de la obra (la obra se ejecutó junto a la AEC 1 del PEI 1 a la que ya hemos hecho referencia), no habiendo girado cuotas a los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito territorial del PEI.

En el ejercicio 2006, se había redactado el proyecto básico y de ejecución de la AEC 1 del PEI 2 (este PEI contaba con aprobación definitiva en 1999), si bien a 31 de diciembre de 2007 no se habían adjudicado las obras, ni se habían girado cuotas de urbanización.

Por tanto, de las ocho actuaciones previstas en el PISYDAR, vinculadas a un PEI, tan sólo se habían ejecutado completamente tres de ellas, encontrándose pendientes de ejecución las vinculadas a los PEIs 2, 4 y 6 (colectores).

Además, no se había ejecutado ninguna de las actuaciones previstas en el PISYDAR, no vinculadas a un PEI, lo que determina que no se haya ejecutado ni el colector “Los pontones”, ni los tres colectores generales, ni las dos estaciones depuradoras previstas.

- Las únicas AEC previstas en los PEIs referidas a infraestructuras de abastecimiento de aguas se incluyen en el PEI 6 y en el PEI de El Quiñón. Esta última, se encontraba en ejecución en el momento de finalización de los trabajos de fiscalización. El Ayuntamiento había girado cuotas, a 31 de diciembre de 2008, por el 100% del importe íntegro del coste de estas obras, 5.399.233,39 de euros, todas ellas contabilizadas de conformidad con el principio contable de devengo. A esta actuación nos referiremos en detalle con posterioridad en el epígrafe IV.7 de este Informe.

Las infraestructuras previstas tuvieron, por lo tanto, un bajo grado de ejecución y una importante demora en el inicio de las obras, consecuencia de la inactividad general del Ayuntamiento en la materia, al menos hasta el ejercicio 2005, ya que en los pocos casos en las que se actuó con anterioridad a dicha fecha lo fue, en general, a iniciativa de los propios promotores. Además se incumplió de forma generalizada la programación prevista en el PISYDAR.

El Ayuntamiento no ha afrontado, en general, las obras necesarias para dotar de infraestructuras a las unidades de actuación incluidas en el ámbito de los PEIs, a pesar de que éstos fueron aprobados con carácter previo al desarrollo de dichas actuaciones, con el previsible perjuicio para los ciudadanos. Ha de tenerse en cuenta que en 1996, año de aprobación de las NNSS, la población del municipio era de poco más de 3.500 habitantes de derecho y las infraestructuras generales eran ya deficientes para esa población. En el año 2007 la población del municipio se había cuadruplicado y se habían desarrollado más de seis millones de m² de suelo, habiéndose aprobado las iniciativas de los particulares, presentadas para el desarrollo urbanístico del municipio, sin contar con una red general de infraestructuras suficiente.

Todo ello, supone, además, el incumplimiento del Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se transpone al ordenamiento nacional la Directiva 91/271/CEE, ya que el municipio no cuenta con una adecuada canalización de vertidos, existiendo una sola depuradora en todo el municipio, la EDAR de El Quiñón, ejecutada en su primera fase y que presta servicio exclusivamente a dicho ámbito territorial.

En el Anexo IV a este Informe se relacionan los ámbitos previstos y desarrollados dentro de los Planes especiales de Infraestructuras aprobados, con detalle de las AEC previstas tanto en éstos como vinculadas a ellos por el PISYDAR, las actuaciones realizadas para su ejecución y del porcentaje de financiación que ha asumido el Ayuntamiento.

En el epígrafe IV.14 a este Informe, se analizan de forma conjunta los efectos de estas actuaciones junto con el resto de actuaciones realizadas por el Ayuntamiento dirigidas a garantizar la satisfacción de la demanda creciente de servicios públicos.

IV.5. PLANEAMIENTO DEFINITIVO. INNOVACIONES A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES MÍNIMOS.

IV.5.1. Planeamiento definitivo.

El Ayuntamiento de Seseña no tiene establecido un sistema de registro que permita conocer de forma directa y completa las modificaciones puntuales y los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de complemento y sus modificaciones (Planes Parciales (PP), Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) y Estudios de Detalle (ED)), que contaban con aprobación definitiva desde la entrada en vigor de las NNSS. El Ayuntamiento tampoco ha elaborado ningún texto refundido de las NNSS del municipio que contenga adecuadamente recogidas la totalidad de innovaciones aprobadas, incumpliendo lo previsto en el artículo 153.2 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por lo que los datos del planeamiento definitivo se han obtenido directamente de los datos de las fichas que constan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo y complemento de las NNSS aprobados, y para aquellos ámbitos territoriales no desarrollados los de las NNSS con las modificaciones puntuales que les afecten, en su caso.

El Planeamiento final, incluidas las innovaciones introducidas al planeamiento inicial y las diferencias de medición evidenciadas en el desarrollo urbanístico, cuyo detalle figura, por unidad de actuación en el Anexo V a este Informe, se resume en el siguiente cuadro, en el que también se resume el grado de desarrollo del planeamiento definitivo:

CLASE	USOS	PLANEAMIENTO INICIAL					PLANEAMIENTO DEFINITIVO					GRADO DE DESARROLLO		
		nº Ámbito	Superficie (m²)	%	Aprovech. (m²t)	%	nº Ámbito	Superficie (m²)	%	Aprovech. (m²t)	%	% nº Ámbito	% Superf.	% Aprovech.
URBANO	R. Unifamil.(1)	23	485.513,00	31	232.091,50	26	25	538.131,69	34	269.842,92	30	80	91	93
	R. Plurifamiliar	-	-	-	-	-	1	746	-	1.182,00	-	100	100	100
	Industrial (2)	22	1.051.832,00	67	645.811,40	72	20	1.022.993,87	64	620.525,30	68	50	30	31
	Mixta	2	27.800,00	2	17.200,00	2	2	27.800,00	2	17.200,00	2	50	17	27
TOTAL URBANO		47	1.565.145,00	16	895.102,90	20	48	1.589.671,56	13	908.750,22	14	67	50	50
SAU	R. Unifamiliar	12	4.527.463,99	60	1.772.465,00	56	13	4.831.220,99	48	1.841.296,99	35	35	35	32
	R. Unif-Plurif.	1	1.652.183,83	22	660.874,00	21	2	2.006.611,09	20	838.087,63	16	18	18	21
	R.Plurifamiliar	0	-	-	-	-	1	1.822.147,00	18	1.811.677,00	34	100	100	100
	Industrial	13	1.410.661,00	19	719.650,60	23	15	1.335.555,21	13	765.033,18	15	63	63	61
TOTAL SAU		26	7.590.308,82	92	3.152.989,60	90	31	9.995.534,29	94	5.256.094,80	93	47	47	58
APD	R. Unifamiliar	3	170.660,00	26	68.911,00	19	3	170.660,00	26	68.911,00	19	100	100	100
	Industrial	4	495.982,00	74	296.327,00	81	4	495.982,00	74	297.211,60	81	100	100	100
TOTAL APD		7	666.642,00	8	365.238,00	10	7	666.642,00	6	366.122,60	7	100	100	100
TOTAL URBANIZABLE		33	8.256.950,82	84	3.518.227,60	80	38	10.662.176,29	87	5.622.217,40	86	74	50	61
TOTAL RESIDENCIAL		39	6.835.820,82	70	2.734.341,50	62	45	9.369.516,77	76	4.830.997,54	74	82	48	60
TOTAL INDUSTRIAL		39	2.958.475,00	30	1.661.789,00	38	39	2.854.531,08	23	1.682.770,08	26	56	58	57
TOTAL MIXTA		2	27.800,00	-	17.200,00	-	2	27.800,00	-	17.200,00	-	50	17	27
TOTAL		80	9.822.095,82	100	4.413.330,50	100	86	12.251.847,85	100	6.530.967,62	100	70	50	59

1.- En tres de las unidades de ejecución las NNSS no fijan la edificabilidad máxima. Una de ellas fue desarrollada por lo que se cuenta con datos de su edificabilidad en el planeamiento definitivo.

2.- En tres de las unidades de ejecución las NNSS no fijan la edificabilidad máxima. Dos de ellas fueron desarrolladas por lo que se cuenta con datos de su edificabilidad en el planeamiento definitivo.

Desde la aprobación de las NNSS del municipio de Seseña y hasta el 31 de diciembre de 2007, se habían aprobado definitivamente planes de complemento y desarrollo, hubiese iniciado o no su ejecución, para 32 ámbitos territoriales en suelo urbano (UE) y 21 en suelo urbanizable (SAU). Además, las NNSS incluían 7 ámbitos territoriales con instrumentos de desarrollo ya aprobados en el momento de aprobación de las NNSS (APD). A la finalización del periodo fiscalizado se habían desarrollado el 70% de los ámbitos territoriales previstos en el planeamiento, representativos del 50% de la superficie y del 59% del aprovechamiento previsto en las NNSS y sus modificaciones posteriores.

Desde la aprobación de las NNSS se introdujeron innovaciones estructurales a las NNSS que afectaban a la definición de 15 ámbitos territoriales y han supuesto el incremento de un 25% de la superficie y un 48% del aprovechamiento inicialmente previsto, como consecuencia, principalmente, de la reclasificación de suelo rústico a urbanizable.

El análisis comparativo del planeamiento inicialmente aprobado y su desarrollo posterior, evidencia los siguientes cambios respecto del planeamiento previsto en las NNSS:

- El desarrollo urbanístico no ha seguido una secuencia lógica y presenta saltos físicos y secuenciales, debido a la inexistencia de una estrategia de ordenación del territorio en la que ha incidido de forma muy relevante la no inclusión de una programación en las NNSS y el elevado grado de reclasificación de suelo rústico a suelo urbanizable con uso residencial, frente al bajo grado de desarrollo del inicialmente previsto en las NNSS, respecto del que tan sólo se ha desarrollado el 30% de la superficie. Destaca en este sentido la falta de desarrollo de los SAU 20, 21 y 22, en los que estaba prevista la edificación de 6.066 viviendas, frente a la reclasificación de 1.822.147 m² suelo rústico en El Quiñón a suelo urbanizable residencial, en los que se prevé la edificación de 13.508 nuevas viviendas.
- Se incrementa la superficie y el aprovechamiento de uso residencial, que pasa de representar el 70% del total de superficie bruta y el 62% del aprovechamiento total previsto en las NNSS, a suponer al 76% de la superficie y el 74% del aprovechamiento, con la previsión de construcción de 14.215 nuevas viviendas, más del doble de las inicialmente previstas, pasando las viviendas de 11.650 a 25.865, como consecuencia principalmente de la reclasificación de suelo rústico para uso residencial (2.029.154 m² de superficie y 1.915.180,50 m²t de aprovechamiento) y de la recalificación de suelo de uso industrial a uso residencial (237,48 m² de superficie y 118.740 m²t de aprovechamiento), que determinan que el crecimiento inicialmente previsto de 27.960 a 40.775 habitantes en las Normas Subsidiarias pudiese llegar a los 62.076-90.527 habitantes, en caso de que las Normas se desarrollaran al 100%.

A pesar del importante crecimiento poblacional del municipio previsto en el planeamiento definitivo, en el que incide de forma muy importante el número de viviendas planificadas en El Quiñón (13.508 viviendas), aprobado y adjudicado con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2003, no se ha realizado reserva de edificabilidad con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Si bien el artículo 24.3.b) de la LOTAU, a partir de su modificación por Ley 1/2003 prevé una reserva mínima para dicha tipología en porcentaje no inferior al 50% de la edificabilidad residencial total de suelo urbanizable y la que establezca justificadamente el Ayuntamiento en suelo urbano no consolidado, dicho artículo limita esta obligación a los municipios con más de 10.000 habitantes de derecho, población que en Seseña no se alcanzó hasta el ejercicio 2006, no habiéndose aprobado ningún desarrollo urbanístico con posterioridad a esa fecha.

- La reducción del porcentaje de superficie destinado a uso industrial, que pasa de representar el 30% del total al 23%, por cuanto, a pesar de haberse reclasificado para ese uso 432.713,35 m² de suelo rústico, la gran mayoría de suelo que se reclasifica, se destina a uso residencial (el 82% de la superficie y el 89% del aprovechamiento reclasificada, se destina a uso residencial).
- La redelimitación de un ámbito, el SAU 19, que afectado por la construcción de la radial R- 4, se divide, reduciéndose su superficie y aprovechamiento (47.319,14 m² y 28.391,49 m²t) y la delimitación de 5 nuevos ámbitos territoriales no previstos en las NNSS, cuatro de ellos como consecuencia de la reclasificación de suelo rústico de reserva a suelo urbanizable.
- La supresión de 1.467 m² de zonas verdes y 6.830 m² de otras dotaciones en el ámbito del SAU 3, a través del Plan Parcial aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 3 de abril de 2000.

IV.5.2. Análisis del cumplimiento de la legalidad en la tramitación de las innovaciones.

Con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTAU, de conformidad con el artículo 161.1 del Reglamento de Planeamiento de 1978, la tramitación y aprobación de las modificaciones del planeamiento se sujetaban al procedimiento establecido para la formulación del instrumento que modifican.

A partir de la entrada en vigor de la LOTAU, de conformidad con lo señalado en su artículo 39, las modificaciones a los Planes generales podrán introducirse de dos formas:

- Por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación, previsto en los artículos 36 y 37 de la LOTAU (Modificaciones puntuales, MP), lo que supone que deben ser promovidas por el Ayuntamiento, correspondiendo su aprobación definitiva, por tener el municipio de Seseña una población inferior a 50.000 habitantes, a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo (CPU).
- A través de Plan Parcial o Especial de Reforma Interior, pudiéndose promover directamente por los particulares, bien en desarrollo de un PAU del que resulten adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación. Su aprobación definitiva corresponde al Pleno del Ayuntamiento y tan sólo en el caso de que la innovación al planeamiento general que introduzcan tenga carácter estructural, por referirse a aspectos definitorios del Planeamiento territorial regulados en el artículo 24.1 de la LOTAU, requerirán informe previo y vinculante de la CPU, de conformidad con lo previsto en el artículo 39.3 de la LOTAU.

El carácter de Seseña, hasta el ejercicio 2006, de municipio con población inferior a 10.000 habitantes, determinaba, de conformidad con el artículo 38.1.b) y 122.1 de la LOTAU el requerimiento preceptivo, con carácter previo a la aprobación definitiva de cualquier Plan Parcial, PERI o Estudio de Detalle, de informe técnico de la CPU sobre la adecuación de estos instrumentos de planeamiento a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural.

Además, la modificación de la calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres es una modificación cualificada del planeamiento, para la que se requiere, informe previo y favorable de la Comisión Regional de Urbanismo (CRU) y dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha. Igualmente, las modificaciones que legalicen actuaciones urbanísticas irregulares, requieren previo informe favorable de la CRU.

De las comprobaciones realizadas se ha verificado que se introdujeron, al menos, 19 innovaciones estructurales al planeamiento general, a través de alguno de los instrumentos previstos para ello en la normativa (Modificación Puntual, Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior). En otros dos casos las determinaciones establecidas en los Estudios de Detalle eran contrarias a determinaciones estructurales de las NNSS, lo que supone de facto, innovaciones a las NNSS a través de un instrumento de desarrollo no adecuado para ello y que por tanto, carecían de cobertura legal.

Tres de las innovaciones estructurales aprobadas, afectaban a las ordenanzas urbanísticas de las NNSS, otras dos se referían a la configuración de los ámbitos territoriales afectados por los Planes Especiales de Infraestructuras. El resto de innovaciones afectaron a la definición estructural de 15 ámbitos territoriales.

Además, contaban con aprobación definitiva, 8 instrumentos de planeamiento para el desarrollo de 9 ámbitos territoriales de desarrollo, que suponían modificaciones cualificadas del planeamiento.

En el Anexo VI a este Informe se relacionan las innovaciones de carácter estructural a las NNSS e innovaciones cualificadas, evidenciadas en el desarrollo de los trabajos de fiscalización, detallando el objeto y los informes preceptivos y vinculantes emitidos, en su caso, que supusieron los siguientes cambios en la ordenación de las NNSS:

INSTRUMENTO	Nº	OBJETO	NUEVOS ÁMBITOS	USO RESIDENCIAL		USO INDUSTRIAL/ TERCARIO	
				Superficie (m ²)	Aprovechamiento (m ² t)	Superficie (m ²)	Aprovechamiento (m ² t)
MP, PP, PERI	2	Ámbitos territoriales PEIs		-	-	-	-
	3	Ordenanzas urbanísticas NNSS		-	-	-	-
	4	Reclasificación con creación de nuevos ámbitos	SAU 31	-	-	59.710,00	35.826,00
			SAU 32	-	-	276.410,00	138.205,00
			SAU 33	-	-	86.593,35	43.296,68
			Quiñón	1.822.147,00	1.811.677,00	-	-
	2	Reclasificación de suelo rústico		207.007,00	103.503,50	10.000,00	6.000,00
	3	Recalificación de suelo industrial		237.480,00	118.740,00	-237.480,00	-142.488,00
	2	Delimitación de nuevos ámbitos	UE 49	746	1.182,00	-	-
			SAU 19A/SAU 19B	-	-	-47.319,14	-28.391,49
	1	Cambio ubicación Zonas Verdes		-	-	-	-
	1	Supresión de 1.467 m ² de ZV y 6.830 m ² de dotacional		-	-	-	-
	1	Condiciones urbanísticas de UE 18		-	-	-	-
TOTAL INNOV. ESTRUCTURALES	19			2.267.380,00	2.035.102,50	147.914,21	52.448,19
PP, PERI	7	Cambio ubicación Zonas Verdes		-	-	-	-
	1	Legalización		-	-	-	-
TOTAL INNOV. CUALIFICADAS	8			-	-	-	-
ED	1	Cambio ubicación Zonas Verdes		-	-	-	-
	1	Recalificación		-10.000,00	-4.900,00	10.000,00	4.900,00
TOTAL INNOV ED	2			-10.000,00	-4.900,00	10.000,00	4.900,00

Las 19 innovaciones estructurales al planeamiento general, introducidas a través de alguno de los instrumentos previstos para ello en la normativa, que contaban con aprobación definitiva a la finalización del periodo fiscalizado y las 8 innovaciones, que por suponer un cambio de ubicación de zonas verdes o la legalización de actuaciones urbanizadoras irregulares tienen carácter cualificado, se aprobaron por órgano competente, siendo éste en 11 de ellas la CPU y en las otras 16 el Pleno del Ayuntamiento, con ocasión de la aprobación del Plan Parcial o PERI que las contenía. No obstante, en cinco de estos casos, el órgano competente para su aprobación, el Pleno, no contó con todos los informes preceptivos requeridos con carácter previo a su aprobación, vulnerando con ello el procedimiento legalmente establecido⁸.

⁸ Párrafo modificado en trámite de alegaciones.

Así, en cinco innovaciones, todas ellas referidas a la supresión o cambio de ubicación de zonas verdes, relativas a la actuación desarrollada en los ámbitos de la UE 3/UE 10 (Plan Parcial aprobado por el Pleno el 26 de julio de 2004), SAU 3 (Plan Parcial aprobado por el Pleno de 3 de abril de 2000 y su modificación posterior de 22 de abril de 2003), SAU 25 (Modificación del Plan Parcial aprobada por el Pleno de 14 de febrero de 2000) y SAU 4.2. (Plan Parcial aprobado por el Pleno de 17 de junio de 2002), no se obtuvo con anterioridad a su aprobación el informe favorable de la CRU previsto en el artículo 39.3 de la LOTAU, a pesar de su carácter preceptivo y determinante para la resolución del procedimiento. En el caso de la modificación introducida por el Plan Parcial de SAU 3, y que suponía la reducción de 1.467 m² de zonas verdes y de 6.830 m² de otras dotaciones, la CRU emitió un informe desfavorable, con posterioridad a haberse aprobado el Plan Parcial por el Pleno del Ayuntamiento, requiriendo la nueva tramitación y aprobación de un PAU, requerimiento que no ha sido atendido por el Ayuntamiento sin que la Comunidad Autónoma haya realizado ninguna actuación encaminada a restablecer el interés general afectado.

Tampoco contó, en ninguno de estos casos, con informe del Consejo Consultivo, y en el caso de la modificación del Plan Parcial del SAU 3, aprobada el 22 de abril de 2003, tampoco se requirió informe a la CPU, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 38.1.b) de la LOTAU, para los municipios de menos de 10.000 habitantes, ni contó con informes técnicos municipales.

Adicionalmente a las 27 innovaciones anteriores, tal y como se ha señalado, en dos casos (UE 44 y UE 46) se aprobaron determinaciones estructurales contrarias a las previstas en las NNSS, a través de Estudios de detalle, no siendo un instrumento adecuado para ello, lo que ha determinado la adquisición de derechos urbanísticos por los particulares prescindiendo de los trámites legalmente establecidos.

Especial relevancia, supone la tramitación realizada por el Ayuntamiento de la modificación de las determinaciones estructurales del planeamiento de la UE 44, que fueron advertidas inicialmente por los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento y dieron lugar a la desestimación por el Pleno, el 11 de noviembre de 1999, del PAU presentado, si bien, con posterioridad, y tras su nueva presentación por otra empresa del mismo grupo empresarial, fue aprobado un Estudio de Detalle formando parte de un nuevo PAU, en el que, al igual que en el PAU inicialmente rechazado, se proponía el cambio de uso característico de 10.000 m² de residencial a terciario, al asignar el 88% de la edificabilidad del ámbito a dicho uso, sin tramitar la oportuna modificación al planeamiento general de conformidad con la normativa aplicable. Además, la CPU, en informe emitido en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122 de la LOTAU, advirtió de la necesidad de contar con informe de la CRU, previsto en el artículo 39.3 de la LOTAU en caso de modificar la ubicación de zonas verdes, a pesar de lo cual el Ayuntamiento no lo solicitó por fijarse su ubicación de forma orientativa en las NNSS.

En el caso de la UE 46, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, advirtió con posterioridad a la aprobación del Estudio de Detalle, sobre la imposibilidad de alterar las zonas verdes previstas en las NNSS (su ubicación no se fija en este caso de forma orientativa), por no ser un instrumento válido para tramitar una modificación con carácter estructural, requiriendo la revisión del acuerdo adoptado. Sin embargo, dicho requerimiento no fue atendido por

el Ayuntamiento, no habiendo realizado tampoco ninguna actuación la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dirigida a restablecer la legalidad infringida.

IV.5.3. Sistemas generales y locales. Cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos.

Sin perjuicio de lo ya señalado en el epígrafe IV.3 de este Informe en relación con la determinación que de los sistemas generales y locales realizan las NNSS, se han realizado comprobaciones dirigidas a determinar si las previsiones de los instrumentos de planeamiento se ajustan a los estándares de calidad urbana prevista en la normativa aplicable.

En este sentido, ha de tenerse en cuenta que la Disposición Transitoria 5ª de la LOTAU establece que todos los planes e instrumentos urbanísticos en los que en el momento de entrada en vigor de dicha Ley no hubiera recaído aún aprobación inicial, deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescritos. Ello supone:

- La adecuación de las modificaciones estructurales introducidas en las NNSS, al contenido previsto para ellas en el artículo 24 de la LOTAU y, en concreto, a las previsiones que en cuanto a determinación de sistemas generales establece en su apartado 1.e), lo que implica que en supuestos de aprobación de ese tipo de innovaciones, hayan de concretarse sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, así como de dotaciones y equipamientos comunitarios y de espacios libres en proporción no inferior, en éste último caso, a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes.
- La adecuación de los Planes parciales al contenido previsto en el artículo 26 de la LOTAU, en el que se establece que, entre otras determinaciones, éstos fijarán las reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en la Ley, lo que determina la plena aplicación de los estándares del artículo 31 en suelo urbanizable desarrollado a través de Plan Parcial aprobado con posterioridad a la entrada en vigor de la LOTAU.

Para el suelo urbano, la ordenación urbanística detallada se debe fijar en el Planeamiento general, salvo que éste se remita a su posterior determinación por un PERI. En el caso de Seseña dicho Planeamiento General lo constituyen las NNSS.

De conformidad con la Disposición Transitoria 2ª de la LOTAU, las NNSS conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, si bien habrán de ejecutarse de conformidad con sus previsiones, sin mayor precisión.

La Disposición Transitoria primera, en su apartado 1.3.3ª, de la Ley 1/2003, de modificación de la LOTAU, con el objeto de facilitar la acomodación de las situaciones existentes a la nueva regulación, concreta ésta circunstancia señalando que en suelo urbano, los terrenos incluidos en unidades de ejecución o comprendidos en ámbitos sujetos por el planeamiento a operaciones de reforma interior, la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante la programación de actuaciones urbanizadoras, si bien el deber de cesión de suelo dotacional será el previsto por el propio planeamiento, matizando en sus apartados 1.3.4º y 1.3.5º, que en el caso de innovación de planes no adaptados a dicha ley, en el supuesto de ámbitos sujetos a operaciones de reforma interior, las cesiones serán las fijadas en la letra a) del punto 1.2. del número 1 del artículo 69, que establece que las cesiones de suelo dotacional público se dimensionarán por relación a los estándares regulados en el artículo 31 y en el supuesto de

unidades de ejecución, las cesiones serán las propias del suelo urbanizable, es decir, deberán cumplir los mínimos establecidos en el artículo 31 de la LOTAU. Estos dos últimos apartados desaparecen de la redacción dada a la Disposición Transitoria por el TR de la LOTAU, aprobado por Ley 7/2005, simplificándose al señalar que cualquier innovación de los planes e instrumentos de ordenación vigentes a la entrada en vigor de la Ley, deberán adaptarse a las determinaciones y al contenido de la misma.

En definitiva, las cesiones en suelo urbano serán las previstas en las NNSS, salvo que los instrumentos de planeamiento modifiquen las previsiones establecidas, en cuyo caso habrá de exigirse que las cesiones cumplan los estándares de calidad previstos en el artículo 31 de la LOTAU.

De las comprobaciones realizadas, se han verificado los siguientes incumplimientos de la normativa anterior:

- Respecto de la necesaria adecuación de las modificaciones estructurales introducidas a las NNSS, al contenido previsto para ellas en el artículo 24 de la LOTAU, tan sólo en relación con el SAU de El Quiñón y en la UE 3/UE 10 se ha fijado suelo para sistemas generales de cesión obligatoria, si bien en este último caso los previstos no se ajustaron a los estándares que para zonas verdes y espacios libres se prevén en la Ley en función del incremento potencial de población. En el resto de casos en los que se introdujeron innovaciones a las NNSS y, tal y como ya hicieran éstas, no se prevé suelo para este tipo de sistemas. Así, en una estimación de incremento de habitantes, consecuencia de la construcción de 1.132 nuevas viviendas derivadas de la reclasificación de suelo rústico a urbanizable de uso residencial del SAU 23 y de la recalificación de uso industrial a residencial en la UE 3/UE 10 y en la UE 23, de entre 2,4 y 3,5 habitantes por vivienda, el resultado habría sido de un incremento de los mismos de entre 2.717 y 3.962 nuevos habitantes. Este incremento poblacional habría determinado la fijación de espacios libres en superficie no inferior a 13.585 m², con el siguiente detalle:

ÁMBITO TERRITORIAL	INNOVACIÓN	FECHA APROBACIÓN INNOVACIÓN	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	2,4 HABIT./VIVIENDA		3,5 HABIT./VIVIENDA	
				Nº HABIT.	M ² ZV	Nº HABIT.	M ² ZV
SAU 23	Recalificación	11/05/1999	442	1.061	5.305	1.547	7.735
SAU 23	Reclasificación	13/03/2003	566	1.358	6.790	1.981	9.905
UE 3/UE 10	Recalificación	26/07/2004	124	298	1.490	434	2.170
TOTAL			1.132	2.717	13.585	3.962	19.810

Ha de señalarse a este respecto, que la recalificación de suelo de uso industrial a residencial, en el ámbito del SAU 23, en el que no se establecieron determinaciones de sistemas generales, fue aprobada de forma definitiva por la CPU.

En los otros dos casos la innovación fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento, previo informe vinculante de la CPU en el que de forma expresa se exige que se establezcan Sistemas generales de zonas verdes, en la proporción prevista en el artículo 24 de la LOTAU (1.000 m² por cada 200 habitantes). El Ayuntamiento, sin embargo, consideró que no era necesario atender a los requerimientos de la CPU, amparándose en las consideraciones del

respectivo promotor y en informes jurídicos del Oficial Mayor del Ayuntamiento, en las que se argumenta que las previsiones mínimas del artículo 24 de la LOTAU forman parte de las previsiones del artículo 31 de la LOTAU, o que el estándar mínimo del artículo 24.1.e de la LOTAU (1.000 m² por cada 200 habitantes) se refiere, no sólo a los sistemas generales de espacios libres sino a la totalidad de los que han de preverse, incluidos los de comunicaciones, dotaciones y equipamientos,.

Ha de tenerse en cuenta, sin embargo, que el artículo 31 de la LOTAU se refiere a sistemas locales a prever en el ámbito de actuación respectivo y no a los generales del municipio, sistemas generales que únicamente habrán de tomarse en consideración para determinar la superficie sobre la que habrán de realizarse los cálculos de reservas mínimas con destino a zonas verdes, y que la redacción del artículo 24.1.e es clara al vincular el estándar que fija a los sistemas generales de espacios libres, por lo que no se consideran adecuado el criterio municipal y la no atención por su parte de los requerimientos de la CPU.

- Respecto de la adecuación de los Planes parciales al contenido previsto en el artículo 26 de la Ley, el Plan Parcial del SAU 3 no se ajustó a los estándares dotacionales establecidos en el artículo 31 de la LOTAU, en cuanto a reservas mínimas de suelo dotacional público con destino a zonas verdes, con un déficit de reserva de suelo con dicho destino de 1.025 m², y cuatro Planes parciales (SAU1, SAU3, SAU 6.1 y SAU 27), aprobados con posterioridad a la entrada en vigor de la LOTAU, preveían una cesión de suelo con destino dotacional público con destino a la implantación de otras dotaciones y equipamientos públicos, deficitaria en un total de 16.303,87 m², en comparación a los mínimos previstos en el artículo 31 de la LOTAU, con el detalle del Anexo VII a este Informe. Las cesiones no previstas en los Planes Parciales aprobados, se concreta en las siguientes, por ámbito territorial:

ÁMBITO TERRITORIAL	M ² ZV NO PREVISTOS	M ² DOTACIONAL NO PREVISTOS
SAU 1	n/a	1.346,80
SAU 3	1.025,00	8.490,00
SAU 6.1	n/a	1.231,67
SAU 27	n/a	5.235,40
TOTAL	1.025,00	16.303,87

Tanto en el caso del SAU 3, como en el del SAU 27, dichos déficits fueron advertidos por la CPU o la CRU, en los informes emitidos en relación al respectivo PAU y Plan Parcial, si bien el Ayuntamiento no realizó ninguna actuación dirigida al cumplimiento de dichos requerimientos y a restablecer el cumplimiento de la normativa vulnerada con la aprobación de los respectivos instrumentos de planeamiento.

- Respecto de la adecuación de las cesiones en suelo urbano de conformidad con los estándares de calidad previstos en el artículo 31 de la LOTAU en los casos en que los instrumentos de planeamiento modifiquen las previsiones establecidas en las NNSS, ha de tenerse en cuenta que 15 de los instrumentos de planeamiento aprobados desde la entrada en vigor de la LOTAU, prevén cesiones ajustadas a lo previsto en las NNSS e inferiores a los estándares de calidad del artículo 31 de la LOTAU.

Sin embargo, y si bien 14 de estos Instrumentos (10 aprobados en el periodo comprendido entre la entrada en vigor de la Ley 2/1998 y la entrada en vigor de la Ley 1/2003 y 4 aprobados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2003), modificaban parámetros de la ordenanza estimativa prevista en las NNSS, el Ayuntamiento no ha considerado necesario adaptar las cesiones a los estándares mínimos del artículo 31 de la LOTAU lo que ha supuesto cesiones deficitarias en suelo para zonas verdes (18.276,82m²) y para otros usos dotacionales (22.860,16 m²), según el detalle del siguiente cuadro, en el que se resumen los resultados del Anexo VII a este Informe:

ÁMBITO TERRITORIAL	FECHA APROBACIÓN	INSTRUMENTO	M ² ZONAS VERDES DÉFICIT S/ ART. 31	M ² DOTACIONAL DÉFICIT S/ ART. 31
UE 4	25/10/2004	ED	n/a	758,26
UE 5	18/11/2002	ED	n/a	715,74
UE 7	29/07/2002	ED	n/a	880,00
UE 8	29/07/2002	ED	n/a	1.430,00
UE 9	21/10/1998	ED	n/a	1.304,29
UE 14	13/03/2003	PERI	671,15	1.365,15
UE 17	26/04/2004	PERI	n/a	3.299,98
UE 22	18/02/2002	ED	1.498,90	1.500,00
UE 27/UE 28	31/01/2000	ED	15.668,39	7.834,19
UE 29	13/03/2003	PERI	438,38	2.350,62
UE 36, 37 y 38	25/10/2004	ED	n/a	449,09
UE 39	18/02/2002	ED	n/a	147,83
UE 43	28/11/2005	PERI	n/a	205,00
UE 44	29/03/2001	PERI	n/a	620,00
TOTAL			18.276,82	22.860,16

La CPU o el Servicio de urbanismo de la Consejería de Vivienda y Urbanismo señaló la falta de adecuación de los instrumentos de planeamiento a las previsiones del artículo 31 de la LOTAU en 6 de estos casos (UE 5, UE 7, UE 8, UE 17, UE 22, UE 44 y UE 43), sin que el Ayuntamiento adoptase las medidas necesarias para adecuarlos a la normativa vigente.

Por último, se ha verificado que en tres casos (SAU 3, SAU 23, SAU 30), los proyectos de reparcelación aprobados, que figuran inscritos en el registro de la propiedad, prevén dotaciones menores que las previstas en el planeamiento, planeamiento al que deberían haberse ajustado de conformidad con el artículo 92 de la LOTAU, con el siguiente detalle:

- En el SAU 3, el Proyecto de Reparcelación prevé centros de transformación por 97,40 m², frente a los 206 m² del Plan Parcial.
- En el SAU 23, el Proyecto de Reparcelación reordena las superficies previstas en el Plan Parcial aprobado redistribuyendo parte de la superficie destinada a viales (147,4 m²) para aumentar en la misma medida la de infraestructuras y zonas verdes.

- En el SAU 30, el Proyecto de Reparcelación reduce las zonas verdes, en 863,08 m², lo que implica la modificación de una determinación del planeamiento cualificada, dada la importancia que en la normativa se da a las zonas verdes como parte de los estándares de calidad urbana.

IV.6. ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

La actividad de ejecución urbanística requiere la aprobación del Planeamiento detallado establecido en la normativa según la clase de suelo de que se trate y la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización. Además, a partir de la entrada en vigor de la LOTAU, de conformidad con lo señalado en su artículo 109, requiere la aprobación de un Programa de actuación urbanizadora (PAU).

Según los artículos 14 y 18 de la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, en el suelo urbano no consolidado y urbanizable debe realizarse la distribución equitativa de las cargas y beneficios antes de la ejecución material de las obras de urbanización, siendo éste uno de los objetivos perseguidos por el Proyecto de Reparcelación, tal y como se señala en el artículo 72 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por RD 3288/1978 y en el artículo 92 de la LOTAU. En el artículo 73 de dicho Reglamento de Gestión Urbanística, se regulan los casos en los que no será necesaria la presentación de Proyecto de Reparcelación, siendo uno de ellos que la totalidad de los terrenos pertenezcan a un único propietario.

El artículo 8 de la LOTAU regula la participación de los sujetos privados en la actividad administrativa urbanística, señala la obligación de la Administración de fomentar la participación de los ciudadanos y entidades, y enumera los derechos reconocidos a éstos, incluyendo la posibilidad de presentar instrumentos de planeamiento, así como promover la urbanización, interesando la adjudicación de la misma.

A partir de la entrada en vigor de la LOTAU la tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) de iniciativa particular, a desarrollar en régimen de gestión indirecta está regulada principalmente en los artículos 120 y ss. de dicha Ley. El procedimiento general recogido en la LOTAU es el siguiente:

- Se reconoce la iniciativa privada para solicitar del Alcalde el sometimiento a información pública de una alternativa técnica de PAU con el contenido regulado en el artículo 110.4 de la LOTAU, que incluirá, al menos, un Anteproyecto de Urbanización y la adecuación al Planeamiento general. Además, de conformidad con el artículo 38 de la LOTAU, los particulares podrán promover Planes Parciales, Planes especiales de reforma interior y Planes especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada, en desarrollo de un PAU del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación. El apartado 2 de dicho artículo añade que dichos Planes no requieren aprobación inicial después del trámite de información pública, correspondiendo su aprobación definitiva al Pleno.

Cuando los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En este caso, se requerirá la aprobación inicial después del trámite de

información pública y antes de la emisión del informe de la Consejería, correspondiendo su aprobación definitiva al Ayuntamiento Pleno.

En suelo urbano se podrán elaborar y tramitar Estudios de Detalle tanto de iniciativa municipal como promovidos por cualquier interesado.

- Frente a la presentación de cualquier iniciativa particular, la Alcaldía deberá realizar una valoración previa para decidir elevar al Pleno propuesta motivada de desestimación, o someter dicha alternativa a información pública junto con las observaciones o alternativas que estime convenientes.
- La información pública de la alternativa se realizará mediante edicto publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y con posterioridad o simultáneamente, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. La notificación a los propietarios de los terrenos afectados podrá realizarse mediante aviso al domicilio fiscal de los mismos, sin que sea necesaria la notificación formal e individual.
- Durante la información pública podrán presentarse tanto alegaciones como otras alternativas técnicas, que serán también objeto de información pública.
- Finalizada la exposición pública, quienes pretendan resultar adjudicatarios del PAU, podrán presentar proposiciones jurídico-económicas y propuesta de Convenio en plica cerrada a todas o alguna de las alternativas técnicas presentadas.
- En los artículos 9 y 10 de la LOTAU se recoge el deber de concertación interadministrativa, según el cual, las Administraciones Públicas con competencias en materia de ordenación territorial y urbanística deberán concertar sus actuaciones, en especial la aprobación de instrumentos que formalicen para su eficacia, y en su caso, la legitimación de su actuación. El ejercicio legítimo de las competencias de elaboración, tramitación y aprobación de dichos instrumentos requerirá información a todas las Administraciones Públicas cuyas competencias puedan verse afectadas, así como la armonización de competencias. En todos los procedimientos administrativos que tengan por objeto la aprobación, modificación o revisión de dichos instrumentos, el trámite de consulta de las Administraciones Públicas Territoriales afectadas deberá realizarse en el estado de instrucción más temprano posible, sin que pueda prolongarse más allá del de información pública. Dicho trámite será preceptivo y tendrá una duración mínima de un mes.
- Tras las anteriores actuaciones, el Pleno del Ayuntamiento podrá aprobar y adjudicar un PAU previa elección de una alternativa técnica y una proposición jurídico- económica de las presentadas con las modificaciones parciales que estime oportunas o en caso contrario rechazar el mismo.
- En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho (situación en la que se encontraba Seseña hasta 2006), previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística informe técnico-jurídico sobre la alternativa técnica y la proposición jurídico- económica elegidas, que deberá ser emitido en el plazo de un mes (la Ley 1/2003 reduce la población a los 10.000 habitantes y amplía el plazo general de la LRJAP y PAC de diez días al mes), y se pronunciará sobre la adecuación del

expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable. La emisión de dicho informe corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de Toledo. No obstante, previa autorización expresa de dicha Consejería, el informe podrá ser emitido por aquellos Municipios que lo soliciten, acreditando que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.

- El acuerdo aprobatorio podrá adjudicar motivadamente la ejecución del PAU en favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuada para ejecutar la actuación. Los criterios en que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación serán la idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar.
- La publicación de la aprobación definitiva de los PAUs requerirá su previa presentación en el registro de PAUs y Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- En el artículo 110.3 de la LOTAU se señala que los PAUs deberán prever el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Además deben asegurar el cumplimiento de sus previsiones, mediante garantía financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador por el importe mínimo que reglamentariamente se determine que en ningún caso podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización en los supuestos de gestión indirecta. En el artículo 125 de la LOTAU se señala la posibilidad de resolución de la adjudicación por incumplimiento de las relaciones derivadas de la misma, que deberá ser acordada por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo. Por otro lado en el artículo 184 de la LOTAU se regula la posibilidad de imposición de sanciones por la comisión de las infracciones urbanísticas señaladas en el artículo 183 entre las que se recogen los incumplimientos con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de los deberes y obligaciones impuestos por dicha Ley.
- En el artículo 115 de la LOTAU se detallan los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos. Dichos gastos se aprobarán por la Administración actuante de conformidad con la proposición jurídico-económica presentada por el promotor, pudiendo el Municipio aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de los gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del Proyecto de Urbanización.
- En el artículo 118 se regulan las relaciones entre el urbanizador y los propietarios señalando que el urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de los terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora. Además se establece que los propietarios que contribuyan a los gastos de urbanización podrán exigir que el urbanizador ejecute la misma con la diligencia de un buen empresario y que la Administración

actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley. El artículo 119 de la LOTAU señala que el importe de las cuotas de urbanización así como su forma de liquidación serán aprobados por la Administración actuante, debiendo corresponderse el importe con la previsión inicial de gastos de urbanización o, en su caso, con la modificada aprobada por la Administración actuante.

- El artículo 135 de la LOTAU señala que la conservación de las obras de urbanización incumbe a la Administración actuante, que en el caso de gestión indirecta comenzará desde el momento de su recepción definitiva. En el artículo siguiente se establece que el plazo máximo para resolver sobre dicha recepción no podrá ser superior a tres meses, prorrogables por la mitad de ese tiempo por razones justificadas en las comprobaciones necesarias del estado de las obras, añadiendo que el transcurso de dicho plazo autoriza para entenderla producida. La constitución de entidades urbanísticas de conservación se considera excepcional, limitándose a los casos de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter.

Desde la entrada en vigor de la LOTAU se aprobaron 37 Programas de actuación urbanizadora para la ejecución de 43 ámbitos territoriales y de un polígono previsto en un Área de Planeamiento Diferenciado (APD). Salvo en un caso (SAU 25), el instrumento de planeamiento de desarrollo y complemento de las NNSS, establecido en la normativa según la clase de suelo de que se trate, se tramitó de forma conjunta a los PAUs, formando parte de la alternativa técnica presentada. Además, en dicho periodo se aprobó la ejecución de siete ámbitos territoriales (SAU 16, SAU 18, UE 9, UE 16, UE 20, UE 46 y UE 49) vulnerando el artículo 109 de la LOTAU, al margen de la tramitación prevista en los artículos 117 y ss. de la LOTAU⁹.

De los 37 PAUs aprobados, tan sólo en un caso (SAU 24) se presentaron alternativas técnicas en concurrencia y en otro (El Quiñón) proposiciones jurídicas en concurrencia, evidenciando una escasa participación de empresas distintas a las promotoras de la actuación.

9 La Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/1998 dispone, tal y como se señala por el Ayuntamiento en su alegación Quinta, que los planes e instrumentos en curso de aprobación en el momento de su entrada en vigor, el 20 de junio de 1998, continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas contenidas en la legislación vigente en ese momento. Sin embargo, el Ayuntamiento no tiene en cuenta en su alegación que dicha Disposición, en su apartado segundo, dispone que las determinaciones de los mencionados planes e instrumentos urbanísticos deberán ajustarse plenamente a la LOTAU en lo que se refiere al régimen urbanístico y del suelo y la actividad de ejecución. Es por ello que no se acepta la alegación formulada relativa a la falta de aplicación de la Ley 2/1998 al régimen jurídico y a la actividad de ejecución del SAU 16 y SAU 18, pues si bien los Planes Parciales de esos ámbitos fueron aprobados inicialmente por el Pleno municipal antes de su entrada en vigor, son de plena aplicación las disposiciones de esa índole de la mencionada Ley, tal y como manifiesta la propia Comisión Provincial de Urbanismo en sendos acuerdos de 26 de julio de 1999, al Plan Parcial del SAU 16 y al Plan Parcial del SAU 18.

Por lo que respecta a la UE 20, a la que el Ayuntamiento hace también referencia en su alegación Quinta, ha de tenerse en cuenta que si bien el Estudio de detalle de dicha unidad de ejecución contaba con aprobación definitiva anterior a la entrada en vigor de la LOTAU, no estaba en curso de ejecución a dicha fecha (el Proyecto de urbanización se aprobó el 5 de febrero de 2002, no habiéndose aprobado Proyecto de reparcelación ni documento que lo sustituya), por lo que de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/1998 en relación con la Disposición Transitoria Tercera, dicho Estudio de Detalle debería haberse ejecutado de conformidad con las previsiones de la mencionada Ley.

En cuanto a la UE 46, tampoco puede admitirse lo alegado, pues adicionalmente a lo ya señalado en el epígrafe IV.5.2. de este Informe, dicha Unidad de Ejecución se ejecutó al margen, no sólo de la Ley 2/1998, sino de lo previsto en las propias NNSS, no existiendo constancia tampoco de la aprobación de Proyecto de urbanización previsto en las NNSS como condición para su ejecución.

Con carácter general no existe coincidencia en las empresas promotoras de los distintos PAUs. Sin embargo, dos empresas, de forma directa o a través de sus empresas vinculadas, fueron adjudicatarias de más de un programa de actuación urbanizadora, con la siguiente representatividad en cuanto a superficie y aprovechamiento, respecto del total ejecutado a través de PAU:

GRUPO DE EMPRESAS	UNIDADES DE ACTUACIÓN	% SUPERFICIE	% APROVECHAMIENTO
ONDE 2000, S.L. y Promociones del Saz 2000, S.L.	SAU 3, SAU 4.1, UE 7, UE 8 y El Quiñón	39	57
Naveuropa XXI, S.A. y Talleres Galco	SAU 27, SAU 32 y SAU 33	10	8

Se han realizado comprobaciones de la gestión realizada por el Ayuntamiento en la tramitación de los instrumentos de planeamiento y de ejecución urbanística, a partir de la entrada en vigor de la LOTAU, así como de su control y seguimiento, con objeto de evaluar los procedimientos municipales y su adecuación a la normativa. Para ello se han realizado comprobaciones generales, así como específicas sobre una muestra comprensiva de 18 de estas actuaciones en ejecución de un total de 21 ámbitos territoriales, representativas del 70% de la superficie desarrollada desde la entrada en vigor de las NNSS y del 77% del aprovechamiento.

Se exponen a continuación, en primer lugar, las deficiencias e irregularidades generales detectadas en la tramitación y seguimiento de la actividad urbanística municipal y a continuación, las deficiencias e incumplimientos particulares de cada una de las actuaciones de la muestra, cuyo detalle figura en el Anexo VIII a este Informe.

IV.6.1. Tramitación y seguimiento de la actividad urbanística municipal.

Las comprobaciones generales realizadas han evidenciado las siguientes deficiencias en los procedimientos administrativos de gestión urbanística desarrollada por el Ayuntamiento de Seseña en el periodo fiscalizado:

- Con carácter general, el Ayuntamiento no formó expedientes íntegros, comprensivos de la totalidad de las actuaciones realizadas, por lo que no existe evidencia, en todos los casos, del cumplimiento de los trámites preceptivos.
- La ausencia de procedimientos estandarizados de actuación en el Ayuntamiento ha permitido la entrada de documentos en el Ayuntamiento, sin pasar por el Registro General. El Ayuntamiento admitió la presentación y aprobación de documentos que requerían de visado del correspondiente Colegio Oficial, sin que éste se hubiera realizado, lo que supone que el Ayuntamiento no haya contado con garantías adecuadas sobre la titulación y colegiación del autor, el cumplimiento del régimen de incompatibilidades y el contenido formal de la documentación¹⁰.

10 El artículo 15 de los Estatutos para el Régimen y Gobierno de los Colegios de Arquitectos, aprobados por Decreto de 13 de junio de 1931, y desarrollados por la Normativa básica sobre regulación de visado colegial, aprobada por la Asamblea de Juntas de Gobierno de 30 de noviembre de 1979, establece que todos los proyectos y documentos periciales formulados por los colegiados tendrán que ser presentados al Colegio en la

- La inexistencia de procedimientos normalizados ha posibilitado el incumplimiento, en determinados casos, de trámites previstos en la normativa, la falta de emisión de informes, la emisión de informes con deficiencias de alcance y contenido que no han manifestado incumplimientos normativos, así como la ausencia de seguimiento del cumplimiento de requerimientos incluidos en acuerdos, convenios e informes municipales.
- En el 49% de los PAUs tramitados el Ayuntamiento aprobó y adjudicó el Programa de Actuación Urbanizadora y el Instrumento de planeamiento que conformaba la alternativa sin contar con informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística previsto en los artículos 38.1.b) y 122.1 de la LOTAU (PAUs del SAU 1 y SAU 6.1, aprobados en el ejercicio 1998, PAUs del SAU 4.1, SAU 14/UE 42, SAU 30, UE 5, UE 7, UE 8 y UE 39, aprobados en el ejercicio 2002, PAUs del SAU 13/UE 19, UE 14 y UE 29, aprobados en el ejercicio 2003, PAUs del SAU 2, UE 4, UE 12, UE 17 y UE 36/UE 37/UE 38 aprobados en el ejercicio 2004 y PAU de la UE 43, aprobado en el ejercicio 2005). Si bien el Ayuntamiento había solicitado a la Consejería informe sobre la totalidad de los PAUs tramitados, éste se emitió fuera de plazo previsto para ello en la normativa o no se emitió. El Ayuntamiento no esperó, en los casos anteriores, a la recepción de dicho informe ni solicitó autorización para su emisión por los técnicos municipales, para lo que requeriría haber acreditado, de conformidad con lo previsto en la LOTAU, que disponía de servicios técnicos, jurídicos y administrativos, adecuados a tal fin¹¹.
- En tres de estos casos la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha solicitó la anulación del acuerdo de aprobación del PAU (UE 4 y UE 17) o su revisión de oficio (UE 39). Tan sólo en uno

forma que determine el Reglamento correspondiente. Estos trabajos serán sellados y aprobados por el Colegio, en el que se llevará un registro de los mismos.

En este mismo sentido, el artículo 31 de los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Arquitectos y de su Consejo, aprobados por Real Decreto 327/2002, de 5 de abril, por el que se deroga el Decreto de 13 de junio de 1931, señala que son objeto de visado colegial los trabajos profesionales que se reflejen documentalmente y estén autorizados con la firma del arquitecto, con el objeto de acreditar la identidad del arquitecto o arquitectos responsables y su habilitación actual para el trabajo de que se trate, comprobar la integridad formal de la documentación en que deba plasmarse el trabajo con arreglo a la normativa de obligado cumplimiento de pertinente aplicación en cada caso y efectuar las demás constataciones que le encomienden las Leyes y disposiciones de carácter general.

En virtud de dicha normativa, y sin perjuicio de que de conformidad con la normativa urbanística y la jurisprudencia señalada por el Ayuntamiento en su alegación Cuarta el visado colegial no constituye un requisito formal necesario para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, el Ayuntamiento debió exigir el visado correspondiente en aras de la seguridad que el mismo significa en el desenvolvimiento de la actividad urbanística de la Corporación, no considerándose suficiente el que la documentación hubiese sido redactada por técnicos que ya habían acreditado su titulación y colegiación, mediante la presentación de otros proyectos y direcciones visadas por los colegios profesionales, pues no corresponde al Ayuntamiento la función pública de control encomendada al Colegio Oficial de Arquitectos.

- 11 Si bien, tal y como se señala por el Ayuntamiento en su alegación Sexta y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la LRJAP y PAC, podrán proseguirse las actuaciones cuando los Informes deban ser emitidos por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento, como es el caso, y transcurra el plazo sin haberse evacuado el Informe, no es menos cierto que el Ayuntamiento, de conformidad con la LOTAU, no contaba con técnicos cualificados para la emisión de dichos Informes. En consecuencia, el Ayuntamiento, al aprobar los Instrumentos de planeamiento y los Programas de Actuación Urbanizadora sin contar con el Informe previsto en la normativa, no disponía de las suficientes garantías sobre la adecuación de éstos a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, constituyendo una debilidad de control en su gestión urbanística, y ello sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el responsable de la demora.

Adicionalmente, ha de tenerse en cuenta, tal y como se expone en este mismo Epígrafe, en cuanto a la "Tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora y de los Instrumentos de Planeamiento de la muestra", que en ningún caso, mediante la figura del silencio administrativo positivo, pueden subsanarse los vicios de ilegalidad contenidos en un PAU que esté siendo objeto de tramitación. La reciente Sentencia de 28 de enero de 2009, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, ha fijado como doctrina legal el inexcusable silencio administrativo negativo en materia urbanística si la actuación no se ajusta al Derecho.

de estos casos (UE 17) existe constancia de que el Ayuntamiento comunicase a la Junta de Comunidades las circunstancias concurrentes en el actuar municipal que excluyen las deficiencias apreciadas por la Junta de Comunidades. En los restantes casos, no consta actuación alguna del Ayuntamiento ni que la Junta de Comunidades impugnase los acuerdos municipales¹².

- No se han adoptado medidas tendentes a garantizar la efectiva realización de las obras de urbanización de conformidad con los instrumentos de ejecución urbanística aprobados por el Ayuntamiento, destacando la inexistencia de un seguimiento sistemático y generalizado de la ejecución de las obras de urbanización, así como del cumplimiento de sus plazos de inicio y finalización. Las obras de urbanización del 16% de los PAUs aprobados se iniciaron con un retraso medio superior a los dos años respecto del plazo previsto en el artículo 110.3 de la LOTAU. Además en cinco ocasiones, a pesar de contar con PAUs adjudicados entre julio de 2004 y julio de 2005 no se habían iniciado las obras de urbanización a 31 de diciembre de 2008. El Ayuntamiento no había realizado ninguna actuación para solventar esta infracción, a pesar de que la LOTAU establece mecanismos para ello, como la resolución de la adjudicación del PAU prevista en el artículo 125 LOTAU o la imposición de sanciones previstas en el artículo 184.
- No se han establecido procedimientos para garantizar, en aquellos casos en los que corresponde al Ayuntamiento la gestión recaudatoria de las cuotas de urbanización por cuenta del promotor, la adecuación de la urbanización a los plazos de ejecución establecidos, el adecuado giro y cobro de las cuotas y la adecuación del ritmo de pago al urbanizador al de cobro de las cuotas de urbanización, asumiendo el riesgo de ser requerida por los urbanizadores al pago de los importes de obra sin contar con los recursos necesarios .
- Tampoco existen procedimientos que garanticen la realización de actuaciones, una vez comunicada por los agentes urbanizadores la finalización de las obras de urbanización, dirigidas a recepcionar formalmente las obras en el plazo previsto en la normativa, con riesgo para el Ayuntamiento ante obras ejecutadas con condiciones o calidades distintas a las previstas en los Proyectos o con defectos o partidas no ejecutadas. En este sentido es preciso destacar tres actuaciones. En una de ellas (SAU 13/UE 19) el promotor al ser requerido para la subsanación de deficiencias un año después de haber presentado su solicitud, señala que entiende recibidas las obras por silencio administrativo, manifestando la Corporación su conformidad al respecto. En las otras, la inactividad (UE 27/UE 28) o el incorrecto proceder municipal (SAU 11) ha

12 La documentación aportada por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades ya había sido analizada en el curso de los trabajos de fiscalización y tomada en consideración en la redacción del Informe.

En contra de lo manifestado por la Junta de Comunidades, en materia de ordenación territorial y urbanística ésta debe desarrollar una actividad de control, verificación y disciplina, que el legislador ha calificado de Interés Regional, lo que exige verificar el cumplimiento de los acuerdos adoptados por los órganos competentes en estas materias, dotándose de los medios necesarios para llevarlo a cabo de modo eficaz, eficiente y económico. Que esta labor de verificación, expresamente encomendada por la ley, pudiera determinar la necesidad de impugnar ante los Tribunales los actos de otras Administraciones Públicas, forma parte de la estructura del actual Estado autonómico, dado que los Tribunales no actúan de oficio sino a instancia de quienes manifiestan tener un derecho no reconocido o una competencia no respetada, en definitiva, requieren la intervención de parte legitimada que soporte la acción ejercitada y, en estos casos, esta condición la ostenta quien debe ejercer y defender sus legítimas competencias.

determinado que las obras no lleguen a recepcionarse, a pesar de que los promotores podrían entenderlas recibidas por silencio administrativo, con el consiguiente riesgo para los ciudadanos al no quedar acreditado quién es el responsable de la conservación de la urbanización que en cualquier caso no asume la Corporación. Por otro lado, en ocho actuaciones (UE 6, UE 7, UE 8, UE 9, UE 18, UE 49, SAU 4.1 y SAU 16) a pesar de que no existe documentación acerca de su recepción, el Ayuntamiento ha manifestado que se está haciendo cargo de su mantenimiento y conservación.

- A fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, el 32% (12 de 37) de los Programas de Actuación Urbanizadora aprobados, no figuraban inscritos en el registro de Programas de Actuación Urbanizadora de la Junta de Comunidades. Destaca la falta de diligencia en el actuar municipal, en dos casos (SAU 25 y SAU 27) en los que no existe constancia de que el Ayuntamiento solicitara su inscripción y en otros cuatro casos (SAU 1, SAU 32, UE 4, y UE 36/37/38) en los que el Ayuntamiento no atendió a los requerimientos de subsanación de deficiencias o de remisión de documentación precisos para proceder a la inscripción. En los restantes casos (SAU 4.2, SAU 6.1, SAU 30, UE 5, UE 14 y UE 47), si bien consta la solicitud de inscripción por parte del Ayuntamiento o la remisión de la documentación requerida por la JCCM, no hay constancia de ninguna actuación posterior por parte de ésta ni por parte del Ayuntamiento dirigida a conseguir la misma.

Tramitación de los Programas de actuación urbanizadora y de los Instrumentos de Planeamiento de la muestra.

- Para la ejecución del planeamiento se tramitaron los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en una actuación (UE 16), vulnerando en este caso, el procedimiento establecido en los artículos 117 y siguientes de la LOTAU.
- En un 41% de las unidades analizadas se han vulnerado los principios de objetividad, transparencia e imparcialidad que deben presidir la actuación pública en materia urbanística para dar cumplimiento a los fines recogidos en el artículo 6 de la LOTAU, en la aprobación y adjudicación del PAU, por cuanto se realizaron actuaciones de urbanización o edificatorias por el promotor en el ámbito territorial (SAU 11, UE 27/UE 28, SAU 4.3, UE 7, UE 8, SAU 4.1 y UE 4) con carácter previo a la aprobación y adjudicación del PAU.
- En el 67% de las actuaciones de la muestra se presentaron todos o algunos de los documentos que conforman la alternativa técnica sin el visado correspondiente. Cinco Planes Parciales (SAU 14/UE 42, SAU 4.1, SAU 23, SAU 33 y SAU 32), dos Estudio de Detalle (UE 8 y UE 17) y un Proyecto de Urbanización (UE 17) no llegaron a visarse por lo que carecerían de la necesaria conformidad emitida por el Colegio Oficial correspondiente. En otros casos, tal y como se observa en el siguiente cuadro, el visado se realizó con posterioridad a la aprobación del instrumento correspondiente.

	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
SAU 3	Visado con posterioridad	Visado	n/a
UE 44	Visado con posterioridad	n/a	Visado con posterioridad
SAU 14/UE 42	Sin visar	Sin visar	n/a
UE 7	Visado	n/a	Visado con posterioridad
UE 8	Sin visar	Visado con posterioridad	n/a
SAU 4.1	Sin visar	Sin visar	n/a
SAU 23	Sin visar	Sin visar	n/a
SAU 13/UE 19	Visado con posterioridad	Visado	n/a
El Quiñón	Visado con posterioridad	Sin visar	n/a
UE 17	Sin visar	n/a	Sin visar
SAU 33	Sin visar	Visado	n/a
SAU 32	Sin visar	Sin visar	n/a

- En el 61% de las actuaciones (SAU 11, UE 27/UE 28, SAU 3, UE 44, SAU 4.3, SAU 14/UE 42, El Quiñón, UE 17, UE 4, SAU 33 y SAU 32) no hay constancia de que el Ayuntamiento valorara la idoneidad y oportunidad de la alternativa presentada antes de su exposición pública, de conformidad con lo señalado en el artículo 120.2 de la LOTAU, según el cual el Alcalde debe decidir motivadamente la elevación al Pleno de la desestimación de la propuesta o su sometimiento a información pública. Este aspecto es de especial relevancia en tres de las actuaciones (El Quiñón, SAU 33 y SAU 32, el 17% de las actuaciones de la muestra) en las que se lleva a cabo la reclasificación de 2.392.157,35 m² de suelo rústico (2.029.154 m² para uso residencial y 363.003,35 m² para uso industrial).
- En el 11% de las actuaciones analizadas (El Quiñón, y SAU 32) se modificó la alternativa técnica, después de su exposición pública y con carácter previo a su aprobación, sin que se diera nuevamente publicidad a la misma¹³. Dado que no se realizan valoraciones de las alternativas

13 La Corporación manifiesta en Alegaciones que ni el artículo 120 ni el 38 de la LOTAU, contemplan la necesidad de volver a someter a información pública el PAU o el instrumento de planeamiento de que se trate como consecuencia de la introducción de modificaciones en el documento, considerando que debe aplicarse, por analogía, el artículo 36 de la LOTAU, que prevé que no será preceptivo reiterar el trámite de información pública en la tramitación de los Planes de Ordenación Municipal, determinados Planes Especiales y Catálogos de Bienes y Espacios protegidos, ni aún cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el proyecto, bastando que el órgano que otorgue la aprobación inicial la publique y lo notifique a los interesados.

El artículo 36 de la LOTAU se refiere de forma expresa a la tramitación de determinados Instrumentos de ordenación urbanística, que difieren sustancialmente de los referidos en el Informe, por cuanto éstos son instrumentos de planeamiento, tramitados junto con Programas de Actuación Urbanizadora y por tanto dirigidos a la selección de un Agente urbanizador en pública competencia, siendo aplicables las reglas correspondientes a éstos y en concreto los artículos 120 y 122 de la LOTAU, por lo que no se acepta la alegación formulada.

De conformidad con lo previsto en el artículo 120.1 de la LOTAU, frente a la presentación de cualquier iniciativa particular, la Alcaldía deberá realizar una valoración previa para decidir elevar al Pleno propuesta motivada de desestimación, o someter dicha alternativa a información pública junto con las observaciones o alternativas que estime convenientes. Tras las actuaciones reguladas en el artículo 120 (trámite de información

antes de la exposición pública, se publican alternativas que podrían no ser viables, teniendo que modificarlas posteriormente. Esta forma de proceder además de suponer un incumplimiento del procedimiento establecido en la Ley, supone una vulneración de los principios de transparencia e imparcialidad que deben regir el procedimiento de adjudicación por cuanto no se publicita la alternativa técnica final sobre la que han de presentarse proposiciones jurídico-económicas.

- No consta la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento del instrumento de planeamiento en las cinco actuaciones (SAU 3, SAU 23, El Quiñón, SAU 33 y SAU 32) en los que éste modificaba la ordenación estructural de las NNSS, vulnerando lo previsto en el artículo 38.4 de la LOTAU. Tampoco consta la emisión de informe jurídico por parte del Secretario del Ayuntamiento, preceptivo conforme a lo regulado en los artículos 54.1.b) del TRRL y 47.2.11) de la LRBRU.
- En estos casos, se vulneró el artículo 39.7.c) de la LOTAU al introducir modificaciones a la ordenación estructural de las NNSS, sin justificar expresa y concretamente las mejoras de la nueva ordenación para el bienestar de la población ni fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de los estándares legales de calidad. Tampoco se justificó dicho extremo en los casos en los que se modificó la ordenanza estimativa prevista en las NNSS o alguna de sus determinaciones (UE 27/UE 28, UE 7, UE 8, UE 17, UE 12 y UE 4).
- En uno de los ámbitos de la muestra (UE 44), se introdujeron innovaciones estructurales a las NNSS a través de Estudio de Detalle, no siendo éste un instrumento válido para ello de conformidad con el artículo 39.1 de la LOTAU, tal y como se señala en el epígrafe IV.5.2 de este Informe.
- En el 35% de los casos de la muestra analizada (SAU 3, UE 44, SAU 4.3, SAU 23, UE 12 y SAU 33), no existen garantías de la confidencialidad de la proposición jurídico-económica y en el 24% de las actuaciones de la muestra (SAU 11, SAU 13/UE 19, UE 17, UE 4) existe constancia de que la proposición jurídico-económica se presentó a la vista vulnerando lo establecido en el artículo 120.3 de la LOTAU y los principios de transparencia e imparcialidad exigibles en los procedimientos de adjudicación.

pública de la alternativa inicialmente presentada así como en su caso de alternativas técnicas presentadas en competencia, presentación de alegaciones y de proposiciones jurídico económicas y acto de apertura de plicas) y conforme a lo previsto en el artículo 122.1 de la LOTAU, el Pleno del Ayuntamiento podrá aprobar y adjudicar un PAU previa elección de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica de las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas, o en caso contrario rechazar razonadamente el mismo.

Por tanto, y si bien la Ley admite, tal y como alega la Corporación actual, la posibilidad de introducir modificaciones a la alternativa técnica presentada sin someterla a un nuevo trámite de información pública, no puede aceptarse, de conformidad con la Ley, modificaciones sustanciales a la alternativa técnica, ni la introducción de modificaciones en un momento y por un órgano distinto al previsto legalmente.

En los casos señalados en el Informe, las modificaciones introducidas en las alternativas técnicas que fueron objeto de de información pública, tuvieron carácter sustancial en el caso del SAU 32, según se señala en el acta plenaria de 26 de julio de 2005 de aprobación y adjudicación del SAU 32, y supusieron la introducción de modificaciones a la alternativa técnica en un momento distinto al de su información pública y al de su aprobación y adjudicación por el Pleno del Ayuntamiento, en el caso de El Quiñón.

- En el 29% de las actuaciones de la muestra (SAU 11, SAU 4.3, SAU 23, SAU 13/UE 19 y SAU 32) no se cumplió adecuadamente con el deber de concertación interadministrativa regulado en los artículos 9 y 10 de la LOTAU.
- El Ayuntamiento, en tres casos (SAU 3, SAU 23 y SAU 32), no atendió la totalidad de las determinaciones contenidas en informes vinculantes de la CPU, emitidos en virtud de lo previsto en el artículo 38.3 de la LOTAU.
- El Ayuntamiento no actuó con la debida diligencia en la tramitación de los expedientes de la muestra analizada en los que aprobó y adjudicó el Programa de Actuación Urbanizadora y el Instrumento de planeamiento que conformaba la alternativa o el Proyecto de Urbanización con carácter previo a la emisión del informe por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística (PAUs SAU 14/UE 42, UE 7, UE 8, SAU 4.1, SAU 13/UE 19, UE 17 y UE 12 y Proyecto de Urbanización del SAU 13/UE 19), previsto en los artículos 38.1.b) y 122.1 de la LOTAU, en aquellos en los que no subsanó las deficiencias advertidas con carácter previo a su emisión (UE 16, UE 4 y Proyecto de Urbanización de la UE 12) o en los que no atendió a las determinaciones del Informe (SAU 11, UE 44, SAU 4.3, y SAU 13/UE 19).
- En la aprobación de tres de los PAUs anteriores (SAU 14/UE 42, UE 7 y UE 8) se autorizaron actuaciones no conformes a la legalidad, advertidas por la CPU en informes emitidos con posterioridad a la adopción del acuerdo de aprobación que no fueron atendidos por el Ayuntamiento amparándose en su emisión fuera de plazo. Mediante la figura del silencio administrativo no pueden subsanarse vicios de legalidad, no habiendo realizado el Ayuntamiento ninguna actuación dirigida a restablecer la legalidad infringida. Ha de tenerse en cuenta que el artículo 242.6 del TRLS 92 declarado vigente por la disposición derogatoria única de la LS/98 señala que “en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico” y así debe entenderse que mediante la figura del silencio administrativo positivo no pueden subsanarse los vicios de ilegalidad contenidos en un PAU que esté siendo objeto de tramitación. La reciente Sentencia de 28 de enero de 2009, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, ha fijado como doctrina legal el inexcusable silencio administrativo negativo en materia urbanística si la actuación no se ajusta al Derecho.
- En el 35% de las actuaciones de la muestra (SAU 11, UE 27/UE 28, SAU 3, UE 44, SAU 4.3, SAU 23) el Ayuntamiento no emitió, incumpliendo el artículo 122 de la LOTAU, informe previo que motivara la adjudicación del correspondiente PAU. Aún en los supuestos de existencia de informes municipales, en ninguna de las actuaciones analizadas fue valorada la idoneidad de la alternativa técnica y de la proposición jurídico-económica conforme a los criterios a los que se refiere el artículo 122.3 de la LOTAU.
- En el 41% de los casos analizados en la muestra no se garantizó de forma adecuada el cumplimiento de las previsiones del PAU, vulnerando el artículo 110.3.d) de la LOTAU. En seis actuaciones (SAU 11, SAU 4.3, UE 7, UE 8, SAU 4.1 y SAU 32) no hay constancia de que llegara a constituirse garantía real o financiera por el importe previsto en la Ley y en otra de las

actuaciones (SAU 33) dicho afianzamiento se realizó seis meses después de la formalización del Convenio¹⁴.

Tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización analizados

- En el 17% de los casos analizados en que el Proyecto de Urbanización no se presentó formando parte del PAU (SAU 3 y SAU 13/UE 19) se incumplió el plazo de presentación señalado en la propuesta de Convenio urbanístico de PAU.
- En un caso (El Quiñón), el Proyecto de Urbanización que no se presentó formando parte del PAU, fue tramitado con carácter previo a la adjudicación del PAU y sin que su promotor tuviera la condición de interesado en el procedimiento, vulnerando el artículo 111 de la LOTAU.
- En un 20% de las actuaciones analizadas (SAU 3, UE 8 y SAU 4.1), todas ellas promovidas por las empresas vinculadas Promociones del Saz 2000 S.L. y ONDE 2000 S.L., se ejecutaron obras de urbanización sin contar con un Proyecto de Urbanización aprobado, llegando incluso a la recepción, al menos parcial, de las mismas. El 67% de ellas (UE 8 y SAU 4.1), no contaban con PAU aprobado a la fecha en que se había dado comienzo a las obras de urbanización.
- En el 50% de las actuaciones analizadas en las que el Proyecto de Urbanización se tramitó sin formar parte del PAU (SAU 3, SAU 14/UE 42, UE 8, SAU 4.1, UE 16 y SAU 32), no existe constancia de la solicitud de informe de la CPU, incumpliendo con ello lo señalado en el artículo 111.3 de la LOTAU.
- Dos proyectos de urbanización (SAU 13/UE 19 y UE 12) tramitados al margen del PAU se aprobaron por el Ayuntamiento sin esperar al informe de la CPU alegando transcurso del plazo para su emisión y conteniendo determinaciones contrarias a la legalidad. Dichas ilegalidades fueron advertidas por la CPU en el informe emitido posteriormente, sin que como hemos señalado, la figura del silencio administrativo pueda utilizarse en actuaciones no conformes a Derecho. No existe constancia de ninguna actuación por parte de la Junta de Comunidades, dirigida a impugnar los acuerdos municipales¹⁵.
- El 33% de los Proyectos de Urbanización tramitados al margen del PAU (SAU 14/UE 42, UE 8, SAU 4.1 y UE 16), no contaron con informes emitidos por los técnicos municipales que valoraran su viabilidad técnica y adecuación al planeamiento.
- En consecuencia, el 25% de los Proyectos de Urbanización tramitados sin formar parte del PAU de la muestra (SAU 14/UE 42 y UE 16) no contó con ninguna fundamentación para su aprobación por carecer tanto de informes municipales como autonómicos.

