



Diversas cuestiones acerca de la gestión urbanística del Ayuntamiento del Valle de Egüés



Agosto de 2004



CÁMARA DE
COMPTOS
DE NAVARRA
NAFARROAKO
COMPTOS
GANBERA

Índice

I. INTRODUCCIÓN.....	3
II. OBJETIVOS.....	4
III. ALCANCE Y LIMITACIONES.....	6
IV. CONCLUSIONES.....	8
APÉNDICE. VENTAS DE PARCELAS DEL AYUNTAMIENTO A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE GORRAIZ EFECTUADA EN FEBRERO DE 1997.....	34
ANEXO: CRONOLOGÍA DE LOS PRINCIPALES ACTOS URBANÍSTICOS DEL AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE EGÜÉS CON INCIDENCIA EN EL INFORME.....	35
ALEGACIONES PRESENTADAS AL INFORME PROVISIONAL.....	39
ALEGACIONES PRESENTADAS POR D ^a CONCEPCIÓN FLORES GONZÁLEZ, ADMINISTRADORA ÚNICA DE CONSTRUCCIONES JUAN BAUTISTA FLORES, S.A.	40
ALEGACIONES PRESENTADAS POR D. IGNACIO GALPIENZO JIMÉNEZ, EX ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE EGÜÉS.....	61
ALEGACIONES PRESENTADAS POR D. JOSÉ ANASTASIO ANDÍA GARCÍA DE OIALLA, ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE EGÜÉS.....	62
CONTESTACIÓN DE LA CÁMARA DE COMPTOS A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS.....	80

I. Introducción

Con fecha 28 de octubre de 2003, el entonces alcalde del Valle de Egüés dirigió un escrito a la Cámara de Comptos de Navarra en el que se solicitaba la realización de una “auditoría urbanística” en dicho municipio, que permitiera la valoración de la tramitación del expediente relativo a la parcela denominada S.2.2.

Posteriormente, la Junta de Portavoces del Parlamento de Navarra, en su sesión del día 3 de noviembre de 2003, acuerda solicitar de la Cámara de Comptos, a iniciativa del grupo parlamentario “Socialistas del Parlamento de Navarra”, la realización de un informe de fiscalización sobre “la política urbanística gestionada por el Ayuntamiento del Valle de Egüés”, con el objetivo de determinar *“el grado de cumplimiento de la legalidad en materia de gestión urbanística en el desarrollo y actuaciones urbanísticas relacionadas con las licencias de obra y actividad a favor de la mercantil Apartamentos Gorraiz S.L.; y en el cumplimiento del planeamiento sectorial de incidencia supramunicipal de Gorraiz”*.

El 10 de noviembre de 2003 y a instancia del Grupo Parlamentario “Convergencia de Demócratas de Navarra”, la Junta de Portavoces del Parlamento de Navarra adopta un acuerdo complementario del anterior, en el que se solicita que, en la emisión del informe antes citado, esta institución *“contemple los términos contenidos en el escrito del Grupo Parlamentario Convergencia de Demócratas de Navarra”*. En este escrito, el citado Grupo Parlamentario centra o detalla hasta diez aspectos concretos –cuya literalidad se incluye en el apartado siguiente– de la gestión urbanística del Ayuntamiento del Valle de Egüés, que se someten a la fiscalización de la Cámara de Comptos.

Con el fin de dar cumplimiento a esta petición y de acuerdo con la Ley Foral 19/1984, de 20 de diciembre, reguladora de la Cámara de Comptos de Navarra, se ha incluido en el Programa de Actuación de 2004 la elaboración del informe de fiscalización sobre el objeto de la petición parlamentaria descrita.

Por otra parte conviene reseñar que el Juzgado de Instrucción de Aoiz ha abierto diligencias previas sobre la actuación en materia urbanística del ex alcalde del Valle.

II. Objetivos

De acuerdo con las peticiones parlamentarias citadas, el artículo 12 de la Ley Foral 19/1984, de 20 de diciembre, reguladora de la Cámara de Comptos de Navarra, y la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra, se ha incluido en el Programa de Fiscalización de la Cámara de Comptos para el ejercicio de 2004 la fiscalización de las siguientes cuestiones de la gestión urbanística del Ayuntamiento del Valle de Egüés:

1ª. "Sobre la modificación de las condiciones y régimen de la urbanización privada y su conversión en pública, régimen de cumplimiento de las obligaciones de urbanizar y de las cesiones privadas, sobre su régimen de titularidad y uso, mantenimiento por el Ayuntamiento y liberación de obligaciones por parte de la Junta de Compensación y de la Comunidad de Propietarios.

2ª. Fiscalización de todos los pagos y conceptos por obras de urbanización realizados por el Ayuntamiento a la Junta de Compensación de Gorraiz por acuerdo de 20 de marzo de 2000, con examen de los informes técnicos y jurídicos que rechazaban el abono, de su fundamento y de su procedencia.

3ª. Sobre la recepción de las obras de urbanización sin haber sido terminadas, sin deducir cantidades sobre las obras no realizadas, no exigencia y presentación de avales.

4ª. Sobre la compra por el Ayuntamiento de parcelas dotacionales privadas S-1 y S-5, con su régimen y condiciones de uso y aprovechamiento urbanístico.

5ª. Sobre el incumplimiento por parte de la Junta de Compensación de las obras de reforestación de la pradera de las zonas verdes ZV-1 y ZV-2.

6ª. Sobre la cesión al Ayuntamiento y el mantenimiento a su cargo de la urbanización de la plaza de la unidad S-3 siendo un espacio de condominio de la unidad.

7ª. Sobre el concreto cambio de uso de la parcela S-2-2, de uso dotacional privado, sus condiciones y compatibilidades de usos, su valor en tal condición, el cambio de uso a residencial y nuevos aprovechamientos, el valor económico de las nuevas expectativas que generaría, con su cuantificación en función de los nuevos usos conforme a los valores de mercado en la misma urbanización.

8ª. Sobre el cambio del sistema de actuación de cooperación con gestión municipal a compensación con gestión privada del Polígono Industrial de Egüés y las ventajas que ello ha supuesto para los propietarios de terrenos incluidos en el mismo.

9ª. Sobre el encargo del proyecto, dirección y ejecución de obras de la casa de cultura y plaza de Olaz, incrementos de precios y procedimientos para su abono.

10ª. Sobre la cuantía de los ingresos procedentes de la venta de patrimonio público de suelo y si se destinan a los fines legalmente establecidos.“

III. Alcance y Limitaciones

III.1. Alcance

Teniendo en cuenta los objetivos anteriores, el trabajo se ha centrado en analizar los distintos expedientes administrativos municipales y sus antecedentes que responden a las actuaciones objeto de fiscalización, con la finalidad de verificar tanto su tramitación como su acomodo a la normativa aplicable. Este aspecto se ha completado con una revisión del reflejo contable-presupuestario de aquellas operaciones susceptibles de ser registradas.

Se ha analizado, igualmente, la actuación del Gobierno de Navarra como administración garante de la legalidad urbanística.

Nuestra actuación se efectúa exclusivamente desde la óptica de la fiscalización económico-financiera, sin entrar a valorar aspectos propios de diseño urbanístico del Valle ni a pronunciarnos, en su caso, sobre la validez jurídica de los actos y procedimientos revisados.

En cuanto a la metodología, se han aplicado los “Principios y Normas de Auditoría del Sector Público” aprobadas por la Comisión de Coordinación de los Órganos Públicos de Control Externo de España, desarrollados en la Guía de Auditoría de esta Cámara.

El ámbito temporal del trabajo no es homogéneo, dado que cada uno de los puntos anteriores presenta una referencia temporal concreta y distinta. En consecuencia, para aquellos puntos que tienen un ámbito temporal definido, ese ha sido su referencia de análisis; para el resto de aspectos, se ha revisado el periodo 2001 a 2003.

III.2. Limitaciones

Las limitaciones que han afectado a este trabajo han sido las siguientes:

- No están definidos los circuitos y procedimientos administrativos de gestión y tramitación de los expedientes. Esta situación puede dificultar la actuación de los servicios municipales, sus mecanismos de control interno y su sistema de archivo, no garantizándonos, en consecuencia, la integridad de los expedientes revisados.

- En el ámbito temporal de la fiscalización no existe un texto refundido definitivo de la modificación del plan parcial de Gorraiz.

- En el plazo en que se tramitan dichos expedientes, están vigentes sucesivas legislaciones urbanísticas, tanto de ámbito nacional como foral, así como distinta jurisprudencia, lo que ha podido provocar cierta inseguridad jurídica en su tramitación y, consecuentemente, en su revisión.

- Igualmente, en el plazo temporal objeto de revisión –1999 a 2003-, coexisten el Plan Parcial de Gorraiz con el Plan Municipal del Valle de Egüés, sin que el primero sea un desarrollo del segundo, sino de una anterior norma de carácter comarcal –las normas subsidiarias y complementarias de Pamplona y su zona de influencia-. Sólo a partir de octubre de 2003, se extingue la vigencia del plan parcial, integrándose sus previsiones o determinaciones en el plan municipal. La anterior situación ha incidido en la tramitación de las distintas modificaciones y su aprobación.

El informe se estructura en cuatro apartados que reflejan tanto los objetivos y alcance como las conclusiones obtenidas del trabajo realizado. Estos apartados se completan con un anexo cronológico de los principales actos urbanísticos del Ayuntamiento de Egüés que inciden en el objeto del informe; igualmente, se adjunta un apéndice que hace referencia a la venta de parcelas por el Ayuntamiento a la Junta de Compensación de Gorraiz en el ejercicio de 1997 que, aunque está fuera del ámbito temporal del informe, tiene incidencia en determinadas cuestiones contempladas en la petición parlamentaria.

El trabajo de campo se ha efectuado en los meses de febrero a abril de 2004, por un equipo integrado por tres técnicos de auditoría y un auditor, contando con la colaboración de los servicios jurídicos y administrativos de la Cámara de Comptos.

Agradecemos la colaboración prestada por el personal del Ayuntamiento del Valle Egüés y del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, lo que ha facilitado la realización de este trabajo.

IV. Conclusiones

A continuación se presentan los hechos, consideraciones y conclusiones del trabajo realizado, atendiendo a cada uno de los puntos planteados en la petición parlamentaria. En determinadas cuestiones, se ha subdividido la cuestión concreta parlamentaria para facilitar su comprensión y contestación.

1ª. Sobre la modificación de las condiciones y régimen de la urbanización privada y su conversión en pública, régimen de cumplimiento de las obligaciones de urbanizar y de las cesiones privadas, sobre su régimen de titularidad y uso, mantenimiento por el Ayuntamiento y liberación de obligaciones por parte de la Junta de Compensación y de la Comunidad de Propietarios.

1ª.1 Modificación de las condiciones y régimen de la urbanización privada y su conversión en pública.

- La normativa urbanística admite la iniciativa y colaboración de los particulares en el planeamiento. Ahora bien, exige a los Planes redactados por los particulares una serie de requisitos para la protección del interés público; estos requisitos se centran fundamentalmente en la forma de ejecutar las obras de urbanización y en su posterior conservación, en los compromisos de los propietarios con el ayuntamiento y en las garantías para asegurar el correcto cumplimiento de dichos compromisos.

- La urbanización de Gorraiz obedece a un proyecto mercantil privado, cuyo principal propietario –Castillo de Gorraiz, SA- ostenta la iniciativa e impulso de todas las fases urbanísticas: planeamiento y su modificación, redacción de las bases de compensación y estatutos de la Junta, equidistribución de cargas y beneficios, ejecución de las obras de urbanización y redacción de los estatutos de la entidad de conservación.

- Ahora bien, el que una urbanización nazca como resultado de una iniciativa privada no presupone necesariamente su consideración como privada o “complejo inmobiliario privado”. Un eventual complejo privado exige que al mismo se incorporen elementos, instalaciones o servicios de titularidad común a todas las fincas resultantes del proceso de reparcelación, aunque estén afectos al uso público, y sin perjuicio de las competencias municipales en materia de circulación, alumbrado y policía. Además su régimen jurídico se articulará en torno a los propietarios mediante cualquiera de las fórmulas legalmente establecidas –asociación de propietarios, comunidad en régimen de propiedad horizontal o servidumbres recíprocas- nacidas todas de ellas de la voluntad de los particulares.

- La Urbanización de Gorraiz fue de iniciativa privada e incluso inicialmente pudiera pretenderse su configuración como “complejo

inmobiliario privado”, si bien el posterior desarrollo normativo específico no le atribuye tal configuración. Así el Plan Parcial y su desarrollo, la configura como una urbanización de dominio público en cuanto a sus viales, infraestructuras de suministros y evacuación, telefonía, etc. no susceptibles de propiedad comunitaria o asociativa privada; es decir, estos bienes se excluyen de la propiedad privada de la urbanización y pasan a tener la consideración de bienes de dominio público y no meramente de uso público. Todo ello con independencia de que se articule, por ejemplo, un sistema privado en torno al campo de golf y otras instalaciones deportivas.

- El Plan Parcial de Gorraiz no es un desarrollo de un plan municipal sino de unas normas de carácter supramunicipal o comarcal, las normas subsidiarias y complementarias de Pamplona y su zona de influencia; más concretamente, de una modificación de esas normas aprobada en noviembre de 1992. En octubre de 2003, dicho Plan Parcial se extingue y sus determinaciones se integran en el Plan Municipal del Valle de Egüés.

- La Urbanización de Gorraiz se desarrolla, de acuerdo con las previsiones del Plan Parcial, por el sistema de compensación, en el que los propietarios del suelo, constituidos en Junta de Compensación, gestionan y ejecutan la urbanización con la necesaria equidistribución de cargas y beneficios. Tanto en la Junta de Compensación como en la posterior Entidad de Conservación, la sociedad Castillo de Gorraiz, S.A. dispone de mayoría suficiente de votos –prácticamente el 86 por ciento- para la adopción válida de los acuerdos pertinentes.

- Dado el carácter supramunicipal de la Urbanización, las entidades locales afectadas tienen escaso protagonismo en la fase de planeamiento, recayendo el mismo en el Gobierno de Navarra, como administración garante de la legalidad en materia urbanística, al menos hasta la extinción del Plan Parcial –octubre de 2003-.

En conclusión, la Urbanización Gorraiz se define en las normas de planeamiento como una urbanización de dominio público sujeta a las exigencias y requisitos señalados por la normativa urbanística aplicable. En nuestra opinión, en consecuencia, no se produce una modificación legal de las condiciones de urbanización privada y su conversión en pública.

1ª.2 Régimen de cumplimiento de las obligaciones de urbanizar

- La Junta de Compensación de Gorraiz asume la obligación de urbanizar por un coste total previsto de 15,4 millones de euros, si bien el coste real fue de 13,5 millones de euros.

- Por acuerdo de Pleno de 11 de diciembre de 1997, el Ayuntamiento de Egüés procede a recibir dichas obras de urbanización, previa orden de afianzamiento de las obras no realizadas, valoradas en ese momento en 0,44 millones de euros (73,87 millones de pesetas). Por motivos formales

de notificación, la recepción es refrendada por acuerdo municipal de 4 de enero de 2000.

- No se eleva acta suscrita por ambas partes de la recepción de las obras de urbanización.
- No consta, en su caso, su afectación al dominio público.
- En el Pleno anterior se adopta igualmente el acuerdo de solicitar un aval por el importe de las obras no ejecutadas. No consta el cumplimiento de esta obligación por parte de la Junta de Compensación.
- De las obras no ejecutadas, destaca la reforestación de zonas verdes, determinadas operaciones de asfaltado e instalación de mobiliario urbano.
- A la fecha de este trabajo, y ante los informes técnicos municipales negativos, está pendiente de recepción la unidad S-3. De las obras no ejecutadas anteriormente citadas señalamos:
 - a) En cuanto a la reforestación, se libera impropia y erróneamente a Castillo de Gorraiz, S.A. de tal obligación -cuando corresponde a la Junta de Compensación- y tal exoneración sólo afectaría a la unidad ZV.1.
 - b) Del resto, no consta su recepción.

En nuestra opinión, se han cumplido las obligaciones de urbanización con las excepciones que contienen las conclusiones 2ª.1 y 3ª. Además, este proceso de recepción confirma la naturaleza de dominio público de la Urbanización de Gorraiz.

P.3. Régimen de cumplimiento de las obligaciones de cesiones privadas, titularidad y uso de las mismas.

- De acuerdo con la normativa de planeamiento, en las unidades de actuación se distingue entre reservas de terreno para unos determinados usos dotacionales -con independencia de que su titularidad sea pública o privada - y cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la administración actuante y para dichos fines públicos. Dentro de las cesiones obligatorias y gratuitas se distingue, a su vez, entre los terrenos para equipamiento público y el porcentaje de cesión de los aprovechamientos urbanísticos al Ayuntamiento -el 15 por ciento en el caso de Gorraiz-. Este conjunto de obligaciones son a cargo de los propietarios de la unidad.
- Los equipamientos públicos se refieren básicamente a parques y jardines, zonas deportivas, centros culturales, docentes, asistenciales y sanitarios, templos y demás servicios de interés público y social en proporción a los estándares que establece la legislación.
- El Plan Parcial de Gorraiz prevé al respecto:

a) Reserva de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo públicos.

b) Reserva de terreno para centros culturales, docentes y aparcamientos.

c) Salvo las zonas verdes y el sistema viario, el resto de usos dotacionales se localizan en parcelas de propiedad privada.

d) Igualmente contempla que el aprovechamiento del 15 por ciento que corresponde a la administración actuante se materializará en parcelas concretas o mediante compensación económica.

- Por tanto, el Plan Parcial se limita a establecer la reserva de terrenos para determinados equipamientos públicos, en gran medida de titularidad privada, y la cesión del 15 por ciento de los aprovechamientos urbanísticos al Ayuntamiento. No contiene las preceptivas cesiones gratuitas de terrenos para otros equipamientos, tales como centros culturales, docentes o sanitarios. También conviene puntualizar que en un informe contratado externamente por el Ayuntamiento se defiende, equivocadamente a nuestro entender, la falta de cesión de terrenos con el argumento de que no se asume el mantenimiento de la urbanización, aspecto éste que, como se analiza en la conclusión siguiente, no se materializa en la práctica.

- Como resultado de esta falta de cesión, se observa una insuficiencia de terrenos para cubrir las necesidades dotacionales, lo que conduce, por ejemplo, al Ayuntamiento a adquirir a la promotora Castillo de Gorraiz, S.A. la parcela S-5 -para parque público, con un coste de 0,22 millones de euros (36 millones de pesetas)- y la parcela S-1 -para centro de salud, con un coste de 0,42 millones de euros (70 millones de pesetas)¹.-

- Al respecto, también conviene recordar que:

a) La ausencia de las cesiones obligatorias fue uno de los aspectos en que se fundamentó la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Navarra para denegar el primitivo proyecto de Normas Subsidiarias de Gorraiz.

b) El Plan Parcial de Gorraiz fue aprobado por el Gobierno de Navarra, sin que conste referencia alguna a esta cuestión.

En conclusión, el Plan Parcial de Gorraiz incumple, en nuestra opinión, el mandato legal de realizar las cesiones obligatorias y gratuitas para determinados equipamientos públicos. Esta falta de cesiones conduce posteriormente al Ayuntamiento a adquirir parcelas para cubrir las exigencias de servicios públicos básicos.

¹ Véase la conclusión 4ª

F.4. Liberación de la Junta de Compensación y de la Comunidad de Propietarios de la obligación de mantenimiento de la Urbanización y su asunción por el Ayuntamiento.

A) Aspectos generales

- Sobre el deber de conservación y mantenimiento de un proyecto de urbanización instado a iniciativa particular, la legislación establece básicamente los siguientes requisitos:

- a) El planeamiento deberá incluir necesariamente una previsión sobre la futura conservación de la urbanización, indicando si correrá a cargo de la entidad local, de los promotores o de los propietarios; para estos dos últimos supuestos, se hará referencia al periodo de tiempo al que se extenderá tal obligación de conservación.

- b) La conservación y mantenimiento de los servicios públicos correrá a cargo de la administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.

- c) No obstante, podrán quedar obligados al mantenimiento de la urbanización los propietarios de la misma, cuando así se establezca en las normas de planeamiento; en este supuesto, estos propietarios deberán integrarse en una entidad de conservación.

- El Plan Parcial de Gorraiz señala que “el mantenimiento de la urbanización correrá a cargo de los propietarios de la misma, sin perjuicio de los convenios que puedan formalizarse con las entidades locales afectadas”. Por tanto, el texto del plan impone a los propietarios el deber de conservación, en principio, sin limitación temporal y contempla la creación de una entidad de conservación, cuyos estatutos deben de ser aprobados por la administración actuante. No obstante, considera la posibilidad de formalizar convenios con los ayuntamientos para el mantenimiento de dicha urbanización.

- Entre la aprobación inicial y la definitiva del Plan Parcial de Gorraiz, la promotora de la urbanización presenta un escrito en el que solicita que ese deber de conservación corresponda durante un determinado y concreto periodo a la Junta de Compensación para posteriormente trasladarlo a las entidades locales afectadas. Esta pretensión es rechazada por las administraciones públicas.

- Dentro del proceso complejo de modificación del Plan Parcial de Gorraiz señalamos los siguientes informes municipales:

- a) Informe del arquitecto municipal –noviembre de 1997- que indica “... debiendo tenerse en cuenta que esta urbanización interior, tanto en lo referente a viales como instalaciones de saneamiento, abastecimiento, etc., y conservación del alumbrado, jardinería, etc., será de mantenimiento privado sin que quepa su inclusión en el posible convenio entre la Junta de Compensación y este Ayuntamiento de Egüés ...”. Su contenido se incorpora al Plan Parcial modificado.

b) Informe del asesor jurídico del Ayuntamiento –abril 2000- en el que se indica que la obligación de conservación corresponde, de acuerdo con el Plan Parcial, a los propietarios de Gorraiz, no estando por tanto el Ayuntamiento obligado a asumir el coste de dicha conservación.

- En julio de 2000 se aprueban los estatutos de la entidad de conservación, que se constituye formalmente en mayo de 2001. En una copia del acta de esta última asamblea de la entidad, se refleja una intervención del entonces alcalde del Ayuntamiento en la que se indica, en resumen, que es voluntad municipal asumir todos los servicios que constituyen la competencia de la entidad de conservación, como servicios públicos ordinarios, al objeto de que los habitantes de la urbanización tengan los mismos derechos y cargas que el resto de los núcleos poblacionales del Valle.

- En julio de 2001 se suscribe un convenio entre el Ayuntamiento del Valle y la entidad de conservación, mediante el cual el citado Ayuntamiento asume la mayor parte de los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización (alumbrado público, riego, limpieza viaria, señalización de tráfico ...). Se incluye igualmente la red de antenas de TV.

- En febrero de 2003 se aprueba definitivamente la modificación del Plan Municipal del Valle de Egüés en lo relativo a la conservación y mantenimiento de la urbanización de Gorraiz, contemplando lo estipulado en el Convenio anteriormente citado.

- En diciembre de 2003, se extingue la Entidad de Conservación.

B) Gastos de mantenimiento y conservación entre la recepción de las obras –diciembre de 1997- y la constitución de la Entidad de Conservación –junio de 2001-

- La Junta de Compensación presenta unos gastos de mantenimiento y conservación de la Urbanización correspondientes al periodo de 1997 a 2000. Esta relación fue rectificadas de acuerdo con un informe de revisión limitada encargado por el Ayuntamiento y ascienden a un total de 755.452 euros (125,7 millones de pesetas). Atendiendo a su naturaleza, los gastos anteriores corresponden fundamentalmente a servicio de transporte, vigilancia, asesoramiento jurídico-contable y gastos financieros y de mantenimiento.

- En diciembre de 2001, el asesor jurídico del Ayuntamiento elabora un informe en el que concluye que:

a) El Ayuntamiento, como propietario de parcelas, debe contribuir en su correspondiente porcentaje al mantenimiento y conservación de la urbanización en el periodo citado.

b) Sin embargo, no procede repercutir los gastos derivados de servicios no urbanísticos y por tanto no obligatorios tales como vigilancia privada o transporte público.

Confirma las anteriores conclusiones, otro informe jurídico encargado por el Ayuntamiento a un profesional externo.

- El Pleno Municipal de septiembre de 2002, “se da por enterado y considera que los gastos aprobados por la Junta están justificados...”, una vez introducidas las rectificaciones indicadas en el informe de revisión limitada.

- La Junta factura al Ayuntamiento por gastos de conservación y mantenimiento correspondiente a los ejercicios de 1998 a 2000 un total de 72.779 euros (12,1 millones de pesetas); igualmente comunica que se le adeuda además 6.205 euros (1,03 millones de pesetas), importe del que no consta factura en los servicios municipales.

- De la revisión de las anteriores facturas, señalamos:

- a) No se facturan gastos de 1997 ya que prácticamente en su totalidad se incluyen en las cuotas de urbanización de dicho ejercicio.

- b) Se incluyen gastos por vigilancia y transporte público, que de acuerdo con los informes jurídicos citados anteriormente no deben ser considerados como gasto de conservación y mantenimiento.

- c) Algunos gastos del ejercicio de 1998 ya se habían facturado al Ayuntamiento como gastos de urbanización.

- Las anteriores facturas no están contabilizadas ni pagadas por el Ayuntamiento, a la espera de dilucidar su correcta cuantía.

En conclusión, si bien inicialmente estaba previsto que los costes derivados del mantenimiento y conservación de la urbanización de Gorraiz fueran asumidos por los propietarios de la misma, la propia promotora, prácticamente desde el principio del proceso, solicita limitar temporalmente esta obligación impuesta por el Plan Parcial. Esta pretensión es finalmente aceptada por el Ayuntamiento del Valle, el cual asume los costes del mantenimiento de la urbanización; al respecto, consta un informe de los servicios municipales en el que se estima los gastos de mantenimiento de la urbanización para el ejercicio 2000 -0,2 millones de euros- y los ingresos fiscales potenciales procedentes de la misma -0,6 millones de euros-.

2ª. Fiscalización de todos los pagos y conceptos por obras de urbanización realizados por el Ayuntamiento a la Junta de Compensación de Gorraiz por acuerdo de 20 de marzo de 2000², con examen de los informes técnicos y jurídicos que rechazaban el abono, de su fundamento y de su procedencia.

Al objeto de responder adecuadamente a la petición parlamentaria, se ha desglosado la contestación a esta cuestión en dos apartados: un apartado general sobre los gastos y pagos de las obras de urbanización y,

² Entendemos que se refiere al acuerdo de 30 de marzo de 2000.

otro sobre los pagos derivados del acuerdo municipal del 30 de marzo de 2000.

2ª.I Aspectos generales de los gastos de urbanización: importe, contabilización y pago.

- El Ayuntamiento de Egüés, como integrante de la Junta de Compensación de Gorraiz, debe contribuir a la financiación de las obras de urbanización en el porcentaje que le corresponda por su participación. Hasta septiembre de 1997, ese porcentaje era del 14,843654 por ciento; después de esa fecha y como resultado de la venta de tres parcelas (véase apéndice de este Informe), su participación se reduce al 13,465459 por ciento.

- Los costes de urbanización previstos en el proyecto de compensación de Gorraiz ascendían a un total de 15,4 millones de euros (2.562 millones de pesetas), IVA no incluido; el coste final de dichos gastos de urbanización, según el listado presentado por la Junta, fue de 13,5 millones de euros (2.240 millones de pesetas), IVA no incluido. La diferencia entre lo previsto y lo ejecutado, se explica fundamentalmente en:

- a) Un menor coste de la ejecución de las obras propiamente de urbanización, 1,8 millones de euros (300 millones de pesetas)

- b) Obras previstas no ejecutadas y como tal expresamente reflejadas en el acta de recepción de las obras de urbanización, por importe de 0,44 millones de euros (73,9 millones de pesetas).

- c) Gastos ejecutados, no previstos en el proyecto, entre los que destacamos los de seguridad (0,2 millones de euros) y los gastos financieros (0,5 millones de euros).

- La Junta de Compensación ha facturado al Ayuntamiento de Egüés un total de 2,3 millones de euros –381 millones de pesetas-, incluido 0,3 millones de euros por IVA repercutido deducible.

- Del anterior importe, el Ayuntamiento sólo tiene contabilizado por gastos de urbanización un total de 1,92 millones de euros (319,6 millones) que se corresponden sólo a los pagos en efectivo. El resto, 0,38 millones de euros (62 millones de pesetas), que no se contabiliza como gastos de urbanización, son resultado de compensaciones tanto por venta de parcelas³ por el Ayuntamiento a la Junta de Compensación (0,21 millones de euros) como por el ICIO de las obras (0,11 millones de euros); igualmente no se ha reconocido una cuota facturada pendiente de pago por importe 0,04 millones de euros.

- De la documentación obrante en el Ayuntamiento que respalda estos pagos en metálico, señalamos:

- a) Los gastos de urbanización son proporcionados al Ayuntamiento por la Junta, en una hoja de calculo, que resulta incompleta dado que no

³ Ver Apéndice de este informe

siempre indica la fecha y la explicación del concepto de gasto. Ello dificulta su comparación con los conceptos incluidos en el presupuesto inicial de las obras.

b) En las facturas recibidas no consta el visto bueno o conformidad de los servicios municipales

c) En las facturas, no siempre se detalla la naturaleza y fecha del gasto, limitándose prácticamente a indicar “Trabajos en urbanización Gorraiz. Servicios varios.”

d) Se han imputado al ayuntamiento una serie de gastos que no estaban contemplados en el proyecto de compensación por un importe de 0,11 millones de euros (17,5 millones de pesetas) y que hacen referencia a comisiones por avales, otros gastos financieros y gastos de seguridad.

e) Se incluyen igualmente gastos facturados a nombre de la sociedad Castillo de Gorraiz, SA, cuando dichas facturas debían estar confeccionadas a nombre de la Junta de Compensación.

f) En marzo de 1996, la interventora y el aparejador municipal elaboran un informe en el que ponen de relieve la inclusión de facturas que no debían imputarse al ayuntamiento así como el incremento “espectacular” de determinados conceptos de gasto de urbanización, solicitando al respecto un informe detallado a la dirección facultativa. No consta la emisión de tal informe.

- La cuota facturada pendiente de pago por 0,04 millones de euros (6,2 millones de pesetas) se corresponde con el porcentaje a abonar por el Ayuntamiento sobre:

a) Los gastos derivados del enlace de Gorraiz y la variante de Olaz, que mediante sentencia judicial se ha dictaminado que corresponden a la promotora Castillo de Gorraiz.

b) Incremento de obra reclamado por la empresa constructora y que se resolvió en proceso de arbitraje.

- En 1997, el Ayuntamiento de Egüés reconoce y paga un gasto de 0,04 millones de euros (6,2 millones de pesetas) por modificación de una línea de alta tensión. De acuerdo con los informes de los servicios jurídicos municipales, este gasto debía ser financiado por la Junta de Compensación. No consta el reintegro de tal gasto.

Los comentarios anteriores ponen de manifiesto un deficiente sistema de gestión, seguimiento y control por el Ayuntamiento sobre una obra tan relevante económicamente.

2ª.2. Revisión de los pagos efectuados según el acuerdo municipal de 30 de marzo de 2000.

El 8 de marzo de 2000, la interventora municipal realiza un informe sobre las cargas de urbanización pendiente de pago a dicha fecha. En conclusión, dicho informe afirma que es correcto el principal de la deuda reclamada por la Junta -0,13 millones de euros-, pero no coincide con los cálculos que la misma efectúa para determinar los intereses de demora originados por el retraso en el pago de las cuotas -0,02 millones de euros-.

El Pleno Municipal, en sesión del 30 de marzo de 2000, asumiendo el informe de la interventora, acuerda que “ le parece correcto el pago del principal pero no coincide en el cálculo de intereses”. Según certificado del secretario municipal, El Pleno sólo acordó abonar a la Junta el principal de la deuda, no constando el abono de los intereses demandado por la Junta. El pago del principal se efectúa en abril de 2000.

3ª. Sobre la recepción de las obras de urbanización sin haber sido terminadas, sin deducir cantidades sobre las obras no realizadas, no exigencia y presentación de avales.

Tal como se indica en las conclusiones 1ª.2 y 2ª.1., la problemática de la recepción de las obras de urbanización se resume en:

- Por acuerdo de Pleno Municipal de diciembre de 1997, se recepcionan las obras de la urbanización de Gorraiz, señalándose un total de obras no ejecutadas por importe de 0,44 millones de euros.

- Si bien el pleno anterior establecía la necesidad de que la Junta garantizará las obras no ejecutadas, no consta el otorgamiento del aval correspondiente.

- A la fecha de redacción de este informe, señalamos al respecto:

- a) No se ha recepcionado la unidad S-3, ante la existencia de informes negativos de los servicios municipales.

- b) Sobre los trabajos de reforestación previstos en el proyecto, la obligación de efectuarlos por la Junta para la unidad ZV.1. fue exonerada -aunque impropiamente se dice Castillo de Gorraiz, SA- por el Ayuntamiento como consecuencia del contrato de compra a la misma de las parcelas S-1- y S-5. En nuestra opinión, un contrato privado de compraventa no puede modificar u obviar las determinaciones de un Plan Parcial.

- c) No consta acta de recepción del resto de conceptos pendientes de ejecutar.

4ª. Sobre la compra por el Ayuntamiento de parcela dotacionales privadas S-1 y S-5, con su régimen y condiciones de uso y aprovechamiento urbanístico.

- En octubre de 2000, el Ayuntamiento procede a adquirir a la sociedad Castillo de Gorraiz, S.A. dos parcelas, cuyas características de acuerdo con el Plan Parcial son las siguientes:

a) Parcela S-1-2. Suelo urbano, de actuación directa, con un uso característico administrativo (oficina), con una superficie de 3.000 m², con un aprovechamiento urbanístico de 1.800 m², e igual edificabilidad (planta baja más dos alturas más ático).

b) Parcela S-5. Suelo urbano, de actuación directa, afecto al uso característico de protección paisajística y deportivo. No tiene edificabilidad asignada y se le atribuye un aprovechamiento urbanístico de 520 valorías urbanísticas. Tiene una superficie de 52.042 m².

- En relación con la parcela S-1-2, conviene indicar que forma parte del polígono S-1 que, de acuerdo con el proyecto de compensación, correspondía al Ayuntamiento de Egüés el 14,84 por ciento de participación en el mismo. En 1997, el Ayuntamiento vende a la Junta de Compensación su participación y ésta, a su vez, revende el polígono a la sociedad Castillo de Gorraiz, SA. (Ver Apéndice de este Informe)

- La sociedad Castillo de Gorraiz, S.A. como propietaria de esas parcelas, presenta una oferta de venta al Ayuntamiento en la que establece las siguientes condiciones:

a) Importe: de acuerdo con las tasaciones aportadas en el expediente –efectuadas por una empresa especializada–, la parcela S-1-2 tiene un valor de 0,42 millones de euros (70 millones de pesetas) y la S-5, de 0,22 millones de euros (36 millones de pesetas).

b) La venta de la parcela S-1-2 se condiciona a la construcción en la misma de un centro de salud. En caso de que el Gobierno de Navarra no lo construya, dicha parcela revertiría a la sociedad Castillo de Gorraiz, S.A. con su antiguo uso característico.

c) La parcela S-5 se destinará necesariamente a parque público, asumiendo el Ayuntamiento la construcción y mantenimiento del mismo.

d) Como consecuencia de ambas compraventas, la sociedad Castillo de Gorraiz, S.A. quedará liberada de toda obligación referente a la reforestación de las zonas verdes públicas ubicadas en las unidades ZV.1.1 y ZV.1.3⁴. En nuestra opinión esta exoneración es formalmente incorrecta, ya que la obligación de reforestar recae en la Junta de Compensación y no en la citada sociedad, aunque ésta sea mayoritaria dentro de la Junta. El análisis específico de esta condición es el objeto de la conclusión 3ª.

⁴ Se supone que se refiere a la parcela ZV.1.2, dado que la parcela ZV.1.3. está asignada al Ayuntamiento de Huarte. No obstante este “error” se refleja tanto en el acuerdo plenario como en el contrato de compraventa.

e) El Ayuntamiento se compromete a modificar el Plan Parcial para que la unidad ZV.1. pueda convertirse en zona dotacional pública, “con el compromiso por parte de Castillo de Gorraiz, S.A. de no poner obstáculo alguno para esto”.

- El Ayuntamiento de Egüés, mediante acuerdo plenario de octubre de 2000, aprueba la adquisición de dichas parcelas con los importes y condiciones contenidas en la oferta de la empresa. De la revisión del procedimiento administrativo de las anteriores compraventas, destacamos los siguientes incumplimientos de la normativa vigente:

a) En el expediente no consta expresamente el fin que se pretende satisfacer por la entidad local ni la justificación o causa de exclusión del régimen general de adquisición mediante concurso o petición de ofertas.

b) El precio de la parcela S-1-2 se determina sin IVA, por lo que el Ayuntamiento, además del importe pactado, debe satisfacer por el citado impuesto un total de 0,07 millones de euros (11,2 millones de pesetas). La parcela S-5 está exenta de IVA.

En conclusión, en virtud de las operaciones analizadas, el Ayuntamiento adquiere dos parcelas, una para centro de salud y otra para parque público. A cambio y además del desembolso de 0,64 millones de euros (106 millones de pesetas), asume el coste de construcción y de mantenimiento de un parque público, a la par que exonera a la sociedad Castillo de Gorraiz, S.A. –aunque debería decirse, a la Junta de Compensación- de la creación de la zona verde pública en las parcelas ZV.1.

Por otra parte, el desarrollo de la Urbanización de Gorraiz se ejecuta en un sólo sector, por lo que la ausencia de aprovechamiento de la parcela S-5 se habrá compensado previamente, en el proceso de reparcelación, en otra u otras parcelas, en las que la propia empresa vendedora –Castillo de Gorraiz, S.A.- es propietaria de forma significativamente mayoritaria.

Por último, la adquisición de estas parcelas pone de relieve la insuficiente reserva y dotaciones obligatorias de terrenos para equipamientos públicos contemplada en el Plan Parcial.

5ª. Sobre el incumplimiento por parte de la Junta de Compensación de las obras de reforestación de la pradera de las zonas verdes ZV-1 y ZV-2.

- El proyecto de compensación de Gorraiz, señala entre las reservas de suelo asignadas al Ayuntamiento de Egüés⁵, determinadas parcelas dentro de las unidades ZV.1. y ZV.2. para ser destinadas a zonas verdes y cuya extensión era:

⁵ Además se asigna al Ayuntamiento de Huarte las parcelas ZV.1.3 y ZV.2.3.

Parcelas	Superficie (m ²)
ZV.1.1.	49.368
ZV.1.2.	19.560
ZV.2.1.	7.646
ZV.2.2.	11.659

• Por acuerdo de Pleno Municipal de diciembre de 1997, se recepcionan las obras de urbanización de Gorraiz, constando expresamente entre las no ejecutadas, las obras de reforestación de las parcelas anteriores valoradas en de 0,15 millones de euros (24,5 millones de pesetas). No consta aval de esta obra no ejecutada.

• El Pleno Municipal en la sesión de octubre de 2000, acuerda la compra a la sociedad Castillo de Gorraiz, S.A. de las parcelas S-1-2 y S-5 con las condiciones estipuladas por la citada empresa⁶. En el contrato de compraventa firmado, se establece, entre otras cláusulas, que el Ayuntamiento libera a la sociedad Castillo de Gorraiz, S.A. de la obligación de reforestar las parcelas ZV.1., asumiéndolos, en consecuencia, el propio Ayuntamiento. De este acuerdo y del correspondiente contrato de compraventa, señalamos:

a) La obligación de reforestar es de la Junta de Compensación y no de la sociedad Castillo de Gorraiz, S.A., aunque ésta esté en posición mayoritaria dentro de la propia Junta. Por tanto no puede exonerarse de una obligación a una entidad a la que no corresponde tal obligación.

b) La exoneración de la obligación de reforestar se limita, en todo caso, a la unidad ZV.1, no incluyendo por tanto la ZV.2

c) Un contrato privado de compraventa no puede modificar las determinaciones de un Plan Parcial y de sus instrumentos de desarrollo.

• En el anterior acuerdo plenario se señala igualmente que el Ayuntamiento propondrá la modificación del Plan Parcial de Gorraiz para recalificar parcialmente dichas parcelas ZV.1, convirtiéndolas en zona dotacional pública de ocio y de deporte y transfiriendo el uso de zona verde a la unidad S-5, cuyo uso inicial era deportivo y protección del paisaje. Una vez extinguido el citado Plan Parcial, la anterior recalificación se introduce vía modificación en el Plan Municipal del Valle de Egüés, habiendo superado en la actualidad la fase de aprobación inicial, estando pendiente, por tanto, su aprobación definitiva. Como justificación de la modificación se informa por el Ayuntamiento que “la ubicación –de las mismas- no resulta muy adecuada para su uso por parte de los vecinos de Gorraiz como espacio libre de esparcimiento.”

• De acuerdo con la certificación remitida por la Secretaría Municipal, el Ayuntamiento no ha llevado a cabo operaciones de ajardinamiento en las parcelas ZV.1 y ZV.2, con la excepción de una pequeña plantación de

⁶ Ver Conclusión 4ª

árboles –realizada por medios propios y no cuantificada en la certificación- en la ZV.1.1. para acondicionar un parte de la misma a aparcamiento y la habilitación en la ZV.2.2. de un pequeño aparcamiento para servicio del centro de educación infantil y del consultorio médico.

• En cuanto a superficies, la actual situación de dichas parcelas es la siguiente (datos en metros cuadrados):

	ZV.1.1	ZV.1.2	ZV.2
Superficie inicial	49.368	19.560	19.305
Superficie ocupada con instalaciones deportivas	6.775	-	-
Superficie expropiada Variante	-	5.684	7.561
Superf. afecta por la modificación del Plan Municipal	17.320	13.876	-

En conclusión, el Ayuntamiento exonera, de forma inadecuada en nuestra opinión, a Castillo de Gorraiz, S.A. de la obligación de reforestar las parcelas ZV.1. Posteriormente, se recalifica el uso de dichas parcelas, convirtiéndolas en zonas de usos dotacional de deporte y ocio, transfiriendo a la unidad S-5 el uso de zona verde.

La anterior exoneración, en todo caso, no eximiría la obligación de la Junta de Compensación de reforestar la unidad ZV.2 , obligación cuyo cumplimiento no consta.

6ª. Sobre la cesión al Ayuntamiento y el mantenimiento a su cargo de la urbanización de la plaza de la unidad S-3 siendo un espacio de condominio de la unidad.

Tal y como se indica en la conclusión 1ª.2, a la fecha de elaboración de este informe, el Ayuntamiento no ha recepcionado las obras de urbanización efectuadas en la unidad S-3 hasta que no se solventen las deficiencias puestas de manifiesto en diversos informes técnicos municipales.

De acuerdo con la información obrante en el expediente, en noviembre de 2002 se presenta en el Ayuntamiento la certificación final de obra así como un escrito de la empresa constructora solicitando la recepción de la unidad. Los servicios técnicos municipales ponen de relieve determinadas deficiencias en dichas obras relativas a jardinería, pavimentación, accesos, señalización horizontal y vertical y alumbrado, por lo que la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento, en sesión de 18 de diciembre de 2002, acuerda que, previamente a la recepción, la empresa constructora solucione las deficiencias observadas.

En marzo de 2004, el Alcalde de Egüés vuelve reiterar a la empresa constructora la necesidad de solucionar las deficiencias detectadas, como condición previa para la recepción de las obras. Por su parte, el

Ayuntamiento ha efectuado una serie de trabajos a cuenta de la citada empresa constructora por importe de 5.036 euros (837.920 pts.).

Una vez recepcionada la unidad, el mantenimiento de la misma se hará a cargo del Ayuntamiento, de acuerdo con la modificación del Plan Municipal del Valle de Egüés, tal y como se analiza en la conclusión 1ª.4.

- 7ª. Sobre el concreto cambio de uso de la parcela S-2-2, de uso dotacional privado, sus condiciones y compatibilidades de usos, su valor en tal condición, el cambio de uso a residencial y nuevos aprovechamientos, el valor económico de las nuevas expectativas que generaría, con su cuantificación en función de los nuevos usos conforme a los valores de mercado en la misma urbanización.

7ª.1. Cambio de usos de la parcela S-2-2

A) Antecedentes

El Plan Parcial de Gorraiz asigna al polígono S-2 unos usos globales “Comercial y Cultural”. Dentro de la ordenanza general urbanística del citado Plan Parcial se define el uso comercial como “actividades de venta al por menor...” y el cultural como “edificios destinados a la enseñanza o investigación”.

El proyecto de compensación de Gorraiz confiere, en 1994, a la parcela S-2-2 las siguientes especificaciones:

Parcela	Superficie (m ²)	Usos	Supf.máx.edifi	Altura
S-2-2	16.300,69	Escolar	6.386,81	B+2+A

En el proceso de compensación, al Ayuntamiento del Valle se le asigna el 34,80 por ciento de la parcela S-2-2. Posteriormente, el Ayuntamiento vende su participación a la Junta de Compensación (ver Apéndice).

B) Modificación del Plan Parcial de Gorraiz: Usos de la parcela S-2-2

En octubre de 1997 se inicia el proceso de modificación del citado Plan Parcial de Gorraiz, que se aprueba definitivamente en enero de 1999, quedando pendiente la elaboración de un texto refundido definitivo. Esta modificación se refiere, además de la cuestión objeto de la pregunta parlamentaria, a otros aspectos, especialmente el intercambio de edificabilidad entre polígonos a través de los estudios de detalle, cuestión ésta con importante repercusión económica y que afectará, como se

comenta posteriormente, también a la edificabilidad máxima de la parcela S-2-2.

Este expediente de modificación es farragoso y complejo, dado que, cuenta con al menos cinco proyectos de texto refundido –octubre de 1997, enero de 1998, abril de 1998, julio de 1998 y enero de 2003-, alegaciones de la promotora, informes de los servicios técnicos municipales que aprobados por el Pleno se incorporan, vía alegaciones, a los textos refundidos. Es importante remarcar que todos los textos refundidos, salvo el de enero de 2003, son redactados por Castillo de Gorraiz, S.A..

En enero de 2003, el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda remite al Ayuntamiento un texto refundido para que le “otorgue el visto bueno, en su caso, para proceder a la diligenciación administrativa del documento”. En enero de 2004, el citado Departamento vuelve a remitir, como definitivo, el anterior texto refundido.

Igualmente las resoluciones aprobatorias han sido diversas. Por OF 196/1998, se aprueba inicialmente la modificación. La primera aprobación definitiva se efectúa por OF 725/1998, sobre la base del texto refundido de julio de 1998; posteriormente, la OF 900/1998 rectifica a la anterior citada y finalmente la OF 14/1999 procede a una ulterior aprobación definitiva con la exigencia de un nuevo texto refundido.

Centrándonos en los usos asignados al polígono S-2 y en concreto a la parcela S-2-2, destacamos:

- En los proyectos de texto refundido de octubre de 1997 y enero de 1998, no se modifican los usos del polígono S-2.
- En el proyecto de Abril de 1998, la promotora -Castillo de Gorraiz, S.A.- no se limita a incluir en el texto refundido las nuevas determinaciones acordadas por el Ayuntamiento y aprobados por el Gobierno de Navarra, sino que introduce novedades en el texto que, al objeto de nuestro informe, son las siguientes:

a) Asigna a la parcela S-2-2 además del uso escolar, el de “vivienda unifamiliar adosada y vivienda colectiva”

b) Así mismo determina que el uso cultural o escolar de la parcela S-2-2 se traslade a las parcelas ZV –zonas verdes-, mediante el proceso legalmente establecido.

- La OF 725/1998, de 3 de julio, aprueba definitivamente la modificación del Plan Parcial, no entrando en vigor en tanto no se publique un texto refundido con las determinaciones aprobadas. Ahora bien, en la parte normativa de dicha orden foral se citan individualmente los polígonos sobre los que se autoriza alguna modificación en su uso global, no mencionándose expresamente la parcela S-2-2 y rechazando

concretamente la previsión de traslado de usos de la zona escolar fijada para la S-2-2 a las zonas verdes. En consecuencia no se autoriza la modificación de uso de la citada parcela S-2-2.

- En cumplimiento del requerimiento anterior, la promotora elabora otro proyecto de texto refundido –julio de 1998- en el que elimina expresamente el traslado del uso escolar de la S-2-2- a las zonas verdes, pero incomprensiblemente mantiene el uso de vivienda en la citada parcela.

- Posteriormente, el Gobierno de Navarra, al revisar la nueva documentación aportada por la promotora, señala expresamente que “no puede admitirse la modificación en S-2-2 de usos escolar, dotacional y residencial. Tal modificación, aparte de no estar justificada en el expediente, no fue aprobada inicialmente y no estuvo expuesta al público, por lo que debe mantenerse como exclusivo el uso escolar”.

- Por último, la OF 14/1999 por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Parcial cita expresamente los polígonos que ven afectados sus determinaciones y usos, entre los que no se menciona la parcela S-2-2; además, al obligar a elaborar un texto refundido, señala expresamente que “no podrá formar parte –del texto refundido- la previsión aludida de traslado de la zona escolar fijada en S-2-2 a la ZV.1.2....”