Tramitación y aprobación de los Proyectos de reparcelación analizados

- En el SAU 14/UE 42 el Proyecto de Reparcelación se aprobó con posterioridad al inicio de la ejecución de las obras en contra de lo preceptuado en los artículos 14 y 18 de la Ley 6/1998 de

¹⁴ Modificado en trámite de alegaciones.

¹⁵ La documentación aportada por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades ya había sido aportada al Tribunal en el curso de los trabajos de fiscalización y tomada en consideración en la redacción del Informe.

Régimen del Suelo y Valoraciones, que establecen que en el suelo urbano y urbanizable debe realizarse la distribución equitativa de las cargas y beneficios antes de su ejecución material.

- En un 25% de los casos de la muestra (SAU 3, SAU 14/UE 42 y SAU 23) en los que se precisaba la presentación del Proyecto de Reparcelación, ésta se realizó con posterioridad a la fecha señalada en el Convenio.
- En un 25% de los casos (UE 27/UE 28, SAU 3 y SAU 4.3) el Proyecto de Reparcelación no contó con informes técnicos municipales, y en el 33% de los casos restantes (SAU 23, El Quiñón y UE 4), a pesar de existir dichos informes, no se valoraron cuestiones esenciales.
- En un 18% de los Proyectos de Reparcelación aprobados de la muestra (SAU 3 y El Quiñón) no se cumple con la justa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística a los que se refiere el artículo 92.2 a) o ésta no se ha acreditado adecuadamente.
- En un 18% de las actuaciones (SAU 3 y SAU 23) en el Proyecto de Reparcelación se prevén cesiones distintas de las establecidas en el instrumento de planeamiento aprobado y en un 18% de las actuaciones (UE 27/UE 28 y UE 4) el Proyecto de Reparcelación o su modificación posterior, asignaba una edificabilidad neta mayor a la prevista, autorizándose, a pesar del carácter indisponible del planeamiento, una ejecución no conforme a sus previsiones. En un 50% de los casos en los que no se presentó Proyecto de Reparcelación, por pertenecer los terrenos afectados a un solo propietario (SAU 11, UE 7, UE 8 y SAU 4.1), la parcelación realizada en el instrumento de planeamiento era deficiente por lo que debió exigirse por el Ayuntamiento la redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Ejecución de las obras de urbanización en las actuaciones analizadas:

- En el 42% de las actuaciones de la muestra (UE 44, SAU 23, UE 12, UE 4 y SAU 32) se incumplió el plazo de inicio de las obras de urbanización vulnerando el artículo 110.3 de la LOTAU.
- En el 13% (UE 44 y SAU 14/UE 42) de las actuaciones de la muestra, se incumplió el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización, previsto en el artículo 110.3.b) de la LOTAU.
- En cinco actuaciones (SAU 11, SAU 3, UE 7, UE 8 y SAU 4.1) no ha sido posible verificar la fecha de inicio de las obras al no constar en la documentación acta de comprobación del replanteo ni la finalización por no constar acta de finalización.
- Con carácter general no se realizó ninguna actuación tendente al control e inspección de las obras durante su ejecución, vulnerándose el artículo 98 de la LOTAU. Únicamente existe constancia de este tipo de actividades de control, llevadas a cabo fundamentalmente a partir del año 2006, en cuatro de las actuaciones analizadas (El Quiñón, SAU 23, UE 4 y UE 44). Sin embargo, la inspección en la UE 44 se realizó una vez finalizadas las obras de urbanización y por tanto, con carácter extemporáneo.
- En el 27% de las actuaciones (UE 44, SAU 4.3, UE 7 y UE 8), la ejecución no se ajustó a las determinaciones establecidas en el instrumento de planeamiento aprobado. En el 75% de estos casos (UE 44, UE 7 y UE 8) durante la ejecución de la urbanización se ocupó suelo dotacional

público. Estas actuaciones, ilegales, conforme al artículo 179.2.b.1, no dieron lugar, sin embargo, a la apertura del correspondiente procedimiento sancionador, habiéndose tramitado la modificación del planeamiento vulnerado con objeto de proceder a su legalización.

A continuación se detallan, por unidad de actuación analizada y por orden cronológico de aprobación, las principales incidencias e irregularidades incurridas en su desarrollo y ejecución. El análisis de la actuación llevada a cabo en El Quiñón es objeto de análisis, por su especial relevancia, en un epígrafe independiente (epígrafe IV.7 de este Informe).

IV.6.2. Actuación en el SAU 11

Las NNSS delimitan el SAU 11, fijan su uso residencial, de tipología unifamiliar, con una superficie bruta de 575.000 m² y una edificabilidad máxima de 109.250 m²t. El PAU fue aprobado y adjudicado por el Pleno de la Corporación el 18 de octubre de 1999. Las principales incidencias e irregularidades detectadas en el análisis del expediente han sido las siguientes:

- Se realizaron actuaciones edificatorias previas a la aprobación y adjudicación del PAU por el Pleno del Ayuntamiento, vulnerando el artículo 102 de la LOTAU. Así consta la concesión de licencia para la construcción de 27 viviendas el 2 de junio de 1998 y de licencias de primera ocupación de 3 y 4 viviendas el 22 y 29 de noviembre de 1999 respectivamente, cuando, como se ha señalado, el PAU se aprobó y adjudicó el 18 de octubre de 1999.
- No existe constancia de la fecha de inicio y finalización de las obras de urbanización, por cuanto no existe en el expediente ni acta de replanteo ni certificado final de la obra. En la propuesta de PAU presentada se preveía la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación. La escritura de constitución y de los estatutos de dicha Entidad está fechada el 30 de abril de 1998, año y medio antes de la adjudicación del PAU, contando los estatutos con la aprobación del Pleno acordada en sesión de 1 de julio de 1998. La constitución de esta Entidad es indiciaria de la realización de actuaciones de urbanización previas a la aprobación y adjudicación del PAU, vaciando de contenido éstos acuerdos, con vulneración de los principios de transparencia, igualdad e imparcialidad que deben regir el procedimiento de adjudicación de un PAU.
- No existe constancia de la entrada de la documentación del PAU a través del Registro General del Ayuntamiento.
- La proposición jurídico-económica se presentó a la vista, lo que supone la vulneración de los principios de transparencia e imparcialidad que deben regir el proceso de adjudicación.
- El Plan Parcial fue redactado por quién en ese momento tenía la condición de arquitecto honorífico del Ayuntamiento.
- No existe constancia de que la Alcaldía realizara la valoración de la alternativa técnica presentada, a la que se refiere el artículo 120.2 de la LOTAU, con anterioridad a su exposición pública.
- Para la tramitación del PAU se siguió el procedimiento establecido en los artículos 120 y ss. de la LOTAU, si bien no existe constancia de que se solicitaran al Ministerio de Fomento y a la Confederación Hidrográfica del Tajo los informes sectoriales necesarios por las afectaciones

existentes, vulnerando los artículos 9 y 10 de la LOTAU e incumpliendo los requerimientos realizados por la CPU al efecto.

Sin embargo, el acuerdo del Pleno por el que se aprobó y adjudicó el PAU señala que la aprobación se acuerda de conformidad con el informe emitido por la CPU, a pesar de no haber atendido sus indicaciones en este aspecto.

- Tampoco consta la existencia de informes municipales técnicos y jurídicos que valoraran la idoneidad de la alternativa técnica y de la proposición jurídica-económica y fundamentasen la aprobación y adjudicación del PAU y además, a pesar de que se atiende a parte de las determinaciones contenidas en el informe de la CPU, no consta la existencia de informes técnicos informando la idoneidad de las modificaciones introducidas.
- No hay constancia de que se haya prestado la garantía a la que se refiere el artículo 110.3 d) que asegure el cumplimiento de las previsiones del PAU.
- Si bien existe constancia de la aprobación de un Estudio de Detalle para seis parcelas del SAU 11, de desarrollo y complemento del Plan Parcial aprobado, éste no ha sido aportado por el Ayuntamiento, por lo que no ha podido verificarse si se limitó a regular los aspectos previstos en el artículo 28 de la LOTAU para este tipo de instrumentos.
- El Plan Parcial no presenta una parcelación suficientemente detallada de las parcelas unifamiliares aisladas, sin que tampoco se haya suplido dicha carencia con la redacción de un Proyecto de Reparcelación, cuya presentación no resultaba exigible al ser el promotor propietario único de los terrenos.
- El Plan Parcial tampoco preveía reserva de suelo para dar cumplimiento a la obligación de cesión al Ayuntamiento de suelo capaz de materializar el 10% de aprovechamiento del Sector, obligación que no fue exigida por el Ayuntamiento, tal y como se detalla en el epígrafe IV.10.1 de este Informe.
- Consta escritura pública, protocolarizada ante notario el 18 de noviembre de 2003, que no consta registrada, de cesión de 12.921,89 m² de suelo con destino dotacional y de 143.327,03 m² de suelo con destino a zonas verdes. Dicha escritura concreta las cesiones a realizar al Ayuntamiento de conformidad con lo previsto en una modificación del Plan Parcial del SAU 11, que fue informada desfavorablemente por la CRU y que no fue aprobada por el Pleno municipal.
- No consta documentada ninguna actuación de control e inspección de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en contra de lo establecido en el artículo 98 de la LOTAU.
- A pesar de que las obras de urbanización están ejecutadas, no se ha producido la recepción material a la que se refiere el artículo 136 de la LOTAU. Así, a pesar de que el promotor solicitó la recepción y la Corporación emitió en el plazo de un mes informe con las deficiencias a subsanar, no hay constancia de ninguna otra actuación hasta dos años después de su emisión en que el Ayuntamiento requiere a la promotora la subsanación de las deficiencias pendientes. Posteriormente el promotor realizó una nueva solicitud de recepción de las obras de urbanización, sin que exista constancia de ninguna actuación municipal. La falta de diligencia municipal evidenciada en esta materia conlleva la posibilidad de que el Ayuntamiento deba hacerse cargo de obras ejecutadas en mal estado.

IV.6.3. Actuación en la UE 27/ UE 28.

Las unidades de actuación UE 27/ UE 28 están previstas en las NNSS como unidades de actuación de uso industrial. La superficie de dichas unidades es de 57.561,85 m² y 99.122,02 m² respectivamente, y un aprovechamiento lucrativo conjunto de 102.297,90 m²t. La ejecución de dichas unidades se realiza de forma conjunta, aprobándose y adjudicándose el PAU relativo a las mismas por Pleno de 31 de enero de 2000. Las principales incidencias e irregularidades detectadas en el análisis del expediente han sido las siguientes:

- Se realizaron actuaciones edificatorias antes de la aprobación y adjudicación del PAU, vulnerando el artículo 102 de la LOTAU. Así, consta la concesión de licencia de obras para la construcción de 7 naves, el 24 de mayo de 1999, cuando el PAU se aprobó y adjudicó en enero de 2000.
- No existe constancia de que la Alcaldía realizara la valoración de la alternativa técnica presentada por el promotor antes de proceder a su exposición pública, a la que se refiere el artículo 120.2 de la LOTAU.
- Tampoco existe constancia de la emisión de informes técnicos y jurídicos municipales que fundamentaran la aprobación y adjudicación del PAU, si bien, sí hay constancia de la emisión de informe por la CPU, cuyas determinaciones son atendidas.
- 16
- Se modificó la ordenanza estimativa que le resultaba de aplicación según las NNSS sin que se justifique dicho extremo en contra de lo señalado en el artículo 39.7 c) de la LOTAU.
- El Proyecto de Reparcelación fue redactado por dos arquitectos, uno de los cuales se encontraba prestando sus servicios en el Ayuntamiento como arquitecto honorífico.
- El Proyecto de Reparcelación, tras la modificación aprobada el 12 de marzo de 2003, asigna mayor edificabilidad neta que la prevista en el instrumento de planeamiento, lo que ha determinado una ejecución no ajustada al planeamiento aprobado. Dicho Proyecto no fue informado por los técnicos municipales.
- No existe documentada ninguna actuación tendente al control e inspección de las obras durante su ejecución incumpliendo el Ayuntamiento, por tanto, los deberes establecidos en el artículo 98 de la LOTAU.
- A pesar de que las obras de urbanización se encuentran finalizadas, el Ayuntamiento no ha procedido a su recepción. Se ha verificado que tras la solicitud de recepción de las obras por el promotor en julio de 2003, la Corporación no realizó ninguna actuación tendente a supervisar el estado de las mismas hasta octubre de 2008 en que recibe quejas de los vecinos sobre el mal estado de las obras, evidenciando todo ello falta de diligencia en la actuación municipal.

IV.6.4. Actuación en el SAU 3.

El sector SAU 3, previsto como suelo urbanizable de uso residencial y tipología unifamiliar, tiene una superficie de 145.600 m² y un aprovechamiento lucrativo de 77.300 m²t. La aprobación y adjudicación del PAU se realizó por el Pleno de la Corporación el 3 de abril de 2000. Las principales incidencias detectadas en la actuación llevada a cabo sobre dicho ámbito son las que se exponen a continuación:

- No existe constancia de la entrada del PAU en el Ayuntamiento a través de su Registro General.
- Tampoco existe constancia de que la proposición jurídico-económica se presentara en plica cerrada tal y como se exige en el artículo 120.3 de la LOTAU.
- No ha sido posible determinar si el PAU presentado contenía todos los documentos que deben integrarlo de conformidad con el artículo 110.4 de la LOTAU, ya que a pesar de que el acta del Pleno refiere la existencia de propuesta de Convenio urbanístico, éste no consta en el expediente ni fue objeto de remisión a la CPU a los efectos de la emisión del informe previsto en el artículo 122.1 de la LOTAU.
- El Plan Parcial que conformaba la alternativa técnica se presentó sin visar, no existiendo constancia de que la Alcaldía realizara la valoración de la alternativa técnica presentada por el promotor, a la que se refiere el artículo 120.2 de la LOTAU.
- Con carácter previo a la aprobación y adjudicación del PAU, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 14 de febrero de 2000, aprobó un acuerdo de compensación de deudas, al que se hace referencia expresa en el epígrafe IV.8.3 de este Informe, que evidencia predeterminación en la aprobación y adjudicación del PAU.
- El Plan Parcial contenido en el PAU aprobado supuso una reducción de zonas verdes, otras dotaciones y viales y por tanto una modificación estructural de las NNSS, no justificada, en contra de lo establecido en el artículo 39.7 de la LOTAU. Dicha modificación, a la que se ha hecho referencia en el epígrafe II.5.2 de este Informe, fue informada desfavorablemente por la CRU, sin que el Ayuntamiento esperase a la emisión de dicho informe para aprobarla, por lo que ésta se realizó sin contar con uno de los trámites esenciales del procedimiento. La CPU, con ocasión de la emisión de informe relativo al PAU del SAU 4.2, de 30 de marzo de 2002, valora el acuerdo de aprobación del PAU del SAU 3 como nulo de pleno derecho por existir informe desfavorable de la CRU sobre la modificación de zonas verdes que lleva aparejada. A pesar de ello, no existe constancia de que ni el Ayuntamiento ni la Comunidad Autónoma realizaran ninguna actuación encaminada a reestablecer el interés general afectado.
- No consta la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento del instrumento de planeamiento, vulnerando lo previsto en el artículo 38.4 de la LOTAU. Tampoco consta la emisión de informe jurídico por parte del Secretario, preceptivo conforme a lo regulado en los artículos 54.1.b) del TRRL y 47.2.11) de la LRBRL.
- No hay constancia de la existencia de informes técnicos ni jurídicos municipales que soporten la aprobación y adjudicación del PAU y a pesar de que la CPU emitió su informe con anterioridad a

dicha aprobación y adjudicación, el Ayuntamiento no atendió a la totalidad de las determinaciones establecidas en éste.

- Los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación se presentaron incumpliendo el plazo previsto para ello en el Convenio urbanístico de PAU.
- No existe constancia de que se solicitara informe a la CPU sobre el Proyecto de Urbanización, vulnerando lo previsto en el artículo 111.3 de la LOTAU.
- No consta acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización habiéndose ejecutado las obras sin contar con un instrumento imprescindible para su realización.
- El Proyecto de Reparcelación no fue informado por los técnicos municipales.
- El Proyecto de Reparcelación aprobado prevé cesiones distintas a las establecidas en el instrumento de planeamiento en cuanto a los m² de cesión destinados a infraestructuras, a pesar del carácter indisponible de las determinaciones del Planeamiento.
- Tampoco consta acreditada la justa distribución de los beneficios y las cargas a la que se refiere el artículo 92 de la LOTAU, ya que si bien el Proyecto de Reparcelación prevé coeficientes de ponderación diferenciados según los distintos usos de las parcelas, éstos no estaban soportados en estudios de mercado.
- El Ayuntamiento tampoco realizó, durante la ejecución de las obras de urbanización incluidas en este ámbito de actuación, ninguna actuación tendente a la dirección, inspección y control de la actividad de ejecución tal y como exige el artículo 98 de la LOTAU.

IV.6.5. Actuación en la UE 44.

La unidad de actuación UE 44 tiene una superficie de 10.000 m² y un aprovechamiento lucrativo máximo de 4.900 m²t. Se trata de suelo urbano de uso residencial y tipología unifamiliar. El PAU correspondiente se aprueba en sesión de Pleno de 29 de marzo de 2001. Las principales incidencias detectadas en la actuación llevada a cabo sobre dicho ámbito son las que se exponen a continuación:

- No hay constancia de la entrada de la propuesta de Convenio ni de la proposición jurídico-económica en el Ayuntamiento a través de su Registro, ni garantías de la confidencialidad de esta última, lo que supone una vulneración de los principios de igualdad e imparcialidad.
- Tampoco hay constancia de que la Alcaldía realizara la valoración de la alternativa técnica presentada antes de la exposición pública de la misma, a la que se refiere el artículo 120 de la LOTAU.
- El Estudio de Detalle contenido en el expediente estaba fechado y visado con posterioridad a la de aprobación y adjudicación del PAU. El Proyecto de Urbanización también presenta fecha, tanto de redacción como de visado, posterior a su aprobación.
- No constan en el expediente informes municipales técnicos ni jurídicos que fundamenten la aprobación y adjudicación del PAU.
- El informe que en virtud del artículo 122 de la LOTAU debe emitir la CPU, se emitió con anterioridad a la aprobación y adjudicación del PAU si bien no se atendieron la totalidad de sus

determinaciones, y en especial la solicitud de informe a la CRU por el cambio de ubicación de zonas verdes, tal y como se detalla en el epígrafe IV.5.2 de este Informe.

- El Estudio de Detalle aprobado modificó el uso global mayoritario del ámbito de residencial a terciario, sin que dicho instrumento sea válido para llevar a cabo tal actuación de conformidad con el artículo 39.1 de la LOTAU, tal y como se detalla en el epígrafe IV.5.2 de este Informe.
- No existen garantías sobre la documentación que fue objeto de aprobación municipal, dado que el Estudio de detalle contenido en el expediente está fechado y visado en diciembre de 2001 y sin embargo fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en marzo del mismo año.
- Se incumplió el plazo de inicio de las obras exigido en el artículo 110.3 b) de la LOTAU, así como el de ejecución de las mismas.
- Finalizadas las obras, con ocasión de visita de inspección, el Ayuntamiento constató la ocupación de un vial de dominio público. Ante esta actuación ilegal, el artículo 179 de la LOTAU establece la obligación de incoar el correspondiente procedimiento sancionador, no pudiéndose en ningún caso legalizar actuaciones ilegales realizadas en zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público. Sin embargo, el Pleno del Ayuntamiento ratificó el 30 de octubre de 2006 un Convenio urbanístico, en virtud del cual, se comprometió a tramitar un PERI dirigido a modificar la delimitación de la unidad, que pasaría a ser discontinua, reubicando las zonas verdes y dotacionales y modificando el carácter público del vial estructurante previsto, configurando éste como un acceso privado. Dicha situación podría haberse evitado de haberse efectuado un adecuado seguimiento por parte del Ayuntamiento, tanto de las obras de urbanización, como del cumplimiento de las obligaciones de cesión de suelo, legalmente establecidas.

Ha de tenerse en cuenta, además, que los estándares mínimos de calidad urbana, constituyen límites a la potestad discrecional del planeamiento y su previsión en éste tiene como objetivo dar cumplimiento al principio constitucional establecido en el artículo 45.2 de la Constitución Española, en busca de una mejora de la calidad de vida, por lo que la reubicación de zonas verdes y dotacionales sólo estaría justificada en el interés general y en la mejor satisfacción de la calidad de vida y de las necesidades de los residentes en las unidades de actuación implicadas.

- Si bien las obras de urbanización se habían ejecutado, el Ayuntamiento no ha procedido a la recepción material de las mismas, dada la situación de ilegalidad de la actuación.

IV.6.6. Actuación en el SAU 4.3.

El sector SAU 4.3 que estaba previsto en las NNSS como de uso industrial fue objeto de recalificación a residencial de tipología unifamiliar antes de su desarrollo. La superficie de dicho sector es de 42.020 m² y el aprovechamiento lucrativo máximo de 21.010 m²t. El PAU relativo a esta unidad de actuación fue aprobado y adjudicado por el Pleno de la Corporación en sesión 3 de diciembre de 2001. En la actuación llevada a cabo en la ejecución de dicho sector las incidencias e irregularidades más importantes son las siguientes:

- Se vulneraron los principios de transparencia e imparcialidad que deben regir el procedimiento de aprobación y adjudicación del PAU de conformidad con lo señalado en la LOTAU al realizarse obras de urbanización con anterioridad a la presentación del PAU en el Ayuntamiento, con

incumplimiento del artículo 102 de la LOTAU, habiéndose concedido licencia de urbanización el 4 de diciembre de 2000, un año antes de aprobarse y adjudicarse el PAU, constituyendo la tramitación de éste un formalismo para legalizar una actuación que ya se estaba ejecutando. Tampoco consta acreditada la confidencialidad de la proposición jurídico-económica presentada, vulnerando el artículo 120.3 de la LOTAU.

- No existe constancia de que la Alcaldía realizara ninguna valoración de la alternativa antes de su exposición pública, a la que se refiere el artículo 120.2 de la LOTAU.
- El informe que en virtud del artículo 122 de la LOTAU debe emitir la CPU, se emitió con anterioridad a la aprobación y adjudicación del PAU si bien no se atendieron la totalidad de sus determinaciones, tal y como se señala en la documentación remitida por el Ayuntamiento para el registro del PAU. Entre otras determinaciones, el Ayuntamiento no adaptó la red de saneamiento ni obtuvo el informe por la afección a la vía pecuaria, al entenderlo favorable por silencio administrativo positivo. A pesar de ello, el PAU se inscribió en el Registro correspondiente.
- No existe constancia de que se resolvieran las alegaciones presentadas al PAU.
- El Pleno del Ayuntamiento aprobó el PAU sin contar con informes técnicos ni jurídicos que valoraran la idoneidad de la alternativa y de la proposición jurídico-económica presentada. Tampoco se realizaron informes que valoraran las modificaciones introducidas con posterioridad a la aprobación del PAU, como consecuencia del informe de la CPU.
- El plazo previsto para la ejecución de las obras de urbanización era de dos años, no obstante, se acreditó su terminación nueve días después de la aprobación y adjudicación del PAU, recepcionándose por el Ayuntamiento dos meses después de dicha adjudicación.
- El promotor no llegó a constituir la garantía a que se refiere el artículo 110.3 d) de la LOTAU. Tampoco se formalizó el convenio urbanístico de PAU, vulnerando el artículo 122.9 de la LOTAU.
- La ejecución no se ajustó a las determinaciones del planeamiento, ya que si bien estaba prevista la conexión al PEI 5, finalmente se realiza un punto de conexión al PEI 7.
- No consta documentada ninguna actuación tendente a la dirección y control de las obras durante su ejecución en contra de lo señalado en el artículo 98 de la LOTAU.

IV.6.7. Actuación en el SAU 14 y UE 42.

Los ámbitos territoriales del SAU 14 y la UE 42 se ejecutaron de forma conjunta. La superficie de 154.088 m² y el aprovechamiento lucrativo de 77.040 m²t. El uso de dichos ámbitos es residencial de tipología unifamiliar y la aprobación y adjudicación del PAU se acordó en Pleno del Ayuntamiento de 22 de abril de 2002. Las incidencias e irregularidades más importantes detectadas en el análisis del expediente de dicha actuación han sido las siguientes:

- No existe constancia de que la Alcaldía realizara valoración de la alternativa técnica antes de su exposición pública.
- Los documentos integrantes del PAU se presentaron al Ayuntamiento sin visar por el Colegio Oficial correspondiente ni existe constancia de que llegaran a visarse con posterioridad.

- La aprobación y adjudicación del PAU por el Pleno municipal se realizó sin contar con el informe de la CPU, previsto en el artículo 122 de la LOTAU y si bien existieron informes municipales, éstos no valoraron la idoneidad de la alternativa técnica y de la proposición jurídico-económica, conforme a los criterios a los que se refiere dicho artículo.
- El Proyecto de Urbanización fue redactado por una empresa de la que es administrador solidario el arquitecto honorífico del Ayuntamiento, por lo que resultaría incompatible según las normas deontológicas del Colegio Oficial de Arquitectos.
- El Proyecto de Urbanización, tramitado al margen del PAU, no contó con informes técnicos municipales ni consta la solicitud de informe a la CPU, vulnerando lo previsto en el artículo 111 de la LOTAU, habiéndose adoptado el acuerdo de aprobación sin contar con fundamentación técnica.
- No existe constancia de la entrada en el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación a través de su Registro General, pero de la fecha de redacción se deduce que se presentó fuera del plazo señalado en el Convenio, sin que además constara visado.
- Las obras de urbanización se iniciaron con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, en contra de lo previsto en los artículos 14 y 18 de la Ley 6/1998.
- En cuanto a la ejecución de las obras se incumplió el plazo de su finalización previsto en el artículo 110.3 b) de la LOTAU.
- En esta actuación no se realizó ninguna actuación tendente al control e inspección de las obras durante su ejecución en contra de lo señalado en el artículo 98 de la LOTAU.

IV.6.8. Actuaciones en la UE 7 y UE 8.

La UE 7 tiene una superficie de 13.720 m² y 6.860 m²t de aprovechamiento y la UE 8 22.340 m² de superficie y 11.170 m²t de aprovechamiento. Las actuaciones ejecutadas en las Unidades de ejecución UE 7 y UE 8 se desarrollan a través de PAUs independientes pero con incidencias muy similares en su tramitación por lo que serán objeto de análisis conjunto. Tanto dichas unidades como el sector SAU 4.1 fueron aprobadas por acuerdo de Pleno de 29 de julio de 2002 y adjudicadas al mismo promotor. Las incidencias comunes más importantes relativas a las dos unidades de suelo urbano son las siguientes:

- Con anterioridad a la aprobación y adjudicación del PAU de estas dos unidades, así como del PAU del sector SAU 4.1, el adjudicatario adoptó acuerdos con el Concejal de Hacienda, que son objeto de análisis en el epígrafe IV.8.4 de este Informe y que suponen predeterminación en la aprobación y adjudicación del PAU.
- Además, en ambas unidades se realizaron obras de urbanización, con la concesión de licencia de movimiento de tierras con carácter previo a la aprobación y adjudicación del PAU y de edificación en la UE 8, con la tramitación previa de una licencia de edificación, cuya concesión se acordó al día siguiente de la aprobación y adjudicación del PAU, vulnerándose los principios de objetividad, transparencia e igualdad que deben regir el procedimiento de conformidad con la LOTAU.

- El Estudio de Detalle presentado en la UE 8 no estaba visado por el Colegio Oficial correspondiente y tanto el Proyecto de Urbanización contenido en el PAU de la UE 7 como el tramitado al margen del PAU para la UE 8 son visados con posterioridad a su aprobación.
- El informe que de conformidad con el artículo 122 de la LOTAU debe solicitarse a la CPU, se emitió con posterioridad al acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU y no se atendieron sus determinaciones. El acuerdo de aprobación se adoptó sin que los informes municipales valoraran la idoneidad de la alternativa técnica y de la proposición jurídico-económica, conforme a los criterios a los que se refiere dicho artículo.
- El Ayuntamiento no emitió informes técnicos ni jurídicos posteriores a la introducción de algunas modificaciones como consecuencia de informes municipales.
- Los Estudios de Detalle prevén modificaciones en la ordenanza estimativa que le es de aplicación de conformidad con las NNSS sin que se justifique dicho extremo de conformidad con lo previsto en el artículo 39.7 c) de la LOTAU
- No hay constancia de que se haya prestado la garantía a la que se refiere el artículo 110.3 d) que asegure el cumplimiento de las previsiones del PAU en ninguna de las dos unidades de ejecución.
- Ninguno de estos instrumentos de planeamiento contenían la parcelación detallada, necesaria al no requerirse la presentación de Proyecto de Reparcelación.
- El Proyecto de Urbanización relativo a la UE 8, tramitado sin formar parte del PAU, no se tramitó conforme a las exigencias del artículo 111 de la LOTAU, no existiendo constancia de la solicitud de informe a la CPU. El Proyecto tampoco fue informado por los técnicos municipales.
- El Proyecto de Urbanización no contó con aprobación municipal, por lo que las obras se ejecutaron sin contar con un instrumento imprescindible para ello, lo que supone una vulneración de lo previsto en el artículo 109 de la LOTAU.
- La ejecución de las obras de urbanización no se ajustó a las determinaciones del planeamiento ya que se ocupó suelo dotacional. La ocupación de suelo dotacional tiene la consideración de actuación ilegal tal y como se señala en el artículo 179 de la LOTAU. Además dicho precepto establece que el requerimiento de legalización implica la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador y que en ningún caso podrán legalizarse actuaciones ilegales realizadas en espacios públicos o bienes de dominio público. Sin embargo, el Ayuntamiento procedió a la tramitación de un PERI, cuya aprobación definitiva se acordó por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de noviembre de 2007.
- No hay constancia de que se llevaran a cabo actuaciones tendentes a controlar e inspeccionar las obras durante su ejecución en contra de lo señalado en el artículo 98 de la LOTAU.
- A fecha de finalización de los trabajos de fiscalización el Ayuntamiento certifica que se está haciendo cargo de la conservación y mantenimiento de los gastos de urbanización de las dos unidades de ejecución sin que se haya realizado la recepción material.

IV.6.9. Actuación en el SAU 4.1.

El sector SAU 4.1 tiene una superficie de 56.600 m² y un aprovechamiento lucrativo máximo de 27.303 m²t. Su uso es residencial de tipología unifamiliar. Como se ha señalado con anterioridad el PAU fue aprobado y adjudicado por acuerdo de Pleno de 29 de julio de 2002. Las incidencias e irregularidades más significativas detectadas en el análisis del expediente relativo a la actuación son las siguientes:

- Se realizaron actuaciones de urbanización antes de la aprobación y adjudicación del PAU, concediendo el Ayuntamiento licencia para el movimiento de tierras 20 días antes de la celebración del Pleno en el que se aprobó el PAU y tramitando licencia de edificación que fue concedida dos días después de dicho Pleno, vulnerándose los principios de transparencia y objetividad que deben regir el procedimiento de aprobación y adjudicación del PAU.
- Los documentos integrantes del PAU no contaron con el visado del Colegio Oficial correspondiente.
- El informe de la CPU al que se refiere el artículo 122 de la LOTAU se emitió con posterioridad a la aprobación y adjudicación del PAU y no se atendieron sus determinaciones y si bien existieron informes municipales, éstos no valoraron la idoneidad de la alternativa técnica y de la proposición jurídico-económica, conforme a los criterios a los que se refiere dicho artículo.
- El Ayuntamiento no emitió informes técnicos ni jurídicos posteriores a la introducción de algunas modificaciones como consecuencia de informes municipales.
- No hay constancia de que se haya prestado la garantía a la que se refiere el artículo 110.3 d) que asegure el cumplimiento de las previsiones del PAU.
- El Plan Parcial aprobado no presentaba una parcelación suficientemente detallada, necesaria al no requerirse la presentación de Proyecto de Reparcelación.
- El Proyecto de Urbanización, tramitado al margen del PAU, no contó con informes técnicos municipales ni consta la solicitud de informe a la CPU, vulnerando lo previsto en el artículo 111 de la LOTAU.
- El Proyecto de Urbanización no contó con aprobación municipal, por lo que las obras se ejecutaron sin contar con un instrumento imprescindible para ello, lo que supone una vulneración de lo previsto en el artículo 109 de la LOTAU.
- Una vez más, no existe constancia de que se llevaran a cabo actuaciones de control e inspección de las obras durante su ejecución en contra de lo señalado en el artículo 98 de la LOTAU.
- A fecha de finalización de los trabajos de fiscalización el Ayuntamiento certifica que se está haciendo cargo de la conservación y mantenimiento de los gastos de urbanización del SAU sin que se haya realizado la recepción material.

IV.6.10. Actuación en el SAU 23.

El Plan Parcial del SAU 23 supuso la reclasificación de 207.007,26 m² de suelo rústico, por lo que de la superficie bruta inicial de 147.420 m² se pasó a 354.427,26 m² con un aprovechamiento lucrativo máximo de 177.213,63 m²t. Se trata de un suelo de uso residencial y tipología unifamiliar y

plurifamiliar. La aprobación y adjudicación del correspondiente PAU se realizó por Pleno de la Corporación de 13 de marzo de 2003. Del análisis de la actuación realizada en dicho sector las principales incidencias e irregularidades detectadas han sido las siguientes:

- El 25 de abril de 2001, el Alcalde de Seseña formalizó Convenio urbanístico de planeamiento, referido al SAU 23, por el que se acuerda la tramitación de un PAU para ese sector, que supondrá la reclasificación de suelo rústico, a cambio de una cesión adelantada de suelo dotacional. Dicho Convenio, al que se hace referencia en el epígrafe IV.9 de este Informe, no fue objeto de exposición pública, con incumplimiento de lo previsto en el artículo 12 de la LOTAU.
- No consta la entrada de la documentación relativa al PAU a través del Registro General del Ayuntamiento.
- Tanto el Plan Parcial como el anteproyecto de Urbanización integrantes del PAU se presentaron sin el visado del Colegio Oficial correspondiente.
- No existen garantías de la confidencialidad de la proposición jurídico-económica.
- Las actuaciones de concertación interadministrativa se realizaron con posterioridad a la exposición pública de la modificación de las NNSS contenida en el PAU, con incumplimiento de lo previsto en los artículos 9.2 a) y 10.1.2 de la LOTAU que establecen que dicho trámite debe darse en tiempo adecuado y en el estado de instrucción más temprano posible, no pudiendo prorrogarse más allá del de información pública.
- No se atendió a la totalidad de los requerimientos incluidos en el informe previo y vinculante de la CPU, emitido en cumplimiento del artículo 38.3 de la LOTAU, y en especial al relativo a la necesidad de establecer sistemas generales de zonas verdes al tratarse de una reclasificación de suelo rústico a urbanizable residencial, tal y como se detalla en el epígrafe IV.5.3 de este Informe.
- La reclasificación de suelo rústico a residencial propuesta en el Plan Parcial que conforma la alternativa técnica, no está justificada de conformidad con el artículo 39.7 c) de la LOTAU.
- El Ayuntamiento no emitió informes técnicos ni jurídicos por lo que la aprobación y adjudicación del PAU no contó con la necesaria fundamentación.
- No consta la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento del instrumento de planeamiento, vulnerando lo previsto en el artículo 38.4 de la LOTAU. Tampoco consta la emisión de informe jurídico por parte del Secretario del Ayuntamiento, preceptivo conforme a lo regulado en los artículos 54.1.b) del TRRL y 47.2.11) de la LRRL.
- No consta la entrada del Proyecto de Urbanización ni del de Reparcelación en el Ayuntamiento a través de su Registro General. La fecha de redacción del Proyecto de Reparcelación evidencia que éste se presentó excediendo el plazo estipulado para ello en el Convenio urbanístico de PAU.
- En el expediente consta diligenciado un ejemplar de Plan Parcial, que presenta modificaciones respecto del aprobado por Pleno de 13 de marzo de 2003, en el que se hace referencia a su aprobación por Pleno del Ayuntamiento en sesión de 27 de marzo de 2006. Sin embargo, el acta del Pleno de dicha fecha, no refleja que se deliberase sobre el asunto ni que se adoptase ningún acuerdo al respecto.

- El Proyecto de Reparcelación aprobado coincide con las determinaciones de parcelación del Plan Parcial con diligencia de aprobación en 2006 pero no aprobado, por lo que no se ajusta al planeamiento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, habiendo determinado las deficiencias en los procedimientos administrativos evidenciadas, un cambio de facto en la superficie y ubicación de viales, zonas verdes e infraestructuras, que no fue puesto de manifiesto por los técnicos municipales al informar el Proyecto de Reparcelación.
- Se incumplió el plazo de inicio de las obras de urbanización señalado en el artículo 110.3 b) de la LOTAU.

IV.6.11. Actuación en el SAU 13 y UE 19.

Los ámbitos territoriales correspondientes al sector SAU 13 y la unidad de ejecución UE 19 constan de una superficie de 107.360 m² y un aprovechamiento lucrativo máximo de 53.680 m², de uso residencial y tipología unifamiliar y se ejecutaron de forma conjunta por el mismo adjudicatario. La aprobación y adjudicación del PAU se acordó en Pleno de 22 de abril de 2003, si bien en el acta del Pleno de 16 de diciembre de 2003 se señala que por un error advertido en el acuerdo previo, se vuelve a aprobar y adjudicar el PAU, sin que se señale el alcance ni la motivación de dicho error, ni conste documentado en el expediente los motivos que ampararon el nuevo acuerdo plenario. En la actuación ejecutada sobre dichos ámbitos las principales irregularidades e incidencias detectadas han sido las siguientes:

- El Plan Parcial presentado formando parte del PAU fue visado por el Colegio Oficial correspondiente con posterioridad a la aprobación y adjudicación del PAU.
- La proposición jurídico-económica se presentó a la vista en contra de lo establecido en el artículo 120.3 de la LOTAU, vulnerando los principios de transparencia, igualdad e imparcialidad que deben regir el procedimiento de adjudicación de un PAU.
- Con anterioridad a la publicación de la alternativa, en julio de 2002, la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica fueron informados por quién en aquel momento ostentaba el cargo de arquitecto municipal honorífico del Ayuntamiento, el cual figuraba como administrador solidario de una empresa junto al redactor del Plan Parcial y del Anteproyecto de Urbanización, vulnerando el régimen de incompatibilidades previsto en las normas deontológicas del Colegio Oficial de arquitectos. Una vez que ambos dejaron de actuar como arquitectos honoríficos del Ayuntamiento, pasaron a actuar como Directores de las obras de urbanización de la unidad de actuación.
- Se solicitaron los informes sectoriales necesarios por las afectaciones existentes, habiéndose obtenido los requeridos, con la excepción de autorización de deslinde de la vía pecuaria afectada.
- La CPU emitió el informe al que se refiere el artículo 122 de la LOTAU con anterioridad al segundo acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU. Sin embargo, en el acta se señala que la CPU no había emitido su informe, a pesar de constar su entrada en el Ayuntamiento siete meses antes de la fecha de celebración del Pleno. En dicho informe, se realizaban una serie de requerimientos, destacando el relativo a la necesidad de obtención de informe favorable de la Consejería de Agricultura por la afección de una vía pecuaria, que como se ha señalado, no hay constancia de que se obtuviera.

- El acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU se adoptó sin que los informes municipales valoraran la idoneidad de la alternativa técnica y de la proposición jurídico-económica, conforme a los criterios a los que se refiere el artículo 122.3 de la LOTAU.
- El Proyecto de Urbanización se presentó fuera del plazo señalado en el Convenio.
- El Proyecto de Urbanización fue aprobado sin esperar al vencimiento del plazo previsto en el artículo 122 de la LOTAU para la emisión de informe de la CPU, lo que determina la vulneración del artículo 111 de la LOTAU en cuanto a la tramitación del Proyecto de Urbanización. Con anterioridad a dicho acuerdo de aprobación, la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, dentro del plazo previsto en el artículo 122 de la LOTAU para la emisión de informe, había solicitado al Ayuntamiento aclaraciones y nueva documentación, al no existir correspondencia entre el Proyecto de Urbanización y el Plan Parcial, lo que suspendería el plazo de emisión de informe y la caducidad y archivo de las actuaciones de conformidad con el artículo 92 de la LRJAP y PAC, sin que el Ayuntamiento atendiese dicho requerimiento y sin que exista constancia de ninguna actuación posterior por parte de la Junta de Comunidades dirigida al cumplimiento de su solicitud. A la finalización de los trabajos de fiscalización las obras de urbanización se encontraban recepcionadas, y el PAU inscrito en el registro administrativo de PAUs¹⁷.
- No hay constancia de que el Ayuntamiento realizara ninguna actuación tendente al control e inspección de las obras de urbanización durante su ejecución en contra de lo estipulado en el artículo 98 de la LOTAU.

IV.6.12. Actuación en la UE 16 y fincas aledañas.

La unidad de ejecución UE 16 tiene una superficie de 7.420 m². Para su desarrollo se incorporan unas parcelas de suelo urbano consolidado de 2.137,97 m². La unidad de ejecución es suelo urbano de uso residencial unifamiliar. En el Estudio de detalle aprobado, referido a la totalidad del ámbito delimitado, se reconoce una edificabilidad de 14.165,06 m²t. La actuación llevada a cabo en la UE 16 reviste una importancia especial en cuanto a las irregularidades e incidencias detectadas en su análisis.

- Se pretende llevar a cabo la ejecución sin la tramitación del PAU correspondiente y por tanto con vulneración del procedimiento recogido en los artículos 117 y ss. de la LOTAU, así como de los principios de publicidad, concurrencia e igualdad. Las obras habrían de ser realizadas por el propietario de los terrenos en base a un Estudio de Detalle aprobado por Pleno de 26 de abril de 2004.
- Si bien el expediente fue objeto de remisión a la Consejería de Obras Públicas de la Comunidad Autónoma a los efectos de la emisión de informe por la CPU, dicha Consejería devolvió el expediente señalando la necesidad de la tramitación de un PAU que contuviera un PERI para llevar a cabo las modificaciones que se pretendían. Sin embargo, los informes municipales, tanto el técnico como el jurídico, señalan la posibilidad de realizar la actuación sin necesidad de

¹⁷ Párrafo modificado en trámite de alegaciones.

tramitar un PAU ni de redactar un PERI, no atendiendo por tanto a ninguno de los requerimientos de la Junta de Comunidades.

- El Estudio de Detalle aprobado prevé una edificabilidad superior al límite máximo previsto en el artículo 31 de la LOTAU, por cuanto se superan los 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.
- El Proyecto de Urbanización no contó ni con informes municipales ni con informe de la CPU, que no se solicitó, vulnerando lo previsto en el artículo 111 de la LOTAU, por lo que no se considera fundamentada su aprobación en criterios técnicos.
- Las obras de urbanización de esta unidad de ejecución no se habían iniciado a 31 de diciembre de 2008.

IV.6.13. Actuación en la UE 17.

La unidad de ejecución UE 17 tiene una superficie de 51.600 m² y un aprovechamiento lucrativo de 25.800 m²t. Se trata de una unidad de suelo urbano de uso residencial y tipología unifamiliar. La aprobación y adjudicación del PAU se acordó en Pleno de 26 de abril de 2004. Las principales irregularidades e incidencias detectadas en el análisis de la actuación han sido las siguientes:

- Ni el PERI ni el Proyecto de Urbanización integrantes del PAU presentado por la promotora contaron con el visado del Colegio Oficial correspondiente.
- No hay constancia de que la Alcaldía realizara ninguna valoración de la alternativa técnica, prevista en el artículo 120 de la LOTAU, antes de su exposición pública.
- La proposición jurídico-económica se presentó a la vista en contra de lo establecido en el artículo 120.3 de la LOTAU, vulnerándose los principios de transparencia, imparcialidad e igualdad que deben regir el procedimiento de adjudicación de un PAU.
- El Ayuntamiento de Seseña requirió de la Junta de Comunidades el informe al que se refiere el artículo 122 de la LOTAU. Transcurrido el plazo previsto en el artículo 83 de la LRJAP y PAC, sin que el meritado fuera emitido prosiguieron las actuaciones y se aprobó la actuación urbanística de referencia por el Pleno municipal, en fecha 26 de abril de 2004. La Delegación Provincial en Toledo de la JCCM, en fecha 20 de mayo, requirió al Ayuntamiento de Seseña la anulación, en plazo de un mes, del Acuerdo del Pleno municipal adoptado el 26 de abril por considerar que contravenía el ordenamiento por cuanto el PAU de la UE 17 contenía modificaciones estructurales que convertían en preceptivo y vinculante el informe que, interesado por el municipio, no fue emitido en plazo por esa Junta de Comunidades y determinaba además la necesidad de adaptar las cesiones dotacionales previstas a la LOTAU, ya que al introducir modificaciones a las previsiones de las NNSS, hacían inaplicable lo señalado en la DT primera, 1.3.b) 3ª de la LOTAU (introducida por la Ley 1/2003). En contestación a ese requerimiento, con fecha 9 de junio el Alcalde de Seseña expuso las circunstancias concurrentes en el actuar municipal que excluyen las deficiencias apreciadas por la Junta de Comunidades. No consta que el municipio incoara de oficio un expediente de nulidad del Acuerdo de 26 de abril. No existe constancia de que la Junta de Comunidades realizara ninguna actuación tendente a dar

efectividad a dicho requerimiento, inscribiendo además posteriormente en el Registro de PAUs el relativo a esta unidad de actuación.

- Si bien existieron informes municipales, éstos no valoraron la idoneidad de la alternativa técnica y de la proposición jurídico-económica, conforme a los criterios a los que se refiere el artículo 122.3 de la LOTAU, por lo que el acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU se adoptó sin contar con la debida fundamentación técnica.
- Se modificó la ordenanza estimativa que resultaba de aplicación de conformidad con las NNSS sin que dicho extremo se justificara en contra de lo establecido en el artículo 39.7 c) de la LOTAU.
- No hay constancia de que se realizara ninguna actuación por parte de la Corporación tendente al control e inspección de las obras durante su ejecución en contra de lo señalado en el artículo 98 de la LOTAU.

IV.6.14. Actuación en la UE 12.

La unidad de ejecución UE 12 tiene una superficie bruta de 14.670 m² y un aprovechamiento lucrativo de 7.103 m²t. Se trata de una unidad de suelo urbano de uso residencial y tipología unifamiliar. La aprobación y adjudicación del PAU se acordó por el Pleno en sesión de 26 de julio de 2004. Del análisis de la actuación llevada a cabo en la UE 12 se destacan las siguientes incidencias e irregularidades:

- El PAU presentado no contenía la documentación mínima requerida en el artículo 110.4 de la LOTAU ya que no se presentó propuesta de Convenio.
- No existen garantías de la confidencialidad de la proposición jurídico-económica, lo que vulnera los principios de transparencia, igualdad e imparcialidad que debe regir la adjudicación de un PAU.
- Se presentó el expediente del PAU para la emisión del informe de la CPU, de conformidad con lo señalado en el artículo 122 de la LOTAU sin que exista constancia de que éste llegara a emitirse y si bien existieron informes municipales, éstos no valoraron la idoneidad de la alternativa técnica y de la proposición jurídico-económica, conforme a los criterios a los que se refiere dicho artículo.
- Se modificó la ordenanza estimativa que le era de aplicación sin que dicho extremo se justificara de conformidad con lo señalado en el artículo 39.7 c) de la LOTAU.
- El Proyecto de Urbanización tramitado al margen del PAU fue visado con posterioridad a su aprobación.
- La CPU emitió un informe de subsanación de deficiencias en relación al Proyecto de Urbanización, que no fue atendido y posteriormente solicitó la anulación del acuerdo de aprobación, sin que tampoco dicho requerimiento fuera atendido. No existe constancia de que la Junta de Comunidades realizara ninguna actuación dirigida al cumplimiento de su solicitud.
- Se incumplió el plazo señalado en el artículo 110.3.b) de la LOTAU para inicio de las obras de urbanización, no estando iniciadas a 31 de diciembre de 2008.

IV.6.15. Actuación en la UE 4.

La UE 4 con 11.855,72 m² de superficie bruta y 5.927,86 m²t de aprovechamiento, tiene un uso residencial de tipología unifamiliar. La aprobación y adjudicación del PAU fue acordada en sesión de Pleno de 25 de octubre de 2004. Las principales irregularidades e incidencias detectadas en el análisis del expediente relativo a la actuación ejecutada en la UE 4 han sido las siguientes:

- El Ayuntamiento emitió una orden de paralización de las obras de movimiento de tierras, cinco meses antes de la aprobación y adjudicación del PAU, por estarse ejecutando sin la licencia preceptiva. El Ayuntamiento no procedió a la apertura del correspondiente procedimiento sancionador.
- No existe constancia de que la Alcaldía realizara ninguna valoración de la alternativa técnica presentada con anterioridad a su exposición pública.
- La proposición jurídico-económica se presentó a la vista en contra de lo señalado en el artículo 120.3 de la LOTAU, y vulnerando los principios de transparencia, igualdad e imparcialidad que debe regir el procedimiento de adjudicación de un PAU.
- La Consejería de Obras Públicas requirió, fuera del plazo previsto en la normativa para la emisión del informe del artículo 122 de la LOTAU, la subsanación de deficiencias del expediente, sin que dicho requerimiento fuera atendido por el Ayuntamiento a pesar de que el acuerdo de aprobación se adoptó con posterioridad a dicho requerimiento. La Junta de Comunidades realizó un requerimiento de anulación del acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU por infracción del ordenamiento jurídico, sin que fuera atendido por la Corporación, amparándose en que el requerimiento se realizó fuera de plazo. Tampoco existe constancia de que la Junta de Comunidades procediera a la impugnación del acuerdo municipal.
- El PAU se encuentra pendiente de inscripción en el registro de PAUs, por la existencia de una serie de subsanaciones pendientes.
- No existen garantías sobre el contenido real del expediente que fue objeto de aprobación por parte del Pleno de la Corporación, ya que en el expediente archivado sólo constaban los planos del Anteproyecto de Urbanización.
- El acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU se adoptó sin que los informes municipales valoraran la idoneidad de la alternativa técnica y de la proposición jurídico-económica, conforme a los criterios a los que se refiere el artículo 122.3 de la LOTAU.
- Se modificó la ordenanza estimativa que le resultaba de aplicación de conformidad con las NNSS sin que se justificara dicho extremo conforme establece el artículo 39.7 c) de la LOTAU.
- El Proyecto de Reparcelación no se ajustaba al Estudio de Detalle aprobado, con incumplimiento de la edificabilidad neta. Los informes municipales no valoraron ésta cuestión esencial.
- Se incumplió el plazo de inicio de las obras de urbanización señalado en el artículo 110.3 b) de la LOTAU en un año, que dieron comienzo dos años y medio después del acuerdo de adjudicación.

IV.6.16. Actuación en el SAU 33.

El Plan Parcial del sector SAU 33 supone la reclasificación de 86.593,35 m² de superficie a los que se asigna un aprovechamiento de 43.296,67 m²t para uso industrial. El Pleno de 22 de abril de 2003 aprobó y adjudicó el PAU relativo a este sector, planteando una serie de modificaciones. Dos años después de la celebración de dicho Pleno, se aprobó y adjudicó de nuevo el PAU por Pleno en sesión de 31 de marzo de 2005. En el acta de éste último Pleno se señala que se han subsanado las deficiencias que se señalaban en el Pleno anterior, si bien se incluyen otras actuaciones necesarias a realizar. También se señala el cumplimiento de las determinaciones de la CPU y de la Evaluación Ambiental. Las irregularidades e incidencias más importantes detectadas en el análisis del expediente han sido las siguientes:

- El Plan Parcial integrante del PAU no estaba visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- No existe constancia de que se realizara valoración de la alternativa técnica por la Alcaldía antes de su exposición pública.
- No hay garantías de la confidencialidad de la proposición jurídico-económica, vulnerando los principios de transparencia, igualdad e imparcialidad que debe regir el proceso de adjudicación del PAU.
- Se introdujo una innovación estructural a través del Plan Parcial sin que se justificase de conformidad con lo establecido en el artículo 39.7 c) de la LOTAU.
- No consta la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento del Plan Parcial, vulnerando lo previsto en el artículo 38.4 de la LOTAU. Tampoco consta la emisión de informe jurídico por parte del Secretario del Ayuntamiento, preceptivo conforme a lo regulado en los artículos 54.1.b) del TRRL y 47.2.11) de la LRBRL y los informes municipales emitidos no valoraron la idoneidad de la alternativa técnica y de la proposición jurídico-económica, conforme a los criterios a los que se refiere el artículo 122.3 de la LOTAU.
- La garantía que de conformidad con el artículo 110.3 d) de la LOTAU debe prestarse para asegurar el cumplimiento de las previsiones contenidas en el PAU se realizó con carácter extemporáneo, seis meses después de la firma del Convenio.
- El Proyecto de Urbanización, tramitado al margen del PAU, se visa con posterioridad a su aprobación.
- No se realizó ninguna actuación municipal tendente al control e inspección de las obras de urbanización incumpliendo la obligación recogida en el artículo 98 de la LOTAU.

IV.6.17. Actuación en el SAU 32.

La actuación llevada a cabo sobre el SAU 32 supone la reclasificación de 276.410 m² de suelo rústico con un aprovechamiento de 138.205 m²t para uso industrial. Del análisis del expediente se han detectado las siguientes irregularidades e incidencias:

- Existen informes contradictorios sobre la tramitación del expediente, ya que en ocasiones se hace referencia a una reclasificación de suelo por iniciativa municipal y en otras a una modificación a

través de un Plan Parcial, tramitado formando parte de un PAU, siendo finalmente éste el procedimiento seguido.

- Se adoptaron dos acuerdos de aprobación y adjudicación de PAU en sendos Plenos, celebrados el 8 de mayo de 2003 y el 26 de julio de 2005. La primera aprobación se realizó condicionada, entre otros aspectos, a presentar un documento refundido conforme a las determinaciones de la CPU, de la Dirección General de Carreteras del Estado, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades y del Ayuntamiento. No se puede acreditar fehacientemente lo aprobado en el primer acuerdo, pues en el expediente no consta ninguna documentación con diligencia de aprobación referida al Pleno de 8 de mayo de 2003.
- El segundo Pleno resulta confuso, pues se enuncia como una ratificación del anterior, con cumplimiento de los requerimientos del Pleno en su acuerdo de 2003, si bien introduce nuevos elementos que suponen que la documentación integrante del PAU sobre el que se adoptó el segundo acuerdo de aprobación y adjudicación sea sustancialmente distinta a la anterior, según se señala en el acta plenaria sin que, sin embargo, se realizara un nuevo proceso de información pública. De cualquier forma, la falta de documentación diligenciada previa impide determinar el alcance de las modificaciones introducidas que podría haber supuesto un cambio de ubicación de zonas verdes sin seguir la tramitación prevista en el artículo 39.3 para estas modificaciones cualificadas.
- Ni el Plan Parcial ni el Anteproyecto de Urbanización incluidos en el PAU están visados por el Colegio profesional.
- No se justifica de conformidad con el artículo 39.7 c) de la LOTAU la innovación estructural del planeamiento que introduce el Plan Parcial que integra la alternativa de PAU.
- No hay constancia de que la Alcaldía realizara ninguna valoración de la alternativa técnica presentada antes de decidir el sometimiento de la misma a información pública.
- La concertación interadministrativa que debe realizarse en virtud de los artículos 9 y 10 de la LOTAU se realizó, en parte, con posterioridad a la exposición pública, vulnerando, por tanto, lo establecido en los apartados 2.a) y 1.2 de los artículos citados.
- No se atendieron a la totalidad de las determinaciones del informe de la CPU emitido en virtud del artículo 122 de la LOTAU.
- No consta la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento del Plan Parcial, vulnerando lo previsto en el artículo 38.4 de la LOTAU. Tampoco consta la emisión de informe jurídico por parte del Secretario del Ayuntamiento, preceptivo conforme a lo regulado en los artículos 54.1.b) del TRRL y 47.2.11) de la LRBRL y los informes municipales emitidos no valoraron la idoneidad de la alternativa técnica y de la proposición jurídico-económica, conforme a los criterios del artículo 122.3 de la LOTAU.
- No se exigió la garantía establecida en el artículo 110.3 d) de la LOTAU que asegurara el cumplimiento de las previsiones contenidas en el PAU aprobado.
- El PAU no está inscrito en el registro oficial, ya que la CPU solicitó la subsanación de ciertas deficiencias sin que haya constancia de que éstas hayan sido atendidas por el Ayuntamiento.

- A la finalización del periodo fiscalizado ni el Proyecto de Urbanización ni el de Reparcelación estaban aprobados, y si bien constan alegaciones a ambos Proyectos, éstas no habían sido resueltas. Las últimas actuaciones documentadas en relación con el Proyecto de Urbanización, son informes desfavorables de la Dirección General de Carreteras y de la de Patrimonio y Museos, que imposibilitan la actuación sobre el Sector tal y como está definido en el PAU. El Proyecto de Reparcelación presentado por el promotor, también se tenía que rectificar.
- A 31 de diciembre de 2008, más de siete años después de iniciarse la tramitación del PAU, las obras de urbanización no habían comenzado incumpléndose con ello el artículo 110.3 b) de la LOTAU, en cuanto al inicio de las obras dentro del primer año de la vigencia del PAU.

IV.7. ACTUACIÓN EN EL QUIÑÓN.

La complejidad de la tramitación del SAU y PEI de El Quiñón aconsejan la elaboración de un cuadro cronológico que recoja, como guía de la exposición, los principales hitos relacionados con esta actuación urbanística.

FECHA	HITO
19 de noviembre de 2002	Presentación de la propuesta de PAU. Alternativa técnica, proposición jurídico-económica y propuesta de Convenio, por ONDE 2000, S.L.
n/c	Presentación de propuesta de sustitución del 10% del aprovechamiento por 290 viviendas, con garajes y trasteros, por ONDE 2000, S.L.
2 de diciembre de 2002	Presentación del PEI de El Quiñón, por ONDE 2000, S.L.
4 de diciembre de 2002	Exposición pública del PAU. Anuncio en el DOCM.
11 de diciembre de 2002	Informe técnico municipal a la alternativa técnica del PAU.
20 de enero de 2003	Exposición pública del PEI. Anuncio en el DOCM.
24 de enero de 2003	Presentación del Proyecto de Urbanización, por ONDE 2000, S.L.
5 de febrero de 2003	Presentación de proposición jurídico-económica en concurrencia por la sociedad Narval, S.A.
9 de febrero de 2004	Emisión del Informe técnico por el arquitecto municipal, al Proyecto de Urbanización.
10 de febrero de 2003	Acto de apertura de plicas presentadas en concurrencia al PAU de El Quiñón.
11 de febrero de 2004	Emisión del Informe jurídico por el oficial mayor del Ayuntamiento, al Proyecto de Urbanización.
13 de marzo de 2003	Acuerdo de Pleno de aprobación inicial del PEI de El Quiñón. Primer acuerdo.
22 de abril de 2003	Acuerdo de Pleno de aprobación inicial del PEI de El Quiñón. Segundo acuerdo.
28 de abril de 2003	Emisión del Informe de la Dirección General del Agua, en referencia al PEI de El Quiñón.
29 de abril de 2003	Emisión de Informe de Evaluación Ambiental Previa, referido al PAU de El Quiñón.
5 de mayo de 2003	Inserción del anuncio del Proyecto de Urbanización en el DOCM.
6 de mayo de 2003	Informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, al PAU de El Quiñón.
6 de mayo de 2003	Acuerdo de la CPU, de suspensión de la aprobación definitiva del PEI. Primer acuerdo.
6 de mayo de 2003	Informe jurídico del Oficial Mayor del Ayuntamiento, referido a la propuesta de sustitución del 10% del aprovechamiento por viviendas.
6 de mayo de 2003	Propuesta de aprobación y adjudicación del PAU por la Comisión Municipal de Obras y Urbanismo.
7 de mayo de 2003	Informe del arquitecto municipal de valoración del 10% del aprovechamiento urbanístico a ceder al Ayuntamiento.
8 de mayo de 2003	Informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, al PAU de El Quiñón.
8 de mayo de 2003	Acuerdo de Pleno de aprobación y adjudicación del PAU y de la propuesta de sustitución del 10% del aprovechamiento.

FECHA	HITO
14 de mayo de 2003	Formalización del Convenio urbanístico de sustitución del 10% del aprovechamiento urbanístico.
24 de junio de 2003	Acuerdo de la CPU, de suspensión de la aprobación definitiva del PEI. Segundo acuerdo.
29 de septiembre de 2003	Anulación por el Pleno del acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU y de la sustitución del 10% del aprovechamiento. No afecta al Plan Parcial, que mantiene su vigencia.
9 de octubre de 2003	Acuerdo de Pleno de aprobación y adjudicación del PAU.
16 de diciembre de 2003	Acuerdo de Pleno de aprobación inicial del PEI de El Quiñón. Tercer acuerdo.
19 de diciembre de 2003	Acuerdo de la CPU por el que se aprueba de forma definitiva el PEI de El Quiñón.
16 de enero de 2004	Informe del arquitecto municipal de valoración de garantía real por el importe íntegro del coste de las obras de urbanización.
26 de enero de 2004	Acuerdo de Pleno de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
16 de febrero de 2004	Acuerdo de Pleno de aprobación del Proyecto de Urbanización.
7 de abril de 2004	Acta de comprobación del replanteo. Inicio de las obras de urbanización.
24 de marzo de 2004	Informe del arquitecto municipal, de valoración del 10% de aprovechamiento. Nueva valoración.
29 de marzo de 2004	Acuerdo de Pleno de modificación del Proyecto de Reparcelación.
2 de julio de 2004	Inscripción en el registro de PAUs.

IV.7.1. Tramitación y aprobación del PAU. Adecuación de su contenido a la normativa.

El 19 de noviembre de 2002, la empresa ONDE 2000, S.L., presentó en el Ayuntamiento un PAU para la urbanización de 1.822.147 m² y la construcción de 13.508 viviendas. Si bien el PAU presentado tenía el contenido del artículo 110.4 de la LOTAU, el Plan Parcial y el Anteproyecto de Urbanización, que conformaban la alternativa técnica, no estaban visados por el Colegio Oficial correspondiente. El Plan Parcial fue visado con posterioridad a su aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento.

El Plan Parcial supone la reclasificación de suelo rústico a suelo urbanizable de uso residencial de la superficie señalada.

La tramitación del PAU siguió el procedimiento normal establecido en los artículos 120 y siguientes de la LOTAU, presentándose en concurrencia dos proposiciones jurídico-económicas siendo una de ellas la del promotor de la alternativa técnica. De la revisión del expediente de dicha tramitación del PAU de El Quiñón, se han verificado las siguientes irregularidades e incidencias:

1. Modificación a las NNSS y análisis de su viabilidad.

Si bien la LOTAU reconoce la iniciativa privada para promover la modificación de la ordenación estructural del Planeamiento municipal, al Ayuntamiento le corresponde decidir sobre la viabilidad, oportunidad y procedencia de dicha modificación de conformidad con el interés general y con los fines a los que debe servir la actividad pública urbanística y, por tanto, cualquier modificación requiere su adecuada justificación y oportuna valoración. El papel del promotor no puede ir más allá de formular su propuesta e interesar su adjudicación para la ejecución de la actuación urbanizadora por cuenta del Ayuntamiento, ya que su cumplimiento, en cuanto función pública, corresponde al municipio, sin perjuicio de las competencias que en la materia tiene la Administración de la Junta de Comunidades.

La alternativa técnica que integra la propuesta de PAU de El Quiñón, presentada por la empresa ONDE 2000, S.L., que se concreta en el Plan Parcial presentado, y que como se ha señalado, supuso la reclasificación de un total de 1.822.147 m² de suelo rústico a suelo urbanizable de uso residencial, prevé la creación de un nuevo núcleo de población de densidad muy alta (74 viviendas/ha) y edificabilidad de 0,99425403 m²/m², próxima al límite de 1 m²/m² que establece el artículo 31 LOTAU como edificabilidad máxima, con construcción en bloque de 10 alturas más ático, configuración que se aleja sustancialmente de la prevista para el suelo residencial del término municipal por las NNSS, que establecen una densidad media de 30 viviendas/ha, edificabilidad residencial en torno al 0,5 m²/m² y construcción en viviendas unifamiliares de 2 alturas.

En dicha actuación se prevé la construcción de un máximo de 13.508 viviendas, lo que supone un crecimiento estimado para el municipio de Seseña, sólo por esta actuación, de entre 32.419 y 47.278 habitantes.

A pesar del impacto de la modificación propuesta en la ordenación urbanística del municipio, la nueva ordenación no justifica cuáles son las mejoras para el bienestar de la población ni está fundada en los fines de la actividad pública urbanística (subordinación al interés general, vinculación de la utilización del suelo al medioambiente urbano o natural, impedimento de la especulación del suelo y la desigual atribución de beneficios), vulnerando lo previsto en el artículo 39.7 c) de la LOTAU, en concreto y principalmente, por los siguientes aspectos:

- La reclasificación de suelo rústico que incluía el Plan Parcial no tiene en cuenta el desarrollo urbanístico alcanzado por las NNSS, contradiciendo la organización temporal de la ejecución del planeamiento y la secuencia lógica de su desarrollo prevista en el artículo 103 de la LOTAU, por cuanto se reclasifican más de 1,8 millones de m² de suelo rústico, cuando en el término municipal, sólo en suelo urbanizable, se encontraban pendientes de desarrollo más de 5,2 millones de m² de suelo con uso residencial.
- El Plan Parcial argumenta que la reclasificación de suelo rústico propuesta está motivada por la necesidad de dotar a Seseña con infraestructura residencial acorde con el crecimiento demográfico previsto, sin que dicho argumento se soporte en ningún tipo de estudio o documentación que lo fundamente.
- No existió ningún estudio, ni siquiera en el Informe de impacto ambiental, que justificara la edificabilidad y densidad residencial que plantea el Plan Parcial de El Quiñón y que supone la creación de un nuevo núcleo de población y una edificabilidad y densidad muy alejadas de las propias del municipio.

El Ayuntamiento no valoró la viabilidad y oportunidad de la propuesta técnica presentada por ONDE 2000, S.L. fundamentada en el interés general y en los fines a los que ha de servir la actividad pública urbanística a desarrollar por el municipio, no habiéndose valorado, en consecuencia, si la misma determinaría la necesidad de proceder a una reconsideración total de la ordenación establecida en los instrumentos de planeamiento general del municipio y, por tanto, a una revisión de las NNSS, de conformidad con lo previsto en el artículo 40 de la LOTAU, y en concreto:

- No existe ningún estudio ni informe municipal de la modificación introducida que justifique y valore su viabilidad y oportunidad, conforme a los criterios a que se refiere el artículo 122.3 de la LOTAU, ni con carácter previo a su publicación, ni con posterioridad.
- Una vez abiertas las plicas y con anterioridad a la adjudicación del PAU, el promotor, siguiendo las indicaciones del Ayuntamiento, introdujo modificaciones a la alternativa técnica al objeto de adecuar el Plan Parcial inicialmente presentado a las determinaciones que sobre sistemas generales y dotacionales locales mínimos prevén los artículos 24 y 31 de la LOTAU. Con ello se evidencia que la alternativa presentada y no valorada en su momento, no se ajustaba a la legalidad y supone una vulneración a los principios de transparencia e imparcialidad que debe regir el procedimiento de adjudicación.
- El Plan Parcial no se sometió a aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento, con posterioridad al trámite de información pública y con anterioridad a su remisión a la CPU, con incumplimiento del artículo 38.4 de la LOTAU, que establece el requisito de dicha aprobación inicial en aquellos casos en los que los Planes Parciales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal.
- Además, no se tuvieron en cuenta las modificaciones que en materia de tramitación de este tipo de reclasificaciones introdujo la Ley 1/2003, de modificación de la Ley 2/1998 LOTAU, a pesar de que a fecha de entrada en vigor de la mencionada Ley (el 27 de marzo de 2003), el Plan Parcial no había sido objeto de aprobación inicial ni se había remitido a la CPU para la emisión del Informe preceptivo y vinculante del artículo 38.3, por lo que, debería haberse seguido una tramitación conforme a la nueva Ley¹⁸, debiendo haberse sometido a consulta previa del Municipio la actuación urbanizadora propuesta, acompañada de una justificación acorde con las previsiones del planeamiento vigente y de su estado de desarrollo y con parámetros urbanísticos basados en estudios de mercado, y debiendo haber resuelto el Pleno motivadamente sobre la viabilidad de la actuación, valorando su pertinencia y estableciendo los criterios definidores del contenido urbanístico y del diseño urbano, tal y como exige el artículo 64.7 de la LOTAU, desde la reforma legislativa.
- No se estudiaron las posibles consecuencias que un crecimiento demográfico como el previsto en el Plan Parcial supondría para los estándares de calidad de vida del municipio.
- Tampoco se estudiaron ni valoraron las necesarias e inevitables adaptaciones de todas las infraestructuras del término municipal que sería necesario acometer.

2. Incumplimiento del deber de abstención, previsto en el artículo 28 de la LRJAP y PAC, por el arquitecto municipal

Los dos Informes técnicos municipales emitidos en relación con el PAU de El Quiñón, fechados el 11 de diciembre de 2002 y el 23 de abril de 2003, referido el primero a la alternativa técnica presentada y que determinó la modificación del Plan Parcial inicialmente presentado y el segundo informando favorablemente las modificaciones introducidas en virtud del anterior, lo fueron por el

18 Por analogía con lo previsto en las Disposiciones Cuarta y Quinta de la LOTAU.

arquitecto municipal contratado en régimen laboral interino y que prestó sus servicios entre el 19 de noviembre de 2002 y el 1 de septiembre de 2004. Dicho arquitecto, en noviembre de 2001, según información facilitada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, firmó un Proyecto de Urbanización relacionado con un PAU en el que ONDE 2000, S.L., empresa promotora del PAU de El Quiñón, figuraba como cliente, por lo que incumplió el deber de abstención que señala el artículo 28 de la LRJAP y PAC. Incumplió también su deber de abstención al redactar el documento definitivo del PEI de El Quiñón.

Además emitió otros tres informes, uno de valoración del 10% del aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento en mayo de 2003, otro de valoración de la garantía real a constituir por el coste íntegro de las obras de urbanización y otro de valoración del 10% del aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento en enero y marzo de 2004 respectivamente, relacionados, todos ellos, con la empresa adjudicataria del PAU. En estos informes se han constatado diferencias entre las valoraciones que realiza, con claro beneficio para el promotor, que dieron lugar a la apertura de un expediente disciplinario por parte del Ayuntamiento, al que nos referiremos con posterioridad.

3. Emisión de informe por la CPU

Se solicitó el informe de la CPU, que exigen los artículos 122 y 38.3 de la LOTAU, sin proceder a la previa aprobación inicial del Plan Parcial, en contra de lo establecido en el artículo 38.4 de la LOTAU. Dicho informe se emitió el 6 de mayo de 2003, con anterioridad a la aprobación y adjudicación del PAU el 8 de mayo, si bien tuvo entrada en el Ayuntamiento, a través de su Registro General, el 21 de mayo de 2003, es decir, con posterioridad a dicha fecha.