De todo el proceso anterior, concluimos:

- *El uso urbanístico asignado inicialmente a la parcela S-2-2 por el Plan Parcial de Gorraiz fue el docente-escolar.*

- *A la vista de la documentación revisada, las distintas Ordenes Forales de aprobación de la modificación del Plan Parcial no alteraron dicho uso. Tampoco consta en el texto refundido de enero de 2003.*

- *La modificación de uso sí figura en los proyectos de texto refundidos presentados por la promotora Castillo de Gorraiz, SA, pero no consta que fueron aceptados por el Gobierno de Navarra ni sometido a exposición pública.*

- *En todo el proceso analizado, no consta ningún informe municipal sobre la adecuación o no del pretendido cambio de uso de la parcela.*

- *En todo momento, en consecuencia, el uso asignado a la parcela S-2-2 es el docente-escolar.*

Por otra parte, conviene reseñar que como consecuencia de la modificación del Plan Parcial, se aprueba, en abril de 1999, un Estudio de Detalle de la parcela S-2-2 a la que se le traspasa edificabilidad de otros polígonos, hasta alcanzar los 14.567 m² –frente a los 6.386 m² asignados inicialmente en el proyecto de compensación-.

7ª.2 Concesión de licencias de actividad y de obra a la Parcela S-2-2⁷

En enero de 2003, la sociedad Apartamentos de Gorraiz, SL –no confundir con Castillo de Gorraiz, S.A.- solicita licencia de obra y de actividad clasificada para un apartahotel en la parcela S-2-2. En junio de 2003, y tras diversas modificaciones o ajustes del proyecto realizadas a instancias municipales, el Ayuntamiento concede las licencias solicitadas.

Esta concesión se ampara, de acuerdo con la documentación obrante en el expediente, en que el texto refundido de julio de 1998 es el vigente a juicio de los servicios técnicos municipales, y en el mismo se contempla el uso docente más el de vivienda adosada y colectiva para la citada parcela. Uso que, como se indica en párrafos anteriores, fue introducido por Castillo de Gorraiz, SA..

Igualmente reseñamos que en el proceso de tramitación de las anteriores licencias, el Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Navarra remite una comunicación al Ayuntamiento –marzo de 2003- reiterando el uso exclusivamente escolar de la parcela.

En nuestra opinión, la concesión de las licencias anteriores carece de la cobertura necesaria en las determinaciones del Plan Parcial, al autorizar al solicitante para un uso no contemplado por el planeamiento.

En este mismo sentido, el Pleno Municipal de febrero de 2004, procede a anular las anteriores licencias, a requerimiento del Departamento de Administración Local.

A modo de conclusión, señalamos:

- *La parcela S-2-2 ha tenido y tiene asignado exclusivamente un uso escolar.*
- *Las licencias municipales concedidas carecían de la cobertura necesaria en el planeamiento, lo que obliga a su posterior anulación por el Pleno Municipal.*
- *Dado que legalmente no se ha modificado el uso de la parcela precitada, no se ha considerado el hipotético incremento de valor experimentado por la misma como consecuencia de tal modificación.*
- *La ausencia de un texto refundido definitivo de la modificación del Plan Parcial ha podido provocar una cierta situación de inseguridad en la gestión urbanística.*

⁷ Véase también el Anexo cronológico que acompaña a este Informe

8ª. Sobre el cambio del sistema de actuación de cooperación⁸ con gestión municipal a compensación con gestión privada del Polígono Industrial de Egüés y las ventajas que ello ha supuesto para los propietarios de terrenos incluidos en el mismo.

8ª.1. Cambio de sistema de actuación.

A) Antecedentes

En el Plan Municipal del Valle de Egüés se identificaba el polígono como la unidad AR-2 y su objetivo era “completar los suelos que constituían el actual Polígono Industrial de Egüés mediante la implantación de naves adosadas o aisladas, con parámetros urbanísticos similares a los de aquél”. Este polígono se configura como una única unidad de reparto a desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial. El sistema de actuación que se establece es el de expropiación.

En junio de 2000, el pleno municipal, sin embargo, aprueba el cambio del sistema de actuación de la Unidad AR-2, sustituyendo el sistema de expropiación por el de compensación.

En marzo de 2001, todos los propietarios de los terrenos afectados presentan un proyecto de Plan Parcial para la unidad AR-2 así como un proyecto de estatutos de Junta de Compensación de la unidad.

El Plan Parcial es aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en diciembre de 2002, previo informe favorable del Gobierno de Navarra.

B) Los sistemas de actuación en la legislación urbanística.

Dentro de los sistemas privados, en el de compensación, los propietarios agrupados en la Junta de Compensación realizan por sí mismos y a su costa la ejecución urbanística en todas sus fases: distribución de beneficios y cargas, cesiones y reservas, gastos de urbanización ...

Dentro de los sistemas públicos, en el de expropiación, es la propia administración la que a su costa expropia los terrenos y los urbaniza para, posteriormente, sacarlos al mercado, obteniendo de este modo la posible plusvalía generada.

Como principio observado en la legislación y la jurisprudencia urbanística, se da preferencia a los sistemas de actuación privados frente al público de expropiación. Y dentro de los sistemas públicos, se da preferencia a los sistemas con intervención de particulares igualmente frente al de expropiación. El sistema de expropiación se aplica

⁸ De acuerdo con el Plan Municipal del Valle de Egüés, el sistema de actuación previsto es el de expropiación, no el de cooperación como se afirma en la petición parlamentaria.

normalmente por razones de urgencia o de necesidad así como por incumplimiento de las obligaciones de los particulares en los sistemas privados.

No obstante, conviene remarcar que la elección de uno u otro sistema de actuación es, con carácter general, una facultad potestativa de la Administración actuante. Así, en el caso que nos ocupa, la elección del sistema de expropiación podría estar ligado a la posible búsqueda de las ayudas a los polígonos de iniciativa municipal contempladas en la ley foral 2/1997, de 27 de febrero, de ayudas a la promoción de polígonos de actividades económicas de ámbito local, en la que se establece, entre otros, el requisito de la expropiación cuando existan terrenos en la unidad que no son de titularidad pública.

C) Legalidad del cambio efectuado en la unidad AR-2

El cambio de sistema se aprueba mediante acuerdo del Pleno Municipal, sin que conste informes jurídicos y técnicos que justifiquen tal cambio al amparo del interés público así como sus posibles repercusiones financieras para la hacienda municipal.

Al respecto, el art. 148.1. de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, reguladora de la Ordenación del Territorio y Urbanismo, señala que “la elección del sistema de actuación se llevará a cabo en el planeamiento o, en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará de acuerdo con lo dispuesto para la delimitación de una unidad de ejecución”. Este trámite se regula en el art. 146.2. de la citada ley, al indicar que “se acordará de oficio o a petición de particulares interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante 15 días”

8ª.2. Ventajas que tal modificación ha supuesto para los propietarios de los terrenos.

Las ventajas que ha aportado a los propietarios pasar de un sistema de expropiación a uno de compensación se encuentran básicamente en la propia definición y características de ambos sistemas.

En compensación, los propietarios asumen directamente la ejecución urbanística en todas sus fases; en expropiación es la Administración actuante el único ejecutor, limitándose el propietario a ser expropiado. Por tanto, desde este ámbito, la ventaja radica en que en el sistema de compensación, el particular es el principal gestor del proceso urbanístico, asumiendo los beneficios y cargas de tal proceso; en expropiación, tal papel corresponde a la administración actuante.

Desde un punto de vista económico, es prácticamente imposible estimar de forma razonable las ventajas financieras para el propietario o para la administración derivadas de la elección de uno u otro sistema.

Esta dificultad estriba básicamente en la estimación del coste de las expropiaciones urbanísticas y de las posibles plusvalías generadas.

Con el sistema de expropiación la administración además de pagar las correspondientes expropiaciones, deberá urbanizar y posteriormente vender las parcelas resultantes de acuerdo con los precios de mercados, asumiendo el riesgo de una posible no venta.

En definitiva, y en términos teóricos, ambos sistemas deberían ser neutrales y la ventaja de uno u otro radica en quién es el responsable directo de la gestión urbanística. Desde el punto de vista de la administración debe tenerse en cuenta además, en el sistema de expropiación, el coste de oportunidad de dedicar un importe volumen de recursos para sufragar los gastos derivados del polígono hasta su posible recuperación por la vía de venta de parcelas así como los dilatados plazos y posibles litigios que conlleva todo proceso expropiatorio.

Como conclusión sobre la pregunta parlamentaria, indicamos que no nos consta una justificación suficiente que ampare el cambio de sistema de actuación de expropiación a compensación, tal como obliga la legislación vigente. Ahora bien, la legislación y la jurisprudencia dan preferencia a los sistemas de actuación privados frente al de expropiación, reservando a éste último sólo para situaciones de urgencia o por incumplimiento de las obligaciones de los particulares en los sistemas privados.

Las ventajas que tal modificación han supuesto para los propietarios se centran básicamente en que asumen el papel protagonista y rector del planeamiento y su ejecución.

9ª. Sobre el encargo del proyecto, dirección y ejecución de obras de la casa de cultura y plaza de Olaz, incrementos de precios y procedimientos para su abono.

9ª. 1. Redacción del Proyecto de reforma de la plaza central de Olaz

De la revisión del expediente, señalamos los siguientes incumplimientos de la normativa de contratación administrativa:

- El contrato de asistencia técnica se tramita por el procedimiento negociado sin publicidad. Si bien por su importe, 12.020 euros (2 millones de pesetas), se permite la utilización de tal procedimiento negociado, no consta informe justificativo del mismo.

- Se presentan tres ofertas, no justificándose la adjudicación realizada ni los criterios aplicados en la misma. Se adjudica por el importe de licitación, importe que al menos se oferta en dos propuestas; la otra propuesta no es comparable dado que se cuantifica conjuntamente el coste del proyecto con el coste de las obras.

- El contrato se formaliza fuera de plazo –prácticamente 3 meses- y además en el citado contrato se modifica el plazo de ejecución señalado en los pliegos y en el acuerdo de adjudicación –15/09/2000- para adaptarse al anterior retraso, fijándose en el 14/02/2001.

- No consta acta de recepción del proyecto y su aprobación por el Pleno es anterior a su recepción efectiva.

El importe abonado coincide con el de adjudicación.

9ª.2. Redacción del proyecto de obra de la Casa de Cultura del Valle de Egüés en Olaz, dirección técnica de tales obras, redacción del proyecto de seguridad y salud y su dirección.

Este contrato de asistencia técnica se adjudica mediante el procedimiento de concurso abierto con un precio de licitación de 54.091 euros (9 millones de pesetas).

De la revisión del expediente de adjudicación y ejecución, destacamos los siguientes incumplimientos de la normativa de contratación:

- La fase de actuaciones preparatorias no contiene memoria justificativa de las necesidades a cubrir ni informe jurídico.

- El anuncio de licitación publicado en el BON no indica el lugar, fecha y hora de apertura de las ofertas económicas; igualmente, no consta la comunicación individualizada a cada licitador de cuando se efectuaría dicha apertura, tal y como indicaban los pliegos. En consecuencia, no hay suficientes garantías de que esta apertura se efectuara en acto público.

- La forma de presentación de proposiciones establecida en los Pliegos no garantiza el anonimato que los mismos pretenden conseguir.

- Dentro de los criterios de valoración de las proposiciones se incluye el de “solventía técnica”, cuestión ésta que debe valorarse como requisito para la admisión al concurso y no para la adjudicación.

- La valoración de la Mesa se sustenta en un informe de la arquitecta municipal que presenta una fecha posterior a la fecha de reunión de la Mesa de Contratación donde se acuerda la adjudicación. El importe de adjudicación asciende a 49.764 euros (8,3 millones de pesetas), con una baja del 8 por ciento.

- De los informes de supervisión efectuados por los funcionarios municipales se ponen de relieve determinadas deficiencias en el proyecto, sin que conste expresamente su subsanación; no obstante, el proyecto visado que figura en el Ayuntamiento contiene un anexo con la corrección de las mismas.

- No consta acta de recepción del proyecto

- No se ha tramitado ni formalizado expediente de modificación del contrato, a pesar de que el encargo inicial ha sido modificado de forma sustancial, tanto en plazo como fundamentalmente en importe. Así el precio inicial -49.764 euros- se modifica, de acuerdo con la factura presentada, alcanzado la cuantía de 126.965 euros (21,1 millones de pesetas) -un 155 por ciento mayor-. El abono de este nuevo importe, aprobado por el pleno, se justifica en un informe de la arquitecta municipal en el que se indica que dicho incremento se debe a las nuevas exigencias técnicas propuestas tanto por el Ayuntamiento como por el Gobierno de Navarra.

9ª.3. Dirección técnica de las Obras de reforma de la Plaza de Olaz

La documentación que obra en este expediente es la siguiente:

- Certificado del secretario municipal en el que informa de que en el Pleno de 10 de agosto de 2000 se aprueba iniciar el expediente de contratación citado, aprobando el Pliego que ha de regir dicha contratación y su procedimiento -negociado previa invitación- y fijando el importe de licitación en 3.606 euros (0,6 millones de pesetas).
- Pliego de Cláusulas Administrativas
- Certificación de la interventora municipal de 1 de agosto, confirmando la existencia de crédito presupuestario.
- Relación de firmas invitadas, con su acuse de recibo.

No consta más documentación.

Según información del Ayuntamiento, el contrato no llegó a adjudicarse, sin que conste justificación o acta de tal suspensión.

9ª.4. Obras de construcción de Casa de Cultura y reforma de la plaza de Olaz.

El Pleno Municipal en sesión celebrada el 14 de agosto de 2001 aprueba un único expediente de contratación para las obras de la Casa de Cultura y las reformas de la plaza de Olaz por un importe de licitación de 4,3 millones de euros -3,5 millones de euros para la Casa de Cultura y 0,8 millones de euros para la reforma-. Como procedimiento de adjudicación se establece el de subasta.

En este mismo Pleno, se aprueban igualmente los proyectos de ambas obras cuando su recepción efectiva es el 28 de noviembre de 2001.

De la revisión del expediente, señalamos las siguientes deficiencias:

- La fase de actuaciones preparatorias no contiene memoria justificativa de las necesidades a cubrir ni informe jurídico. En relación con el certificado de existencia de crédito elaborado por la intervención

se pone de manifiesto que las dotaciones presupuestarias asignadas a la Casa de Cultura son inferiores al presupuesto de licitación de la misma, presupuesto que no coincide, a su vez, con el del proyecto.

- No consta replanteo de la obra.
- El contenido del anuncio en el BON es incompleto, en cuanto no indica: plazo de ejecución de las obras, requisitos específicos exigidos al contratista, lugar, fecha y hora de la apertura de las ofertas.

El expediente contiene además una relación de empresas que retiraron la documentación para presentarse a la licitación, pero no consta si alguna de ellas llegó a presentar la correspondiente propuesta.

Las obras finalmente no se adjudicaron, no existiendo acuerdo expreso del Pleno ni acta justificativa de tal suspensión.

Como conclusión de esta pregunta parlamentaria señalamos que se observan determinados incumplimientos de la normativa de contratación administrativa, resultando especialmente relevantes los observados en la adjudicación y ejecución del expediente “proyecto de obra de la Casa de Cultura del Valle de Egüés en Olaz, dirección técnica de tales obras, redacción del proyecto de seguridad y salud y su dirección”. Igualmente es destacable la falta de planificación o previsión en la toma de decisiones por las autoridades municipales al iniciar procedimientos de adjudicación que luego decaen, sin que se justifique adecuadamente tal suspensión o paralización.

10ª. Sobre la cuantía de los ingresos procedentes de la venta de patrimonio público de suelo y si se destinan a los fines legalmente establecidos.

- El antiguo Patrimonio Público del Suelo, hoy, Patrimonio Municipal del Suelo, presenta como finalidades las de regular el mercado de terrenos, obtener reservas para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento. Se exige una gestión e inventario separado del resto de bienes de la entidad local y la creación de un Registro de Patrimonio Municipal del Suelo en el que constará la entrada de los terrenos o su equivalente en dinero así como su salida de forma justificada con destino a las finalidades previstas en la normativa, en concreto, el art. 227.2. de la vigente Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra.

- El Ayuntamiento de Egüés no gestiona ni contabiliza de forma separada su patrimonio público de suelo, ni ha creado el citado Registro. Sin embargo, para efectuar el cierre de las cuentas de 2003 y al objeto de calcular el remanente de tesorería, la intervención municipal procede a elaborar un informe –marzo de 2004- comprensivo de los movimientos experimentados por el citado patrimonio en los ejercicios de 2001 a 2003. De este informe se destaca los siguientes aspectos:

- El saldo final a 31 de diciembre de 2003 del patrimonio se compone de:

Terrenos	7,98 millones de euros (1.328 millones pts.)
Ingresos afectos no aplicados a su finalidad	5,08 (845 millones pts.)

- Las disminuciones del patrimonio como consecuencia de las ventas de parcelas ascienden a 9,4 millones de euros (1.564 millones de pesetas).

- Los fondos afectados y aplicados han supuesto un total de 4,32 millones de euros (719 millones de pesetas), con el siguiente detalle:

	Millones de euros
Compra de parcelas	0,90
Urbanización y pavimentación de calles	0,53
Construcción Centro Sociocultural en Ardanaz	0,21
Parque Municipal de Gorraiz	0,29
Instalaciones deportivas	1,31
Escuela de Música en Olaz	0,61
Consultorio médico y educ. Infantil	0,47

Las anteriores finalidades encajan dentro de las previstas en la normativa vigente, destacando especialmente su aplicación a equipamientos colectivos.

- De la revisión efectuada por esta Cámara, se deriva que las ventas de patrimonio deben incrementarse en 2,83 millones de euros (en torno a 470 millones de pesetas), dado que se ha observado una operación no incluida en los importes anteriores. En consecuencia, las ventas de patrimonio en el periodo analizado ascienden a 12,2 millones de euros (2.030 millones de pesetas), quedando la composición del Patrimonio Público de Suelo a 31 de diciembre de 2003 en:

Terrenos	7,98 millones de euros (1.328 millones pts.)
Ingresos afectos no aplicados a su finalidad	7,90 (1.314 millones pts.)

- Se ha revisado igualmente la enajenación de parcelas. El procedimiento de enajenación de dicho patrimonio ha sido el de subasta, excepto una venta realizada mediante concurso efectuado por el Gobierno de Navarra al que se adhirió el Ayuntamiento, y una venta directa a la empresa pública VINSA. De la revisión del conjunto de los anteriores expedientes de enajenación, concluimos que con carácter general se cumple la normativa reguladora de la venta de patrimonio público de suelo. No obstante, se observa que no siempre:

- a) se acompaña de la memoria justificativa de la venta
- b) se designa por el pleno la mesa de adjudicación

c) se solicita acuerdo del Gobierno de Navarra en aquellos supuestos que así lo exigen la legislación

d) queda constancia de la publicidad de la adjudicación provisional y de la nueva subasta tras el periodo de sexteo.

e) se efectúa un control adecuado sobre los cobros.

f) queda constancia de la formalización en escritura pública de la venta dentro de los plazos marcados.

En respuesta a esta pregunta parlamentaria, concluimos que:

- *El Ayuntamiento no gestiona y registra de forma separada los elementos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo.*
- *Los ingresos obtenidos como resultado de ventas de elementos del patrimonio han ascendido, para el periodo de 2001 a 2003, a un total de 12,2 millones de euros.*
- *En el mismo periodo, se han aplicado a las finalidades previstas por la legislación, un total de 4,32 millones, fundamentalmente a equipamientos colectivos.*
- *A 31 de diciembre de 2003, el saldo del patrimonio Público del Suelo se compone de 7,98 millones de euros en terrenos y de 7,9 millones de euros en ingreso afectados no aplicados aún a su finalidad.*

Informe que se emite a propuesta del auditor D. Ignacio Cabeza del Salvador, responsable de la realización de este trabajo, una vez cumplimentados los trámites previstos por la normativa vigente.

Pamplona, 31 de agosto de 2004.
El Presidente, Luis Muñoz Garde

APÉNDICE. Ventas de parcelas del Ayuntamiento a la Junta de Compensación de Gorraiz efectuada en febrero de 1997.

El 2 de diciembre de 1996, la Junta de Compensación de Gorraiz solicita del Ayuntamiento de Egüés la venta a la misma de las participaciones sobre las siguientes parcelas: (importe en euros)

Parcela	% de participación del V. Egüés	Usos	Carga de urbanización asignada
S-1	14,84	Administrativo y de oficina	52.788
S-2-2	34,80	Escolar	71.427
S-3	14,84	Turístico, residencial y religioso	87.959

En dicha petición se indica que el importe total de la compraventa asciende a 315.547 euros (52.502.682 pts.), que se abonarían del siguiente modo:

- a) 212.173 euros (35.302.682 pts.) por compensación de las cargas de urbanización asignadas a las distintas parcelas (ver cuadro anterior).
- b) 103.374 euros (17.200.000 pts.) en metálico.

El Pleno Municipal de 27 de febrero de 1997, aprueba la venta anterior con las condiciones señaladas por la Junta de Compensación.

Revisada la documentación de esta operación, señalamos los siguientes aspectos:

- 1) El importe de la compraventa lo fija la parte compradora, sin que conste en el expediente municipal informe de tasación que acredite de modo fehaciente la valoración aplicada, tal como establece el art. 132.3. de la Ley Foral de Administración Local.
- 2) No consta el precio de venta individualizado total de cada una de las parcelas vendidas.
- 3) Estas parcelas, asignadas al Ayuntamiento en el proceso de compensación, se deberían haber integrado en el Patrimonio Público del Suelo y los resultados de su enajenación estarían afectos a los fines que señala la legislación. No consta tal afectación y el destino dado al producto en metálico de la venta.
- 4) Contablemente, en el producto total de la venta, se ha deducido el importe derivado de las cargas de urbanización; igualmente, el concepto de gastos de urbanización se ha visto reducido por dicho importe. En consecuencia, se ha incumplido el principio de no compensación entre gastos e ingresos de las administraciones públicas.
- 5) La forma de contabilización anterior ha afectado igualmente a la determinación del IVA de la operación de compraventa, tanto en el soportado como en el repercutido. Así mismo, el Ayuntamiento, en la venta, no repercutió el IVA por la parte compensada con cargo a gastos de urbanización.

Posteriormente, estas parcelas fueron vendidas por la Junta de Compensación a la sociedad Castillo de Gorraiz, SA.

Finalmente, en el ejercicio 2000, el Ayuntamiento adquirió la parcela S-1-2 para la construcción de un centro de salud (Ver conclusión 4ª)

ANEXO: Cronología de los principales actos urbanísticos del Ayuntamiento del Valle de Egüés con incidencia en el Informe.

A continuación se refleja, de forma sucinta, la cronología de los principales acontecimientos que han incidido en el objeto del informe:

A) Planeamiento y ejecución de la Urbanización de Gorraiz

Diciembre de 1986. Un grupo de empresarios redacta un proyecto de normas subsidiarias de Gorraiz para construir un complejo turístico-residencial en dicho término. Este proyecto se presenta al Ayuntamiento de Egüés para su tramitación y posterior elevación al Gobierno de Navarra para su aprobación definitiva.

Mayo de 1990. La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Navarra deniega la validez del anterior proyecto, basándose, entre otros aspectos de incumplimiento de la legalidad urbanística, en que se trata de una iniciativa privada que se pretende presentar como un plan promovido por el Ayuntamiento.

Noviembre de 1992. El Gobierno de Navarra aprueba definitivamente el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Pamplona y su zona de influencia promovido por Castillo de Gorraiz, SA. Mediante tal modificación el espacio de la actual urbanización se clasifica como suelo urbanizable para la instalación de un campo de golf y un conjunto de áreas residenciales vinculadas al mismo –con un total de 1.350 viviendas-. Se establece, igualmente, un plan de etapas del correspondiente plan parcial de desarrollo.

Febrero de 1993. Se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Huarte, en la zona del mismo afectada por la urbanización de Gorraiz. Esta modificación se efectúa a iniciativa de Castillo de Gorraiz, SA.

Agosto de 1993. Entrada en vigor del Plan Parcial de Gorraiz, promovido por la sociedad Castillo de Gorraiz, SA, para la implantación de un complejo deportivo-residencial en los municipios de Huarte y Egüés (Señorío de Gorraiz y Concejos de Olaz y Egüés). De su lectura, destacamos a los efectos de este informe:

- Tanto el Plan Parcial como su posterior modificación son promovidos por la sociedad Castillo de Gorraiz, SA, actuando el Ayuntamiento de Egüés como alegante de los textos citados.

- En la aprobación inicial del Plan Parcial efectuada por el Gobierno de Navarra, éste pone de manifiesto la necesidad de introducir diversas correcciones o aclaraciones relativas al sistema viario interno y de abastecimiento, a la localización y extensión de las reservas y cesiones dotacionales así como al mantenimiento de dicha urbanización.