Se ha verificado que las determinaciones establecidas en el informe vinculante de la CPU, señaladas en el Pleno de aprobación y adjudicación del PAU fueron atendidas posteriormente por el promotor.

4. Acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU, adoptado por el Pleno en sesión de 8 de mayo de 2003.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de 8 de mayo de 2003¹⁹, acordó la aprobación y adjudicación del PAU a favor del promotor de la alternativa técnica, la empresa ONDE 2000, S.L. Dicho acuerdo, de conformidad con lo establecido en el artículo 47.3.i de la LRBRL requirió de mayoría absoluta al suponer una modificación estructural del planeamiento general. En el Pleno de 16 de diciembre de 2003, con ocasión de la aprobación del PEI de El Quiñón, se solicitó la recusación de uno de los concejales que votó a favor del acuerdo de aprobación del PAU y del Plan Parcial de El Quiñón en sesión plenaria de 8 de mayo de 2003, por trabajar en las obras del promotor, ONDE 2000, S.L., solicitud que fue aceptada al abandonar la sala. El Ayuntamiento ha manifestado desconocer la fecha de inicio de la relación laboral de dicho concejal con ONDE 2000, S.L., por lo que se desconoce si debería haberse abstenido en la votación de mayo de 2003, abstención que habría determinado que no se hubiera obtenido la mayoría absoluta requerida para la aprobación del Plan Parcial.

19 El día 9 de mayo a las 12.00 daba comienzo la campaña electoral, ya que las elecciones se celebraron el 25 de mayo de 2003.

El acuerdo de adjudicación a la empresa ONDE 2000, S.L. fue anulado por la nueva Corporación en el Pleno de 29 de septiembre de 2003, en resolución al recurso de reposición presentado por varios propietarios de suelo incluido en el ámbito del SAU y por el grupo municipal IU. La anulación se adoptó en virtud del artículo 62.1.e) LRJAP y PAC, debido a que no se había remitido a la Comisión Municipal Informativa de Obras y Urbanismo el informe preceptivo de la CPU para tomar su decisión, incumpliendo el artículo 46.1.b) LRBRL que señala que toda la documentación de los puntos del orden del día debe estar a disposición de los Concejales. No obstante, se mantuvo la aprobación del Plan Parcial que era el que había modificado de forma sustancial las NNSS y el que preveía la creación de un nuevo barrio residencial.

Adicionalmente a la falta de remisión a dicha Comisión del informe de la CPU, que dio lugar a la anulación de la adjudicación del PAU, los siguientes hechos evidencian falta de transparencia, imparcialidad y fundamentación en las actuaciones realizadas por la Corporación en relación a la aprobación y adjudicación del PAU:

- Si bien las modificaciones al planeamiento general deben contar con informe jurídico emitido por el Secretario del Ayuntamiento, no existe constancia de la emisión de ningún tipo de informe jurídico, ni siquiera por parte del Oficial Mayor del Ayuntamiento, respecto al Plan Parcial.
- Si bien existen dos proposiciones jurídico-económicas a la alternativa técnica presentadas, respectivamente, por ONDE 2000, S.L. y Narval, Empresa General de Construcción, S.A, este hecho no consta en el acta del Pleno, ni existe informe técnico ni jurídico de valoración de las proposiciones presentadas dirigido a determinar cuál sería la más adecuada para ejecutar la actuación. Sin embargo, consta la existencia de un escrito del Alcalde del Ayuntamiento, fechado el 28 de abril de 2003 y dirigido a la CPU, en el que señala que “a la vista de los informes técnicos municipales”, resuelve considerar más idónea, la propuesta presentada por el promotor de la alternativa técnica (ONDE 2000, S.L.), en base a unos criterios que no sólo no figuran justificados ni soportados en los informes a los que hace referencia, que no existían, según manifestación expresa de la Corporación actual, sino que tampoco alcanzan la totalidad de los criterios que han de considerarse para valorar una proposición como más ventajosa, de conformidad con lo previsto en el artículo 122.2 de la LOTAU, tales como el plazo de ejecución de obras propuesto o los costes de urbanización, lo que requeriría haber valorado también la calidad de las obras a realizar. En definitiva no se valoraron las proposiciones presentadas en concurrencia de una forma objetiva y transparente careciendo la propuesta de adjudicación de la Alcaldía de justificación o motivación alguna.
- La Comisión Delegada de Obras y Urbanismo de 6 de mayo de 2003 propuso al Pleno aprobar y adjudicar el PAU al promotor de la alternativa técnica, sin contar con los informes necesarios para fundamentar su decisión, por lo que su propuesta tampoco estuvo debidamente motivada.
- El Pleno extraordinario se celebró el 8 de mayo de 2003 sin poner a disposición de los concejales, desde el día de la convocatoria, la documentación necesaria para adoptar el acuerdo, en contra de lo previsto en el artículo 46.1.b) de la LRBRL, que como se ha señalado motivó su anulación. En este sentido, es necesario resaltar que el informe de Evaluación Ambiental Previa, fechado el 29 de abril de 2003, que se reproduce en el Acta del Pleno, tuvo su entrada en el Ayuntamiento a través de su Registro General el 9 de mayo de 2003, un día después de celebrado

el Pleno. Igualmente se transcribe en dicha Acta el Informe de 6 de mayo de 2003 de la CPU, el cual no tuvo entrada en el Ayuntamiento hasta el 21 de mayo de 2003. Además, en el Acta de Pleno de 8 de mayo de 2003 se menciona, pero no se transcribe, que existe informe favorable al PAU de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Dicho informe está fechado el 8 de mayo de 2003, es decir el mismo día en que se aprobó el PAU, si bien no consta sellada ni su salida de dicho organismo ni entrada en el Ayuntamiento a través de los respectivos registros.

- La CPU, en sesión de 6 de mayo de 2003, es decir, en la misma fecha en la que emitió su informe en relación con el PAU de El Quiñón, acordó la suspensión de la aprobación definitiva del PEI de El Quiñón, por lo que el PAU se aprobó sin contar con un instrumento fundamental para garantizar la viabilidad del desarrollo urbanístico propuesto a pesar de que las NNSS establecen la obligatoriedad de su aprobación con carácter previo al desarrollo de las áreas incluidas en su delimitación.

Adicionalmente, el Pleno, por el mismo acuerdo de 8 de mayo de 2003, aprobó la propuesta de sustitución del 10% del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento por 290 viviendas, con garajes y trasteros, a pesar de las observaciones incluidas en el informe jurídico emitido por el Oficial Mayor, con el visto bueno de la Secretaría del Ayuntamiento, que cuestionó la viabilidad jurídica del Convenio urbanístico y señaló la necesidad de estudiar otras posibilidades. Esta propuesta, tras la presentación del recurso de reposición contra el acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU fue anulada en el Pleno de 29 de septiembre de 2003.

5. Acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU, adoptado por el Pleno en sesión de 9 de octubre de 2003.

Tras la señalada anulación de los acuerdos de aprobación y adjudicación del PAU, salvo lo referente al Plan Parcial, en Pleno de 29 de septiembre de 2003, la Corporación volvió a aprobar y adjudicar el PAU a ONDE 2000, S.L. el 9 de octubre de 2003. Este acuerdo de adjudicación del PAU, al no incluir el Plan Parcial, sólo requirió mayoría simple para su aprobación.

Con dicho acuerdo, si bien ya se contaba con los Informes preceptivos que faltaron en el Pleno de mayo de 2003, se mantienen otras deficiencias y en concreto las siguientes:

- A dicha fecha, el PEI de El Quiñón seguía sin contar con aprobación definitiva.
- No existen informes técnicos ni jurídicos que valoren la adecuación y viabilidad de la proposición jurídico-económica adjudicataria del PAU, por lo que sigue sin justificarse la adjudicación del PAU a ONDE 2000, S.L.

La inscripción del PAU de El Quiñón en el registro de PAUs se realizó el 2 de julio de 2004.

IV.7.2. Convenio de sustitución del 10% del aprovechamiento urbanístico. Anulación. Nueva propuesta de sustitución del aprovechamiento. Expediente disciplinario del arquitecto municipal.

Tal y como se ha señalado, ONDE 2000, S.L., presentó una propuesta de Convenio de sustitución del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria, por 290 viviendas, al margen de la proposición

jurídico-económica presentada al PAU, sin que exista constancia de su entrada en el registro del Ayuntamiento.

Dicho Convenio fue aprobado con ocasión de la primera aprobación del PAU por el Pleno, el 8 de mayo de 2003 y se formalizó el 14 de mayo de 2003, si bien, como hemos señalado, resultó anulado en el mismo acuerdo de anulación de la aprobación del PAU, de 29 de septiembre de 2003.

La aprobación de la propuesta por el Pleno se realizó sin que se hubiese dado publicidad al Convenio, en contra de lo señalado en el artículo 12 de la LOTAU y sin que el informe jurídico emitido por el Oficial Mayor llegase a pronunciarse sobre la adecuación a la legalidad de la propuesta.

En el expediente consta una valoración de los terrenos resultantes de la cesión del 10% del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento, realizada por el arquitecto municipal que, como se ha expuesto con anterioridad, debería haberse abstenido. Este informe fechado el 7 de mayo de 2003 y firmado, además de por el técnico municipal, por el Alcalde y por la empresa promotora que presenta la propuesta, menciona de forma reiterada la aprobación del PAU por parte del Pleno de 8 de mayo de 2003. Es evidente la discrepancia de fechas entre el informe y la aprobación del PAU, acordada un día después de la fecha del informe, por lo que se desconoce el verdadero momento de su emisión.

Según este informe el valor del aprovechamiento es de 94,17 euros/m²t, si bien el Convenio de sustitución del 10% del aprovechamiento urbanístico formalizado el 14 de mayo de 2003, fija el precio del aprovechamiento en 90,15 euros/m²t, coincidente con la valoración de la propuesta presentada por ONDE 2000, S.L. La diferencia entre ambas valoraciones, habría determinado un perjuicio para el Ayuntamiento de 691.267,17 euros, si bien, la anulación posterior del acuerdo ha determinado que no haya llegado a materializarse. Además, la falta de aplicación del valor fijado en el informe municipal, junto con la discrepancia de fecha y contenido, parece demostrar que éste se emitió con posterioridad a la formalización del Convenio, con incumplimiento, por tanto, del artículo 11 de la LOTAU, que señala que la valoración del aprovechamiento habrá de realizarse en todo caso por técnicos municipales.

Aunque, como hemos visto, finalmente el acuerdo de aprobación de dicho Convenio fue anulado por Pleno de 29 de septiembre de 2003, los hechos manifestados evidencian el escaso rigor en la actuación municipal y su falta de fundamentación, que de haberse llevado a efecto habría causado un perjuicio para la hacienda municipal.

Con posterioridad, en el ejercicio 2004, se volvió a incoar el expediente de la mencionada sustitución, sin que consten documentados los motivos de su nuevo impulso, emitiéndose nuevo informe de valoración del aprovechamiento por el mismo arquitecto municipal, en marzo de 2004. No existe constancia de ningún otro trámite posterior dirigido a su aprobación, habiéndose materializado finalmente la obligación de cesión en suelo.

En dicha valoración, de marzo de 2004, el técnico fija el valor de repercusión del suelo en 118,50 euros /m²t. Dicho precio es muy inferior al de 360,59 euros/ m²t, establecido en la valoración realizada por el mismo técnico en enero de 2004, de la garantía real a constituir por el promotor para avalar la edificación simultánea a la ejecución de las obras de urbanización del PAU de El Quiñón.

El Ayuntamiento solicitó a una empresa privada de tasación la misma valoración, que fijó en 257 euros/ m²t para las parcelas del Ayuntamiento y en 310 euros/ m²t para las de uso privado.

Por tanto, el arquitecto municipal valoró las parcelas a hipotecar por el promotor como garantía real para responder de las obras de urbanización por encima del valor de mercado, tal como se deduce del importe que resulta de la valoración realizada por la empresa privada de tasación, consiguiendo por tanto la empresa un beneficio evidente al tener que hipotecar menos parcelas para hacer frente a la garantía del artículo 102 de la LOTAU, por lo que las obras de urbanización no cuentan con la suficiente garantía, por importe de, al menos, 10.343.875,86 euros. A sensu contrario, la valoración realizada fue muy inferior a la de mercado en el caso de la valoración del aprovechamiento urbanístico, lo que habría determinado un perjuicio económico para el Ayuntamiento, valorado en al menos 25.091.726,45 euros, si bien, éste no llegó a materializarse.

Estas diferencias de valoración, junto al conocimiento por la empresa adjudicataria del PAU del informe de valoración realizado por el arquitecto municipal en marzo de 2004 con anterioridad a su conocimiento por el Alcalde, dieron lugar a la apertura de expediente disciplinario, que determinó el despido del arquitecto.

El 25 enero de 2005 el Juzgado de lo Social nº 23 de Toledo emitió sentencia sobre el despido, en la que se señala probado que el arquitecto municipal facilitó el informe de valoración de aprovechamiento urbanístico a la empresa adjudicataria del PAU de El Quiñón con anterioridad a su remisión al Alcalde y también que redactó proyectos para la construcción de viviendas en el término municipal siendo ello incompatible con el cargo que ocupa en el Ayuntamiento, pero declara el despido improcedente por la prescripción de la faltas imputadas.

El recurso de reposición presentado por el Ayuntamiento contra dicha sentencia se desestimó el 12 de abril de 2005, condenándose al Ayuntamiento al abono de 7.169,56 euros de indemnización, 12.865,01 euros en concepto de salarios atrasados mas un haber diario de 89,34 euros desde la fecha de la sentencia hasta que se notifique la misma y 2.961,25 euros más 60,27 euros de intereses por las costas del proceso.

Mediante Decreto 022/2005 se desestimó la solicitud de reincorporación del arquitecto al puesto de trabajo, contratado en régimen de interinidad, y se declara resuelto el contrato laboral debido a que la plaza había sido cubierta definitivamente el 17 de marzo de 2005.

IV.7.3. Tramitación y aprobación del PEI de El Quiñón.

Para el desarrollo del SAU de El Quiñón, ONDE 2000, S.L., presentó el 2 de diciembre de 2002, un Plan Especial de Infraestructuras (PEI) con objeto de determinar, sin perjuicio de las obras de urbanización interior que se definen en el propio Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del PAU, las obras de infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico previsto, fijando su forma de financiación y marcando un Plan de Etapas para su ejecución en tiempo y forma.

El PEI define un total de tres actuaciones de ejecución diferida (AED) a desarrollar por gestión indirecta, y una actuación de ejecución coordinada (AEC), referida al abastecimiento de agua, que se desarrollará por gestión directa, correspondiendo en este caso al Ayuntamiento la redacción del Proyecto de Urbanización y su ejecución de conformidad con lo previsto en la LCAP, si bien su

financiación corresponderá a los propietarios de los terrenos beneficiados por la actuación, estimándose que a los propietarios de terrenos del Sector de El Quiñón les corresponderá financiar el 70% del coste total de estas obras.

Las actuaciones cuya ejecución prevé el PEI de El Quiñón, su coste y calendario previsto, presentan el siguiente detalle:

TIPO DE ACTUACIÓN	GESTIÓN	ACTUACIÓN	COSTE PREVISTO	CALENDARIO
AED	Indirecta	Red viaria	883.862,80	2003-2004
		Red de saneamiento	1.308.281,25	2003-2005
		Red de energía eléctrica	5.109.802,40	2003-2006
AEC	Directa	Red de abastecimiento de agua	3.682.345,00	2004-2005

Además se establece un Plan de Etapas para necesidades de suministro de agua y energía eléctrica, previéndose 7 etapas anuales con un crecimiento de 2.000 viviendas/año y la parte proporcional de dotaciones y equipamientos por año.

El artículo 35 de la LOTAU establece que los Planes Especiales podrán ser elaborados y promovidos tanto por los Municipios como por el resto de las Administraciones Públicas. Sin embargo, el PEI de El Quiñón fue redactado, en su versión inicial, de la que no consta copia en el expediente, por la empresa promotora del PAU y fue presentado en el Ayuntamiento el 2 de diciembre del 2000.

El PEI de El Quiñón que obra en el expediente está fechado en noviembre de 2003 y firmado por el arquitecto municipal en dicha fecha. El PEI obrante en el expediente recoge las modificaciones que se fueron introduciendo al inicialmente presentado por el promotor, debido a las recomendaciones y exigencias de los distintos órganos que intervinieron en el proceso de aprobación.

El artículo 36 de la LOTAU establece los trámites a seguir para la aprobación definitiva de un PEI, una vez concluida su redacción técnica. Los principales hitos en la tramitación y aprobación del PEI, cuya aprobación definitiva corresponde a la CPU, se concretan en los siguientes:

- El Pleno en sesión extraordinaria de 13 de marzo de 2003 acordó la aprobación inicial del PEI, sin contar con los preceptivos informes exigidos por la legislación sectorial ni con los escritos y alegaciones de los municipios colindantes, incumpliendo lo previsto en el artículo 36 de la LOTAU. Además, dicha aprobación se realizó sin contar con informe técnico que estudiase la propuesta presentada y sin haberse emitido informe jurídico sobre su tramitación y contenido.
- Los Ayuntamientos de Esquivias y Ciempozuelos presentaron alegaciones que implicaron modificaciones del PEI propuesto. El Pleno extraordinario de 22 de abril de 2003 aprobó de nuevo, con carácter de aprobación inicial, el PEI modificado.
- El PEI se remitió a la CPU para su aprobación definitiva y ésta en sesión de 6 de mayo de 2003, a la vista del informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades, de 28 de abril del mismo año, en el que se requiere la modificación del PEI y ante la falta de informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la

Junta de Comunidades, suspendió su aprobación definitiva. La CPU declaró nuevamente dicha suspensión, ante la falta de informes, el 24 de junio de 2003.

- El Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de 16 de diciembre de 2003, acordó de nuevo la aprobación inicial del PEI, tras la obtención de los informes necesarios, todos ellos favorables, y tras el informe técnico municipal también favorable.
- El 19 de diciembre de 2003 la CPU levantó la suspensión del PEI, aprobándolo definitivamente.

El análisis de la actuación desarrollada por el Ayuntamiento a este respecto, evidencia falta de fundamentación de las actuaciones realizadas e incumplimiento de la tramitación prevista en la normativa ante la necesidad de contar con el PEI aprobado, al constituir éste un requisito indispensable para la aprobación del PAU.

IV.7.4. Tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización. Adecuación de su contenido a la normativa.

El Proyecto de Urbanización fue presentado el 24 de enero de 2003 por el promotor del PAU, fuera de la alternativa técnica y sin formar parte de otra nueva, con carácter previo a tener la condición de adjudicatario del PAU, y por tanto sin tener la condición de interesado en el procedimiento.

El Ayuntamiento inició su tramitación sin poner de manifiesto la irregularidad en su presentación, exponiendo al público, por tanto, el Proyecto de Urbanización antes de la aprobación de la alternativa técnica y adjudicación del PAU.

El contenido del Proyecto de Urbanización y su tramitación, sin perjuicio de lo ya señalado, se ajustó a lo previsto en el artículo 111 LOTAU, contando con informe de la CPU, emitido el 11 de febrero de 2004 y aprobándose por el Pleno del Ayuntamiento el 16 de febrero de 2004.

IV.7.5. Tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación. Adecuación de sus determinaciones al planeamiento.

El Proyecto de Reparcelación fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de enero de 2004 y posteriormente fue modificado mediante acuerdo del Pleno de 29 de marzo del 2004.

Si bien la tramitación del Proyecto se ajustó a la legislación aplicable (artículo 92 de la LOTAU), la reparcelación que se aprueba no se ajustó a los criterios del artículo 93 de la LOTAU, lo que determinó que los acuerdos de aprobación y modificación del Proyecto fueran recurridos por uno de los propietarios afectados y declarados nulos por sentencia de 23 de febrero de 2007 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Toledo, en la que se obliga a la elaboración de un nuevo Proyecto de Reparcelación. Contra dicha sentencia, el Ayuntamiento interpuso recurso de apelación, que fue desestimado por sentencia de 10 de noviembre de 2008 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, confirmando en todos sus términos la sentencia anterior. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 26 de enero de 2009, acordó comunicar al Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Toledo, la imposibilidad de ejecutar la sentencia que anula los acuerdos de aprobación del proyecto de reparcelación de El Quiñón, según lo previsto en el artículo 105.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, dada la multitud de terceros afectados, con derechos adquiridos de

buena fe e inscritos en el registro, incidente que fue manifestado al Juzgado el 12 de febrero de 2009. La parte demandante solicitó por su parte, el 6 de marzo de 2009, que se deniegue la pretensión y petición del Ayuntamiento y se ratifique la obligación de redacción de un nuevo proyecto de reparcelación. A la finalización de los trabajos de fiscalización, no se había dictado resolución judicial sobre el asunto.

En concreto, el proyecto no se ajustó en la reparcelación a los criterios del artículo 93. b) y c) de la LOTAU, en los siguientes aspectos:

- No se garantiza el equitativo reparto de beneficios y cargas, en contra de lo previsto en el artículo 93.b) de la LOTAU, al no haberse establecido coeficientes de ponderación correctores de los distintos usos, tipologías y grados, dirigidos a homogeneizar su rentabilidad.
- Idéntico incumplimiento determina el no haber contemplado la densidad como uno de los elementos susceptibles de aprovechamiento, lo que ha supuesto falta de proporcionalidad en la asignación de viviendas. De conformidad con los cálculos realizados en los trabajos de fiscalización y atendiendo a dicho criterio se ha verificado la atribución a la promotora del PAU de 239 viviendas más de las que le corresponderían en proporción a los terrenos que aporta a la reparcelación y una asignación de viviendas inferior a su aportación para el resto de propietarios, incluido el Ayuntamiento, al que según este criterio le habrían correspondido 30 viviendas más de las asignadas en el Proyecto de Reparcelación, tal y como se detalla en el Anexo IX a este Informe.
- Se vulneró el artículo 93.c) de la LOTAU, al no haberse adjudicado los solares en función de la localización de las fincas originarias, no cumpliendo con dicha condición ninguna de las parcelas adjudicadas a ONDE 2000, S.L.

IV.7.6. Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se iniciaron en abril de 2004, dentro del primer año de vigencia del PAU, de conformidad con lo establecido en el artículo 110.3.b) de la LOTAU.

El plazo para la ejecución de la urbanización establecido en el Convenio urbanístico del PAU se fijó en 5 años, coincidente con el plazo máximo previsto en la LOTAU. De conformidad con este plazo, las obras de urbanización deberían finalizar en febrero de 2009. Sin embargo, formando parte del Proyecto de Urbanización y en virtud del Informe de la Dirección General del Agua de 28 de abril de 2003 se aprobó un Plan de Etapas adaptado al del “Proyecto de ampliación y mejora de abastecimiento del Sistema de Picadas I, Picadas II y zona del río Alberche”, que contempla la obtención de nuevos recursos hídricos y la potabilización y distribución de los caudales. Dicho Plan de etapas divide el Sector en 7 fases, a finalizar en 2017 y en él se adecua no sólo el plan edificatorio, es decir, el ritmo de construcción de las viviendas, sino también el ritmo de la urbanización de cada fase, con el siguiente detalle:

FASE	ACTUACIÓN	AÑO FINALIZACIÓN
FASE 0	Urbanización	2007
FASE I	2732 Viviendas + urbanización	2007
FASE II	1064 Viviendas + urbanización	2009
FASE III	1992 Viviendas + urbanización	2010
FASE IV	2510 Viviendas + urbanización	2012
FASE V	3014 Viviendas + urbanización	2015
FASE VI	2130 Viviendas + urbanización	2017

El Plan de Etapas, fue informado favorablemente por la Dirección General del Agua el 4 de julio de 2003, al entenderse que la primera etapa del proyecto edificatorio y, por tanto, la demanda de agua para abastecimiento, tendría una programación temporal no anterior al año 2007.

Sin embargo, tal y como se señala de forma expresa en el Informe de la CPU al PEI de El Quiñón, de 6 de mayo de 2003, lo que habría de haberse adecuado al Proyecto hidrológico, debería haber sido el proceso edificatorio del PAU, pues es el que incide de forma directa en el consumo de agua. Si se hubiese querido posponer la urbanización, debería haberse previsto este aspecto en el propio PAU, que es el instrumento válido para ello, y haberse obtenido, de conformidad con el artículo 110.3.b) de la LOTAU, informe favorable de la CRU a la ampliación del plazo de urbanización previsto como máximo en la normativa. Sin embargo, dicho plazo no fue modificado en acuerdos posteriores.

En consecuencia, el Proyecto de Urbanización incluyó determinaciones que suponen un aplazamiento de la urbanización, cuya finalización prevista para el 2009 no concluirá, al menos, hasta el año 2017, contraviniendo lo establecido en el Convenio urbanístico aprobado y ratificado por el Pleno y firmado entre el Ayuntamiento y la empresa, al que debería haberse ajustado, posibilitando el retraso de la efectiva realización de las obras de urbanización.

El control y seguimiento de la urbanización por el Ayuntamiento, en el ejercicio de la función de dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución, que le corresponde a los municipios conforme a las previsiones del artículo 98 de la LOTAU, se ha concretado en visitas giradas por los técnicos municipales a las obras, con periodicidad variable y no ajustadas a ningún plan sistemático de inspección. No se ha efectuado un seguimiento por los técnicos del cumplimiento de las distintas fases en que se estructura el Proyecto de Urbanización, desconociéndose por éstos el grado de ejecución de la urbanización.

A fecha de finalización del periodo fiscalizado, las obras de urbanización de la fase O y fase I del Plan de etapas deberían estar ya finalizadas, existiendo constancia de que la EDAR se encontraba en funcionamiento. Por parte del agente urbanizador no se había solicitado la recepción parcial de la urbanización, pues en el Convenio regulador del PAU se establece que no se recepcionarán las obras de urbanización hasta que no se recepcionen las del PEI.

Sin embargo, el artículo 135 de la LOTAU es claro al señalar que la conservación de las obras de urbanización incumbe al Ayuntamiento, salvo en casos concretos no coincidentes con el carácter urbanístico de El Quiñón, obligación que comenzará desde el momento de la recepción definitiva de las obras.

Si bien el artículo 136 de la LOTAU prevé que el procedimiento para la recepción definitiva se establecerá reglamentariamente, dicho Reglamento no ha sido aprobado, por lo que resulta aplicable, con carácter subsidiario el Reglamento estatal de gestión urbanística de 1978. De conformidad con el artículo 180.2 de dicho Reglamento, la recepción parcial de las obras podrá referirse a una parte de la unidad de actuación, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable, por lo que debería haberse procedido a su recepción por el Ayuntamiento, en garantía de los particulares, al haberse concedido licencias de primera ocupación para viviendas construidas en la Fase I del Plan de etapas.

Las actuaciones previstas en el PEI, que incluían obras relacionadas con la red viaria (ampliación y mejora del camino de Ciempozuelos y vía de servicio de conexión con la A-4), red de abastecimiento de agua, red de saneamiento y red eléctrica (soterramiento de la línea de alta tensión y suministro de energía eléctrica), presentan un considerable retraso, ya que aunque estaba prevista su finalización entre los ejercicios 2004 y 2006, los proyectos de urbanización necesarios para su ejecución no fueron aprobados hasta los ejercicios 2006, 2007 y 2008. Dos de las obras previstas en los mismos (red de saneamiento y suministro de energía eléctrica) habían concluido a 31 de diciembre de 2008 si bien no se habían recepcionado por el Ayuntamiento y dos de ellas (vía de servicio de conexión con la A-4 y soterramiento de la línea de alta tensión) no se había iniciado.

En relación con la red de abastecimiento de agua, única actuación de las previstas en el PEI cuya ejecución correspondía al Ayuntamiento, y que estaba programada para los ejercicios 2004 y 2005, el Proyecto de Urbanización fue aprobado en sesión plenaria de 8 de enero de 2007, incumpliendo el calendario previsto. Las obras se adjudicaron en mayo de 2007, por un importe de 5.091.911,20 euros, habiéndose iniciado su ejecución en julio de 2007. El Ayuntamiento giró cuotas de urbanización por el importe total de la obra, habiendo reconocido derechos en los ejercicios 2007 y 2008 por dicho concepto e importe total. A 31 de diciembre de 2008 las obras se encontraban en ejecución.

Adicionalmente, el Pleno del Ayuntamiento de Seseña, en sesión de 29 de enero de 2007, ratificó un Convenio de colaboración con la Entidad de Derecho Público, Aguas de Castilla-La Mancha, para la ejecución y gestión de las obras de mejora del abastecimiento a Seseña, cuyo objeto es el abastecimiento de agua desde la red general en alta hasta los depósitos a construir en el PAU El Quiñón cuya ejecución, a 31 de diciembre de 2008, no se había iniciado.

IV.7.7. Licencias.

El promotor, en el momento de presentación de la alternativa técnica del PAU de El Quiñón, no contaba con terrenos de su propiedad en el ámbito territorial de actuación. Sin embargo, en el Proyecto de Reparcelación aprobado figura como propietario del 29,76% del total de la superficie de propiedad privada. La retribución al promotor por la urbanización se realiza por los particulares mediante el abono de cuotas de urbanización, no habiéndosele adjudicado parcelas al promotor por este concepto, por lo que éste las habría adquirido en el mercado.

Hasta el 31 de diciembre de 2007 se habían solicitado 31 licencias para la construcción de un total de 8.526 viviendas. De ellas, se concedieron 21 licencias para la ejecución de 5.096 viviendas, de las que 2.536 viviendas contaban con licencia de primera ocupación. En seis ocasiones, referidas a

solicitudes presentadas en los ejercicios 2005 y 2006, se denegó la licencia. Tres solicitudes presentadas en 2005, no llegaron a tramitarse por el Ayuntamiento, sin que conste documentado el archivo del expediente y por último, una de las solicitudes fue retirada. Todas las licencias solicitadas lo fueron por el promotor de la urbanización, no existiendo constancia de la presentación de solicitud de licencias por terceros distintos a éste.

Para su otorgamiento se siguió el procedimiento establecido en el artículo 166 de la LOTAU, a excepción de la emisión del informe jurídico, que tan sólo consta en 7 de las 27 licencias tramitadas. Además, el aparejador que prestó sus servicios en el Ayuntamiento en régimen interino entre noviembre de 2002 y mayo de 2004, incumplió el deber de abstención previsto en el artículo 28 de la LRJAP y PAC, al emitir informe en relación a cuatro expedientes de licencias, para la construcción de 1.740 viviendas en las parcelas de El Quiñón, propiedad del agente urbanizador, al que había prestado servicios, al menos, año y medio antes.

Las obras de urbanización que afectan al PAU de El Quiñón, tal y como se ha señalado, son por un lado las previstas en el Proyecto de Urbanización del PAU, y por otro todas las contempladas en el PEI. Sin embargo, las licencias de obras para la edificación se concedieron, en todos los casos, con anterioridad a la aprobación de los proyectos de urbanización previstos en el Plan Especial, habiéndose concedido licencias para la edificación de 2.272 viviendas con anterioridad al inicio material de las obras de urbanización previstas en el PEI, por lo que la edificación no se simultaneó a la urbanización, sino que se anticipó.

De cualquier forma, de conformidad con el artículo 102 de la LOTAU, la edificación simultánea a la ejecución de las obras de urbanización, requiere el afianzamiento del importe íntegro de las obras de urbanización, afianzamiento que se realizó mediante constitución de garantía real hipotecaria, según valoración realizada por el arquitecto municipal y, que tal y como se ha señalado, fue muy superior a la del precio de mercado, lo que no se corrigió por parte del Ayuntamiento, por lo que las obras de urbanización no cuentan con la suficiente garantía, por importe de, al menos, 10.343.875,86 euros. En ninguna de las licencias otorgadas figuraba como condición el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, en contra de lo previsto en el artículo 102.3 de la LOTAU.

Se incumplió el Plan de etapas del Proyecto de Urbanización aprobado, concediéndose licencias de edificación a un ritmo superior al previsto en el Plan, así como licencias en parcelas cuyo desarrollo se preveía en el Plan finalizase en ejercicios muy posteriores al estimado para la conclusión de la construcción, con el agravante de que cada una de las fases de edificación del Plan de etapas está vinculada a las obras de urbanización necesarias y que por tanto, en esos casos, no deberían encontrarse ni siquiera comenzadas, con el siguiente detalle:

FASE PLAN DE ETAPAS	Nº VIVIENDAS PLAN DE ETAPAS / FASE	Nº VIVIENDAS CON LICENCIA EDIFICACIÓN / FASE	%	FECHA ESTIMADA FINALIZACIÓN (1)	AÑO FINALIZACIÓN VIVIENDAS S/ PLAN DE ETAPAS
FASE I (2007)	2.732	2.536	93	2007	2007
FASE II (2009)	1.064	240	22	2008	2009
FASE III (2010)	1.992	1.740	87	2008	2010
FASE V (2015)	3.014	580	19	2009	2015
TOTAL LICENCIAS CONCEDIDAS		5.096			

1.- Se estima un periodo de tres años para la finalización de la construcción de las viviendas, coincidente con el plazo fijado en las licencias para la ejecución de las obras.

El número de licencias de primera ocupación concedidas hasta enero de 2008 alcanzaba las 2.536 viviendas en la Fase I. En el expediente de concesión de dichas licencias de primera ocupación consta informe técnico municipal en el que se señala que las parcelas están dotadas de los servicios mínimos de urbanización y de los certificados de las distintas suministradoras de servicios como agua, electricidad y telefonía, garantizando el suministro para el número de viviendas a las que se concede la licencia. En concreto, en cuanto al abastecimiento de agua, la empresa que presta el servicio en el municipio, garantiza, en informes de mayo y junio de 2007, el abastecimiento de las viviendas sobre las que se concede licencia, hasta que se finalicen las obras de abastecimiento previstas en el PEI y en el Convenio de colaboración con la Entidad de Derecho Público, Aguas de Castilla-La Mancha. Sin embargo, no garantiza la adecuación del estado de las obras de urbanización interior, que tal y como se ha señalado no se habían recepcionado por el Ayuntamiento, no estando, además, la mayoría de los proyectos de urbanización, referidos a la ejecución de las actuaciones de infraestructuras previstas en el PEI, ni siquiera aprobados.

Adicionalmente, se han realizado comprobaciones dirigidas a verificar que las obras realizadas contaban con previa concesión de licencia, habiéndose verificado la existencia de obras y movimientos de tierra en parcelas para las que no se contaba con licencia, respecto de los que el Ayuntamiento había incoado dos expedientes sancionadores, habiéndose decretado la paralización de las obras, sin que exista constancia de que se hayan restablecido las parcelas a su situación inicial. Ambos expedientes fueron resueltos con imposición de sanción, de 240.000 euros, en marzo de 2008 (expediente sancionador 042/2007), y de 300.000 euros en agosto de 2008 (expediente sancionador 051/2007). En ambos casos, ONDE 2000, S.L. interpuso recurso de reposición. El referido al expediente sancionador 042/2007 no fue resuelto, habiendo presentado la empresa recurso contencioso administrativo contra la desestimación presunta por silencio administrativo del recurso de reposición, encontrándose pendiente de resolución. El recurso de reposición interpuesto al expediente sancionador 051/2007 (cuya resolución determinó la imposición de una sanción de 300.000 euros), fue estimado, anulándose la resolución del expediente, al haberse adoptado dicha resolución cuando el expediente había caducado por transcurso del plazo previsto en el artículo 44 de la LRJAP y PAC, lo que evidencia una incorrecta actuación administrativa, que podría haber determinado un importante perjuicio económico para el Ayuntamiento. Sin embargo, y dado que la caducidad del expediente no determina la prescripción de la infracción, el Ayuntamiento incoó un nuevo procedimiento sancionador (37/2008), que fue resuelto el 20 de enero de 2009, acordándose la

imposición de una sanción por importe idéntico al de la resolución sancionadora anulada (300.000 euros). Contra dicha resolución se ha presentado recurso de reposición, con entrada en el Ayuntamiento el 13 de mayo de 2009, que a fecha de finalización de los trabajos de fiscalización no había sido resuelto.

Los resultados de las verificaciones dirigidas a comprobar la adecuación del cálculo y liquidación del Impuesto de construcciones instalaciones y obras y de la tasa urbanística por tramitación de licencias urbanísticas, así como su contabilización y cobro, se exponen conjuntamente con el resultado obtenido en relación al resto de licencias analizadas en el curso de los trabajos de fiscalización en el epígrafe IV.12 de este Informe.

En el Anexo XII a este Informe, se relacionan la totalidad de licencias analizadas entre las que se encuentran las de El Quiñón, con detalle de las incidencias detectadas que afectan a cada una de ellas.

IV.7.8. Recursos judiciales.

En el Anexo X a este informe, se relacionan todos los recursos judiciales planteados en relación con la actuación urbanística en El Quiñón, en los que el Ayuntamiento figuraba como parte.

En dos de los 7 procedimientos judiciales iniciados, las partes desistieron de su pretensión, en tres casos se ha desestimado el recurso presentado, en otro caso no se ha dictado resolución al respecto y por último, el recurso relacionado con la aprobación del Proyecto de Reparcelación, al que ya nos hemos referido, se estimó parcialmente anulando los acuerdos adoptados en relación al mismo.

En julio de 2008, el Ministerio Fiscal presentó denuncia ante los juzgados de instrucción de Illescas contra el que fuera Alcalde del Ayuntamiento de Seseña durante el periodo comprendido entre mayo de 1999 y 2003, por un presunto delito de prevaricación, cohecho y contra la Hacienda Pública, tipificados todos ellos en el Código Penal. En dicha denuncia se vinculan las actuaciones realizadas por el Alcalde en relación con la aprobación del PEI de El Quiñón y aprobación y adjudicación del PAU de El Quiñón, con un incremento patrimonial del denunciado, indicándose que la convocatoria del Pleno extraordinario para la aprobación del PAU el último día hábil de la legislatura se realizó por éste a sabiendas de la falta de elementos necesarios y preceptivos en los expedientes para valorar las actuaciones que se pretendía realizar en el término municipal, cuyas consecuencias iban a suponer, entre otras, quintuplicar la población del municipio, no existiendo en todo el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha una actuación de la magnitud planteada. Dicha denuncia había sido admitida a trámite y se encontraba en fase de instrucción a la finalización de los trabajos de fiscalización.

IV.8. ANÁLISIS DE LAS RELACIONES ECONÓMICAS DEL AYUNTAMIENTO CON PROMOCIONES DEL SAZ 2000, S.L. Y CON ONDE 2000, S.L., PREVIAS A LA ADJUDICACIÓN A ESTA ÚLTIMA EMPRESA DEL PAU DE EL QUIÑÓN.

La comprobación de la regularidad y cumplimiento de las obligaciones y derechos devengados por el Ayuntamiento en relación con las empresas Promociones del Saz 2000, S.L. y ONDE 2000, S.L.,

durante el periodo fiscalizado, por la totalidad de obras y actuaciones en las que participaron hasta la fecha de adjudicación del PAU de El Quiñón coincidente con el cambio de Corporación en mayo de 2003, exigen el análisis de las actuaciones urbanísticas, obras y concesiones en las que resultaron adjudicatarios, así como de los acuerdos de compensación adoptados entre el Ayuntamiento y estas empresas (Propuesta jurídico-económica de las obras del colector del PEI 7 y Liquidación de cuentas de saldo y finiquito entre el Ayuntamiento de Seseña y Promociones del Saz 2000, S.L. y ONDE 2000, S.L.), así como de las actuaciones realizadas con posterioridad por el equipo de gobierno municipal que resultó elegido en las elecciones de mayo de 2003, cuyos resultados se exponen a continuación:

IV.8.1. Actuaciones urbanísticas en las que Promociones del Saz 2000, S.L. y ONDE 2000, S.L., participaron como agentes urbanizadores.

Promociones del Saz 2000, S.L. y ONDE 2000, S.L., del mismo grupo de empresas, fueron las empresas adjudicatarias, con anterioridad a la adjudicación a ésta última del PAU de El Quiñón, de cuatro PAUs, cuyo análisis se hace referencia en el epígrafe IV.6 de este Informe, en las fechas que se reflejan en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SAU 3	UE 7	UE 8	SAU 4.1
Fecha adjudicación PAU	3/04/2000	29/07/2002	29/07/2002	29/07/2002
Empresa adjudicataria PAU	Promociones del Saz	ONDE 2000	ONDE 2000	ONDE 2000

Dichas adjudicaciones, así como la concesión a esas empresas de licencias de obras en parcelas de su propiedad en esos ámbitos territoriales y su participación en las cuotas de urbanización del colector del PEI 7, que incluye en su ámbito territorial, entre otros, los ámbitos del SAU 3, SAU 4.1 y UE 7, determinaron el devengo, a favor del Ayuntamiento de Seseña, entre abril de 2000 y mayo de 2003, de derechos en concepto de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico de dichos ámbitos de actuación cuya materialización se acordó realizar en metálico, de tributos liquidados por licencias de urbanización (sólo se concedió licencia de urbanización en el caso del SAU 3, existiendo numerosa jurisprudencia, a partir del ejercicio 2001, relativa a la innecesariedad de obtener licencia para obras de urbanización) y obras de edificación concedidas y por cuotas de urbanización por las obras del colector del PEI 7, giradas a estas empresas como propietarios de terrenos de ámbitos de actuación incluidos en el PEI.

Además, la empresa ONDE 2000, S.L. asumió las deudas que la Sociedad Urbanismo de la Sagra, S.L. tenía contraídas con el Ayuntamiento en concepto de monetarización del aprovechamiento urbanístico de la UE 6, y de cuotas por obras de urbanización del SAU 4.1. Asimismo, solicitó licencia para la construcción de la planta de hormigonado, a la que se refiere el Convenio regulador de la concesión administrativa, de 27 de junio de 2002, al que nos referiremos con posterioridad.

Como consecuencia de todo ello, el Ayuntamiento devengó derechos por importe total de 2.927.993,90 euros a su favor, respecto de los que dichas empresas resultaban obligadas al pago, por los siguientes conceptos e importes, entre abril de 2000 y mayo de 2003:

ÁMBITO TERRITORIAL	CONCEPTO	IMPORTE EUROS	EJERCICIO DEVENGO
SAU 3	10% Aprovechamiento SAU 3	325.207,65	2000
	Licencia urbanización SAU 3 (ICIO y tasa)	61.270,55	2000
	Licencia 407/2000 SAU 3 (ICIO y tasa)	166.155,97	2000
	Licencia 200/2001 SAU 3 (ICIO y tasa)	162.917,89	2001
	Licencia 347/2001 SAU 3 (ICIO y tasa)	184.442,14	2001
	Licencia 52/2002 SAU 3 (ICIO y tasa)	197.419,80	2002
	Licencia 10/2003 SAU 3 (ICIO y tasa)	33.927,37	2003
	Cuotas Colector PEI 7 del SAU 3	515.939,57	2001
UE 7	10% Aprovechamiento UE 7	61.815,46	2002
	Licencia 255/2002 UE 7 (ICIO y tasa)	72.240,51	2002
	Cuotas Colector PEI 7 de la UE 7	45.885,57	2001
UE 8	10% Aprovechamiento UE 8	100.699,58	2002
	Licencia 256/2002 UE 8 (ICIO y tasa)	112.073,50	2001
SAU 4.1	10% Aprovechamiento SAU 4.1	246.000,30	2002
	Licencia 254/2002 SAU 4.1 (ICIO y tasa)	283.981,32	2002
	Cuotas Colector PEI 7 del SAU 4.1	189.004,86	2001
UE.6	10% Aprovechamiento UE 6	89.479,23	2002
N/A	Licencia 500/2002 Planta de Hormigonado (ICIO y tasa)	79.532,63	2002
TOTAL DERECHOS AYUNTAMIENTO		2.927.993,90	

El cobro de la mayor parte de estos derechos (todos los relacionados en el cuadro anterior, salvo los referidos a las licencias de obras 500/2002 y 10/2003, cuyo cobro se realizó al margen de dichos acuerdos por importe de 113.460 euros) se vio afectado por los acuerdos de compensación de deudas y actuaciones municipales a las que nos referiremos en detalle con posterioridad.

IV.8.2. Obras y concesiones administrativas en las que las empresas Promociones del Saz 2000, S.L. y ONDE 2000, S.L., resultaron adjudicatarias entre abril de 2000 y mayo de 2003.

Las empresas Promociones del Saz 2000, S.L. y ONDE 2000, S.L., realizaron las siguientes obras por cuenta del Ayuntamiento, que fueron adjudicadas con anterioridad a la aprobación y adjudicación a ésta última empresa del PAU de El Quiñón:

- Obra del colector del PEI 7, adjudicada por el Pleno del Ayuntamiento a Promociones del Saz 2000, S.L., en sesión de 3 de abril de 2000.
- Obra del colector Camino de Seseña, adjudicada por la Comisión de Gobierno a Promociones del Saz 2000, S.L. el 18 de octubre de 2001.
- Obra del tanatorio municipal de Seseña, incluida como contraprestación de la concesión administrativa realizada a ONDE 2000, S.L. en Pleno de 22 de abril de 2002.

Obra del Colector del PEI 7

A esta obra, adjudicada por el Pleno del Ayuntamiento a Promociones del Saz 2000, S.L., junto al PAU del SAU 3, nos referiremos en detalle con posterioridad al analizar la Propuesta jurídico-económica para la ejecución de las obras del Colector del PEI 7 a la que se encuentra ligada.

Obra del Colector Camino de Seseña

La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento adjudicó el 18 de octubre de 2001, mediante procedimiento negociado, contrato administrativo para la ejecución del Colector Camino de Seseña. Según se señala en dicho acuerdo, se solicitó presupuesto a cinco empresas, adjudicándose a Promociones del Saz, S.L. por ser la oferta más ventajosa. El importe de la obra se fija en 365.688,49 euros.

El Ayuntamiento de Seseña no ha podido localizar el expediente de contratación, lo que ha impedido la verificación de la adecuación del procedimiento de contratación utilizado, el alcance de la obra a realizar, la realidad de la solicitud de ofertas y la efectividad de que la presentada por la adjudicataria fuera la más ventajosa.

El Acta de Comprobación del Replanteo de la obra se firmó el 5 de marzo de 2003, vulnerando el artículo 142 del TRLCAP. Unos días más tarde, el 23 de mayo de 2003 (dos días antes de la celebración de las elecciones municipales) se firmó el acta de recepción de las obras, a pesar que el plazo de ejecución previsto en el contrato era de seis meses.

El 30 de mayo de 2003, con posterioridad a la firma del acta de recepción de las obras, se emitió certificación de obra por el importe de adjudicación, 365.688,49 euros. La certificación, en su relación valorada, sólo contiene partidas de excavación, rotura de firme y relleno de zanjas, pero no del material del colector. Al no haberse aportado el proyecto de las obras, ni el pliego de condiciones, no ha sido posible verificar la adecuación de las obras certificadas al proyecto y a su presupuesto. En dicha certificación tampoco figuran aplicados los gastos generales y el beneficio industrial, lo que resulta infrecuente.

No ha podido verificarse, por tanto, la adecuación de las obras realizadas al contrato adjudicado, si bien el Ayuntamiento finalmente no abonó la certificación de obra girada por la empresa, sin que en la documentación aportada pueda deducirse los motivos por los que finalmente no llega a abonarse esta obra recepcionada por el Ayuntamiento. El pago de dicha obra se vio afectado por el acuerdo de liquidación de saldo y finiquito firmado entre el Concejal de Hacienda del Ayuntamiento en el ejercicio 2002 y por las actuaciones municipales realizadas con posterioridad a las que nos referiremos con detalle en este mismo epígrafe.

Obra del Tanatorio municipal de Seseña

El Pleno del Ayuntamiento de Seseña acordó, el 22 de abril de 2002, otorgar concesión administrativa a ONDE 2000, S.L., consistente en un derecho de superficie por 40 años sobre una parcela propiedad del Ayuntamiento, en la que se establecería una planta de hormigón y grava cemento.

Como contraprestación la sociedad habría de construir, en otra parcela municipal, el tanatorio municipal, según el proyecto presentado por la propia empresa, y con un presupuesto de ejecución material de 143.758,26 euros.

Con dicho Convenio se vulneraron las previsiones establecidas en el TRLCAP, ya que supuso la adjudicación directa de una obra, cuya preparación y adjudicación debería haberse ajustado a sus previsiones, con observancia de los principios de publicidad y concurrencia. El expediente administrativo de la Concesión administrativa no ha sido localizado por el Ayuntamiento, existiendo tan solo constancia del acuerdo adoptado por el Pleno y del Convenio regulador, formalizado el 27 de junio de 2002, que incluye como anexos el proyecto de la obra de “Planta hormigonado” y el proyecto de construcción del “Tanatorio municipal”, por lo que no ha podido verificarse la adecuación de la actuación municipal a la legalidad, ni si existió equilibrio entre las contraprestaciones acordadas por las partes.

El tanatorio municipal se encontraba finalizado y en funcionamiento a la terminación de los trabajos de fiscalización, si bien no existe acta de recepción de conformidad con el proyecto incluido en el Convenio, al que deberían ajustarse las obras. En la contabilidad municipal no consta ningún registro por esta operación, no derivándose del Convenio ratificado ninguna obligación de pago por el Ayuntamiento.

IV.8.3. Propuesta de compensación de derechos, por importe de 754.586 euros, con parte del coste de ejecución de las obras del Colector del PEI 7.

El PEI 7, aprobado definitivamente por la CPU el 26 de julio de 1999, preveía la ejecución de una red de saneamiento que incluía la construcción de un colector general, a ejecutar directamente por el Ayuntamiento mediante obra pública ordinaria debiendo ajustarse su contratación a la normativa del contrato de obras regulado en la Ley de Contratos de las Administraciones públicas.

Sin embargo, en lugar de impulsar la contratación mediante la elaboración de un proyecto de obra y la tramitación del correspondiente expediente, la Comisión Delegada de Obras y Urbanismo del Ayuntamiento solicitó a la empresa Promociones del Saz 2000 S.L., la presentación de un anteproyecto de obras para la ejecución del colector del PEI 7, a tramitar junto al PAU del SAU 3, decisión que no se justificó en informe municipal de ningún tipo y que determinó la tramitación del proyecto de obras según el procedimiento previsto para la tramitación de un PAU en el artículo 120 de la LOTAU, sin ajustarse, por tanto, a la normativa sobre el contrato administrativo de obras.

Promociones del Saz 2000, SL. presentó, con anterioridad a la aprobación y adjudicación de las obras del colector del PEI 7, una propuesta para su ejecución, que fue aprobada en Pleno de 14 de febrero de 2000, lo que determinó predeterminación en la adjudicación de las obras a dicha empresa.

En dicha propuesta se propone compensar 754.586,09 euros del coste total de ejecución de las obras del colector, 3.485.870,20 euros, con:

- El importe de la monetarización del 10% de aprovechamiento del SAU 3, que se valora en 325.207,65 euros.
- El importe de las licencias de urbanización del SAU 3, que valora en 61.270,55 euros.

- Y el importe de las licencias de obras correspondientes a las 464 viviendas a construir en el SAU 3, que se valoran en 368.107,89 euros, calculando el importe del ICIO y de la tasa por servicios urbanísticos por cada vivienda en base a un presupuesto estimado de ejecución material de las mismas.

El Ayuntamiento al aprobar esta propuesta, incurrió en las siguientes irregularidades:

- Este acuerdo, en primer lugar, no se formalizó en Convenio o contrato firmado por las partes a las que afecta.
- Al aprobar la compensación económica, que incluye la obra del colector del PEI 7 y las licencias de urbanización del SAU 3, se está dando por hecho que se va a aprobar el PAU del SAU 3 y que Promociones del Saz, 2000, S.L. va a ser la adjudicataria del PAU, si bien a la fecha en la que se aprueba la propuesta la CPU no había emitido informe sobre la adecuación de la alternativa a la ordenación urbanística, previsto en el artículo 122.1 de la LOTAU, ni el Pleno había decidido sobre la programación y adjudicación del PAU, lo que determinó predeterminación en la adjudicación que efectivamente se produjo a Promociones del Saz 2000, S.L.
- Se está dando por hecho también la adjudicación de la construcción del colector del PEI a la empresa Promociones del Saz 2000, S.L., lo que determinó predeterminación en la adjudicación que efectivamente se produjo.
- Se acuerda la compensación de deudas que no existían en el momento de aprobación de la propuesta (14 de febrero), pues no se habían aprobado ni adjudicado las obras del colector ni el PAU del SAU 3 (3 de abril).

Con posterioridad a este acuerdo, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 3 de abril de 2000, sin que conste la tramitación de expediente alguno de contratación, aprobó y adjudicó las obras del colector del PEI 7, según el proyecto de obras presentado por la empresa, proyecto que no tuvo entrada en el Ayuntamiento a través de su Registro General. Además, el proyecto aprobado y adjudicado, no figuraba visado por el correspondiente Colegio Oficial.

El acuerdo de adjudicación supuso la aceptación por el Ayuntamiento del proyecto presentado por la empresa, que optó, para la ejecución del colector, por una solución técnica distinta a la prevista en el PEI para su construcción, sin que dicha decisión fuera razonada y justificada por el Ayuntamiento, incumpliendo por tanto las previsiones del PEI y del artículo 42.c) de la LOTAU en el que se establece la obligatoriedad del cumplimiento de las disposiciones de los Planes por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. Este incumplimiento determinó que el acuerdo de adjudicación de 3 de abril fuera anulado por sentencia nº 511, de 27 de octubre de 2004, de la sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Castilla La Mancha, esencialmente en lo relativo al proyecto básico y de ejecución y anteproyecto de colector general de saneamiento del PEI 7, con trascendencia para el cobro de las cuotas de urbanización, cuya exigencia se declara ilegal, con los efectos que se han señalado en el epígrafe IV.4 de este Informe.

El proyecto aprobado y adjudicado, fijaba un presupuesto de ejecución material de 2.904.891,83 euros y un presupuesto total de 3.485.870,20 euros. Dicho presupuesto de ejecución material, fechado en febrero de 2000, resulta un 45% superior al estimado en julio de 1998 en el PEI, para esa solución de ejecución, y un 105% superior al estimado en el PEI para la solución que en éste se señala habría de ejecutarse. Como se ha señalado, el Ayuntamiento no realizó ningún estudio o

análisis que justificara la disparidad existente entre ambos presupuestos (el previsto en el PEI y el finalmente aprobado y ejecutado), no habiendo informado los técnicos municipales el proyecto de la obra, que como se ha señalado no constaba visado. La falta de fundamentación de dicho incremento presupuestario, se señala, así mismo, como argumento en la anterior sentencia, para anular el acuerdo del Pleno.

Por la ejecución de las obras del colector, y de conformidad con la información contable, el Ayuntamiento abonó 2.744.526,64 euros.

Además, el Ayuntamiento aceptó una carta de endoso, con vencimiento en noviembre de 2001, por importe de 145.712,30 euros, del que el Ayuntamiento no ha podido acreditar que no se hubiera atendido si bien no figuraba contabilizado su pago. Este hecho ha de ponerse en relación con la limitación al alcance señalada en el epígrafe I de este Informe, motivada en la falta de contabilización por el Ayuntamiento durante 2001 de los movimientos de cobros y pagos de dos cuentas bancarias de su titularidad, así como la no contestación a la circularización del Tribunal de Cuentas por el tercero adjudicatario de la obra, por lo que no ha sido posible determinar si el Ayuntamiento realizó pagos adicionales a los contabilizados por este concepto.

En resumen, las obras del colector del PEI 7 supusieron para el Ayuntamiento el siguiente coste:

CONCEPTO	IMPORTE CIERTO	IMPORTE POSIBLE	IMPORTE TOTAL
Acuerdo de compensación	754.586,09	-	754.586,09
Pagos contabilizados	2.744.526,64	-	2.744.526,64
Carta de endoso aceptada	-	145.712,30	145.712,30
TOTAL	3.499.112,73	145.712,30	3.644.825,03

De conformidad con los pagos realizados y los acuerdos adoptados por el Ayuntamiento, la obra que debería haber sido certificada por el adjudicatario, ascendería, al menos, a 3.499.112,73 euros, superior en 13.242,53 euros al importe de adjudicación de 3.485.870,20 euros y si se atendió la carta de endoso a 3.644.825,03 euros. Sin embargo, sólo constan certificaciones emitidas por importe de 2.585.570,87 euros, por lo que, al menos, pagos por importe de 913.541,86 euros, no estaban justificados y si se considera la carta de endoso, esta cifra aumentaría a 1.059.254,16 euros.

No consta tampoco que se practicara liquidación final de obra, por lo que no ha sido posible determinar el coste cierto de la misma. No existe, así mismo, acta de recepción de la obra si bien puede deducirse de otros documentos que éstas finalizaron en febrero de 2001. En este sentido, el Ayuntamiento ha manifestado que el colector existe y se encuentra en funcionamiento.

A estas irregularidades, ha de unirse que el Ayuntamiento no contabilizó los derechos de cobro que se incluyeron en el acuerdo de compensación, ni por el importe incluido en el acuerdo ni por el importe liquidado con posterioridad.

IV.8.4. Liquidación de cuentas de saldo y finiquito entre el Ayuntamiento de Seseña, Promociones del Saz, 2000, S.L. y ONDE 2000, S.L.

El 19 de julio de 2002, el propietario de las empresas ONDE 2000, S.L. y Promociones del Saz 2000, S.L. y el entonces Concejal de Hacienda firman un documento, denominado “Resumen Estado de

Cuentas a 19 de julio de 2002 entre Promociones del Saz 2000 y ONDE 2000 con el Excmo. Ayuntamiento de Seseña”, por el que se liquidan deudas de ambas empresas con el Ayuntamiento, a pesar de que el Concejal era incompetente para ello, y se compensan las obligaciones recíprocas entre ambas partes. La mayoría de las obligaciones municipales no eran exigibles en el momento en el que se adopta el acuerdo, no incluyéndose, sin embargo, derechos devengados a favor del Ayuntamiento a dicha fecha.

Adicionalmente, se incluyen en el acuerdo de compensación, parte de los derechos y la totalidad de las obligaciones ya incluidas en la compensación de deudas que lleva implícita la propuesta de ejecución de las obras del colector del PEI 7, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 14 de febrero de 2000.

Según dicha liquidación, y su corrección posterior el 2 de septiembre de 2002, la empresa debería ingresar al Ayuntamiento 220.988,68 euros en metálico, cuyo cobro se materializó el 12 de septiembre de 2002. El único registro en contabilidad de esta operación se refiere al ingreso de dicho importe en metálico, incumpliendo el principio contable de no compensación de ingresos y gastos.

La liquidación y compensación practicada se resume en el siguiente cuadro, en euros:

CONCEPTO	IMPORTE EUROS
Derechos a favor del Ayuntamiento	2.372.662,64
Obligaciones del Ayuntamiento	2.151.673,96
DIFERENCIA A ABONAR EN METÁLICO	220.988,68

Los derechos que se incluían en la mencionada liquidación y compensación de deudas, cuyos importes, además, no coinciden en muchos casos con los que fueron finalmente liquidados se detallan en el siguiente cuadro:

CONCEPTO SEGÚN LIQUIDACIÓN	IMPORTE EUROS
10% aprovechamiento SAU 4.1	590.752,95
10% aprovechamiento UE 7	61.842,90
10% aprovechamiento UE 8	100.697,55
10% aprovechamiento UE 6	89.520,75
Licencia de Urbanización UE 7	6.506,55
Licencia de Urbanización UE 8	12.134,43
Licencia de Urbanización UE 4.1	35.159,21
AVAL de UE 7, UE 8 y SAU 4.1	125.533,78
Licencia 120 viviendas unifamiliares SAU 3 (ICIO licencia 407/200)	132.924,78
Licencia 104 viviendas unifamiliares SAU 3 (ICIO licencia 200/2001)	130.334,31
Licencia 116 viviendas unifamiliares SAU 3 (347/2001)	184.442,14
Licencia 124 viviendas unifamiliares SAU 3 (52/2002)	197.419,80
Licencia vallado	453,64
Cuotas colector PEI-7 del SAU 3	515.939,57
Colector PEI-7 del SAU 4.1	189.000,28
TOTAL DERECHOS AYUNTAMIENTO	2.372.662,64

En dicha liquidación se incurrió en las siguientes irregularidades en cuanto a los derechos que incluye a favor del Ayuntamiento:

- El Concejal de Hacienda liquida derechos del Ayuntamiento, en concepto de monetarización de los aprovechamientos urbanísticos de las unidades de actuación SAU 4.1, UE7 y UE 8, cuando a la fecha del acuerdo todavía no se habían aprobado los correspondientes PAUs (aprobados y adjudicados en sesión plenaria de 29 de julio de 2002), ni se había acordado por el Pleno los acuerdos de monetarización de los aprovechamientos urbanísticos de cesión obligatoria (acuerdos adoptados en sesión plenaria de 17 de octubre de 2002), siendo el Concejal de Hacienda incompetente para acordar la conversión en metálico de los aprovechamientos de cesión obligatoria.

En total, por dichos conceptos se cuantifican derechos del Ayuntamiento, por importe de 753.293,40 euros, superior en 344.778,06 euros, al importe que finalmente se acuerda con posterioridad, en Convenios ratificados por el Pleno de 17 de octubre de 2002, siendo la diferencia más significativa la referida a la cesión del SAU 4.1, que se valora en este acuerdo de compensación tomando en consideración una cesión de aprovechamiento muy superior a la exigible.

- Se relacionan como parte de las deudas de la empresa con el Ayuntamiento los tributos a devengar por licencias de urbanización y los avales a constituir en garantía de la urbanización de las unidades de actuación SAU 4.1, UE 7 y UE8, PAUs, que tal y como se ha señalado, ni siquiera se encontraban adjudicados. Adicionalmente, ha de tenerse en cuenta que no llegó a solicitarse ni a exigirse licencia de urbanización por las obras a desarrollar en dichos ámbitos territoriales, lo que resulta coherente con la jurisprudencia existente en la materia.
- Igualmente se acuerda la compensación de deudas en concepto de monetarización de aprovechamientos urbanísticos de la UE 6, no existiendo acuerdo del Pleno referente a dicha monetarización, ni previo ni posterior a este acuerdo de compensación de deudas.
- Se incluye un importe, como derecho a favor del Ayuntamiento, en concepto de licencia de vallado, respecto del que el Ayuntamiento no ha podido identificar a qué licencia hace referencia, y por tanto no se ha exigido, ni se ha podido determinar si resultaría o no procedente su exigencia a la fecha en la que se practica la liquidación y compensación de deudas a la que nos referimos.
- Sin embargo, se infravaloran los derechos al no incluir la totalidad de las deudas de la empresa a la fecha en la que se practica la liquidación, en especial alguno de los derechos incluidos en el acuerdo de compensación por las obras del colector del PEI 7, considerándose sin embargo otros de ellos e incluyendo como obligaciones del Ayuntamiento el importe total de lo no abonado por el Ayuntamiento hasta dicha fecha. En concreto no se incluyen derechos a favor del Ayuntamiento por importe total de 498.178,55 euros, por los siguientes conceptos e importes, en euros:

CONCEPTO	IMPORTE EUROS
Cesión de aprovechamiento SAU 3	325.207,65
Licencia urbanización SAU 3	61.270,55
Tasas licencias 407/2000 y 200/2001 SAU 3	65.814,78
Cuotas Colector PEI 7 de la UE 7	45.885,57
TOTAL	498.178,55

En cuanto a las obligaciones de pago del Ayuntamiento, se incluían deudas por un importe total de 2.151.673,96 euros, ninguna de las cuales se encontraban justificadas o resultaban exigibles a la fecha a la que se refiere la liquidación.

Las obligaciones del Ayuntamiento que se incluían en la liquidación y los motivos por los que no se considera justificada su inclusión en la fecha en la que ésta se practica, se detallan en el siguiente cuadro:

CONCEPTO SEGÚN LIQUIDACIÓN	IMPORTE EUROS	MOTIVO
Colector del PEI 7 menos pagos ya realizados	754.586,09	No existen certificaciones de obra, ni facturas justificativas de la obligación de pago.
Certificación nº 17 Paga por intereses	20.127,95	Certificación ya pagada por el Ayuntamiento en noviembre de 2001.
Certificación nº 11 Paga por intereses	35.142,03	Según carta de endoso aceptada por el Ayuntamiento el 20 de diciembre de 2000. No existe certificación, ni factura justificativa de la obligación de pago.
Colector Camino de Seseña	365.688,49	Contrato administrativo formalizado el 25 de octubre de 2001. Certificación nº 1 girada el 30 de mayo de 2003, por dicho importe, y por tanto, con posterioridad a la fecha de la liquidación.
Tanatorio menos alquiler 50 años	103.289,30	Convenio de 27 de junio de 2002, concesión administrativa derecho de superficie para instalación de planta de hormigonado, del que no se deduce ninguna obligación de pago del Ayuntamiento.
Pozos de Resalto y Trasdós	197.105,15	La actual Corporación desconoce el concepto de dichas obligaciones, no habiéndose aportado documentación justificativa.
Cheque 2341 aportación Ayuntamiento pago certificación	192.789,66	La actual Corporación desconoce el concepto de dichas obligaciones, no habiéndose aportado documentación justificativa.
Aval Urbanización SAU 3	178.705,76	Aval constituido en metálico, que a fecha de finiquito no procede su devolución. No se ha acreditado posterior constitución por la empresa del aval bancario a que se hace referencia en la liquidación para considerarla obligación del Ayuntamiento.
Avales Ayuntamiento	304.239,53	Avales por las obras de urbanización del SAU 3, UE 7, UE 8 y SAU 4.1 que a fecha del finiquito no procede su devolución.
TOTAL OBLIGACIONES EN LIQUIDACIÓN Y FINIQUITO	2.151.673,96	

IV.8.5. Actuaciones posteriores realizadas por el Ayuntamiento dirigidas a regularizar las relaciones económicas con ambas empresas.

La nueva Corporación no tuvo en cuenta la liquidación practicada por el Concejal de Hacienda en 2002, al no haberse ajustado al procedimiento legalmente establecido para ello.

Tras el cambio de Corporación municipal, con fecha 25 de septiembre de 2003 se le requiere a la empresa ONDE 2000, S.L. el pago de la deuda contraída con el Ayuntamiento por importe total de 1.159.345,34 euros, en concepto de cesiones de aprovechamientos de las UE 7, UE 8 y SAU 4.1

(408.515,34 euros) y cuotas de urbanización por la ejecución del Colector del PEI 7 (750.830,00 euros).

En contestación a ese escrito, la empresa presentó cinco cartas de pago por importe total 1.547.753,62 euros, en concepto de cesión del 10% de la UE 6, UE 7, UE 8, SAU 4.1., y cuotas del colector del PEI 7, del SAU 3 y del SAU 4.1, conceptos e importes todos ellos incluidos en la Liquidación y Finiquito de julio de 2002.

Estas cartas de pago, en las que se indica que se ha recibido el respectivo importe y por los conceptos que señalan, están firmadas por el Tesorero y por el Secretario-Interventor, presentan fecha de 11 de septiembre de 2002, es decir un día antes de que la empresa realice el pago del importe resultante de la compensación (220.988,68 euros).

Tras consulta del Ayuntamiento a la empresa encargada de la llevanza de la contabilidad en ese ejercicio, ésta informó la inexistencia de registros contables en el ejercicio 2002, por los conceptos, cantidades y fechas de las cartas de pago.

El 27 de octubre de 2003, el Alcalde presentó una denuncia ante el Juzgado de Instrucción de Illescas contra el propietario de ONDE 2000, S.L., el anterior Concejal de Hacienda y el entonces Secretario-Interventor del Ayuntamiento, por supuesta malversación de caudales públicos y falsificación de documento público.

No obstante, ante el compromiso de pago por parte de la empresa de las cantidades adeudadas, el 16 de marzo de 2004 el Alcalde retiró la denuncia presentada. El 19 de mayo de 2004, el Juzgado de Instrucción nº 1 de Illescas archivó las actuaciones habida cuenta que por el denunciante se había retirado la denuncia.

El 14 de abril de 2004 se notificó a ONDE 2000, S.L., la apertura del plazo voluntario para abonar la deuda pendiente, correspondiente a la cantidad solicitada por el Ayuntamiento en septiembre de 2003, 1.159.345,34 euros más 89.479,23 euros, en concepto de cesión de aprovechamiento de la unidad de ejecución UE 6, que se ingresó en la Tesorería Municipal el 21 de junio de 2004, contabilizándose los derechos simultáneamente al cobro.

Las actuaciones realizadas por la nueva Corporación dirigidas a regularizar las relaciones económicas con ONDE 2000, S.L., han evidenciado las siguientes incidencias:

- No están documentadas las negociaciones mantenidas entre la empresa ONDE 2000, S.L. y el Ayuntamiento, en orden a determinar la cuantía final a ingresar.
- Entre la documentación facilitada por el Ayuntamiento hay un escrito que no está fechado ni firmado, pero que se ha identificado que fue elaborado por el Oficial Mayor del Ayuntamiento, en que se analizan las deudas recíprocas del Ayuntamiento con la empresa, resultando un saldo a favor del Ayuntamiento de 1.292.353,27 euros, superior al finalmente exigido.

No existe constancia de que dicho escrito saliese del Ayuntamiento a través de su Registro General, si bien la empresa, el 25 de febrero de 2004, es decir, poco antes de retirarse la denuncia interpuesta, aceptó por escrito una deuda con el Ayuntamiento por idéntico importe al de la cuantificación que figuraba en el documento anterior.

Adicionalmente constan otros dos documentos, tampoco fechados ni firmados, en los que figura un saldo distinto, siempre a favor del Ayuntamiento, en los que se rectifican importes que resultaban incorrectos en el cálculo anterior, aceptado por la empresa, y que no se correspondió con el finalmente exigido.

- A pesar de que el documento referenciado con anterioridad, y cuyo importe coincide con el aceptado por la empresa, incluía como derechos a favor del Ayuntamiento liquidaciones por ICIO y tasa por servicios urbanísticos, por importe total de 468.295,33 euros, en relación a tres expedientes de licencias respecto de las que no se había requerido el pago con anterioridad, la nueva Corporación no requirió su pago. Dichas licencias presentan el siguiente detalle:

Nº EXPEDIENTE. LICENCIAS	ÁMBITO TERRITORIAL	IMPORTE EUROS
254/2002	SAU 4.1	283.981,32
255/2002	UE 7	72.240,51
256/2002	UE 8	112.073,50

- Tampoco se exigió el importe de 342.827,91 euros, correspondiente a la diferencia entre el importe de las liquidaciones practicadas en concepto de ICIO y tasa por servicios urbanísticos, por las licencias de obras correspondientes a las 464 viviendas del SAU 3 (710.985,80 euros) y el importe por el que estos tributos se valoraban en el acuerdo de compensación de deudas de la obra del colector del PEI 7, en el que se incluían (368.107,89 euros).

Todo lo expuesto anteriormente evidencia una gestión administrativa y contable durante el periodo 2000 a 2002, irregular, en la que destaca la actuación del Concejal de Hacienda en el ejercicio 2002, no habiéndose cobrado derechos devengados a su favor, que tampoco figuraban contabilizados, por importe total de 811.123,24 euros (suma de los dos anteriores, 468.295,33 y 342.827,91 euros).

Sin embargo, el Ayuntamiento no había reconocido contablemente la obligación, ni pagado, el importe de la certificación de obra del colector Camino de Seseña, por el importe total adjudicado, de 365.688,49 euros.

IV.9. CONVENIOS URBANÍSTICOS.

El artículo 11 de la LOTAU regula los principios, el objeto y los límites a los Convenios, señalando entre otros aspectos, la necesidad de que los Convenios de monetarización en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, incluyan la valoración practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, así como la nulidad de pleno derecho de las estipulaciones que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente normas legales o reglamentarias.