- En la memoria del citado Plan Parcial se señala que todas las unidades de la Actuación Urbanísticas serán de propiedad privada a excepción de las denominadas SV1 –servicio viario interior-, SV2 –servicio viario exterior-, y ZV1, ZV2 y ZV3 –zonas verdes públicas-. La cesión del 15 por ciento de aprovechamiento medio se realizará mediante parcelas individualizadas concretas o mediante compensación económica. No constan cesiones obligatorias para las dotaciones.

- El sistema de actuación previsto es el de compensación, en cuya Junta de Compensación, Castillo de Gorraiz, S.A. participa con un 86 por ciento.

- El mantenimiento de la urbanización será por cuenta de los propietarios, sin perjuicio de los convenios que pudieran formalizarse con las entidades locales implicadas.

Septiembre de 1993. El Pleno de Egüés aprueba definitivamente los estatutos y las bases de Actuación de la Junta de Compensación de Gorraiz.

Enero de 1999. Se aprueba definitivamente la modificación del Plan Parcial de Gorraiz, y se ordena elaborar un texto refundido –no aprobado aún a la fecha de redacción de este Informe-. Esta modificación, promovida a instancias de la sociedad mercantil, permite alterar los términos de edificación previstos inicialmente en determinadas parcelas a la vista de la demanda inmobiliaria, e incluye las determinaciones urbanísticas acordadas por el Ayuntamiento en sus plenos de agosto y noviembre de 1997. Esta modificación no incorpora expresamente ninguna previsión sobre asignación de usos urbanísticos distintos a los inicialmente asignados a la parcela S.2.2 –uso docente escolar- y no autoriza expresamente el traslado de la zona escolar fijada en la S.2.2. a la ZV.1.2.

Junio de 1999. Se aprueba definitivamente el Plan Municipal del Valle de Egüés, promovido por el Ayuntamiento.

Enero de 2000. El Pleno del Ayuntamiento de Egüés recepciona las obras de la urbanización de Gorraiz, concede un plazo para las obras no ejecutadas y se exige un aval para cubrir el importe de la obra no ejecutada, aspecto éste último del que no consta su cumplimiento.

Mayo de 2001. Se constituye la entidad de conservación de la urbanización de Gorraiz.

Julio de 2002. La empresa Construcciones Juan Bautista Flores,S.A.absorbe a Castillo de Gorraiz, SA.

Febrero de 2003. Se aprueba definitivamente el expediente de modificación del Plan Municipal del Valle en lo referente a la conservación y mantenimiento de la urbanización de Gorraiz. Esta modificación es promovida por el propio Ayuntamiento y mediante su aprobación, éste contribuirá al mantenimiento y conservación de los distintos elementos de titularidad municipal destinados al uso o servicio público de la urbanización de Gorraiz (como por ejemplo, alumbrado público, agua de riego, limpieza viaria, etc.)

Octubre de 2003. Se extingue la vigencia del Plan Parcial de Gorraiz y sus previsiones se integran en el Plan Municipal de Egüés.

B) Tramitación de las licencias de la Parcela S.2.2.

Enero 2003. La empresa Apartamentos de Gorraiz, SL presenta en el Ayuntamiento el proyecto básico y actividad clasificada de edificio para apartahotel en la parcela S.2.2, solicitando informe urbanístico y concesión de licencia de cota cero.

Febrero 2003. Los servicios municipales emiten informe urbanístico en el que aceptan la anterior pretensión, si bien exigen determinadas modificaciones en cuanto a altura máxima, superficie máxima edificable y aparcamientos.

Marzo de 2003. El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, remite oficio al Ayuntamiento comunicando que el uso de la citada parcela S.2.2. es exclusivamente docente escolar.

Abril de 2003. Informe de los servicios municipales en el que se afirma que de acuerdo con el contenido de uno de los textos refundidos –julio de 1998- se permite uso residencial a la precitada parcela.

Abril de 2003. Apartamentos de Gorraiz, SL, presenta proyecto básico de edificio para uso residencial y proyecto de ejecución de edificio, solicitando igualmente las licencias oportunas.

Mayo de 2003. El Ayuntamiento concede la licencia de instalación de la actividad solicitada.

Junio de 2003. Por Resolución de Alcaldía y tras los informes técnicos pertinentes, se concede la licencia de obra.

Diciembre de 2003. Se recibe en el Ayuntamiento un informe jurídico efectuado por un despacho de Madrid mediante encargo expreso del anterior Alcalde del Valle de Egüés, en el que se concluye que “el uso urbanístico asignado a la parcela S.2.2 del Plan Parcial de Gorraiz, siguió siendo en todo momento el docente-escolar, incluido a la fecha de otorgamiento de la licencia urbanística solicitada para la construcción de un apartahotel en la citada parcela”.

Enero de 2004. El departamento de Administración Local mediante Resolución insta al Ayuntamiento a anular las licencias concedidas, así como los estudios de detalle relativos al traspaso de edificabilidad.

Febrero de 2004. El Pleno Municipal anula las licencias concedidas, pero no se acepta el requerimiento sobre los estudios de detalle.

Alegaciones presentadas al informe provisional

**Alegaciones presentadas por
D^a Concepción Flores González,
Administradora única de
Construcciones Juan Bautista
Flores, S.A.**

AL PRESIDENTE DE LA CÁMARA DE COMPTOS DE NAVARRA

DOÑA CONCEPCIÓN FLORES GONZÁLEZ, mayor de edad, Industrial, vecina de Gorraiz, con D.N.I. 15.799.095-G, actuando en nombre y representación y como Administradora única de la Compañía Mercantil CONSTRUCCIONES JUAN BAUTISTA FLORES, S. A., domiciliada en Pamplona en la calle Larraina nº 1, ante el Presidente de la Cámara de Comptos de Navarra acudo y, con el debido respeto, digo:

Que con fecha 15 del presente mes de Junio se dio traslado a la suscribiente del Informe provisional de fiscalización de la gestión urbanística del Ayuntamiento del Valle de Egüés, concediendo un plazo de quince días naturales para formular Alegaciones, respecto a las conclusiones y opiniones emitidas en el mismo.

Que dentro del indicado plazo, la suscribiente formula las siguientes:

ALEGACIONES

Nos referiremos de la forma más clara y precisa a los errores o imprecisiones que a juicio de la suscribiente existen en el informe provisional con referencia a cada una de las cuestiones objeto de fiscalización.

PRIMERA.-

1ª.1 Nada que objetar, aunque a nuestro entender no hubiera estado de más el añadir, cuando se dice que la Urbanización de Gorraiz obedece a un Proyecto mercantil privado, cuyo principal propietario CASTILLO DE GORRAIZ, S. A. ostenta la iniciativa e impulso de todas las fases urbanísticas, que todas ellas exigen el control y la aprobación tanto del Ayuntamiento como del Gobierno de Navarra.

A nuestro entender, no es correcto, desde el punto de vista la de pura técnica juridico-urbanística, hablar de “urbanizaciones privadas” y “urbanizaciones públicas”, dado que tal diferenciación ni legal ni doctrinalmente se ha aceptado como tal, aunque en todo caso hay que reconocer que es una distinción que proviene de una incorrecta utilización de otros dos conceptos verdaderamente jurídicos, cuales son “urbanizaciones de iniciativa particular” y “urbanizaciones de iniciativa pública”, que se encuentran relacionadas directa y expresamente con la ejecución de los planes de Urbanismo por los particulares o por la administración pública.

Y en este mismo sentido cabe indicar, que tampoco debe confundirse la “urbanización de iniciativa privada”, con las actuaciones de las Entidades Colaboradoras (Juntas de Compensación, Juntas de Mantenimiento, Juntas de Reparcelación, etc.) a las que se refiere el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo y actualmente, nuestra Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Las urbanizaciones de iniciativa particular, desarrollan, como hemos indicado, los planes de ordenación urbana, planes que no constituyen otra categoría, ni distinta ni de distintos efectos, que los desarrollados por la iniciativa pública, puesto que la legislación del suelo no diferencia entre unos planes y otros, sino tan sólo impone una serie de requisitos a los que son promovidos por la iniciativa privada, pero su contenido y alcance, son idénticos para la iniciativa privada o la pública. Sólo la iniciativa, que en este caso es privada, es diferente. Pero por lo demás, y salvo esta particularidad, los Planes de las urbanizaciones de iniciativa privada, no tienen una naturaleza jurídica distinta a los de iniciativa pública.

Y a este respecto debemos dejar sentado que cuando se habla de “urbanizaciones particulares”, parece que, como se desprende del propio Informe ahora comentado, las calles y las infraestructuras deben ser privadas, cuando resulta que en nuestra legislación del suelo, desde la de 1956 hasta la actual, nunca se ha permitido que las calles y por tanto, las infraestructuras que discurren en su subsuelo, sean privadas, sino muy al contrario, estos espacios viarios siempre se han tenido que ceder al Ayuntamiento, mediante compensación económica, durante la Ley del Suelo de 1956 y de forma gratuita, a través de la Compensación o reparcelación urbanística, a partir de la Ley del Suelo de 1976 hasta la actualidad (artículos 83.1 y 84.3 de la ley del suelo de 1976).

Las mal llamadas “urbanizaciones particulares” que se han dado en llamarse de esta forma en nuestra costa mediterránea española, responden a modelos de urbanización ejecutados bajo la vigencia de la hace tiempo extinguida Ley de Centros y Establecimientos Turísticos de Interés Nacional o Ley Fraga, y son urbanizaciones sobre las que los Ayuntamientos no se quisieron hacer cargo de su mantenimiento y las dejaron al buen criterio de sus habitantes, pero como es sabido, en la actualidad, casi todas estas urbanizaciones, han sido ya recibidas por los Ayuntamientos respectivos y en la actualidad, sus servicios se mantienen y prestan desde los propios municipios.

Por tanto, entendemos que sería preferible sustituir los términos “urbanización privada” y “urbanización pública o de dominio público” que se emplean en el Informe comentado, por los más precisos de “urbanización de iniciativa privada” y “urbanización de iniciativa pública”, bien entendido que en ambos casos, las cesiones al dominio público son las mismas y que nada tiene que ver la iniciativa en el desarrollo del planeamiento, con el mantenimiento de la urbanización, por ejemplo.

1ª.2 En este apartado, entendemos que la Cámara de Comptos no ha dispuesto de toda la documentación al respecto.

De la relación cronológica de documentos y hechos, de que se disponen en los Archivos de la Junta de Compensación resulta:

Que en el mes de septiembre de 1997 se solicitó del Ayuntamiento de Egüés la recepción de las obras de urbanización haciendo constar que ya obraba en ese Ayuntamiento el certificado de finalización de obras (documento nº 1).

El 11 de diciembre de año 1997, y a la vista de la expresada solicitud y visto el Informe Técnico del Asesor Urbanístico Municipal en sentido positivo, se acordó recepcionar la urbanización sin establecer ningún tipo de condición. Únicamente se establecía en el acuerdo en el apartado 2 que “se concede un plazo de treinta días para que se realice la cuneta interior y la limpieza de la regata contiguas al Camino de Egüés-Ardanaz que recorre parte de perímetro exterior del campo de golf”, obras que por supuesto no correspondían al Proyecto de urbanización de Gorraiz. Y en el apartado 3 se decía literalmente: “*Exigir la constitución de un aval por importe de 73.875.500,- pesetas IVA incluido, a que asciende el de las obras de urbanización no ejecutadas*”.

Respecto a la exigencia de un aval, el Ayuntamiento no tuvo en cuenta que CASTILLO DE GORRAIZ, S. A. como Promotora constituyó con fechas 10 de junio y 16 de agosto de 1993 ante la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, dos avales de sesenta millones y cuarenta y nueve millones respectivamente “*para responder del coste que resulte de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización de la actuación urbanística de Gorraiz. (Acompañamos fotocopia de los dos avales que todavía se encuentran vigentes)*”. Documentos nº 2.

No comprendemos si ha sido el Ayuntamiento quien ha ocultado la existencia de esos avales ante la Cámara de Comptos, o se ha producido un error en el examen de los documentos por parte de quienes han confeccionado el Informe provisional, pues en el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del Valle de Egüés del día 4 de enero del año 2000 *“se refrendó la recepción de la urbanización y se añadió en el número 2 “lo anterior se entiende sin perjuicio de poder hacer valer las garantías prestadas ante el Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra para asegurar la perfecta y completa ejecución de la urbanización de la actuación urbanística de Gorraiz en los términos previstos en el artículo 46 C del Reglamento de Planeamiento”*. Documento nº 3.

Es decir el Ayuntamiento en enero del 2002 reconoció que ya existían constituidos unos avales que no podían ser otros que los de sesenta millones y cuarenta y nueve millones de pesetas del año 1993.

Entendemos, por lo tanto, que en el Informe de esa Cámara debe quedar reflejada la existencia de avales bancarios por cuantía de 109.000.000,- pesetas desde el año 1993 y que se encuentran actualmente en vigor.

También hemos de indicar, que el acuerdo de recepción de la urbanización de 11 de diciembre de 1997 se conoció por parte de la Junta de Compensación Señorío de Gorraiz y de la Sociedad Promotora CASTILLO DE GORRAIZ, S. A., aunque posiblemente hubiera sido notificado defectuosamente, y que respecto a las obras pendientes de ejecutar según un extracto confeccionado por el Sr. Galbete y que ascendía a 73.875.500,- pesetas, el cálculo era totalmente exagerado y erróneo en muchos extremos.

Acompañamos escrito que se presentó por el Presidente de la Junta de Compensación el 14 de enero del año 2000 a raíz del último acuerdo refrendando la urbanización, en el que se explica detalladamente la improcedencia de cada una de las partidas del Informe del Sr. Galbete y un informe de valoración de las obras que en todo caso hubieran quedado pendientes en Enero del año 2000 confeccionado por el Arquitecto Técnico Don José Manuel Arbizu (documentos número 4)

Tampoco es correcto que se diga en el Informe que no existe Acta de Recepción suscrita por ambas partes, pues la Ley no exige específicamente la redacción de un acta, y existiendo una petición oficial por parte del representante de la Junta de Compensación de la recepción de las obras acompañando al Ayuntamiento el certificado de fin de obra y un acuerdo del pleno firme, consideramos que se cumple sobradamente con la justificación formal y legal de la recepción.

Partiendo de la base de que fue el Pleno del Ayuntamiento del Valle de Egüés quien con fecha 11 diciembre de 1997 aceptó recibir las obras de urbanización que la Junta de Compensación del Señorío de Gorraiz había llevado a cabo, es necesario dejar constancia que en tal fecha, estaba vigente la Ley Foral 10/1994 de Ordenación del Territorio y Urbanismo y subsidiariamente, la Ley del Suelo de 1976, vigente para toda la nación de forma básica y en ninguna de ambas legislaciones, se establecía un sistema a seguir para la recepción de la obra de urbanización ejecutada por los particulares.

Por este motivo, cada Ayuntamiento y cada servicio jurídico municipal, ha venido estableciendo su propio sistema, motivo por el cual, la práctica llevaba a que el expediente terminara con un Acuerdo del Pleno y en ningún caso se formalizaba un Acta de Recepción entre el Ayuntamiento y las Juntas de Compensación y de hecho, ni tan siquiera el Ayuntamiento de Pamplona las ha formalizado en las ocasiones en que las unidades se desarrollaron por el sistema de Compensación (por ejemplo, Azpilagaña, ni las dos fases de Beloso Alto, ni incluso en Beloso Bajo)

De ello se deduce a nuestro entender, que dado que en 1997 no existía norma alguna que regulara el trámite a seguir para las recepciones de las obras de urbanización por parte de los Ayuntamientos, el sistema seguido por el

Ayuntamiento del Valle de Egüés, fue el que habitualmente se seguía, pero no debe acusarse de falta de Acta de Recepción, ya que tal Acta no se llevaba a cabo en ningún caso conocido. El Acta se introduce como novedad legislativa, en el artículo 1.593 de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo que entró en vigor en marzo de 2003.

Dejamos para más adelante la explicación referente a la obligación de reforestación en la unidad ZV.1.

En definitiva, la obligaciones de urbanizar están cumplidas totalmente, lo pequeños defectos que existen por subsanar en la Unidad S-3 conviene aclarar, que no corresponden al Proyecto de Urbanización de Gorraiz y en segundo lugar que son reparaciones o detalles de cuantía ridícula.

1ª.3 En este apartado se formulan cuatro afirmaciones que desde nuestro punto de vista pueden llevar a error y por tanto, precisan de diversas matizaciones. Estas cuestiones son las siguientes:

- a) Que los equipamientos públicos de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento, resultan ser las parcelas destinadas a viales, zonas verdes, zonas deportivas, centros culturales, docentes, asistenciales y sanitarios, templos y demás servicios de interés público y social.
- b) Que la falta de cesión de las parcelas destinadas a los usos anteriores, ha llevado a una insuficiencia de terrenos para cubrir las necesidades del núcleo de Gorraiz.
- c) Que la ausencia de cesiones fue la causa por la que se denegó inicialmente por parte del Gobierno de Navarra, la actuación urbanística de Gorraiz.
- d) Que inexplicablemente, finalmente, el Gobierno de Navarra aprobó el planeamiento de Gorraiz, sin justificar esta falta de cesiones obligatorias.

A nuestro entender, la afirmación contenida en el apartado a) anterior, es cierta con la legislación actualmente vigente, pero resulta que cuando se aprueba el planeamiento urbano que ordena Gorraiz e incluso, cuando éste se ejecuta mediante el Proyecto de Compensación, estaba vigente la Ley del Suelo de 1976, dado que todavía ni tan siquiera se había aprobado la vieja Ley Foral 10/1994, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Los conceptos técnicos y urbanísticos de aquella Ley del Suelo de 1976 y los actuales, no son coincidentes, por lo que a este respecto entendemos que hay que emplear, en todo caso y únicamente, el concepto de cesión que estaba regía bajo la vigencia de la Ley del Suelo de 1976, único que puede y debe servir de base para tratar sobre la materialización correcta o incorrecta de las cesiones obligatorias de la actuación urbanística de Gorraiz, a favor del Ayuntamiento del Valle de Egüés.

En la Ley del Suelo de 1976, se distinguía perfectamente entre las denominadas "reservas de suelo para dotaciones" y "cesiones de suelo para equipamientos públicos", de tal forma que no coincidían los unos con los otros y eran los planes urbanísticos los que llevaban a cabo la concreción de una y otras.

Las reservas de suelo, vienen perfectamente establecidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, de tal forma que en base a lo que se indica en las tablas de referencia de dicho Reglamento, en toda nueva actuación urbanística, se debía reservar suelo para los usos que en tales tablas se establece. Un estudio exhaustivo sobre el cumplimiento de

estas tablas en el desarrollo de Gorraiz, se encuentra en el capítulo 8.2 de la Memoria General del Plan Parcial del Señorío de Gorraiz, al que nos remitimos a todos los efectos.

En la Ley del Suelo de 1976, el artículo 12.2.1 establecía las obligaciones de todo Plan General de destinar suelo para dotaciones en suelo urbano (artículo 12.2.1) , mientras que para el suelo urbanizable, las establecía en el artículo 13.2.

Tal y como puede comprobarse en la dicción del artículo 12.2.1.d) la reserva lo era para “templos y centros docentes, públicos o privados, asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés público y social”.

Por su parte, al regular los usos dotacionales del suelo urbanizable, el artículo 13.2.c) hablaba de “fijación de reserva de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción de ...” y en el apartado d) se refería a “emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social”.

Por tanto, queda claro que en aquella legislación, lo importante era la reserva para determinados usos dotacionales, pero admitía claramente que podían ser públicos o privados y por tanto, era el planeamiento de cada territorio, el que establecía la propiedad. En el caso de Gorraiz, el planeamiento lo era el Plan Parcial, al ser suelo urbanizable programado, en terminología de la Ley del Suelo de 1976, en aquel entonces vigente.

En este sentido también hay que recordar que en el suelo urbanizable, y Gorraiz, repetimos, lo era, los propietarios de dicho suelo tan sólo venían obligados a ceder a favor del Ayuntamiento (artículo 84.3) los terrenos que estaban destinados a “viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios”.

Es decir. La obligación establecida para el suelo urbanizable, lo era tan solo de ceder las parcelas que estaban destinadas desde el Plan Parcial, a usos de titularidad pública, cuya titularidad la atribuía directamente dicho Plan Parcial.

En este sentido debemos tener en cuenta:

- a) La parcela destinada a uso escolar y docente en Gorraiz, fue de titularidad privada, como consecuencia de que ni el Gobierno ni el Ayuntamiento vieron la necesidad de contar en Gorraiz, con una zona escolar pública, a pesar, como puede comprenderse, de la opinión de la iniciativa privada que promovía dicho Plan, que quería contar con una dotación escolar pública al servicio del vecindario, sabiendo que una institución privada escolar, sería difícil que aceptara ubicar en Gorraiz un nuevo colegio. Pero se aprobó el Plan Parcial con una parcela docente de titularidad privada.
- b) En Gorraiz se establecieron dos tipos de parcelas destinadas a zonas verdes y deportivas, unas de titularidad privada (S.4; S.5; S.6), tales como la destinada a golf, e instalaciones deportivas complementarias y otras de titularidad pública (ZV.1: ZV.2; ZV3), como las situadas a la entrada de Gorraiz (ZV.1, ZV.2), donde el Gobierno y Ayuntamiento las quisieron ubicar para que pudieran ser utilizadas por los habitantes de Olaz (ya tenía en proyecto la construcción del polideportivo) y en el fondo de Gorraiz (ZV.3), para la creación de un bosque que contaría con un acceso desde la carretera a Aoiz, cerca de la intersección con Alzuza y así entrar en dicho bosque desde la parte más habitada del municipio. Pero debe quedar claro que la superficie destinada a zona verde y deportiva pública, cumplía el mínimo del estándar establecido por el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

En este sentido, debemos recordar que el Ayuntamiento de aquel entonces, ni tan siquiera quería que se le cedieran las zonas verdes públicas obligatorias de la Ley, puesto que sabía que su mantenimiento le iba a suponer una disponibilidad de fondos económicos que no quería destinar a dicho fin, motivo por el cual, se llegó al acuerdo con los técnicos del Gobierno de Navarra y promotora de la actuación urbanística, que dado que las zonas verdes públicas tenían que ser siempre de cesión obligatoria al municipio, así como los viales, todos ellos se mantendrían por una futura Junta de Mantenimiento, aunque la propiedad de todas dichas parcelas se hubiese cedido al municipio, mantenimiento que duraría hasta tanto el Ayuntamiento aceptara hacerse cargo del mismo, como si de otras zonas verdes y viarios municipales se tratara.

- c) Todos los viales de Gorraiz (SV.1 y SV.2), quedaron bajo la titularidad pública, lo que nunca llegó a discutirse, dados los términos en los que las diversas legislaciones del suelo se han pronunciado en nuestro País, cuestión a la que nos hemos referido anteriormente.
- d) El resto de dotaciones (S.1 y S.2), el Plan las establece de titularidad privada, como consecuencia de que la administración no las deseaba públicas ni la Ley del suelo entonces vigente, como hemos visto, exigía que fuesen de titularidad pública.

Por tanto y en conclusión, debemos tener en cuenta que las dotaciones y equipamientos de interés público y social establecidas en la Ley del Suelo de 1976, podían ser de titularidad privada o pública y era el Plan parcial el que asignaba la titularidad. Dado que ni el Gobierno de Navarra ni el Ayuntamiento veían necesario el hacerse cargo de tales dotaciones, las primeras que de esa magnitud se creaban en nuestra Comunidad Foral, las dejaron en manos de la titularidad privada, pero respetando siempre el mínimo de superficie legalmente indicado, lo que obligaba, en suma, a la iniciativa privada, a hacerse cargo de su construcción y mantenimiento, con lo que Gorraiz, no quedaba huérfana de dotaciones sino que era la iniciativa privada la que debía acometer su puesta en funcionamiento.

Es por ello, por lo que entendemos que en el Informe que venimos comentando, debe quedar claramente indicado, para evitar posibles malas interpretaciones y conclusiones erróneas, que las dotaciones y equipamientos de interés público y social, se establecieron en Gorraiz, respetando en cada caso, las superficies mínimas legalmente exigibles, por lo que si eran insuficientes, lo sería como consecuencia de que el estándar establecido por la Ley del Suelo de 1976 y Anexo al Reglamento de Planeamiento, las estableció de forma insuficiente y la atribución de su propiedad, respetó el sistema establecido en la entonces vigente Ley del Suelo de 1976.

En consecuencia, la afirmación sobre la insuficiencia en la reserva de dotaciones, es incorrecta, como lo es la que se refiere a que se cedieron menos parcelas destinadas a dotaciones, que las legalmente previstas por la Ley.

Y en este mismo orden de cosas, merece una aclaración la afirmación de que el Gobierno de Navarra primero denegó el desarrollo de Gorraiz como consecuencia de que las dotaciones y cesiones eran insuficientes y posteriormente, otro Gobierno diferente, lo autorizó. Estas afirmaciones en el contexto en que se incluyen, inducen a error, lo que debe ser corregido desde nuestro punto de vista.