El artículo 12 de la LOTAU regula el procedimiento para la celebración y perfeccionamiento de los Convenios urbanísticos y establece la obligación de someter el Convenio urbanístico a información pública, por un periodo de 20 días, tras su negociación y suscripción, tras lo cual y a la vista de las

alegaciones se elaborará una propuesta de texto definitivo que habrá de ser ratificado por el Pleno del Ayuntamiento. El Convenio habrá de firmarse en el plazo de 15 días desde la notificación del texto definitivo, entendiéndose que se renuncia a él cuando, transcurrido dicho plazo, no se haya firmado.

Con anterioridad a la entrada en vigor de dicha norma, no existía ninguna regulación específica sobre tramitación de estos Convenios.

De conformidad con la información facilitada por el Ayuntamiento, completada con el resto de información obtenida en el curso de los trabajos de fiscalización y comprobaciones adicionales, desde la aprobación de las NNSS en octubre de 1996 y hasta el 31 de diciembre de 2007, el Ayuntamiento de Seseña había suscrito un total de 77 Convenios urbanísticos, 5 de los cuales lo fueron con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTAU, con el siguiente detalle en función de su objeto:

OBJETO	PLANEAMIENTO	PAU	PAU/ MONETARIZACIÓN	MONETARIZACIÓN	OTROS GESTIÓN	TOTAL
Nº	3	23	14	3	34	77
%	4	30	18	4	44	100

Tres Convenios (el 4% del total) incluían acuerdos propios de Convenios de planeamiento, entendiéndose por éstos aquellos en los que se acuerda la tramitación de innovaciones o alteraciones al planeamiento.

En treinta y siete de los Convenios suscritos (el 48% del total), el objeto consistió en la formalización de la adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora (en adelante, Convenios de PAU). Catorce de estos Convenios contenían también acuerdos referidos a la monetarización del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación por los particulares.

Además, se celebraron otros tres Convenios (el 4% del total) con el objeto específico de regular el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico.

Los restantes treinta y cuatro Convenios (el 44% del total) incluían determinaciones propias de gestión, estableciendo términos y condiciones para la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de su celebración. Cinco de estos Convenios eran de permuta, dos de las cuales no llegaron a ejecutarse.

Las comprobaciones realizadas han tenido como objeto la evaluación de los procedimientos administrativos y de control establecidos por el Ayuntamiento para garantizar la legalidad y transparencia de los acuerdos alcanzados y de su tramitación, así como para garantizar el cumplimiento de lo convenido y se han extendido al examen general del objeto de la totalidad de los Convenios urbanísticos suscritos por el Ayuntamiento desde la entrada en vigor de las NNSS, al examen del cumplimiento de los principales hitos procedimentales establecidos en el artículo 12 de la LOTAU citado, en la tramitación de los 76 Convenios urbanísticos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la LOTAU y en especial de los diecisiete Convenios de PAU referidos a los ámbitos territoriales objeto de análisis en los epígrafes IV.6 y IV.7 de este Informe, a la existencia de informes valorativos en los casos de los acuerdos de monetarización adoptados en el periodo

fiscalizado, así como al análisis del expediente administrativo de una muestra de ocho Convenios de gestión urbanística, dos de los cuales eran de permuta y de los tres Convenios cuyo objeto exclusivo era la monetarización del aprovechamiento urbanístico, muestra que se detalla en el Anexo XI a este Informe, habiéndose detectado las debilidades en los procedimientos administrativos y de control del Ayuntamiento, incumplimientos de la normativa aplicable, así como deficiencias e irregularidades en la valoración del aprovechamiento urbanístico y de otras contraprestaciones, que se exponen a continuación:

Debilidades de los procedimientos administrativos y de control de los Convenios:

- El Ayuntamiento carece de un registro o base de datos comprensivo de los Convenios suscritos y ratificados, lo que además de constituir una falta de transparencia de su gestión, dificulta el control y seguimiento eficaz y eficiente de los acuerdos alcanzados.
- La formación de los expedientes es incompleta y deficiente, ya que, en general, con la excepción de los Convenios de PAU, no consta de quién parte la iniciativa, no se documentan las negociaciones, ni se archivan los escritos entre las partes. Tampoco se certifica la existencia o inexistencia de alegaciones al Convenio con posterioridad a su exposición pública.
- No se realiza un seguimiento del cumplimiento de los Convenios. Tampoco se identifican las contraprestaciones pendientes de cumplimiento ni, en su caso, su resolución o imposibilidad de cumplimiento lo que afecta a la seguridad del cumplimiento de las obligaciones adquiridas por los terceros frente al Ayuntamiento.
- Los anuncios por los que se da exposición pública a los Convenios urbanísticos, salvo los de PAU, son incompletos y en ocasiones, confusos, por lo que no es posible deducir su objeto, ni la unidad de actuación a la que afecta, en detrimento del principio de transparencia.
- La iniciativa para proceder a la monetarización del aprovechamiento partió de los propios promotores, no habiéndose valorado por el Ayuntamiento si el suelo equivalente al 10% de aprovechamiento municipal que así se transmitía a los particulares era inadecuado a los fines del PMS, en especial a la construcción de viviendas de promoción pública.
- En el 50% de los expedientes administrativos de Convenios de gestión analizados no consta en el expediente ningún informe jurídico que evalúe la legalidad de los acuerdos a alcanzar, valore la necesidad y conveniencia de la elaboración de un Convenio urbanístico y estudie las distintas alternativas para alcanzar la finalidad pretendida y tan sólo uno de los tres expedientes de monetarización analizados cuenta con dicho tipo de informe.
- En general, los expedientes de los Convenios de gestión analizados en los que se estima eran necesarios, incluían informes técnicos de valoración de las contraprestaciones acordadas, si bien éstas no se justificaban documentalmente y además presentaban las incidencias que se detallan con posterioridad en el análisis individualizado de los Convenios.
- La inexistencia de informes técnicos de valoración de los aprovechamientos urbanísticos que se monetarizan es generalizada. Así, el 84% de los acuerdos de monetarización no están soportados en el correspondiente informe técnico y el 16% restante de acuerdos en los que existió informe de valoración, los precios aplicados no están soportados documentalmente.

Incumplimiento de la normativa aplicable:

- En el curso de los trabajos de fiscalización se han detectado acuerdos de monetarización no formalizados en Convenio y otros tres acuerdos que debiendo haberse formalizado en Convenios urbanísticos, y en consecuencia, someterse a exposición pública, con sujeción a los principios de transparencia y publicidad, no lo fueron, vulnerando el artículo 12 de la LOTAU. Estos acuerdos son los siguientes:
 - Acuerdos de monetarización del aprovechamiento urbanístico referido a seis ámbitos de actuación (SAU 4.3, SAU 6.1, SAU 16, UE 9, parte del aprovechamiento de la UE 46 y de la UE 47), adoptados en acuerdo Plenario (sesión de 20 de julio de 1998, salvo el SAU 4.3, acordada en sesión de 2 de octubre de 2001) sin que se haya formalizado el preceptivo Convenio (10.983,50 m²t valorados en 465.353,12 euros).
 - La cesión del aprovechamiento urbanístico de la UE 6, que según Convenio urbanístico aprobado por el Pleno de 20 de julio de 1998 debería materializarse en terrenos, se realizó finalmente en metálico mediante el abono de cantidad sustitutoria (993 m²t, valorados en 89.479,23 euros), respecto del que no existe Convenio, ni acuerdo del Pleno.
 - Acuerdo de compensación de deudas incluido en la propuesta jurídica-económica presentada por el promotor del SAU 3, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 14 de febrero de 2000 y liquidación de deudas urbanísticas, sin acuerdo Plenario, que lleva implícita la monetarización de aprovechamientos urbanísticos de tres unidades de actuación (SAU 4.1, UE 7 y UE 8), firmada por el Concejal de Hacienda del Ayuntamiento en julio de 2002, ninguno de los cuales se formalizó en Convenio urbanístico.

Estos dos acuerdos, y las decisiones adoptadas en relación a los mismos, se analizan en el epígrafe IV.8 de este Informe.

- Acuerdo para la ejecución de un colector único para el SAU 23 y 24, que no llegó a publicarse ni fue ratificado por el Pleno, si bien la obra del colector se ejecutó conforme al acuerdo inicialmente adoptado por el Alcalde del Ayuntamiento, que no figura fechado.
- Uno de los límites a la libertad de pactos de los Convenios lo constituyen las determinaciones impuestas por la ley. Si bien, las estipulaciones entre las partes en los Convenios formalizados por el Ayuntamiento se ha ajustado en la mayoría de los casos a la legalidad, no ha sido así en siete casos, a los que nos referiremos con detalle en el análisis individualizado de Convenios urbanísticos (Convenio urbanístico ratificado por el Pleno en sesión de 23 de noviembre; Convenio urbanístico relativo a la Unidad de ejecución nº 9 de las Normas Subsidiarias de Seseña formalizado el 20 de julio de 1999; Convenio urbanístico ratificado por el Pleno en sesión de 5 de junio de 2000; Convenio urbanístico relativo al Plan Parcial nº 16 de las Normas Subsidiarias de Seseña formalizado en marzo de 2000; Convenio urbanístico de 28 de julio de 2000, ratificado por el Pleno en sesión de 3 de abril de 2000; Convenio urbanístico relativo al Programa de Actuación Urbanizadora del SAU 25 de las Normas Subsidiarias de Seseña, ratificado por el Pleno el 29 de marzo de 2001 y Convenio urbanístico relativo a una parcela situada en la UE 30, ratificado por el Pleno el 18 de diciembre de 2006).

- El Ayuntamiento se ajustó en general a la tramitación de los Convenios prevista en el artículo 12 de la LOTAU, si bien destaca el incumplimiento, en un caso, del trámite de exposición pública (Convenio urbanístico formalizado el 25 de abril de 2001) y la falta de ratificación de los Convenios formalizados, en otros dos casos (Convenio , relativo a la Unidad de ejecución nº 9 de las Normas Subsidiarias de Seseña, y Convenio urbanístico relativo al Plan Parcial nº 16 de las Normas Subsidiarias de Seseña), que por su relevancia se referirán en detalle de forma individualizada para cada uno de ellos.
- No obstante, el 25% de los Convenios se formalizaron con posterioridad al plazo previsto para ello en el artículo 12.4 de la LOTAU, destacando cinco supuestos, todos ellos referidos a Convenios de PAU (PAU de la UE 3/UE 10, PAU de la UE 4, PAU del SAU 6.1, PAU del SAU 16 y PAU del SAU 23), en los que el Convenio se formalizó pasado más de un año desde el acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU.
- Destaca la falta de formalización de los Convenios urbanísticos ratificados por el Pleno con ocasión de la adjudicación de cuatro Programas de Actuación Urbanizadora (SAU 1, SAU 4.3, SAU 11 y SAU 27), en contra de lo previsto en el artículo 12.4 de la LOTAU, lo que determinaría la renuncia a los mismos. A pesar de ello, se ejecutaron las obras de urbanización.
- En uno de los dos expedientes administrativos de Convenios de permuta analizados (Convenio urbanístico de permuta de parcela en la UE 3/UE 10 a cambio de parcela con vivienda, ratificado por el Pleno en sesión de 3 de noviembre de 2005) no se acredita la necesidad de efectuarla, en contra de lo previsto en el artículo 112.2 del RD 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Valoración del aprovechamiento urbanístico en los acuerdos de sustitución por su valor en metálico y en los restantes acuerdos en los que éste se incluye como contraprestación:

Desde la aprobación de las NNSS y hasta el 31 de diciembre de 2007, se adoptaron acuerdos dirigidos a la sustitución de aprovechamientos urbanísticos de cesión obligatoria por su valor en metálico, así como otros acuerdos en los que éste se incluye como parte de lo convenido, referidos a un total de 62.733,21 m²t, valorados por importe global de 5.505.107,48 euros, de los que 57.666,85 m²t, valorados en 5.326.987,47 euros, deberían satisfacerse en metálico, 702 m²t, valorados en 24.681,41 euros fueron objeto de permuta y se exoneró el pago de 4.364,40 m²t, valorados en 153.448,85 euros.

Se han realizado comprobaciones dirigidas a verificar la existencia de informes técnicos justificativos de las valoraciones acordadas y la adecuación de éstos a las previsiones del artículo 23 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones (LS/98), así como su uniformidad y referencia al momento en el que tramita el expediente, con los siguientes resultados:

El artículo 11.4 LOTAU establece que los Convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la

correspondiente Administración. Sin embargo, tan sólo consta la existencia de informes de valoración realizados por los técnicos del Ayuntamiento, en 9 de los 29 acuerdos adoptados (el 31%), por lo que el valor asignado en los 20 acuerdos restantes (69%), 2.066.586,40 euros (el 37% de lo acordado), no están soportados en el correspondiente informe técnico, como se muestra en el siguiente cuadro:

ÁMBITOS TERRITORIALES	USO	FECHA INFORME	INFORME TÉCNICO (euros/m²t)	FECHA CONVENIO/ ACUERDO	CONVENIO/ ACUERDO (m²t)	CONVENIO/ ACUERDO (euros/m²t) ⁽¹⁾	CONVENIO/ ACUERDO IMPORTE
SAU 1 ⁽²⁾	Residencial unifamiliar	N/C	N/C	1998	1.053,68	125,49	132.222,66
SAU 6.1		N/C	N/C		4.829,40	34,41	166.184,98
UE 9		N/C	N/C		1.019,00	52,59	53.587,74
UE 46	Industrial	N/C	N/C		975,00	35,16	34.280,23
UE 47		N/C	N/C		540,00	35,16	18.985,97
UE 33		N/C	N/C		609,00	35,16	21.411,96
SAU 3	Residencial unifamiliar	N/C	N/C	2000	7.730,00	42,07	325.207,65
SAU 16	Industrial	N/C	N/C		1.979,20	35,16	69.580,07
SAU 25		N/C	N/C		688.80	35,16	24.217,66
SAU 7 pol. 3		N/C	N/C		3.755,40	35,16	132.036,89
SAU 4.3 ⁽³⁾	Residencial unifamiliar	N/C	N/C	2001	2.101,00	66,11	138.897,11
SAU 4.1	Residencial unifamiliar	2002	90,11	2002	2.730,00	90,11	246.000,30
UE 7					686	90,11	61.815,46
SAU 14+UE 42					7.704,56	90,15	694.565,65
UE 8					1.117,00	90,15	100.699,58
UE 6		N/C	N/C		993,00	90,15	89.479,23
UE 22		N/C	N/C		956,27	90,15	86.207,67
UE 44		N/C	N/C		500,00	90,15	45.075,91
SAU 13 y UE 19 ⁽⁴⁾		N/C	N/C		200,05	96,16	19.236,81
SAU 23 ⁽⁴⁾		N/C	N/C		1.288,85	96,16	123.935,81
UE 5	Residencial plurifamiliar	N/C	N/C		617,00	90,15	55.623,00
UE 47	Industrial	N/C	N/C		600,00	42,07	25.242,51
SAU 30	Residencial unifamiliar	N/C	N/C	2003	3.000,00	90,15	270.450,00
SAU 24	Industrial	N/C	N/C		5.206,80	45,08	234.722,54
SAU 1	Residencial unifamiliar	2003	191,73	2004	1.700,72	296,84	504.850,17
SAU 7 Pol. 2	Industrial	2005	180,31	2005	4.293,60	180,31	774.179,02
SAU 19	Industrial	2005	180,31	2006	4.253,88	180,31	767.017,10
UE 43					1.230,00	180,31	221.781,30
UE 30		2006	180,30		375,00	180,30	67.612,50
TOTAL					62.733,21		5.505.107,48

1.- Los acuerdos adoptados en los ejercicios 1998 a 2000, lo fueron en pesetas, por lo que el importe del Convenio en euros, no se obtiene directamente de aplicar el precio unitario, en euros, al aprovechamiento que se monetariza, presentando pequeñas diferencias de redondeo.

2.- En Convenio de 16 de julio de 1998, referido al SAU 1, no se especifican los m²t objeto de cesión. Este precio unitario se ha calculado considerando el resto de acuerdos de monetarización que afectan a ese SAU, y estimando que alcanzan a la totalidad de la cesión obligatoria del Sector.

3.- El acuerdo del Pleno de 2 de octubre de 2001, se limita a señalar el importe unitario por m²t de la monetarización, por lo que se ha considerado que alcanza al 10% del aprovechamiento urbanístico del Sector.

4.- Se refieren a defectos de adjudicación en terrenos, satisfechos en metálico, de conformidad con lo previsto en el artículo 93 LOTAU.

Solicitada al Ayuntamiento la Ponencia catastral del municipio vigente durante el periodo fiscalizado, así como informe técnico sobre la fecha en que ésta perdió su vigencia, en su caso, éste ha contestado que no ha podido localizar la Ponencia, que se refería a enero de 1990, y por tanto era

previa a la aprobación de las NNSS y su revisión posterior, en 1992 y 1996, respectivamente. En consecuencia, no ha sido posible verificar si los valores aplicados en los acuerdos de monetarización del aprovechamiento urbanístico no soportados en informes técnicos, se obtuvieron o no, de conformidad con lo previsto en los artículos 27 y 28 de la LS/98, por aplicación del valor básico de repercusión deducido de las ponencias de valores catastrales o, en su caso, por aplicación del método residual y por tanto, determinar la existencia o no de un eventual perjuicio económico para el Ayuntamiento.

En todos los casos en los que existió informe el criterio de valoración aplicado se ajustó a lo previsto en los artículos 27 y 28 de la LS/98, obteniendo el valor básico de repercusión del suelo por aplicación del método residual definido en la norma 9.2 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración, ya que todos los informes consideran que la Ponencia Catastral del municipio estaba obsoleta a la fecha de su emisión.

El valor de la construcción se fija de acuerdo con el Módulo Básico de Construcción (MBC) y su actualización, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Sin embargo, el valor de venta, que se señala en los informes, se fija en función del precio del entorno, si bien no se justifica en ningún caso documentalmente el valor aplicado.

A continuación se exponen los resultados del análisis realizado de aquellos Convenios urbanísticos que, por presentar deficiencias, irregularidades o perjuicios económicos para el Ayuntamiento, han requerido un estudio detallado:

Convenio urbanístico de 6 de octubre de 1998, ratificado por el Pleno en sesión de 23 de noviembre de 1998.

El Convenio tiene por objeto la cesión de forma adelantada de unos terrenos sitos en la UE 33 para la ejecución inmediata de unos viales, adquiriéndose por parte del Ayuntamiento los restantes terrenos necesarios para su ejecución.

En el expediente no consta ningún informe jurídico ni técnico, sobre la adecuación de dicha actuación a la legalidad, ni se valora su necesidad.

El único informe técnico que consta en el expediente, es un informe manuscrito que no está firmado ni fechado, ni soporta documentalmente las valoraciones que en él se realizan. En dicho informe se calculan los m² de superficie que correspondería ceder al propietario de los terrenos en función de su participación en la superficie bruta del sector, determinando por diferencia los m² de superficie que debe adquirir el Ayuntamiento, valorados por su valor de repercusión. Sin embargo, la superficie bruta del sector que figura en el Informe técnico de valoración es superior a la fijada en las Normas Subsidiarias de 1996, lo que ha determinado que el Ayuntamiento haya adquirido 1.117,30 m² en exceso, tal y como se deduce del siguiente cuadro, por los que abonó, de conformidad con los datos del Convenio y de la escritura pública, 30.245,55 euros, con el consiguiente perjuicio económico para el Ayuntamiento que habría obtenido dicha parcela de forma gratuita de haberse realizado los cálculos según los datos de superficie de las NNSS:

	SUPERFICIE UNIDAD (A)	SUPERFICIE PARCELA (B)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN C=(A/B)	SSL A CEDER EN LA UE 33 (D)	M ² CESIÓN EN FUNCIÓN % DE PARTICIP. E=(D*C)
CONVENIO	87.825,00	13.940,51	15,87%	19.964,00	3.168,29
NNSS	64.940,51	13.940,51	21,47%	19.964,00	4.285,59
DIFERENCIA	22.884,49				-1.117,30

En dicho Convenio, además, se exonera a los firmantes de la cesión del 10% que les correspondería realizar por la parcela de su propiedad que ceden al Ayuntamiento y de los impuestos correspondientes a las licencias de obras que pudiera ocasionar dicha parcela, lo que vulnera el principio de legalidad y en especial los artículos 14.2.c y 18.4 de la Ley 6/1998, del Suelo y Valoraciones y en el artículo 69 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, vigentes en ese momento. Dichos derechos se valoran por los técnicos municipales en 21.411,96 euros y 20.471,67 euros, respectivamente. A la finalización de los trabajos de fiscalización no se había desarrollado la UE 33 en la que se ubicaban los terrenos, ni se había solicitado licencia de edificación, por lo que no habría nacido la deuda que se exonera, si bien se estima que de mantenerse los acuerdos adoptados en su día, en el momento de su devengo dicha deuda será superior a la valoración realizada, lo que podrá determinar un perjuicio económico mayor para el municipio.

Convenio urbanístico formalizado el 28 de julio de 2000, aprobado por el Pleno en sesión de 3 de abril de 2000:

El objeto del Convenio lo constituye la permuta de un terreno propiedad del Ayuntamiento para la construcción de una residencia de la tercera edad, en cuya planta baja habrá de localizarse un centro de día a ceder al Ayuntamiento. Además, la empresa se compromete a la realización de las obras para dotar al terreno de servicios y el Ayuntamiento a no repercutir por la ejecución y materialización de la edificación ningún tipo de impuesto municipal, estableciéndose la exención del pago de la licencia municipal de obras.

El único informe técnico que figura en el expediente, en el que se valoran las contraprestaciones, que no está fechado ni firmado, contiene numerosas correcciones, que cuestionan la validez de la equivalencia de las contraprestaciones. Se fija un precio para el suelo a ceder por el Ayuntamiento, descontadas las obras de urbanización de 196.377,10 euros, idéntico al coste del centro de día, y en el que no se toma en cuenta que el Ayuntamiento no repercutirá el ICIO y la tasa por la ejecución de la residencia, lo que vulnera el principio de legalidad, y en especial el artículo 69 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria. El ICIO y la tasa de dicha obra (licencia 260/2000), se liquidaron por importe de 37.342,82 euros, si bien no se contabilizaron ni cobraron en virtud del acuerdo alcanzado en dicho Convenio, con el consiguiente perjuicio económico para el Ayuntamiento.

Convenio urbanístico relativo a la Unidad de ejecución nº 9 de las Normas Subsidiarias de Seseña, formalizado el 20 de julio de 1999 y Convenio urbanístico relativo al Plan Parcial nº 16 de las Normas Subsidiarias de Seseña, formalizado en marzo de 2000.

Tal y como se ha señalado con anterioridad, ninguno de estos dos Convenios consta ratificado por el Pleno del Ayuntamiento. Tampoco consta en el expediente ningún informe jurídico que informe sobre la legalidad de los acuerdos a adoptar.

En ambos Convenios se acuerda la compensación de obligaciones y derechos del Ayuntamiento. El Código civil regula la compensación de deudas en sus artículos 1.195 y siguientes, como forma de extinción de las obligaciones, señalando que para que proceda la compensación es preciso que las deudas estén vencidas, sean líquidas y exigibles. Adicionalmente, el Reglamento General de Recaudación, regula en el capítulo II, de su título II, referido a las formas de extinción de las deudas, la compensación, señalando en su artículo 63 que son deudas compensables, las que se encuentren en fase de gestión recaudatoria, tanto voluntaria como ejecutiva, con los créditos reconocidos a favor del deudor. Es decir, para poder acordar la compensación de derechos y obligaciones, estos deberán haberse liquidado y reconocido de conformidad con la normativa tributaria y presupuestaria aplicable, y en consecuencia haberse contabilizado. Sin embargo, estos requisitos no se habían verificado en ninguno de los dos acuerdos adoptados al respecto:

- En el Convenio formalizado el 20 de julio de 1999, no ratificado por el Pleno, se acuerda la compensación de unas obras de urbanización exteriores a la UE 9, cuyo coste se valora en 25.131,01 euros, con los impuestos que se generen por las licencias de obras de edificación en dicho sector.

La empresa firmante del Convenio giró factura al Ayuntamiento por el coste acordado por las obras y el Ayuntamiento liquidó el ICIO correspondiente a las licencias solicitadas, por un importe total de 42.693,94 euros. La empresa abonó en metálico la diferencia entre lo facturado y lo liquidado, siendo éste cobro el único aspecto contabilizado, con incumplimiento del principio contable de no compensación.

- El Pleno el 18 de febrero de 1999 ratificó Convenio en el que se acordaba la compensación de unas obras de urbanización exteriores en el SAU 16, que se valoran en 48.991,15 euros, con la deuda que la empresa tiene con el Ayuntamiento, que asciende a 91.460 euros, en concepto del 10% del aprovechamiento urbanístico del SAU 16 (69.580,07 euros) y de licencias de obras (21.879,93 euros), resultando un importe de 42.468,85 euros a abonar en efectivo. No existe constancia de que dicho Convenio aprobado definitivamente por el Pleno llegase a firmarse, lo que determina de conformidad con el artículo 12.4 de la LOTAU, la renuncia al mismo. El Convenio que fue firmado por las partes, en marzo de 2000, del que no existe constancia de su publicación ni aprobación por el Pleno, difiere del inicialmente aprobado por éste, ya que incluye nuevas obras a realizar por la empresa, compensándose todas las deudas entre la empresa y el Ayuntamiento, por lo que no habrá de abonarse cantidad alguna en metálico.

La empresa no giró facturas ni certificaciones de obra al Ayuntamiento por las obras ejecutadas, por lo que no se ha acreditado la obligación de pago del Ayuntamiento. Igualmente, el Ayuntamiento no contabilizó ni las obligaciones de pago ni los derechos de

cobro incumpliendo el principio de no compensación de deudas. La empresa tampoco realizó ningún ingreso al Ayuntamiento por el importe inicialmente determinado en el Convenio urbanístico ratificado por el Pleno. En consecuencia, de todo ello resultaría un saldo deudor injustificado para el Ayuntamiento por el importe de los ingresos no reconocidos ni recaudados, con un perjuicio económico para el Ayuntamiento estimado en, al menos, 91.460 euros.

Convenio urbanístico de 18 de mayo de 2000, ratificado por el Pleno en sesión de 5 de junio de 2000:

En el Convenio se acuerda la clausura, cese de actividades, y derribo de instalaciones industriales en la UE 1, que habrían quedado fuera de ordenación, y su traslado al SAU 7. Se fija como indemnización por los costes de traslado y cese de la actividad la liberación de la obligación de cesión de terrenos por el 10% del aprovechamiento del SAU 7 (3.755,4 m² valorados en 132.036,89 euros), la exención del ICIO por licencias de obras y construcción de la nueva fábrica (cuyo importe se estima en 57.073,11 euros) y de la tasa de licencia de apertura de nuevas instalaciones (1.502,53 euros), así como del impuesto por la licencia de obras de demolición. Igualmente se incluye como contraprestación del Ayuntamiento, que este no hará efectivas las cesiones de aprovechamiento de la UE1, que no se valoran.

En el expediente no consta ningún informe jurídico que valore la legalidad del acuerdo adoptado.

Sin entrar a valorar la procedencia de la indemnización que se acuerda por los costes de traslado y cese de actividad, respecto de la que no existe ningún informe técnico que los valore y justifique, en ningún caso éste se pudo concretar en la exención de impuestos y de la obligación de cesión de terrenos, dada la indisponibilidad de dichos derechos de acuerdo con el principio de legalidad.

A 31 de diciembre de 2007 no se había urbanizado ni el polígono 3 del SAU 7 ni la unidad de ejecución UE1, por lo que no habría nacido la obligación de cesión del aprovechamiento urbanístico que se exonera. Sin embargo, sí se habían solicitado licencias por alguno de los conceptos incluidos en el Convenio, por las que se habrían liquidado tributos por importe total de 41.306,37 euros y habrían devengado tributos (ICIO y tasa por servicios urbanísticos, de licencia 266/2004) si bien no se habrían liquidado, por importe de 25.420,15. De ellos, el Ayuntamiento había pasado al cobro y contabilizado el impuesto y la tasa girados en relación con uno de estos expedientes de licencias, por importe total de 28.192,99 euros, que a 31 de diciembre de 2007 se encontraba pendiente de cobro. En consecuencia, el perjuicio ya materializado para el Ayuntamiento ascendería a 38.533,53 euros, importe que se incrementará de mantenerse los acuerdos adoptados en su día, en el momento de su devengo.

Convenio urbanístico relativo al Programa de Actuación Urbanizadora del SAU 25 de las Normas Subsidiarias de Seseña, formalizado el 10 de marzo de 2000 y ratificado por el Pleno el 29 de marzo de 2001.

Se trata de uno de los cinco Convenios de permuta formalizados. El Ayuntamiento aporta en contraprestación, una parcela ya adjudicada al Ayuntamiento en concepto de cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico en el SAU 25, así como cesiones de aprovechamiento pendientes de

materializar en el SAU 25 y en la UE 46, a las que se les asigna un valor no soportado en el oportuno informe técnico.

Como parte de la contraprestación, el tercero construirá una nave a aportar al Ayuntamiento, lo que supone una vulneración de las previsiones establecidas en el TRLCAP, ya que determina la adjudicación directa de una obra, cuya preparación y adjudicación debería haberse ajustado a las previsiones de la mencionada ley, con observancia de los principios de publicidad y concurrencia.

Convenio urbanístico S.A., formalizado el 25 de abril de 2001.

El Convenio de planeamiento referido al SAU 23, por el que se acuerda la tramitación del PAU del SAU 23, que supondrá una reclasificación de suelo rústico a cambio de una cesión adelantada de suelo dotacional en el que se construiría un Instituto de Enseñanza Secundaria, no fue objeto de exposición pública en el DOCM, vulnerando lo previsto en el artículo 11 de la LOTAU.

Si bien el acuerdo del Pleno, adoptado el 16 de abril de 2001 se refiere a los aspectos convenidos y formalizados en Convenio de 25 de abril de 2001, del texto del acta plenaria no puede deducirse que se esté ratificando un Convenio urbanístico, no existiendo constancia tampoco de que el Pleno tuviese conocimiento del texto definitivo del Convenio cuya ratificación le corresponde adoptar, lo que supone una vulneración del artículo 12 de la LOTAU.

Además, en el acta se señala que el asunto no se había debatido y tramitado en Comisión Informativa, a pesar de ser un asunto a tratar por la Comisión de Obras y Urbanismo, y se formulan críticas y desacuerdos con respecto a esta actuación en cuanto a la justificación de la ubicación del instituto.

Convenio urbanístico relativo a la parcela situada en la UE 30 de las NNSS, ratificado por el Pleno el 18 de diciembre de 2006 y formalizado el 8 de enero de 2007.

Un caso singular lo constituye el acuerdo de monetarización de aprovechamientos formalizado con el propietario de la Finca 7431 de la UE 30, (375 m²t, valorados en 67.612,50 euros), con ocasión de la concesión de licencia de edificación. Dicha parcela, de conformidad con lo señalado en el propio Convenio, ya se habría urbanizado y se habrían cedido los terrenos para viales previstos en las NNSS, en el porcentaje correspondiente a la superficie de la misma respecto del total de la unidad de ejecución. Sin embargo, a fecha de finalización de los trabajos de fiscalización la unidad de ejecución en la que se incluían dichos terrenos no contaba con planeamiento de desarrollo aprobado y por tanto la urbanización de la finca se habría realizado al margen de los procedimientos previstos en las NNSS y en la propia LOTAU y sin contar con los presupuestos requeridos para cualquier actividad de ejecución, de conformidad con el artículo 109 de dicha Ley, en especial lo referente a la aprobación y adjudicación de un PAU como requisito previo a su ejecución.

IV.10. DEBER LEGAL DE CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PARTICULARES Y DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS.

IV.10.1. Deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación por los particulares.

La LOTAU define el aprovechamiento urbanístico como la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento.

Del total del aprovechamiento, será aprovechamiento urbanístico privativo, o susceptible de apropiación, con carácter general, el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto, que en el caso de Seseña coincide con el aprovechamiento de la unidad o sector correspondiente, al no configurar las NNSS áreas de reparto. El 10% restante, le corresponde al Ayuntamiento, en virtud del deber de cesión previsto en los artículos 51, 68 y 69 de la LOTAU para los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable.

El TRLS 1992 fijaba el aprovechamiento urbanístico privativo en un 85% del aprovechamiento, y por tanto, la obligación de cesión al Ayuntamiento al 15%. El Real Decreto Ley 5/1996, de 7 de junio, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y Colegios profesionales, posteriormente, Ley estatal 7/1997, de 14 de abril, redujo el porcentaje de cesión del 15% al 10% del aprovechamiento, señalando que la obligación de cesión se prevé en todo el suelo urbanizable y en el suelo urbano incluido en una unidad de ejecución, salvo cuando tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, así como obras de rehabilitación y sustitución de la edificación del volumen construido, en que no habrá lugar a cesiones de aprovechamiento. Dicha exclusión de la obligación de cesión, se mantiene en la LOTAU, al clasificar ese suelo como urbano no consolidado.

Esta cesión podrá sustituirse por el abono a la Administración Municipal de su valor, en metálico, tasado por ésta en aplicación de las reglas legales pertinentes. Los terrenos o el dinero así obtenidos pasarán a formar parte del Patrimonio municipal del suelo.

Las NNSS, aprobadas en octubre de 1996, y sus modificaciones posteriores, recogen la obligación de cesión del porcentaje correspondiente de aprovechamiento lucrativo en todas las fichas urbanísticas referidas a suelo urbanizable (SAUs). Para suelo urbano, si bien las NNSS establecen en las ordenanzas relativas a las condiciones urbanísticas de las unidades de ejecución, la aplicación de las condiciones de aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular o titulares del terreno que establece el artículo 27 del TRLS 1992 (el 85% del aprovechamiento del ámbito), en 11 de las 48 unidades de ejecución que se delimitaron en suelo urbano (UE 11, UE 13, UE 16, UE 18, UE 26, UE 28, UE 31, UE 35, UE 40, UE 45 y UE 49) no se establece entre las condiciones urbanísticas la obligación de cesión del porcentaje correspondiente de aprovechamiento urbanístico, por tratarse de terrenos que ya se encontraban clasificados como suelo urbano en las Normas que revisan las NNSS de 1996 o lo limitan, en 8 de las 47 unidades de ejecución que delimitan las NNSS en suelo urbano (UE 2, UE 20, UE 22, UE 24, UE 27, UE 29, UE 32, UE 41), a la parte de la superficie de la unidad que no se incluía como suelo urbano en las NNSS que revisan las de 1996.

Esta exclusión de la obligación de cesión en suelo urbano perteneciente a una unidad de ejecución, tras las reformas normativas introducidas a partir de la entrada en vigor de las NNSS, sólo sería admisible en el caso de que el suelo excluido de la obligación de cesión se tratase de suelo urbano consolidado. Dicha valoración debería realizarse por el Ayuntamiento con ocasión de la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las unidades de ejecución de referencia, ya que la delimitación de ese suelo en unidades de ejecución en el planeamiento general permite considerar a priori que se trata de suelo urbano no consolidado. A este respecto, ha de tenerse en cuenta que en Sentencia de 22 de septiembre de 2004, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Toledo, con ocasión de un recurso presentado contra el acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización de la AEC nº 2 del PEI 4, no se estima una de las pretensiones de la parte recurrente por considerar que el que las NNSS señalen que parte de la unidad (UE 24, en el caso de la sentencia) esté clasificada como suelo urbano en las NNSS de 1982, no determina su clasificación como suelo urbano consolidado.

Por otra parte, con carácter previo a la aprobación de las NNSS ya se habían adoptado acuerdos, a los que se hace referencia en las propias NNSS, que afectaban a la cesión de parte del aprovechamiento en relación a los ámbitos territoriales SAU 1, SAU 18, UE 20 y UE 27.

Se han realizado comprobaciones dirigidas a analizar la adecuación de los procedimientos de control establecidos por el Ayuntamiento para garantizar el cumplimiento de la obligación de cesión del aprovechamiento urbanístico, así como a comprobar el efectivo cumplimiento de dicha obligación de cesión por los particulares y su adecuada contabilización.

Tal y como se ha señalado en el epígrafe IV.9 de este Informe, el Ayuntamiento no ha facilitado la Ponencia catastral del Municipio y la mayoría de los precios aplicados en los acuerdos de monetarización no se soportaban en informes técnicos, por lo que no se dispone de información para poder estimar con fiabilidad el posible perjuicio que para el Ayuntamiento ha supuesto, en su caso, la no exigencia de la obligación de cesión por los propietarios de terrenos. Por ello, y con carácter puramente orientativo las estimaciones del posible perjuicio para el Ayuntamiento que se señalan a continuación, se han realizado tomando en cuenta los precios aplicados en los acuerdos de

monetización adoptados en fechas próximas a la de aprobación del respectivo instrumento de planeamiento, y para el mismo uso o el más próximo.

Los resultados de las comprobaciones realizadas, han evidenciado las siguientes incidencias e irregularidades:

- El Ayuntamiento no ha establecido procedimientos normalizados dirigidos a garantizar el efectivo cumplimiento, en tiempo y forma de la obligación de cesión por parte de los particulares. Esta falta de control ha supuesto que no se hayan exigido las cesiones de aprovechamiento previstas en la normativa en todos los casos en los que éstas resultarían procedentes, que existan acuerdos de segregación y reparcelación que no se hayan elevado a público e inscrito en el registro de la propiedad, que no se haya realizado un adecuado seguimiento y control del cumplimiento de los acuerdos de monetización adoptados y que, en ocasiones, se haya exigido la obligación de cesión de forma extemporánea.
- El Ayuntamiento no ha acreditado adecuadamente que el suelo incluido en las unidades de ejecución excluidas, en todo o en parte, de la obligación de cesión en las fichas de las NNSS, desarrolladas desde la entrada en vigor de la normativa referenciada anteriormente, se tratase de suelo urbano consolidado, lo que determina que no se considere adecuada la no exigencia por el Ayuntamiento de un total de 15.000,64 m²t con un posible perjuicio estimado de, al menos, 605.453,49 euros, tomando en cuenta los precios utilizados en los acuerdos de monetización adoptados en fechas próximas a la de aprobación del respectivo instrumento de planeamiento, con el siguiente detalle:

ÁMBITO TERRITORIAL	APROVECHAMIENTO (M ² T) NO EXIGIDO	FECHA DE APROBACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PRECIO UNITARIO / ESTIMACIÓN PERJUICIO ⁽¹⁾	PERJUICIO ESTIMADO
UE 16	1.416,51	26/04/2004	90,15	127.698,38
UE 18	178,00	24/04/1997	52,59	9.361,02
UE 20	720,00	22/06/1997	52,59	37.864,80
UE 22	747,73	18/02/2002	90,15	67.407,86
UE 27	2.308,31	31/01/2000	35,16	81.160,18
UE 28	6.776,08	31/01/2000	35,16	238.246,97
UE 29	216,56	13/03/2003	90,15	19.522,88
UE 32	2.059,25	05/03/1997	n/c	n/c
UE 35	460,00	24/04/1997	52,59	24.191,40
UE 49	118,20	18/02/1999	n/c	n/c
TOTAL	15.000,64			605.453,49

1.- No se dispone de acuerdos de monetización previos al ejercicio 1998, por lo que en los casos en los que el instrumento de planeamiento se aprobó en el ejercicio 1997, se han utilizados los de acuerdos del ejercicio 1998. NO se dispone de acuerdos de monetización referidos a unidades de ejecución de tipología residencial plurifamiliar ni comercial, por lo que no ha podido estimarse el posible perjuicio en el caso de la UE 49 y de la UE 32.

- Para restantes sectores y unidades de ejecución con planeamiento de desarrollo aprobado con posterioridad a la entrada en vigor de las NNSS, salvo para los supuestos en los que no habiéndose iniciado las obras de urbanización no se habían adoptado acuerdos dirigidos a la monetización del aprovechamiento urbanístico, la obligación de cesión al Ayuntamiento se

concretaba en un total de 308.111,27 m²t, a ceder en terreno o en su equivalente en metálico, con el detalle, en cuanto a la forma en que ésta se materializó, que se expone en el siguiente cuadro:

CESIÓN	APROVECHAMIENTO (M ² T)	PORCENTAJE
No se exigió la cesión	23.093,50	7%
Cesiones en terrenos	227.023,96	75%
Monetarización	57.993,81	18%
TOTAL	308.111,27	100%

Como se indica en el cuadro anterior, no se exigió por parte del Ayuntamiento la cesión en parcelas, ni existe constancia de que se exigiera su cumplimiento en metálico, de un 7% del total de aprovechamiento lucrativo a ceder al Ayuntamiento, lo que supone una infracción del ordenamiento jurídico, con un posible perjuicio económico para el Ayuntamiento, estimado en, al menos, 1.031.629,94 euros, tomando en cuenta los precios utilizados en los acuerdos de monetarización adoptados en fechas próximas a la de aprobación del respectivo instrumento de planeamiento:

ÁMBITO TERRITORIAL	APROVECHAMIENTO (M ² T) NO EXIGIDO	FECHA DE APROBACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PRECIO UNITARIO / ESTIMACIÓN PERJUICIO ⁽¹⁾	PERJUICIO ESTIMADO
UE 32	1.278,00	05/03/1997	52,59	67.210,02
UE 20	390,50	22/07/1997	52,59	20.536,40
SAU 11	10.925,00	18/10/1999	52,59	574.703,52
SAU 27	10.500,00	29/03/2001	35,16	369.180,00
TOTAL	23.093,50			1.031.629,94

1.- No se dispone de acuerdos de monetarización previos al ejercicio 1998, por lo que en los casos en los que el instrumento de planeamiento se aprobó en el ejercicio 1997, se han utilizado los de acuerdos del ejercicio 1998.

Se acordó realizar la cesión obligatoria en terrenos con una edificabilidad equivalente en todo (SAU 2, SAU 4.2, SAU 13/UE 19, SAU 33, SAU El Quiñón, UE 3/UE 10, UE 4, UE 12, UE 14, UE 17, UE 34, UE 39) o en parte (SAU 1, SAU 23, SAU 25) al 10% de aprovechamiento urbanístico de la respectiva unidad de actuación. En total se cedieron parcelas por un total de 224.827,17 m²t respecto de las que existe constancia de su inscripción registral a nombre del Ayuntamiento. Sin embargo, se encontraban pendientes de inscripción las cesiones referidas a la UE 4 (592,79 m²t) y al SAU 2 (1.604 m²t), cuyos Proyectos de reparcelación, aprobados el 25 de octubre de 2004 y 3 de noviembre de 2005, respectivamente, no habían sido inscritos en el Registro de la propiedad al advertir el Registrador deficiencias para su inscripción, las cuales no habían sido subsanadas a 31 de diciembre de 2008.

En los restantes casos (SAU1, SAU 4.1, SAU 4.3, SAU 3, SAU 6.1, Polígono 2 APDSAU 7, SAU 13/UE19, SAU 14/UE 42, SAU 19, SAU 16, SAU 23, SAU 24, SAU 25, SAU 30, UE 5, UE 6, UE 7, UE 8, UE 9, UE 22, UE 43, UE 44, UE 46 y UE 47), se acordó la monetarización de 57.993,81 m²t de aprovechamiento urbanístico, respecto de los que, sin perjuicio de las

incidencias ya señaladas en el epígrafe IV.9 de este Informe, el Ayuntamiento no ha justificado la contabilización y cobro de un total de 254.286,16 euros, con el siguiente detalle:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	FECHA ACUERDO / CONVENIO	IMPORTE ACORDADO	IMPORTE NO JUSTIFICADO	PORCENTAJE NO JUSTIFICADO
SAU 1	20/07/1998	132.222,66	42.070,85	32%
SAU 6.1	20/07/1998	166.184,98	68.174,1188	41%
UE 46	20/07/1998	18.103,48	18.103,48	100%
SAU 25	10/03/2000	24.217,66	15.713,00	65%
SAU 4.3	02/10/2001	138.897,11	65.149,72	47%
UE 44	22/04/2002	45.075,00	45.075,00	100%
TOTAL		524.700,89	254.286,16	48%

Ha de tenerse en cuenta, sin embargo, que el Ayuntamiento no dispone de registros contables referidos a los ejercicios anteriores al ejercicio 2000, lo que ha determinado una limitación al alcance de la fiscalización que afecta a la comprobación del cobro y contabilización de los acuerdos de monetarización adoptados por el Ayuntamiento con anterioridad al ejercicio 2000, es decir, a la totalidad de lo no justificado, con la única excepción de lo acordado en relación con el SAU 25, SAU 4.3 y con la UE 44 y ha impedido justificar a la Corporación si estas monetarizaciones se hicieron efectivas y, si así fue, en que cuenta bancaria fueron ingresados.

- La mayoría de los acuerdos y Convenios de monetarización no fijan condiciones y plazos para su cumplimiento.
- El Ayuntamiento no ha adecuado, en algunos casos, la exigencia a los particulares del cumplimiento de la obligación de cesión, al momento de nacimiento del derecho, siendo los siguientes los casos más significativos:
- Se acordó en sesión Plenaria de 20 de julio de 1998, la cesión de parte del aprovechamiento urbanístico de la UE 47, por su equivalente en metálico (540 m²t a un precio unitario de 35,16 euros/m²t), cuatro años antes de la aprobación del planeamiento necesario para el desarrollo de la unidad de ejecución (17 de junio de 2002), lo que ha determinado que el Ayuntamiento haya obtenido por dicho aprovechamiento 3.732,29 euros menos de los que habría obtenido de haberse adoptado el acuerdo de monetarización en dicha fecha (42,07 euros/m²t).
- A sensu contrario, en un caso (UE 6), al que ya se ha hecho referencia en el epígrafe IV.8 de este Informe, se demoró mucho la exigencia del cumplimiento de la obligación de cesión, ya que contando con el planeamiento aprobado en el ejercicio 1997 y habiéndose acordado por el Pleno, en sesión de 20 de julio de 1998, que la cesión del mismo se realizase en terrenos, la cesión se realizó en metálico en virtud de la liquidación y finiquito firmada en julio de 2002 con las empresas Promociones del Saz, 2000, S.L. y con ONDE 2000, S.L. mediante el abono de cantidad sustitutoria (993 m²t, valorados en 89.479,23 euros), respecto del que no existe Convenio, ni acuerdo del Pleno.
- Igualmente, se demoró la adopción de acuerdos dirigidos al completo cumplimiento de las obligaciones de cesión del aprovechamiento urbanístico del SAU 1, en el que contando con

planeamiento aprobado en noviembre de 1998, no se exigió la totalidad del aprovechamiento a ceder hasta el ejercicio 2004, mediante Convenio urbanístico de monetarización formalizado en septiembre de 2004, relativo al 14% del aprovechamiento de cesión obligatoria (1.700,72 m²t, del total de 12.254,40 m²t a ceder en dicho SAU).

Por último, ha de considerarse que adicionalmente a todo lo anterior, referido al cumplimiento de la obligación de cesión del aprovechamiento urbanístico por los propietarios de suelo urbano no consolidado y urbanizable, con planeamiento de desarrollo aprobado con posterioridad a la entrada en vigor de las NNSS, durante el periodo fiscalizado se adoptaron acuerdos referidos a la cesión del aprovechamiento en los ámbitos territoriales UE 30, UE 33 y Polígono 3 del SAU 7, a los que se hace referencia en el epígrafe IV.9 de este Informe, respecto de los que o bien no contaban con planeamiento de desarrollo aprobado o bien éste se había aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de las NNSS.

IV.10.2. Deber legal de cesión gratuita de terrenos destinados a dotaciones públicas.

El artículo 51 de la LOTAU, fija como parte de los deberes de los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable, la cesión obligatoria y gratuita a la Administración Municipal de los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, que alcanza a las infraestructuras viarias, espacios libres y resto de dotaciones de titularidad pública.

Se han realizado comprobaciones dirigidas a analizar la adecuación de los procedimientos establecidos por el Ayuntamiento y a comprobar el cumplimiento de dicha obligación de cesión, para las unidades de actuación desarrolladas con posterioridad a la entrada en vigor de las NNSS, en las que, por haberse procedido a la reparcelación o haberse iniciado las obras de urbanización, había nacido la obligación de cesión de suelo dotacional al Ayuntamiento de conformidad con las previsiones establecidas en los instrumento de planeamiento aprobados, habiendo detectado las siguientes deficiencias e irregularidades:

- El Ayuntamiento no ha establecido procedimientos dirigidos a garantizar el cumplimiento del deber legal de cesión, establecido en el artículo 51 de la LOTAU. La iniciativa de la elevación a público e inscripción en el registro de la propiedad de las cesiones aprobadas ha sido de los particulares, no habiendo existido por parte del Ayuntamiento un seguimiento y control del cumplimiento de este requisito.
- Esta ausencia de procedimientos ha hecho posible que en 7 casos (SAU 16, SAU 27, UE 6, UE 18, UE 20, UE 32, UE 35) en los que se había finalizado la ejecución de las obras de urbanización o incluso recepcionado, no exista proyecto de reparcelación aprobado ni documento que lo sustituya, en relación a la cesión obligatoria de parcelas al Ayuntamiento, sin que el Ayuntamiento haya realizado ninguna actuación dirigida al cumplimiento por los propietarios de los terrenos de dichas unidades de actuación de la obligación de cesión. En otros 5 casos (SAU 1, SAU 11, UE 9, UE 22, UE 46), si bien se han escriturado y registrado parte de las cesiones previstas en el planeamiento, no lo han sido la totalidad de ellas.

Las cesiones no exigidas por el Ayuntamiento, fueron las siguientes de conformidad con el planeamiento aprobado:

ÁMBITO TERRITORIAL	FECHA APROBACIÓN I. PLANEAMIENTO	ESTADO DE EJECUCIÓN A 31/12/2008	CESIONES PREVISTAS EN PLANEAMIENTO			
			ZV	DOTACIONAL	VIALES ⁽¹⁾	INFRAESTRUCTURAS
SAU 1	23/11/1998	Recepcionadas	-	-	61.068	422
SAU 11 ⁽²⁾	18/12/1999	Finalizadas	152.883,29	12.921,89 ⁽³⁾	72.361,13	2.159,87
SAU 16	18/05/1998	Recepcionadas	3.304,24	670,71	3.738,70	-
SAU 27	29/03/2001	Finalizadas	30.289,00	3.514,66	43.219,39	-
UE 6	16/10/1997	Recepcionadas	2.053,87	722,38	4.260,26	-
UE 9 ⁽⁴⁾	21/10/1998	Recepcionadas	-	-	5.374,25	20
UE 18	24/04/1997	Recepcionadas	-	-	1.050,69	-
UE 20	22/07/1997	Recepcionadas	2.848,03	1.073,50	9.603,15	54,63
UE 22 ⁽⁵⁾	18/02/2002	Recepcionadas			5.738,29	21
UE 32	05/03/1997	Recepcionadas	38.495,14	1.182,38	2.716,72	-
UE 35	24/04/1997	Recepcionadas	-	-	1.270,00	-
UE 46	01/06/1998	Recepcionadas	_ ⁽⁶⁾	657,31	1.477,29	-
TOTAL CESIONES NO EXIGIDAS			229.873,57	20.742,83	211.877,87	2.677,50

1.- Se excluye la superficie de los viales preexistentes.

2.- Consta escritura pública, protocolarizada ante notario el 18 de noviembre de 2003, que no consta registrada, de cesión de 12.921,89 m² de suelo con destino dotacional y de 143.327,03 m² de suelo con destino a zonas verdes. Dicha escritura concreta las cesiones a realizar al Ayuntamiento de conformidad con lo previsto en una modificación del Plan Parcial del SAU 11, que fue informada desfavorablemente por la CRU y que no fue aprobada.

3.- Constan registrados 13.928,75 m2 de dotaciones con destino escolar.

4.- Constan registradas las cesiones para dotacionales y zonas verdes previstas en el planeamiento.

5.- Constan registradas 3.639,42 m2 del total de 9.377,75 m2 previstos y las cesiones para dotacionales y zonas verdes previstas en el planeamiento.

6.- En Convenio de 11 de mayo de 1998, ratificado por Pleno de 1 de junio de 1998, inscrito en el registro de la propiedad, se permutó la parcela de la UE destinada a zona verde, por otra de idéntica superficie de uso industrial en el SAU 25.

- En tres casos, si bien existe Proyecto de Reparcelación aprobado, ajustado al planeamiento, que había sido elevado a público, no se habían registrado las cesiones, manteniendo el propietario de los terrenos su titularidad. El Ayuntamiento no ha realizado ninguna actuación dirigida a solventar las deficiencias advertidas por el registrador, encontrándose pendientes de inscripción las siguientes cesiones:

ÁMBITO TERRITORIAL	FECHA DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN O ESCRITURA	APROVECHAMIENTO (M ² T) NO INSCRITOS			
		DT	ZV	VIALES	CT
SAU 2	03/11/2005	3.506,00	3.258,00	7.857,00	24,00
UE 47	22/12/2006	952,00	1.900,00	2.011,00	0,00
UE 4	25/10/2007	427,31	1.185,57	3.326,55	0,00
TOTAL		4.885,31	6.343,57	13.094,55	24,00

IV.11.EL CONTROL DE LOS BIENES Y RECURSOS DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO Y DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO CON DESTINO DOTACIONAL.

En el periodo fiscalizado, el Ayuntamiento careció de instrumentos y de procedimientos de control interno y de gestión de los bienes y derechos que integran su patrimonio, en general y de los bienes y recursos del patrimonio municipal del suelo y de los de dominio público con destino dotacional, en particular. Así:

- El Ayuntamiento de Seseña no dispuso de un inventario actualizado de sus bienes y derechos, incumpliendo la obligación prevista en el artículo 86 del RD Legislativo 781/1986, de 18 de abril, TR de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y en el artículo 17 del RD 1372/1986, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. En consecuencia, tampoco disponía de un inventario separado de los bienes que integran el PMS.

El único inventario elaborado, referido a 1 de junio de 2002, respecto del que se ha comprobado que no incluía la totalidad de bienes titularidad del Ayuntamiento a dicha fecha, no consta autorizado por el Secretario de la Corporación, con el visto bueno del Presidente, en contra de lo previsto en el artículo 32 del RBEL. Tampoco existe constancia de que el Pleno del Ayuntamiento lo haya aprobado, a pesar de ser el órgano competente para ello de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de ese Reglamento.

A la finalización de los trabajos de fiscalización, no se había efectuado ninguna actuación dirigida a su formación, actualización y valoración.

- El Ayuntamiento tampoco realizó un adecuado control de los bienes y derechos que deben ser cedidos con ocasión de la gestión urbanística, limitándose al archivo de proyectos de reparcelación y escrituras, sin garantías al efecto del cumplimiento de las obligaciones de cesión obligatoria por parte de los terceros, tal y como se ha puesto de manifiesto en los epígrafes precedentes. Tampoco contaba con ningún registro de actos y contratos con incidencia en su patrimonio y en los bienes que forman parte del dominio público local.

La contabilidad tampoco sirvió como instrumento adecuado para el control de los mencionados bienes, ya que durante el periodo fiscalizado tan sólo se contabilizaron las variaciones habidas en el inmovilizado no financiero en aquellos casos en que tuvieron reflejo presupuestario por ser operaciones con contrapartida económica, lo que ha supuesto que no se hayan reflejado contablemente las altas de terrenos procedentes de cesiones obligatorias, ni las permutas de inmuebles, y ha determinado que a 31 de diciembre de 2006 (ejercicio al que se refiere la última Cuenta General elaborada y rendida al Tribunal de Cuentas) la cuenta de terrenos del activo del balance de situación, presentase signo negativo, contrario a su naturaleza. La contabilización de los derechos de cobro y de los ingresos por acuerdos del Pleno o por Convenios de monetarización ratificados, se realizaba de forma simultánea a su cobro, hasta el ejercicio 2005, contraviniendo el principio de devengo. El Ayuntamiento no ha justificado la contabilización ni el cobro de enajenaciones de terrenos por importe total de 834.044,51 euros, con el siguiente detalle:

CONTRATO	IMPORTE EUROS
Venta de parcela nº 4 del SAU 6.3, por contrato adjudicado por el Pleno el 30 de junio de 1997	421.279,40
Venta de parcela nº 6 del SAU 6.3, por contrato adjudicado por el Pleno el 30 de junio de 1997	204.410,20
Venta de parcelas nº 1 y 2 del SAU 6.3, por contrato adjudicado por el Pleno el 7 de abril de 1999	196.831,50
Diferencia de valoración de bienes permutados. Convenio de permuta ratificado por el Pleno el 3 de noviembre de 2005	11.523,41

- No existió tampoco un Libro de inventarios y balances, en contra de lo previsto en la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local, aprobada por Orden de 17 de julio de 1990, ni con ocasión de la entrada en vigor el 1 de enero de 2006 de la nueva Instrucción de Contabilidad para la Administración Local, se ha elaborado el inventario específico de carácter contable previsto en la Regla 16 del de la Instrucción del modelo normal de contabilidad que aplica el municipio.

Por lo que respecta al Patrimonio municipal del suelo, su constitución y control, así como su gestión y utilización, se ha verificado lo siguiente:

- No existe acuerdo expreso de creación del Patrimonio Municipal del Suelo, en contra de lo previsto en el TRLS de 1992 y, con posterioridad, en el artículo 76 de la LOTAU. La constitución de dicho patrimonio tiene como finalidad, de conformidad con la normativa, crear reservas para actuaciones públicas y facilitar el planeamiento territorial y urbanístico y su ejecución, finalidades que no se han garantizado, a pesar de que dicho patrimonio separado se constituya por imperativo de la Ley, y por tanto, la falta de constitución formal del mismo no impide que a los bienes que deben formar parte de dicho Patrimonio se les aplique el régimen jurídico específico y el destino previsto por la Ley para ellos.

En este sentido, ha de tenerse en cuenta, que de conformidad con lo previsto en el artículo 277 del TRLS/92 y con posterioridad en el artículo 65 de la Ley autonómica 5/1997, de 10 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo, entre otros, los bienes patrimoniales clasificados por el planeamiento como suelo urbano o urbanizable programado y, en todo caso, los obtenidos como consecuencia de cesiones, ya sea en terrenos o en metálico.

El artículo 77 de la LOTAU, señala que integran los patrimonios públicos del suelo, entre otros, aquellos a los que una disposición legal o reglamentaria o el planeamiento territorial o urbanístico asigne tal destino, los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en dinero.

Tanto el artículo 276.2 del TRLS/92, no declarado inconstitucional por la STC 61/1997, de 20 de marzo, como el artículo 76.2 de la LOTAU, señalan de forma expresa que los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo o sustitución por su equivalente económico de la cesión relativa a la parte de aprovechamiento urbanístico perteneciente a la Administración deberán aplicarse a la conservación y ampliación de dichos patrimonios.

- No se ha dispuesto de un sistema que permita la identificación y control de los bienes y recursos que integran el PMS, imprescindible para garantizar que su destino se ajusta a las previsiones de la normativa.
- Tampoco se ha acompañado a las liquidaciones presupuestarias aprobadas, la gestión anual de la explotación de dicho patrimonio, que de conformidad con el artículo 76.3 de la LOTAU, debió ser objeto de control en los mismos términos que dichas liquidaciones, ni se han adoptado las medidas precisas para adaptar la contabilidad del Ayuntamiento a las cuentas de inmovilizado dirigidas al registro de los bienes y derechos integrantes del Patrimonio municipal del suelo, previstas en el modelo normal de la Instrucción de Contabilidad, aplicado por el Ayuntamiento a partir del ejercicio 2006, en que entró en vigor.

Se han realizado comprobaciones dirigidas a verificar si el destino dado a los terrenos obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación en los aprovechamientos urbanístico, referidas a los unidades de actuación con planeamiento de desarrollo aprobado desde las NNSS y hasta la finalización del periodo fiscalizado, se ha ajustado a las finalidades específicas previstas para ellos en el artículo 79 de la LOTAU, siendo el principal la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a determinar si las cesiones onerosas de terrenos pertenecientes al patrimonio municipal del suelo durante el periodo fiscalizado se ajustaron a lo previsto en los artículos 284 del TRLS/92, 72 de la Ley 5/1997 y 79.3.a) de la LOTAU, ya que tal y como se ha señalado, a pesar de no haberse constituido formalmente el PMS pasarían a formar parte del mismo los bienes que de conformidad con la normativa lo integran, con los siguientes resultados:

- Tal y como se ha detallado en el epígrafe IV.10.1 de este Informe, el Ayuntamiento obtuvo en suelo parcelas con un aprovechamiento de 224.827,17 m²t, que fueron registradas a su nombre. De ellas:
 - Consta la venta de parcelas en cuatro ámbitos territoriales (SAU 13/UE 19, UE 14, UE 17 y UE 29) mediante concurso para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los ejercicios 2005 y 2006, conforme a lo previsto en el artículo 79 de la LOTAU, con un aprovechamiento equivalente al 3% del aprovechamiento así obtenido.
 - Parcelas de tres ámbitos territoriales (SAU 13/UE 19, SAU 25 y UE 3/UE 10) con un aprovechamiento equivalente al 3% del aprovechamiento total así obtenido, fueron objeto de contrato o Convenio de permuta por otros bienes (contrato de permuta de parcela del SAU 13/UE 19 por finca rústica en la que se ubicará un Instituto de Enseñanza Secundaria, adjudicado por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de julio de 2004; Convenio urbanístico de permuta de cesiones de aprovechamiento del SAU 25 por una nave, ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de 29 de marzo de 2001 y Convenio urbanístico de permuta de parcela en la UE 3/UE 10 por parcela de terreno con vivienda, ratificado por el Pleno de 3 de noviembre de 2005), no encontrándose dicha forma de disposición entre las posibilidades previstas en la normativa para los bienes de los patrimonios públicos del suelo, de conformidad con el artículo 79.3 de la LOTAU, no habiéndose impuesto a los adquirentes de dichos terrenos ninguna limitación especial en cuanto al destino de los bienes entregados, si bien, sólo los terrenos del SAU 13/UE 19 son de uso residencial. Además, analizados los expedientes de

permutas de terrenos del SAU 13/UE 19 y de la UE 3/UE 10, no consta justificada la necesidad de efectuarlas, en contra de lo previsto en el artículo 112 del RD 1372/1986, de 13 de junio, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

- En los restantes casos, las parcelas obtenidas, con un aprovechamiento equivalente al 94% del así obtenido, no se habían incorporado al proceso edificatorio, ni se había adoptado ningún acuerdo sobre su destino. Sin embargo, y al objeto de valorar la actuación del Ayuntamiento en la materia, ha de tenerse en cuenta que prácticamente ninguna de las actuaciones urbanizadoras en las que se encuentran incluidos los terrenos habían finalizado al término del periodo fiscalizado.
- En el ejercicio 2005 se enajenaron por concurso, para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública conforme a lo previsto en el artículo 79 de la LOTAU, terrenos correspondientes a cesiones de aprovechamiento de unidades de actuaciones con planeamiento de desarrollo ya aprobado a la entrada en vigor de la LOTAU (SAU 6.1) y otros atribuidos a la Corporación en concepto de propietario del suelo de la unidad de ejecución desarrollada (UE 14). Sin embargo, en el ejercicio 1997 se enajenaron por procedimiento negociado, al quedar desierta la subasta previa, dos parcelas del sector 6.3 (contratos adjudicados en sesión plenaria de 30 de junio de 1997), clasificadas por el planeamiento como suelo urbanizable programado de uso residencial, y por tanto, integrantes del patrimonio municipal del suelo de conformidad con la normativa vigente en ese momento, vulnerando lo previsto en el artículo 284 del TRLS/92, que establece que los terrenos pertenecientes al PMS con calificación adecuada a sus fines, sólo podrán ser enajenados por concurso.

Además, se han realizado comprobaciones dirigidas a verificar la efectiva aplicación de los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo o por la sustitución del aprovechamiento urbanístico perteneciente a la Administración por su equivalente económico en metálico, a los fines previstos en los artículos 276 del TRLS/92 y 76 de la LOTAU, así como la existencia de procedimientos de gestión y control sobre los mismos que permitan asegurar su adecuado seguimiento, con los siguientes resultados:

- Hasta el ejercicio 2002, inclusive, no se efectuó ningún control específico del destino dado a los recursos del PMS, cuyo origen se encuentra fundamentalmente en la enajenación de bienes integrantes del PMS y en la conversión en metálico de los aprovechamientos de cesión obligatoria al Ayuntamiento. Los ingresos obtenidos por dichos conceptos, ascendieron a 522.863,41 euros, en concepto de aprovechamientos urbanísticos, y a 247.828,29 euros en concepto de enajenación de terrenos. Ha de tenerse en cuenta, sin embargo que no se dispone de información contable, referida a los ejercicios previos a 1999, por lo que dicho importe podría haber sido mucho mayor.
- Tampoco se realizó ningún seguimiento de los recursos obtenidos por la conversión en metálico de los aprovechamientos de cesión obligatoria al Ayuntamiento, que se compensaron con obligaciones del Ayuntamiento o que se permutaron con anterioridad a su cobro, ya que tal y como se ha señalado en los epígrafes IV.8 y IV.9 de este Informe, los mismos no llegaron siquiera a contabilizarse.

- A partir del ejercicio 2003 se realizó un seguimiento extracontable de esos recursos, ya que el Ayuntamiento, en contra de lo previsto en la Instrucción de Contabilidad de 1990 y con posterioridad en el modelo normal de la Instrucción de Contabilidad, no ha incorporado a su contabilidad el control y seguimiento de la realización de los gastos con financiación afectada.

Durante dicho periodo, ejercicios 2003 a 2006, se obtuvieron ingresos por importe total de 1.648.141,96 euros en concepto de enajenación de solares, y por importe de 4.207.772,48 euros en concepto de conversión en metálico de los aprovechamientos urbanísticos, según los datos de su contabilidad. Durante el ejercicio 2007 no se obtuvo ningún ingreso por estos conceptos. De conformidad con lo previsto en el artículo 76.2 de la LOTAU, que comparte literalidad con lo establecido en el artículo 276.2 de la LS/19992, dichos ingresos deberán aplicarse de forma exclusiva a la ampliación y conservación del Patrimonio Municipal del Suelo, configurando el PMS un fondo rotatorio de retroalimentación continua.

De acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, éstos ingresos no pueden destinarse a cualquier fin, por loable y razonable que sea, sino al específico de la conservación y ampliación del propio PMS, señalando que sólo una expresa previsión legislativa en contrario puede hacer que los mismos, abandonando su origen su caracterización y su finalidad pasen a convertirse en fuente de financiación de otras y muy distintas presupuestarias municipales.

Se ha verificado que con dichos recursos se habían financiado gastos de inversión por importe equivalente al 78% de dichos ingresos. El 18% de los recursos aplicados (847.630,51 euros), se referían a la construcción del edificio de la policía local, que no tiene un uso público, sino de servicio público, y por tanto se trata de un destino no previsto legalmente para el PMS. El 82% restante (3.712.039,83 euros, de los que un 25%, 921.568,11 euros, se refieren a obligaciones reconocidas en el ejercicio 2007), se destinó a finalidades que prevé el artículo 79.1 de la LOTAU, específico para los bienes integrantes del PMS de conformidad con la definición que de los mismos realiza el artículo 77 del mismo texto legal, que no incluye entre ellos los recursos procedentes de su enajenación o monetarización. En concreto dichos recursos se destinaron a la financiación de obras de urbanización, a la conservación y mejora del medio ambiente, y a otros usos de interés social y no a la finalidad específica de ampliación y conservación del PMS, no habiéndose ajustado por tanto el Ayuntamiento en su actuación a la normativa y a la jurisprudencia existente sobre la materia.

IV.12. LICENCIAS DE OBRAS.

Los artículos 160 y siguientes de la LOTAU regulan las licencias urbanísticas, en general, y de obras, en particular, estableciendo unos trámites mínimos para su otorgamiento, y remitiendo a las Ordenanzas Municipales para su concreta determinación.

El procedimiento se inicia a instancia del interesado. De conformidad con lo establecido en los artículos 161.3 y 166.4 de la LOTAU, en concordancia con el 43 de la Ley 30/92, de RJAP y PAC (tras su nueva redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero), el transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna,

determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo, y todo ello, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el artículo 43.4 de la LRJAP y PAC. El silencio administrativo tiene la consideración de acto administrativo finalizador del procedimiento, pudiéndose hacer valer por los particulares ante la Administración por cualquier medio admitido en Derecho.

La realización de cualquier construcción, instalación u obra, para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, determina el devengo del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y de la Tasa por servicios urbanísticos, estando los actos previstos en el artículo 165 de la LOTAU sujetos a licencia. En relación con las licencias de urbanización, ha de destacarse que existe numerosa jurisprudencia, que se remonta al menos al ejercicio 2001, referida a la improcedencia de exigir licencia para los proyectos de urbanización, que tampoco estarán sujetos al pago de tasa municipal ni de ICIO.

Las ordenanzas fiscales referidas a los tributos que se devengan con ocasión de la solicitud de licencias, vigentes durante el periodo fiscalizado, “Ordenanza Municipal del Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras. Licencias de Obra y Urbanísticas. Primera utilización y ocupación de edificios y limpieza y vallado de solares” y “Ordenanza Fiscal de la Tasa por Expedición de Licencias Urbanísticas”, fueron aprobadas definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Seseña, en enero de 1998 y noviembre de 1998, respectivamente. La primera de ellas, referida al ICIO, ha sido objeto de modificación, aprobada por el Pleno en noviembre de 2005, y la segunda, modificada en julio de 2001, fue derogada y sustituida por una nueva “Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Expedición de Licencias Urbanísticas”, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento también en noviembre de 2005, ordenanza que fue modificada con posterioridad en febrero de 2006.

Una vez concedida la licencia se practica liquidación provisional del impuesto y de la tasa, sobre la base declarada por el solicitante, pudiendo comprobar la Administración el coste real, una vez finalizadas las obras, y a la vista del resultado, practicar la liquidación definitiva.

Los Derechos reconocidos por ingresos tributarios relacionados con la concesión de licencias, presentan el siguiente detalle en los ejercicios 1999 a 2007, ambos inclusive, no existiendo información disponible referida a ejercicios anteriores:

(Miles de euros)

INGRESO	DERECHOS RECONOCIDOS								
	1999(1)	2000 (2)	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
ICIO					585,20	4.789,11	3.771,86	2.078,25	1.493,97
TASA SERVICIOS URBANÍSTICOS	324,70	1.000,83	916,01	2.122,15	244,24	1.252,82	917,15	517,25	470,02

1.- Datos de la liquidación del presupuesto de ingresos. No se dispone de ninguna otra información referida a dicho ejercicio.

2.- Datos de libros mayores de conceptos presupuestarios, que no se corresponden con los de la liquidación aprobada.

Se observa una importante fluctuación de este tipo de ingresos en los distintos ejercicios analizados, dado su carácter eventual, destacando el importante volumen de ingresos en los ejercicios 2004 y 2005, debido básicamente a los obtenidos por las licencias de obras concedidas en el PAU de El Quiñón.

Durante los ejercicios previos al 2002, el Ayuntamiento de Seseña dispuso de un registro manual de licencias solicitadas y concedidas, en soporte papel. A partir de dicho ejercicio, el Ayuntamiento dispuso de una base de datos de licencias en soporte informático. La aplicación informática de licencias, respecto de la que se ha verificado la integridad y fiabilidad de los datos que ofrece, ha sido utilizada por los responsables de la gestión administrativa, encargados a su vez de practicar las liquidaciones por los ingresos tributarios exigibles relacionados con su tramitación y concesión, si bien el seguimiento de la gestión recaudatoria de las licencias liquidadas, a partir del año 2003, se realiza a través de otra aplicación informática. Las aplicaciones de contabilidad y de gestión recaudatoria están integradas, garantizando el automatismo de la contabilización de este tipo de ingresos, si bien son independientes de la base de datos de licencias²⁰.