El Informe ahora comentado, indica que el Gobierno de Navarra denegó la aprobación del primitivo Proyecto de Normas Subsidiarias de Gorraiz, "por ausencia de las cesiones obligatorias", refiriéndose, sin comentarlo, al Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Navarra, de fecha 22 de mayo de 1990, (Capítulo B, apartado d) de su largo texto), pero sorprendentemente no cita para nada el Recurso de Alzada que la empresa promotora de la modificación de dichas

Normas Subsidiarias presentó a trámite con fecha 4 junio 1990, lo que nos hace suponer que no se ha tenido en cuenta como consecuencia de que la Administración no lo ha aportado como parte del expediente administrativo.

No nos extraña que no haya aportado este Recurso de Alzada, dado que todavía no ha sido respondido por el Gobierno de Navarra, a pesar de las múltiples gestiones que en su día se hicieron al respecto, puesto que se exigía una respuesta para poder actuar en consecuencia, respuesta que no llegó y por tanto, no se pudo formular el pertinente Recurso Contencioso Administrativo. ¿Cuál fue la causa por la que no se respondió a dicho Recurso?.

Se acompaña como anexo copia del citado Recurso, donde puede comprobarse que buena parte de los datos numéricos que los técnicos del Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra utilizaron para el cálculo de las reservas y dotaciones, estaban mal utilizados y equivocados. Nos remitimos a su contenido, a todos los efectos (Documento nº 5).

Entendemos, en consecuencia, que debería evitarse que como consecuencia de lo que en el Informe provisional se indica a este respecto, se pueda llegar a la conclusión de que mientras que un Gobierno de un color político, denegó la aprobación del planeamiento de Gorraiz por ausencia de las cesiones obligatorias, otro posterior y de otro color político, lo aprobara, puesto que ello induce a pensar que quien lo aprobó, lo hizo sin respetar el ordenamiento jurídico vigente y por tanto, nos colocaríamos ante un acto evidentemente nulo de pleno derecho, con lo que toda la actuación de Gorraiz, sería nula lo cual es imprescindible.

Estas afirmaciones, deberían o suprimirse, a nuestro entender, o como mínimo, volverse a redactar, teniendo en cuenta cuanto se ha expuesto, para que nadie llegue a la conclusión equivocada y crea que toda la actuación de Gorraiz, se basa en un acto nulo de pleno derecho, lo que entendemos que nunca ha sido la interpretación que ha querido exponer la Cámara, en la redacción del Informe de referencia.

1ª.4 Estamos totalmente de acuerdo con el apartado de aspectos generales pero interesa señalar:

Que Castillo de Gorraiz, S. A. como promotora del Plan Parcial de Gorraiz, no tuvo más remedio que aceptar la imposición de que “el mantenimiento de la urbanización correrá a cargo de los propietarios de la misma”, sin embargo, no estaba conforme con la redacción vaga e imprecisa de “sin perjuicio de los convenios que puedan formalizarse o las Entidades Locales afectadas”, pues lo legal y correcto hubiera sido fijar un plazo.

De cualquier forma, hay que recordar que la jurisprudencia del Tribunal Supremo siempre ha sido proclive a que el mantenimiento de la urbanización no corra indefinidamente a cargo de los propietarios de un Sector, sino tan solo estos contribuyan exclusivamente a su mantenimiento, durante un determinado plazo de tiempo.

En este sentido, cabe indicar el contenido de la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 1993 (RJ 1993\8796), que se hace eco de la doctrina mayoritaria de que la obligación de mantenimiento no debe imponerse por tiempo indefinido, sino que está sometida a un determinado plazo, por tener esta obligación un contenido contractual y a este respecto, dispone:

“... en el supuesto de urbanizaciones de iniciativa particular, en que con carácter incuestionable contractual debe pactarse a cargo de quién correrá la conservación de la urbanización, Ayuntamiento o futuros propietarios de las parcelas, con precisión, respecto de los segundos y los terceros, del

período de tiempo a que se extenderá la obligación de conservación, por lo que la obligación perfectamente podrá diferirse, aunque siempre señalándose plazo, hasta la fecha posterior a la cesión o limitarse hasta el momento de ella ...”

En el mismo sentido, cabe indicar la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de julio de 1991 (RJ 1991\5726) al señalar que “el constructor de una obra de este tipo no está obligado a permanecer indefinidamente a cargo de la misma ...” . Y también puede citarse el contenido de la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 1985 (RJ 1985\990), que establece que la conservación de la urbanización puede extenderse más allá de la recepción, aunque “siempre con un límite temporal definido” .

En consecuencia, la compareciente y su antecesora, siempre manifestaron al Ayuntamiento del Valle de Egüés su propósito de convenir con él sobre el mantenimiento futuro de la urbanización de Gorraiz, como consecuencia de que entendía y entienden que la obligación impuesta en el Plan Parcial, no puede ser indefinida, a tenor de la jurisprudencia existente al respecto, por una parte y por otra, como consecuencia de que el vecindario de Gorraiz exigía al Ayuntamiento el mismo trato que al resto de vecinos del Valle, y si todos ellos abonaban las contribuciones e impuestos municipales, también tenían derecho a que el Ayuntamiento mantuviera la obra de urbanización. El Ayuntamiento del Valle de Egüés debió entender todas estas razones, cuando admitió hacerse cargo del mantenimiento de la obra de urbanización, bien entendido que para dicho instante entre la Junta de Compensación de Gorraiz y la Junta de Mantenimiento de Gorraiz, llevaban cuatro años haciéndose cargo del total mantenimiento de la obra de urbanización.

Era un sentir general de todos los vecinos de Gorraiz y de la propia promotora Castillo de Gorraiz, S. A. que el satisfacer contribución y además asumir gastos de mantenimiento de la urbanización representaba un agravio comparativo respecto a los demás vecinos del Valle y que, por lo tanto, había que instar ante el Ayuntamiento y fundamentalmente ante el Gobierno de Navarra, la modificación de esa situación, de forma que los gastos de toda la urbanización se asumieran por el Ayuntamiento lo mismo que en Olaz, Egüés o los demás pueblos del Valle.

El cambio de mantenimiento de la urbanización asumiéndolo el Ayuntamiento, no fue criticado por ningún vecino de Gorraiz y respondió a las constantes peticiones que se formularon al Ayuntamiento tanto por los vecinos, como por los miembros de la Junta de Mantenimiento.

En el año 2001, cuando la Junta de Conservación llega a un Acuerdo con el Ayuntamiento para que éste asumiera determinados gastos de conservación el convenio benefició a todos los propietarios de Gorraiz, y eso es conveniente aclararlo, pues la insinuación de que con esa decisión del Ayuntamiento se benefició a CASTILLO DE GORRAIZ, S. A. es falsa y tendenciosa, ya que en esa fecha CASTILLO DE GORRAIZ, S. A. solo participaba en los gastos de mantenimiento como propietaria de solares pendientes de promoción en un 17,58 %.

El interés económico de Castillo de Gorraiz, S. A. en que el Ayuntamiento asumiera los gastos de mantenimiento era muy elevado en el año 1997 pues tenía un porcentaje de participación del 51,6 % pero sucesivamente y conforme las promociones se iban ejecutando y vendiendo, decrecía su participación y así en el año 1998 era de 40,57 %, en el año de 1999 de 30,54 %, en el año 2000 26,44 % y en el año 2001 de 17,58 %.

B) Gastos de mantenimiento y conservación entre la recepción de las obras en diciembre de 1997 y constitución de la Entidad de conservación junio 2001.

En el informe se señala que la Junta de Compensación presentó unos gastos de mantenimiento y conservación que fueron rectificadas por un informe de revisión limitada. Suponemos que se está refiriendo al informe que confeccionó el Economista y Auditor Sr. Munárriz, y cuya rectificación no superó 1.200.000 pts y tuvo su origen, no en que las cuentas y soportes documentales fueran erróneos o no correspondieran a los gastos de mantenimiento, sino que se debía a un error en el informe que acompañó la Junta de Compensación juntamente con las cuentas.

Quede aclarado por lo tanto, que no fue una rectificación de las propias cuentas, que sí fueron correctas y aclaradas y conformadas por el Auditor.

Por otra parte, interesa destacar que los gastos de mantenimiento que se pasaron a todos los copropietarios de Gorraiz incluido el Ayuntamiento, ni siquiera lo fueron con arreglo al gasto realmente efectuado y justificado, sino que se mantuvo el criterio de repercutirlo en razón a los presupuestos anuales que se habían confeccionado para los años 1998 a 2000 ambos inclusive.

A estos efectos, acompañamos un cuadro explicativo donde se demuestra que los gastos totales de mantenimiento y obra de urbanización del año 1997 al 2000 ambos inclusive fueron de 125.696.673 pts, a los que había que añadir el primer semestre del año 2001 por importe de 17.249.896 pts.

De estas cantidades, 36.213.491 pts correspondían a costos de urbanización ejecutados a finales del año 1997 y principios del año 1998 y el resto a gastos de mantenimiento.

Para el Ayuntamiento, el que los 36.213.491 pts se incluyeran en gastos propios de urbanización o en gastos de mantenimiento resultaba absolutamente indiferente pues en ambas distribuciones concurría con el mismo porcentaje del 14,843654%.

La realmente perjudicada de esa distribución era Castillo de Gorraiz pues en los gastos de mantenimiento del año 1997 y 1998 (los 36.213.491 pts), su porcentaje era muy inferior al que le correspondía como participe en la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación durante los años 1998, 1999 y 2000 confeccionó anualmente presupuestos y con arreglo a los mismos exigió la derrama correspondiente a los propietarios y se puede comprobar con el cuadro que adjuntamos que las diferencias entre el gasto real y el gasto presupuestado apenas tiene una diferencia de 500.000 pts.

Es cierto que la Junta facturó al Ayuntamiento por gastos de conservación y mantenimiento de los años 1998 a 2000 un total de 72.779 €

Tenemos que añadir que además de esta cantidad el Ayuntamiento adeuda su parte proporcional en los gastos de mantenimiento del primer semestre del año 2001, que asciende a 2.335.131 pts, que también se encuentran sin liquidar.

Y puestos ya a señalar deuda que mantiene el Ayuntamiento con la Junta de Compensación, no podemos olvidar que el Ayuntamiento adeuda por intereses de demora en el abono de las cuotas o cargas urbanizadoras que se le fueron exigiendo como a todos los propietarios la cantidad de 6.014.837,- pts. cálculo que se llevó a cabo con intereses bancarios en los años 1996 a 1999, sin computar los intereses de demora que se establecían en los Estatutos de la Junta de Compensación.

Y además, el Ayuntamiento adeuda a la Junta de Compensación la cuota facturada por importe de 6.200.000,- pts. correspondientes a los gastos derivados del enlace de Gorraiz y la variante de Olaz, y revisión del Laudo Arbitral, pues aunque respecto al enlace de la Variante el Recurso lo mantuvo Castillo de Gorraiz S.A porque frente a ella se formuló la reclamación desde el Gobierno, Dirección de Caminos, la realmente obligada al pago era la Junta y así consta en los presupuestos de urbanización una partida alzada de 75.000.000,- pts. por el enlace de la urbanización con la variante.

Desde el año 1997, CASTILLO DE GORRAIZ, S. A. insistió repetidas veces ante el Ayuntamiento en la necesidad de constituir la Entidad de Conservación aprobando previamente los Estatutos de la misma.

El Ayuntamiento, fue demorando la aprobación, aduciendo razones tan inconsistentes como la de que no se podía constituir una Junta de Mantenimiento o Entidad de Conservación mientras no se extinguiera la Junta de Compensación.

Lo cierto es que no se llegó a constituir la Entidad de Conservación hasta el mes de junio del año 2001.

Desde el año 1997 a junio del año 2001, la Junta de Compensación tuvo que asumir los gastos de mantenimiento por establecerlo así los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación.

Todas las cuentas de gastos con sus correspondientes soportes documentales del año 1997, 1998, 1999 y 2000, se remitieron al Ayuntamiento para que éste las verificara, y revisara totalmente, para con ello poder tener una justificación total de la exactitud y veracidad de esas cuentas y exigir la derrama correspondiente a todos los propietarios que no las hubieran satisfecho.

El Ayuntamiento tardó prácticamente un año hasta que encargó al Economista Auditor Don Juan José Munárriz Aldaz que hiciera un informe de revisión que fue confeccionado con fecha 17 de diciembre del 2001 y en el que se realizaron algunos pequeños ajustes cuya cuantía no superó el 1.200.000,- pts.

De acuerdo a esas cuentas, la Junta de Compensación pasó al Ayuntamiento el importe que tenía que satisfacer de acuerdo a su porcentaje, excluyendo los gastos del año 1997.

El Ayuntamiento no adoptó ningún acuerdo que fuera notificado a la Junta negándose al pago, pero verbalmente manifestó su negativa respecto a dos partidas, concretamente a la vigilancia privada y al transporte público basándose en un Informe del Abogado Iruretagoyena en el que venía a razonar que esos gastos no constituían propiamente gastos de mantenimiento, sino servicios y por lo tanto no le eran exigibles.

Lo realmente sorprendente después de conocido este Informe, es que el Ayuntamiento pretenda liberarse del gasto que corresponde a los servicios que paradójicamente son los que tenía que haber establecido prioritariamente en Gorraiz como es la vigilancia y el transporte público y que como no los estableció, hubo que suplirlos por iniciativa de la Junta de Compensación para atender a los vecinos en esos dos aspectos tan importantísimos; pero no tiene explicación tampoco que los gastos de mantenimiento y sus correspondientes intereses tampoco los haya satisfecho.

La Junta de Compensación no ha renunciado a esa legítima reclamación y solicitará el pago de todas las cantidades adeudadas formalmente y si se dicta Acuerdo denegatorio, recurrirá ante el Tribunal Contencioso Administrativo para que sean los Tribunales quien lo resuelvan.

SEGUNDA.-

2ª.1 El último párrafo de este apartado, se hace referencia, a pesar de que el límite temporal del informe de revisión se establece entre los años 1999 a 2003, a un pago en 1997 de 6.200.000,- pesetas por modificación de una línea de alta tensión.

Desconocemos qué informes existen en los Servicios Jurídicos Municipales, lo que sí podemos informar es que en el Informe del Sr. Galbete, Arquitecto Municipal que se unió al Acuerdo del Ayuntamiento de Egües recepcionando la urbanización con fecha 11 de diciembre de 1997, se incluía este concepto de *“línea de alta tensión sobre piscina de la unidad ZV-1 (pendiente de arbitraje)”* por cuantía de 5.344.046,- pesetas.

La explicación de lo que ocurrió con esa línea de alta tensión se dio por escrito presentado el 14 de enero del año 2000 del Presidente de la Junta de Compensación, documento 6, y al cual nos remitimos.

Si el Ayuntamiento considera que puede exigir el pago de esa factura a la Junta de Compensación, ha tenido siete años para hacerlo y nos sorprende que ahora vuelva a tocarse este tema en un Informe de Cámara de Comptos.

Respecto al coste de urbanización y menor coste en la realización de las obras, acompañamos cuadro explicativo (documento nº 4), donde consta que el ahorro en las obras ascendió a 486.491.289 pts y que a dicho importe hay que restarle una serie de gastos no previstos, como por ejemplo los avales (que en el informe se dice que no están constituidos), gastos financieros, porque Castillo de Gorraiz tuvo que financiar la obra desde el año 1994 y así mismo tuvo que asumir la financiación de los retrasos en el pago de las aportaciones de los propietarios entre ellos el principal el Ayuntamiento del Valle de Egües, y otros conceptos, con lo cual el ahorro neto ascendió a 321.986.323,- pts. hecho prácticamente insólito en unas obras de esa envergadura.

Por último, se hace referencia en el informe a que *“los gastos de urbanización son proporcionados al Ayuntamiento por la Junta en una hoja de cálculo que resulta incompleta dado que no siempre indica la fecha y la explicación del concepto del gasto”*.

A este respecto hay que señalar, que cuando en el resumen de gastos no figura una fecha se está refiriendo a la inmediatamente superior o anterior, que siempre se detalla el proveedor y que ha estado siempre a disposición de todos los miembros de la Junta incluido el Ayuntamiento todos los soportes documentales para verificar en cualquier momento la exactitud y la veracidad de las facturas contabilizadas.

En cuanto a la acusación de que en las facturas no siempre se detallan la naturaleza y fecha del gasto limitándose prácticamente a indicar *“trabajos de urbanización de Gorraiz, servicios varios”*, se está dando a entender, que la Junta de Compensación no facturaba correctamente y se limitaba a reclamar a los propietarios unas importantes cantidades de aportación sin la menor justificación y con una factura en esas imprecisas condiciones.

Hay que tener en cuenta que esas facturas se emitían periódicamente para justificar las aportaciones realizadas por los propietarios y para que éstos pudieran deducir el IVA, pero estas facturas no se pasaban al cobro pues el cobro de las aportaciones lo realizaban los propietarios dentro de los plazos establecidos previamente y en fechas que en absoluto coinciden con el de esas facturas.

La prueba es que el Ayuntamiento dispone de facturas periódicas y sin embargo llegó a adeudar a la Junta de Compensación respecto de las aportaciones que se le exigían más de 200.000.000 pts.

2ª-2. Nada nuevo que objetar a este apartado salvo el de confirmar que a pesar del acuerdo de 30 de marzo del año 2000, respecto de la deuda reclamada por la Junta, el Ayuntamiento no ha satisfecho ni el principal, ni los intereses.

TERCERA.-

Volvemos a reiterar que existieron avales por importe de 109.000.000,- pesetas constituidos para responder de defectos o deficiencias o de incumplimientos en la urbanización desde el año 1993; que las supuestas obras no terminadas a que se refería el Informe del Sr. Galbete en el año 1997 están todas ellas ejecutadas o no corresponden a la Junta de Compensación.

Por lo que respecta a los trabajos de reforestación en las Unidades ZV-1, formalizaremos nuestras precisiones al comentar el apartado 5º.

De los pequeños arreglos que pueden quedar pendientes en la Unidad S-3 ya han sido comentados anteriormente que no tienen la menor trascendencia.

CUARTA.-

La relación de hechos en el correlativo arranca en octubre del año 2000.

No obstante, existe un mes antes un escrito dirigido al Ayuntamiento en nombre de CASTILLO DE GORRAIZ, S. A. referente al interés del Ayuntamiento en la cesión gratuita de un espacio de terreno de 2.000 metros cuadrados en la parcela S-5 con destino a parque infantil (documento nº 8).

CASTILLO DE GORRAIZ, S. A. mostró su conformidad y manifestó su propósito de ceder el uso a precario pero siempre que se destinase esa superficie a parque infantil, no a otro uso dotacional o público distinto.

Como consecuencia de esas conversaciones el Ayuntamiento manifestó el propósito de llegar a adquirir la totalidad de la parcela S-5 para destinarla a parque público de Gorraiz liberando con ello de ese uso de zona verde o parque público a la Unidad ZV-1, pues el Ayuntamiento tenía especial interés en conseguir que esa parcela la pudiera destinar a la ampliación del polideportivo e incluso a otras dotaciones.

Como no se podía suprimir zona verde de la actuación urbanística de Gorraiz, la fórmula propuesta era prácticamente la de sustituir la zona verde de la ZV-1, que para los vecinos de Gorraiz no constituía ningún atractivo ni en la práctica podía ser usada como un parque de Gorraiz, pues estaba separada físicamente por la variante, por otro espacio, y para ello el Ayuntamiento propuso la compra todos los metros cuadrados de la Unidad S-5 que tenía un destino de protección paisajística y deportivo.

Al mismo tiempo, el Ayuntamiento atendiendo las reclamaciones y peticiones de muchos vecinos de Gorraiz, estaba negociando con el Consejero de Sanidad la posibilidad de implantar un Centro de Salud en el propio Gorraiz, puesto que los residentes en Gorraiz tenían que acudir, y acuden actualmente, al Centro de Salud de Huarte.

La ubicación idónea para ese Centro de Salud entendió el Ayuntamiento que era la parcela S-1 situada a la entrada de la Urbanización y que tenía 3.000 metros de superficie y 1.800 metros de edificabilidad y destino de oficinas.

Ese destino de oficinas, no era el de oficinas públicas y en este sentido había un breve informe en el mes de Junio del año 2000 en el que se razonaba que las oficinas lo podían ser tanto para actividades administrativas públicas como privadas.

En base a este destino y considerando que CASTILLO DE GORRAIZ, S. A. podía ejecutar un edificio con 1.800 metros cuadrados de oficinas, se valoró el solar a una repercusión del orden de 55.000,- pesetas el metro cuadrado edificable lo que representaban 71.500.000,- pesetas.

Pues bien, ante el interés del Ayuntamiento por la adquisición de esas dos parcelas en el mes de octubre del año 2000 se remitió oferta señalando las condiciones de la venta, existiendo efectivamente un error pues se hablaba de liberación a CASTILLO DE GORRAIZ, S. A. de la obligación de instalación, creación y mantenimiento de la actual zona verde pública en la ZV-1-1 y ZV-1-3, cuando en realidad tenía que liberarse a la Junta de Compensación, S. A.

Pero la finalidad y el espíritu de esa condición estaba claro pues de lo que se trataba era que el Ayuntamiento iba a modificar el Plan Parcial para que las ZV-1 pudieran convertirse en zona dotacional pública, con lo cual no tenía razón de ser el llevar a cabo una reforestación de esa superficie, para que inmediatamente fuera ocupada por el Ayuntamiento en la ejecución de diversas obras para dotaciones, entre ellas la ampliación del espacio deportivo.

Téngase en cuenta, y así consta por el Expediente de modificación del Plan Parcial cuya tramitación se inició en el año 1997, que en las alegaciones del Ayuntamiento reiteró en más de una ocasión su propósito de ampliar la zona deportiva de Olaz ocupando zona verde de la ZV-1 y esa petición le fue rechazada expresamente. Es decir, el interés del Ayuntamiento por ocupar la Unidad ZV-1 y ampliar el polideportivo tanto en parking como en instalaciones, era un deseo reiterado desde el año 1997 y que se culminó en el año 2001 con esta compraventa de la Unidad S-5 a un costo tan bajo como el abonado de 35.000.000,- pesetas.

No es cierta la conclusión que se hace en este epígrafe diciendo que la adquisición de estas parcelas pone de relieve la insuficiente reserva y dotaciones obligatorias para equipamientos públicos, porque la adquisición de la parcela S-5, lo fue para ampliar las instalaciones del Polideportivo; ajenas totalmente a la urbanización de Gorraiz, y obtener terreno muy barato para otras dotaciones del Valle, y la compra de la parcela S-1 fue para construir un Centro de Salud cuyo uso no estaba previsto en esa parcela que era de oficinas, sino en la parcela S-2.

Formalmente aunque la exoneración de la revegetación de la ZV-1 parece incorrecta, en el fondo de lo que se trataba y se obligaron las partes fue a que la ZV-1 se convirtiera en una parcela dotacional para el Ayuntamiento ya que la zona verde pública se trasladaba la Unidad S-5.

El que fuera la Junta de Compensación quien tuviera que reforestar o fuera un tercero, es indiferente pues era el nuevo destino que el Ayuntamiento quería dar a la parcela ZV-1 el que hacía inútil e innecesaria la reforestación.

QUINTA.-

En primer lugar hay que precisar que las Unidades ZV-2-1 y ZV-2-2 se suprimieron como zona verde como consecuencia de la cesión gratuita que se hizo al Gobierno de Navarra, concretamente a la Dirección de Caminos para la construcción de la variante, pues prácticamente la totalidad de esos terrenos quedaron comprendidos en los taludes de la variante existiendo en el Proyecto de la misma la obligación por parte del Departamento del Gobierno de Navarra de su total revegetación paisajística y forestal.

Examinando el Proyecto de la variante se puede comprobar que prácticamente esas unidades han desaparecido para el aprovechamiento como zona verde pública de los vecinos de Gorraiz y hoy son taludes de la variante de Olaz.

Respecto a la obligación de reforestar las Unidades ZV-1, nos remitimos a lo dicho anteriormente concretando, que no fue un contrato privado de compraventa el que modificó las determinaciones del Plan Parcial, sino unos acuerdos municipales firmes y unas escrituras públicas, y concretamente la escritura pública de 12 de marzo del año 2001 otorgada ante el Notario Don Luis María Pejenaute Garde.(D9)

Por otra parte, en cuanto al cuadro de superficies que reflejan la actual situación, entendemos que es erróneo, pues la superficie ocupada actualmente por las instalaciones deportivas, incluido el aparcamiento del polideportivo y la ampliación que se llevó a cabo, es más del doble que lo que señala y las superficies que quedan sin ocupar son menores.