De conformidad con los datos que obran en ambos registros, desde la entrada en vigor de las NNSS, el 10 de octubre de 1996, y hasta el 31 de diciembre de 2007, se solicitaron un total de 7.568 licencias de obras, constando concedidas un total de 7.183 licencias, con el siguiente detalle, en el que no se especifica el tipo de licencia, para aquellas solicitadas con anterioridad al 1 de enero de 2002, pues el registro de licencias utilizado por el Ayuntamiento hasta dicha fecha no ofrece esta información:

²⁰ Modificado como consecuencia de las alegaciones formuladas.

LICENCIAS	SOLICITADAS	CONCEDIDAS	DENEGADAS	ANULADAS	RETIRADAS O DUPLICADAS	SIN ACUERDO EXPRESO DE CONCESIÓN
Solicitadas entre el 10 de octubre de 1996 al 31 de diciembre de 2001						
Subtotal	1.824	1.638	11	39	15	73
Solicitadas entre el 1 de enero de 2002 al 31 de diciembre de 2007						
Obras de Urbanización	10	6	0	0	0	4
Proyecto Básico	25	4	0	0	1	20
Obra Mayor Uso Residencial	957	874	7	6	3	67
Obra Mayor Uso Industrial/terciario	120	98	0	0	1	21
Obra menor	4.632	4.515	55	49	13	0
Subtotal	5.744	5.497	62	55	18	112
TOTAL	7.568	7.183	73	94	33	185

El carácter del registro de licencias utilizado por el Ayuntamiento hasta el 31 de diciembre de 2001, en soporte papel, unido a la inexistencia de contabilidad referida a los ejercicios 1996 a 1999 y la deficiente información contable de los ejercicios 2000 a 2002, ha impedido realizar comprobaciones generales sobre la adecuación del Ayuntamiento a la legalidad en la tramitación administrativa y tributaria de las licencias solicitadas hasta dicha fecha, así como sobre su correcta contabilización. Dicha falta de información general, no ha impedido, sin embargo, realizar comprobaciones sobre licencias solicitadas con anterioridad al ejercicio 2002, seleccionadas a partir de la unidad de actuación a la que hacen referencia.

Se han realizado comprobaciones generales de la base de datos informática de licencias, utilizada por el Ayuntamiento desde el ejercicio 2002, y de las aplicaciones informáticas de gestión tributaria y de contabilidad utilizadas por el Ayuntamiento desde el ejercicio 2003, así como sobre una muestra de expedientes de licencias de obras, dirigidas a comprobar que la tramitación administrativa de las licencias realizada por el Ayuntamiento se ajustaba a lo preceptuado en la LOTAU, en especial en relación al cumplimiento del plazo de concesión previsto en la normativa, así como a verificar la correcta liquidación y contabilización de los tributos que se devengan con ocasión de su concesión, con los siguientes resultados:

- Para el otorgamiento de las licencias de obras se siguió, con carácter general el procedimiento establecido en el artículo 166.3 LOTAU, aunque el informe jurídico no se emitió en todos los casos.
- El Ayuntamiento carecía de medios informáticos y materiales, necesarios para realizar un adecuado control y medición de la edificabilidad prevista en los proyectos de obras, por lo que los proyectos de ejecución sobre los que se conceden las licencias no se revisaron adecuadamente.

- En el 2% de las solicitudes, no consta resolución expresa de su concesión o denegación, no habiéndose declarado tampoco el archivo de esos expedientes por caducidad, en contra de lo previsto en el artículo 92 de la LRJAP y PAC.
- El Ayuntamiento no realizó un seguimiento de los plazos establecidos, tanto en las ordenanzas como en la propio LOTAU para la concesión de las licencias.

Las comprobaciones realizadas han evidenciado el incumplimiento generalizado de los plazos de concesión, habiéndose superado el plazo máximo para dictar resolución en el 34% de las licencias de obra mayor concedidas a partir del ejercicio 2002 (328 licencias). Ante las consecuencias del silencio administrativo, cuyo sentido es positivo tal como establece el artículo 161 de la LOTAU, se debió obrar con una especial diligencia pues el retraso en la concesión implica el otorgamiento de la licencia. En el 14% de estos supuestos (47 licencias), el plazo de concesión superó el año.

Sin embargo, en un 19% de las licencias de obra mayor (64 licencias), la concesión de la licencia fue inferior a 10 días. El 20% (13 licencias) de esos supuestos se refieren a solicitud de licencias presentadas por ONDE 2000, S.L. y Promociones del Saz, 2000, S.L., para la ejecución de obras en todos los ámbitos de actuación en los que resultaron adjudicatarias del correspondiente PAU (SAU3, UE 7, UE 8, SAU 4.1y El Quiñón).

- El contenido de las licencias se ajustaba a lo previsto en el artículo 167 de la LOTAU, si bien no se realizó ningún tipo de seguimiento regular sobre su cumplimiento, en especial con relación a los plazos de iniciación y ejecución de las obras.
- Con carácter general se exigió el afianzamiento integro de las obras de urbanización, en los casos de edificación simultánea a la urbanización, de conformidad con lo previsto en el artículo 102 de la LOTAU, si bien en la mayoría de los casos analizados en los que se simultaneó la edificación y la urbanización, no se exigió a los particulares el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización.
- De las comprobaciones globales realizadas, y sin perjuicio de las deficiencias evidenciadas, en cuanto a la determinación de la base imponible en los expedientes de licencias de la muestra, se ha verificado que tanto el ICIO como la tasa por servicios urbanísticos, se liquidaron, de conformidad con las previsiones establecidas en las ordenanzas fiscales vigentes en su momento.
- Además, y en relación con las licencias concedidas a partir del ejercicio 2002, primer ejercicio del que se dispone de datos en soporte informático y hasta el último ejercicio del periodo fiscalizado, se practicaron la totalidad de liquidaciones del ICIO y de la tasa que correspondía, de conformidad con la normativa.

Para los ejercicios previos al ejercicio 2002, las comprobaciones se limitan al análisis de una muestra de expedientes, con los resultados que se exponen con posterioridad.

- Tan sólo en el caso de las licencias referidas al Quiñón, se practicó liquidación definitiva en base al coste real y efectivo de la construcción, instalación y obra, no habiendo realizado el Ayuntamiento la correspondiente liquidación definitiva en el resto de casos, ni ha sido realizada ningún tipo de comprobación por parte de los técnicos municipales dirigida a verificar la

correspondencia de la obra ejecutada con el proyecto presentado en el momento de solicitud de la licencia, salvo en los casos en los que se requiere solicitud de licencia de primera ocupación.

- En relación con las licencias de urbanización, si bien existe numerosa jurisprudencia, que se remonta al menos al ejercicio 2001 referida a la improcedencia de exigir licencia para los proyectos de urbanización, que tampoco estarán sujetos al pago de tasa municipal ni de ICIO, el Ayuntamiento siguió exigiendo la solicitud de licencia para ese tipo de obras y liquidando los tributos correspondientes, hasta el ejercicio 2003. Además, en relación con dos obras de urbanización de 2004, se solicitó la licencia y se concedió, a pesar de conocerse por el Ayuntamiento su improcedencia, si bien no llegaron a liquidarse tributos.
- A partir del ejercicio 2003, en que comienzan a utilizarse las aplicaciones informáticas de contabilidad, existe coherencia interna entre la información que arroja la aplicación de gestión tributaria y de contabilidad y la de la base de datos de licencias, salvo por errores o duplicidades de importe muy poco significativo, que no alteran la imagen fiel de la información contable. La contabilización se realiza de conformidad con el principio de devengo, reflejando las liquidaciones presupuestarias de ingresos, a partir de dicho ejercicio, en todos sus aspectos significativos la imagen fiel de la gestión y cobro de estos tributos. Con anterioridad a dicho ejercicio, como ya se ha señalado la información contable o es inexistente, o no ofrece información adecuada y suficiente.

Adicionalmente a las comprobaciones generales anteriores, se han realizado comprobaciones sobre una muestra representativa de expedientes de 116 licencias de obras solicitadas durante el periodo fiscalizado, es decir desde la entrada en vigor de las NNSS y hasta el 31 de diciembre de 2007, dirigidas a verificar la adecuación del procedimiento seguido en su tramitación a la LOTAU y a las determinaciones del Proyecto de Reparcelación, así como la corrección del cálculo y liquidación del Impuesto de construcciones instalaciones y obras y de la tasa urbanística por tramitación de licencias urbanísticas y su contabilización. 33 de las licencias analizadas se habían solicitado con anterioridad al ejercicio 2003.

La muestra de 116 licencias de obra analizadas, de las que 110 licencias eran de obras mayores, se relaciona en el Anexo XII a este Informe, en el que también se identifican las irregularidades detectadas en cada una de ellas.

De las 110 licencias de obra mayor analizadas objeto de análisis, el 90% contaban con licencia concedida, autorizando la construcción de un total de 6.787 viviendas, 33 naves y seis edificaciones para uso terciario o dotacional. El 6% de las licencias se habían denegado, y el 4% restante o se habían retirado por el solicitante de la licencia o no se habían tramitado por el Ayuntamiento. Las 6 licencias de obra menor habían sido concedidas.

Las principales incidencias detectadas en el análisis de dicha muestra, han sido las siguientes:

INCIDENCIA	Nº LICENCIAS	% S/ MUESTRA
Deficiencias en su tramitación	34	30
Incumplimiento de la legalidad urbanística	7	6
No constitución de fianza en caso de urbanización simultánea a la edificación	24	25
No se ha acreditado el cobro del importe liquidado	3	3

- El otorgamiento de las licencias de obras siguió el procedimiento establecido en el artículo 166.3 LOTAU. No obstante, en el 27% de las licencias de obras de la muestra no se emitió informe jurídico. En tres de estos casos tampoco se emitió informe técnico, a pesar de ser este esencial para determinar la adecuación del proyecto de ejecución a las determinaciones urbanísticas del suelo, por lo que se concedió la licencia sin contar con datos objetivos para ello.
- Tal y como se señala en el epígrafe IV.1.3 de este Informe y se detalla en el Anexo II, los arquitectos o arquitectos técnicos emitieron informes en cinco expedientes de licencias de obras y en seis de licencias de primera ocupación (para 15 naves en la UE 28 y 1.248 viviendas en El Quiñón) a pesar de ser los redactores de los proyectos de ejecución o los directores facultativos de las obras o estar asociados a éstos, lo que ha supuesto un incumplimiento del régimen de incompatibilidades previsto en las normas deontológicas del correspondiente Colegio profesional y, en caso de mantener relación laboral con el Ayuntamiento, del deber de abstención previsto en el artículo 28 de la LRJAP y PAC.
- Siete licencias concedidas suponían el incumplimiento de la legalidad urbanística, por los siguientes motivos:
 - Por haberse concedido con anterioridad a la aprobación y adjudicación del PAU, sin contar con los instrumentos indispensables para poder edificar de conformidad con lo previsto en los artículos 102 y 109 de la LOTAU (una licencia en el ámbito del SAU 11 y otra licencia en el ámbito de la UE 28). En uno de estos casos (SAU 11), la licencia se concedió sin contar con informes técnicos ni jurídicos.
 - Por autorizar una edificabilidad superior a la prevista en el Proyecto de Reparcelación aprobado o instrumento de planeamiento que lo sustituye en caso de ser éste innecesario, como se muestra en el siguiente cuadro²¹:

21 Modificado como consecuencia del trámite de alegaciones.

ÁMBITO TERRITORIAL	Nº EXPTE LICENCIA	PARCELA	P. REPARCELACIÓN/ Estudio de Detalle		LICENCIA		DIFERENCIA SUPERFICIE (C-A)	DIFERENCIA EDIFICAB. (D-B)
			SUPERF. (A)	EDIFICAB. (B)	SUPERF. (C)	EDIFICAB. (D)		
UE 28 ²²	1273/2005	Parcela 20	2.179,73	1.743,78	2.386,00	1.870,20	206,27	126,42
UE 44 ²³	634/2003	P2 a P5	1.478,71	580,00	1.478,71	2.728,20	-	2.148,20
TOTAL							206,27	2.274,62

- Por no ajustarse a la ordenanza urbanística aplicable²⁴, en cuanto a la superficie de la parcela mínima (expediente de licencias 200/2001 del SAU 3²⁵) o a la edificabilidad neta aplicable²⁶ (expedientes 407/2000 y 347/2001 también en el ámbito del SAU 3). Estas deficiencias fueron advertidas en los informes técnicos o jurídicos municipales al informar las licencias, si bien no existe constancia de la modificación de los proyectos de ejecución presentados inicialmente. Dichas licencias fueron concedidas, por tanto, al margen de la legalidad urbanística²⁷.

Además, tal y como se ha señalado en el epígrafe IV.6.2 de este Informe, no se ha aportado el estudio de detalle y su modificación, referido a determinadas parcelas del SAU 11 no habiendo podido determinar si el proyecto de ejecución de 53 viviendas a que se refiere el expediente de licencias número 359/2000 y, por tanto la licencia concedida, se ajustaba a las determinaciones urbanísticas establecidas en dicho estudio de detalle.

-
- 22 El Proyecto de reparcelación de la UE 27 y UE 28, aprobado definitivamente en sesión plenaria de 12 de marzo de 2002, refleja la superficie y edificabilidad que se indica en el cuadro para la parcela 20, sin que conste documentada segregación y/o agrupación de fincas posterior. Por tanto, no puede aceptarse la alegación formulada por el Ayuntamiento en relación con la superficie y edificabilidad de la parcela 20, sobre la que se concedió licencia en el expediente 1273/2005, al no justificarse documentalmente.
- 23 De conformidad con lo previsto en el artículo 3.3.1 de las Normas Subsidiarias, relativo a la medición de la edificabilidad total, contabilizarán los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o a instalaciones de servicio del edificio, y en general a cualquier uso no vividero. La planta semisótano del edificio balneario-spa proyectado, para el que se concedió licencia el 9 de marzo de 2005, con una edificabilidad de 2.148,20 m², se destina a instalaciones tales como saunas, piscinas termales, servicio de peluquería y belleza, rayos uva y vestuarios, y por tanto tienen uso vividero, no pudiendo considerar que las mismas den servicio al edificio (entre estas instalaciones se encontrarían, a título de ejemplo, cuadros de mando o maquinarias) como ha considerado el Ayuntamiento al no computar la edificabilidad de dicha planta al conceder la licencia, sino que son un complemento del apartahotel instalado en la parcela P1 de esa misma unidad de ejecución al servicio de sus usuarios, por lo que no puede aceptarse la alegación formulada por el Ayuntamiento.
- 24 No puede aceptarse lo alegado por el Ayuntamiento, en referencia los expedientes de licencia 200/2001, 407/2000 y 347/2001, todos ellos del SAU 3, sobre la falta de solicitud y de concesión de licencias de segregación en las manzanas afectadas y actuación mediante división horizontal tumbada, puesto que el derecho de propiedad no puede amparar ni justificar, en ningún caso, el incumplimiento de la normativa urbanística, previsto en las ordenanzas urbanísticas aplicables.
- 25 De conformidad con la documentación que obra en el expediente, que coincide con la remitida por el Ayuntamiento en el trámite de alegaciones, y a pesar de lo señalado por éste, se observa el incumplimiento de la ordenanza aplicable en cuanto a la superficie de las parcelas 7.70 y 7.71, por lo que no puede admitirse la alegación formulada. Dicho incumplimiento se pone de manifiesto por los técnicos municipales en sendos informes, técnico y jurídico, de 19 de junio de 2001.
- 26 Tal y como se señala por los técnicos municipales en sendos informes jurídicos de 11 de diciembre de 2000 y 9 de noviembre de 2001, la edificabilidad se cumple sobre el conjunto de las manzanas, si bien algunas parcelas independientes superan la edificabilidad del 0,9, por lo que resultan parcelas que no cumplen las ordenanzas. No puede aceptarse lo alegado por el Ayuntamiento, en cuanto a que la falta de segregación de las parcelas y la actuación mediante división horizontal tumbada implica una actuación edificatoria en conjunto y que por tanto no ha de tomar en consideración el parámetro de edificabilidad neta para cada una de las parcelas individuales, pues el derecho de propiedad en general y el uso de la técnica de la división horizontal tumbada, no puede amparar que se infrinjan las normas urbanísticas sobre edificabilidad previstas en el planeamiento.
- 27 Modificado en trámite de alegaciones.

- En el caso de las licencias concedidas en el ámbito del SAU 4.1, SAU 11 y de la UE 27/UE 28 no se exigió el afianzamiento del importe íntegro de las obras de urbanización precisas para simultanear la urbanización y la edificación, incumpliendo lo previsto en el artículo 102 de la LOTAU.

- 28

- Sin perjuicio de lo ya señalado en el epígrafe IV.9 de este Informe, no se ha acreditado el cobro, ni acuerdo compensatorio que lo justifique, en relación con 3 de las 32 licencias concedidas con anterioridad al ejercicio 2003 analizadas (expedientes de licencias 90/1996, 140/1998 y 359/2000, del SAU 11), por importe total de 101.597,50 euros, respecto de las que no se ha localizado documentación acreditativa de su contabilización y cobro²⁹.

IV.13. CONTROL, PROTECCIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

El Art. 154 de la LOTAU establece que corresponde a la Junta de Comunidades y a los Municipios las funciones de garantía, protección de la ordenación territorial y urbanística, para velar por el cumplimiento de las disposiciones de la ley y de las normas e instrumentos que las complementan o desarrollan. Señala, además, que el ejercicio de estas potestades es inexcusable, y que a tal efecto, las autoridades y los funcionarios están obligados a iniciar y tramitar, en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de tales potestades. El incumplimiento de este deber podrá dar lugar a responsabilidad disciplinaria.

Sin embargo, hasta el año 2002 el Ayuntamiento no desarrolló las funciones de disciplina urbanística. Tampoco se solicitó la colaboración en esta materia de la Junta de Comunidades, que tal como dispone el artículo 154.3 de la LOTAU es la encargada de auxiliar a los municipios en el ejercicio de sus potestades.

Además, de conformidad con la información facilitada por la Junta de Comunidades, ésta tan sólo realizó una actuación inspectora en el término municipal de Seseña, en la que no se evidenciaron actuaciones ilegales e instruyó un expediente sancionador, por lo que su actuación ha sido ocasional.

A esta falta de actividad disciplinaria, ha de unirse que a pesar de que la Comisión Provincial de Urbanismo, en su informe de 6 de noviembre de 2000, sobre el PAU del SAU 27, requirió al Ayuntamiento la incoación de expediente sancionador por ejecución de obras previas al desarrollo urbanístico del ámbito de actuación, el Ayuntamiento no procedió a su apertura³⁰.

A partir del ejercicio 2002 la actividad de disciplina urbanística municipal se ha centrado en la tramitación de expedientes de legalización de actuaciones clandestinas e ilegales y sancionadores por actuaciones realizadas sin licencia, en la mayoría de los casos, por denuncias presentadas por los

28 Párrafo eliminado como consecuencia del trámite de alegaciones.

29 Párrafo modificado como consecuencia el trámite de alegaciones.

30 Pese a lo manifestado por la Consejería de que el escrito de 22 de enero de 2001 del Alcalde de Seseña dirigido a la CPU, aportado por aquella, supone prueba de la inexistencia de una actuación irregular en el SAU 27, hay que señalar que el expediente de aprobación del PAU, PP y PU del SAU 27 fue remitido a la Comisión Regional de Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 39 de la LOTAU, la cual emitió Informe en sesión de 29 de mayo de 2001, por tratarse de una innovación para legalización de actuaciones urbanísticas irregulares.

particulares o por la policía local. El Ayuntamiento no ha dictado en el periodo fiscalizado ninguna orden de ejecución, incluyendo en estas las declaraciones de ruinas.

Tal y como ya se ha señalado en los epígrafes IV.6 y IV.7 de este Informe, el control de las obras de urbanización fue escaso durante el periodo fiscalizado, no constituyendo una actividad realizada con la suficiente intensidad, al menos hasta el ejercicio 2006, y limitándose con carácter general a la actividad de control realizada una vez finalizadas las obras de urbanización, en la mayoría de los supuestos, con ocasión de la concesión de licencias de primera ocupación. Además, aunque, tal y como se ha señalado en los epígrafes IV.6.5 y IV.6.8 de este Informe, en los ámbitos de actuación UE 7, UE 8 y UE 44 se realizaron actuaciones ilegales durante la ejecución de las obras de urbanización, no llegó a incoarse expediente sancionador. Por otra parte, el Ayuntamiento de Seseña no constituyó una Unidad Administrativa destinada a la función inspectora, en contra de lo previsto en el artículo 175 de la LOTAU, a pesar de que ya desde el año 2006 el municipio contaba con una población de más de 10.000 habitantes de derecho. Tampoco se elaboraron planes de inspección urbanística generales para el municipio, dirigidos a organizar la función inspectora recogida en los artículos 174 y siguientes de la LOTAU.

Las actuaciones se iniciaron por denuncias de los particulares o de la policía local y en algunas ocasiones por los propios servicios técnicos del Ayuntamiento, existiendo un procedimiento normalizado, no escrito, dirigido a tramitar las denuncias, emitiéndose informes técnicos y jurídicos que sirven de fundamento a la resolución adoptada. Sin embargo, el análisis del procedimiento establecido ha puesto de manifiesto una serie de incidencias, que evidencian debilidades de control:

- El Ayuntamiento no dispone de un registro de denuncias presentadas en el que se detalle su tramitación y en el que se identifique el procedimiento de disciplina urbanística iniciado o los motivos por los que no procedió su incoación.
- No se garantiza adecuadamente que todas las denuncias presentadas sean analizadas en orden a determinar la procedencia o no de la apertura del correspondiente procedimiento de legalización o sancionador, en su caso, habiendo verificado la existencia de denuncias a las que no se les ha dado curso.
- Las actuaciones de inspección no se documentan adecuadamente, no disponiendo los técnicos municipales de un libro de visitas, ni de un registro correlativo de las actas de inspección que han extendido, en contra de lo previsto en el artículo 175.4 de la LOTAU. Tampoco se deja constancia de si se gira visita de inspección, una vez resuelto el procedimiento de legalización o sancionador, para verificar si se han llevado a cabo las medidas adoptadas en la resolución.
- No existe un archivo adecuado de las actuaciones, ya que en los expedientes no constan las denuncias ni la iniciativa del procedimiento y no se guardan los informes técnicos de las visitas de inspección giradas.
- En el caso de proceder al archivo de las actuaciones, no se dicta resolución expresa.
- Tampoco existe constancia en los expedientes de si finalmente se legaliza la actuación objeto del expediente sancionador, ni se cruza la información con los responsables de licencias, en orden a determinar si se ha restablecido o no la legalidad urbanística conculcada.

El análisis de la actividad disciplinaria desarrollada por el Ayuntamiento durante el periodo fiscalizado, que tal y como se ha señalado se inició en el ejercicio 2002 y se centró en actuaciones de legalización y sancionadoras, se expone a continuación:

IV.13.1. Legalizaciones.

En el artículo 177 de la LOTAU se definen las operaciones clandestinas, considerando como tales, aquellas edificaciones, construcciones, instalaciones y demás operaciones reguladas por la ordenación territorial sin contar con los correspondientes actos legitimadores. En el artículo siguiente se recoge el régimen de legalización de dichas actuaciones clandestinas, dando un plazo de dos meses para la presentación de proyecto de legalización en el caso de que la misma sea posible, resolviendo posteriormente la Administración en los tres meses siguientes. En caso de no proceder la legalización, debe ordenarse la demolición. A continuación se establece que la legalización no extingue la responsabilidad, debiendo la resolución señalar las indemnizaciones que procedan.

Las actuaciones ilegales son las que no se adecuan a la ordenación territorial y urbanística, estando sujetas al mismo procedimiento de legalización, si bien con la peculiaridad de que la apertura del procedimiento sancionador debe ser simultánea y de la imposibilidad de legalizar las realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o comunales, ni las realizadas en espacios naturales o terrenos forestales protegidos.

En definitiva, de conformidad con la Ley, ante una actuación clandestina o ilegal procede la apertura de un procedimiento de legalización, que deberá resolver sobre el carácter legalizable o no de la actuación, debiéndose incoar, en su caso, de forma simultánea o posterior, el correspondiente expediente sancionador.

Sin embargo en el Ayuntamiento de Seseña, el procedimiento establecido en los artículos 177 y siguientes de la LOTAU se siguió de forma excepcional, ya que si bien durante el periodo fiscalizado se incoaron 364 expedientes sancionadores por actuaciones clandestinas o ilegales, tan sólo se abrieron 33 expedientes de legalización, todos ellos a partir del ejercicio 2005. Además, tampoco se controló si se había solicitado y obtenido la necesaria licencia para la realización de la actuación objeto de legalización, pues en otro caso, tal y como se ha señalado, procedería acordarse la demolición de lo edificado.

La situación de los expedientes de legalización incoados durante el periodo fiscalizado y su situación a 31 de diciembre de 2008, presentaba el siguiente detalle:

EJERCICIO	Nº EXPTE INCOADOS	RESOLUCIÓN CON RESTABLECIMIENTO DE LEGALIDAD	ARCHIVO. LEGALIZACIÓN ANTES RESOLUCIÓN	ARCHIVO. CADUCIDAD
2005	4	0	1	3
2006	21	1	19	1
2007	8	1	4	3
TOTAL	33	2	24	7
PORCENTAJE	100%	6%	73%	21%

- Tan sólo dos de los expedientes de legalización incoados en el periodo fiscalizado fueron objeto de resolución, y determinaron la apertura de expediente sancionador. En uno de los casos, ya en el ejercicio 2008, se procedió a la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento de lo acordado, al objeto de restablecer la legalidad urbanística vulnerada.
- En la mayoría de los casos, 24 expedientes, se legalizó la actuación con anterioridad a resolverse el expediente, no habiendo procedido a la apertura del precedente expediente sancionador en 17 de estos supuestos (71% de los expedientes archivados por haberse legalizado la actuación con anterioridad a la resolución del expediente), con el consiguiente perjuicio económico para el Ayuntamiento.
- Además, en 7 ocasiones (21% de los expedientes) se produjo la caducidad del expediente, por transcurso del plazo máximo para dictar resolución. De éstos, tan sólo en dos de ellos el particular solicitó licencia de obras para legalizar la actuación y ésta le fue concedida. En los otros cuatro casos, no consta que se haya solicitado licencia de obras para legalizar la actuación realizada sin licencia, ni que se haya adoptado ninguna resolución posterior dirigida a restablecer la legalidad inculcada. En tres de estos casos tampoco se abrió el precedente expediente sancionador, con el consiguiente perjuicio económico para el Ayuntamiento.

En definitiva, de los 33 expedientes de legalización incoados, en 20 casos (60%) no se procedió a la apertura del precedente expediente sancionador, con el presumible perjuicio económico para el Ayuntamiento, no evaluable a falta de resolución sobre la procedencia o no de la imposición de sanción. En concreto, todos los expedientes incoados en el ejercicio 2005, determinaron la apertura del correspondiente expediente sancionador. De los 21 expedientes incoados en el ejercicio 2006, no se había acordado la apertura del precedente expediente sancionador, en relación con el 81% de los expedientes (PL001, PL002, PL003, PL004, PL005, PL006, PL007, PL009, PL010, PL011, PL012, PL015, PL016, PL017, PL018, PL020 y PL021). Dicho porcentaje se reduce en el ejercicio 2007, en el que no se procedió a la apertura de expediente sancionador en el 37% de los 8 incoados en ese ejercicio (PL002, PL004 y PL007).

IV.13.2. Procedimientos sancionadores.

La tipificación de las infracciones urbanísticas, y de las sanciones que procede imponer en su caso, tras la tramitación del oportuno procedimiento sancionador, se regula en los artículos 183 y siguientes de la LOTAU.

La LRJAP y PAC y el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, regulan el procedimiento del ejercicio de la potestad sancionadora.

Entre los ejercicios 2002 y 2007, el Ayuntamiento procedió a la apertura de 364 procedimientos sancionadores. No consta la apertura de este tipo de procedimientos en el año 2001 y anteriores.

Las decisiones adoptadas, en relación a los procedimientos sancionadores incoados durante el periodo fiscalizado y su situación a 31 de diciembre de 2008, era la siguiente:

EJERCICIO	Nº EXPTE INCOADOS	IMPOSICIÓN SANCIÓN	ARCHIVO. PRESCRIPCIÓN INFRACCIÓN	ARCHIVO. CADUCIDAD	ARCHIVO. OTROS	REMISIÓN A LA JJCC
2002	3	1	0	2	0	0
2003	13	1	0	12	0	0
2004	97	67	0	24	6	0
2005	139	101	0	22	16	0
2006	57	36	2	13	5	1
2007	55	35	1	7	12	0
TOTAL	364	241	3	80	39	1
PORCENTAJE	100%	66%	1%	22%	11%	0%

Conforme a las resoluciones adoptadas hasta la fecha de finalización del periodo fiscalizado, 31 de diciembre de 2007, se acordó la imposición de sanciones por un importe de 219.868,91 euros, de las que se habían cobrado a dicha fecha el 52%.

De las comprobaciones realizadas, se ha verificado la liquidación de las sanciones impuestas, y su contabilización de conformidad con el principio de devengo, en el concepto presupuestario previsto para ello, con la única incidencia de una sanción (expediente sancionador 042/2004, acordada por decreto de alcaldía de 29 de octubre de 2005), por importe de 1.250 euros, que no figura liquidada ni contabilizada y respecto de la que tampoco existe constancia de su cobro, con el consiguiente perjuicio económico para el Ayuntamiento.

En 80 casos (22% de los expedientes incoados), se procedió al archivo del expediente, debido a su caducidad, con el consiguiente perjuicio económico para el Ayuntamiento, al no llegar a imponerse las sanciones que procederían, en su caso, y sin que, en consecuencia pueda estimarse el importe del eventual perjuicio. De cualquier forma, de conformidad con el artículo 92.3 de la Ley 30/92, la caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones, no pudiendo entenderse como causa impeditiva de la apertura de un nuevo expediente sobre el mismo objeto si la infracción no ha prescrito. Sin embargo, tan sólo en cuatro casos tras la caducidad del expediente se incoó uno nuevo por los mismos hechos, imponiéndose en todos ellos sanción económica al responsable.

En tres casos (SAN010/2006, SAN046/20006 y SAN007/2007) se dejó prescribir la infracción urbanística, sin haber procedido a la imposición de la sanción que hubiese resultado procedente, en su caso. En dos de estos tres casos (SAN010/2006, y SAN007/2007), sin embargo, sí consta la solicitud de licencia para legalizar la legalidad conculcada.

Por último, destacar que en 34 de los 364 expedientes sancionadores (9% de los expedientes), no consta solicitada ningún tipo de licencia. Diez de estos expedientes (CLM803S27, SAN002/2004, SAN044/2004, SAN064/2004, SAN003/2005, SAN013/2005, SAN039/2005, SAN0047/2005, SAN001/2007, SAN055/2007) se resolvieron con la imposición de sanción ante la infracción cometida, lo que determina que no se haya solventado o legalizado la situación que dio origen a la

apertura del expediente sancionador, pues no se solicitó licencia ni se acordó la demolición de la actuación realizada sin licencia. En los restantes casos, el procedimiento sancionador se archivó amparándose en la caducidad del procedimiento o en su prescripción, por lo que se carece de resolución expresa sobre la existencia o no de infracción de la legalidad urbanística y, por tanto, sobre la procedencia o no de su legalización.

IV.14. ACTUACIONES REALIZADAS POR EL AYUNTAMIENTO DIRIGIDAS A GARANTIZAR LA SATISFACCIÓN DE LA DEMANDA CRECIENTE DE SERVICIOS PÚBLICOS CONSECUENCIA DEL INCREMENTO DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO.

La evolución de la población del municipio de Seseña, durante el periodo fiscalizado, presentaba el siguiente detalle, de conformidad con los datos de censo del INE:

may-96	ene-97	ene-98	ene-99	ene-00	ene-01	ene-02	ene-03	ene-04	ene-05	ene-06	ene-07	ene-08
3.597	3.438	3.866	3.978	4.244	4.801	5.345	6.424	7.621	9.290	10.984	12.097	13.843

Durante dicho periodo, la población del municipio casi se cuadruplicó, debido fundamentalmente al desarrollo urbanístico del periodo.

Tomando en cuenta el número de viviendas, previstas en los PAUs, cuyo desarrollo se había aprobado a la finalización de los trabajos de fiscalización, 18.637 viviendas, la población del municipio podría aproximarse al tramo de los 45.000 a 65.000 habitantes, ya en el año 2017 en el que está previsto finalizar la construcción del PAU de El Quiñón según su plan de etapas. Si llegasen a desarrollarse la totalidad de unidades de actuación de uso residencial previstas en las NNSS, dicha población se incrementaría en un número en torno a los 61.500-77.000 habitantes.

Adicionalmente, desde la aprobación de las NNSS se desarrollaron más de 1,6 millones de m² de superficie de suelo para uso industrial, pudiendo llegar a 2,8 millones de m² en caso de desarrollarse la totalidad de unidades de uso industrial previstas en las NNSS, y ello sin tener en cuenta la superficie de suelo urbano consolidado (3,06 millones de m²) a la fecha de aprobación de las NNSS.

Sin embargo, y a pesar del gran desarrollo urbanístico e incremento poblacional previsto, el Ayuntamiento no había elaborado, con ocasión de la redacción de las Normas Subsidiarias (1996) o en cualquier otro momento posterior y hasta la finalización del periodo fiscalizado ningún plan, estudio de previsiones o programa, con el objeto total o parcial de planificar las actuaciones a acometer por el Ayuntamiento para garantizar la satisfacción de la demanda creciente de servicios públicos ante las previsiones de incremento de superficie de suelo urbano y de población del municipio.

Tan sólo existen este tipo de estudios y planes en relación con las infraestructuras de comunicaciones y redes de servicios, fundamentalmente redes de saneamiento y abastecimiento de agua, instrumentados en el Plan Integral de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales (PISYDAR) y en los Planes Especiales de Infraestructuras (PEI) a los que hemos hecho referencia en el epígrafe IV.4 de este Informe. Igualmente, el avance del nuevo Plan de Ordenación Municipal de Seseña realiza una evaluación de las infraestructuras existentes y de las necesidades de nuevas

infraestructuras. Sin embargo, el desarrollo de las infraestructuras planificadas ha sido muy bajo, tanto en materia de comunicaciones, como de saneamiento y depuración de aguas.

Para el resto de servicios las decisiones se adoptan de forma puntual, limitándose las actuaciones, en la mayoría de los casos, a la realización de obras puntuales o ampliaciones de contratos para adaptar los servicios que se prestan por gestión indirecta a las nuevas necesidades ocasionadas por el incremento de población o de superficie de suelo urbano.

Además, se ha incrementado el personal que presta servicio en el Ayuntamiento, fundamentalmente a partir del ejercicio 2003 y hasta el ejercicio 2007, con la creación de 11 de los 14 puestos de auxiliares administrativos existentes, el puesto de arquitecto, arquitecto técnico y los dos puestos de oficial mayor. Igualmente se han incrementado las dotaciones de personal de la policía local, y de los servicios sociales.

El Ayuntamiento, prestó durante el periodo fiscalizado todos los servicios previstos en función de su población en la Ley 7/1985, Reguladora de Bases de Régimen Local³¹.

Además a la finalización del periodo fiscalizado, prestaba servicios de protección civil, servicios sociales, prevención y extinción de incendios e instalaciones deportivas de uso público, previstos para municipios de más de 20.000 habitantes y del de transporte colectivo de viajeros, previsto para municipios de más de 50.000 habitantes. A partir del ejercicio 2007, atendió el servicio de protección del medio ambiente, a través del Consorcio de Servicios Públicos Medioambientales de la Provincia de Toledo, al que se le encomienda la gestión de residuos depositados en la instalación municipal destinada a punto limpio.

En materia de servicios públicos, como educación o sanidad, competencia de la Comunidad Autónoma, se financian parte de los gastos de mantenimiento y se le ceden los terrenos necesarios para la construcción por ésta de nuevas instalaciones. La planificación de las nuevas instalaciones corresponde a la Comunidad Autónoma.

Por lo demás, el análisis se ha centrado en la situación de las infraestructuras de comunicaciones, saneamiento y depuración de aguas y de abastecimiento de aguas, y su previsible evolución en los ejercicios futuros, en orden a garantizar la prestación de esos servicios a la población del municipio:

Comunicaciones

El bajo grado de desarrollo de las actuaciones previstas en los PEIs en materia de infraestructuras de comunicaciones (sólo se habrían ejecutado el 46% de las previstas), a la que se hace referencia en el epígrafe IV.4 de este Informe, ha determinado, tal y como se señala en el Avance del Plan de Ordenación Municipal (POM), conexiones inadecuadas y un elevado grado de saturación en las existentes, así como deficiencias de comunicación entre El Quiñón y Seseña.

Este hecho va a suponer la necesidad de acometer importantes inversiones en el futuro, cuando buena parte de las mismas las debería haber acometido ya, pues se encontraban previstas y planificadas, con la consiguiente carga económica para el Ayuntamiento, en un momento en el que el crecimiento del

31 Párrafo modificado como consecuencia del trámite de alegaciones.

municipio previsiblemente se estancará, y en especial los ingresos que presumiblemente obtendrá del desarrollo urbanístico.

Saneamiento y depuración de aguas

De nuevo, el bajo grado de ejecución del PISYDAR, respecto del que no se habían ejecutado ninguna de las actuaciones generales que prevé y que incluyen la construcción de tres colectores generales y de dos estaciones depuradoras, y el bajo desarrollo de las actuaciones planificadas en los PEIs (tan sólo se habrían ejecutado o iniciado su ejecución el 60% de las previstas), ha determinado que la red de saneamiento del municipio sea deficiente y que tan solo el PAU de El Quiñón disponga de estación depuradora, lo que supone el incumplimiento de las exigencias del Real Decreto-Ley 11/1995, para los municipios de más de 2.000 habitantes, a partir del 1 de enero de 2006, tal y como se detalla en el epígrafe IV.4 de este Informe.

Además, en virtud de Convenio de colaboración para la prestación del servicio de depuración entre “Aguas de Castilla-La Mancha”, Entidad de Derecho Público encargada de la gestión de infraestructuras de abastecimiento en alta y depuración de aguas residuales, y el Ayuntamiento de Seseña, aquella adjudicó, el 16 de julio de 2007, las obras de construcción de una Estación Depuradora de Aguas Residuales, obras que a 31 de diciembre de 2008 no habían finalizado. Con dicha estación depuradora, se tratarán los vertidos de la Entidad local menor Seseña Nuevo y de la zona industrial del municipio, si bien no se garantiza la depuración de las aguas del resto del municipio.

En relación con la actuación del municipio en la materia, y sin perjuicio de la importancia del incumplimiento de las previsiones del PISYDAR, ha de señalarse que la CPU, a través de los informes que emite con ocasión de la tramitación de los PAUs, ha puesto de manifiesto, en repetidas ocasiones, la necesidad de ejecutar depuradoras, hasta la puesta en funcionamiento de las previstas en el PISYDAR, en los ámbitos territoriales que se desarrollan, peticiones que en ningún caso fueron atendidas.

En otras ocasiones, el Ayuntamiento no ha exigido el cumplimiento de acuerdos previos alcanzados con particulares, como es el caso del Convenio suscrito el 21 de junio de 1993 entre el Ayuntamiento y el propietario de los terrenos del SAU 11, en el que éste se comprometía a la construcción de una planta depuradora suficiente para dar servicio a los sectores 9 y 11, amparándose también en este caso, en la futura ejecución de las estaciones depuradoras previstas PISYDAR, que tal y como se ha señalado, no han llegado a ejecutarse. En dos casos (SAU 16 y SAU 18), si bien, atendiendo a los requerimientos de la CPU llegaron a redactarse anexos a los proyectos de urbanización que preveían la instalación de depuradoras, anexos que fueron aprobados por el Pleno del Ayuntamiento, éstas no llegaron a ejecutarse.

La inactividad municipal en la materia durante el periodo fiscalizado, determinará la necesidad de acometer en el futuro una importante inversión, en un momento poco favorable, que se verá incrementada ante la necesidad de recuperar la calidad hidroambiental del municipio. En el propio avance del POM se propone la elaboración de un Plan de Sistemas Generales de Saneamientos de Seseña, dirigido no sólo a la mejora de la red de saneamiento, sino también a la recuperación hidroambiental deteriorada.

Abastecimiento de agua

El Municipio de Seseña pertenece a la Mancomunidad Sagra Alta, a la que corresponde el abastecimiento de agua al municipio, incluyendo la captación, embalse y conducción de aguas hasta los depósitos del municipio. La Mancomunidad se encuentra incluida en el Sistema Picadas. El Ayuntamiento presta el servicio de abastecimiento domiciliario de agua de forma indirecta, a través de una concesionaria.

El abastecimiento en alta le corresponde a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, habiendo asumido su gestión a partir del 1 de enero de 2004 la Entidad de Derecho Público “Aguas de Castilla-La Mancha”.

Tal como se desprende de las propias NNSS de Seseña, aprobadas en 1996, el mal estado de las infraestructuras de abastecimiento de agua es un problema histórico. Esta situación se concreta en redes de abastecimiento de agua de muy baja calidad y con abundantes pérdidas, y con frecuentes restricciones en época estival.

Las únicas actuaciones acometidas en el municipio para paliar este problema, han sido las realizadas por el Ayuntamiento en concepto de “Obras de Mejora de la red de Distribución de Agua”, recepcionadas en enero de 2004 y las “Obras de Infraestructuras para el aumento de la Capacidad de Abastecimiento de Agua”, realizadas por la empresa concesionaria del servicio de suministro de agua. Además, se encontraban en ejecución las obras referidas a la “red de abastecimiento de agua: depósitos y conducción” incluidas en el PEI El Quiñón.

No existen estudios ni planes que permitan determinar la suficiencia de estas actuaciones. Por el contrario, las deficiencias en las redes de abastecimiento parecen mantenerse en el momento de redacción del avance del POM, junio de 2006, en el que se señala que debido a la cantidad de crecimientos asumidos y a las pocas infraestructuras generales ejecutadas, será necesaria una renovación importante de las infraestructuras de abastecimiento, junto a la necesaria implantación de nuevos servicios, señalando también la insuficiencia de las conducciones existentes en materia de distribución de aguas para los desarrollos ejecutados.

Por su parte, tanto la Mancomunidad de Municipios, como Aguas de Castilla-La Mancha, han realizado actuaciones dirigidas a la mejora del abastecimiento de Seseña, en general, y del PAU de El Quiñón en particular.

Uno de los problemas del elevado crecimiento poblacional previsto en el municipio, fundamentalmente por el desarrollo de El Quiñón, consiste en determinar si el Ayuntamiento contará en el futuro con asignaciones de caudal de agua suficiente para garantizar el suministro a la población prevista alcanzar con el desarrollo de las actuaciones que ha aprobado, y en consecuencia si el Ayuntamiento ha actuado con la suficiente diligencia en la materia a la hora de aprobar desarrollos y si han funcionado los controles que sobre la materia corresponde realizar a la Junta de Comunidades.

La Mancomunidad de municipios Sagra Alta, y en consecuencia el municipio de Seseña, se encuentra incluida en el Sistema de Abastecimiento Picadas que dispone de una potabilizadora en Valmojado con una capacidad máxima de 750 litros/segundo (l/s).

El reparto de caudales del Sistema, según información facilitada por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades, efectuado en función de la dotación disponible y atendiendo a los datos de población y consumo de agua del municipio, se estima en un máximo de 45,65 l/s

A pesar de que este Tribunal de Cuentas ha pedido información expresa, ni la Mancomunidad de Municipios ni la concesionaria del servicio han facilitado información sobre capacidad de captación y agua suministrada a la red del municipio de Seseña, por lo que no se han podido analizar datos reales sobre la materia, habiendo dispuesto tan sólo de datos estimativos facilitados por la Junta de Comunidades.

En función de dicho caudal máximo de 45,65 l/s y para estimar la población que con dicho caudal podría abastecerse en el horizonte del año 2007, la Junta de Comunidades señala la aplicación de los siguientes tres criterios:

- Dotaciones máximas para la población permanente expresada en l/habitante y día del Plan Hidrológico del Tajo (PH Tajo).
- Dotaciones máximas de población permanente expresadas en l/habitante y día de la Instrucción de Planificación en vigor (Orden de 24 de septiembre 1992).
- Dotaciones máximas de población permanente expresadas en l/habitante y día del Borrador de la nueva Instrucción de Planificación (mayo de 2008).

Considerando los anteriores criterios y para una actividad industrial-comercial media, la población que se estima podría satisfacerse con dicho caudal, sería la siguiente:

AÑO HORIZONTE	PH TAJO		INSTRUCCIÓN DE PLANIFICACIÓN EN VIGOR		BORRADOR DE NUEVA INSTRUCCIÓN			
	Dotación l/hab y día	Población (hab)	Dotación l/hab y día	Población (hab)	Dotación l/hab y día (Valor de referencia)	Población (hab)	Dotación l/hab y día (Rango admisible)	Población (hab)
2007	270	14.608	270	14.608	340	11.600	180-640	21.912-6.163
2017	330	11.952	330	11.952	330	11.952	180-570	21.912-6.920

Los datos anteriores evidencian que la población resultante de los desarrollos urbanísticos aprobados (entre 45.000 y 65.000 habitantes en el año 2017) es superior a la que resulta del valor de referencia de los tres métodos aplicables, habiéndose superado ya en 2007 (con una población de derecho de 12.097 habitantes) la que resulta tomando en cuenta el valor de referencia del Borrador de Instrucción de Planificación de mayo de 2008 y encontrándose en 2008 (con una población de derecho de 13.843 habitantes) ya en una población próxima al límite de población según los otros dos criterios posibles.

Adicionalmente, ha de tenerse en cuenta que los datos de consumo de agua en el municipio de Seseña (distintos de los de suministro a la red, pues no computan pérdidas), aportados tanto por la Junta de Comunidades como por la Mancomunidad de la Sagra Alta, son los siguientes:

AÑO	M ³ CONSUMIDOS	L/HAB/DÍA CONSUMIDO
2004	1.376.236	494,75
2005	1.768.135	521,44
2006	2.115.822	527,75
2007	2.285.654	517,65

Se trata, por tanto, de unos datos de consumo próximos al máximo previsto en el rango admisible como dotación en el Borrador de Instrucción, por lo que en el futuro no se podría dar suministro a toda la población.

De cualquier forma, de conformidad con la información facilitada por la Junta de Comunidades en junio de 2008 se encontraba en fase de tramitación una solicitud de concesión para el Sistema de Picadas de 48 hm³ de recursos del Río Alberche en el embalse de Picadas, y una reserva de recursos de la cabecera del Tajo en el embalse de Almoguera estimada en 35 hm³. Dichos volúmenes, podrían abastecer una población, siguiendo los criterios anteriores, comprendida entre 1.263.000 y 355.000 habitantes.

Ha de tenerse en cuenta que el Sistema de Picadas abastece a 30 localidades, fundamentalmente de las comarcas de la Sagra Alta (en la que se incluye el municipio de Seseña) y Sagra Baja, así como a la capital de Castilla-La Mancha, Toledo, y sólo la Mancomunidad de la Sagra Alta, que en 2007 contaba con una población de 73.682 habitantes, prevé, según datos facilitados por dicha Mancomunidad, que para el año 2020 la población alcance los 377.000 habitantes, con un índice de empadronamiento del 75%.

Adicionalmente, en virtud de Convenio de Colaboración, de 20 de octubre de 2005, entre la Sociedad Estatal Aguas de la Cuenca del Tajo y la Entidad de Derecho Público “Aguas de Castilla-La Mancha”, se están realizando desde el ejercicio 2007 obras para la mejora del Sistema de abastecimiento Picadas.

Por tanto, se están realizando actuaciones dirigidas a incrementar el caudal asignado al municipio, si bien éstas todavía no se habían materializado a 31 de diciembre de 2008.

Especial referencia al PAU de El Quiñón

En el año 2003 el Ayuntamiento de Seseña aprobó el PAU de El Quiñón, con un desarrollo urbanístico de 1.822.147 m² de suelo rústico y la construcción de 13.508 viviendas (si tenemos en cuenta un rango de 2,4 a 3,5 habitantes por vivienda, la población de dicho sector se estima alcanzará entre los 32.419 y los 47.278 habitantes).

En el momento de aprobación de dicho PAU no se tuvo en cuenta la demanda de hidrantes de dicho sector, no contando a la fecha de aprobación del PAU con el PEI de El Quiñón aprobado.

En octubre de 2003 el Jefe de Sección de Obras Hidráulicas de la Consejería de Obras Públicas de la JCCM emitió un Informe sobre el abastecimiento de agua en el PAU de El Quiñón en el que se indica que con la demanda hídrica de dicho sector se rebasa ampliamente el caudal que tiene asignado el municipio. A fin de atender esta demanda y la de otras zonas, la Consejería de Obras Públicas estaba desarrollando el “Proyecto de ampliación y mejora de abastecimiento del Sistema de

Picadas I, Picadas II y zona del río Alberche”, al que hemos hecho referencia, que contempla la obtención de nuevos recursos, así como la potabilización y distribución de los caudales precisos, del que se derivará un Plan de Etapas, al que deberá adaptarse el propio Plan del PAU.

La Consejería de Medio Ambiente exigió que con tal fin, asegurar la disponibilidad de recursos hídricos en el Sector, el Ayuntamiento debería confeccionar un Plan de Etapas al que debería adaptarse el Proyecto mencionado anteriormente. La Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades informó favorablemente el Plan de Etapas de El Quiñón, al que se ha hecho referencia en el epígrafe IV.7 de este Informe.

Según dicho Plan se prevén 7 etapas edificatorias con unas necesidades de consumo de $1.000/\text{m}^3$ día de agua, para el primer año, con un incremento igual por cada fase hasta alcanzar el total del cálculo que es de $6.682,83 \text{ m}^3/\text{día}$ de agua. Dicho caudal determina que para los cálculos se haya tomado en cuenta un incremento poblacional de 37.127 habitantes, tomando en cuenta el valor de referencia de la instrucción de planificación en vigor en dicho momento para dotaciones de uso doméstico (180 l/hab/día sólo para uso doméstico), y por tanto coherente con el incremento poblacional previsto.

No obstante, la concesión de licencias de obras durante los años 2002-2005 para la construcción de 5.096 viviendas, no respetó el Plan de Etapas aprobado, al concederse licencias para la construcción de un número de viviendas superior al de las previsiones del Plan y licencias para la construcción de viviendas en parcelas cuya edificación se preveía finalizase en el Plan de etapas en ejercicios posteriores al previsto en las propias licencias, de las que 2.536 viviendas (las únicas que contaban con licencia concedida conforme al Plan de etapas) contaron con licencia de primera ocupación entre los ejercicios 2007-2008. Si bien en la actualidad se puede dar suministro a las viviendas que cuentan con licencia de primera ocupación, aún quedarían otras 2.560 viviendas que al ritmo de ejecución normal estarían terminadas a lo largo de año 2009, y al no estar aún acabadas las obras de abastecimiento de agua, ni por tanto haberse incrementado el caudal asignado al municipio, el Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera ocupación a obras terminadas y a lo mejor vendidas, al no haber ajustado el ritmo de concesión de licencias de obras al Plan de etapas aprobado, evidenciándose una inadecuada actuación del municipio al conceder licencias de obras por encima de las previsiones del Plan de etapas aprobado.

V. CONCLUSIONES

V.1. EN RELACIÓN CON LA ORGANIZACIÓN Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA EN EL PERIODO FISCALIZADO.

El análisis de la organización del Ayuntamiento, así como de los procedimientos aplicados en la gestión municipal, ha evidenciado irregularidades, deficiencias, y riesgos de control, principalmente en los siguientes aspectos:

1. Con relación a la organización y procedimientos del Ayuntamiento de Seseña en el periodo 1996 a 2002 (epígrafe IV.1.1):
 - 1.1. Ausencia de una estructura organizativa definida y adecuada a las características y necesidades del Municipio, principalmente por la inexistencia de Reglamento Orgánico, Relación de Puestos de Trabajo (RPT) y normas de funcionamiento.

- 1.2. Inadecuada concentración de las funciones de Secretaría e Intervención que deberían haberse segregado desde el ejercicio 2000, de conformidad con la normativa.
- 1.3. Incumplimiento de las obligaciones que lleva implícita la sujeción de las Entidades Locales al régimen de contabilidad pública previsto en los artículos 189 y ss. de la LRHL y en general de la normativa que regula la actividad económica, financiera, presupuestaria y contable del Ayuntamiento, no existiendo evidencia de llevanza de contabilidad en los ejercicios 1996, 1997, 1998 y 1999, de elaboración de las liquidaciones presupuestarias referidas a los ejercicios 1996, 1997, 1998 y 2001, ni de las Cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 1996 a 2002.
- 1.4. Inexistencia de registros administrativos de las operaciones y de expedientes completos que soporten y documenten la actuación municipal.
- 1.5. Inadecuado control de los caudales y bienes públicos.
- 1.6. Falta de transparencia en la gestión municipal.
2. Con relación a la organización y procedimientos del Ayuntamiento de Seseña en el periodo 2003 a 2007(epígrafe IV.1.2) :
 - 2.1. Se mantuvieron las deficiencias organizativas y de procedimientos.
 - 2.2. No se procedió a la segregación de las dos funciones técnicas más importantes en la gestión municipal: el asesoramiento legal y el control interno, lo que constituye una carencia organizativa y de control.
 - 2.3. Se solventaron en su mayor parte las deficiencias existentes en el periodo anterior respecto a las carencias de los registros administrativos y contables y de los expedientes.
 - 2.4. Las Cuentas referidas a los ejercicios 2003 a 2007 se elaboraron de conformidad con lo previsto en los artículos 189 y siguientes de la LRHL (artículos 208 y siguientes del TRLRHL), habiéndose aprobado, salvo la del ejercicio 2005, fuera de plazo y rendido al Tribunal de Cuentas también incumpliendo el plazo legalmente establecido³².

V.2. EN RELACIÓN CON LA ORGANIZACIÓN Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA EN EL PERIODO FISCALIZADO.

3. Con relación al personal adscrito a la gestión urbanística del Ayuntamiento durante el periodo fiscalizado (epígrafe IV.1.3 y anexo II):
 - 3.1. El Ayuntamiento, a pesar del desarrollo urbanístico del Municipio, no contó con medios humanos suficientes, en especial hasta el ejercicio 2002, para atender las funciones públicas que lleva implícita la gestión urbanística, de elevada complejidad y carácter eminentemente técnico, lo que ha ocasionado una excesiva concentración de funciones e inexistencia de supervisión, así como, en ocasiones, la tramitación de expedientes sin contar con los necesarios informes técnicos y jurídicos.

32 Párrafo modificado como consecuencia del trámite de alegaciones.

- 3.2. Durante los ejercicios 1996 a 2002 los puestos de arquitecto y arquitecto técnico, que no se incluían en las plantillas de personal, se ejercieron de forma honorífica, sin relación contractual y sin que se definieran adecuadamente las relaciones entre estos técnicos y el Ayuntamiento, en especial sus competencias y responsabilidades.
 - 3.3. Los arquitectos y arquitectos técnicos que elaboraron informes para el Ayuntamiento y figuraban como encargados del control de la gestión urbanística desarrollada en el Municipio entre 1996 y 2004, incumplieron el régimen de incompatibilidades profesionales, determinado por las normas deontológicas del correspondiente Colegio Oficial y, en su caso, también el régimen de incompatibilidades y deber de abstención previsto en la normativa, práctica que tuvo especial incidencia en las actuaciones analizadas en la fiscalización desarrolladas en los ámbitos territoriales SAU 1, SAU 3, SAU 4.1, SAU 4.3, SAU 11, SAU 13/UE 19, SAU 14/UE 42, SAU 23, SAU 32, SAU 33, UE 7, UE 8, UE 9, UE 27/UE 28, y El Quiñón, si bien dicho incumplimiento puede afectar a otras actuaciones no analizadas.
4. Con relación a las Normas Subsidiarias del Municipio de Seseña y al Planeamiento definitivo (epígrafes IV.3 y IV.5.1):
- 4.1. Las Normas Subsidiarias del Municipio (NNSS), cuya revisión fue aprobada de forma definitiva por Orden de 10 de octubre de 1996 de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, presentan carencias e incumplimientos de las determinaciones mínimas previstas en el artículo 78 de del TRLS 92, en especial en los siguientes aspectos:
 - No se establece un orden de prioridades de ejecución.
 - No se determinan Sistemas Generales.
 - No se prevén zonas verdes y otras dotaciones en 10 de los 47 ámbitos que se delimitan en suelo urbano.
 - No se determina la obligación de cesión al Ayuntamiento de la totalidad o de parte del aprovechamiento urbanístico en 18 de las 47 unidades de ejecución que se delimitan en suelo urbano.
 - Tampoco se delimitan áreas de reparto, fundamentales para garantizar la equidistribución de cargas y beneficios.
 - No se establece la ordenación pormenorizada de las unidades de ejecución.
 - El cálculo del aprovechamiento urbanístico de cada ámbito territorial no considera la superficie ya afectada a un uso dotacional, lo que ha determinado que se hayan concedido 111.221,48 m²t de aprovechamiento en exceso a los particulares.
 - 4.2. El Ayuntamiento de Seseña no elaboró un texto refundido de las NNSS del Municipio que recogiera la totalidad de las modificaciones al planeamiento aprobadas, vulnerando lo previsto en el artículo 153.2 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, ni contó con un registro que permita conocer de forma directa las innovaciones y los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se han aprobado desde la entrada en vigor de las NNSS.

- 4.3. Se realizaron modificaciones al planeamiento que supusieron el incremento en un 25% de la superficie total y en un 48% del aprovechamiento, destacando la reclasificación de casi 2,5 millones de m² de suelo rústico a urbanizable, de los que el 82% se destina a uso residencial. El 74% del total de la superficie reclasificada afecta a una sola unidad de actuación, El Quiñón.
- 4.4. Tras las modificaciones aprobadas, el suelo residencial pasó a representar el 76% del total de la superficie y el 74% del aprovechamiento, con la previsión de construcción de 14.215 nuevas viviendas, más del doble de las inicialmente previstas, pasando las viviendas planificadas de 11.650 a 25.865 y el crecimiento inicialmente previsto de 27.960-40.775 habitantes a 62.076-90.527 habitantes, en caso de que las Normas se desarrollaran al 100%³³.
- 4.5. El desarrollo urbanístico no presenta una secuencia lógica y presenta saltos físicos y secuenciales, debido a una estrategia de ordenación del territorio en la que ha incidido de forma muy relevante la no inclusión de una programación en las NNSS y el elevado grado de reclasificación de suelo rústico. Destaca en este sentido la falta de desarrollo de los SAU 20, 21 y 22, en los que estaba prevista la edificación de 6.066 viviendas, frente a la reclasificación a suelo urbanizable residencial y recalificación de industrial a residencial, en los que se prevé la edificación de 14.215 nuevas viviendas.
- 4.6. El Ayuntamiento de Seseña no contó con un instrumento de Planeamiento General adecuado al desarrollo urbanístico del Municipio, sin que ante los cambios sustanciales del planeamiento aprobados se hayan realizado actuaciones efectivas para su total revisión durante dicho periodo.
- 4.7. A pesar del importante crecimiento poblacional del Municipio, en el que incide de forma muy importante el número de viviendas planificadas en El Quiñón (13.508 viviendas), no se ha realizado reserva de edificabilidad con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, si bien la normativa limita esta obligación a los Municipios con más de 10.000 habitantes de derecho, población que en Seseña no se alcanzó hasta el ejercicio 2006, no habiéndose aprobado ningún instrumento de planeamiento urbanístico con posterioridad a esa fecha.
5. Con relación a las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento dirigidas a garantizar la satisfacción de la demanda creciente de servicios públicos consecuencia del incremento de población del Municipio y a la ejecución de las infraestructuras previstas en los Planes Especiales de Infraestructuras (PEIs) y en el Plan Integral de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales (PISYDAR). (epígrafes IV.4 y IV. 14)
 - 5.1. A pesar del gran desarrollo urbanístico previsto, el Ayuntamiento no había elaborado, con ocasión de la revisión de las Normas Subsidiarias (1996) o en cualquier otro momento posterior y hasta la finalización del periodo fiscalizado, ningún plan, estudio de

33 Los cálculos de crecimiento poblacional que se realizan a lo largo de este Informe contemplan las previsiones de las NNSS, que fijan un crecimiento teórico de 2,4 habitantes por vivienda y las de algunos de los informes de la CPU, que lo fijan en 3,5 habitantes por vivienda. Los informes municipales estiman el crecimiento en 2,8 o en 3 habitantes por vivienda.

previsiones o programa, con el objeto total o parcial de planificar las actuaciones a acometer por el Ayuntamiento para garantizar la satisfacción de la demanda creciente de servicios públicos ante las previsiones de incremento de superficie de suelo urbano y de población del Municipio, por lo que en general las decisiones se adoptaron de forma puntual, limitándose las actuaciones, en la mayoría de los casos, a la realización de obras o ampliaciones de contratos para adaptar los servicios que se prestaban por gestión indirecta a las nuevas necesidades ocasionadas por el incremento de población o de superficie de suelo urbano.

- 5.2. Tan sólo existieron este tipo de estudios y planes en relación con las infraestructuras de comunicaciones y redes de servicios, fundamentalmente redes de saneamiento y abastecimiento de agua, instrumentados en el Plan Integral de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales (PISYDAR) y en los Planes Especiales de Infraestructuras (PEI).
- 5.3. El Ayuntamiento no afrontó, en general, las obras necesarias para dotar de infraestructuras a las unidades de actuación incluidas en el ámbito de los PEIs, con el previsible perjuicio para los ciudadanos. En 1996, año de aprobación de la revisión de las NNSS, la población del Municipio era de poco más de 3.500 habitantes de derecho y las infraestructuras generales eran ya deficientes para esa población. En el año 2007 la población del Municipio se había cuadruplicado y se habían desarrollado más de seis millones de m² de suelo, habiéndose aprobado las iniciativas de los particulares presentadas para el desarrollo urbanístico del Municipio sin contar con una red general de infraestructuras suficiente.
- 5.4. Las infraestructuras previstas en los PEIs y en el PISYDAR tuvieron un bajo grado de ejecución, no habiéndose iniciado a la finalización del periodo fiscalizado, 31 de diciembre de 2007, la ejecución del 54% de las infraestructuras de comunicaciones y del 50% de las de saneamiento y depuración de agua previstas, ni ninguna de las previstas en el PISYDAR que no se vinculaban a un PEI. El inicio de las obras fue muy posterior a los plazos previstos en estos instrumentos de planeamiento, consecuencia de la inactividad general del Ayuntamiento en la materia, al menos hasta el ejercicio 2005, ya que en los pocos casos en las que se actuó con anterioridad a dicha fecha lo fue, con carácter general, a iniciativa de los propios promotores.
- 5.5. El bajo grado de desarrollo de las actuaciones previstas en los PEIs en materia de infraestructuras de comunicaciones ha determinado que las conexiones actuales sean inadecuadas y presenten un elevado grado de saturación, así como deficiencias de comunicación entre El Quiñón y Seseña.
- 5.6. El Municipio no cuenta con una adecuada canalización de vertidos, existiendo una sola depuradora en todo el Municipio, la EDAR de El Quiñón, ejecutada en su primera fase y que presta servicio exclusivamente a dicho ámbito territorial, vulnerando el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se transpone al ordenamiento nacional la Directiva 91/271/CEE, que obliga a los Municipios de mas de 2.000 habitantes a la canalización y depuración de vertidos con anterioridad a 1 de enero de 2006.

- 5.7. Tal como se desprende de las propias NNSS de Seseña, el mal estado de las infraestructuras de abastecimiento de agua es un problema histórico. Esta situación se concreta en redes de abastecimiento de agua de muy baja calidad y con abundantes pérdidas, y con frecuentes restricciones en época estival. No existen estudios ni planes que permitan determinar la suficiencia de las actuaciones acometidas en esta materia por el Ayuntamiento, por la Entidad de Derecho Público Aguas de Castilla-La Mancha y por la Mancomunidad de Municipios Sagra Alta. A 31 de diciembre de 2008 no habían finalizado las actuaciones dirigidas a incrementar el caudal asignado al municipio, por lo que no podrán concederse licencias de primera ocupación a todas las viviendas del PAU de El Quiñón que contaban con licencia de obras concedida.
- 5.8. Esta falta de infraestructuras, tanto de comunicaciones como de saneamiento y abastecimiento de aguas determinará la necesidad de que el Ayuntamiento acometa importantes inversiones en el futuro, cuando buena parte de las mismas las debería haber acometido ya, con la consiguiente carga económica para el Ayuntamiento, en un momento en el que el crecimiento del Presupuesto previsiblemente se estancará y, en especial, los ingresos procedentes del desarrollo urbanístico.

6. Con relación a las actuaciones urbanísticas (epígrafe IV.6):

- 6.1. A la finalización del periodo fiscalizado se habían desarrollado el 70% de los ámbitos territoriales previstos en el planeamiento, representativos del 50% de la superficie y del 59% del aprovechamiento previsto en las NNSS y sus modificaciones posteriores.
- 6.2. Desde la entrada en vigor de la LOTAU se aprobaron 37 Programas de actuación urbanizadora (PAUs) para la ejecución de 43 ámbitos territoriales y de un polígono previsto en un Área de Planeamiento Diferenciado (APD). Además, en dicho periodo se aprobó la ejecución de siete ámbitos territoriales (SAU 16, SAU 18, UE 9, UE 16, UE 20, UE 46 y UE 49) sin contar con un PAU debidamente tramitado y aprobado, vulnerando los procedimientos previstos en la LOTAU.
- 6.3. De los 37 PAUs tramitados, tan sólo en un caso se presentaron en concurrencia alternativas técnicas y en otras proposiciones jurídicas, evidenciando una escasa participación de empresas distintas a las promotoras de la actuación.
- 6.4. En general no existió coincidencia en las empresas promotoras de los distintos PAUs, si bien destaca el grupo de empresas, ONDE 2000, S.L. y Promociones del Saz 2000, S.L., que resultaron adjudicatarias de cinco programas de actuación urbanizadora, con una superficie y un aprovechamiento representativos del 39% y 57%, respectivamente, del total ejecutado en el periodo fiscalizado a través de PAU.
- 6.5. La tramitación administrativa de los PAUs y del resto de los documentos de planificación y gestión, así como el seguimiento por el Ayuntamiento de la actuación urbanística desarrollada por los agentes urbanizadores en el periodo fiscalizado, presentó las siguientes debilidades y deficiencias:
 - 6.5.1. No existieron procedimientos administrativos normalizados.

- 6.5.2. No se formaron expedientes comprensivos de la totalidad de las actuaciones realizadas.
- 6.5.3. Se permitió la entrada de documentos en el Ayuntamiento sin pasar por el Registro General.
- 6.5.4. Se admitió la presentación de documentos que carecían de visado del correspondiente Colegio Oficial, algunos de los cuales tampoco llegaron a visarse con posterioridad a su aprobación.
- 6.5.5. No se emitieron informes técnicos y jurídicos en todas las actuaciones que lo hubieran requerido y en algunos de los casos en los que éstos se emitieron se han evidenciado deficiencias de alcance y contenido.
- 6.5.6. El Ayuntamiento no ha acreditado que contase con servicios técnicos jurídicos y administrativos adecuados para poder emitir con sus propios medios los informes previstos en los artículos 38.1.b) y 122.1 de la LOTAU. Sin embargo el 49% de los PAUs tramitados fueron aprobados y adjudicados sin contar con el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística previsto en los citados artículos. Idéntica falta de diligencia en el actuar municipal se observa en los casos en los que no solicitó la inscripción de los PAUs aprobados en el correspondiente registro administrativo y en los casos en los que no atendió a los requerimientos de subsanación de deficiencias comunicados por la Junta de Comunidades para poder proceder a su inscripción (16% de los PAUs aprobados). El 32% de los PAUs aprobados no figuran inscritos en el registro de Programas de Actuación Urbanizadora de la Junta de Comunidades, en contra de lo previsto en el artículo 124 LOTAU.
- 6.5.7. No se adoptaron medidas tendentes a garantizar la efectiva realización de las obras de urbanización de conformidad con los instrumentos de ejecución urbanística aprobados.
- 6.5.8. No existió un seguimiento sistemático y generalizado de las obras de urbanización ni del cumplimiento de los plazos de inicio y finalización. Las obras de urbanización del 16% de los PAUs aprobados se iniciaron con un retraso medio de dos años respecto del plazo máximo previsto en la LOTAU, y en otro 13% no se habían iniciado las obras de urbanización a 31 de diciembre de 2008, no habiendo aplicado el Ayuntamiento los mecanismos previstos en la normativa ante esta infracción.
- 6.5.9. No se establecieron procedimientos para garantizar el giro y cobro de las cuotas de urbanización y la adecuación del ritmo de pago al urbanizador al de cobro de las cuotas de urbanización.
- 6.5.10. Tampoco existieron procedimientos que garantizasen la realización de actuaciones dirigidas a recepcionar formalmente las obras en el plazo previsto en la normativa. No consta la recepción formal de las obras de urbanización del 28% de las actuaciones respecto de las que el Ayuntamiento se hace cargo de su mantenimiento y conservación y en un caso la recepción lo fue por silencio administrativo, asumiendo

el Ayuntamiento el riesgo de que existan obras ejecutadas con condiciones o calidades distintas a las previstas en los Proyectos de urbanización o con defectos o partidas no ejecutadas. En otras dos actuaciones, la inactividad o el incorrecto proceder municipal ha determinado que las obras no lleguen a recepcionarse, a pesar de que los promotores podrían entenderlas recibidas por silencio administrativo, con el consiguiente riesgo para los ciudadanos al no quedar debidamente acreditado el responsable de la urbanización, cuya conservación, en cualquier caso, no había sido asumida por el Ayuntamiento a 31 de diciembre de 2008.

7. Con relación a los procedimientos administrativos y de control de los Convenios urbanísticos y del cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico y de terrenos destinados a dotaciones públicas (epígrafes IV.9 y IV.10):
 - 7.1. El Ayuntamiento careció de un registro o base de datos comprensivo de los Convenios suscritos y ratificados.
 - 7.2. La formación de los expedientes de los Convenios fue incompleta y deficiente.
 - 7.3. No se realizó un seguimiento del cumplimiento de los Convenios.
 - 7.4. El Ayuntamiento no estableció procedimientos normalizados dirigidos a garantizar el efectivo cumplimiento, en tiempo y forma, de la obligación legal de cesión por parte de los particulares del aprovechamiento urbanístico y de los terrenos destinados a dotaciones públicas, ni realizó tampoco un adecuado seguimiento y control del cumplimiento de los acuerdos de monetarización adoptados.
 - 7.5. Los anuncios por los que se da exposición pública a los Convenios urbanísticos, salvo los de PAU, son incompletos y, en ocasiones, confusos.
 - 7.6. En la mayoría de los expedientes de Convenios de gestión y de monetarización analizados no consta la emisión de informe jurídico que evaluase la legalidad de los acuerdos a alcanzar, valorase su necesidad y conveniencia y estudiase las distintas alternativas para alcanzar la finalidad pretendida.
 - 7.7. En los acuerdos de monetarización del aprovechamiento urbanístico aprobados por el Ayuntamiento, no se valoró que los terrenos en los que debería haberse materializado el aprovechamiento fueran inadecuados a los fines del PMS, aceptando en todos los casos la iniciativa particular de sustitución de dichos terrenos por su equivalente en metálico.
 - 7.8. Además, en general no existieron informes de valoración de las contraprestaciones acordadas, ni en los Convenios de gestión que lo hubieran requerido, ni en los Convenios de monetarización de aprovechamientos urbanísticos. Además, en las pocas ocasiones en que éstos existieron, las valoraciones realizadas no están soportadas documentalmente.
 - 7.9. La mayoría de los acuerdos de monetarización no fijan condiciones y plazos para su cumplimiento, habiéndose acordado, en ocasiones, monetarizaciones con anterioridad a la aprobación de los correspondientes instrumentos de desarrollo de la unidad de actuación y habiéndose demorado, en otras, la exigencia del cumplimiento de la obligación de cesión.