SEXTA.-

Sobre la cesión al Ayuntamiento y el mantenimiento a su cargo de la urbanización de la plaza de la Unidad S-3 siendo un espacio de condominio de la Unidad, el Informe provisional se limita a señalar que existen determinadas deficiencias pero no hace ninguna referencia a lo ocurrido respecto al mantenimiento de esta Unidad cuando se aprobaron los Estatutos de la Entidad de Conservación.

Al aprobar los Estatutos de la Junta de Conservación por parte del Ayuntamiento, se cometió el error de establecer que tanto el vial que se construiría en la Unidad S-3 desde la Avda. de Egúes a la Plaza, incluida la propia Plaza y sus canalizaciones de televisión y FM, así los elementos de dicho vial y plaza en farolas, jardinería y amueblamiento, no serían mantenidos por la Entidad de Conservación.

Castillo de Gorraiz, S. A., interpuso Recurso de Reposición razonando la improcedencia de esa decisión y mediante Acuerdo del Pleno de 14 de Agosto del año 2001, se estimó el Recurso y se aceptó la cesión de la titularidad dominical de los elementos que como viales, plaza, canalizaciones, farolas, ajardinamiento, etc., sin perjuicio del aprovechamiento del subsuelo por la Entidad cedente para uso de aparcamiento de vehículos.

(Acompañó carta remitida al Asesor del Ayuntamiento con fecha 4 de octubre, Recurso de Reposición y Acuerdo del Ayuntamiento estimando dicho Recurso)(D10)

Por otra parte, el tema carece de trascendencia pues existiendo posteriormente una asunción por parte del Ayuntamiento del mantenimiento total de la urbanización, es impensable que aunque no se hubiera estimado el Recurso de Reposición, el Ayuntamiento de Egúes estuviera actualmente mantenimiento toda la urbanización y todo el alumbrado, jardinería, etc., a excepción de la plaza que constituye realmente el lugar público de reunión de Gorraiz.

SÉPTIMA.-

En el Informe objeto del presente comentario, se hace mención a una serie de acontecimientos, que desde el punto de vista de la compareciente, quizás por estar sumamente resumidos, llevan a conclusiones muy alejadas de las que deberían obtenerse de conocerse en profundidad cuanto sucedió a este respecto.

Ello nos lleva a realizar una exposición de cuanto sucedió con la Modificación del Plan Parcial del Señorío de Gorraiz, a fin de dejar constancia de los hechos exactos que ocurrieron y las causas de todo ello, lo que evitará equívocos, algunos de los cuales, han tenido reflejo en la prensa diaria.

1. El Plan Parcial Señorío de Gorraiz, que incluía terrenos pertenecientes a los Ayuntamientos de Huarte Pamplona y Valle de Egüés, fue tramitado por parte del Gobierno de Navarra y aprobado definitivamente por Orden Foral 151/1993 de 14 de julio, del Consejero de Ordenación del Territorio.

Abierta la fase de gestión urbanística, la Junta de Compensación del Señorío de Gorraiz presentó a trámite ante los Ayuntamientos de Valle de Egüés y Huarte Pamplona, el Proyecto de Compensación, Proyecto que una vez aprobado definitivamente por ambos Ayuntamientos, quedó recogido en Acta Notarial otorgada ante el Notario de Aoiz D. Ernesto José Rodrigo Catalán, con fecha 27 de diciembre de 1994, quedando debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Aoiz, con fecha 22 de junio de 1995.

Durante prácticamente todo el año 1996 y la mitad de 1997, la mercantil Castillo de Gorraiz, S.A., hoy Construcciones Juan Bautista Flores, S.A., mantuvo innumerables reuniones con los miembros de la Corporación Municipal del Ayuntamiento del Valle de Egüés, con el fin de llevar a cabo diversas actuaciones urbanísticas, unas requeridas por el desarrollo del propio Señorío de Gorraiz y otras, de iniciativa municipal que pretendía dar diversas soluciones a las parcelas que para equipamiento público municipal, le habían sido adjudicadas en Reparcelación.

Por este motivo, presentó dicha mercantil un escrito, con fecha 1 de agosto de 1997, ante el Ayuntamiento del Valle de Egüés, donde se exponían todas las cuestiones que habían sido tratadas en las múltiples reuniones de referencia y cuál podía ser la solución a cada una de ellas.

2. Se llegó a la conclusión por parte de los Servicios Técnicos Municipales, los de la mercantil de referencia y los del Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra, que era conveniente formular un Proyecto de Modificación del Plan Parcial del Señorío de Gorraiz, donde se recogieran todos los cambios que pretendía llevarse a cabo en el ámbito del Señorío de Gorraiz.

Se presentó por parte de la mercantil de referencia, un Anteproyecto de lo que podía ser la Modificación del Plan Parcial, que ocasionó un Informe del Arquitecto Municipal de fecha 14 de agosto de 1997, en el que se aceptaba la propuesta de Modificación en líneas generales, pero exigía que se aprovechara la ocasión para introducir hasta trece nuevas modificaciones sobre aspectos que a su entender, estaban causando algún problema en la concesión de las licencias y tratamiento urbanístico del Señorío de Gorraiz.

El propio Ayuntamiento, envió este mismo Anteproyecto a Informe previo, al Departamento de Ordenación del Territorio, quien emitió el mismo y en él, se indicaba:

Que era necesario proceder a tramitar una Modificación del Plan Parcial, si se entendía que se alteraban determinaciones importantes de éste, tales como incremento de aprovechamiento, calificación de suelo para usos diferentes, etc.

Sería necesario redactar Estudios de Detalle, cuando la actuación no reduzca el suelo público y no suponga incremento de aprovechamiento urbanístico, considerándose que por medio de tales Estudios de Detalle, se podrían llevar a cabo nuevas reordenaciones de volúmenes dentro de las parcelas o unidades.

3. El 28 de octubre de 1997, se presentó a trámite el texto para su aprobación inicial ante el Gobierno de Navarra, órgano que era el competente legal para la tramitación y como consecuencia de que se entregó una copia al Ayuntamiento del Valle de Egüés, éste adoptó un Acuerdo plenario con fecha 27 de noviembre de 1997, por el que se acordaba asumir como propio el Informe del Arquitecto Municipal antes mencionado y entender que en todo caso, era necesario recoger en el Proyecto de Modificación del Plan Parcial de Gorraiz, catorce determinaciones que se especifican en tal Acuerdo, de las que trece, son las que propuso el Arquitecto municipal.

El Departamento de Ordenación del Territorio y después de diversos Informes internos, requirió a la mercantil compareciente a fin de que presentara diversa documentación complementaria e hiciera llegar un texto donde se recogiera el inicial presentado con las correcciones que se indicaban en tal requerimiento.

4. El 11 de febrero de 1998, la mercantil compareciente contestó al requerimiento de referencia y acompañó un nuevo texto del Proyecto de Modificación Puntual del Plan Parcial Señorío de Gorraiz, fechado en enero de 1998.

Este texto fue aprobado inicialmente por Orden Foral nº 196, de 4 de marzo, de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Orden Foral que fue publicada en el Boletín Oficial de Navarra de fecha 3 de abril del mismo año.

5. En la Orden Foral de referencia, se indicaba que era necesario incluir en el texto, antes de su aprobación definitiva, todas aquellas determinaciones que habían sido acordadas por el Ayuntamiento del Valle de Egüés en su ya citado Acuerdo municipal de 27 de noviembre de 1997, motivo por el cual, el 4 de mayo de 1998, la compareciente entregó en el Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra un nuevo texto modificado del Proyecto de Modificación del Plan Parcial Señorío de Gorraiz, a fin de que alcanzara la aprobación definitiva.
6. El 29 de mayo de 1998, se hicieron llegar a la compareciente, desde el Departamento de Ordenación del Territorio, las Alegaciones formuladas por tres personas privadas y Ayuntamiento del Valle de Egüés, en plazo de exposición pública, y como consecuencia de ello, el 11 de junio de 1998, se entregó en dicho Departamento, un Informe por el que los redactores del Proyecto de Modificación del Plan Parcial del Señorío de Gorraiz, contestaban a todas y cada una de las Alegaciones presentadas en plazo.
7. Con fecha 3 de julio de 1998, la Consejera de Ordenación del Territorio dictó Orden Foral 725/1998, por la que se desestimaban las Alegaciones de los particulares, se estimaban las peticiones del Ayuntamiento del Valle de Egüés, que eran las mismas que las recogidas en aquel Acuerdo plenario de 27 de noviembre de 1997 ya referido, y en consecuencia, se aprobaba definitivamente el Proyecto de Modificación del Plan Parcial del Señorío de Gorraiz, estableciéndose un cuadro estadístico con la superficie máxima construible total, ocupación máxima en planta baja y número máximo de viviendas, de cada una de las Unidades o Polígonos que habían sido objeto de tal Proyecto y realizándose una serie de concreciones, sobre algunos Polígonos concretos, tales como el S-6.2. Se requería para que se presentara a trámite un Texto Refundido del Proyecto de Modificación de referencia, que recogiera todas las modificaciones introducidas con la aprobación definitiva, dejando claramente indicado, que no se autorizaba el traslado de la zona escolar establecida en la parcela S-2.2 a la parcela ZV.1.2, tal y como lo solicitaba el Ayuntamiento, por conveniencia propia.

Cabe reseñar a este respecto, que esta Orden Foral de aprobación definitiva, no llevó a cabo modificación alguna sobre el contenido del nuevo artículo 82 de la Ordenanza General Urbanística y por tanto, se admitía como válido que por medio

de Estudios de Detalle, se podrían trasladar viviendas y aprovechamientos de una o varias parcelas a otras cualesquiera, siempre y cuando no se aumentara ni la superficie máxima edificable, ni el número máximo de viviendas, ni se alteraran las zonas verdes de dominio y uso público.

8. El primer Texto Refundido del Proyecto referenciado, se presentó con fecha 30 de julio de 1998, ante el Departamento de Ordenación del Territorio, mediante una Instancia donde además de acompañar dicho texto, se indicaba que en el cuadro estadístico incluido en la Orden Foral 725/98, existían errores numéricos y matemáticos, que convenía subsanar.

En lo que al Texto Refundido que acompañó a dicha Instancia se refiere, debemos dejar indicado, a los solos efectos que conciernen al presente escrito, que la parcela S-2.2 quedó incluida con uso de vivienda unifamiliar adosado, uso de vivienda colectiva y uso cultural, y se había suprimido la posibilidad de trasladar el uso escolar de la parcela S-2.2, a la parcela ZV.1.2. En este texto, el contenido del artículo 82 de la Ordenanza General Urbanística, quedó con el mismo texto que aparecía en el Proyecto aprobado inicialmente.

9. Por Orden Foral 900/1998 de 7 de septiembre, de la Consejera de Ordenación del Territorio, se subsanaron los errores matemáticos padecidos en la tabla estadística que quedó recogida en la Orden Foral 725/1998, de Aprobación Definitiva de la Modificación del Plan Parcial y se requería a la compareciente, para que se presentara a trámite un nuevo Plano nº 24 con la ficha de usos adaptada al Proyecto modificado y aprobado.

En esta misma Orden Foral, se hacía referencia al Texto Refundido presentado a trámite con fecha 30 de julio y se indicaba, que

“Su texto escrito, se ajusta a su finalidad de refundir la normativa que se deriva de la modificación, por lo que puede darse por correcto.

No lleva a cabo, esta Orden Foral, ninguna alusión a que los usos establecidos en el Texto Refundido de 30 de julio de 1998 para la parcela S-2.2, no fuesen admisibles, además de que dichos usos se encontraban incluidos dentro del “texto escrito” que había sido dado por correcto, por lo que cabe estimar que estos fueron autorizados y aprobados.

La Orden Foral 900/1998 de 7 de septiembre, ya comentada, se publicó en el Boletín Oficial de Navarra de 25 de septiembre de 1998.

10. Con fecha 23 de septiembre de 1998, se presentó a trámite este Plano nº 24 requerido, donde queda constancia claramente de que la parcela S-2.2 tenía como uso el “escolar - dotacional - residencial”.

11. Con fecha 27 de julio de 1998, el Ayuntamiento del Valle de Egüés presentó en el Departamento de Ordenación del Territorio, una instancia donde dejaba indicado que aceptaba el Texto Refundido de julio de 1998.

Con fecha 1 de octubre de 1998, el Director de la Sección de Planeamiento Urbanístico del Departamento de Ordenación del Territorio, emite un Informe contrario a aceptar como válido el texto refundido presentado con fecha 30 de julio de 1998 y el plano nº 24, presentado el día 23 de septiembre del mismo año.

Es necesario recordar a este respecto, que el Texto Refundido presentado el día 30 de julio, fue expresamente aprobado por Orden Foral 900/1998 de 7 de septiembre, de lo que se deduce, que el Director de la Sección de Planeamiento Urbanístico del Departamento de Ordenación del Territorio, difícilmente podía oponerse al contenido de dicho texto,

cuando éste ya había sido aprobado por la Consejera, puesto que si el Texto aprobado por la Orden Foral 900/1998 de 7 de septiembre, contemplaba los usos previstos para dicha parcela, ahora un simple Informe Técnico interior del Departamento, no tenía capacidad alguna de poner en duda tales usos.

12. No obstante todo ello y como consecuencia de este Informe de 1 de octubre de 1998 al que acabamos de referirnos, con fecha 23 de diciembre de 1998, la compareciente entregó de nuevo en el Departamento de Ordenación del Territorio, un nuevo Plano nº 24, en el que de nuevo aparece la parcela S-2.2 destinada a uso escolar, dotacional y residencial.
13. Con fecha 19 de enero de 1999, la Consejera de Ordenación del Territorio dicta Orden Foral nº 14/1999, por la que se lleva a cabo un resumen de lo actuado hasta esa fecha y acuerda, en primer lugar, aprobar, de nuevo y sorpresivamente, pero de forma definitiva, el Proyecto de Modificación del Plan Parcial del Señorío de Gorraiz, incluyendo en dicho texto una serie de nuevas determinaciones con respecto a diversas parcelas o Unidades, recordando que quedaba prohibido el traslado de la zona escolar fijada en la parcela S-2.2 a la parcela ZV.1.2 y sin que se hiciera la más mínima mención a los usos que se podían establecer en la parcela S-2.2 e igualmente, requiere la presentación de un Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial aprobado, que deberá contar con el visto bueno del Ayuntamiento de Egüés, acompañado de la cartografía correspondiente, se le supone, del reiterado Plano nº 24.

No constan en los archivos de la compareciente ni en los de su antecesora, Castillo de Gorraiz, S.A., que se presentara a trámite documento alguno en cumplimiento de lo acordado por la Orden Foral a la que se acaba de hacer mención, sin que tampoco se recuerde la causa de ello, ni siquiera se tiene conocimiento de que tal texto se hubiera presentado por parte del Ayuntamiento del Valle de Egüés.

En todo caso, hay que dejar indicado, que el Ayuntamiento del Valle de Egüés siempre manifestó que entendía que no era necesaria la presentación de un Texto Refundido, puesto que con fecha 27 de julio de 1998 ya había manifestado al Departamento de Ordenación del Territorio que para él, era válido el Texto Refundido presentado por Castillo de Gorraiz, S.A. con fecha 30 de julio de 1998.

14. A partir de enero de 1999 y hasta fechas recientes, se ha venido desarrollando las nuevas determinaciones contenidas en la Modificación del Plan Parcial Señorío de Gorraiz, aplicándose la nueva normativa y llevándose a cabo los Estudios de Detalle que para trasvase de aprovechamiento urbanístico se establecieron en el nuevo artículo 82 de la Ordenanza General Urbanística a la que nos hemos referido, de tal forma que hasta la actualidad, podemos indicar que como consecuencia de estos traslados de aprovechamiento y unidades de vivienda, se ha operado con unas 500 viviendas del total de 1.353 establecidas para el ámbito del Señorío de Gorraiz.

En la actualidad, todas las viviendas están construidas y como puede comprobarse y para ello nos remitimos a los datos que constan en los archivos municipales y a pesar de los Estudios de Detalle tramitados, el número de viviendas construidas no ha superado el límite de las 1.353 ni la superficie máxima edificable del Señorío de Gorraiz ha superado los 377.185,27 m² inicialmente establecidos. La única diferencia existente entre la realidad actual y la inicialmente aprobada en 1993, reside en el hecho de que algunas parcelas o Polígonos, no tienen exactamente el mismo número de viviendas que se les asignó en el Proyecto de Plan Parcial aprobado en 1993, pero responden a los trasvases que han sido autorizados por parte del Ayuntamiento del Valle de Egüés, mediante los Estudios de Detalle de referencia.

En este sentido, cabe indicar, que todos los Estudios de Detalle tramitados, han sido publicados en el Boletín Oficial de Navarra, exponiéndolos al público y las aprobaciones han sido remitidas al Departamento de Ordenación del Territorio, como es preceptivo, para su control y toma en consideración.

15. Recientemente y como consecuencia del problema planteado ante la concesión de licencia de construcción a la mercantil Apartamentos Gorraiz, S.L., hemos tenido conocimiento de que con fecha 28 de enero de 2003, el Jefe de la Sección de Planeamiento Urbanístico del Departamento de Ordenación del Territorio había emitido un Informe, sin que se haya podido averiguar la causa del mismo ni la persona u organismo que lo solicitó, Informe en el que de nuevo solicita que no se apruebe definitivamente el Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial e incluso, alude expresamente a que la parcela S-2.2, debe tener uso exclusivo escolar, no siendo admisibles los usos dotacionales o residenciales.

Este Informe, que nosotros sepamos, no ha servido de base para ninguna Orden Foral ni requerimiento alguno, ni al Ayuntamiento ni a la compareciente, ni incluso a la Junta de Compensación del Señorío de Gorraiz y tan solo consta, que sepamos, en el expediente administrativo abierto en el Departamento de Ordenación del Territorio. En todo caso, sorprende su existencia, puesto que nunca se nos había dado traslado del mismo.

16. También cabe señalar que como consecuencia del Informe de esa Cámara, objeto de este comentario, nos hemos enterado de que en enero de 2003 el Gobierno de Navarra envió al Ayuntamiento del Valle de Egüés, un Texto Refundido para su aceptación, como paso previo a la "diligenciación administrativa del documento". Nosotros ni sabíamos de tal actuación, ni mucho menos conocemos dicho texto, por lo que nada podemos opinar al respecto, pero este hecho, nos causa nueva sorpresa.

En conclusión: como puede comprobarse de cuanto se acaba de exponer, la tramitación de la Modificación del Plan Parcial del Señorío de Gorraiz, estuvo inmersa en una dificultosa y confusa tramitación administrativa de la que incluso, se puede estimar que mientras el Jefe de la Sección de Planeamiento Urbanístico del Departamento de Ordenación del Territorio emitía unos Informes en un sentido determinado, algunos de los cuales no nos fueron notificados, la Consejera dictaba Ordenes Forales en sentido, hasta cierto punto, parecido, pero diferente, y en algún aspecto, como en lo que se refiere a la parcela S-2.2, absolutamente diferente, de lo que se deduce que la Consejera y quienes le asesoraban, no admitían totalmente las teorías de dicho Jefe de Sección; pero dado que las Ordenes Forales de aprobación definitiva son las únicas que tienen relevancia jurídica, lógicamente tenemos que entender que su contenido es el que fue verdaderamente aprobado y que el criterio del Jefe de Sección, tan solo fue parcialmente admitido.

No obstante, nos permitimos indicar, que en el Informe del que trae causa este escrito, creemos que se ha confundido la determinación impuesta por la Consejera de Ordenación del Territorio en varias de las Ordenes Forales ya referenciadas, prohibiendo el traslado de la zona escolar fijada en la parcela S-2.2 a la parcela ZV.1.2, con la prohibición de que la parcela S-2.2 pudiera compatibilizar los usos escolares con los dotacionales y entendemos que se puede sostener que la Orden Foral 14/1999 de 19 de enero no rechazara el uso escolar dotacional y residencial.

Por lo expuesto anteriormente, la Promotora Castillo de Gorraiz S.A, a partir del año 1999, no ha tenido muy claro cual era el destino concreto y específico de la Parcela S.2.2, pues al no contarse con un Texto Refundido y diligenciado por el Departamento de Ordenación del Territorio, nunca se ha tenido seguridad de cual era el texto aprobado.

No obstante, hay que poder dar relieve que desde el año 1999 hasta el año 2002 no ha existido ningún tipo de controversia ni de dificultad interpretativa sobre el alcance de la modificación del Plan Parcial, puesto que las actuaciones de

Castillo de Gorraiz S.A se han limitado siempre a los trasvases de edificabilidad, que en ninguno de los textos fueron puestos en discusión.

Castillo de Gorraiz, S. A. ha ido trasvasando aprovechamientos y número de viviendas de unas parcelas a otras, mediante los correspondientes Estudios de Detalle, que han sido tramitados sin la menor oposición y sin ningún entorpecimiento y ni siquiera alegaciones por parte de terceros ni tampoco del Departamento de Ordenación del Territorio.

La parcela S.2.2 iba quedando dentro de las promociones como una parcela residual para determinar su definitivo aprovechamiento y destino en un futuro, pero sin que por parte de la sociedad promotora se pensara o programara en ella la construcción de viviendas, motivo por el cual nunca se hicieron trasvases de aprovechamiento y de número de viviendas a esa parcela.

Tan es así, que en el año 2002 todas las viviendas previstas en Gorraiz estaban ya ubicadas como consecuencia de sucesivos Estudios de Detalle y trasvases en parcelas residenciales, de forma que para la parcela S.2.2 no había posibilidad legal ninguna de trasladarle viviendas y en consecuencia de destinarla a un uso residencial.

Quedaba por lo tanto la expresada parcela como la última en la actuación promocional de Gorraiz para un uso escolar – dotacional, pero con la convicción tanto por parte de Ordenación del Territorio como del Ayuntamiento de que en la misma no se iba a ubicar ningún colegio privado y que, lo lógico, lo previsible e incluso lo que tendría total apoyo por parte de la Administración era el establecer en la misma una dotación de tipo social, como era la de construir una Residencia Geriátrica.

Por esta razón, cuando se convino la operación de venta de esta parcela a Salud Laboral 2000, el destino fue el de escolar-dotacional privado, sin mencionar siquiera la posibilidad de un aprovechamiento residencial, pues aunque pudiera llegarse a mantener que en la duda interpretativa de la modificación del Plan Parcial ese destino residencial fuera posible, materialmente no lo podía ser por la razón ya expuesta de falta de número de viviendas.

OCTAVA, NOVENA Y DÉCIMA.-

En cuanto a estas tres últimas cuestiones, nada tenemos que manifestar puesto que se trata de actuaciones en la que no interviene ni CASTILLO DE GORRAIZ, S. A., ni la Junta de Compensación.

En conclusión, considera la suscribiente que en el Informe Provisional existen errores, imprecisiones y juicios de valor que deben ser rectificadas y que hubiera sido conveniente para todas las partes implicadas, incluida la propia Cámara que no hubieran tenido la publicidad mediática que se les ha dado.

Pamplona a 22 de junio del año 2004.

NOTA:

La transcripción de estas alegaciones se ha limitado al texto de las mismas; no se acompañan los documentos justificativos presentados como anexos, dado que los mismos no aportan más información que la contenida en el propio texto de las alegaciones.

**Alegaciones presentadas por
D. Ignacio Galipienzo Jiménez,
ex Alcalde del Ayuntamiento
del Valle de Egüés**

A LA CÁMARA DE COMPTOS DE NAVARRA
ANSOLEAGA, 10
31001 PAMPLONA
NAVARRA

DON IGNACIO GALIPIENZO JIMÉNEZ, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza de las Salesas nº 3, 1º Dcha., de Madrid (28004), y provisto con D.N.I. número 16.021.997-J, ante ese Organismo comparezco y como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que por medio del presente escrito y dentro del plazo de 15 días naturales concedido, en relación al Informe provisional de fiscalización sobre la "Gestión Urbanística del Ayuntamiento del Valle de Egüés", aprobado por Resolución de fecha 11 de junio de 2.004, vengo a realizar las siguientes

ALEGACIONES

PREVIA.- Alcance y limitaciones.

Comienza el informe provisional estableciendo sus objetivos, sobre la base de diez cuestiones de naturaleza jurídica-urbanística evidente, y precisa a continuación su alcance diciendo que

"Nuestra actuación se efectúa exclusivamente desde la óptica de fiscalización económico-financiera, sin entrar a valorar aspectos propios de diseño urbanístico del Valle ni pronunciarnos, en su caso, sobre la validez jurídica de los actos y procedimientos revisados".

A lo largo de todas las consideraciones que se vierten en el informe y desde luego en la mayoría de sus conclusiones, sin embargo, no se respeta en absoluto este criterio.

Si el informe comienza por anunciar su abstención sobre pronunciamientos que guarden relación con la validez jurídica de los actos y procedimientos adecuados, no se comprende como, por ejemplo en su apartado séptimo, se concluya diciendo que "La parcela S-2-2 ha tenido y tiene asignado exclusivamente uso escolar"; o bien, que "Las licencias municipales concedidas carecían de la cobertura necesaria en el planeamiento, lo que obliga a su posterior anulación por el Pleno Municipal".

Es evidente que estas conclusiones no se establecen desde la óptica de fiscalización económico-financiera, y en consecuencia, o no se debieran establecer, si se salen del ámbito competencial de la Cámara de Comptos, o se determina un criterio de elaboración correcto.

Precisamente en relación al ejemplo que acabo de citar, me interesa, y mucho, destacar las limitaciones que recoge el informe:

- “En el ámbito temporal de la fiscalización no existe un texto refundido definitivo de la modificación del Plan Parcial de Gorraiz”. Estableciendo a continuación, como consecuencia, como una de las conclusiones del apartado séptimo citado que “La ausencia de un texto refundido definitivo de la modificación del Plan Parcial ha podido provocar una cierta situación de inseguridad en la gestión urbanística”.
- “En el plazo en que se tramitan dichos expedientes, están vigentes sucesivas legislaciones urbanísticas, tanto de ámbito nacional como foral, así como distinta jurisprudencia, lo que ha podido provocar cierta inseguridad jurídica en su tramitación y, consecuentemente, en su revisión”.

(El subrayado es mío)

PRIMERA.- Aún estando, en lo esencial, plenamente de acuerdo con las conclusiones que se establecen en el apartado primero del informe, la lamentable manipulación de la verdad que efectúan los distintos medios de comunicación, llevan a identificar toda gestión urbanística irregular en el ámbito territorial de Gorraiz con la persona de Ignacio Galipienzo.

Naturalmente, la Cámara a la que tengo el honor de dirigirme es completamente ajena a esta manipulación. Pero, con objeto de no alimentar esa información, respetuosamente, me permito sugerir que el informe definitivo establezca una mejor diferenciación entre los actos y procedimientos y las personas que en los mismos participan.

El Plan Parcial de Gorraiz es susceptible de incumplir, en efecto, el mandato legal de realizar las cesiones obligatorias y gratuitas para equipamientos públicos. Y es cierto también que esta falta de previsión obligó al Ayuntamiento a adquirir suelo finalista para dotar de servicios a sus vecinos, que pasaron de 1.800 en el año 1999 a 3500 en el año 2003.

Pero el Plan Parcial de Gorraiz, que, como bien señala el informe, fue de carácter supramunicipal, fue elaborado en el año 1993 por la promotora y el Gobierno de Navarra, y no por el Ayuntamiento de Egüés, ni, por supuesto, por Ignacio Galipienzo.

Por último, en relación con este apartado, será conveniente señalar un error en el que incurre el informe, posiblemente de forma involuntaria. En el año 2002, la sociedad Castillo de Gorraiz S.A. no tenía el 86% de los votos de la Entidad de Conservación, como se afirma. No se tiene en cuenta que cada transmisión de propiedad que realizaba esta sociedad, llevaba aparejada la participación porcentual correspondiente en la Entidad de Conservación.

La mayoría de votos de la Entidad de Conservación en el año 2002 estaba en poder de los diferentes particulares que la componían, en los vecinos de Gorraiz y del Valle de Egüés, que exigían y demandaban de su Ayuntamiento la igualdad de mantenimiento que el resto del Valle. Por este motivo, señalado también por el informe, se firmó un Convenio en virtud del cual el Ayuntamiento asumió el mantenimiento.

SEGUNDA.- Nada me corresponde objetar sobre la conclusión que, en el apartado segundo, establece el informe sobre los aspectos generales de los gastos de urbanización, diciendo que existe un *deficiente sistema de gestión, seguimiento y control por el Ayuntamiento sobre una obra tan relevante económicamente*.

Nada, salvo lo resaltado en la alegación anterior respecto de los medios de comunicación, con la misma sugerencia de distinción, que ahora se convierte en un ruego.

Prácticamente todos los pagos efectuados por el Ayuntamiento a la Junta de Compensación en retribución de los costes de urbanización, y, por consiguiente, su seguimiento y control, fueron realizados en la legislatura de 1.995 a 1.999, anterior a mi llegada a la alcaldía. Y este hecho tan relevante, ruego que se haga constar en el informe definitivo.

La única excepción, recogida también en el informe, fue la aprobación por el Pleno Municipal del pago realizado bajo mi mandato en abril de 2.000. Aprobación que se efectuó respetando los criterios municipales (no pago de intereses), y en contra de los criterios de la Junta de Compensación.

Como es público y notorio, recientemente, el líder de Convergencia de Demócratas de Navarra, Sr. Cruz Alli, manifestaba en el Diario de Noticias que *“las sospechas que tenía CDN de que había irregularidades se han confirmado”*; para añadir después la conclusión de la Cámara a la que nos venimos refiriendo, *“se acredita que hay una deficiente gestión, una falta de seguimiento y de control por el ayuntamiento sobre obras relevantes económicamente”*.

Lo que el Sr. Cruz Alli no dice, ni los medios de comunicación tampoco, es que esa deficiencia en la gestión y el control corresponden a un período de tiempo (1.995-1.999) en el que el alcalde del Valle era el Sr. Senosiain Ibañez, casualmente, de Convergencia de Demócratas.

TERCERA.- La conclusión tercera del informe se refiere a la recepción de las obras de urbanización, y ésta se produce en el año 1.997, con anterioridad a mi mandato.

CUARTA.- En cuanto a la compra que el Ayuntamiento efectúa de las parcelas dotacionales S-1 y S-5, tiene su causa primera, como ya destacó el informe en un lugar anterior, en el incumplimiento del Plan Parcial aprobado por el Gobierno de Navarra en el año 1.993 respecto de las cesiones obligatorias y gratuitas para equipamientos públicos. La falta de previsión de estas dotaciones, obligó al Ayuntamiento a la adquisición si quería dotar de servicios a sus vecinos.

El poco suelo dotacional que pertenecía al Ayuntamiento (participación del 14,84% de la parcela S-1), fue vendido a la Junta de Compensación en el año 1.997, recuerdo, una vez más, que con anterioridad a mi llegada al Ayuntamiento.

De las compras efectuadas bajo mi mandato, previa tasación de las parcelas y previa aprobación plenaria, quiero destacar especialmente el fin social que perseguían: un centro de salud y educativo infantil en la S-1 y un parque público en la S-5. De modo tal que, en el caso de no poder cumplirse con alguna de estas finalidades, las parcelas revertían a su antiguo propietario con devolución íntegra de lo que se había satisfecho.

Este fin social y la posible reversión, alejan por completo cualquier fin especulativo.

Es cierto que no se siguió un procedimiento de licitación pública para la adquisición de las parcelas. No se consideró necesario, ni conveniente.

El Ayuntamiento no quería una parcela cualquiera para que se construyera un centro de salud. Quería la parcela S-1 en concreto para ese centro, teniendo en cuenta que se trataba de suelo finalista y con una ubicación céntrica inmejorable, con perfecta comunicación con las líneas de transporte.

QUINTA. - El acuerdo plenario de octubre de 2.000, por el que se propone la modificación del Plan Parcial de Gorraiz para reconvertir parcialmente las parcelas ZV, tenía su fin, debidamente conocido por el Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra, en traspasar los metros cuadrados de zona verde de las parcelas ZV, que con el corte de la variante pertenecen a Olaz, al ámbito del castillo de Gorraiz en el que en la actualidad se construye un gran parque público de 50.000 m2, convirtiendo el uso de las primeras en zona dotacional pública de ocio y deporte, done en el día de hoy se encuentra el polideportivo de Olaz.

SEXTA. - Totalmente conforme con la conclusión que establece el apartado sexto del informe en relación a la no recepción de la Unidad S-3.

Pone ello de manifiesto la ausencia de un trato de favor que el Ayuntamiento pudiera dispensar a la empresa constructora, a quién se le exige el cumplimiento de sus obligaciones.

SÉPTIMA. - Defiendo y defenderé la legalidad de la concesión de las licencias sobre la parcela S-2-2, apoyada en informes elaborados por técnicos muy competentes. Pero, abierto un procedimiento judicial en el que se investiga la presunta comisión de un delito de prevaricación en la concesión de estas licencias, estando además decretado el secreto sumarial de las actuaciones, al mismo remito toas mis consideraciones personales y jurídicas.

Ello no obstante, me permito tan solo realizar las siguientes puntualizaciones:

1ª.- La modificación del Plan Parcial de Gorraiz se tramita íntegramente en la legislatura anterior, desde octubre de 1.997 a enero de 1.999.

2ª.- En efecto, existen numerosas resoluciones que contienen no sólo aprobaciones iniciales, sino también definitivas. (las Ordenes Forales que el informe menciona).

3ª.- Menciona también el informe la carta que el Director General de Ordenación del Territorio dirige al Ayuntamiento reiterando el uso escolar de la parcela, y diciendo que el 24 de marzo se diligenciará el Texto Refundido al fin.

Y no menciona, sin embargo, la carta de contestación, que también obra en el expediente, que yo mismo redacté, y a la que acompañé los informes técnicos municipales, en defensa del carácter residencial de la parcela. Carta que, por cierto, dio origen a numerosas reuniones con el Gobierno Navarro en busca de la interpretación correcta, y que frenó el texto refundido anunciado.

4ª.- Al amparo de la normativa urbanística que los técnicos municipales consideraron vigente, y que yo refrendo, se concedieron más de trescientas licencias en el Valle de Egüés, entre la legislatura anterior y la mía. Tal vez la Cámara de Comptos considere que el Ayuntamiento está en la obligación de proceder a la anulación de todas ellas.

5ª.- Si en las limitaciones que el informe recoge, a las que ya nos hemos referido al comienzo, se habla de la inseguridad jurídica que supone la ausencia de un texto refundido, y ahora se eleva esta inseguridad a la categoría de conclusión, diciéndose además que el expediente de modificación del plan parcial es farragoso y complejo, y que las

resoluciones aprobatorias han sido diversas, teniendo en cuenta que el alcance del informe no sobrepasa la fiscalización económica-financiera, ni entra en la valoración de la validez de actos y procedimientos, tal vez la Cámara de Comptos debiera abstenerse de pronunciarse sobre esta cuestión, dejándola en manos de urbanistas especializados en esta materia, dicho sea con todos mis respetos para los autores del informe.

OCTAVA.- Manifiesto mi conformidad absoluta con las conclusiones relativas al cambio de sistema de actuación en el Polígono Industrial de Egüés.

Y, aún cuando el informe concluye diciendo que no consta una justificación suficiente que ampare el cambio de sistema de actuación de expropiación a compensación, el propio informe destaca los beneficios que para el Ayuntamiento supuso ese cambio, al no tener que pagar expropiaciones, ni costes de urbanización, ni tener que vender parcelas resultantes, ni asumir los riesgos de la no venta.

Destaca también el informe, la preferencia que tanto Jurisprudencia como Legislación conceden a los sistemas de actuación privados frente a la expropiación, que se reserva para situaciones especiales.

NOVENA.- En relación a la conclusión novena del informe, quiero realizar las siguientes puntualizaciones.

1.- El contrato de asistencia técnica se tramita, en efecto, por el procedimiento negociado. Procedimiento legal y adecuado al importe de 12.020 euros.

2. - Es completamente cierto que el Proyecto de obra de la Casa de la Cultura pasó de un coste inicial de 49.764 euros a un coste final de 126.965 euros. Esta ampliación fue aprobada por el pleno municipal, y se debió como los informes técnicos recogen, a las nuevas exigencias técnicas propuestas tanto por el propio Ayuntamiento como por el Gobierno de Navarra.

Ocurrió que el Gobierno de Navarra nos exigió una ampliación notable de nuestros programas, como condición para estar dentro de su red de bibliotecas, y, por consiguiente, dentro del programa de subvenciones con el que el Gobierno dotaba a esta red.

Así mismo, el Concejo de Olaz nos pidió la creación de un aparcamiento subterráneo para esta dotación.

Todo ello supuso un notable encarecimiento de la Plaza y de la Casa de la Cultura, pasando de un proyecto inicial de aproximadamente 150 millones de pesetas a un proyecto final de aproximadamente 500 millones de pesetas.

El aumento de los honorarios cobrados por los profesionales adjudicatarios del proyecto, es proporcional al aumento que acabo de señalar. Y el pago de estos honorarios se realiza previo informe municipal que verifica su conformidad con los honorarios del Colegio correspondiente.

3.- Aprobado por el pleno municipal el expediente de contratación para las obras de la Casa de la Cultura y las reformas de la plaza de Olaz, sin embargo nunca se llegó a realizar esta contratación.

Teniendo en cuenta el aumento presupuestario tan importante que he destacado; que con un presupuesto equivalente se podría dar cobertura a otras actuaciones como la escuela de música, el ambulatorio, parques o la guardería,

alguna ciertamente prioritarias; y finalmente que se estimaba mucho más interesante hacer una gran casa de la cultura en la eco-ciudad de Sarriguren, políticamente se decidió la no contratación y la paralización del proyecto.

El inciso final de la conclusión novena señala que "igualmente es destacable la falta de planificación o previsión en la toma de decisiones por las autoridades municipales al iniciar procedimientos de adjudicación que luego decaen, sin que se justifique adecuadamente tal suspensión o paralización".

No quiero ser reincidente al destacar el alcance perseguido por el informe y su fiscalización económica-financiera, pero este inciso no puedo por menos que considerarlo una auténtica intromisión en la gestión política y social del gobierno municipal que me honro en haber presidido, y si no fuera por el respeto y la credibilidad que tengo en la Cámara de Comptos (no se olvide que fui yo el primero en solicitar su intervención), diría que se trata de un comentario parcial, tendencioso y dirigido políticamente.

DÉCIMA.- Nada que objetar en relación a las conclusiones que se establecen en el apartado décimo del informe, con las que me encuentro plenamente de acuerdo.

FINAL.- Quiero destacar finalmente, en relación al apéndice del informe que contiene las ventas de parcelas del Ayuntamiento a la Junta de Compensación, que todas esas transmisiones se producen en la legislatura anterior, bajo la presidencia del Sr. Senosiain (CDN), sin que yo haya tenido participación directa o indirecta en las mismas, y rogar encarecidamente que tal distinción se haga constar en el informe final.

Si las parcelas transmitidas debieron pasar a formar parte del Patrimonio Público del Suelo; si se debieron tasar previamente; si no se conoce el destino dado al producto metálico de la venta, etc., son todas actuaciones que corresponde esclarecer a CDN, aunque, como es público y notorio, hayan elegido como estrategia defensiva la imputación a Ignacio Galipienzo, algo con lo que los medios de comunicación navarros están encantados.

Por todo lo expuesto,

A LA CÁMARA SOLICITO que tenga por presentado este escrito y por formuladas las alegaciones que contiene y, en su virtud, previa la tramitación que corresponda, se emita un informe definitivo que acoja las sugerencias y ruegos que se expresan.

En Madrid, a 30 de junio de 2004.

Fdo. IGNACIO GALIPIENZO JIMÉNEZ

**Alegaciones presentadas por
D. José Anastasio Andía García de Olalla,
Alcalde del Ayuntamiento del Valle de Egüés**

A LA CAMARA DE COMPTOS DE NAVARRA

Don JOSÉ ANASTASIO ANDÍA GARCÍA DE OLALLA, Alcalde del Valle de Egüés, ante la **CAMARA DE COMPTOS DE NAVARRA** comparece y, como mejor proceda, **EXPONE**:

Que por medio del presente escrito viene a formular **ALEGACIONES** al informe provisional de fiscalización de fecha junio 2004 llevado a cabo por ese organismo con relación a varias cuestiones sobre la gestión urbanística del Ayuntamiento del Valle de Egüés.

Que, siguiendo en lo fundamental el orden de cuestiones examinadas en el citado informe provisional, se exponen las siguientes:

I.- SOBRE MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE RÉGIMEN DE URBANIZACIÓN PRIVADA Y SU CONVERSIÓN EN PÚBLICA, RÉGIMEN DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE URBANIZAR Y DE LAS CESIONES PRIVADAS, SOBRE SU RÉGIMEN DE TITULARIDAD Y USO, MANTENIMIENTO POR EL AYUNTAMIENTO Y LIBERACIÓN DE OBLIGACIONES POR PARTE DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE GORRAIZ.

1ª.- De carácter previo sobre la naturaleza supramunicipal del planeamiento urbanístico de Gorraiz.-

El Plan Parcial de Gorraiz fue aprobado en el año 1993. A pesar de su denominación, no es un plan urbanístico municipal, sino supramunicipal.

Constituye el desarrollo urbanístico pormenorizado de las entonces vigentes Normas Subsidiarias de la Comarca de Pamplona. Incluso su ámbito afecta a dos municipios, que son los del Valle de Egüés y, en una pequeña proporción, el de Huarte.

Lo anterior significa que toda la tramitación, desde la aprobación inicial hasta la definitiva, ha sido competencia y responsabilidad de la Administración Foral o Gobierno de Navarra. El Ayuntamiento del Valle de Egüés no ha tenido competencia alguna para intervenir con actos de trámite o definitivos de ningún tipo que impulsaran y decidieran el resultado de los procedimientos de aprobación y de modificación de dicho planeamiento hasta el Decreto Foral 626/2003 de 6 de octubre.

2ª.- Estatuto jurídico-urbanístico de Gorraiz.

Como bien indica el informe provisional, no se ha producido cambio alguno en la naturaleza o condición pública de la urbanización de Gorraiz.

Para tener una idea cabal del estatuto jurídico-urbanístico de Gorraiz es preciso tener en cuenta cuatro aspectos básicos del mismo:

- a) Gestión del suelo y ejecución de la urbanización. El sistema de gestión establecido por el Plan Parcial de Gorraiz fue el de compensación. Por tanto, la iniciativa y la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico correspondía a los propietarios de terrenos organizados en Junta de Compensación.
- b) Titularidad jurídica de los elementos que constituyen la urbanización. En el Plan Parcial de Gorraiz la

urbanización se plantea como de titularidad pública, cuya transmisión al Ayuntamiento del Valle de Egüés ha de producirse, como es lógico, desde el momento de su efectiva ejecución y entrega por la Junta de Compensación.

- c) Régimen de uso. La titularidad pública de los elementos de la urbanización determina que su régimen de uso sea también público, de manera que en ningún caso se ha restringido o limitado el acceso de cualquier ciudadano a la urbanización, precisamente por no ser legalmente posible.
- d) Régimen de mantenimiento. Es en este punto donde radica la singularidad de la urbanización de Gorraiz con respecto a lo que resulta ser la tónica general de las urbanizaciones, aunque sean ejecutadas a través de un sistema de ejecución privado, como es el de compensación. Lo normal en estos casos es que, una vez ejecutada la urbanización, se entregue al Ayuntamiento y sea éste el que soporte para el futuro los gastos de conservación y mantenimiento. Sin embargo, en Gorraiz, el mantenimiento se estableció como de carácter privado y, por tanto, eran los propietarios de terrenos los que debían subvenir a los costes de conservación y mantenimiento a través de una Entidad de Conservación de constitución obligatoria.

Por tanto, no se ha producido en ningún momento cambio de titularidad o régimen de uso de la urbanización de privados a públicos. El único cambio ha sido en su régimen de conservación para igualar el mismo al del resto de urbanizaciones residenciales del Valle.

3ª.- Sobre la obligación de conservación y mantenimiento de la urbanización por los propietarios de Gorraiz.

Como ya hemos dicho más arriba, es el Plan Parcial de Gorraiz el que establece esta carga sobre los propietarios de terrenos de la urbanización.

No obstante, conviene tener en cuenta los precisos términos en que la misma se establece. Del texto del Plan Parcial se desprende lo siguiente:

- a) Se admite la posibilidad de convenio con el Ayuntamiento de manera que este asuma una parte de los mencionados gastos de conservación y mantenimiento. En el apartado X de la Memoria del Plan Parcial se indica:

Una vez ejecutada la Obra de Urbanización, se impone su mantenimiento y entretenimiento. El mantenimiento de la urbanización correrá a cargo de los propietarios de la misma, sin perjuicio de los convenios que puedan formalizarse con las entidades 'locales' afectadas.

- b) Aunque no se establece límite temporal alguno en cuanto a la duración del régimen de mantenimiento privado, sí se contempla que en un futuro más o menos próximo o lejano, la conservación y el mantenimiento pasen a ser definitivamente, en todo o en parte, una responsabilidad municipal. En el mismo apartado X de la Memoria se indica:

Para cubrir el espacio de tiempo existente entre el momento en que las obras de urbanización hayan quedado completadas en sus diferentes fases y aquel otro en que las Entidades locales se hagan cargo definitivamente, parcial o totalmente, del mantenimiento de la obra urbanizadora, es necesario crear un sistema de Conservación de la urbanización que eficazmente la mantenga en perfectas condiciones de forma permanente, para lo que será necesario constituir una 'Entidad de Conservación' cuyos Estatutos serán aprobados por la Administración Actante.

Una vez entregadas las obras (diciembre de 1997), fue la propia Junta de Compensación la que asumió las

funciones de conservación y mantenimiento hasta la constitución formal de la Entidad de Conservación de Gorraiz en junio de 2001.

Tras constituirse la Entidad de Conservación, fue ésta la que desarrolló las indicadas funciones. A tal fin, el Ayuntamiento concertó convenio con dicha Entidad por el que aquél asumía en parte los mencionados gastos de conservación y mantenimiento.

El régimen de mantenimiento privado fue alterado mediante expediente aprobado definitivamente por el Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra.

No hay ni que mencionar que tal cambio de régimen era una constante demanda de los vecinos de Gorraiz, ya que no podían sino sentirse discriminados con respecto al resto de vecinos al tener que soportar los impuestos y exacciones municipales como cualquier otro y, además, estar obligados a sufragar los gastos de mantenimiento de los viales, zonas verdes, etc. De alguna manera se producía, por tanto, una doble imposición discriminatoria con los vecinos de Gorraiz. Téngase en cuenta a este respecto que en el año 2002 la población de Gorraiz suponía el 46,95 por 100 de la total del Valle.

Así pues, en este punto se ha seguido el procedimiento legalmente establecido para la modificación del régimen de conservación de la urbanización de Gorraiz, contando con la aprobación del Gobierno de Navarra.

4ª.- Sobre los gastos de conservación y mantenimiento entre recepción de obras (diciembre 1997) y constitución de Entidad de Conservación (junio 2001).-

En el período comprendido entre diciembre de 1997, momento de la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento, y junio de 2001, mes en que se constituye la Entidad de Conservación de Gorraiz, fue la Junta de Compensación la que asumió la conservación y mantenimiento de aquélla.

En la medida en que los gastos de conservación y mantenimiento correspondían a los propietarios de los terrenos, la citada Junta procedió a liquidar y repartir entre los mismos dichos gastos. Al Ayuntamiento correspondía asumir la parte proporcional a su propiedad.

Entre la relación de gastos que la Junta de Compensación pretende cargar al Ayuntamiento se comprenden conceptos de seguridad y transporte público de viajeros. En informe del Asesor jurídico del Ayuntamiento se deja constancia de que estos gastos no han de ser asumidos por el Ayuntamiento. Es del mismo parecer otro informe jurídico externo.

Por encargo del Ayuntamiento se lleva a cabo una auditoría limitada de las facturas presentadas, y mediante acuerdo plenario de 16 de septiembre de 2002 el Ayuntamiento se dio por enterado de la liquidación y consideró que los gastos cumplían los requisitos legalmente establecidos en cuanto a su justificación documental, y que sus montantes respondían a gastos real y efectivamente producidos, tal y como se desprendía del informe del censor jurado de cuentas contratado al efecto.

No obstante, debe quedar bien claro que en ningún momento el Ayuntamiento ha aceptado como correcta la liquidación presentada por la Junta y prueba de ello es que al día de la fecha no ha sido abonada ni contabilizada cantidad

alguna por el concepto que tratamos en la presente alegación.

5ª.- Sobre ausencia en el Plan Parcial de Gorraiz de cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento del Valle de Egüés.

En primer lugar reiteramos lo expuesto en la primera alegación sobre el carácter supramunicipal del planeamiento urbanístico de Gorraiz y la competencia y responsabilidad del Gobierno de Navarra sobre su aprobación y modificación.

El Plan Parcial de Gorraiz contempla dos tipos de cesiones al Ayuntamiento:

- a) Por un lado, la de aquellos elementos de la urbanización destinados al uso público: como son los viales y zonas verdes, principalmente; y al servicio público: instalaciones de alumbrado público, etc.
- b) Por otro, se materializa en terrenos con aprovechamiento urbanístico el porcentaje del 15 por 100 del total aprovechamiento lucrativo de la urbanización. En el momento de materializar dicha cesión en terrenos el porcentaje mencionado llevaba consigo la carga de soportar los gastos de urbanización en la misma proporción. Como es bien conocido, hoy el porcentaje de cesión es del 10 por 100, pero sin carga de urbanización alguna.