8. Con relación al control de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo y de los bienes de dominio público con destino dotacional (epígrafe IV.11):
- 8.1. No existe acuerdo expreso de creación del Patrimonio Municipal del Suelo, en contra de lo previsto en el TRLS 92, y con posterioridad en el artículo 76 de la LOTAU.
 - 8.2. El Ayuntamiento careció de instrumentos y de procedimientos de control interno y de gestión de los bienes y derechos que integran su patrimonio, en general y de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo y de los de dominio público con destino dotacional, en particular, no existiendo un inventario actualizado de bienes y derechos ni un inventario separado de los bienes que integran el PMS, imprescindible para garantizar que su destino se ajusta a las previsiones de la normativa, incumpliendo la obligación prevista en el artículo 86 del RD Legislativo 781/1986, de 18 de abril, TR de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y en el artículo 17 del RD 1372/1986, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. A la finalización de los trabajos de fiscalización, no se había efectuado ninguna actuación dirigida a su formación, actualización y valoración.
 - 8.3. El Ayuntamiento tampoco contó con ningún registro de actos y contratos con incidencia en su patrimonio y en los bienes que forman parte del dominio público local.
 - 8.4. La contabilidad tampoco sirvió como instrumento adecuado para el control de los mencionados bienes.
 - 8.5. Hasta el ejercicio 2002, inclusive, no se efectuó ningún control del destino dado a los recursos del PMS, cuyo origen se encuentra fundamentalmente en la enajenación de bienes integrantes del mismo y en la conversión en metálico de los aprovechamientos de cesión obligatoria al Ayuntamiento.
9. Con relación a las licencias de obras (epígrafe IV.12):
- 9.1. Durante los ejercicios previos al 2002, el Ayuntamiento de Seseña dispuso de un registro manual de licencias solicitadas y concedidas³⁴.
 - 9.2. A partir del ejercicio 2002, el Ayuntamiento dispuso de una base de datos de licencias, respecto de la que se ha verificado la integridad y fiabilidad de los datos que ofrece.
 - 9.3. Durante el periodo fiscalizado, se solicitaron un total de 7.568 licencias de obras, constando concedidas un total de 7.183.
 - 9.4. Para el otorgamiento de las licencias de obras se siguió, con carácter general, el procedimiento establecido en el artículo 166.3 de la LOTAU, aunque el informe jurídico no se emitió en todos los casos.
 - 9.5. En el 2% de las solicitudes no consta resolución expresa de su concesión o denegación, no habiéndose declarado tampoco el archivo de esos expedientes por caducidad, en contra de lo previsto en el artículo 92 de la LRJAP y PAC. Además, se superó el plazo máximo para

34 Modificada en trámite de alegaciones.

dictar resolución en el 34% de las licencias de obras mayor concedidas a partir del ejercicio 2002, plazo que en muchos casos superó el año. El artículo 161 de la LOTAU establece el carácter positivo del silencio administrativo, por lo que la falta de resolución expresa implica el otorgamiento de la licencia.

- 9.6. Sin embargo, en un 19% de las licencias de obra mayor (64 licencias), la concesión de la licencia fue inferior a 10 días. El 20% (13 licencias) de estos supuestos se refieren a solicitudes de licencias presentadas por ONDE 2000, S.L. y Promociones del Saz, 2000, S.L., para la ejecución de obras en todos los ámbitos de actuación en los que resultaron adjudicatarias del correspondiente PAU (SAU3, UE 7, UE 8, SAU 4.1 y El Quiñón).
 - 9.7. En general, el contenido de las licencias se ajustó a las estipulaciones del artículo 167 de la LOTAU, si bien no se realizó ningún tipo de seguimiento regular sobre su cumplimiento, en especial con relación a los plazos de iniciación y ejecución de las obras.
 - 9.8. Con carácter general se exigió el afianzamiento íntegro de las obras de urbanización, en los casos de edificación simultánea a la urbanización, de conformidad con lo previsto en el artículo 102 de la LOTAU, si bien en la mayoría de los casos analizados en los que se simultaneó la edificación y la urbanización, no se exigió a los particulares el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización.
 - 9.9. En general, tanto el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras como la tasa por servicios urbanísticos se liquidaron de conformidad con las previsiones establecidas en las ordenanzas fiscales vigentes en su momento, si bien no se practicaron, en general, liquidaciones definitivas en base al coste real de las obras.
10. Con relación al control, protección y disciplina urbanística (epígrafe IV.13):
- 10.1. Hasta el año 2002 el Ayuntamiento no desarrolló las funciones de disciplina urbanística que le asigna el artículo 154 de la LOTAU para velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley y de las normas e instrumentos que las complementan o desarrollan. Tampoco solicitó la colaboración en esta materia de la Junta de Comunidades, que tal como dispone el artículo 154.3 de la LOTAU es la encargada de auxiliar a los Municipios en el ejercicio de sus potestades.
 - 10.2. No se elaboraron planes de inspección urbanística generales para el Municipio, dirigidos a organizar la función inspectora recogida en los artículos 174 y siguientes de la LOTAU y en la mayoría de los casos las actuaciones se iniciaron por denuncias.
 - 10.3. No se implantó un registro de la tramitación de las denuncias presentadas.
 - 10.4. Existían denuncias a las que no se dio curso.
 - 10.5. Las actuaciones de inspección no se documentaron adecuadamente.
 - 10.6. No existe constancia de que se realizasen actuaciones dirigidas a verificar el cumplimiento de las resoluciones municipales.
 - 10.7. No existe un archivo adecuado de las actuaciones de inspección.
 - 10.8. En el caso de proceder al archivo de los expedientes, no se dictó resolución expresa.

V.3. EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS EN LOS PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS (PEIs) Y EN EL PLAN INTEGRAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES (PISYDAR) (epígrafe IV.4).

11. Se vulneró lo previsto en el artículo 2.2.8 de las Normas Subsidiarias, al aprobarse el planeamiento de desarrollo de seis ámbitos territoriales (SAU 6.1, SAU El Quiñón, UE 6, UE 20, UE 32 y UE 39) afectados a un PEI, con anterioridad a la aprobación definitiva de éste.
12. En dos casos, AEC 6 del PEI 4 y AEC 7 del PEI 7, las obras se adjudicaron de forma directa, al margen de los procedimientos previstos en la LCAP.
13. El Ayuntamiento asumió el coste íntegro de las obras de la AEC 1 y AEC 3 del PEI 1 (192.377,37 euros) y el 33,83 % del importe de adjudicación de la obra de la AEC 1 del PEI 7 (1.179.258,79 euros), a pesar de lo previsto en los Planes Especiales que señalan como obligados de la financiación de las obras a los propietarios de los terrenos afectados y en el segundo caso, además, de lo acordado en sesión plenaria de 14 de febrero de 2000, en el que se resolvió que el Ayuntamiento financiaría el 21,65% de dicho importe. No han podido determinarse, sin embargo, los motivos por los que finalmente no exigió el importe restante, si bien el inadecuado seguimiento administrativo y contable de las cuotas de urbanización pudo haber determinado que el Ayuntamiento no exigiera 424.672,70 euros en concepto de cuotas de urbanización giradas.

V.4. EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DEFINITIVO. INNOVACIONES A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES MÍNIMOS (epígrafe IV.5).

14. Desde la aprobación de las NNSS se introdujeron, al menos, 29 innovaciones estructurales y cualificadas al planeamiento general, cinco de las cuales carecieron de informes preceptivos requeridos para su aprobación y otras dos innovaciones fueron realizadas a través de estudio de detalle, lo que supone una vulneración del artículo 39 de la LOTAU³⁵.
15. Se incumplieron los estándares mínimos de calidad previstos en la normativa en los siguientes casos:
 - 15.1. No se fijaron sistemas generales de espacios libres de cesión obligatoria con una superficie de entre 13.585 y 19.810 m² en las modificaciones del Planeamiento general que llevan aparejadas un incremento poblacional potencial, salvo en la relativa a El Quiñón, vulnerando el artículo 24 de la LOTAU.
 - 15.2. Cuatro Planes parciales (SAU 1, SAU 3, SAU 6.1. y SAU 27) preveían una cesión de suelo dotacional público con destino a zonas verdes y a la implantación de otras dotaciones y equipamientos públicos, deficitaria en 1.025 m² y 16.303,87 m², respectivamente, vulnerando el artículo 31 de la LOTAU.

³⁵ Modificada en trámite de alegaciones.

- 15.3. Catorce de los instrumentos de planeamiento aprobados en suelo urbano que modificaban parámetros de la ordenanza estimativa prevista en las NNSS, no ajustaron las cesiones a los estándares mínimos del artículo 31 de la LOTAU, lo que ha supuesto cesiones deficitarias en suelo para zonas verdes de 18.276,82 m² y para otros usos dotacionales de 22.860,16 m².
- 15.4. En tres casos (SAU 3, SAU 23 y SAU 30) los proyectos de reparcelación aprobados establecían dotaciones menores que las previstas en el planeamiento, vulnerando el artículo 92 de la LOTAU.

V.5. EN RELACIÓN CON LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS (epígrafe IV.6 y anexo VIII).

16. Se ha analizado una muestra comprensiva de 18 actuaciones en ejecución de un total de 21 ámbitos territoriales, todas ellas desarrolladas con posterioridad a la entrada en vigor de la LOTAU, representativa del 70% de la superficie desarrollada desde la entrada en vigor de las NNSS y del 77% del aprovechamiento. Una de estas actuaciones (UE 16) se tramitó al margen del procedimiento establecido en los artículos 117 y siguientes de la LOTAU, al no haberse tramitado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).
17. Por la relevancia y concurrencia de irregularidades e incidencias evidenciadas en la muestra analizada, destacan las actuaciones urbanísticas desarrolladas en los ámbitos territoriales SAU 11, UE 27/UE 28, SAU 3, UE 44, SAU 4.3, UE 7, UE 8, SAU 4.1, SAU 23, SAU 13/UE 19, UE 16, UE 4, SAU 32 y El Quiñón.
18. Respecto de la tramitación de los PAUs y de los instrumentos de planeamiento de la muestra, se han evidenciado deficiencias e irregularidades que alcanzan a la totalidad de la muestra, cuyo detalle individualizado se expone a continuación :
 - 18.1. En un 41% de las unidades analizadas (SAU 11, UE 27/28, SAU 4.3, UE 7, UE 8, SAU 4.1 y UE 4), se ha verificado la realización de actuaciones de urbanización o edificatorias por el promotor con carácter previo a la aprobación y adjudicación del PAU, que suponen la vulneración los principios de objetividad, transparencia e imparcialidad que deben presidir la actuación pública en materia urbanística para dar cumplimiento a los fines de la misma recogidos en el artículo 6 de la LOTAU.
 - 18.2. En el 22% de las actuaciones analizadas (SAU 11, SAU 3, UE 44 y SAU 23) la entrada de la documentación relativa al PAU no consta en el Registro General del Ayuntamiento.
 - 18.3. En el 67% de las actuaciones de la muestra se presentaron todos o algunos de los documentos que conforman la alternativa técnica sin el visado del Colegio Oficial correspondiente. Los instrumentos de planeamiento de siete ámbitos territoriales (SAU 14/UE 42, UE 8, SAU 4.1, SAU 23, UE 17, SAU 33 y SAU 32) y un Proyecto de Urbanización (UE 17) no llegaron a visarse con posterioridad, por lo que carecerían de la necesaria conformidad del Colegio Oficial.
 - 18.4. En el 61% de las actuaciones (SAU 11, UE 27/28, SAU 3, UE 44, SAU 4.3, SAU 14/UE 42, El Quiñón, UE 17, UE 4, SAU 33 y SAU 32) no hay constancia de que el

Ayuntamiento valorara la idoneidad y oportunidad de la alternativa presentada antes de su exposición pública, de conformidad con lo señalado en el artículo 120.2 de la LOTAU, deficiencia que cobra especial relevancia en el 17% de las actuaciones de la muestra (El Quiñón, SAU 33 y SAU 32,) en las que se reclasifica suelo rústico.

- 18.5. La ausencia de valoración de la viabilidad de la alternativa, determinó que en el 11% de las actuaciones (El Quiñón, y SAU 32) se introdujeran modificaciones a las alternativas técnicas presentadas, al objeto de hacerlas viables, después de su exposición pública y con carácter previo a su aprobación, sin que se diese nuevamente publicidad a las mismas. Esta forma de proceder, además de un incumplimiento del procedimiento establecido en la Ley, supone una vulneración de los principios de transparencia e imparcialidad que deben regir el procedimiento de adjudicación.
- 18.6. En las cinco actuaciones de la muestra (SAU 3, SAU 23, El Quiñón, SAU 33 y SAU 32) en que el instrumento de planeamiento que conforma la alternativa introducía modificaciones a la ordenación estructural de las NNSS:
 - Se vulneró el artículo 38.4 de la LOTAU, al no aprobarse inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento.
 - No consta la emisión de informe jurídico por parte del Secretario del Ayuntamiento, incumpliendo lo previsto en los artículos 54.1.b) del TRRL y 47.2.11) de la LRBRL.
 - No se justifica expresa y concretamente las mejoras que para el bienestar de la población ni se fundamenta en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de los estándares legales de calidad, en incumplimiento de lo señalado en el artículo 39.7 c) de la LOTAU.
- 18.7. En ninguno de los casos en los que se modificó la ordenanza estimativa prevista en las NNSS o alguna de sus determinaciones (UE 27/28, UE 7, UE 8, UE 17, UE 12 y UE 4) se justificó dicho extremo, incumpliendo con ello lo establecido en el artículo 39.7 c) de la LOTAU.
- 18.8. En el 35% de los casos de la muestra analizada (SAU 3, UE 44, SAU 4.3, SAU 23, UE 12 y SAU 33), no existen garantías de la confidencialidad de la proposición jurídico-económica y en el 24% de las actuaciones de la muestra (SAU 11, SAU 13/UE 19, UE 17, UE 4) existe constancia de que la proposición jurídico-económica se presentó a la vista en contra de lo establecido en el artículo 120.3 de la LOTAU, y de los principios de transparencia e imparcialidad exigibles en el procedimientos de adjudicación.
- 18.9. En el 29% de las actuaciones de la muestra (SAU 11, SAU 4.3, SAU 23, SAU 13/UE 19, y SAU 32) no se cumplió adecuadamente con el deber de concertación interadministrativa regulado en los artículos 9 y 10 de la LOTAU.
- 18.10. En el 44% de las actuaciones de la muestra (SAU 14/UE 42, UE 7, UE 8, SAU 4.1, SAU 13/UE 19, UE 17, UE 12 y UE 4) el Ayuntamiento aprobó y adjudicó el PAU sin contar con el informe de la CPU previsto en el artículo 122 de la LOTAU.

- 18.11. El Ayuntamiento, en tres casos (SAU 3, SAU 23 y SAU 32), no atendió la totalidad de las determinaciones contenidas en informes vinculantes de la CPU, emitidos en virtud de lo previsto en el artículo 38.3 de la LOTAU.
- 18.12. En la aprobación de tres PAUs (SAU 14/UE 42, UE 7 y UE 8) se autorizaron actuaciones no conformes a la legalidad, advertidas por la CPU en informes emitidos con posterioridad a la adopción del acuerdo de aprobación, que no fueron atendidos por el Ayuntamiento amparándose en su emisión fuera de plazo, no habiendo realizado el Ayuntamiento ninguna actuación dirigida a restablecer la legalidad infringida.
- 18.13. En el 35% de las actuaciones de la muestra (SAU 11, UE 27/28, SAU 3, UE 44, SAU 4.3, SAU 23) el Ayuntamiento no emitió, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 122 de la LOTAU, informe previo que motivara la adjudicación del correspondiente PAU. Aún en los supuestos de existencia de informes municipales, en ninguna de las actuaciones analizadas fue valorada la idoneidad de la alternativa técnica y de la proposición jurídico-económica conforme a los criterios a los que se refiere el artículo 122.3 de la LOTAU.
- 18.14. En el 41% de los casos analizados en la muestra (SAU 11, SAU 4.3, UE 7, UE 8, SAU 4.1, SAU 32 y SAU 33) no se garantizó de forma adecuada el cumplimiento de las previsiones del PAU, vulnerando el artículo 110.3.d) de la LOTAU³⁶.
- 18.15. El 12% de los PAUs objeto de muestra (UE 4 y SAU 32) no estaban inscritos en el registro administrativo de PAUs de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
19. En cuanto a los Proyectos de urbanización tramitados al margen del correspondiente PAU, analizados en la muestra, el 82% de ésta presentaba deficiencias e irregularidades en su tramitación y aprobación, con el detalle que se expone a continuación:
- 19.1. En un caso (El Quiñón), el Proyecto de Urbanización que no se presentó formando parte del PAU, fue tramitado con carácter previo a la adjudicación del PAU y sin que su promotor tuviera la condición de interesado en el procedimiento, vulnerando el artículo 111 de la LOTAU.
- 19.2. En el 17% de los casos en que el Proyecto de Urbanización no se presentó formando parte del PAU se incumplió el plazo de presentación señalado en el Convenio (SAU 3 y SAU 13/UE 19).
- 19.3. En un 20% de las actuaciones analizadas (SAU 3, UE 8 y SAU 4.1), todas ellas promovidas por las empresas vinculadas Promociones del Saz 2000, S.L. y ONDE 2000 S.L., se ejecutaron obras de urbanización sin contar con un Proyecto de Urbanización aprobado, llegando incluso además a la recepción, de las mismas. El 67% de ellas (UE 8 y SAU 4.1), no contaban con PAU aprobado a la fecha en que se había dado comienzo a las obras de urbanización.

36 Modificada en trámite de alegaciones.

- 19.4. En el 50% de las actuaciones en las que el Proyecto de Urbanización se tramita sin formar parte del PAU (SAU 3, SAU 14/UE 42, UE 8, SAU 4.1, UE 16 y SAU 32), no existe constancia de la solicitud de informe de la CPU, incumpliendo con ello lo señalado en el artículo 111.3 de la LOTAU.
- 19.5. Dos proyectos de urbanización (SAU 13/UE 19 y UE 12) tramitados al margen del PAU se aprobaron por el Ayuntamiento sin esperar al informe de la CPU alegando transcurso del plazo para su emisión y conteniendo determinaciones contrarias a la legalidad. Dichas ilegalidades fueron advertidas por la CPU en el informe emitido posteriormente, sin que el Ayuntamiento haya realizado ninguna actuación dirigida a reestablecer la legalidad infringida.
- 19.6. El 33% de los Proyectos de Urbanización tramitados al margen del PAU (SAU 14/UE 42, UE 8, SAU 4.1 y UE 16), no contaron con informes emitidos por los técnicos municipales.
- 19.7. El 25% de los Proyectos de Urbanización tramitados sin formar parte del PAU (SAU 14/UE 42 y UE 16) no contó con ninguna fundamentación para su aprobación por carecer tanto de informes municipales como autonómicos.
20. En la tramitación y aprobación de los Proyectos de reparcelación analizados y la adecuación de sus determinaciones al planeamiento, hay que destacar las siguientes incidencias:
 - 20.1. En el SAU 14/UE 42 el Proyecto de Reparcelación se aprobó con posterioridad al inicio de la ejecución de las obras en contra de lo preceptuado en los artículos 14 y 18 de la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones.
 - 20.2. En el 17% de las actuaciones analizadas (SAU 14/UE 42 y SAU 23) no hay constancia de la entrada del Proyecto de reparcelación en el Registro del Ayuntamiento.
 - 20.3. En un 25% de los casos (SAU 3, SAU 14/UE 42 y SAU 23) en los que era necesaria la presentación del Proyecto de Reparcelación, la misma se realizó con posterioridad a la fecha señalada en el Convenio.
 - 20.4. En un 25% de los casos (UE 27/28, SAU 3 y SAU 4.3) el Proyecto de Reparcelación no contó con informes técnicos municipales y en el 33% de los casos restantes (SAU 23, El Quiñón, y UE 4), a pesar de existir dichos informes, no se valoraron cuestiones esenciales.
 - 20.5. En un 45% de las actuaciones de la muestra, los Proyectos de Reparcelación o su modificación posterior (UE 27/28, SAU 3, SAU 23, El Quiñón y UE 4) presentan deficiencias, por no cumplir con la justa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística a los que se refiere el artículo 92.2a), o autorizar, a pesar del carácter indisponible del planeamiento, una ejecución no conforme a sus previsiones.
 - 20.6. En un 50% de los casos en los que los terrenos afectados por la actuación pertenecen a un solo propietario (SAU 11, UE 7, UE 8 y SAU 4.1), la parcelación realizada en el instrumento de planeamiento es deficiente.
21. Con relación a la ejecución de las obras de urbanización analizadas se destacan las siguientes deficiencias:

- 21.1. En el 42% de las actuaciones analizadas (UE 44, SAU 23, UE 12, UE 4 y SAU 32) se incumplió el plazo de inicio de las obras previsto en la Ley o, en su caso, el inferior previsto en los Convenios de PAU y en un 13% (UE 44 y SAU 14/UE 42) el de ejecución, vulnerando el artículo 110.3 de la LOTAU.
- 21.2. En cinco actuaciones (SAU 11, SAU 3, UE 7, UE 8 y SAU 4.1) no ha sido posible verificar la fecha de inicio de las obras al no constar en el expediente acta de comprobación del replanteo, ni la de finalización por no constar acta de finalización.
- 21.3. Con carácter general, en incumplimiento de lo previsto en el artículo 98 de la LOTAU, no se realizó ninguna actuación tendente al control e inspección de las obras durante su ejecución, y en los casos en los que estas se realizaron (UE 44, SAU 23, El Quiñón y UE 4), sólo tuvieron un carácter sistemático las realizadas en el SAU 23.
- 21.4. En el 27% de las actuaciones (UE 44, SAU 4.3, UE 7 y UE 8), la ejecución no se ajustó a las determinaciones establecidas en el instrumento de planeamiento aprobado. En el 75% de éstos casos (UE 44, UE 7 y UE 8) durante la ejecución de la urbanización se ocupó suelo dotacional público. Dichas actuaciones, ilegales, conforme al artículo 179.2.b.1, sin embargo, no dieron lugar a la apertura del correspondiente procedimiento sancionador, habiéndose tramitado la modificación del planeamiento vulnerado, para legalizarlas.
- 21.5. En un 27% de las actuaciones de la muestra analizada (SAU 11, UE 27/28, UE 44 y UE 4), a 31 de diciembre de 2008, el Ayuntamiento no había recepcionado las obras de urbanización finalizadas.

V.6. EN RELACIÓN CON LA ACTUACIÓN EL QUIÑÓN (epígrafe IV.7).

22. La alternativa técnica que integra la propuesta de PAU de El Quiñón supuso la reclasificación de 1.822.147 m² de suelo rústico a suelo urbanizable de uso residencial, al que se le asignó un aprovechamiento lucrativo de 1.811.677 m², representativos del 42% de la superficie y del 64% de la edificabilidad desarrollada en el Municipio para uso residencial desde la aprobación de las NNSS y hasta la finalización del periodo fiscalizado. Además, implicó la creación de un nuevo núcleo de población, con una configuración urbanística de densidad muy alta y edificabilidad próxima al límite de 1 m²/m² que establece el artículo 31 de la LOTAU como edificabilidad máxima y construcción en bloque de 10 alturas más ático, configuración que se aleja sustancialmente de la prevista para el suelo residencial por las NNSS, que prevén una densidad media de 30 viviendas/ha, edificabilidad residencial en torno al 0,5 m²/m² y construcción en viviendas unifamiliares de 2 alturas. En dicho SAU se prevé la construcción de 13.508 viviendas, lo que supone un crecimiento estimado para el Municipio de Seseña de entre 32 y 47 mil habitantes, y por tanto de un incremento estimado de población de entre el 500 y el 730 % del total de población de derecho del Municipio a 1 de enero de 2003, año de aprobación del PAU.
23. El Pleno municipal, al aprobar la propuesta de reclasificación de más 1,8 millones de m² de suelo rústico a suelo residencial no respetó la secuencia lógica de ejecución del planeamiento prevista en las NNSS aprobadas, ya que en el término municipal de Seseña, sólo en suelo urbanizable de uso residencial, se encontraban pendientes de desarrollo más de 5,2 millones de m² de suelo.

Esta reclasificación, a pesar de suponer una reconsideración total de la ordenación urbanística municipal, no determinó la revisión de las NNSS, siendo ésta la solución considerada más adecuada en el artículo 40 de la LOTAU.

24. La alternativa técnica fue presentada a información pública por la Alcaldía sin contar con informes previos que valorasen su idoneidad y oportunidad, de conformidad con lo señalado en el artículo 120.2 de la LOTAU.
25. La decisión de reclasificación de suelo rústico a residencial y las determinaciones urbanísticas aprobadas carecieron de fundamentación y soporte alguno, no estando justificada la edificabilidad y densidad residenciales en análisis de viabilidad, ni en estudios de mercado que permitan pronunciarse sobre su adecuación a la mejora del bienestar de la población o al desarrollo del término municipal.
26. Tampoco llegó a valorarse la viabilidad de la proposición jurídica-económica que resultó adjudicataria del PAU.
27. Se vulneró el artículo 38.4 de la LOTAU, al no aprobarse inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el Plan Parcial que formaba parte de la alternativa técnica del PAU.
28. El primer acuerdo de aprobación del Plan Parcial y de aprobación y adjudicación del PAU a la empresa ONDE 2000, S.L., adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 8 de mayo de 2003, fue anulado el 29 de septiembre de 2003, en virtud del artículo 62.1.e) de la LRJAP y PAC, salvo en lo referente a la aprobación del Plan Parcial, por no haber dispuesto los Concejales de la documentación necesaria para el estudio y análisis de la decisión a adoptar y, en especial, el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, el informe de evaluación ambiental previa y el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, que o bien se emitieron con posterioridad a dicha fecha o bien se recibieron en el Ayuntamiento con posterioridad a la convocatoria del Pleno.
29. El primer acuerdo de Pleno de 8 de mayo de 2003 de aprobación del Plan Parcial y de aprobación y adjudicación del PAU de El Quiñón, además de no contar con los informes preceptivos, esenciales para su tramitación, se adoptó sin que el PEI de El Quiñón estuviese aprobado, a pesar de ser un requisito previo indispensable para poder someter al Pleno la aprobación y adjudicación del PAU y del Plan Parcial. Tampoco existió informe jurídico sobre la decisión a adoptar, que en lo referente a la modificación estructural a las NNSS que se proponía en el Plan Parcial, debió emitirse por el Secretario del Ayuntamiento en el ejercicio de su función de asesoramiento jurídico preceptivo.
30. Tras la anulación del acuerdo del Pleno de aprobación y adjudicación del PAU, pero no de la aprobación del Plan Parcial, se presentó de nuevo el PAU al Pleno de 9 de octubre de 2003 resultando de nuevo aprobada la adjudicación a la empresa ONDE 2000, S.L. Este Pleno contó con los informes preceptivos que faltaron en el Pleno de mayo de 2003 por lo que se solventaron parte de las deficiencias detectadas en el acuerdo previo, salvo por la falta de aprobación del PEI de El Quiñón. No obstante, tampoco en esta ocasión el Pleno contó con informes que valorasen la adecuación y viabilidad de la proposición jurídico-económica que resultó adjudicataria del mismo, por lo que la adjudicación al promotor no cuenta con la debida fundamentación.

31. El PEI de El Quiñón tuvo que aprobarse, de forma inicial por el Pleno municipal, hasta tres veces. Fue aprobado de forma definitiva por la CPU el 19 de diciembre de 2003, es decir, 7 meses después del acuerdo de aprobación del Plan Parcial (8 de mayo de 2003), a pesar de ser un requisito indispensable previo para su aprobación, y dos meses después de la aprobación y adjudicación del PAU (9 de octubre de 2003), del que constituye también elemento indispensable, pues señala las infraestructuras necesarias para el adecuado desarrollo del sector.
32. El reparto de cargas y beneficios que realiza el Proyecto de reparcelación no es equitativo, al no fijar coeficientes de ponderación diferenciados que compensen la distinta rentabilidad económica de los distintos grados y usos previstos en el Plan Parcial, ni contemplar la densidad como uno de los elementos susceptibles de aprovechamiento, beneficiando al promotor, al que se le asignaron 239 viviendas más de las que le habrían correspondido y perjudicando al resto de propietarios en igual medida, entre ellos al Ayuntamiento, que presentó un defecto de asignación de 30 viviendas. Además, en el Proyecto de reparcelación las parcelas asignadas no presentan la misma localización que las fincas originales. Este Proyecto de reparcelación del sector, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de enero de 2004, así como su posterior modificación, de 29 de marzo de 2004, fueron declarados nulos en sentencia de 23 de febrero de 2007, confirmada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha el 10 de noviembre de 2008, si bien el Ayuntamiento ha alegado la imposibilidad material de ejecutar la sentencia.
33. El plan de etapas incluido en el Proyecto de urbanización, divide el sector en 7 fases a finalizar en 2017, alcanzando no sólo al proceso edificatorio, que debería ajustarse al Proyecto Hidrológico “de ampliación y mejora de abastecimiento del Sistema de Picadas I, Picadas II y zona río Alberche”, sino también a la urbanización del sector. Sin embargo, según el Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y el promotor, la ejecución de la urbanización, de conformidad con el plazo máximo que prevé el artículo 110 de la LOTAU, debería finalizar en febrero de 2009. Con dicho Plan de etapas se aplazó la urbanización, permitiendo, de hecho, el retraso de la ejecución de las obras de urbanización, a través de un instrumento no adecuado para ello, pues si se hubiese querido posponer la urbanización debería haberse previsto este aspecto en el propio PAU y haber obtenido informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, Informe que no se solicitó.
34. El Ayuntamiento desconocía, a fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, el grado de cumplimiento de las fases en que se estructura el Plan de etapas, y el grado de ejecución de la urbanización interior del sector, no habiendo recepcionado las obras de urbanización referidas a las dos fases que a dicha fecha deberían haberse concluido, a pesar de lo cual ha concedido licencias de primera ocupación para 2.536 viviendas.
35. Las actuaciones previstas en el PEI, que incluyen obras relacionadas con la red viaria, red de abastecimiento de agua, red de saneamiento y red eléctrica, cuya finalización debería haberse producido en 2006, presentan un considerable retraso, ya que los proyectos de urbanización necesarios para su ejecución no se aprobaron hasta los ejercicios 2006, 2007 y 2008. Ninguna de las obras previstas había finalizado a 31 de diciembre de 2008, encontrándose en ejecución a dicha fecha, salvo la correspondiente a la vía de servicio de conexión con la A-4, que ni siquiera se había iniciado.

36. Hasta el 31 de diciembre de 2007 se habían solicitado 31 licencias para la construcción de un total de 8.526 viviendas. De ellas, se habían concedido 21 licencias para la ejecución de 5.096 viviendas, de las que 2.536 viviendas contaban con licencia de primera ocupación.
37. Todas las licencias de obras, para la construcción de viviendas, se concedieron con anterioridad a la aprobación de los proyectos de urbanización referidos a las actuaciones previstas en el PEI, habiéndose concedido licencias para la construcción de 2.272 viviendas, con anterioridad, incluso, al inicio material de las obras de urbanización, lo que supone la anticipación de la edificación a la urbanización, no amparada en la normativa, que sólo admite su ejecución con carácter simultáneo.
38. El ritmo de concesión de licencias se realizó al margen del Plan de etapas aprobado en el Proyecto de urbanización, habiéndose concedido licencias para la construcción de, al menos 2.320 viviendas, cuya finalización previsiblemente será muy anterior a la conclusión de las obras de urbanización afectadas a esa fase y sin que se hayan finalizado las obras de abastecimiento de agua previstas en el sector, ni incrementado el caudal de agua asignado al municipio. El cumplimiento del Plan de etapas es garantía para los ciudadanos y compradores de viviendas, por lo que su incumplimiento puede devenir en perjuicio directo para éstos, ya que no podrán concederse licencias de primera ocupación a un ritmo superior al previsto en el Plan de etapas, que se encuentra adecuado al Proyecto hidrológico vinculado con este desarrollo urbanístico.
39. Si bien para la autorización de edificación simultánea a la urbanización se requiere, de conformidad con el artículo 102 de la LOTAU, compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, lo que deberá figurar como condición en la licencia, así como el afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización, ninguna de estas dos condiciones ha sido adecuadamente exigida por el Ayuntamiento. La primera de ellas, al haberse concedido licencias de primera ocupación, para 2.536 viviendas sin haberse recepcionado por el Ayuntamiento las obras de urbanización, al no haberse finalizado las obras de urbanización previstas en el PEI. La segunda de ellas, por haberse constituido la garantía en base a una valoración, que con posterioridad se demostró no ajustada a precios de mercado, y que determina que ésta sea insuficiente en 10.343.875,86 euros, un 29% del total del coste total de las obras de urbanización.
40. Todas las obras iniciadas sin contar con previa concesión de licencia, determinaron la apertura del correspondiente expediente sancionador, habiéndose decretado la paralización de las obras, si bien no existe constancia de que se hayan restablecido las parcelas a su situación inicial.

V.7. EN RELACIÓN CON EL ANÁLISIS DE LAS RELACIONES ECONÓMICAS DEL AYUNTAMIENTO CON PROMOCIONES DEL SAZ 2000, S.L. Y CON ONDE 2000, S.L., PREVIAS A LA ADJUDICACIÓN A ESTA ÚLTIMA EMPRESA DEL PAU DE EL QUIÑÓN (epígrafe IV.8).

41. Las relaciones económicas del Ayuntamiento con las empresas vinculadas Promociones del Saz 2000, S.L. y ONDE 2000, S.L., derivadas de las actuaciones urbanísticas en las que participaron como agentes urbanizadores (SAU 3, SAU 4.1, UE 7 y UE 8), que dieron lugar a derechos a favor del Ayuntamiento por importe de 2.927.993,90 euros, y de las obras, por importe de

3.851.558,69, por las que resultaron adjudicatarias en el periodo fiscalizado, se vieron afectadas por el acuerdo de compensación de deudas de 754.586,09 euros, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 14 de febrero de 2000 y por la liquidación de cuentas de saldo y finiquito, suscrito por el Concejal de Hacienda a 19 de julio de 2002, así como por las actuaciones posteriores realizadas por el Ayuntamiento en 2004 dirigidas a regularizar las relaciones económicas con ambas empresas, y han supuesto que el Ayuntamiento no haya exigido el pago de 811.123,24 euros (el 28% de los derechos devengados a favor del Ayuntamiento). El análisis de estas actuaciones ha evidenciado las siguientes deficiencias e irregularidades:

41.1. Respecto del contrato administrativo de obras para la ejecución del Colector del Camino de Seseña, adjudicado a la empresa Promociones del Saz 2000, S.L. el 18 de octubre de 2001 por importe de 365.688,49 euros:

- No ha sido localizado el expediente, por lo que no ha podido ser objeto de análisis.
- El acta de comprobación del replanteo de la obra se firmó año y medio después de su adjudicación, vulnerando el artículo 142 del TRLCAP, y sólo dos meses y medio antes de su recepción (el plazo de ejecución previsto en el contrato era de seis meses), que se verificó dos días antes de la celebración de elecciones municipales, sin que haya sido posible comprobar, en base a la documentación aportada, si la obra certificada, que no fue abonada por el Ayuntamiento, se adecuaba al proyecto de la obra.

41.2. Respecto de la Concesión administrativa de un derecho de superficie por 40 años sobre una parcela propiedad del Ayuntamiento para la instalación de una planta de hormigón y grava cemento, otorgada en sesión plenaria de 22 de abril de 2002 a ONDE 2000, S.L., en la que se establece como contraprestación la construcción de un tanatorio municipal, con un presupuesto de ejecución material de 143.758,26 euros:

- Se vulneraron las previsiones establecidas en el TRLCAP, pues se adjudicó la obra de forma directa, sin observar los principios de publicidad y transparencia que debe regir la contratación pública.
- Tampoco en este caso se ha localizado el expediente administrativo de la concesión administrativa, por lo que no ha podido verificarse la adecuación de la actuación municipal a la legalidad.

41.3. Respecto de la propuesta de compensación de derechos por importe total de 754.586 euros con parte del coste de las obras del colector del PEI 7, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de 14 de febrero de 2000:

- El acuerdo no se formalizó en Convenio o contrato firmado por las partes.
- Supone predeterminación en la adjudicación del PAU del SAU 3 y de la construcción del colector del PEI 7 a la empresa Promociones del Saz 2000, S.L., al incluir la compensación de deudas que sólo podrían devengarse con posterioridad a que el Pleno aprobase la programación y adjudicación del PAU y la adjudicación de las obras de urbanización, que a dicha fecha no se había producido.

- Se acuerda la compensación de deudas que no existían en el momento de aprobación de la propuesta.

41.4. Respecto de la adjudicación de las obras del colector del PEI 7, por importe de 3.485.891,83 euros, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 3 de abril de 2000, y su ejecución:

- El acuerdo de adjudicación supuso la aceptación por el Ayuntamiento del proyecto presentado por la empresa que optaba por una solución técnica distinta a la prevista en el PEI para la construcción del colector del PEI 7, incumpliendo por tanto las previsiones del PEI y del artículo 42.c) de la LOTAU en el que se establece la obligatoriedad del cumplimiento de las disposiciones de los Planes por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. Dicho incumplimiento determinó la anulación del acuerdo de adjudicación de 3 de abril de 2000, por sentencia nº 511, de 27 de octubre de 2004, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, esencialmente en lo relativo al proyecto básico y de ejecución y anteproyecto de colector general de saneamiento del PEI 7, con trascendencia para el cobro de las cuotas de urbanización, cuya exigencia se declara ilegal.
- No se emitió informe por los técnicos municipales sobre el proyecto de obra, que tampoco está visado.
- El proyecto aprobado y adjudicado, fijaba un presupuesto de ejecución material de 2.904.891,83 euros, un 45% superior al estimado en el PEI para esa solución de ejecución, y un 105% superior al estimado en el PEI para la solución que en éste se señala habría de ejecutarse.
- No ha podido determinarse el coste cierto de la obra del colector del PEI 7, si bien el Ayuntamiento, mediante el acuerdo de compensación de deudas de las obras de dicho colector y mediante pagos en metálico, atendió obra por un importe total de, al menos, 3.499.112,73 euros respecto de los que, al menos, 913.541,86 euros, no están justificados. Dicho importe no justificado se incrementaría a 1.059.254,16 euros, si se considera la carta de endoso aceptada por el Ayuntamiento, por importe de 145.712,30 euros, de la que no se ha acreditado que no fuese atendida.

41.5. Respecto de la Liquidación de cuentas de saldo y finiquito entre el Ayuntamiento de Seseña, Promociones del Saz, 2000, S.L. y ONDE 2000, S.L., formalizado por el Concejal de Hacienda del Ayuntamiento el 19 de julio de 2002:

- Se liquidan derechos del Ayuntamiento por el Concejal de Hacienda, siendo este incompetente.
- La mayoría de los derechos y obligaciones que se compensan no eran exigibles en el momento en el que se adopta el acuerdo. Se incluyen derechos por importe de 2.372.662,64 euros, de los que sólo 1.350.060,88 euros, resultarían exigibles a dicha fecha y obligaciones por importe de 2.151.673,96 euros que no estaban justificados o no eran exigibles a la fecha a la que se refiere la liquidación.

- Se incluyen en el acuerdo de compensación, parte de los derechos y la totalidad de las obligaciones ya incluidas en la compensación de deudas que lleva implícita la propuesta de compensación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 14 de febrero de 2000.
- No se incluyeron derechos devengados a favor del Ayuntamiento, por importe total de 498.178,55 euros, a la fecha en la que se adopta el acuerdo de compensación de deudas.

41.6. Respecto de las actuaciones posteriores realizadas por el Ayuntamiento dirigidas a regularizar las relaciones económicas con ambas empresas en las que no tuvo en cuenta la liquidación practicada por el Concejal de Hacienda en 2002:

- El Alcalde del Ayuntamiento de Seseña, elegido en mayo de 2003, tras verificar la inexistencia de registros contables referidos a cinco cartas de pago, firmadas por el Tesorero y por el Secretario-Interventor y aportadas por la empresa en justificación del pago de derechos por importe total 1.547.753,62 euros, en concepto de cesión del 10% de la UE 6, UE 7, UE 8, SAU 4.1., y cuotas del colector del PEI 7, del SAU 3 y del SAU 4.1., conceptos e importes todos ellos incluidos en la Liquidación y Finiquito de julio de 2002, presentó denuncia ante el Juzgado de Instrucción de Illescas contra el propietario de ONDE 2000, S.L., el anterior Concejal de Hacienda y el entonces Secretario-Interventor del Ayuntamiento, por supuesta malversación de caudales públicos y falsificación de documento público. No obstante, ante el compromiso de pago por parte de la empresa de las cantidades adeudadas, el 16 de marzo de 2004 el Alcalde retiró la denuncia presentada.
- No constan documentadas las negociaciones mantenidas entre la empresa ONDE 2000, S.L. y el Ayuntamiento, en orden a determinar la cuantía final a ingresar.
- Del total de derechos devengados a favor del Ayuntamiento por importe de 2.927.993,90 euros, entre abril de 2000 y mayo de 2003, no se habrían exigido por el Ayuntamiento el 28% (811.123,24 euros), se acordó la compensación de derechos por el 26% (754.586,09 euros), incluidos en el acuerdo de compensación de deudas que lleva implícita la propuesta de compensación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 14 de febrero de 2000, y se abonó en metálico el 46% restante.

V.8. EN RELACIÓN CON LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS (epígrafe IV.9).

42. El Ayuntamiento adoptó acuerdos de monetarización del aprovechamiento urbanístico de siete ámbitos territoriales (SAU 4.3., SAU 6.1, SAU 16, UE 6, UE 9, UE 46 y UE 47), por importe de 554.832,35 euros, dos acuerdos de compensación de deudas, que llevan implícitas la monetarización de las unidades de actuación SAU 4.1., UE 7 y UE 8 y un acuerdo para la ejecución de un colector único para el SAU 23 y SAU 24, que debiendo haberse formalizado en Convenios urbanísticos, y en consecuencia, someterse a exposición pública, con sujeción a los principios de transparencia y publicidad, no lo fueron, vulnerando las prescripciones del artículo 12 de la LOTAU.

43. En cuatro casos las estipulaciones de los Convenios no se ajustaron a la legalidad, al exonerar del pago de tributos o de la obligación de cesión del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento o al acordar la compensación de deudas inexistentes, habiendo supuesto las deficiencias e irregularidades detectadas un posible perjuicio económico para el Ayuntamiento de, al menos, 373.004,95 euros (Convenio urbanístico ratificado por el Pleno en sesión de 23 de noviembre de 1998; Convenio urbanístico ratificado por el Pleno en sesión de 5 de junio de 2000; Convenio relativo al Plan Parcial nº 16 de las Normas Subsidiarias de Seseña, formalizado en marzo de 2000 y Convenio urbanístico ratificado por el Pleno en sesión de 3 de abril de 2000).
44. En otros tres casos las estipulaciones de los Convenios tampoco se ajustaron a la legalidad por contener acuerdos de compensación de deudas aún no exigibles, suponer una adjudicación directa de una obra o por suponer la ejecución de obras de urbanización al margen de la legalidad urbanística (Convenio urbanístico relativo a la Unidad de ejecución nº 9 de las Normas Subsidiarias de Seseña, formalizado el 20 de julio de 1999; Convenio urbanístico relativo al Programa de Actuación Urbanizadora del SAU 25, formalizado el 10 de marzo de 2000 y Convenio urbanístico relativo a una parcela situada en la UE 30, ratificado por el Pleno el 18 de diciembre de 2006).
45. Se incumplió la tramitación prevista en el artículo 12 de la LOTAU en la tramitación del Convenio urbanístico de Planeamiento referido al SAU 23, que no se sometió a exposición pública y en la de los Convenios formalizados relativos a la UE 9 de las Normas Subsidiarias de Seseña y al Plan Parcial del SAU 16 de las Normas Subsidiarias de Seseña, que no fueron ratificados.
46. En el 25% de los Convenios se produjo una demora en la formalización respecto al plazo previsto en el artículo 12.4 de la LOTAU.
47. El 69% de los 29 acuerdos y Convenios de monetarización del aprovechamiento urbanístico adoptados, por importe de 2.066.586,40 euros, no están soportados en informes de valoración realizados por los técnicos del Ayuntamiento, lo que supone una vulneración del artículo 11 de la LOTAU. En los restantes acuerdos y Convenios, por importe de 3.438.521,08 euros, si bien existen informes de valoración, no se soportan documentalmente las valoraciones realizadas, por lo que no están justificadas.

V.9. EN RELACIÓN CON EL DEBER LEGAL DE CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PARTICULARES Y DE CESIÓN GRATUITA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS (epígrafe IV.10).

48. El Ayuntamiento no ha acreditado que el suelo incluido en las unidades de ejecución excluidas de la obligación de cesión en las NNSS, fuera suelo urbano consolidado, lo que determina que no se considere adecuada la no exigencia por el Ayuntamiento de la obligación de cesión de 15.000,64 m²t de aprovechamiento lucrativo en unidades de ejecución ya desarrolladas, por importe de, al menos, 605.453,49 euros, tomando en cuenta los precios utilizados en los acuerdos de monetarización adoptados en fechas próximas a la de aprobación del respectivo instrumento de planeamiento.

49. No se exigió por parte del Ayuntamiento la cesión en parcelas prevista en las NNSS, ni existe constancia de que se exigiera su cumplimiento en metálico, de un 7% del total de aprovechamiento lucrativo a ceder al Ayuntamiento durante el periodo fiscalizado (SAU 11, SAU 27, UE 20 y UE 32), lo que supone una infracción del ordenamiento jurídico, con un posible perjuicio económico para el Ayuntamiento, estimado en, al menos, 1.031.629,94 euros.
50. El Ayuntamiento no ha justificado la contabilización y el cobro de un total de 254.286,16 euros, correspondientes a la monetarización del aprovechamiento de parte de lo acordado en relación al SAU 1, SAU 4.3., SAU 6.1, SAU 25, UE 46 y UE 44.
51. Existe una falta generalizada de seguimiento y control por parte del Ayuntamiento del cumplimiento de la obligación de cesión, e importantes incidencias en el control existente para garantizar que las cesiones materializadas se realicen conforme al planeamiento aprobado, lo que ha determinado que no se haya exigido la cesión de, al menos, 229.873,57 m² de zonas verdes, 20.742,83 m² de dotacionales, 211.877,87 m² de viales y 2.677,50 m² de terrenos destinados a infraestructuras, en doce ámbitos territoriales (SAU 1, SAU 11, SAU 16, SAU 27, UE 6, UE 9, UE 18, UE 20, UE 22, UE 32, UE 35, UE 46).
52. A 31 de diciembre de 2008, se habían elevado a público pero no constaban inscritos en el registro de la propiedad los proyectos de reparcelación aprobados de tres ámbitos de actuación (SAU 2, UE 7 y UE 4) sin que el Ayuntamiento haya realizado ninguna actuación dirigida a solventar las deficiencias advertidas por el registrador, encontrándose pendiente de cesión al Ayuntamiento suelo con un aprovechamiento lucrativo de 2.196,79 m² y con destino dotacional con una superficie total de 24.347,43 m².

V.10. EN RELACIÓN CON EL CONTROL DE LOS BIENES Y RECURSOS DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO Y DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO CON DESTINO DOTACIONAL (epígrafe IV.11).

53. El 94% de los terrenos obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación del Ayuntamiento en los aprovechamientos urbanísticos, referidos a las unidades de actuación con planeamiento de desarrollo aprobado desde las NNSS y hasta la finalización del periodo fiscalizado, no se habían incorporado al proceso edificatorio ni se había adoptado ningún acuerdo sobre su destino.
54. Parcelas de tres ámbitos territoriales (SAU 13/UE 19, SAU 25, UE 3/UE 10), fueron objeto de permuta, vulnerando lo previsto en el artículo 79.3 de la LOTAU, que no prevé dicha forma de disposición entre las posibilidades previstas en la normativa para los Patrimonios Públicos del suelo.
55. En el ejercicio 1997 se enajenaron, por importe de 625.689,60 euros, dos parcelas del sector 6.3., clasificadas por el planeamiento como suelo urbanizable programado de uso residencial y, por tanto, integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo de conformidad con la normativa vigente en ese momento, por procedimiento negociado, vulnerando lo previsto en el artículo 284 del TRLS 92, que establece que los terrenos pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo con calificación adecuada a sus fines sólo podrán ser enajenados por concurso.

56. El Ayuntamiento no ha justificado la contabilización ni el cobro de enajenaciones de terrenos, entre las que se encuentran las dos anteriores, realizadas en 1997 y 1999, ni consta exigida la diferencia de valoraciones de una permuta ratificada en 2005, por importe total de 834.044,51 euros.
57. Durante los ejercicios 2003 a 2007 se obtuvieron ingresos por importe de 1.648.141,96 euros en concepto de enajenación de solares, y por importe de 4.207.772,48 euros en concepto de conversión en metálico de los aprovechamientos urbanísticos. Con dichos recursos se financiaron gastos de inversión por importe equivalente al 78% de dichos ingresos. El 18% de los recursos aplicados (847.630,51 euros), se dedicaron a la construcción del edificio de la policía local, que no tiene un uso público y por tanto se trata de un destino no previsto legalmente para el Patrimonio Municipal del Suelo. El 82% restante (3.712.039,83 euros), se destinó a la financiación de obras de urbanización, a la conservación y mejora del medio ambiente y a otros usos de interés social, finalidades todas ellas previstas para los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, pero no para los recursos obtenidos de su enajenación o de la monetarización del aprovechamiento urbanístico, que de conformidad con el artículo 76.2 de la LOTAU y con la jurisprudencia existente sobre la materia, deberían destinarse a la finalidad específica de ampliación y conservación del Patrimonio Municipal del Suelo.

V.11. EN RELACIÓN CON LAS LICENCIAS DE OBRAS (epígrafe IV.12 y anexo XII).

58. Se ha analizado una muestra de 116 expedientes de licencias de obras, con los siguientes resultados:
- 58.1. El 27% de las licencias analizadas no contó con el preceptivo informe jurídico. En el 10% de estos casos tampoco se emitió informe técnico, a pesar de su carácter esencial.
- 58.2. El 6% de las licencias concedidas de la muestra ampararon el incumplimiento de la legalidad urbanística³⁷.
- 58.3. En tres ámbitos territoriales (SAU 4.1., SAU 11 y UE 27/UE28) no se exigió el afianzamiento del importe íntegro de las obras de urbanización precisas para simultanear la urbanización y la edificación, con incumplimiento de lo previsto en el artículo 102 de la LOTAU.
- 58.4.³⁸
- 58.5. No se ha acreditado el cobro de los tributos liquidados en relación con tres de las 32 licencias de la muestra que fueron concedidas con anterioridad al ejercicio 2003, por importe total de 101.597,50 euros³⁹.

37 Modificada como consecuencia del trámite de alegaciones.

38 Eliminada como consecuencia del trámite de alegaciones.

39 Modificada como consecuencia del trámite de alegaciones.

V.12. EN RELACIÓN CON EL CONTROL, PROTECCIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA (epígrafe IV.13).

59. El Ayuntamiento de Seseña incoó 33 expedientes de legalización en el periodo fiscalizado, si bien se tramitaron 364 expedientes sancionadores por actuaciones clandestinas o ilegales que deberían haber estado precedidos por el correspondiente expediente de legalización, en cumplimiento de los artículos 177 y siguientes de la LOTAU. De los 33 expedientes de legalización incoados, en 20 casos no se procedió a la apertura del procedente expediente sancionador, con el presumible perjuicio económico para el Ayuntamiento, no evaluable a falta de resolución sobre la procedencia o no de la imposición de sanción. En consecuencia, se incoaron 351 expedientes sancionadores, sin resolver sobre el carácter legalizable o no de la actuación. Además, tampoco se controló si se había solicitado y obtenido la necesaria licencia para la realización de la actuación objeto de legalización, pues en otro caso, procedería acordar la demolición de lo edificado.
60. Entre los ejercicios 2002 y 2007, se procedió a la apertura de los citados 364 procedimientos sancionadores que a 31 de diciembre de 2007 habían dado lugar a la imposición de sanciones por importe de 219.868,91 euros. No consta la apertura de este tipo de procedimientos en el año 2001 y anteriores.
61. En 80 casos, que representan el 22% de los expedientes sancionadores incoados, se procedió al archivo del expediente, debido a su caducidad, con el consiguiente perjuicio económico para el Ayuntamiento, al no llegar a imponerse las sanciones que procederían, en su caso, y sin que, en consecuencia, pueda estimarse el importe del eventual perjuicio.
62. En tres casos se dejó prescribir la infracción urbanística, sin haber procedido a la imposición de la sanción que, en su caso, hubiese resultado procedente.
63. En 34 de los 364 expedientes sancionadores (9% de los expedientes), no consta solicitada ningún tipo de licencia. Diez de estos expedientes se resolvieron con la imposición de sanción ante la infracción cometida, lo que determina que no se haya solventado o legalizado la situación que dio origen a la apertura del expediente sancionador, ya que tampoco se acordó la demolición de la actuación realizada sin licencia.

V.13. EN RELACIÓN CON LA INCIDENCIA DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA EN LA FINANCIACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (epígrafe IV.2).

64. El desarrollo urbanístico del Municipio tiene su reflejo en las liquidaciones de presupuestos del Ayuntamiento y, fundamentalmente, en el presupuesto de ingresos, en el que los ingresos relacionados de forma directa con el urbanismo tienen una elevada representatividad sobre el total de ingresos presupuestarios de cada ejercicio. En los ejercicios 2004 y 2005, los ingresos urbanísticos representaron aproximadamente el 65% del total de ingresos presupuestarios. Durante los restantes ejercicios, la representatividad de los ingresos urbanísticos fue menor, próxima al 40%, si bien muy significativa, evidenciando el carácter fluctuante de este tipo de ingresos coyunturales y una tendencia a la baja en el ejercicio 2006, en relación con ejercicios anteriores. Por ello, si el Ayuntamiento viese reducidos sus ingresos por urbanismo sin un

incremento similar de otros ingresos, reducción que se está produciendo ya en la actualidad pudiendo en el futuro experimentar un descenso más acusado, tendrá dificultades para financiar los gastos corrientes con la estructura que éstos presentaron a la finalización del periodo fiscalizado, gasto que, sin embargo, y teniendo en cuenta el crecimiento de población y territorio experimentado y la creciente demanda de servicios sociales, presumiblemente habrá de incrementarse sustancialmente.

VI. RECOMENDACIONES

Con independencia de que la Corporación debería adoptar las medidas oportunas para subsanar las irregularidades y deficiencias puestas de manifiesto en este Informe, se formulan las siguientes propuestas para la mejora de sus procedimientos de gestión y control, en especial los referidos al urbanismo:

1. La Corporación debería adoptar las medidas organizativas y de funcionamiento necesarias para dotarse de un Reglamento Orgánico, de una Relación de Puestos de Trabajo y de una estructura organizativa en la que se definan con claridad las competencias, responsabilidades y funciones de cada Servicio o Unidad administrativa, adecuando los medios materiales y personales a las necesidades del municipio, en especial los adscritos a la gestión urbanística.
2. Los Servicios responsables de la gestión municipal deberían establecer por escrito sus procedimientos, definiendo, para cada una de las funciones a desempeñar y para cada uno de los puestos de trabajo, las tareas a ejecutar, que habrán de garantizar el cumplimiento de la Ley, una adecuada segregación de las funciones de gestión, registro y control, así como la conciliación periódica de información entre los distintos Servicios, todo ello con el fin de asegurar que la actuación municipal se ajusta al ordenamiento jurídico y es objeto de revisión y control de carácter permanente. Dichos procedimientos deberían aprobarse por órgano competente y ser objeto de actualización periódica.
3. El Ayuntamiento debería normalizar los procedimientos de archivo y custodia de la documentación, al objeto de formar expedientes administrativos completos y establecer registros de las operaciones tramitadas, suficientemente detallados, que faciliten la gestión, supervisión y el control de la actuación municipal.
4. El Ayuntamiento debería proceder a la redacción y tramitación de un Plan de Ordenación Municipal para Seseña que contemple las características del municipio y sus previsiones reales de crecimiento que garantice un desarrollo urbanístico ordenado y ajustado al modelo de ciudad que se pretenda alcanzar y en el que se definan de forma adecuada las infraestructuras generales necesarias para ello. En especial, este Plan debería contemplar las actuaciones necesarias para solventar las carencias actuales de las infraestructuras con las que cuenta el término municipal, principalmente en materia de comunicaciones, saneamiento y abastecimiento de agua.
5. El Ayuntamiento debería acometer las actuaciones que en materia de infraestructuras se encuentran ya planificadas en los Planes Especiales de Infraestructuras y en el Plan Integral de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales (PISYDAR), así como el resto de actuaciones necesarias para dar cumplimiento a la normativa comunitaria en materia de canalización y depuración de vertidos.

6. El Ayuntamiento debería establecer procedimientos que garantizaran la tramitación, con la debida diligencia, de los instrumentos de planeamiento y de ejecución urbanística de conformidad con el ordenamiento jurídico y que las decisiones municipales a adoptar en la materia, en especial las que se refieran a la idoneidad y oportunidad en el interés general de los desarrollos urbanísticos, cuenten con la debida fundamentación, técnica y jurídica.
7. El Ayuntamiento debería establecer cautelas para garantizar el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística establecida en el Planeamiento, evitando prácticas que supongan la vulneración de los derechos y deberes de los sujetos afectados por la actividad urbanística.
8. El Ayuntamiento debería establecer los procedimientos adecuados para garantizar la ejecución urbanística y la recepción de las urbanizaciones, en tiempo y forma.
9. El Ayuntamiento debería establecer procedimientos de supervisión y control de las valoraciones realizadas por los técnicos municipales y en especial las de los aprovechamientos urbanísticos, con objeto de garantizar su adecuación a la normativa y su justificación documental.
10. El Ayuntamiento debería revisar todos aquellos acuerdos adoptados en los que no se ha respetado, en todo o en parte, el ordenamiento jurídico.
11. El Ayuntamiento debería proceder a depurar y regularizar los derechos y obligaciones derivados de sus relaciones con terceros, y en especial exigir el cumplimiento de las cesiones previstas en los acuerdos de monetarización y en los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística aprobados, respecto de los que habrá de garantizarse el cumplimiento de la normativa vigente.
12. El Ayuntamiento debería proceder a formar un inventario de sus bienes y derechos, de conformidad con el artículo 86 del RD Legislativo 781/1986, de 18 de abril, TR de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y en el artículo 17 del RD 1372/1986, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
13. El Ayuntamiento debería proceder a constituir formalmente el Patrimonio Municipal del Suelo y formar un inventario individualizado de los bienes, derechos y recursos que lo integran, así como, a establecer los mecanismos necesarios para realizar un adecuado seguimiento y control de los mismos, en aras a garantizar su afectación a las finalidades previstas en el ordenamiento jurídico.
14. Se deberían establecer procedimientos que garanticen una adecuada tramitación de las licencias urbanísticas, teniendo en cuenta que se entienden concedidas por silencio administrativo positivo.
15. Deberían aprobarse actuaciones planificadas y sistemáticas de dirección, control e inspección en materia de urbanismo y edificación e impulsar las actuaciones disciplinarias que se deriven de las anteriores o, en su caso, la exigencia de las penalizaciones a que haya lugar.

En Seseña, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha debería ejercitar, en el ámbito de sus competencias, las funciones de ordenación, control, inspección, sanción e intervención que el ordenamiento vigente le otorga y que de haberse practicado adecuadamente podrían haber impedido parte de las irregularidades y modificaciones del planeamiento no justificadas en el interés general.⁴⁰

Madrid, 24 de junio de 2010

EL PRESIDENTE



Manuel Núñez Pérez

⁴⁰ Párrafo modificado en trámite de alegaciones.

ANEXOS

ÍNDICE DE ANEXOS

LIQUIDACIONES DE PRESUPUESTOS Y CUENTAS GENERALES DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO), EJERCICIOS 1999, 2000, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 Y 2007:

- ANEXO I.1 LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO, EJERCICIO 1999.** LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS E INGRESOS.
- ANEXO I.2 LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO, EJERCICIO 2000.** LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS E INGRESOS.
- ANEXO I.3 LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO, EJERCICIO 2002.**
 - ANEXO I.3.a** LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS E INGRESOS, EJERCICIO 2002.
 - ANEXO I.3.b** RESULTADO PRESUPUESTARIO, EJERCICIO 2002.
 - ANEXO I.3.c** REMANENTE DE TESORERÍA, EJERCICIO 2002.
- ANEXO I.4 CUENTA GENERAL, EJERCICIO 2003.**
 - ANEXO I.4.a** BALANCE DE SITUACIÓN, EJERCICIO 2003.
 - ANEXO I.4.b** CUENTA DE RESULTADOS, EJERCICIO 2003.
 - ANEXO I.4.c** LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS E INGRESOS, EJERCICIO 2003.
 - ANEXO I.4.d** RESULTADO PRESUPUESTARIO, EJERCICIO 2003.
 - ANEXO I.4.e** REMANENTE DE TESORERÍA, EJERCICIO 2003.
- ANEXO I.5 CUENTA GENERAL, EJERCICIO 2004.**
 - ANEXO I.5.a** BALANCE DE SITUACIÓN, EJERCICIO 2004.
 - ANEXO I.5.b** CUENTA DE RESULTADOS, EJERCICIO 2004.
 - ANEXO I.5.c** LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS E INGRESOS, EJERCICIO 2004.
 - ANEXO I.5.d** RESULTADO PRESUPUESTARIO, EJERCICIO 2004.
 - ANEXO I.5.e** REMANENTE DE TESORERÍA, EJERCICIO 2004.
- ANEXO I.6 CUENTA GENERAL, EJERCICIO 2005.**
 - ANEXO I.6.a** BALANCE DE SITUACIÓN, EJERCICIO 2005.
 - ANEXO I.6.b** CUENTA DE RESULTADOS, EJERCICIO 2005.
 - ANEXO I.6.c** LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS E INGRESOS, EJERCICIO 2005.
 - ANEXO I.6.d** RESULTADO PRESUPUESTARIO, EJERCICIO 2005.
 - ANEXO I.6.e** REMANENTE DE TESORERÍA, EJERCICIO 2005.
- ANEXO I.7 CUENTA GENERAL, EJERCICIO 2006.**
 - ANEXO I.7.a** BALANCE DE SITUACIÓN, EJERCICIO 2006.
 - ANEXO I.7.b** CUENTA DE RESULTADOS, EJERCICIO 2006.
 - ANEXO I.7.c** LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS E INGRESOS, EJERCICIO 2006.
 - ANEXO I.7.d** RESULTADO PRESUPUESTARIO, EJERCICIO 2006.
 - ANEXO I.7.e** REMANENTE DE TESORERÍA, EJERCICIO 2006.
- ANEXO I.8 CUENTA GENERAL, EJERCICIO 2007.**
 - ANEXO I.8.a** BALANCE DE SITUACIÓN, EJERCICIO 2007.
 - ANEXO I.8.b** CUENTA DE RESULTADOS, EJERCICIO 2007.

- ANEXO I.8.c** LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS E INGRESOS, EJERCICIO 2007.
- ANEXO I.8.d** RESULTADO PRESUPUESTARIO, EJERCICIO 2007.
- ANEXO I.8.e** REMANENTE DE TESORERÍA, EJERCICIO 2007.

ANEXOS AL EPÍGRAFE IV.1 ORGANIZACIÓN Y PROCEDIMIENTOS DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA EN EL PERIODO FISCALIZADO:

- ANEXO II** IRREGULARIDADES EN EL EJERCICIO DE FUNCIONES PÚBLICAS POR ARQUITECTOS Y ARQUITECTOS TÉCNICOS.

ANEXOS AL EPÍGRAFE IV.3 LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SESEÑA:

- ANEXO III** EXCESO DE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA A LOS PARTICULARES EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE APORTADA.

ANEXOS AL EPÍGRAFE IV.4 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS EN LOS PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS (PEIS) Y EN EL PLAN INTEGRAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES (PISYDAR):

- ANEXO IV** PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS Y PLAN INTEGRAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES. ÁMBITOS PREVISTOS Y DESARROLLADOS. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN COORDINADA.

ANEXOS AL EPÍGRAFE IV.5 PLANEAMIENTO DEFINITIVO. INNOVACIONES A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES MÍNIMOS.

- ANEXO V** PLANEAMIENTO DEFINITIVO. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. ESTADO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2008. EJECUCIÓN POR PAU.
- ANEXO VI** OBJETO DE LAS INNOVACIONES ESTRUCTURALES Y CUALIFICADAS A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. INFORMES PRECEPTIVOS Y VINCULANTES.
- ANEXO VII** SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. INCUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES MÍNIMOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 31 DE LA LOTAU.

ANEXOS AL EPÍGRAFE IV.6 ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

- ANEXO VIII** ACTUACIONES URBANÍSTICAS. DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES DETECTADAS EN EL ANÁLISIS DE LA MUESTRA.

ANEXOS AL EPÍGRAFE IV.7 ACTUACIÓN EN EL QUIÑÓN.

- ANEXO IX** PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE EL QUIÑÓN. FALTA DE PROPORCIONALIDAD EN LA ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS EN FUNCIÓN DE LOS TERRENOS APORTADOS.

ANEXO X RECURSOS JUDICIALES PLANTEADOS DURANTE EL PERIODO FISCALIZADO EN RELACIÓN CON LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN EL QUIÑÓN EN LOS QUE EL AYUNTAMIENTO FIGURABA COMO PARTE.

ANEXOS AL EPÍGRAFE IV.9 CONVENIOS URBANÍSTICOS.

ANEXO XI CONVENIOS URBANÍSTICOS. DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES DETECTADAS EN EL ANÁLISIS DE LA MUESTRA.

ANEXOS AL EPÍGRAFE IV.12 LICENCIAS DE OBRAS.

ANEXO XII LICENCIAS DE OBRAS. DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES DETECTADAS EN EL ANÁLISIS DE LA MUESTRA.

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS
EJERCICIO 1999

(En euros)

CAPÍTULO	CREDITOS INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	CREDITOS DEFINITIVOS (3)=(1)+(2)	OBLIGACIONES RECONOCIDAS		%	PAGOS LÍQUIDOS (5)	%	PENDIENTE DE PAGO (6)=(-4)-(-5)
				(4)	%				
OPERACIONES CORRIENTES(1/4)									
1. Gastos de personal	863.132,07	1.202,02	893.597,92	893.597,92	36,4	100,0	893.597,92	100,0	0,00
2. Gastos en bienes y servicios	465.826,10	105.177,12	654.490,78	654.490,78	26,7	100,0	654.490,78	100,0	0,00
3. Gastos financieros	36.060,73	0,00	9.856,14	9.856,14	0,4	100,0	9.856,14	100,0	0,00
4. Transferencias corrientes	67.613,86	31.853,64	77.062,07	77.062,07	3,1	100,0	77.062,07	100,0	0,00
OPERACIONES DE CAPITAL(6/7)									
6. Inversiones reales	664.118,38	-138.232,78	669.596,55	669.596,55	27,3	100,0	669.596,55	100,0	0,00
7. Transferencias de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
OPERACIONES FINANCIERAS(8/9)									
8. Activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
9. Pasivos financieros	150.253,03	0,00	150.253,03	150.253,03	6,1	100,0	150.253,03	100,0	0,00
TOTAL GASTOS(1/9)	2.247.004,15	0,00	2.454.856,48	2.454.856,48	100,0	100,0	2.454.856,48	100,0	0,00

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS
EJERCICIO 1999

(En euros)

CAPÍTULO	PREVISIONES INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	PREVISIONES DEFINITIVAS (3)=(1)+(2)	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS		%	RECAUDACIÓN NETA (5)	%	PENDIENTE DE COBRO (6)=(-4)-(-5)
				(4)	%				
OPERACIONES CORRIENTES(1/5)									
1. Impuestos directos	546.656,57	0,00	640.464,64	640.464,64	26,1	100,0	517.681,36	80,8	122.783,29
2. Impuestos indirectos	240.404,84	0,00	383.511,55	383.511,55	15,6	100,0	383.394,71	100,0	116,84
3. Tasas y otros ingresos	220.270,94	0,00	341.092,84	341.092,84	13,9	100,0	332.453,98	97,5	8.638,86
4. Transferencias corrientes	352.832,95	0,00	383.524,80	383.524,80	15,6	100,0	383.524,80	100,0	0,00
5. Ingresos patrimoniales	39.182,98	0,00	70.117,78	70.117,78	2,9	100,0	70.117,78	100,0	0,00
OPERACIONES DE CAPITAL(6/7)									
6. Enajenación inversiones reales	420.708,47	0,00	182.719,10	182.719,10	7,5	0,0	182.719,10	0,0	0,00
7. Transferencias de capital	426.947,39	0,00	449.381,35	449.381,35	18,3	100,0	449.381,35	100,0	0,00
OPERACIONES FINANCIERAS(8/9)									
8. Activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
9. Pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
TOTAL INGRESOS(1/9)	2.247.004,15	0,00	2.450.812,07	2.450.812,07	100,0	100,0	2.319.273,08	94,6	131.538,99

NOTA: La liquidación del presupuesto del ejercicio 1999 no se ajusta al modelo previsto en la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local, Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 17 de julio de 1990. Los datos que muestra el Anexo como "Obligaciones reconocidas" y "Derechos reconocidos netos", son los identificados en las liquidaciones como "Obligaciones liquidadas" del presupuesto de gastos y como "Previsión actual" del presupuesto de ingresos, respectivamente.

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS
EJERCICIO 2000

(En euros)

CAPÍTULO	CREDITOS INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	CREDITOS DEFINITIVOS (3)=(1)+(2)	OBLIGACIONES RECONOCIDAS		%	PAGOS LÍQUIDOS (5)	%	PENDIENTE DE PAGO (6)=(4)-(5)
				(4)	%				
OPERACIONES CORRIENTES(1/4)									
1. Gastos de personal	900.736,84	0,00	900.736,84	778.698,87	16,6	86,5	765.188,56	98,3	13.510,31
2. Gastos en bienes y servicios	933.672,30	0,00	933.672,30	988.562,48	21,1	105,9	736.460,78	74,5	252.101,70
3. Gastos financieros	36.060,73	0,00	36.060,73	37.228,91	0,8	103,2	37.228,91	100,0	0,00
4. Transferencias corrientes	69.116,39	0,00	69.116,39	111.955,23	2,4	162,0	100.225,34	89,5	11.729,89
OPERACIONES DE CAPITAL(6/7)									
6. Inversiones reales	4.467.322,97	0,00	4.467.322,97	2.612.301,50	55,8	58,5	1.707.480,16	65,4	904.821,34
7. Transferencias de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00	0	0,00
OPERACIONES FINANCIERAS(8/9)									
8. Activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00	0	0,00
9. Pasivos financieros	150.253,03	0,00	150.253,03	150.253,03	3,2	100,0	150.253,03	100,0	0,00
TOTAL GASTOS(1/9)	6.557.162,26	0,00	6.557.162,26	4.679.000,02	100,0	71,4	3.496.836,78	74,7	1.182.163,23

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS
EJERCICIO 2000

(En euros)

CAPÍTULO	PREVISIONES INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	PREVISIONES DEFINITIVAS (3)=(1)+(2)	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS		%	RECAUDACIÓN NETA (5)	%	PENDIENTE DE COBRO (6)=(4)-(5)
				(4)	%				
OPERACIONES CORRIENTES(1/5)									
1. Impuestos directos	588.390,85	0,00	588.390,85	918.067,43	15,2	156,0	732.006,50	79,7	186.060,92
2. Impuestos indirectos	793.335,98	0,00	793.335,98	919.340,98	15,2	115,9	919.340,98	100,0	0,00
3. Tasas y otros ingresos	3.359.657,66	0,00	3.359.657,66	3.140.066,56	51,9	93,5	610.084,77	19,4	2.529.981,80
4. Transferencias corrientes	444.748,96	0,00	444.748,96	703.373,21	11,6	158,2	703.373,21	100,0	0,00
5. Ingresos patrimoniales	54.812,30	0,00	54.812,30	45.386,96	0,7	82,8	45.386,96	100,0	0,00
OPERACIONES DE CAPITAL(6/7)									
6. Enajenación inversiones reales	919.548,52	0,00	919.548,52	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
7. Transferencias de capital	396.667,99	0,00	396.667,99	327.905,13	5,4	82,7	327.905,13	100,0	0,00
OPERACIONES FINANCIERAS(8/9)									
8. Activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,0	0,00	0,0	0,00
9. Pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,0	0,00	0,0	0,00
TOTAL INGRESOS(1/9)	6.557.162,26	0,00	6.557.162,26	6.054.140,28	100,0	92,3	3.338.097,56	55,1	2.716.042,72

NOTA: La liquidación del presupuesto del ejercicio 2000 no se ajusta al modelo previsto en la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local, Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 17 de julio de 1990. Los datos que muestra el Anexo como "Obligaciones reconocidas" y "Derechos reconocidos netos", son los identificados en las liquidaciones como "Obligaciones liquidadas" del presupuesto de gastos y como "Previsión actual" del presupuesto de ingresos, respectivamente.

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS
EJERCICIO 2002

(En euros)

CAPÍTULO	CREDITOS INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	CREDITOS DEFINITIVOS (3)=(1)+(2)	OBLIGACIONES RECONOCIDAS		%	PAGOS LÍQUIDOS (5)	%	PENDIENTE DE PAGO (6)=(4)-(5)
				(4)	%				
OPERACIONES CORRIENTES(1/4)						(4)/(3)		(5)/(4)	
1. Gastos de personal	1.092.694,61	32.000,00	1.124.694,61	1.102.121,59	33,0	98,0	1.102.121,59	100,0	0,00
2. Gastos en bienes y servicios	1.109.462,82	203.000,00	1.312.462,82	1.196.020,51	35,8	91,1	1.175.097,72	98,3	20.922,79
3. Gastos financieros	63.106,28	0,00	63.106,28	16.819,83	0,5	26,7	16.819,83	100,0	0,00
4. Transferencias corrientes	96.161,94	42.000,00	138.161,94	136.963,27	4,1	99,1	136.963,27	100,0	0,00
OPERACIONES DE CAPITAL(6/7)									
6. Inversiones reales	1.305.210,94	0,00	1.305.210,94	723.119,57	21,7	55,4	686.778,96	95,0	36.340,61
7. Transferencias de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00	0	0,00
OPERACIONES FINANCIERAS(8/9)									
8. Activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00	0	0,00
9. Pasivos financieros	661.113,31	-277.000,00	384.113,31	163.475,14	4,9	42,6	163.475,14	100,0	0,00
TOTAL GASTOS(1/9)	4.327.749,90	0,00	4.327.749,90	3.338.519,91	100,0	77,1	3.281.256,51	98,3	57.263,40

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS
EJERCICIO 2002

(En euros)

CAPÍTULO	PREVISIONES INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	PREVISIONES DEFINITIVAS (3)=(1)+(2)	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS		%	RECAUDACIÓN NETA (5)	%	PENDIENTE DE COBRO (6)=(4)-(5)
				(4)	%				
OPERACIONES CORRIENTES(1/5)						(4)/(3)		(5)/(4)	
1. Impuestos directos	901.518,16	0,00	901.518,16	1.501.647,78	28,4	166,6	1.254.129,47	83,5	247.518,31
2. Impuestos indirectos	901.518,16	0,00	901.518,16	2.122.151,99	40,2	235,4	1.499.238,86	70,6	622.913,13
3. Tasas y otros ingresos	1.425.600,69	0,00	1.425.600,69	506.235,64	9,6	35,5	386.751,09	76,4	119.484,55
4. Transferencias corrientes	586.028,87	0,00	586.028,87	592.526,91	11,2	101,1	592.526,91	100,0	0,00
5. Ingresos patrimoniales	109.804,91	0,00	109.804,91	38.447,24	0,7	35,0	38.447,24	100,0	0,00
OPERACIONES DE CAPITAL(6/7)									
6. Enajenación inversiones reales	150.253,03	0,00	150.253,03	161.269,80	3,1	0,0	161.269,80	0,0	0,00
7. Transferencias de capital	253.026,08	0,00	253.026,08	359.595,28	6,8	142,1	359.595,28	100,0	0,00
OPERACIONES FINANCIERAS(8/9)									
8. Activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,0	0,00	0,0	0,00
9. Pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,0	0,00	0,0	0,00
TOTAL INGRESOS(1/9)	4.327.749,90	0,00	4.327.749,90	5.281.874,64	100,0	122,0	4.291.958,65	81,3	989.915,99

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

RESULTADO PRESUPUESTARIO
EJERCICIO 2002

(En euros)

	IMPORTES	
(a) Derechos presupuestarios liquidados netos	5.281.874,64	
(b) Acreedores por obligaciones reconocidas	3.338.519,91	
(c) Resultado presupuestario (a-b)		1.943.354,73
(d) Desviaciones positivas de financiación	0,00	
(e) Desviaciones negativas de financiación	0,00	
(f) Gtos financiados con incorporaciones de Remanente de Tesorería	0,00	
(g) Resultado presupuestario ajustado (c-d+e+f)		1.943.354,73

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

ESTADO DE REMANENTE DE TESORERÍA
EJERCICIO 2002

(En euros)

	IMPORTES		
1.-(+) DEUDORES PENDIENTES DE COBRO EN FIN DE EJERCICIO		2.149.436,83	
De Presupuesto de Ingresos. Presupuesto Corriente	989.915,99		
De Presupuesto de Ingresos. Presupuestos Cerrados	1.511.270,80		
De otras operaciones no presupuestarias	0,00		
(-) Saldos de dudoso cobro	351.749,96		
(-) Ingresos realizados pendientes de aplicación	0,00		
2.-(-) ACREEDORES PENDIENTES DE PAGO EN FIN DE EJERCICIO		175.054,91	
De Presupuesto de Gastos. Presupuesto Corriente	57.263,40		
De Presupuesto de Gastos. Presupuestos Cerrados	0,00		
De Presupuesto de ingresos	0,00		
De otras operaciones no presupuestarias	117.791,51		
(-) Pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	0,00		
3.-(+) FONDOS LÍQUIDOS EN TESORERÍA A FIN DE EJERCICIO		626.681,35	
4.-REMANENTE LÍQUIDO DE TESORERÍA		2.601.063,27	
5.-REMANENTE PARA GASTOS CON FINANCIACIÓN AFECTADA			0,00
6.- REMANENTE DE TESORERÍA PARA GASTOS GENERALES			2.601.063,27
7.- REMANENTE LÍQUIDO DE TESORERÍA TOTAL (1-2+3)/(4+5)		2.601.063,27	2.601.063,27

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/2003
EJERCICIO 2003

(En euros)

ACTIVO				PASIVO			
Nº	INMOVILIZADO MATERIAL		4.364.597,06	Nº	PATRIMONIO Y RESERVAS		13.132.743,21
200	Terrenos y bienes naturales	402.388,74		100	Patrimonio	3.578.446,17	
202	Construcciones	3.491.174,71		130	Resultados pendientes de aplicación	9.554.297,04	
203	Maquinaria, instalaciones y utillaje	81.364,51					
204	Elementos de transporte	108.414,71			SUBVENCIONES DE CAPITAL		4.187.702,41
205	Mobiliario	97.582,70		14	Subvenciones de capital recibidas	4.187.702,41	
206	Equipos para procesos de información	26.947,62					
208	Otro inmovilizado material	156.724,07					
209	Instalaciones complejas especializadas	0,00					
	INMOVILIZADO INMATERIAL		0,00		DEUDAS A LARGO PLAZO		86.297,25
210	Concesiones administrativas	0,00		160,17	Préstamos recibidos de entes del SP	86.297,25	
212	Fondo de comercio	0,00					
215	Propiedad intelectual	0,00			DEUDAS A CORTO PLAZO		211.611,84
218	Otro inmovilizado inmaterial	0,00		161	Préstamos a corto plazo	0,00	
	INVERS. EN INFRAEST Y BIENES DEST AL USO GRAL		11.007.163,02	400,401	Acreedores por obligaciones reconocidas	151.750,20	
220	Terrenos y bienes naturales	160.764,02		410,411	Acreedores por pagos ordenados	12.875,67	
221	Infraestructuras y bienes dest uso gral	10.846.399,00		420	Acreedores por devolución de ingresos	0,00	
227	Inversiones en bienes comunales	0,00		475,477,478,479	Entidades Públicas	43.983,85	
228	Patrimonio historico	0,00		51	Otros acreedores no presupuestarios	4.805,16	
	INMOVILIZADO FINANCIERO		0,00	52	Fianzas y depósitos recibidos	-1.803,04	
251, 261	Inversiones financieras en el SP	0,00			PARTIDAS PENDIENTES DE APLICACIÓN		238.305,32
253,263	Inversiones financieras en el SP	0,00		554	Ingresos pendientes de aplicación	238.305,32	
	DEUDORES		2.926.807,86	481	Gastos diferidos	0,00	
430, 431	Deudores por derechos reconocidos	2.919.959,33					
472,473,474	Entidades públicas	7.607,58			RESULTADOS		1.859.310,18
56	Otros deudores no presupuestarios	-759,05			Resultados del ejercicio	1.859.310,18	
	CUENTAS FINANCIERAS		1.417.402,27				
53	Inversiones financieras temporales	0,00			TOTAL PASIVO		19.715.970,21
550,558,555	Partidas pendientes de aplicación	584.097,36			CUENTAS DE CONTROL PRESUPUESTARIO		0,00
570	Caja	0,00		014	Gtos comprometidos de ejerc.posteriores	0,00	
571,572,573	Tesorería	833.304,91		015	Ingresos comprometidos de ejerc.suces.	0,00	
	RESULTADOS		0,00		CUENTAS DE ORDEN		0,00
890	Resultados del ejercicio	0,00		065,067	Valores en depósito	0,00	
	TOTAL ACTIVO		19.715.970,21	075,077	De ctrl.recibos y valores recaudadores	0,00	
	CUENTAS DE CONTROL PRESUPUESTARIO		0,00		TOTAL CUENTAS DE CONTROL Y DE ORDEN		0,00
010	Presup. De gtos. De ejerc. Post. Ejerc 1	0,00					
016	Compromisos de ingreso de ejerc.sucesiv.	0,00					
	CUENTAS DE ORDEN		0,00				
060,062	Valores en depósito	0,00					
070,072	De ctrl.recibos y valores recaudadores	0,00					
	TOTAL CUENTAS DE CONTROL Y DE ORDEN		0,00				

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

CUENTA DE RESULTADOS
EJERCICIO 2003

(En euros)

SUBGRUPO	DEBE	IMPORTE	SUBGRUPO	HABER	IMPORTE
80	Resultados Corrientes del Ejercicio (saldo deudor)	0,00	80	Resultados Corrientes del Ejercicio (saldo acreedor)	1.999.629,04
82	Resultados Extraordinarios (saldo deudor)	0,00	82	Resultados Extraordinarios (saldo acreedor)	0,00
84	Modificación de Derechos y Obligaciones de Presupuestos Cerrados (saldo deudor)	140.318,86	84	Modificación de Derechos y Obligaciones de Presupuestos Cerrados (saldo acreedor)	0,00
	Total	140.318,86		Total	1.999.629,04
89	Beneficio neto total (saldo acreedor)	1.859.310,18	89	Pérdida neta total (saldo deudor)	0,00
	TOTAL	1.999.629,04		TOTAL	1.999.629,04

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS
EJERCICIO 2003

(En euros)

CAPÍTULO	CREDITOS INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	CREDITOS DEFINITIVOS (3)=(1)+(2)	OBLIGACIONES RECONOCIDAS		%	PAGOS LÍQUIDOS (5)	%	PENDIENTE DE PAGO (6)=(4)-(5)
				(4)	%				
OPERACIONES CORRIENTES(1/4)									
1. Gastos de personal	1.489.393,77	47.446,13	1.536.839,90	1.487.125,69	26,0	96,8	1.459.402,49	98,1	27.723,20
2. Gastos en bienes y servicios	2.248.600,00	97.997,00	2.346.597,00	2.274.415,63	39,8	96,9	2.250.639,79	99,0	23.775,84
3. Gastos financieros	30.000,00	0,00	30.000,00	26.224,84	0,5	87,4	26.224,84	100,0	0,00
4. Transferencias corrientes	155.000,00	-3.785,00	151.215,00	141.533,65	2,5	93,6	127.268,47	89,9	14.265,18
OPERACIONES DE CAPITAL(6/7)									
6. Inversiones reales	1.634.250,00	160.323,22	1.794.573,22	1.583.531,77	27,7	88,2	1.484.670,12	93,8	98.861,65
7. Transferencias de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
OPERACIONES FINANCIERAS(8/9)									
8. Activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
9. Pasivos financieros	210.000,00	0,00	210.000,00	206.221,35	3,6	98,2	206.221,35	100,0	0,00
TOTAL GASTOS(1/9)	5.767.243,77	301.981,35	6.069.225,12	5.719.052,93	100,0	94,2	5.554.427,06	97,1	164.625,87

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS
EJERCICIO 2003

(En euros)

CAPÍTULO	PREVISIONES INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	PREVISIONES DEFINITIVAS (3)=(1)+(2)	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS		%	RECAUDACIÓN NETA (5)	%	PENDIENTE DE COBRO (6)=(4)-(5)
				(4)	%				
OPERACIONES CORRIENTES(1/5)									
1. Impuestos directos	1.095.150,00	37.342,50	1.132.492,50	1.545.392,87	24,5	136,5	1.334.032,92	86,3	211.359,95
2. Impuestos indirectos	1.361.500,00	0,00	1.361.500,00	586.018,50	9,3	43,0	437.344,53	74,6	148.673,97
3. Tasas y otros ingresos	1.611.100,00	188.727,72	1.799.827,72	2.412.665,08	38,3	134,0	2.182.491,66	90,5	230.173,42
4. Transferencias corrientes	893.893,77	75.911,13	969.804,90	1.046.537,30	16,6	107,9	969.555,37	92,6	76.981,93
5. Ingresos patrimoniales	433.600,00	0,00	433.600,00	338.315,10	5,4	78,0	338.315,10	100,0	0,00
OPERACIONES DE CAPITAL(6/7)									
6. Enajenación inversiones reales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
7. Transferencias de capital	372.000,00	0,00	372.000,00	369.829,98	5,9	99,4	323.043,98	87,3	46.786,00
OPERACIONES FINANCIERAS(8/9)									
8. Activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
9. Pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
TOTAL INGRESOS(1/9)	5.767.243,77	301.981,35	6.069.225,12	6.298.758,83	100,0	103,8	5.584.783,56	88,7	713.975,27

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

RESULTADO PRESUPUESTARIO
EJERCICIO 2003

(En euros)

	IMPORTES	
(a) Derechos presupuestarios liquidados netos	6.298.758,83	
(b) Acreedores por obligaciones reconocidas	5.719.052,93	
(c) Resultado presupuestario (a-b)		579.705,90
(d) Desviaciones positivas de financiación	185.000,00	
(e) Desviaciones negativas de financiación	2.001,19	
(f) Gtos financiados con incorporaciones de Remanente de Tesorería		
(g) Resultado presupuestario ajustado (c-d+e+f)		396.707,09

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

ESTADO DE REMANENTE DE TESORERÍA
EJERCICIO 2003

(En euros)

	IMPORTES		
1.-(+ DEUDORES PENDIENTES DE COBRO EN FIN DE EJERCICIO		1.923.478,01	
De Presupuesto de Ingresos. Presupuesto Corriente	713.975,27		
De Presupuesto de Ingresos. Presupuestos Cerrados	2.205.984,06		
De otras operaciones no presupuestarias	6.848,53		
(-) Saldos de dudoso cobro	765.024,53		
(-) Ingresos realizados pendientes de aplicación	238.305,32		
2.-(-) ACREEDORES PENDIENTES DE PAGO EN FIN DE EJERCICIO		210.899,68	
De Presupuesto de Gastos. Presupuesto Corriente	164.625,87		
De Presupuesto de Gastos. Presupuestos Cerrados	0,00		
De Presupuesto de ingresos	0,00		
De otras operaciones no presupuestarias	46.273,81		
(-) Pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	0,00		
3.-(+ FONDOS LÍQUIDOS EN TESORERÍA A FIN DE EJERCICIO		833.304,91	
4.-REMANENTE LÍQUIDO DE TESORERÍA		2.545.883,24	
5.-REMANENTE PARA GASTOS CON FINANCIACIÓN AFECTADA			863.841,98
6.- REMANENTE DE TESORERÍA PARA GASTOS GENERALES			1.682.041,26
7.- REMANENTE LÍQUIDO DE TESORERÍA TOTAL (1-2+3)/(4+5)		2.545.883,24	2.545.883,24

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/2004
EJERCICIO 2004

(En euros)

ACTIVO			PASIVO		
Nº	INMOVILIZADO MATERIAL	4.646.034,69	Nº	PATRIMONIO Y RESERVAS	14.992.053,39
200	Terrenos y bienes naturales	262.098,42	100	Patrimonio	3.578.446,17
202	Construcciones	3.637.999,45	130	Resultados pendientes de aplicación	11.413.607,22
203	Maquinaria, instalaciones y utillaje	167.623,06			
204	Elementos de transporte	187.216,62			
205	Mobiliario	127.451,33	14	SUBVENCIONES DE CAPITAL	4.374.829,61
206	Equipos para procesos de información	49.378,17		Subvenciones de capital recibidas	4.374.829,61
208	Otro inmovilizado material	214.267,64			
209	Instalaciones complejas especializadas	0,00			
	INMOVILIZADO INMATERIAL	0,00		DEUDAS A LARGO PLAZO	-121.772,54
210	Concesiones administrativas	0,00	160,17	Préstamos recibidos de entes del SP	-121.772,54
212	Fondo de comercio	0,00			
215	Propiedad intelectual	0,00		DEUDAS A CORTO PLAZO	1.241.899,90
218	Otro inmovilizado inmaterial	0,00	161	Préstamos a corto plazo	0,00
	INVERS. EN INFRAEST Y BIENES DEST AL USO GRAL	11.430.730,30	400,401	Acreedores por obligaciones reconocidas	48.204,50
220	Terrenos y bienes naturales	160.764,02	410,411	Acreedores por pagos ordenados	1.138.894,36
221	Infraestructuras y bienes dest uso gral	11.269.966,28	420	Acreedores por devolución de ingresos	0,00
227	Inversiones en bienes comunales	0,00	475,477,478,479	Entidades Públicas	56.317,30
228	Patrimonio historico	0,00	51	Otros acreedores no presupuestarios	286,78
	INMOVILIZADO FINANCIERO	0,00	52	Fianzas y depósitos recibidos	-1.803,04
251, 261	Inversiones financieras en el SP	0,00		PARTIDAS PENDIENTES DE APLICACIÓN	108.622,70
253,263	Inversiones financieras en el SP	0,00	554	Ingresos pendientes de aplicación	108.622,70
	DEUDORES	2.957.366,70	555	Otras partidas pendientes de aplicación	0,00
430, 431	Deudores por derechos reconocidos	2.957.180,74			
472,473,474	Entidades públicas	0,00			
56	Otros deudores no presupuestarios	185,96			
	CUENTAS FINANCIERAS	8.782.792,35			
53	Inversiones financieras temporales	0,00			
550,555	Partidas pendientes de aplicación	644.550,48			
570	Caja	0,00			
571,572,573	Tesorería	8.138.241,87			
	RESULTADOS	0,00		RESULTADOS	7.240.631,23
890	Resultados del ejercicio	0,00	890	Resultados del ejercicio	7.240.631,23
	TOTAL ACTIVO	27.816.924,04		TOTAL PASIVO	27.836.264,29
	CUENTAS DE CONTROL PRESUPUESTARIO	0,00		CUENTAS DE CONTROL PRESUPUESTARIO	0,00
010	Presup. De gtos. De ejerc. Post. Ejerc 1	0,00	014	Gtos comprometidos de ejerc.posteriores	
016	Compromisos de ingreso de ejerc.sucesiv.	0,00	015	Ingresos comprometidos de ejerc.suces.	
	CUENTAS DE ORDEN	0,00		CUENTAS DE ORDEN	0,00
060,062	Valores en depósito	0,00	065,067	Valores en depósito	
070,072	De ctrol.recibos y valores recaudadores	0,00	075,077	De ctrol.recibos y valores recaudadores	
	TOTAL CUENTAS DE CONTROL Y DE ORDEN	0,00		TOTAL CUENTAS DE CONTROL Y DE ORDEN	0,00

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

CUENTA DE RESULTADOS
EJERCICIO 2004

(En euros)

SUBGRUPO	DEBE	IMPORTE	SUBGRUPO	HABER	IMPORTE
80	Resultados Corrientes del Ejercicio (saldo deudor)	0,00	80	Resultados Corrientes del Ejercicio (saldo acreedor)	7.281.467,15
82	Resultados Extraordinarios (saldo deudor)	0,00	82	Resultados Extraordinarios (saldo acreedor)	0,00
84	Modificación de Derechos y Obligaciones de Presupuestos Cerrados (saldo deudor)	40.835,92	84	Modificación de Derechos y Obligaciones de Presupuestos Cerrados (saldo acreedor)	0,00
	Total	40.835,92		Total	7.281.467,15
89	Beneficio neto total (saldo acreedor)	7.240.631,23	89	Pérdida neta total (saldo deudor)	0,00
	TOTAL	7.281.467,15		TOTAL	7.281.467,15

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS
EJERCICIO 2004

CAPÍTULO	CREDITOS INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	CREDITOS DEFINITIVOS (3)=(1)+(2)	OBLIGACIONES RECONOCIDAS		%	PAGOS LÍQUIDOS (5)	%	PENDIENTE DE PAGO (6)=(4)-(5)
				(4)	%				
OPERACIONES CORRIENTES(1/4)									
1. Gastos de personal	2.042.000,00	18.320,32	2.060.320,32	1.710.864,67	28,7	83,0	1.675.631,84	97,9	35.232,83
2. Gastos en bienes y servicios	2.910.374,01	184.000,00	3.094.374,01	2.800.678,80	47,0	90,5	2.186.949,55	78,1	613.729,25
3. Gastos financieros	19.500,00	0,00	19.500,00	16.767,57	0,3	86,0	16.767,57	100,0	0,00
4. Transferencias corrientes	150.000,00	0,00	150.000,00	124.837,78	2,1	83,2	92.784,87	74,3	32.052,91
OPERACIONES DE CAPITAL(6/7)									
6. Inversiones reales	823.743,80	1.037.966,66	1.861.710,46	1.091.975,63	18,3	58,7	607.553,32	55,6	484.422,31
7. Transferencias de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
OPERACIONES FINANCIERAS(8/9)									
8. Activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
9. Pasivos financieros	208.069,79	0,00	208.069,79	208.069,79	3,5	100,0	208.069,79	100,0	0,00
TOTAL GASTOS(1/9)	6.153.687,60	1.240.286,98	7.393.974,58	5.953.194,24	100,0	80,5	4.787.756,94	80,4	1.165.437,30

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS
EJERCICIO 2004

(En euros)

CAPÍTULO	PREVISIONES INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	PREVISIONES DEFINITIVAS (3)=(1)+(2)	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS		%	RECAUDACIÓN NETA (5)	%	PENDIENTE DE COBRO (6)=(4)-(5)
				(4)	%				
OPERACIONES CORRIENTES(1/5)									
1. Impuestos directos	1.432.350,00	0,00	1.432.350,00	1.850.435,12	14,8	129,2	1.557.636,38	84,2	292.798,74
2. Impuestos indirectos	1.200.750,00	1.240.286,98	2.441.036,98	4.789.927,63	38,3	196,2	4.624.530,76	96,5	165.396,87
3. Tasas y otros ingresos	1.915.910,00	0,00	1.915.910,00	3.749.651,63	30,0	195,7	3.610.071,19	96,3	139.580,44
4. Transferencias corrientes	1.135.493,77	0,00	1.135.493,77	1.343.260,72	10,7	118,3	1.341.812,72	99,9	1.448,00
5. Ingresos patrimoniales	178.460,63	0,00	178.460,63	214.845,79	1,7	120,4	214.845,79	100,0	0,00
OPERACIONES DE CAPITAL(6/7)									
6. Enajenación inversiones reales	0,00	0,00	0,00	383.500,00	3,1	0,0	383.500,00	100,0	0,00
7. Transferencias de capital	290.723,20	0,00	290.723,20	177.093,00	1,4	60,9	17.586,00	9,9	159.507,00
OPERACIONES FINANCIERAS(8/9)									
8. Activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
9. Pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
TOTAL INGRESOS(1/9)	6.153.687,60	1.240.286,98	7.393.974,58	12.508.713,89	100,0	169,2	11.749.982,84	93,9	758.731,05

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

RESULTADO PRESUPUESTARIO
EJERCICIO 2004

(En euros)

	IMPORTES	
(a) Derechos presupuestarios liquidados netos	12.508.713,89	
(b) Acreedores por obligaciones reconocidas	5.953.194,24	
(c) Resultado presupuestario (a-b)		6.555.519,65
(d) Desviaciones positivas de financiación	91.244,15	
(e) Desviaciones negativas de financiación	0,00	
(f) Gtos financiados con incorporaciones de Remanente de Tesorería		
(g) Resultado presupuestario ajustado (c-d+e+f)		6.464.275,50

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

ESTADO DE REMANENTE DE TESORERÍA
EJERCICIO 2004

(En euros)

	IMPORTES		
1.-(+) DEUDORES PENDIENTES DE COBRO EN FIN DE EJERCICIO		1.793.761,62	
De Presupuesto de Ingresos. Presupuesto Corriente	758.731,05		
De Presupuesto de Ingresos. Presupuestos Cerrados	2.198.449,69		
De otras operaciones no presupuestarias	19.526,21		
(-) Saldos de dudoso cobro	1.074.322,63		
(-) Ingresos realizados pendientes de aplicación	108.622,70		
2.-(-) ACREEDORES PENDIENTES DE PAGO EN FIN DE EJERCICIO		1.241.187,75	
De Presupuesto de Gastos. Presupuesto Corriente	1.165.437,30		
De Presupuesto de Gastos. Presupuestos Cerrados	21.661,56		
De Presupuesto de ingresos	0,00		
De otras operaciones no presupuestarias	54.088,89		
(-) Pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	0,00		
3.-(+) FONDOS LÍQUIDOS EN TESORERÍA A FIN DE EJERCICIO		8.138.241,88	
4.-REMANENTE LÍQUIDO DE TESORERÍA		8.690.815,75	
5.-REMANENTE PARA GASTOS CON FINANCIACIÓN AFECTADA			1.561.167,68
6.- REMANENTE DE TESORERÍA PARA GASTOS GENERALES			7.129.648,07
7.- REMANENTE LÍQUIDO DE TESORERÍA TOTAL (1-2+3)/(4+5)		8.690.815,75	8.690.815,75

CUENTA DE RESULTADOS
EJERCICIO 2005

(En euros)

SUBGRUPO	DEBE	IMPORTE	SUBGRUPO	HABER	IMPORTE
80	Resultados Corrientes del Ejercicio (saldo deudor)	0,00	80	Resultados Corrientes del Ejercicio (saldo acreedor)	5.073.660,01
82	Resultados Extraordinarios (saldo deudor)	0,00	82	Resultados Extraordinarios (saldo acreedor)	0,00
84	Modificación de Derechos y Obligaciones de Presupuestos Cerrados (saldo deudor)	115.671,59	84	Modificación de Derechos y Obligaciones de Presupuestos Cerrados (saldo acreedor)	0,00
	Total	115.671,59		Total	5.073.660,01
89	Beneficio neto total (saldo acreedor)	4.957.988,42	89	Pérdida neta total (saldo deudor)	0,00
	TOTAL	5.073.660,01		TOTAL	5.073.660,01

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS
EJERCICIO 2005

(En euros)

CAPÍTULO	CREDITOS INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	CREDITOS DEFINITIVOS (3)=(1)+(2)	OBLIGACIONES RECONOCIDAS		%	PAGOS LÍQUIDOS (5)	%	PENDIENTE DE PAGO (6)=(4)-(5)
				(4)	%				
				(4)/(3)				(5)/(4)	
OPERACIONES CORRIENTES(1/4)									
1. Gastos de personal	2.495.200,00	0,00	2.495.200,00	2.081.657,45	26,6	83,4	2.036.513,61	97,8	45.143,84
2. Gastos en bienes y servicios	4.142.000,00	89.000,00	4.231.000,00	3.495.472,96	44,6	82,6	3.370.653,97	96,4	124.818,99
3. Gastos financieros	15.500,00	0,00	15.500,00	9.615,86	0,1	62,0	9.615,86	100,0	0,00
4. Transferencias corrientes	170.000,00	2.679,08	172.679,08	134.533,00	1,7	77,9	113.981,93	84,7	20.551,07
OPERACIONES DE CAPITAL(6/7)									
6. Inversiones reales	4.076.466,00	4.422.418,91	8.498.884,91	2.052.373,68	26,2	24,1	1.696.381,56	82,7	355.992,12
7. Transferencias de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
OPERACIONES FINANCIERAS(8/9)									
8. Activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
9. Pasivos financieros	60.000,00	0,00	60.000,00	59.789,26	0,8	99,6	59.789,26	100,0	0,00
TOTAL GASTOS(1/9)	10.959.166,00	4.514.097,99	15.473.263,99	7.833.442,21	100,0	50,6	7.286.936,19	93,0	546.506,02

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS
EJERCICIO 2005

(En euros)

CAPÍTULO	PREVISIONES INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	PREVISIONES DEFINITIVAS (3)=(1)+(2)	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS		%	RECAUDACIÓN LÍQUIDA (5)	%	PENDIENTE DE COBRO (6)=(4)-(5)
				(4)	%				
				(4)/(3)				(5)/(4)	
OPERACIONES CORRIENTES(1/5)									
1. Impuestos directos	1.925.000,00	0,00	1.925.000,00	1.814.459,18	15,4	94,3	1.591.564,28	87,7	222.894,90
2. Impuestos indirectos	3.000.750,00	0,00	3.000.750,00	3.772.683,53	32,0	125,7	3.598.547,05	95,4	174.136,48
3. Tasas y otros ingresos	4.301.544,00	0,00	4.301.544,00	3.861.203,36	32,7	89,8	2.320.352,81	60,1	1.540.850,55
4. Transferencias corrientes	1.490.975,00	0,00	1.490.975,00	1.362.248,47	11,6	91,4	1.362.248,47	100,0	0,00
5. Ingresos patrimoniales	24.600,00	0,00	24.600,00	83.931,30	0,7	341,2	83.931,30	100,0	0,00
OPERACIONES DE CAPITAL(6/7)									
6. Enajenación inversiones reales	0,00	0,00	0,00	731.850,40	6,2	0,0	731.850,40	100,0	0,00
7. Transferencias de capital	216.297,00	0,00	216.297,00	163.879,00	1,4	75,8	163.879,00	100,0	0,00
OPERACIONES FINANCIERAS(8/9)									
8. Activos financieros	0,00	4.514.097,99	4.514.097,99	0,00	0,0		0,00	0,0	0,00
9. Pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
TOTAL INGRESOS(1/9)	10.959.166,00	4.514.097,99	15.473.263,99	11.790.255,24	100,0	107,6	9.852.373,31	83,6	1.937.881,93

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

RESULTADO PRESUPUESTARIO
EJERCICIO 2005

(En euros)

	IMPORTES	
(a) Derechos presupuestarios liquidados netos	11.790.255,24	
(b) Acreedores por obligaciones reconocidas	7.833.442,21	
(c) Resultado presupuestario (a-b)		3.956.813,03
(d) Desviaciones positivas de financiación	1.192.556,32	
(e) Desviaciones negativas de financiación	59.107,81	
(f) Gtos financiados con incorporaciones de Remanente de Tesorería	4.514.097,99	
(g) Resultado presupuestario ajustado (c-d+e+f)		7.337.462,51

ESTADO DE REMANENTE DE TESORERÍA
EJERCICIO 2005

(En euros)

	IMPORTES		
1.-(+) DEUDORES PENDIENTES DE COBRO EN FIN DE EJERCICIO		2.682.031,37	
De Presupuesto de Ingresos. Presupuesto Corriente	1.937.881,93		
De Presupuesto de Ingresos. Presupuestos Cerrados	2.558.446,56		
De otras operaciones no presupuestarias	21.951,44		
(-) Saldos de dudoso cobro	1.624.112,75		
(-) Ingresos realizados pendientes de aplicación	212.135,81		
2.-(-) ACREEDORES PENDIENTES DE PAGO EN FIN DE EJERCICIO		983.609,41	
De Presupuesto de Gastos. Presupuesto Corriente	546.506,02		
De Presupuesto de Gastos. Presupuestos Cerrados	8.253,46		
De Presupuesto de ingresos	0,00		
De otras operaciones no presupuestarias	428.849,93		
(-) Pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	0,00		
3.-(+) FONDOS LÍQUIDOS EN TESORERÍA A FIN DE EJERCICIO		10.332.835,90	
4.-REMANENTE LÍQUIDO DE TESORERÍA		12.031.257,86	
5.-REMANENTE PARA GASTOS CON FINANCIACIÓN AFECTADA			401.518,79
6.- REMANENTE DE TESORERÍA PARA GASTOS GENERALES			11.629.739,07
7.- REMANENTE LÍQUIDO DE TESORERÍA TOTAL (1-2+3)/(4+5)		12.031.257,86	12.031.257,86

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/2006

(En euros)

NºCUENTA	ACTIVO	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005	NºCUENTA	PASIVO	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005
	A) INMOVILIZADO	20.697.486,90	17.397.288,27		A) FONDOS PROPIOS	31.490.297,15	31.841.199,41
	I. Inversiones destinadas al uso general	14.996.904,07	12.822.713,39		I. Patrimonio	8.216.741,34	8.216.741,34
200	1. Terrenos y bienes naturales	986.123,92	986.123,92	100	1. Patrimonio	8.216.741,34	8.216.741,34
201	2. Infraestructuras y bienes destinados al uso general	14.010.780,15	11.836.589,47	101	2. Patrimonio recibido en adscripción	0,00	0,00
202	3. Bienes comunales	0,00	0,00	103	3. Patrimonio recibido en cesión	0,00	0,00
208	4. Bienes del Patrimonio histórico, artístico y cultural	0,00	0,00	(107)	4. Patrimonio entregado en adscripción	0,00	0,00
	II. Inmovilizaciones inmateriales	71.935,42	58.290,00	(108)	5. Patrimonio entregado en cesión	0,00	0,00
215	1. Aplicaciones informáticas	62.957,02	58.290,00	(109)	6. Patrimonio entregado al uso general	0,00	0,00
217	2. Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento	0,00	0,00	11	II. Reservas	0,00	0,00
210,212,216,218,219	3. Otro inmovilizado inmaterial	8.978,40	0,00	120	III. Resultados de ejercicios anteriores	23.612.226,87	18.654.238,45
(281)	4. Amortizaciones	0,00	0,00	129	IV. Resultados del ejercicio	-338.671,06	4.970.219,62
(291)	5. Provisiones	0,00	0,00	14	B) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	0,00	0,00
	III. Inmovilizaciones materiales	5.628.647,41	4.516.284,88		C) ACREEDORES A LARGO PLAZO	-230.355,15	-181.561,80
220	1. Terrenos	-1.002.859,69	-469.751,98		I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00
221	2. Construcciones	5.390.820,98	3.883.538,77	150	1. Obligaciones y bonos	0,00	0,00
222	3. Instalaciones técnicas	206.518,91	205.055,45	155	2. Deudas representadas en otros valores negociables	0,00	0,00
223,224,226,227,228,229	4. Otro inmovilizado	1.034.167,21	897.442,64	156	3. Intereses de obligaciones y otros valores	0,00	0,00
(282)	5. Amortizaciones	0,00	0,00	158,159	4. Deudas en moneda distinta del euro	0,00	0,00
(292)	6. Provisiones	0,00	0,00		II. Otras deudas a largo plazo	-230.355,15	-181.561,80
23	IV. Inversiones gestionadas	0,00	0,00	170,176	1. Deudas con entidades de crédito	-241.787,15	-181.561,80
	V. Patrimonio público del Suelo	0,00	0,00	171,173,177	2. Otras deudas	0,00	0,00
240,241	1. Terrenos y construcciones	0,00	0,00	178,179	3. Deudas en moneda distinta del euro	0,00	0,00
242	2. Aprovechamiento urbanísticos	0,00	0,00	180,185	4. Finanzas y depósitos recibidos a largo plazo	11.432,00	0,00
249	3. Otro inmovilizado	0,00	0,00	174	5. Operaciones de intercambio financiero	0,00	0,00
(284)	4. Amortizaciones	0,00	0,00	259	III. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	0,00	0,00
(294)	5. Provisiones	0,00	0,00				
	VI. Inversiones financieras permanentes	0,00	0,00		D) ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.532.829,41	1.196.457,38
250,251,256	1. Cartera de va/ores a largo plazo	0,00	0,00		I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00
252,253,257	2. Otras inversiones y créditos a largo plazo	0,00	0,00	500,502	1. Obligaciones y bonos a corto plazo	0,00	0,00
260,265	3. Finanzas y depósitos constituidos a largo plazo	0,00	0,00	505	2. Deudas representadas en otros valores negociables	0,00	0,00
(297),(298)	4. Provisiones	0,00	0,00	506	3. Intereses de obligaciones y otros valores	0,00	0,00
254	5. Operaciones de intercambio financiero	0,00	0,00	507,508,509	4. Deudas en moneda distinta del euro	0,00	0,00
444	VII. Deudores no presupuestarios a largo plazo	0,00	0,00		II. Otras deudas a corto plazo	28.100,92	308.636,70
27	B) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0,00	0,00	520,522,526	1. Deudas con entidades de crédito	0,00	0,00
	C) ACTIVO CIRCULANTE	12.095.284,51	15.458.806,72	521,523,527	2. Otras deudas	0,00	0,00
	I. Existencias	0,00	0,00	525,528,529	3. Deudas en moneda distinta del euro	0,00	0,00
30,31,32,33,34,35,36	1. Existencias	0,00	0,00	560,561	4. Finanzas y depósitos recibidos a corto plazo	28.100,92	308.636,70
(39)	2. Provisiones	0,00	0,00	524	5. Operaciones de intercambio financiero	0,00	0,00
	II. Deudores	2.919.190,81	5.125.970,82		III. Acreedores	1.504.728,49	887.820,68
43	1. Deudores presupuestarios	3.140.146,59	4.508.559,69	40	1. Acreedores presupuestarios	1.214.243,10	554.759,48
440,441,442,443,449	2. Deudores no presupuestarios	4.911,42	2.611,19	41	2. Acreedores no presupuestarios	1.156,74	712,16
45	3. Deudores por administración de recursos por cuenta de otros entes públicos	0,00	0,00	45	3. Acreedores por administración de recursos por cuenta de otros entes públicos	0,00	0,00
470,471,472	4. Administraciones Públicas	19.340,25	19.340,25	475,476,477	4. Administraciones Públicas	170.275,04	197.223,32
556	5. Otros deudores	590.814,04	595.459,69	554,559	5. Otros acreedores	119.053,61	135.125,72
(490)	6. Provisiones	-836.021,49	0,00	485,585	IV. Ajustes por periodificación	0,00	0,00
	III. Inversiones financieras temporales	0,00	0,00				
540,541,546,(549)	1. Cartera de valores a corto plazo	0,00	0,00				
542,543,545,547,548	2. Otras inversiones y créditos a corto plazo	0,00	0,00				
566	3. Finanzas y depósitos constituidos a corto plazo	0,00	0,00				
(597),(598)	4. Provisiones	0,00	0,00				
544	5. Operaciones de intercambio financiero	0,00	0,00				
57	IV. Tesorería	9.176.093,70	10.332.835,90				
481	V. Ajustes por periodificación	0,00	0,00				
	TOTAL GENERAL (A+B+C):	32.792.771,41	32.856.094,99		TOTAL GENERAL (A+B+C+D):	32.792.771,41	32.856.094,99

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

CUENTA DE RESULTADOS
EJERCICIO 2006

(En euros)

Nº CUENTA	DEBE	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005	Nº CUENTA	HABER	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005
	A) GASTOS	8.741.275,08	0,00		B) INGRESOS	8.402.604,02	12.231,20
71	1. Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00	0,00		1. Ventas y prestaciones de servicios	38.855,93	0,00
	2. Aprovisionamientos	0,00	0,00	700,701,702,703,704	a) Ventas	0,00	0,00
600,610*	a) Consumo de mercaderías	0,00	0,00		b) Prestaciones de servicios	38.855,93	0,00
601,602,611*,612*	b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	0,00	0,00	705	b.1) Prestación de servicios en régimen de derecho personal	0,00	0,00
607	c) Otros gastos externos	0,00	0,00	741	b.2) Precios públicos por prestación de servicios o realización de actividades	38.855,93	0,00
	3. Gastos de funcionamiento de los servicios y prestaciones sociales	7.445.177,15	0,00	71	2. Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00	0,00
	a) Gastos de personal:	2.315.529,48	0,00		3. Ingresos de gestión común	5.216.112,20	12.231,20
640,641	a.1) Sueldos, salarios y asimilados	1.830.007,49	0,00		a) Ingresos tributarios	5.148.347,70	12.231,20
642,644	a.2) Cargas sociales	485.52,99	0,00	724,725,726,727,733	a.1) Impuestos propios	4.001.866,77	0,00
645	b) Prestaciones sociales	0,00	0,00	720,731,732	a.2) Impuestos cedidos	0,00	0,00
68	c) Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	0,00	0,00	740,742	a.3) Tasas	1.145.804,51	12.231,20
	d) Variación de provisiones de tráfico	836.021,49	0,00	744	a.4) Contribuciones especiales	0,00	0,00
693,(793)	d.1) Variación de provisiones de existencias	0,00	0,00	728,735,736,739	a.5) Otros ingresos tributarios	676,42	0,00
675,694,(794)	d.2) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	836.021,49	0,00	745,746	b) Ingresos urbanísticos	67.764,50	0,00
	e) Otros gastos de gestión	4.282.387,42	0,00		4. Otros ingresos de gestión común	620.092,51	0'00
62	e.1) Servicios exteriores	4.272.057,74	0,00	773	a) Reintegros	0,00	0,00
63	e.2) Tributos	10.329,68	0,00	78	b) Trabajos realizados por la entidad	0,00	0,00
676	e.3) Otros gastos de gestión corriente	0,00	0,00		c) Otros ingresos de gestión común	478.738,96	0,00
	f) Gastos financieros y asimilables	11.238,76	0,00	775,776,777	c.1) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	478.738,96	0,00
661,662,663,669	f.1) Por deudas	11.238,76	0,00	790	c.2) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	0,00	0,00
666,667	f.2) Pérdidas de inversiones financieras	0,00	0,00	760	d) Ingresos de participaciones en capital	0,00	0,00
696,697,698,699	g) Variación de las provisiones de inversiones financieras	0,00	0,00	761,762	e) Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	0,00	0,00
(796),(797),(798),(799)	h) Diferencias negativas de cambio	0,00	0,00		f) Otros intereses e ingresos asimilados	141.353,55	0,00
668	i) Gastos de operaciones de intercambio financiero	0,00	0,00	763,769	f.1) Otros intereses	141.353,55	0,00
664	4. Transferencias y subvenciones	133.524,06	0,00	766	f.2) Beneficios en inversiones financieras	0,00	0,00
650,651	a) Transferencias y subvenciones corrientes	133.524,06	0,00	768	g) Diferencias positivas de cambio	0,00	0,00
655,656	c) Transferencias y subvenciones de capital	0,00	0,00	764	h) Ingresos de operaciones de intercambio financiero	0,00	0,00
	5. Pérdidas y gastos extraordinarios	1.162.573,87	0,00		5. Transferencias y subvenciones	2.527.543,38	0,00
670,671,672	a) Pérdidas procedentes de inmovilizado	0,00	0,00	750	a) Transferencias corrientes	1.693.427,49	0,00
690,691,692,(791),(792),(795)	b) Variación de las provisiones de inmovilizado	0,00	0,00	751	b) Subvenciones corrientes	397.380,48	0,00
674	c) Pérdidas por operaciones de endeudamiento	0,00	0,00	755	c) Transferencias de capital	0,00	0,00
678	d) Gastos extraordinarios	0,00	0,00	756	d) Subvenciones de capital	436.735,41	0,00
679	e) Gastos y pérdidas de otros ejercicios	1.162.573,87	0,00		6. Ganancias e ingresos extraordinarios	0,00	0,00
				770,771,772	a) Beneficios procedentes del inmovilizado	0,00	0,00
				774	b) Beneficios por operaciones de endeudamiento	0,00	0,00
				778	c) Ingresos extraordinarios	0,00	0,00
				779	d) Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0,00	0,00
	AHORRO		12.231,20		DESAHORRO	338.671,06	

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS
EJERCICIO 2006

(En euros)

CAPÍTULO	CREDITOS INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	CREDITOS DEFINITIVOS (3)=(1)+(2)	OBLIGACIONES RECONOCIDAS		%	PAGOS LÍQUIDOS (5)	%	PENDIENTE DE PAGO (6)=(4)-(5)
				(4)	%				
OPERACIONES CORRIENTES(1/4)									
1. Gastos de personal	2.727.439,32	0,00	2.727.439,32	2.315.529,48	21,8	84,9	2.314.180,66	99,9	1.348,82
2. Gastos en bienes y servicios	4.635.200,00	16.000,00	4.651.200,00	4.282.387,42	40,3	92,1	3.770.997,36	88,1	511.390,06
3. Gastos financieros	22.000,00	0,00	22.000,00	11.238,76	0,1	51,1	11.232,60	99,9	6,16
4. Transferencias corrientes	177.000,00	0,00	177.000,00	133.524,06	1,3	75,4	126.548,32	94,8	6.975,74
OPERACIONES DE CAPITAL(6/7)									
6. Inversiones reales	3.475.010,68	4.142.235,26	7.617.245,94	3.832.990,19	36,0	50,3	3.152.236,20	82,2	680.753,99
7. Transferencias de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
OPERACIONES FINANCIERAS(8/9)									
8. Activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
9. Pasivos financieros	64.000,00	0,00	64.000,00	60.225,35	0,6	94,1	60.225,35	100,0	0,00
TOTAL GASTOS(1/9)	11.100.650,00	4.158.235,26	15.258.885,26	10.635.895,26	100,0	69,7	9.435.420,49	88,7	1.200.474,77

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS
EJERCICIO 2006

(En euros)

CAPÍTULO	PREVISIONES INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	PREVISIONES DEFINITIVAS (3)=(1)+(2)	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS		%	RECAUDACIÓN LÍQUIDA (5)	%	PENDIENTE DE COBRO (6)=(4)-(5)
				(4)	%				
OPERACIONES CORRIENTES(1/5)									
1. Impuestos directos	1.880.000,00	0,00	1.880.000,00	1.924.123,05	21,5	102,3	1.757.307,47	91,3	166.815,58
2. Impuestos indirectos	2.900.800,00	0,00	2.900.800,00	2.078.927,61	23,3	71,7	1.823.014,93	87,7	255.912,68
3. Tasas y otros ingresos	3.802.900,00	327.976,31	4.130.876,31	1.762.610,59	19,7	42,7	1.147.385,39	65,1	615.225,20
4. Transferencias corrientes	1.656.050,00	16.000,00	1.672.050,00	2.090.807,97	23,4	125,0	2.072.903,97	99,1	17.904,00
5. Ingresos patrimoniales	36.600,00	0,00	36.600,00	110.057,86	1,2	300,7	110.057,86	100,0	0,00
OPERACIONES DE CAPITAL(6/7)									
6. Enajenación inversiones reales	780.000,00	0,00	780.000,00	532.791,56	6,0	68,3	532.791,56	100,0	0,00
7. Transferencias de capital	44.300,00	428.727,45	473.027,45	436.735,41	4,9	92,3	71.498,88	16,4	365.236,53
OPERACIONES FINANCIERAS(8/9)									
8. Activos financieros	0,00	3.385.531,50	3.385.531,50	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
9. Pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00
TOTAL INGRESOS(1/9)	11.100.650,00	4.158.235,26	15.258.885,26	8.936.054,05	100,0	75,3	7.514.960,06	84,1	1.421.093,99

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

RESULTADO PRESUPUESTARIO
EJERCICIO 2006

(En euros)

CONCEPTOS	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUPUESTARIO
(a) Operaciones corrientes	7.966.527,08	6.742.679,72		1.223.847,36
(b) Otras operaciones no financieras	969.526,97	3.832.990,19		-2.863.463,22
1. Total operaciones no financieras (a + b)	8.936.054,05	10.575.669,91		-1.639.615,86
2. Activos financieros	0,00	0,00		0,00
3. Pasivos financieros	0,00	60.225,35		-60.225,35
RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO	8.936.054,05	10.635.895,26		-1.699.841,21
Ajustes:				
4. Créditos gastados financiados con remanente de tesorería para gastos generales			3.385.531,50	
5. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio			158.362,05	
6. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio			1.212.560,31	2.331.333,24
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO				631.492,03

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

ESTADO DE REMANENTE DE TESORERÍA
EJERCICIO 2006

(En euros)

COMPONENTES	IMPORTES AÑO		IMPORTES AÑO ANTERIOR	
1.- (+) Fondos líquidos		9.176.093,70		10.332.835,90
2.- (+) Derechos pendientes de cobro		3.045.344,65		4.306.144,12
(+) del Presupuesto corriente	1.421.093,99		1.937.881,93	
(+) de Presupuestos cerrados	1.719.052,60		2.558.446,56	
(+) de operaciones no presupuestarias	24.251,67		21.951,44	
(-) cobros realizados pendientes de aplicación definitiva	-119.053,61		-212.135,81	
3.- (-) Obligaciones pendientes de pago		822.303,29		983.609,41
(+) del Presupuesto corriente	1.200.474,77		546.506,02	
(+) de Presupuestos cerrados	13.109,86		8.253,46	
(+) de operaciones no presupuestarias	199.532,70		428.849,93	
(-) pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	-590.814,04		0,00	
I. REMANENTE DE TESORERÍA TOTAL (1 + 2 - 3)		11.399.135,06		13.655.370,61
II. Saldos de dudoso cobro		836.021,49		1.624.112,75
III. Exceso de financiación afectada		1.212.560,31		401.518,79
IV. REMANENTE DE TESORERÍA PARA GASTOS GENERALES (I - II - III)		9.350.553,26		11.629.739,07

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/2007

(En euros)

NºCUENTA	ACTIVO	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006	NºCUENTA	PASIVO	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
	A) INMOVILIZADO	24.601.491,11	20.697.486,90		A) FONDOS PROPIOS	38.907.128,08	31.490.297,15
	I. Inversiones destinadas al uso general	16.979.856,90	14.996.904,07		I. Patrimonio	8.216.741,34	8.216.741,34
200	1. Terrenos y bienes naturales	986.123,92	986.123,92	100	1. Patrimonio	8.216.741,34	8.216.741,34
201	2. Infraestructuras y bienes destinados al uso general	15.993.732,98	14.010.780,15	101	2. Patrimonio recibido en adscripción	0,00	0,00
202	3. Bienes comunales	0,00	0,00	103	3. Patrimonio recibido en cesión	0,00	0,00
208	4. Bienes del Patrimonio histórico, artístico y cultural	0,00	0,00	(107)	4. Patrimonio entregado en adscripción	0,00	0,00
	II. Inmovilizaciones inmateriales	76.714,57	71.935,42	(108)	5. Patrimonio entregado en cesión	0,00	0,00
215	1. Aplicaciones informáticas	67.736,17	62.957,02	(109)	6. Patrimonio entregado al uso general	0,00	0,00
217	2. Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento	0,00	0,00	11	II. Reservas	0,00	0,00
210,212,216,218,219	3. Otro inmovilizado inmaterial	8.978,40	8.978,40	120	III. Resultados de ejercicios anteriores	23.612.226,87	23.612.226,87
(281)	4. Amortizaciones	0,00	0,00	129	IV. Resultados del ejercicio	7.078.159,87	-338.671,06
(291)	5. Provisiones	0,00	0,00	14	B) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	0,00	0,00
	III. Inmovilizaciones materiales	7.544.919,64	5.628.647,41		C) ACREEDORES A LARGO PLAZO	-291.509,14	-230.355,15
220	1. Terrenos	-1.002.859,69	-1.002.859,69		I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00
221	2. Construcciones	6.777.251,29	5.390.820,98	150	1. Obligaciones y bonos	0,00	0,00
222	3. Instalaciones técnicas	212.294,32	206.518,91	155	2. Deudas representadas en otros valores negociables	0,00	0,00
223,224,226,227,228,229	4. Otro inmovilizado	1.558.233,72	1.034.167,21	156	3. Intereses de obligaciones y otros valores	0,00	0,00
(282)	5. Amortizaciones	0,00	0,00	158,159	4. Deudas en moneda distinta del euro	0,00	0,00
(292)	6. Provisiones	0,00	0,00		II. Otras deudas a largo plazo	-291.509,14	-230.355,15
23	IV. Inversiones gestionadas	0,00	0,00	170,176	1. Deudas con entidades de crédito	-302.941,14	-241.787,15
	V. Patrimonio público del Suelo	0,00	0,00	171,173,177	2. Otras deudas	0,00	0,00
240,241	1. Terrenos y construcciones	0,00	0,00	178,179	3. Deudas en moneda distinta del euro	0,00	0,00
242	2. Aprovechamiento urbanísticos	0,00	0,00	180,185	4. Finanzas y depósitos recibidos a largo plazo	11.432,00	11.432,00
249	3. Otro inmovilizado	0,00	0,00	174	5. Operaciones de intercambio financiero	0,00	0,00
(284)	4. Amortizaciones	0,00	0,00	259	III. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	0,00	0,00
(294)	5. Provisiones	0,00	0,00		D) ACREEDORES A CORTO PLAZO	3.954.830,50	1.532.829,41
	VI. Inversiones financieras permanentes	0,00	0,00		I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00
250,251,256	1. Cartera de va/ores a largo plazo	0,00	0,00		1. Obligaciones y bonos a corto plazo	0,00	0,00
252,253,257	2. Otras inversiones y créditos a largo plazo	0,00	0,00	500,502	2. Deudas representadas en otros valores negociables	0,00	0,00
260,265	3. Finanzas y depósitos constituidos a largo plazo	0,00	0,00	505	3. Intereses de obligaciones y otros valores	0,00	0,00
(297),(298)	4. Provisiones	0,00	0,00	506	4. Deudas en moneda distinta del euro	0,00	0,00
254	5. Operaciones de intercambio financiero	0,00	0,00	507,508,509	II. Otras deudas a corto plazo	112.515,92	28.100,92
444	VII. Deudores no presupuestarios a largo plazo	0,00	0,00		1. Deudas con entidades de crédito	0,00	0,00
27	B) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0,00	0,00	520,522,526	2. Otras deudas	0,00	0,00
	C) ACTIVO CIRCULANTE	17.968.958,33	12.095.284,51	521,523,527	3. Deudas en moneda distinta del euro	0,00	0,00
	I. Existencias	0,00	0,00	525,528,529	4. Finanzas y depósitos recibidos a corto plazo	112.515,92	28.100,92
30,31,32,33,34,35,36	1. Existencias	0,00	0,00	560,561	5. Operaciones de intercambio financiero	0,00	0,00
(39)	2. Provisiones	0,00	0,00	524	III. Acreedores	3.842.314,58	1.504.728,49
	II. Deudores	10.492.515,49	2.919.190,81		1. Acreedores presupuestarios	3.579.909,02	1.214.243,10
43	1. Deudores presupuestarios	10.669.159,13	3.140.146,59	40	2. Acreedores no presupuestarios	11.803,54	1.156,74
440,441,442,443,449	2. Deudores no presupuestarios	16.458,62	4.911,42	41	3. Acreedores por administración de recursos por cuenta de otros entes públicos	0,00	0,00
45	3. Deudores por administración de recursos por cuenta de otros entes públicos	0,00	0,00	45	4. Administraciones Públicas	129.981,35	170.275,04
470,471,472	4. Administraciones Públicas	42.664,56	19.340,25	475,476,477	5. Otros acreedores	120.620,67	119.053,61
556	5. Otros deudores	600.254,67	590.814,04	554,559	IV. Ajustes por periodificación	0,00	0,00
(490)	6. Provisiones	-836.021,49	-836.021,49	485,585			
	III. Inversiones financieras temporales	0,00	0,00				
540,541,546,(549)	1. Cartera de valores a corto plazo	0,00	0,00				
542,543,545,547,548	2. Otras inversiones y créditos a corto plazo	0,00	0,00				
566	3. Finanzas y depósitos constituidos a corto plazo	0,00	0,00				
(597),(598)	4. Provisiones	0,00	0,00				
544	5. Operaciones de intercambio financiero	0,00	0,00				
57	IV. Tesorería	7.476.442,84	9.176.093,70				
481	V. Ajustes por periodificación	0,00	0,00				
	TOTAL GENERAL (A+B+C):	42.570.449,44	32.792.771,41		TOTAL GENERAL (A+B+C+D):	42.570.449,44	32.792.771,41

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

CUENTA DE RESULTADOS

(En euros)

Nº CUESTA	DEBE	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006	Nº CUESTA	HABER	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
	A) GASTOS	8.156.932,74	8.741.275,08		B) INGRESOS	15.573.763,67	8.402.604,02
71	1. Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00	0,00		1. Ventas y prestaciones de servicios	66.895,19	38.855,93
600,610*	2. Aprovisionamientos	0,00	0,00	700,701,702,703,704	a) Ventas	0,00	0,00
601,602,611*,612*	a) Consumo de mercaderías	0,00	0,00		b) Prestaciones de servicios	66.895,19	38.855,93
607	b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	0,00	0,00	705	b.1) Prestación de servicios en régimen de derecho personal	0,00	0,00
	c) Otros gastos externos	0,00	0,00	741	b.2) Precios públicos por prestación de servicios o realización de actividades	66.895,19	38.855,93
	3. Gastos de funcionamiento de los servicios y prestaciones sociales	7.733.080,12	7.445.177,15	71	2. Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00	0,00
	a) Gastos de personal:	2.786.586,41	2.315.529,48		3. Ingresos de gestión común	4.763.941,75	5.216.112,20
640,641	a.1) Sueldos, salarios y asimilados	2.142.691,77	1.830.007,49		a) Ingresos tributarios	4.756.166,32	5.148.347,70
642,644	a.2) Cargas sociales	643.894,64	485.52,99	724,725,726,727,733	a.1) Impuestos propios	3.504.157,01	4.001.866,77
645	b) Prestaciones sociales	0,00	0,00	720,731,732	a.2) Impuestos cedidos	0,00	0,00
68	c) Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	0,00	0,00	740,742	a.3) Tasas	1.251.261,51	1.145.804,51
	d) Variación de provisiones de tráfico	0,00	836.021,49	744	a.4) Contribuciones especiales	0,00	0,00
693,(793)	d.1) Variación de provisiones de existencias	0,00	0,00	728,735,736,739	a.5) Otros ingresos tributarios	747,80	676,42
675,694,(794)	d.2) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	0,00	836.021,49	745,746	b) Ingresos urbanísticos	7.775,43	67.764,50
	e) Otros gastos de gestión	4.933.680,20	4.282.387,42		4. Otros ingresos de gestión común	4.975.239,87	620.092,51
62	e.1) Servicios exteriores	4.921.319,79	4.272.057,74	773	a) Reintegros	0,00	0,00
63	e.2) Tributos	12.360,41	10.329,68	78	b) Trabajos realizados por la entidad	0,00	0,00
676	e.3) Otros gastos de gestión corriente	0,00	0,00		c) Otros ingresos de gestión común	4.901.762,77	478.738,96
	f) Gastos financieros y asimilables	12.813,51	11.238,76	775,776,777	c.1) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	4.901.762,77	478.738,96
661,662,663,669	f.1) Por deudas	12.813,51	11.238,76	790	c.2) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	0,00	0,00
666,667	f.2) Pérdidas de inversiones financieras	0,00	0,00	760	d) Ingresos de participaciones en capital	0,00	0,00
696,697,698,699	g) Variación de las provisiones de inversiones financieras	0,00	0,00	761,762	e) Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	0,00	0,00
(796),(797),(798),(799)	h) Diferencias negativas de cambio	0,00	0,00		f) Otros intereses e ingresos asimilados	73.477,10	141.353,55
668	i) Gastos de operaciones de intercambio financiero	0,00	0,00	763,769	f.1) Otros intereses	73.477,10	141.353,55
664	4. Transferencias y subvenciones	181.289,01	133.524,06	766	f.2) Beneficios en inversiones financieras	0,00	0,00
650,651	a) Transferencias y subvenciones corrientes	181.289,01	133.524,06	768	g) Diferencias positivas de cambio	0,00	0,00
655,656	c) Transferencias y subvenciones de capital	0,00	0,00	764	h) Ingresos de operaciones de intercambio financiero	0,00	0,00
	5. Pérdidas y gastos extraordinarios	242.563,61	1.162.573,87		5. Transferencias y subvenciones	5.750.170,26	2.527.543,38
670,671,672	a) Pérdidas procedentes de inmovilizado	0,00	0,00	750	a) Transferencias corrientes	2.243.317,13	1.693.427,49
690,691,692,(791),(792),(795)	b) Variación de las provisiones de inmovilizado	0,00	0,00	751	b) Subvenciones corrientes	541.119,60	397.380,48
674	c) Pérdidas por operaciones de endeudamiento	0,00	0,00	755	c) Transferencias de capital	2.882.373,41	0,00
678	d) Gastos extraordinarios	187.354,24	0,00	756	d) Subvenciones de capital	83.360,12	436.735,41
679	e) Gastos y pérdidas de otros ejercicios	55.209,37	1.162.573,87		6. Ganancias e ingresos extraordinarios	17.516,60	0,00
				770,771,772	a) Beneficios procedentes del inmovilizado	0,00	0,00
				774	b) Beneficios por operaciones de endeudamiento	0,00	0,00
				778	c) Ingresos extraordinarios	0,00	0,00
				779	d) Ingresos y beneficios de otros ejercicios	17.516,60	0,00
	AHORRO	7.416.830,93			DESAHORRO		338.671,06

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

EJERCICIO 2007

(En euros)

CAPÍTULO	CREDITOS INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	CREDITOS DEFINITIVOS (3)=(1)+(2)	OBLIGACIONES RECONOCIDAS		%	PAGOS LÍQUIDOS (5)	%	PENDIENTE DE PAGO (6)=(4)-(5)
				(4)	%				
						(4)/(3)		(5)/(4)	
OPERACIONES CORRIENTES(1/4)									
1. Gastos de personal	2.727.439,32	837.743,58	3.565.182,90	2.786.586,41	23,0	78,2	2.730.264,54	98,0	56.321,87
2. Gastos en bienes y servicios	4.635.200,00	1.320.008,00	5.955.208,00	5.113.829,89	42,3	85,9	3.804.453,05	74,4	1.309.376,84
3. Gastos financieros	22.000,00	0,00	22.000,00	12.813,51	0,1	58,2	12.813,51	100,0	0,00
4. Transferencias corrientes	177.000,00	207.000,00	384.000,00	181.289,01	1,5	47,2	156.231,51	86,2	25.057,50
OPERACIONES DE CAPITAL(6/7)									
6. Inversiones reales	0,00	12.590.508,60	12.590.508,60	3.936.762,83	32,6	31,3	1.764.999,65	44,8	2.171.763,18
7. Transferencias de capital	0,00	2.882.373,41	2.882.373,41	0,00	0	0	0,00	0	0,00
OPERACIONES FINANCIERAS(8/9)									
8. Activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00	0	0,00
9. Pasivos financieros	64.000,00	0,00	64.000,00	61.153,99	0,5	95,6	61.153,99	100,0	0,00
TOTAL GASTOS(1/9)	7.625.639,32	17.837.633,59	25.463.272,91	12.092.435,64	100,0	47,5	8.529.916,25	70,5	3.562.519,39

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS**EJERCICIO 2007**

(En euros)

CAPÍTULO	PREVISIONES INICIALES (1)	MODIFICACIONES (2)	PREVISIONES DEFINITIVAS (3)=(1)+(2)	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS		%	RECAUDACIÓN NETA (5)	%	PENDIENTE DE COBRO (6)=(4)-(5)
				(4)	%				
						(4)/(3)		(5)/(4)	
OPERACIONES CORRIENTES(1/5)									
1. Impuestos directos	1.880.000,00	0,00	1.880.000,00	2.009.408,20	12,9	106,9	1.676.841,24	83,4	332.566,96
2. Impuestos indirectos	2.900.800,00	0,00	2.900.800,00	1.494.721,61	9,6	51,5	1.234.525,12	82,6	260.196,49
3. Tasas y otros ingresos	1.487.900,00	6.634.966,29	8.122.866,29	5.828.732,11	37,4	71,8	1.015.501,19	17,4	4.813.230,92
4. Transferencias corrientes	1.656.050,00	131.700,00	1.787.750,00	2.784.436,73	17,9	155,8	2.784.436,73	100,0	0,00
5. Ingresos patrimoniales	36.600,00	0,00	36.600,00	465.885,50	3,0	1.272,9	464.657,30	99,7	1.228,20
OPERACIONES DE CAPITAL(6/7)									
6. Enajenación inversiones reales	0,00	0,00	0,00	32.758,62	0,2	0,0	32.758,62	0,0	0,00
7. Transferencias de capital	0,00	2.901.968,41	2.901.968,41	2.965.733,53	19,0	102,2	68.765,12	2,3	2.896.968,41
OPERACIONES FINANCIERAS(8/9)									
8. Activos financieros	0,00	8.168.998,89	8.168.998,89	0,00	0		0,00	0,0	0,00
9. Pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,0	0,00	0,0	0,00
TOTAL INGRESOS(1/9)	7.961.350,00	17.837.633,59	25.798.983,59	15.581.676,30	100,0	88,4	7.277.485,32	46,7	8.304.190,98

RESULTADO PRESUPUESTARIO
EJERCICIO 2007

(En euros)

CONCEPTOS	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUPUESTARIO
(a) Operaciones corrientes	12.583.184,15	8.094.518,82		4.488.665,33
(b) Otras operaciones no financieras	2.998.492,15	3.936.762,83		-938.270,68
1. Total operaciones no financieras (a + b)	15.581.676,30	12.031.281,65		3.550.394,65
2. Activos financieros	0,00	0,00		0,00
3. Pasivos financieros	0,00	61.153,99		-61.153,99
RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO	15.581.676,30	12.092.435,64		3.489.240,66
Ajustes:				
4. Créditos gastados financiados con remanente de tesorería para gastos generales			2.994.485,55	
5. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio			818.185,58	
6. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio			1.162.888,96	2.649.782,17
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO DEL EJERCICIO				6.139.022,83

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

ESTADO DE REMANENTE DE TESORERÍA
EJERCICIO 2007

(En euros)

COMPONENTES	IMPORTES		IMPORTES	
	AÑO		AÑO ANTERIOR	
1.- (+) Fondos líquidos		7.476.442,84		9.176.093,70
2.- (+) Derechos pendientes de cobro		10.607.661,64		3.045.344,65
(+) del Presupuesto corriente	8.304.190,98		1.421.093,99	
(+) de Presupuestos cerrados	2.364.968,15		1.719.052,60	
(+) de operaciones no presupuestarias	59.123,18		24.251,67	
(-) cobros realizados pendientes de aplicación definitiva	-120.620,67		-119.053,61	
3.- (-) Obligaciones pendientes de pago		3.233.726,54		822.303,29
(+) del Presupuesto corriente	3.562.519,39		1.200.474,77	
(+) de Presupuestos cerrados	17.161,01		13.109,86	
(+) de operaciones no presupuestarias	254.300,81		199.532,70	
(-) pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	-600.254,67		-590.814,04	
I. REMANENTE DE TESORERÍA TOTAL (1 + 2 - 3)		14.850.377,94		11.399.135,06
II. Saldos de dudoso cobro		836.021,49		836.021,49
III. Exceso de financiación afectada		6.163.166,35		1.212.560,31
IV. REMANENTE DE TESORERÍA PARA GASTOS GENERALES (I - II - III)		7.851.190,10		9.350.553,26

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

IRREGULARIDADES EN EL EJERCICIO DE FUNCIONES PÚBLICAS POR ARQUITECTOS Y ARQUITECTOS TÉCNICOS

ACTUACIONES DE LOS ARQUITECTOS HONORÍFICOS ENTRE OCTUBRE DE 1996 Y NOVIEMBRE DE 2002 QUE VULNERARON EL RÉGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES PROFESIONALES

EN RELACIÓN CON LA TRAMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS.				
ÁMBITO TERRITORIAL	FECHA	ACTUACIÓN		
UE 27	12/04/1999	Redacción del Estudio de detalle		
	18/05/1999	Dirección facultativa de las obras de urbanización		
UE 28	09/04/1999	Redacción del Estudio de detalle		
	18/05/1999	Dirección facultativa de las obras de urbanización		
SAU 1	31/07/1998	Redacción del Plan Parcial		
SAU 4.3	dic-01	Redacción del Plan Parcial		
	03/12/2001	Redacción del Proyecto de Urbanización		
	dic-01	Redacción del Proyecto de Reparcelación		
SAU 11	23/06/1999	Redacción del Plan Parcial		
SAU 13/ UE 19	jul-02	Redacción del Plan Parcial		
SAU 14/ UE 42	jul-01	Redacción del Plan Parcial y Anteproyecto de urbanización		
	jun-02	Redacción del Proyecto de Urbanización		
SAU 23	mar-02	Redacción del Plan Parcial, Anteproyecto de urbanización y evaluación de impacto ambiental		
	jun-02	Redacción del Proyecto de Urbanización		
SAU 32	may-01	Redacción del Plan Parcial y Anteproyecto de urbanización		
SAU 33	sep-02	Redacción del Plan Parcial		
	sep-02	Redacción del Plan Parcial		
EN RELACIÓN CON LA TRAMITACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE LICENCIAS.				
ÁMBITO TERRITORIAL	Nº Expte licencias	FECHA	ACTUACIÓN	EMISIÓN DE INFORMES
UE 9	115/1999	30/04/1999	Redacción proyecto de ejecución para 16 viviendas	Informe de 12 de junio del 2000 a la concesión de prórroga y licencia de primera ocupación.
		17/11/2000	Certificado final de obra de 8 viviendas	
		oct-99	Proyecto de ejecución para 8 viviendas	n/c
	39/2000	09/12/1999	Dirección facultativa de parcelas 12 a 19	
		161/2000	09/07/2002	Certificado final de obra de 8 viviendas
UE 27	105/2000	14/03/2000	Redacción Proyecto de ejecución	Informe de 27 de marzo del 2000 sobre la concesión de licencias de obra y de primera ocupación
		09/10/2000	Certificado final de la dirección de obra	
UE 28	109/1999	15/03/1999	Redacción proyecto básico y de ejecución	Informe de 24 de mayo del 1999 de concesión de licencia de obras
		12/05/1999	Dirección facultativa de 7 naves industriales	
		07/12/2000	Certificado final de dirección de obra	
	36/2001	25/01/2001	Redacción modificación proyecto de ejecución de 7 naves	n/c
	161/2001	29/03/2001	Proyecto de ejecución de 8 naves industriales	Informe de 22 de mayo del 2001 de concesión de licencia de obras
		05/04/2001	Dirección facultativa de 8 naves industriales	
		11/03/2002	Certificado de finalización de obra	
SAU 11	140/1998	feb-98	Proyecto básico y de ejecución	n/c
		23/04/1998	Dirección facultativa	
		30/09/1999	Certificado final de obra	
		jun-00	Proyecto de urbanización y Estudio básico de seguridad y salud	
	359/2000	31/07/2000	Redacción Proyecto de ejecución 53 viviendas	Informe de 9 de octubre del 2000 a la concesión de la licencia de obras
		23/08/2000	Dirección facultativa 53 viviendas	
		28/09/2001	Certificados finales de direcciones de obra	Informes de 6 de noviembre de 2001 y de 23 de julio de 2002 de concesión de licencias de primera ocupación
		20/02/2002		
		16/07/2002		
		01/07/2002		

ACTUACIONES DEL ARQUITECTO TÉCNICO HONORÍFICO ENTRE OCTUBRE DE 1996 Y NOVIEMBRE DE 2002 QUE VULNERARON EL RÉGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES PROFESIONALES

ÁMBITO TERRITORIAL	Nº Expte licencias	FECHA	ACTUACIÓN	EMISIÓN DE INFORMES
UE 28	109/1999	07/12/2000	Certificado final de dirección de obra	n/c
	161/2001	jun-01	Dirección facultativa	Informe de 3 de mayo del 2002 a la concesión de licencia de 1ª ocupación
		11/03/2002	Acta de finalización de obra	
		02/06/1998	Dirección facultativa	
SAU 11	140/1998	30/09/1999	Certificado final de obra	
		07/09/2000	Obras de urbanización manzanas M,G,H,Q,J,K	Informes de 25 de marzo de 2002 y de 16 de septiembre de 2002 de concesión de licencias de 1ª ocupación
	359/2000	04/09/2000	Dirección facultativa 53 viviendas	
		26/09/2001	Certificados finales de dirección de obra	
		20/02/2002		
		16/07/2002		
		01/07/2002		

ARQUITECTO CONTRATADO EN RÉGIMEN LABORAL INTERINO ENTRE NOVIEMBRE 2002 Y SEPTIEMBRE 2004

INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE ABSTENCIÓN		
ÁMBITO TERRITORIAL	EMISIÓN DE INFORMES	Hechos que evidencian relación laboral con el promotor de la actuación
QUIJÓN	Informe preliminar del PAU de 11 de diciembre del 2002	Redacción de un Proyecto de urbanización visado el 15 de noviembre de 2001
	Informe favorable a las modificaciones de las observaciones solicitadas dentro del PAU de 23 de abril del 2003	
	Informe de valoración de la cesión del 10% de aprovechamiento de 7 de mayo del 2003	

ARQUITECTO TÉCNICO CONTRATADO EN RÉGIMEN LABORAL INTERINO ENTRE NOVIEMBRE 2002 Y MAYO 2005

INCUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES		
ÁMBITO TERRITORIAL	ACTUACIONES	
SAU 4.1	Dirección de las obras con nº de expediente de licencia 254/2002 entre el 23 de julio de 2002 y el 23 de junio de 2004	
UE 7	Dirección de las obras con nº de expediente de licencia 255/2002, entre el 23 de julio de 2002 y el 6 de octubre de 2003	
UE 8	Dirección de las obras con nº de expediente de licencia 256/2002 entre el 23 de julio de 2002 y el 23 de junio de 2004	
SAU 3	Dirección de las obras con nº de expediente de licencia 407/2000 hasta el 28 de febrero de 2003	
	Dirección de las obras con nº de expediente de licencia 200/2001 hasta el 3 de marzo de 2003	
	Dirección de las obras con nº de expediente de licencia 10/2003 hasta el 16 de marzo de 2004	
INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE ABSTENCIÓN		
ÁMBITO TERRITORIAL	EMISIÓN DE INFORMES	Hechos que evidencian relación laboral con el promotor de la actuación
QUIJÓN	Informe preliminar del PAU de 11 de diciembre del 2002	Redacción del estudio de seguridad, coordinación, dirección de obras en la UE 7, UE 8 y SAU 4.1 y dirección facultativa o coordinador de seguridad en el SAU 3, entre el 6 de noviembre de 2001 y el 23 de junio de 2004
	Informe sobre licencias de obras (expdtes. 81/2004, 82/2004, 83/2004, 84/2004)	

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

EXCESO DE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA A LOS PARTICULARES EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE APORTADA.

Ámbito Territorial	Superficie Bruta (m ²) (A)	Sup. Aportada Particulares (m ²) (B)	Viales y Caminos preexist. (m ²) (C)	Aprov. Lucrativo (m ² t) (D)	Exceso Aprov. (m ² t) (C x D/A)
UE 3/UE 10	48.040,00	43.975,00	4.065,00	24.020,00	2.032,50
UE 4	11.855,72	10.849,00	1.006,72	5.927,86	503,36
UE 5	12.340,00	11.810,00	530,00	6.170,00	265,00
UE 6	19.860,00	19.860,00	0,00	9.930,00	0,00
UE 7	13.720,00	13.230,00	490,00	6.860,00	245,00
UE 8	22.340,00	21.690,00	650,00	11.170,00	325,00
UE 9	20.380,00	20.380,00	0,00	10.190,00	0,00
UE 12	14.670,00	12.441,00	2.229,00	7.103,00	1.079,25
UE 14	32.451,00	28.920,00	3.531,53	16.225,77	1.765,79
UE 16	9.556,97	9.415,02	141,95	14.165,06	(1)
UE 17	51.600,00	47.683,00	3.917,00	25.800,00	1.958,50
UE 18	3.560,00	3.560,00	0,00	1.780,00	0,00
UE 20	45.525,00	42.810,00	2.715,00	21.405,00	(3)
UE 22	34.080,00	34.080,00	0,00	17.040,00	0,00
UE 27/UE 28 ⁽²⁾	156.683,87	139.919,58	16.764,29	102.297,90	1.405,95
UE 29	40.978,00	36.838,95	4.139,05	20.489,00	2.069,53
UE 32	41.185,00	41.185,00	0,00	20.592,50	0,00
UE 34	33.720,00	33.720,00	0,00	20.232,00	0,00
UE 35	4.600,00	4.600,00	0,00	4.600,00	0,00
UE 36/UE 37/UE 38	47.486,00	47.486,00	0,00	28.491,60	0,00
UE 39	14.840,00	14.840,00	0,00	8.904,00	0,00
UE 43	20.500,00	20.500,00	0,00	12.300,00	0,00
UE 44	10.000,00	10.000,00	0,00	4.900,00	0,00
UE 46	16.250,00	16.250,00	0,00	9.750,00	0,00
UE 47	19.000,00	19.000,00	0,00	11.400,00	0,00
UE 49	788,50	788,50	0,00	1.182,00	0,00
SAU 1	408.480,00	408.480,00	0,00	122.544,00	0,00
SAU 2	32.470,00	32.470,00	0,00	16.043,00	0,00
SAU 3	154.600,00	151.880,00	2.720,00	77.300,00	1.360,00
SAU 4.1	56.600,00	53.390,00	3.210,00	27.303,00	1.548,46
SAU 4.2	69.507,00	66.461,77	3.045,23	34.591,99	1.515,54
SAU 4.3	42.020,00	42.020,00	0,00	21.010,00	0,00
SAU 6.1	96.588,00	96.588,00	0,00	48.294,00	0,00
Polig. 2 SAU 7	72.189,34	72.189,34	0,00	42.936,00	0,00
SAU 11	575.000,00	575.000,00	0,00	109.250,00	0,00
SAU13/UE 19	107.360,00	100.687,50	6.672,50	53.680,00	3.336,25
SAU 14/UE 42	154.088,00	147.993,30	6.094,70	77.044,00	3.047,35
SAU 16	32.986,00	30.090,00	2.896,00	19.792,00	1.737,64
SAU 18	64.560,00	61.590,00	2.970,00	38.736,00	1.782,00
SAU 19 A	70.895,00	70.895,00	0,00	42.537,00	0,00
SAU 23	354.427,26	347.193,33	7.233,93	177.213,63	3.616,97
SAU 24	86.780,00	84.460,00	2.320,00	52.068,00	1.392,00
SAU 25	45.330,00	43.050,00	2.280,00	27.198,00	1.368,00
SAU 27	175.000,00	175.000,00	0,00	105.000,00	0,00
SAU 30	60.000,00	58.942,72	1.057,28	30.000,00	528,64
SAU 32	276.410,00	237.187,00	39.223,00	138.205,00	21.286,48
SAU 33	86.593,35	86.593,35	0,00	43.296,67	0,00
QUIÑÓN	1.822.147,00	1.764.765,00	57.382,00	1.811.677,00	57.052,28
TOTAL	5.590.041,01	5.412.757,36	177.284,18	3.538.644,98	111.221,48

(1) Rige la ordenanza 1ª y la edificabilidad asignada se calcula en función deL número de viviendas y de alturas.

(2) El cálculo de la edificabilidad se realizó sobre la superficie neta.

(3) El cálculo de la edificabilidad se realizó sobre la superficie aportada por los particulares y, por tanto, tomando en consideración los sistemas preexistentes.

PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS Y PLAN INTEGRAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES
ÁMBITOS PREVISTOS Y DESARROLLADOS. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN COORDINADA (AEC)

DENOMINACIÓN	FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	ÁMBITOS PREVISTOS	FECHA APROBACIÓN PLANEAMIENTO DESARROLLO	AEC PREVISTAS	EJECUCIÓN		
					Fecha Adjudicación Obras	Importe Adjudicación (euros)	% Financiación Ayuntamiento
PEI 1	26/07/1999	UE 27	31/01/2000	AEC.1. Vía de servicio. Margen derecho A-4	18/07/2000	192.377,37	100%
		UE 28					
		UE 29	13/03/2003	AEC.2.Vía de servicio. Margen Izquierdo A-4			
		UE 30	n/a				
		UE 43	28/11/2005				
		SAU 6.1	23/11/1998	AEC.3.Colector de saneamiento.Margen derecho de la A-4	18/07/2000	Importe incluido en la AEC. 1	100%
		APD SAU 6.3	(1)				
		APD SAU8	(1)				
PEI 2	26/07/1999	APD SAU12	(1)	AEC.4.Canalización del colector bajo la A-4 y tramo de colector.			
		SAU 23	13/03/2003				
		APD 9	(1)				
		SAU 11	18/10/1999	AEC.1.Colector			
		UE 32	05/03/1997				
		UE 33	n/a	AEC.2.Remodelación nudo acceso y comunicación.	Ejecución gratuita	N/A	N/A
		UE 44	29/03/2001				
		UE 45	n/a	AEC.3. Remodelación carril de trenzado.			
PEI 4	21/02/2002	SAU 26	n/a				
		UE 24	n/a	AEC.1.Vía de servicio paralela a CM-4010			
		UE 25	n/a	AEC.2.Urbanización tramo 1 del Camino del Ventorrillo	26/10/2005 27/11/2006	470.394,00	0%
		UE 34	12/03/2002	AEC.3.Colector			
		UE 36					
		UE 37	25/10/2004	AEC.4.Colector. Enlace hasta colector del PEI-3			
		UE 38					
		UE 39	18/02/2002	AEC.5.Remodelación nudo de comunicación CM-4010-N-IV			
PEI 5	26/07/1999	UE 40	n/a				
		UE 47	17/06/2002	AEC.6.Urbanización tramo 2 del Camino del Ventorrillo	18/02/2002	439.164,27	0%
		UE 3	26/07/2004	AEC.1 Construcción de un nuevo acceso a Seseña y al Polígono Industrial desde la CM-4010			
		UE 10					
		SAU 4.3	03/12/2001				
		APD SAU-7	(1)	AEC.2.Vía de servicio en la CM-4010	27/11/2006	224.195,43	0%
		SAU 15	n/a				
		SAU 16	04/12/2000	AEC.3.Acondicionamiento de tramo del Camino de Seseña			
PEI 6	05/05/2005	SAU 17	n/a				
		SAU 18	04/12/2000				
		SAU 19 A	27/06/2005	ADP-PEI5.Colector Paralelo a la Carretera CM-4010 (Prevista en el PISYDAR)	30/06/1997	656.203,68	30%
		SAU 19 B	n/a				
		SAU 24	18/11/2002				
		SAU 20	n/a	Abastecimiento de agua de alta y baja presión			
		SAU 21	n/a				
		SAU 22	n/a	Saneamiento depuración y riego			
PEI 7	26/07/1999	UE 5	18/11/2002				
		UE 6	16/10/1997				
		UE 7	29/07/2002				
		UE 11	26/11/2007				
		UE 12	n/a				
		UE 13	26/07/2004				
		UE 14	n/a				
		UE 15	13/03/2003				
		UE 17	n/a				
		UE 20	26/04/2004				
		UE 23	23/06/1997	AEC.1. Colector	03/04/2002	3.485.870,21	34%
		SAU 3	n/a				
		SAU 4.1	03/04/2000				
		SAU 4.2	29/07/2002				
		SAU 13	17/06/2002				
		UE 19	22/04/2003				
		SAU 14	16/12/2003				
		UE 42	22/04/2002				
		SAU 30	18/11/2002				
PEI EL QUIÑÓN	19/12/2003	SAU EL QUIÑÓN	08/05/2003	ACTUACION 2. Abastecimiento de Agua	10/05/2007	5.399.233,39	0%
PISYDAR	22/07/1999	N/A	N/A	A.E.C.-1. Construcción 1ª fase EDAR La Vega y colector que desde el punto de conexión del colector del PEI 2 se dirija hasta la EDAR La Vega, así como un emisario que canalice el afluente resultante hasta el río Jarama.			
				A.E.C.-2. Construcción EDAR El Arroyo y colector que canalice las aguas de Seseña Viejo, donde se conectará con el colector del PEI- 7.			
				A.E.C.-3. Construcción de la 2ª FASE de la EDAR La Vega y colector que desde los puntos de entronque de los colectores del PEI 1 y de los Pontones, canalice los vertidos hasta el punto de entronque del colector del PEI-2.			

(1) Ámbitos territoriales que ya contaban con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la de revisión de las NNSS en el ejercicio 1996.
n/a.- No aplicable.

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

PLANEAMIENTO DEFINITIVO. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
ESTADO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2008. EJECUCIÓN POR PAU

PLANEAMIENTO DEFINITIVO								EJECUCIÓN POR PAU	
CLASE DE SUELO	ÁMBITO TERRITORIAL	USO GLOBAL	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	ESTADO DE EJECUCIÓN A 31/12/2008	SUPERFICIE BRUTA (m²)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m²)	EJECUCIÓN POR PAU	INSCRIPCIÓN
SUELO URBANO ⁽¹⁾	UE 1	R.U.				20.410,00	10.205,00		
	UE 2	I				11.000,00	6.600,00		
	UE 3/UE 10	R.U.	PERI	26/07/2004	En ejecución	48.040,00	24.020,00	26/07/2004	25/10/2006
	UE 4	R.U.	ED	25/10/2004	No recepcionadas	11.855,72	5.927,86	25/10/2004	no inscrito
	UE 5	R.U.	ED	18/11/2002	Recepcionadas	12.340,00	6.170,00	18/11/2002	no inscrito
	UE 6	R.U.	ED	16/10/1997	Recepcionadas	19.860,00	9.930,00		n/a
	UE 7	R.U.	ED PERI	29/07/2002 26/11/2007	Recepcionadas	13.720,00	6.860,00	29/07/2002	09/03/2006
	UE 8	R.U.	ED PERI	29/07/2002 26/11/2007	Recepcionadas	22.340,00	11.170,00	29/07/2002	18/11/2005
	UE 9	R.U.	ED	21/09/1998	Recepcionadas	20.380,00	10.190,00		n/a
	UE 11	R.U.				9.180,00	n/c (1)		
	UE 12	R.U.	ED	26/07/2004	No iniciadas	14.670,00	7.103,00	26/07/2004	17/04/2006
	UE 13	R.U.				4.660,00	n/c (1)		
	UE 14	R.U.	PERI	13/03/2003	Recepcionadas	32.451,00	16.225,50	13/03/2003	no inscrito
	UE 15	R.U.				4.480,00	2.240,00		
	UE 16	R.U.	ED	26/04/2004	No iniciadas	9.556,97	14.165,06		n/a
	UE 17	R.U.	PERI	26/04/2004	Recepcionadas	51.600,00	25.800,00	26/04/2004	16/02/2007
	UE 18	R.U.	ED	24/04/1997	Recepcionadas	3.560,00	1.780,00		n/a
	UE 20	R.U.	ED	23/06/1997	Recepcionadas	45.525,00	21.405,00		n/a
	UE 22	R.U.	ED	18/02/2002	Recepcionadas	34.080,00	17.040,00	18/02/2002	18/11/2005
	UE 23	I				7.440,00	4.464,00		
	UE 24	I				46.420,00	27.852,00		
	UE 25	I				19.400,00	11.640,00		
	UE 26	I				323.380,00	209.456,00		
	UE 27/UE 28	I	ED	31/01/2000	No recepcionadas	156.683,87	102.297,90	31/01/2000	31/07/2003
	UE 29	R.U.	PERI	13/03/2003	Recepcionadas	40.978,00	20.489,00	13/03/2003	22/05/2006
	UE 30	I				19.801,00	n/c (1)		
	UE 31	Mixto				23.200,00	12.600,00		
	UE 32	R.U.	ED	05/03/1997	Recepcionadas	41.185,00	20.592,50		n/a
	UE 33	I				64.973,00	38.983,80		
	UE 34	I	ED	12/03/2002	Recepcionadas	33.720,00	20.232,00	12/03/2002	13/01/2006
	UE 35	Mixto	ED	24/04/1997	Recepcionadas	4.600,00	4.600,00		n/a
	UE 36/UE 37/UE 38	I	ED	25/10/2004	No iniciadas	47.486,00	28.491,60	25/10/2004	no inscrito
	UE 39	I	ED	18/02/2002	Recepcionadas	14.840,00	8.904,00	18/02/2002	16/02/2007
	UE 40	I				15.260,00	4.050,00		
	UE 41	I				185.840,00	111.504,00		
	UE 43	I	PERI	28/11/2005	No iniciadas	20.500,00	12.300,00	28/11/2005	26/02/2007
	UE 44	R.U.	ED	29/03/2001	No recepcionadas	10.000,00	4.900,00	29/03/2001	18/11/2005
	UE 45	R.U.				11.600,00	5.800,00		
	UE 46	I	ED	01/06/1998	Recepcionadas	16.250,00	9.750,00		n/a
	UE 47	I	PERI	17/06/2002	En ejecución	19.000,00	11.400,00	17/06/2002	no inscrito
	UE 48	I				21.000,00	12.600,00		
	UE 49	R.P.	ED	18/02/1999	Recepcionadas	746,00	1.182,00		
TOTAL SUELO URBANO						1.534.011,56	880.920,22		
SUELO URBANIZABLE ⁽²⁾	SAU 1	R.U.	PP	23/11/1998	Recepcionadas	408.480,00	122.544,00	23/11/1998	no inscrito
	SAU 2	R.U.	PP	26/07/2004	No iniciadas	32.470,00	16.043,00	26/07/2004	22/05/2006
	SAU 3	R.U.	PP	03/04/2000	Recepcionadas	154.600,00	77.300,00	03/04/2000	16/01/2006
	SAU 4.1	R.U.	PP	29/07/2002	Recepcionadas	56.600,00	27.303,00	29/07/2002	09/03/2006
	SAU 4.2	R.U.	PP	17/06/2002	Recepcionadas	69.507,00	34.591,99	17/06/2002	no inscrito
	SAU 4.3	R.U.	PP	03/12/2001	Recepcionadas	42.020,00	21.010,00	03/12/2001	31/07/2003
	SAU 6.1	R.U.	PP	23/11/1998	Recepcionadas	96.588,00	48.294,00	23/11/1998	no inscrito
	Políg 2 APD SAU 7	I	PP	02/06/2005	No recepcionadas	72.189,34	42.936,00	02/06/2005	25/10/2006
	SAU 11	R.U.	PP	18/10/1999	No recepcionadas	575.000,00	109.250,00	18/10/1999	31/07/2003
	SAU 13/UE 19	R.U.	PP	22/04/2003 16/12/2003	Recepcionadas	107.360,00	53.680,00	22/04/2003 16/12/2003	17/03/2006
	SAU 14/UE 42	R.U.	PP	22/04/2002	Recepcionadas	154.088,00	77.044,00	22/04/2002	13/01/2006
	SAU 15	I				28.300,00	16.980,00		
	SAU 16	I	PP	04/12/2000	Recepcionadas	32.986,00	19.792,00		n/a
	SAU 17	I				54.400,00	32.640,00		
	SAU 18	I	PP	04/12/2000	En ejecución	64.560,00	38.736,00		n/a
	SAU 19 A	I	PP	27/06/2005	No recepcionadas	70.895,00	42.537,00	27/06/2005	19/02/2007
	SAU 19 B	I				63.910,86	38.346,51		
	SAU 20	R.U. y R.P.				1.652.183,83	660.874,00		
	SAU 21	R.U.				1.567.167,99	626.867,00		
	SAU 22	R.U.				1.563.000,00	625.200,00		
	SAU 23	R.U. y R.P.	PP	13/03/2003	En ejecución	354.427,26	177.213,63	13/03/2003	05/02/2009
	SAU 24	I	PP	18/11/2002	Recepcionadas	86.780,00	52.068,00	18/11/2002	17/04/2006
	SAU 25	I	PP	11/12/1998	Recepcionadas	45.330,00	27.198,00	22/12/1999	no inscrito
	SAU 26	I				90.000,00	54.000,00		
	SAU 27	I	PP	29/03/2001	No recepcionadas	175.000,00	105.000,00	29/03/2001	no inscrito
	SAU 28	I				113.000,00	67.800,00		
	SAU 29	I				87.680,00	52.608,00		
	SAU 30	R.U.	PP	18/11/2002	Recepcionadas	60.000,00	30.000,00	18/11/2002	no inscrito
	SAU 31	I				59.710,00	35.826,00		
	SAU 32	I	PP	8/05/2003 26/07/2005	No iniciadas	276.410,00	138.205,00	8/05/2003 26/07/2005	no inscrito
	SAU 33	I	PP	22/04/2003 31/03/2005	En ejecución	86.593,35	43.296,67	22/04/2003 31/03/2005	18/07/2006
	QUIÓN	R.P.	PP	08/05/2003	En ejecución	1.822.147,00	1.811.677,00	08/05/2003	02/07/2004
	TOTAL APD ⁽³⁾					594.452,66	323.186,60		
TOTAL SUELO URBANIZABLE						10.717.836,29	5.650.047,40		
PLANEAMIENTO DEFINITIVO						12.251.847,85	6.530.967,62		

(1) No incluye las Unidades de ejecución UE 19 y UE 42, desarrolladas junto los sectores SAU 13 y SAU 14, de suelo urbanizable, respectivamente.

(2) Incluye las Unidades de ejecución UE 19 y UE 42.

(3) No incluye el polígono 2 del APD SAU 7, pues a pesar de contar con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado a la fecha de aprobación de la revisión de las NNSS, éste fue objeto de modificación y su ejecución se realizó durante el periodo fiscalizado.

R.U.: Residencial Unifamiliar

R.P.: Residencial Plurifamiliar

I: Industrial

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

OBJETO DE LAS INNOVACIONES ESTRUCTURALES Y CUALIFICADAS A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.
INFORMES PRECEPTIVOS Y VINCULANTES

MODIFICACIÓN PUNTUAL O INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ÁMBITO	FECHA APROBACIÓN	ÓRGANO DE APROBACIÓN	OBJETO DE LA INNOVACIÓN	FECHA INFORME DE LA CPU (arts. 38 y 122 LOTAU)	INFORME DE LA CRU	INFORME DEL CONSEJO CONSULTIVO CASTILLA-LA MANCHA
--	--------	------------------	----------------------	-------------------------	--	-------------------	---

MODIFICACIONES QUE NO AFECTAN A LA DEFINICIÓN ESTRUCTURAL DE ÁMBITOS TERRITORIALES CONCRETOS

MP	N/A	11/12/1998	CPU	Incluir el SAU 26 como sector afectado por el PEI 2.	N/A	N/A	N/A
MP	N/A	27/01/1999	CPU	Incluir las UE 5, UE 6 y UE 7 como unidades de ejecución afectadas por el PEI 7.	N/A	N/A	N/A
MP	N/A	21/12/2004	CPU	Limita el número máximo de viviendas que se pueden construir en el Casco de Seseña Viejo (Ordenanza 1ª). Permite el uso vividero del aprovechamiento bajo cubierta cuando esté ligado a la planta inferior.	N/A	N/A	N/A
MP	N/A	05/05/2005	CPU	Modifica las alturas de los semisótanos, no computables como edificabilidad.	N/A	N/A	N/A
MP	N/A	19/05/2006	CPU	Adapta las NNSS a la LOTAU en lo que afecta a las edificaciones en suelo rústico.	N/A	N/A	N/A

MODIFICACIONES ESTRUCTURALES Y CUALIFICADAS QUE AFECTAN A ÁMBITOS TERRITORIALES CONCRETOS

MP	UE 18	11/12/1998	CPU	Definición de las condiciones urbanísticas del ámbito.	N/A	N/A	N/A
MP	SAU 31	03/03/2000	CPU	Reclasificación de 59.710,00 m ² de suelo rústico a urbanizable de uso industrial delimitando un ámbito territorial.	N/A	N/A	N/A
PERI	UE 47	17/06/2002	PLENO	Reclasificación de 10.000,00 m ² de suelo rústico a urbanizable de uso industrial.	15/05/2002	N/A	N/A
PP	SAU 32	08/05/2003 26/07/2005	PLENO	Reclasificación de 276.410,00 m ² de suelo rústico a urbanizable de uso industrial, delimitando un nuevo ámbito territorial.	18/12/2002	N/A	N/A
PP	SAU 33	22/04/2003 31/03/2005	PLENO	Reclasificación de 86.593,35 m ² de suelo rústico a urbanizable de uso industrial, delimitando una nueva unidad de actuación.	18/12/2002	N/A	N/A
PP	SAU 23	13/03/2003	PLENO	Reclasificación de 207.007,00 m ² de suelo rústico a urbanizable de uso residencial.	18/12/2002	N/A	N/A
PP	QUINÓN	08/05/2003	PLENO	Reclasificación 1.822.147,00 m ² de suelo rústico a urbanizable de uso residencial, delimitando una nueva unidad de actuación.	06/05/2003	N/A	N/A
MP	SAU 4.3	10/02/1998	CPU	Cambio de calificación del suelo, pasando de uso industrial a residencial.	N/A	N/A	N/A
MP	SAU 23	11/05/1999	CPU	Cambio de calificación del suelo, pasando de uso industrial a residencial.	N/A	N/A	N/A
PERI	UE 3 y 10	26/07/2004	PLENO	Cambio la calificación del suelo, pasando de uso industrial a residencial. Cambio de ubicación de zonas verdes.	11/05/2004	N/E	N/E
PP	SAU 3	03/04/2000	PLENO	Supresión de 1.467 m ² de zonas verdes y de 6.830 m ² de otras dotaciones	30/03/2000	DF	N/E
MP	UE 49	11/12/1998	CPU	Delimitación de un nuevo ámbito territorial	N/A	N/A	N/A
PP	SAU 19 A SAU 19 B	27/06/2005	PLENO	Redelimitación del SAU 19, reduciendo la superficie original en 47.319,14 m ² .	31/03/2003	N/A	N/A
PP	SAU 27	29/03/2001	PLENO	Legalización de actuaciones urbanizadoras irregulares.	06/11/2002	F	N/A
MP	SAU 4.1	11/12/1998	CPU	Cambio de ubicación de las zonas verdes y del dotacional.	N/A	N/A	N/A
MP PP	SAU 25	14/02/2000	PLENO	Cambio de ubicación de zonas verdes	02/12/1999	N/E	N/E
PP	SAU 4.2	17/06/2002	PLENO	Cambio de ubicación de zonas verdes	20/03/2002	N/E	N/E
MP PP	SAU 3	22/04/2003	PLENO	Cambio de ubicación de zonas verdes	N/E	N/E	N/E
MP PP	Polígono2 APD SAU 7	02/06/2005	PLENO	Cambio de ubicación de las zonas verdes y del dotacional.	09/02/2005	F	F
MP PP	SAU 1	30/01/2006	PLENO	Cambio de ubicación de las zonas verdes y del dotacional.	09/02/2005	F	F
MP PP	SAU 4.1	27/03/2006	PLENO	Cambio de ubicación de las zonas verdes y del dotacional.	14/10/2005	F	F
PERI	UE 7 y UE 8	26/11/2007	PLENO	Cambio de ubicación de las zonas verdes y del dotacional.	30/10/2006	F	F

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE QUE AFECTAN A LA DEFINICIÓN ESTRUCTURAL DE ÁMBITOS TERRITORIALES

ED	UE 46	01/06/1998	PLENO	Cambio de ubicación de zonas verdes	N/A	N/A	N/A
ED	UE 44	29/03/2001	PLENO	Cambio del uso global mayoritario previsto en las NNSS, pasando de residencial a terciario.	22/02/2001	N/A	N/A

CPU: Comisión Provincial de Urbanismo

CRU: Comisión Regional de Urbanismo

MP: Modificación puntual

PP: Plan Parcial

MP PP: Modificación Puntual del Plan Parcial

ED: Estudio de Detalle

F: Favorable

DF: Desfavorable

N/E: No existe

N/A: No aplicable

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.INCUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES MÍNIMOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 31 DE LA LOTAU

Ámbito Territorial	Uso	Fecha Aprobación Instrum. Planeamiento	Superficie Bruta	Edificabilidad Máxima	M ² Zonas Verdes s/ Planeamiento. (A)	M ² ZV s/ art. 31 LOTAU. (B)	M ² Zonas Verdes déficit (A-B)	M ² Dotacional s/ Planeamiento (C)	M ² Dotacional s/art. 31 LOTAU. (D)	M ² Dotacional deficit (C-D)
SAU 1	R.U.	23/11/1998	408.480,00	122.544,00	124.972,00	118.100,00	-	11.662,00	13.008,80	-1.346,80
SAU 3	R.U.	03/04/2000	154.600,00	77.300,00	15.465,00	16.490,00	-1.025,00	6.970,00	15.460,00	-8.490,00
SAU 6.1	R.U.	28/11/1998	96.588,00	48.294,00	10.270,94	4.829,40	-	8.427,13	9.658,80	-1.231,67
SAU 27	I	29/03/2003	175.000,00	105.000,00	30.289,00	592,79	-	3.514,60	8.750,00	-5.235,40
TOTAL INCUMPLIMIENTO. SUELO URBANIZABLE			834.668,00	353.138,00	180.996,94	140.012,19	-1.025,00	30.573,73	46.877,60	-16.303,87
UE 4	R.U.	25/10/2004	11.855,72	5.927,86	1.185,57	1.185,57	-	427,31	1.185,57	-758,26
UE 5	R.U.	18/11/2002	12.340,00	6.170,00	1.837,34	1.234,00	-	518,26	1.234,00	-715,74
UE 7	R.U.	29/07/2002	13.720,00	6.860,00	2.475,00	1.372,00	-	492,00	1.372,00	-880,00
UE 8	R.U.	29/07/2002	22.340,00	11.170,00	2.234,00	2.234,00	-	804,00	2.234,00	-1.430,00
UE 9	R.U.	21/10/1998	20.380,00	10.190,00	2.038,02	2.038,00	-	733,71	2.038,00	-1.304,29
UE 14	R.U.	13/03/2003	32.451,53	16.225,77	2.574,00	3.245,15	-671,15	1.880,00	3.245,15	-1.365,15
UE 17	R.U.	26/04/2004	51.600,00	25.800,00	5.132,54	5.132,54	-	1.860,02	5.160,00	-3.299,98
UE 22	R.U.	18/02/2002	34.080,00	17.040,00	1.909,10	3.408,00	-1.498,90	1.908,00	3.408,00	-1.500,00
UE 27/UE28	I	31/01/2000	156.683,87	102.297,90	0,00	15.668,39	-15.668,39	0,00	7.834,19	-7.834,19
UE 29	R.U.	13/03/2003	40.978,00	20.489,00	3.659,42	4.097,80	-438,38	1.747,18	4.097,80	-2.350,62
UE 36/UE37/UE 38	I	25/10/2004	47.486,00	28.491,60	5.289,91	4.748,60	-	1.925,21	2.374,30	-449,09
UE 39	I	18/02/2002	14.840,00	8.904,00	1.507,32	1.484,00	-	594,17	742,00	-147,83
UE 43	I	28/11/2005	20.500,00	12.300,00	2.050,00	2.050,00	-	820,00	1.025,00	-205,00
UE 44	R.U.	29/03/2001	10.000,00	4.900,00	1.004,86	1.000,00	-	360,00	980,00	-620,00
TOTAL INCUMPLIMIENTO. SUELO URBANO			489.255,12	276.766,13	32.897,08	48.898,05	-18.276,82	14.069,86	36.930,02	-22.860,16
TOTAL GENERAL			1.323.923,12	629.904,13	213.894,02	188.910,24	-19.301,82	44.643,59	83.807,62	-39.164,03

El artículo 31.1 de la LOTAU, establece las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público:

En suelo de uso residencial: Con destino específico de zonas verdes: el 10% de la superficie total, si la edificabilidad es inferior o igual a 6.000 m² por hectárea y 18 m² por cada 100 m² t, si es superior. Con destino a otras dotaciones: 20 m² por cada 100 m²

En suelo de uso industrial o terciario: La reserva mínima será del 15% de la superficie total, destinándose dos tercios a zonas verdes.

R.U.: Residencial Unifamiliar

I: Industrial

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

ANEXO VIII

ACTUACIONES URBANÍSTICAS. DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES DETECTADAS EN EL ANÁLISIS DE LA MUESTRA.

EN RELACIÓN CON LA TRAMITACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PAU	SAU 11	UE 27 UE 28	SAU 3	UE 44	SAU 4.3	SAU 14 UE 42	UE 7	UE 8	SAU 4.1	SAU 23	SAU 13 UE 19	QUIJÓN	UE 16	UE 17	UE 12	UE 4	SAU 33	SAU 32	TOTAL	%
<i>Fecha de aprobación y adjudicación del PAU</i>	18-10-99	31-1-00	3-4-00	29-3-01	3-12-01	22-4-02	29-7-02	29-7-02	29-7-02	13-3-03	22/04/03 16/12/03	9-10-03	26-04-04 (1)	26-4-04	26-7-04	25-10-04	22-04-03 31-03-05	8-05-03 26-07-05		
Ejecución de actuaciones edificatorias u obras de urbanización antes de la aprobación y adjudicación del PAU.	X	X			X		X	X	X				n/a			X			7	41,18%
Realización de otras actuaciones que evidencian predeterminación en la aprobación y adjudicación del PAU.			X				X	X	X										4	22,22%
Actuación urbanística tramitada al margen del procedimiento establecido en la LOTAU.													X						1	5,56%
No consta la entrada de la documentación del PAU a través del Registro General del Ayuntamiento.	X		X	X						X									4	22,22%
Documentación incluida en la alternativa técnica presentada que carece de visado del Colegio Oficial.			X	X		X	X	X	X	X	X	X		X			X	X	12	66,67%
Incumplimiento del régimen de incompatibilidades profesionales y en su caso, del régimen de incompatibilidades y del deber de abstención de los arquitectos y arquitectos técnicos	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X					X	X	13	72,22%
Instrumentos de desarrollo y Proyectos de Urbanización aprobados que carecen de visado.						X		X	X	X				X			X	X	7	38,89%
El PAU presentado no contiene la documentación requerida en el artículo 110.4 de la LOTAU.			X										n/a		X				2	11,76%
Propietario único. Parcelación en el instrumento de planeamiento deficiente.	X	n/a			n/a	n/a	X	X	X		n/a	n/a		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	4	50,00%
La alternativa expuesta al público no fue objeto de valoración sobre su idoneidad y oportunidad de conformidad con lo previsto en el artículo 120.2 de la LOTAU	X	X	X	X	X	X						X		X		X	X	X	11	61,11%
Introducción de modificaciones en la alternativa técnica con posterioridad a su publicación y antes de la aprobación de las mismas, sin que sean objeto de nueva exposición pública												X						X	2	11,11%
Innovaciones a las NNSS a través del instrumento de planeamiento incluido en la alternativa, no justificadas conforme a lo previsto en el artículo 39.7.c) de la LOTAU	n/a	n/a	X	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	X	n/a	X	n/a	n/a	n/a	n/a	X	X	5	100,00%
Innovación estructural introducida a través de Estudio de Detalle, vulnerando lo previsto en el artículo 39.1 de la LOTAU.	n/a	n/a	n/a	X	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	1	50,00%
Incumplimiento del límite máximo de edificabilidad bruta previsto en el artículo 31 de la LOTAU.													X						1	5,56%
No consta la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento del instrumento de planeamiento, en contra de lo previsto en el artículo 38.4 de la LOTAU.	n/a	n/a	X	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	X	n/a	X	n/a	n/a	n/a	n/a	X	X	5	100,00%
No consta informe jurídico del Secretario del Ayuntamiento vulnerando los artículos 54.1.b) TRRL y 47.2.II) LRRL.	n/a	n/a	X	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	X	n/a	X	n/a	n/a	n/a	n/a	X	X	5	100,00%
Modificación de parámetros de la ordenanza estimativa de aplicación no justificados conforme a lo previsto en el artículo 39.7 c).	n/a	X	n/a	n/a	n/a	n/a	X	X	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	X	X	X	n/a	n/a	6	100,00%
La confidencialidad de la proposición jurídico-económica no está garantizada.			X	X	X					X			n/a		X		X		6	35,29%
La proposición jurídico-económica se presentó a la vista vulnerando el artículo 120.3 de la LOTAU.	X										X		n/a	X		X			4	23,53%
No se cumplió adecuadamente el deber de concertación interadministrativa regulado en los artículos 9 y 10 de la LOTAU.	X				X					X	X		n/a					X	5	29,41%
El Ayuntamiento no atendió la totalidad de las determinaciones contenidas en informes vinculantes de la CPU emitidos en virtud de lo previsto en el artículo 38.3 de la LOTAU			X							X								X	3	16,67%
En la aprobación del PAU se autorizaron actuaciones no conformes a la legalidad, advertidas en informes de la CPU con posterioridad a la aprobación, no subsanadas por el Ayuntamiento						X	X	X											3	16,67%
No se atiende al requerimiento de la JCCM para anular el acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU por infringir el Ordenamiento Jurídico.													n/a	X		X			2	11,76%
El Ayuntamiento aprobó y adjudicó el PAU y el instrumento de planeamiento sin contar con el informe de la CPU, previsto en los artículos 38.1.b y 122.1 de la LOTAU						X	X	X	X		X		n/a	X	X				7	41,18%
La Consejería de Obras Públicas de la JCCM advirtió deficiencias que no fueron subsanadas por el Ayuntamiento.													X			X			2	11,11%
El Ayuntamiento no atendió la totalidad de las determinaciones del informe de la CPU, previsto en el artículo 122.1 de la LOTAU.	X			X	X						X		n/a						4	23,53%
La aprobación y adjudicación del PAU no contó con informes técnicos que valoran la idoneidad y oportunidad de la alternativa técnica y de la proposición jurídico-económica	X	X	X	X	X					X			n/a						6	35,29%
La aprobación y adjudicación del PAU si bien contó con informes técnicos, éstos no valoraron la idoneidad de la alternativa y de la proposición jurídico-económica conforme a los criterios del artículo 122.3 de la LOTAU.						X	X	X	X		X	X	n/a	X	X	X	X	X	11	64,71%
El Ayuntamiento no informó las alternativas modificadas como consecuencia de informes técnicos previos (municipales y/o autonómicos).	X	n/a	n/a	n/a	X	n/a	X	X	X		n/a		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	5	71,43%
El Ayuntamiento no exigió la garantía que establece el art. 110.3.d) LOTAU, o ésta se constituyó fuera del tiempo adecuado.	X	X			X		X	X	X				n/a				X	X	8	47,06%
El Ayuntamiento no atendió los requerimientos de subsanación de deficiencias o de remisión de documentación previos a la inscripción en el Registro de PAUs, por lo que finalmente no fueron inscritos													n/a			X		X	2	11,76%
Total deficiencias e irregularidades	11	6	12	7	9	7	11	12	10	11	7	8	3	8	5	8	10	13		

(1) Se aprueba un ED sin tramitación de PAU

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

ACTUACIONES URBANÍSTICAS. DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES DETECTADAS EN EL ANÁLISIS DE LA MUESTRA

EN RELACIÓN CON LA TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN NO INCLUIDOS EN EL PAU	SAU 11	UE 27 UE 28	SAU 3	UE 44	SAU 4.3	SAU 14 UE 42	UE 7	UE 8	SAU 4.1	SAU 23	SAU 13 UE 19	QUIÑÓN	UE 16	UE 17	UE 12	UE 4	SAU 33	SAU 32	TOTAL	%
<i>Fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización.</i>			n/a			13-3-03		n/a	n/a	27-3-06	26-1-04	16-2-04	1-2-06		27-2-06	26-7-05	26-7-05	n/a		
El Proyecto de Urbanización fue visado con posterioridad a su aprobación.	n/a	n/a		n/a	n/a		n/a							n/a	X		X		2	16,67%
El Proyecto de Urbanización se tramitó con carácter previo a la adjudicación, sin que el promotor tuviera la condición de interesado en el procedimiento.	n/a	n/a		n/a	n/a		n/a					X		n/a					1	8,33%
El Proyecto de Urbanización se presentó excediendo el plazo señalado en el Convenio.	n/a	n/a	X	n/a	n/a		n/a				X			n/a					2	16,67%
No existe constancia de solicitud de informe a la CPU previsto en el artículo 111 de la LOTAU.	n/a	n/a	X	n/a	n/a	X	n/a	X	X				X	n/a				X	6	50,00%
El Ayuntamiento aprobó el Proyecto de Urbanización, conteniendo determinaciones contrarias a la legalidad, que fueron advertidas por la CPU con posterioridad, con ocasión de la emisión del informe previsto en el artículo 111 de la LOTAU. Estas irregularidades no han sido subsanadas.	n/a	n/a		n/a	n/a		n/a				X			n/a	X				2	16,67%
La aprobación del Proyecto de Urbanización se adoptó sin contar con informes de los técnicos municipales.	n/a	n/a		n/a	n/a	X	n/a	X	X				X	n/a					4	33,33%
El acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización no contó con ninguna fundamentación al no contar ni con informe de la CPU ni con informes municipales que valoraran su idoneidad, viabilidad y adecuación al Planeamiento.	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	X	n/a	n/a	n/a				X	n/a				n/a	2	25,00%
Total deficiencias e irregularidades	0	0	2	0	0	3	0	2	2	0	2	1	3	0	2	0	1	1		

EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	SAU 11	UE 27 UE 28	SAU 3	UE 44	SAU 4.3	SAU 14 UE 42	UE 7	UE 8	SAU 4.1	SAU 23	SAU 13 UE 19	QUIÑÓN	UE 16	UE 17	UE 12	UE 4	SAU 33	SAU 32	TOTAL	%
<i>Fecha de aprobación del Proyecto de Reparcelación</i>	n/a	03/04/00 12/03/02	27-11-00	n/a	3-12-01	29-9-03	n/a	n/a	n/a	27-6-05	26-1-04	26/01/04 29/03/04	n/a	7-6-04	3-11-05	25-10-04	26-6-05			
No consta la entrada en el Registro del Ayuntamiento del Proyecto de reparcelación.	n/a			n/a		X	n/a	n/a	n/a	X			n/a						2	16,67%
El Proyecto de Reparcelación se presentó fuera del plazo señalado en el convenio.	n/a		X	n/a		X	n/a	n/a	n/a	X			n/a						3	25,00%
El Proyecto de Reparcelación no contó con informes de los técnicos municipales.	n/a	X	X	n/a	X		n/a	n/a	n/a				n/a						3	25,00%
No se informaron cuestiones esenciales.	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		n/a	n/a	n/a	X		X	n/a			X			3	33,33%
No se cumplió con la equidistribución de cargas y beneficios o ésta no se acreditó adecuadamente, vulnerando el artículo 92.2 de la LOTAU y 72.1 a) del Reglamento de Gestión Urbanística	n/a		X	n/a			n/a	n/a	n/a			X	n/a					n/a	2	18,18%
El Proyecto de Reparcelación prevé cesiones distintas a las establecidas en el instrumento de planeamiento aprobado, vulnerando el artículo 92.1 de la LOTAU	n/a		X	n/a			n/a	n/a	n/a	X			n/a					n/a	2	18,18%
El Proyecto de Reparcelación o su modificación posterior asignan mayor edificabilidad neta que la prevista en el planeamiento, vulnerando el artículo 92.1 de la LOTAU	n/a	X		n/a			n/a	n/a	n/a				n/a			X		n/a	2	18,18%
Total deficiencias e irregularidades	0	2	4	0	1	2	0	0	0	4	0	2	0	0	0	2	0	0		

RELATIVAS A LA EJECUCIÓN	SAU 11	UE 27 UE 28	SAU 3	UE 44	SAU 4.3	SAU 14 UE 42	UE 7	UE 8	SAU 4.1	SAU 23	SAU 13 UE 19	QUIÑÓN	UE 16	UE 17	UE 12	UE 4	SAU 33	SAU 32	TOTAL	%
Se ejecutaron las obras de urbanización sin contar con un Proyecto de Urbanización aprobado, vulnerando el artículo 109 de la LOTAU.			X					X	X				n/a		n/a			n/a	3	20,00%
Las obras se iniciaron con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, con incumplimiento de lo previsto en los artículos 14 y 18 de la Ley 6/1998	n/a			n/a		X	n/a	n/a	n/a				n/a						1	8,33%
No ha sido posible determinar la fecha de inicio ni de finalización de las obras de urbanización.	X		X				X	X	X				n/a		n/a			n/a	5	33,33%
Se incumplió el plazo de inicio de las obras de urbanización señalado en el artículo 110.3.b) de la LOTAU, o en su caso, el plazo inferior previsto en el Convenio	n/a			X	n/a		n/a	n/a	n/a	X			n/a		X	X		X	5	41,67%
Se incumplió el plazo de ejecución de las obras de urbanización señalado en el artículo 110.3.b) de la LOTAU.	n/a			X		X							n/a					n/a	2	13,33%
No consta la realización de actuaciones de dirección, inspección y control de las obras durante su ejecución en contra de lo señalado en el artículo 98 de la LOTAU	X	X	X		X	X	X	X	X		X		n/a	X	n/a		X	n/a	11	73,33%
No se han recepcionado las obras por la inactividad o el incorrecto proceder municipal, vulnerando el artículo 136 de la LOTAU.	X	X											n/a		n/a			n/a	2	13,33%
El Ayuntamiento se hace cargo de la conservación de las obras de urbanización sin haber procedido a su recepción formal, vulnerando el artículo 136 de la LOTAU							X	X	X				n/a		n/a			n/a	3	20,00%
Se produce la recepción de las obras por silencio administrativo, según lo señalado en el artículo 136.4 de la LOTAU.											X		n/a		n/a			n/a	1	6,67%
Ejecución no ajustada a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados.				X	X		X	X					n/a		n/a			n/a	4	26,67%
Actuación ilegal sin apertura del correspondiente procedimiento sancionador, vulnerando el artículo 179 de la LOTAU.				X			X	X											3	16,67%
Total deficiencias e irregularidades	3	2	3	4	2	3	5	6	4	1	2	0	0	1	1	1	1	1		

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE EL QUIÑON.
FALTA DE PROPORCIONALIDAD EN LA ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS EN FUNCIÓN DE LOS TERRENOS APORTADOS

SUPERFICIES APORTADAS S/ P. REPARCELACIÓN			CALCULO APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS			SUPERFICIES RESULTANTES S/ P. REPARCELACIÓN			Dif. Nº Viviendas (B-A)
Propietario	Parcela Original	Superficie Aportada Particulares (m²)	Cuota participacion (Superf. aportada/ Total Superf. particulares)	Aprovechamiento (m²t) (90% Aprov x Cuota)	Nº Viviendas (A)	Superficie (m²)	Aprovechamiento (m²t)	Nº Viviendas (B)	
ONDE 2000, S.L.	20b	145.394,00	0,082	134.333,05	959	37.848,03	134.332,09	932	-27
	56	204.275,00	0,116	188.734,64	1.348	49.052,67	188.734,00	1.315	-33
	27	12.570,00	0,007	11.613,73	83	2.903,56	11.614,26	81	-2
	34a	53.741,00	0,030	49.652,62	355	16.551,06	49.653,19	481	126
	36	109.210,00	0,062	100.901,77	721	30.169,45	100.902,35	895	174
TOTAL ONDE 2000, S.L.		525.190,00		485.235,81	3.466	136.524,78	485.235,90	3.705	239
OTROS PROPIETARIOS DISTINTOS DEL PROMOTOR	22	38,00	0,000	35,11	0	8,52	34,09	0	0
	23	1.013,00	0,001	935,94	7	310,43	935,85	7	0
	24	5.166,00	0,003	4.772,99	34	1.580,54	4.773,00	33	-1
	25	7.634,00	0,004	7.053,24	50	1.763,24	7.052,95	49	-1
	26	12.575,00	0,007	11.618,35	83	2.905,02	11.620,08	81	-2
	28	9.073,00	0,005	8.382,77	60	2.095,53	8.382,14	58	-2
	58	9.661,00	0,005	8.926,03	64	2.231,59	8.926,37	62	-1
	29	10.673,00	0,006	9.861,04	70	3.025,31	9.860,69	68	-2
	30	4.447,00	0,003	4.108,69	29	1.264,92	4.108,64	28	-1
	31	3.175,00	0,002	2.933,46	21	904,70	2.933,41	20	-1
	32	8.161,00	0,005	7.540,15	54	2.325,71	7.540,50	52	-2
	33	10.687,00	0,006	9.873,98	71	3.036,16	9.873,78	68	-2
	35	120.760,00	0,068	111.573,10	797	27.893,55	111.574,19	778	-19
	37	796.331,00	0,451	735.749,58	5.255	184.704,09	735.727,78	5.131	-124
	38	3.291,00	0,002	3.040,63	22	799,48	3.041,82	21	-1
	39	39.491,00	0,022	36.486,70	261	10.959,65	36.486,61	253	-8
	40	24.690,00	0,014	22.811,69	163	6.619,90	22.811,58	158	-5
	41	27.813,00	0,016	25.697,11	184	7.948,99	25.696,70	178	-6
	51	27.813,00	0,016	25.697,11	184	7.032,14	25.697,34	179	-5
	52	27.813,00	0,016	25.697,11	184	7.949,06	25.697,00	178	-6
	42	44.905,00	0,025	41.488,82	296	11.783,44	41.487,98	288	-8
	59	44.365,00	0,025	40.989,90	293	13.663,00	40.989,00	281	-11
TOTAL OTROS PROPIETARIOS		1.239.575,00		1.145.273,49	8.180	300.804,97	1.145.251,50	7.972	-209
AYUNTAMIENTO (10%)		0,00	0,000	181.167,70	1.294	45.291,86	181.167,21	1.264	-30
TOTAL AYUNTAMIENTO		0,00		181.167,70	1.294	45.291,86	181.167,21	1.264	-30
TOTAL GENERAL (1)		1.764.765,00		1.811.677,00	12.940	482.621,61	1.811.654,61	12.940	-

(1) La diferencia existente entre la superficie bruta del sector y la superficie aportada por los particulares, corresponde a la de los viales y caminos preexistentes, referenciada en el Anexo III a este Informe.

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

RECURSOS JUDICIALES PLANTEADOS DURANTE EL PERIODO FISCALIZADO EN RELACIÓN CON LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN EL QUIÑÓN EN LOS QUE EL AYUNTAMIENTO FIGURABA COMO PARTE.

PROCEDIMIENTO ORDINARIO 265/2003. Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Toledo.

Recurrente: PARTICULAR.

Asunto: Contra la aprobación y adjudicación a la empresa ONDE 2000 SL del PAU El Quiñón, realizado por el Pleno el 8/05/2003.

Resolución: Desistimiento de la parte recurrente por anulación del acuerdo por parte del Pleno.

PROCEDIMIENTO ORDINARIO 156/2004. Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Toledo.

Recurrente: PARTICULAR.

Asunto: Contra la aprobación del Proyecto de Urbanización aprobado por el Pleno.

Resolución: Desistimiento de la parte recurrente.

PROCEDIMIENTO ORDINARIO 40/2005. Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Toledo.

Recurrente: VARIOS PARTICULARES.

Asunto: Anulación del acuerdo del Pleno de 9 de octubre de 2003 de aprobación y adjudicación del PAU El Quiñón a favor de ONDE 2000, S.L., así como contra todos los actos y acuerdo posteriores que tengan origen en dicho acuerdo.

Resolución: Desestima el recurso contencioso-administrativo.

PROCEDIMIENTO ORDINARIO 894/2003. Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

Recurrente: VARIOS PARTICULARES.

Asunto: Contra el acuerdo del Pleno de 29 de septiembre de 2003 de aprobación y adjudicación del PAU El Quiñón a favor de ONDE 2000, S.L.

Resolución: Desestima el recurso contencioso-administrativo.

PROCEDIMIENTO ORDINARIO 129/2004 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Toledo.

Recurrente: PARTICULAR.

Asunto: Contra acuerdo del Pleno de 26 de enero de 2004 y 29 de marzo de 2004 aprobando el Proyecto de Reparcelación y su modificación.

Resolución: Sentencia de 23 de febrero de 2007 que estima parcialmente el recurso y anula los acuerdos adoptados en relación al Proyecto de Reparcelación, debiendo elaborar un nuevo Proyecto que contenga todas las subsanaciones señaladas en la sentencia. La Sentencia de 10 de noviembre de 2008, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, confirma la anterior en todos sus términos.

Fundamentos no admitidos:

- No se notifico a la empresa la tramitación del expediente.
- Adjudicaciones erróneas en cuanto a la ubicación de las fincas.
- Asignación de parcelas pro indiviso.

Fundamentos admitidos:

- Se vulneran los artículos 7.1 del Real Decreto 1093/97 y 92 de la LOTAU, que exigen la especificación en el Proyecto de Reparcelación de las titularidades y de sus datos registrales.
- No se acreditan adecuadamente las superficies reales de las fincas aportadas al no existir un plano topográfico.
- Se produce un defecto en la adjudicación de los aprovechamientos, al no haberse establecido coeficientes de ponderación.
- Se vulnera la justa y equitativa distribución de beneficios y cargas.
- No se adjudican los justos y proporcionales derechos de aprovechamiento al no contemplarse la densidad como uno de los elementos susceptibles de aprovechamiento.

PROCEDIMIENTO ORDINARIO 773/2003 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha .

Recurrente: Ayuntamiento de Ciempozuelos.

Asunto: Contra la aprobación y adjudicación del PAU y contra la aprobación inicial del PEI.

Fallo: Desestima el recurso presentado contra el acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU y la inadmisibilidad del recurso con relación a la aprobación inicial del PEI.

PROCEDIMIENTO ORDINARIO 228/2005

Asunto: Responsabilidad Patrimonial de la Administración reclamándole el importe de la cosecha que había en el Quiñón.

Fallo: Pendiente de resolución a 31 de diciembre de 2007.

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

CONVENIOS URBANÍSTICOS. DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES DETECTADAS EN EL ANÁLISIS DE LA MUESTRA.

OBJETO	FECHA FORMALIZACIÓN	FECHA RATIFICACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	CÓDIGO DE DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES DE LA MUESTRA									J
				A	B	C	D	E	F	G	H	I	
Convenio Urbanístico de cesión anticipada de terrenos de la UE 33 para la construcción de viales.	06/10/1998	23/11/1998	UE 33	X	X	X	X	X	n/a		X	n/a	n/a
Convenio Urbanístico de cesión de terrenos para ampliación viales en Calle Calvo Sotelo de Seseña.	21/12/2006	18/12/2006	SUELO URBANO		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		n/a	n/a	n/a
Convenio Urbanístico de cesión terrenos para la mejora y ampliación del Camino de Ciempozuelos.	24/10/2007	09/07/2007	SUELO RÚSTICO		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		n/a	n/a	n/a
Convenio de permuta de una parcela propiedad del Ayuntamiento para la construcción de una residencia de la tercera edad en cuya planta baja se localizará un centro de día a ceder al Ayuntamiento.	28/07/2000	03/04/2000	SUELO URBANO			X	X	n/a			n/a	n/a	n/a
Convenio Urbanístico de permuta de parcela propiedad del Ayuntamiento por parcela en Calle Lope de Vega con vivienda.	no formalizado	03/11/2005	SUELO URBANO			X		n/a	X		n/a	n/a	n/a
Convenio Urbanístico para la realización de obras exteriores de urbanización y compensación con impuestos de las licencias de obra.	20/07/1999	no ratificado	UE 9	X	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	X	n/a	X	
Convenio Urbanístico para la realización de obras exteriores de urbanización y compensación con impuestos de las licencias de obra y aprovechamientos urbanísticos.	no formalizado	18/02/1999	SAU 16	X	X	n/a	n/a	X	n/a	X	n/a	X	X
	marzo - 00	no ratificado											
Convenio Urbanístico para el traslado de actividad y compensación de los costes generados.	18/05/2000	05/06/2000	UE 1 APD SAU 7 Pol.3	X	X	n/a	n/a	X	n/a		X	n/a	n/a
Convenio Urbanístico de monetarización del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación por los particulares del SAU 1.	16/07/1998	20/07/1998	SAU 1	X	X	n/a	n/a	X	n/a		n/a	n/a	n/a
Convenio Urbanístico de monetarización del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación por los particulares del SAU 1.	14/09/2004	07/06/2004	SAU 1			X	n/a	X	n/a		n/a	n/a	n/a
Convenio Urbanístico de monetarización del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación por los particulares de la UE 30.	08/01/2007	18/12/2006	UE 30			X	n/a		n/a		n/a	n/a	n/a

DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES. LEYENDA:

A: No consta ningún informe jurídico en el que se estudie la legalidad de los acuerdos a adoptar.

B: El convenio lleva implícitos acuerdos de monetarización de aprovechamientos urbanísticos u otras contraprestaciones, que no se soportan en informes técnicos municipales, vulnerando el artículo 11 de la LOTAU en los casos en que se acuerda la monetarización del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación.

C: Las valoraciones de los informes técnicos no se justifican documentalmente.

D: Los Informes de valoración en los convenios de gestión urbanística presentan incidencias, por contener correcciones, no tomar en cuenta la totalidad de las contraprestaciones o considerar datos incorrectos.

E: No se valora que el aprovechamiento que se monetariza sea inadecuado a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo.

F: No consta debidamente acreditada la necesidad de efectuar la permuta, en contra de lo previsto en el artículo 112.2 del RD 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

G: No consta acuerdo de ratificación del Convenio urbanístico por el Pleno del Ayuntamiento, vulnerando el art. 12.3 de la LOTAU.

H: Se exoneran deberes urbanísticos y tributarios vulnerando el principio de legalidad y en especial los artículos 14.2.c y 18.4 de la Ley 6/1998, del Suelo y Valoraciones y en el artículo 69 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria.

I: Se acuerda la compensación de derechos y obligaciones, no vencidas, vulnerando la normativa aplicable, y en especial los artículos 1.195 del Código civil y 63 del Reglamento General de Recaudación.

J: No se certifica la obra cuyo importe se compensa.

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

LICENCIAS DE OBRAS. DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES DETECTADAS EN EL ANÁLISIS DE LA MUESTRA.

OBRA MAYOR. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS (cont.)

ÁMBITO TERRITORIAL	Nº EXPEDIENTE	CONCESIÓN Ejercicio	SOLICITUD (nº viviendas / naves)	CUOTA ICIO+TASA (importe en euros)	CÓDIGO DE DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES										
					A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
SAU 3	407/2000	2000	120	166.155,98			n/a				X		X		X
	200/2001	2001	104	162.917,89			n/a				X		X		X
	347/2001	2001	116	184.442,14			n/a				X		X		X
	52/2002	2002	124	197.419,80			n/a						X		X
SAU 4.1	254/2002	2002	170	283.981,32			n/a					X	X		X
SAU 4.3	10/2002	2002	29	32.920,61			n/a						X		
	86/2002	2002	5	8.032,03			n/a						X		
	206/2002	2002	23	36.764,55			n/a						X		
	207/2002	2002	37	41.527,82			n/a						X		
	427/2002	2002	13	17.729,77			n/a						X		
	39/2003	2002	14	23.275,20			n/a	n/a					X		
SAU 11	140/98	1998	27	27.869,75	X	X		X	X			X	X	X	
	359/2000	2001	53	59.719,15	X		X	X				X	X	X	
	74/2005	2005	1	5.562,60			n/a	n/a				X	X		
	104/2005	2005	1	3.348,76			n/a					X	X		
	549/2005	2005	1	3.105,17			n/a	n/a				X	X		
	813/2005	2005	1	3.479,84			n/a	n/a				X	X		
	829/2005	2006	1	4.618,79			n/a	n/a				X	X		
	1015/2005	2006	1	2.433,49			n/a	n/a				X	X		
	1342/2005	2006	1	5.028,89			n/a	n/a				X	X		
	967/2006	2006	1	2.798,49			n/a	n/a				X	X		
	1245/2006	2007	1	5.586,82			n/a	n/a				X	X		
	220/2007	2007	3	9.624,27			n/a	n/a				X	X		
	281/2007	2007	1	2.976,31			n/a	n/a				X	X		
	322/2007	2007	1	3.279,99			n/a	n/a				X	X		
SAU 13/UE 19	585/2003	2004	92	158.760,62			n/a						X		
	932/2005	2006	29	65.086,37	X		n/a	n/a					X		
	970/2006	2006	1	3.880,73	X		n/a	n/a					X		
	469/2004	2005	35	47.307,89	X		n/a	n/a					X		
	309/2006	2006	18	36.158,16	X		n/a	n/a					X		
	974/2006	2007	10	27.859,77	X		n/a	n/a					X		
	122/2007	2007	12	34.152,69	X		n/a	n/a					X		
	90/2004	2006	57	103.468,61	X		n/a	n/a					X		
SAU 14/UE 42	94/2005	2005	51	84.971,97			n/a						X		
	123/2004	2004	42	53.083,27			n/a						X		
	426/2004	2004	10	20.103,62			n/a						X		
	779/2005	2005	9	18.677,63			n/a						X		
	280/2004	2004	15	31.072,80			n/a						X		

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (TOLEDO)

LICENCIAS DE OBRAS. DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES DETECTADAS EN EL ANÁLISIS DE LA MUESTRA.

OBRA MAYOR. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS (cont.)

ÁMBITO TERRITORIAL	Nº EXPEDIENTE	CONCESIÓN Ejercicio	SOLICITUD (nº viviendas / naves)	CUOTA ICIO+TASA (importe en euros)	CÓDIGO DE DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES										
					A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
SAU 14/UE 42	102/2005	2005	8	19.366,80			n/a						X		
	153/2005	2005	6	13.882,80			n/a						X		
	86/2004	2004	49	81.709,11			n/a						X		
	937/2006	2006	49	123.953,51			n/a	n/a					X		
	1285/2005	2006	59	P. Básico			n/a	n/a				n/a	X	n/a	
	1139/2005	2006	15	37.959,50			n/a						X		
	966/2005	2006	52	131.103,21			n/a	n/a					X		
UE 9	115/1999	1999	15	16.851,06			X	X					X		
	39/2000	2000	8	10.275,04									X		
	160/2000	2000	8	11.271,16			n/a						X		
	161/2000	2000	8	11.271,16									X		
S. URBANO	208/2002	2002	3	5.685,24			n/a	n/a	n/a	n/a		n/a	n/a		
	279/2003	2003	1	1.711,91			n/a	n/a	n/a	n/a		n/a	n/a		
	1034/2006	Denegada	42	n/a			n/a	n/a	n/a	n/a		n/a	n/a	n/a	
Subtotales por Viviendas	90	79	10.318	12.708.760,56	27	1	2	7	1	0	3	15	75	2	7

OBRA MAYOR. CONSTRUCCIÓN DE NAVES INDUSTRIALES

ÁMBITO TERRITORIAL	Nº EXPEDIENTE	CONCESIÓN: Ejercicio	SOLICITUD: (nº viviendas / naves)	CUOTA ICIO+TASA (importe en euros)	CÓDIGO DE DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES										
					A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
UE 27	105/2000	2000	1	132.454,89			X	X				X	X		
UE 28	109/1999	1999	7	29.065,27			X	X	X			X	X		
	36/2001	2001	7	3.452,87								X	X		
	142/2001	2001	1	141.433,32			n/a					X	X		
	161/2001	2001	8	29.418,25			X	X				X	X		
	1273/2005	2006	1	9.767,48			n/a	n/a		X		X	X		
	1014/2006	2007	1	8.458,05			n/a	n/a				X	X		
	688/2007	2007	1	26.651,90			n/a	n/a				X			
SAU 33	1278/2005	2007	2	139.950,12	X		n/a	n/a					X		
SAU 7	397/200	2000	1	4.259,49			n/a	n/a					X		
	398/200	2000	1	8.751,06			n/a	n/a					X		
	43/2002	2002	1	3.381,18			n/a	n/a					X		
	58/2006	2007	1	28.193,74			n/a	n/a					X		
Subtotales por Naves	13	13	33	565.237,62	1	0	3	3	1	1	0	8	12	0	0

OBRA MAYOR. OTROS

ÁMBITO TERRITORIAL	Nº EXPEDIENTE	CONCESIÓN Ejercicio	SOLICITUD (nº viviendas / naves)	CUOTA ICIO+TASA (importe en euros)	CÓDIGO DE DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES										
					A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
UE 44	81/2002	2002		64.924,00			n/a	n/a					X		
UE 44	98/2002	2002		2.025,47			n/a	n/a					X		
UE 44	634/2003	2005		53.200,50			n/a	n/a		X			X		
SAU 3	10/2003	2003		33.923,37	X	X	n/a						X		

LICENCIAS DE OBRAS. DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES DETECTADAS EN EL ANÁLISIS DE LA MUESTRA.

OBRA MAYOR. OTROS (cont.)

ÁMBITO TERRITORIAL	Nº EXPEDIENTE	CONCESIÓN Ejercicio	SOLICITUD (nº viviendas / naves)	CUOTA ICIO+TASA (importe en euros)	CÓDIGO DE DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES										
					A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
SAU 11	90/96	1996		14.008,60	X	X	n/a	n/a				X	X	X	
S. URBANO	260/2000	2000		37.342,29			n/a	n/a	n/a	n/a		n/a	n/a		X
	266/2004	2004		0,00			n/a	n/a	n/a	n/a		n/a	n/a		
Subtotales por Otros	7	7		205.424,22	2	2	0	0	0	1	0	1	5	1	1

OBRAS MENORES

ÁMBITO TERRITORIAL	Nº EXPEDIENTE	CONCESIÓN Ejercicio	SOLICITUD (nº viviendas / naves)	CUOTA ICIO+TASA (importe en euros)	CÓDIGO DE DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES										
					A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
S. URBANO	8/2002	2002		anulada			n/a	n/a	n/a	n/a		n/a	n/a	n/a	
	584/2003	2003		Sin Presupuesto			n/a	n/a	n/a	n/a		n/a	n/a	n/a	
	890/2005	2005		exento			n/a	n/a	n/a	n/a		n/a	n/a	n/a	
	125/2006	2006		P. Básico			n/a	n/a	n/a	n/a		n/a	n/a	n/a	
	1004/2006	2007		846,12			n/a	n/a	n/a	n/a		n/a	n/a		
EL QUIÑÓN	97/2004	2004		0,00			n/a	n/a							
Subtotales por O. Menores	6	6		846,12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL	116	105	10.351	13.480.268,53	30	3	5	10	2	2	3	24	92	3	8
PORCENTAJES SOBRE EL TOTAL GENERAL DE Nº DE EXPEDIENTES DE LA MUESTRA					27%	3%	56%	20%	2%	2%	3%	25%	96%	3%	7%

CÓDIGO DE DEFICIENCIAS E IRREGULARIDADES. LEYENDA:

A. No consta que se haya emitido el informe jurídico que establece el art. 166 LOTAU.

B. Se conceden licencias de edificación sin que conste ningún tipo de informe municipal, a pesar que el informe técnico es esencial para determinar la adecuación del proyecto de ejecución a las desteterminación urbanísticas del suelo.

C. Consta la emisión de informes por los técnicos municipales en las licencias de obras, a pesar de ser los redactores de los proyectos de ejecución o los directores facultativos o estar asociados a éstos, incumpliendo, en su caso el deber de abstención previsto en el artículo 28 de la LRJAP y PAC, por los motivos que se relacionan en el Anexo II.

D. Consta la emisión de informes por los técnicos municipales en las licencias de primera ocupación, a pesar de ser los redactores de los proyectos de ejecución o los directores facultativos o estar asociados a éstos, incumpliendo, en su caso el deber de abstención previsto en el artículo 28 de la LRJAP y PAC, por los motivos que se relacionan en el Anexo II.

E. Se conceden licencias de edificación antes de la aprobación y adjudicación del PAU y por tanto, sin que se contase con los instrumentos de planeamiento de desarrollo y con el proyecto de urbanización aprobado, siendo ambos requisitos indispensables para poder edificar, de conformidad con los previsto en los artículos 102 y 109 de la LOTAU.

F. La licencia de edificación concedida excede la superficie o edificabilidad del Proyecto de Reparcelación aprobado, vulnerando los artículos 165 y siguientes de la LOTAU.

G. Se conceden licencias de obra que no se ajustan a la ordenanza urbanística aplicable. En los informes municipales se pone de manifiesto este hecho.

H. No se exige la constitución de las garantías previstas en el art 102 LOTAU para la urbanización simultanea a la edificación .

I. No se exige el compromiso de los particulares de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, tal como establece el art 102 LOTAU.

J. No se ha acreditado el cobro del ICIO y de la tasa, ni acuerdo de compensación que lo justifique.

K. Afectado por acuerdos o convenios urbanísticos a los que se hace referencia en el epígrafe III.9 del Informe, respecto del que se observan incidencias que impiden considerar justificado su cobro.