Sin embargo, no contempla el citado Plan Parcial ninguna de las cesiones obligatorias y gratuitas que debieron articularse a favor del Ayuntamiento en terrenos destinados al equipamiento público: equipamiento cultural, sanitario, deportivo, etc. Como indica el informe de la Cámara de Comptos, todos los terrenos con tales destinos son de naturaleza y propiedad privada. El mismo informe que se alega señala tal ausencia de cesiones como un claro incumplimiento de la legalidad urbanística vigente en su momento por parte de la Administración Foral.

En lo que al Ayuntamiento interesa, y al margen de las responsabilidades en que, en su caso, pudieron haber incurrido las autoridades y técnicos del Departamento de Ordenación del Territorio que informaron favorablemente o aprobaron el Plan Parcial de Gorraiz, es evidente que tal situación no le dejaba otra salida que adquirir terrenos particulares para bien de implantar servicios de primera necesidad en la zona. Tal y como luego veremos, éste ha sido el motivo último de la adquisición de las parcelas S-1 y S-5 de Gorraiz por parte del Ayuntamiento.

Es obvio que en esta materia el Ayuntamiento del Valle se ha limitado a suplir con sus propios fondos la ausencia en el Plan Parcial de Gorraiz de terrenos para equipamiento público de primera necesidad y servicios para sus vecinos. No se comprende qué pueda haber de irregular en tal decisión.

II.- FISCALIZACIÓN DE TODOS LOS PAGOS Y CONCEPTOS POR OBRAS DE URBANIZACIÓN REALIZADOS POR EL AYUNTAMIENTO A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE GORRAIZ POR ACUERDO DE 20 DE MARZO DE 2000, CON EXAMEN DE INFORMES TÉCNICOS Y JURÍDICOS QUE RECHAZABAN EL ABONO, DE SU FUNDAMENTO Y DE SU PROCEDENCIA.

6.- Sobre importe contabilización y pago de gastos de urbanización a la Junta de Compensación.-

Se alude en el informe a que en las facturas no siempre se detalla la naturaleza y fecha del gasto y a la existencia de hojas de cálculo con el detalle. Estas hojas de cálculo existen en el expediente precisamente a petición municipal y con el fin de poder llevar un mínimo control de los conceptos de gasto de la Junta.

El hecho de que se hayan asumido por la Junta gastos no contemplados en el proyecto de compensación se debe a que éste no contiene más que una previsión de los gastos que da lugar a la cuenta de liquidación provisional. A esta

cuenta de liquidación provisional le siguen los gastos efectiva y realmente realizados, algunos de los cuales puede que no hayan sido previstos. Pueden verse los artículos 100 y 128 del Reglamento de Gestión urbanística, Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto. Lo decisivo es si los citados gastos corresponden a la urbanización y si efectivamente han sido realizados.

7ª.- Sobre Pagos efectuados según acuerdo municipal de 30 de marzo de 2000.-

El informe de Comptos no plantea cuestión alguna sobre este punto.

En cualquier caso se aprovecha el mismo para indicar que tanto en materia de pagos la Junta, como en lo que se refiere a las obras, se procederá a una revisión a fin de regularizar unos y otros de manera definitiva.

III.- SOBRE LA RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN SIN HABER SIDO TERMINADAS, SIN DEDUCIR CANTIDADES SOBRE LAS OBRAS NO REALIZADAS, NO EXIGENCIA Y PRESENTACIÓN DE AVALES.

8ª.- Como bien señala el informe, se produce la recepción mediante acuerdo plenario de diciembre de 1997, siendo en aquel momento Alcalde don José María Senosiáin.

Se considera que la redacción del acuerdo no es muy afortunada, ya que no condiciona el efecto de la recepción al hecho de la presentación de los avales.

En cuanto a la no exigencia de los avales, cabe aducir que no fueron formalmente exigidos ni por el señor Senosiáin mientras ejerció el cargo de Alcalde hasta que cesó en el mismo tras las elecciones municipales de 1997, ni por el Señor Galipienzo durante su mandato.

Muy probablemente el motivo de tal falta de exigencia fue que ya existían avales en el Departamento de Ordenación del Territorio para garantizar la buena ejecución de la urbanización. Pudo considerarse que no tenía sentido, por tanto, exigir por dos veces avales para garantizar el cumplimiento de la misma obligación de urbanizar.

Los mencionados avales son los siguientes:

- 1.- Uno de fecha 100 de junio de 1993, por valor de sesenta millones (60.000.000) de pesetas.
- 2.- Otro de fecha 16 de agosto de 1993, por valor de cuarenta y nueve millones (49.000.000) de pesetas.

El primero de ellos tenía validez hasta el 4 de enero de 1995, pero la vigencia del segundo es ilimitada en el tiempo. Se encuentra, por tanto, actualmente vigente y en poder del Departamento de Ordenación del Territorio.

Así pues, las obras de urbanización pendientes de ejecución podrán ser realizadas, en su caso, con cargo al citado aval.

IV.- SOBRE LA COMPRA POR EL AYUNTAMIENTO DE PARCELAS DOTACIONALES PRIVADAS S-1 Y S-5, CON SU RÉGIMEN Y CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

9ª.- Sobre la compra de ambas parcelas.-

La compra de las parcelas S-1 y S-5 de Gorraiz por parte del Ayuntamiento tiene su explicación y justificación última en lo expuesto en la alegación 5ª, y que el informe que se alega explica con claridad: la falta del cumplimiento de las cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento para su destino a equipamiento público en el Plan Parcial de Gorraiz.

El Ayuntamiento del Valle, tras mantener conversaciones con responsables de los Departamentos de Salud y Educación, pudo conseguir importantes subvenciones para la promoción de un Centro de Salud y de un Centro de Educación Infantil, pero carecía de terrenos aptos para tales fines.

Con ánimo de establecer los citados servicios básicos para sus vecinos y otros en el futuro procedió a la compra de las parcelas S-1 y S-5 de Gorraiz.

Hoy es el día en que tanto el Consultorio, como el Centro de Educación Infantil son casi una realidad, con las obras próximas a su terminación y la contratación del equipamiento de este último.

En la actualidad el Consultorio Médico se está financiando con subvenciones del Departamento de Salud. En cuanto al Centro de Educación Infantil, la subvención reconocida alcanza al 65 por 100 de las inversiones. El montante de cantidades percibidas por el Ayuntamiento en concepto de subvención para tales equipamientos asciende al día de la fecha a 265.063,67 euros por el Consultorio Médico; y a 369.171,68 euros por el Centro de Educación Infantil. En fechas recientes el Servicio Navarro de Salud ha comunicado propuesta de concesión de subvención para el ejercicio 2004 por el Consultorio de otros 242.558 euros.

No se entiende qué puede haber de irregular o reprochable en tal forma de actuar consistente en adquirir terrenos para propiciar la implantación de servicios y equipamiento de primera necesidad que, además, gozan de subvenciones importantes del Gobierno de Navarra.

10ª.- En particular, sobre la compra de la parcela S-5.-

El uso de la parcela S-5 era de deportivo. El Plan Parcial asigna a la misma un número de 520 unidades de aprovechamiento urbanístico. Cuenta, por tanto, con aprovechamiento lucrativo, como cualquier otra parcela privada. Se trata de un terreno privado, con un destino y aprovechamiento privado como cualquier otra parcela de la misma naturaleza de Gorraiz. De hecho, la Memoria del Plan Parcial de Gorraiz se refiere expresamente a la posibilidad de habilitarse nueve hoyos de golf al servicio o bien del campo de golf, o bien de la parcela hotelera que se preveía para la unidad contigua S.3.

Con la compra de dichos terrenos el Ayuntamiento perseguía y consiguió los siguientes fines:

1º.- Tras la construcción de la variante de Olaz como parte del desdoblamiento de la Ronda Este, las zonas verdes

ZV1 y ZV2 de Gorraiz quedaron aisladas del resto de la urbanización, ámbito del que proceden y cuyos propietarios contribuyeron a su obtención gratuita por el Ayuntamiento. Pues bien, la compra de la parcela 8-5 permitía trasladar dichas zonas verdes a la misma, con una ubicación mucho más centrada y adecuada para su disfrute por los vecinos de Gorraiz en un entorno más urbano.

2º.- A su vez, el traslado de dichas zonas verdes permitía habilitar los terrenos de las parcelas ZV1 y ZV2 para su destino a equipamiento público al servicio de los vecinos, no sólo de Gorraiz, sino de todo el Valle.

3º Se conseguía así también la posibilidad de expansión de las instalaciones deportivas de Olaz, hoy ya saturadas de usuarios y necesitadas de ampliación.

No cabe duda de que la ubicación de la nueva zona de equipamientos en los terrenos de las ZV1 Y ZV2 era muy idónea a tales fines, ya que tiene fácil acceso desde la variante de Olaz, cuestión esta capital en un municipio con doce núcleos poblados y en el que el disfrute de los equipamientos suele exigir, por tanto, desplazamientos con vehículos.

En el informe de la Cámara de Comptos se deja constancia de que el traslado de usos ha sido tramitado por el Ayuntamiento y en la actualidad se encuentra a falta de su aprobación definitiva.

Queda claro que la finalidad de la compra de las mencionadas parcelas S.1 y S.5 era la de obtención de terrenos para equipamiento público y servicios a los vecinos, terrenos de que el Plan Parcial de Gorraiz carece desde su aprobación.

V.- SOBRE EL INCUMPLIMIENTO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LAS OBRAS DE REFORESTACIÓN DE LA PRADERA DE LAS ZONAS VERDES ZV1 Y ZV2.

11ª.- Si se tiene en cuenta lo expuesto en la alegación anterior, se comprenderá que el Ayuntamiento no tuviera especial interés en el ajardinamiento de las parcelas ZV1 y ZV2. La ejecución de tal operación iba a resultar prácticamente inútil por el cambio de uso arriba comentado.

Además de lo anterior, debe tenerse en cuenta que a tal gasto de ajardinamiento debía también contribuir el Ayuntamiento en la proporción correspondiente según su porcentaje de participación en la Junta de Compensación. Su no ejecución elimina la necesidad de llevar a cabo tal contribución por el Ayuntamiento.

VI.- SOBRE LA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO Y EL MANTENIMIENTO A SU CARGO DE LA URBANIZACIÓN DE LA PLAZA DE LA UNIDAD S3 SIENDO UN ESPACIO DE CONDOMINIO DE LA UNIDAD.

12ª.- Nada hay que añadir al hecho del que se deja constancia en el informe de la Cámara de Comptos en el sentido de que la plaza de la unidad S.3 no ha sido recibida por el Ayuntamiento.

VII.- SOBRE EL CONCRETO CAMBIO DE USO DE LA PARCEL AL S.2.2, DE USO DOTACIONAL PRIVADO, SUS CONDICIONES Y COMPATIBILIDADES DE USOS, SU VALOR EN TAL CONDICIÓN, EL CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL Y NUEVOS APROVECHAMIENTOS, EL VALOR ECONÓMICO DE LAS NUEVAS EXPECTATIVAS QUE GENERARÍA, CON SU CUANTIFICACIÓN EN FUNCIÓN DE LOS NUEVOS USOS CONFORME A LOS VALORES DE MERCADO EN LA MISMA URBANIZACIÓN.

13ª.- Sobre esta cuestión, el Ayuntamiento ha procedido a la revisión de la concesión de licencias urbanísticas y, por tanto, poco hay que alegar sobre el asunto.

Ahora bien, el informe de la Cámara se refiere a la ausencia de un texto refundido definitivo de la modificación como circunstancia que ha podido provocar una cierta situación de inseguridad en la gestión urbanística. No cabe la menor duda de que ha sido así y que los servicios técnicos municipales han tenido que trabajar en circunstancias no muy propicias para desarrollar su función con un mínimo de seguridad de acierto. Debe tenerse en cuenta a este respecto en lo concerniente al momento de informar y conceder las licencias urbanísticas de referencia lo siguiente:

1º.- En el Ayuntamiento venía aplicándose un texto refundido, el de abril de 1998, desde hacía cuatro años. Tanto en este texto como en el de julio de 1998 se admiten usos residenciales en la parcela S.2.2.

2º.- Existen tres resoluciones de aprobación definitiva del expediente con distintas modificaciones en cada una de ellas:

-La Orden Foral 725/1998, de primera aprobación definitiva.

-La Orden Foral 900/1998, de rectificación de errores.

-La Orden Foral 14/1999, que aprueba la modificación por segunda vez.

3º.- La Orden Foral 900/1998 fue la única publicada en el Boletín Oficial de Navarra y, por tanto, la única que pudo producir efectos jurídicos de carácter general. Concretamente, en el número 115, de 25 de septiembre de 1998, página 6.745. El informe de la Cámara pasa por alto esta circunstancia. Pues bien, es en dicha Orden Foral en la que de forma expresa se indica, con referencia al texto refundido de julio de 1998:

En cuanto a su texto escrito, se ajusta a su finalidad de refundir la normativa que se deriva de la modificación, por lo que puede darse por correcto.

4º.- Aunque en el informe que se alega se indica que “el Gobierno”, al revisar la documentación aportada por la promotora, señala expresamente que “no puede admitirse **la modificación en S.22 de usos escolar, dotacional y residencial**. Tal modificación, aparte de no estar justificada en el expediente, no fue aprobada inicialmente y no estuvo expuesta al público, por lo que debe mantenerse como exclusivo el uso escolar”; la verdad es que tal expresión sólo se recoge en uno de los varios informes que obran en el expediente de modificación, pero no fue asumida ni incorporada a ninguna de las Órdenes Forales que se causaron en el mismo y, por tanto, no se integró en su día en la voluntad del órgano correspondiente.

5º.- A pesar de que desde el Departamento se anuncia la remisión de un texto refundido en enero de 2003 con el texto definitivo de la modificación, y reitera su intención mediante oficio del 10 de marzo del mismo año, la verdad es que no se remite el citado texto al Ayuntamiento sino hasta un año después, marzo de 2004. Aun así, el texto remitido carece de diligencia adecuada con fecha de entrada en vigor.

En definitiva, no cabe la menor duda de que resulta difícil acertar en una situación de inseguridad y falta de certeza como la que el referido expediente de modificación ha propiciado a lo largo de toda su tramitación.

VIII.- SOBRE EL CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN DE COOPERACIÓN CON GESTIÓN MUNICIPAL A COMPENSACIÓN CON GESTIÓN PRIVADA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE EGUÉS Y LAS VENTAJAS QUE ELLO HA SUPUESTO PARA LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL MISMO.

14ª.- Sobre el sistema de actuación establecido en el Plan Municipal. -

El sistema de gestión establecido para el área de reparto AR2 de la zona Egüés-Elcano-Ibiricu no es el de cooperación, como erróneamente se indica en una de las cuestiones de la auditoría, sino de expropiación.

Lo primero que hay que indicar es que el Plan Municipal de Urbanismo establece este sistema de actuación pública sin que en ningún momento se aluda a justificación alguna para ello.

Como bien dice el informe provisional, la expropiación suele reservarse a situaciones de urgencia o necesidad o al supuesto de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas por los particulares en los sistemas privados.

15ª.- Sobre el cambio de sistema de actuación.- La razón de ser última del cambio de sistema estriba en el hecho de que los propietarios de terrenos solicitaron dicho cambio y, en consecuencia, se prestaron a asumir las cuantiosas inversiones que suponía acometer la obra de urbanización. Tales inversiones se cifraron en el Proyecto de Urbanización en la cantidad de 1.369.830.762 de pesetas, iva incluido. Además, para el Ayuntamiento concurría un coste adicional de gran importancia, que era el derivado de la expropiación de terrenos, unos 250.000 metros cuadrados.

Cualquiera con un mínimo de sentido común puede comprender que el Ayuntamiento estuviera en tales condiciones dispuesto a cambiar el sistema de actuación, ya que mediante dicho cambio:

1º.- Se libraba de tener que financiar con fondos propios una fuerte inversión que sólo en gastos de urbanización suponía más de mil trescientos millones de pesetas, y a las que había que añadir el coste de expropiación terrenos.

2º.- Era la iniciativa privada la que ponía los medios económicos para la promoción del citado polígono, por lo que de alguna forma quedaba asegurada su ejecución y la habilitación de suelo para actividad económica en el municipio.

3º.- El Ayuntamiento iba a percibir de igual forma tanto el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria (10 por 100), como los tributos municipales por la construcción (ICIO, tasas por licencia y contribución territorial), que no se veían en absoluto comprometidos.

4º.- El Ayuntamiento eludía asumir un importantísimo coste de oportunidad al que a continuación nos referimos.

Efectivamente, el informe de la Cámara de Comptos se refiere con total acierto al coste de oportunidad que tendría para el Ayuntamiento haber acometido la promoción del polígono industrial de referencia. Parece de todo punto razonable que los recursos municipales que se debían destinar a la promoción del polígono industrial fueran reservados para inversiones mucho más importantes desde el punto de vista de los servicios y obligaciones municipales para con sus vecinos y que el Ayuntamiento debía acometer en un plazo corto, a la vista del desarrollo de la Ecociudad de Sarriguren.

Nos estamos refiriendo a las siguientes inversiones:

- Primera fase de la Ciudad Deportiva de Sarriguren por importe de 1.176.787,88 euros, iva incluido.

- En estos momentos se confecciona el proyecto de la segunda fase de dicha Ciudad Deportiva, por importe de obras de 4.791.412 euros, iva incluido.
- Quedan asimismo pendientes de asumir por el Ayuntamiento equipamientos como el edificio para oficinas municipales, Casa de Cultura-Centro Cívico y servicio social de base, principalmente.

Además de lo anterior, la asunción de la promoción por el Ayuntamiento le habría obligado a esperar a recuperar los fondos invertidos al momento de vender parcelas ya urbanizadas, con la correspondiente repercusión en los costes financieros.

Es evidente que si el Ayuntamiento se hubiera empeñado en acometer la expropiación de terrenos y ejecución de obras de urbanización de la zona industrial de Egüés, en estos momentos sería incapaz desde un punto de vista económico-financiero de soportar las nuevas inversiones en equipamiento público que demandan los vecinos, tanto presentes como los que en breve se domiciliarán en la Ecociudad de Sarriguren.

La anterior consideración resulta más patente si se tiene en cuenta que, según lo que luego se dirá sobre el destino de los fondos obtenidos por enajenación de patrimonio público de suelo, del Ayuntamiento del Valle no puede realizar lo que otros llevan a cabo: vender terrenos para ejecutar urbanizaciones y equipamiento comunitario.

IX.- SOBRE EL ENCARGO DEL PROYECTO, DIRECCION Y EJECUCIÓN DE OBRAS DE LA CASA DE SULTURA Y PLAZA DE OLAZ, INCREMENTOS DE PRECIOS Y PROCEDIMIENTOS PARA SU ABONO.

16ª.- Al margen de los defectos formales de tramitación administrativa, en cuya corrección para el futuro se pondrán todos los medios materiales y humanos disponibles, ha de dejarse constancia de que los pagos llevados a cabo por el Ayuntamiento respondían a prestaciones efectivamente realizadas y por un montante que, desde un punto de vista estrictamente técnico, se han considerado adecuados a las normas de honorarios profesionales vigentes.

X.- SOBRE LA CUANTIA DE LOS INGRESOS PROCEDENTES DE LA VENTA DE PATRIMONIO PUBLICO DE SUELO Y SI SE DESTINAN A LOS FINES LEGALMENTE ESTABLECIDOS.

17ª.- Sobre el destino de los fondos obtenidos como consecuencia de la venta de terrenos.

Se deja constancia en el informe provisional de la Cámara de Comptos de que los ingresos obtenidos como resultado de ventas de elementos del patrimonio municipal del suelo ha ascendido para el período de 2001 a 2003 a un total de 12,2 millones de euros. Y de que se han aplicado, en opinión del órgano fiscalizador, a finalidades previstas por la legislación un total de 4,32 millones de euros, principalmente para equipamientos colectivos.

Téngase en cuenta que la legislación a que alude la Cámara en su informe y el régimen legal vigente durante el período mencionado, por lo menos hasta el año 2002 inclusive, ha sido el de la Ley Foral Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra 10/1994, de 4 de julio, que establecía una regulación sobre la materia muy restrictiva en cuanto al destino de los fondos obtenidos como consecuencia de la enajenación de bienes integrados en los patrimonios públicos de suelo. Tan es así que las únicas finalidades permitidas eran, prácticamente, o la promoción de vivienda protegida, o la adquisición de nuevos suelos que se integrasen en dicho patrimonio público.

Ahora bien, teniendo en cuenta tales limitaciones, debe matizarse que los fondos obtenidos por enajenación de terrenos en el Ayuntamiento del Valle de Egüés durante el período examinado por el órgano fiscalizador han sido destinados a inversiones de capital y no a gasto corriente o a gasto ordinario o de funcionamiento del Ayuntamiento. Así, las inversiones a que se refiere la Cámara de Comptos en su informe han de añadirse las siguientes que se han ejecutado durante el citado período de tiempo 2001 a 2003, sin ánimo de ser exhaustivos:

- Centro sociocultural de Elia, 13.868 euros.
- Pavimentación de calles en Egüés, 441.313 euros.
- Pavimentación calles Leku Eder, 73.951 euros.
- Parque infantil Gorraiz, 439.823.614 euros.
- Parque municipal Gorraiz, 536.863 euros.
- Obras contenedores soterrados, 42.231 euros.
- Escuela de Música de Olaz, 343.029 euros.
- Circuitos de ocio y caminos, 233.463 euros.
- Pavimentación travesías de Olaz, 814.119 euros.
- Obras menores en Concejos, 405.347 euros.
- Cubrición pista polideportivo, 342.220 euros.
- Ampliación instalaciones deportivas de Olaz, 263.448 euros.
- Centro sociocultural de Azpa, 1.718, 54 euros.
- Obras Mirador del Arga de Olaz, 61.299 euros.
- Acondicionamiento frontón mundial pelota, 149.817 euros.
- Primera fase Ciudad Deportiva Sarriguren, 202.540 euros.

Debe notarse que la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Navarra establece, afortunadamente, en cuanto al destino de los fondos obtenidos de la enajenación del patrimonio municipal de suelo un régimen mucho más abierto y menos restrictivo que el de la Ley 10/1994, de 4 de julio. De manera que puede decirse que las inversiones arriba mencionadas encajan perfectamente entre los destinos admitidos por la ordenación de la nueva Ley.

En definitiva, el Ayuntamiento invirtió los ingresos por enajenación de patrimonio en inversiones para equipamientos y obras públicas, siguiendo en ello la conducta de la generalidad de Ayuntamientos, en especial los del resto de la Comarca de Pamplona.

Por lo anterior,

SE SOLICITA Se tenga por presentado este escrito de alegaciones a fin de que surta ante la Cámara de Comptos los efectos oportunos.

Egüés-Valle de Egüés, a 29 de junio de 2004.

Contestación de la Cámara de Comptos a las alegaciones presentadas

Recibidas y examinadas las alegaciones al Informe Provisional presentadas por Construcciones Juan Bautista Flores, SA, por D. Ignacio Galipienzo y por el Ayuntamiento del Valle de Egüés, esta Cámara se reafirma en el contenido del mismo y acuerda elevar dicho Informe Provisional a Definitivo.

No obstante y al objeto de puntualizar su contenido, a continuación se exponen una serie de comentarios sobre determinadas alegaciones presentadas.

A) CONSTRUCCIONES JUAN BAUTISTA FLORES, SA

PRIMERA CONCLUSIÓN

1.1 Sobre esta alegación, esta Cámara señala:

- Las expresiones “urbanización privada” o “urbanización pública” proceden literalmente del texto de la pregunta parlamentaria. En el informe provisional de esta Cámara no se utilizan tales expresiones.
- El texto del informe no afirma, tal como se pretende indicar en las alegaciones, que en las “urbanizaciones particulares, las calles y las infraestructuras deben de ser privadas”. El informe se limita, para responder a la petición parlamentaria, a señalar las diferencias entre las urbanizaciones de iniciativa privada y las de iniciativa pública.
- En el informe de esta Cámara se concluye que el Plan Parcial de Gorraiz configura a la urbanización de Gorraiz como de dominio público en cuanto a sus viales, infraestructuras, telefonía, etc. no susceptibles de propiedad comunitaria o asociativa privada.
- Con relación al comentario efectuado por la alegante sobre que debería incluirse en el texto del informe la cuestión de que “todas ellas – las actuaciones urbanísticas- exigen el control y aprobación tanto del Ayuntamiento como del Gobierno de Navarra”, conviene indicar:

El último párrafo de la conclusión señala expresamente que recae en el Gobierno de Navarra el control de la legalidad urbanística.

En ese mismo párrafo, se señala que dado el carácter supramunicipal del Plan Parcial, las entidades locales tiene escaso protagonismo en la fase de planificación. Este hecho se demuestra, por ejemplo, al tramitarse la modificación de dicho Plan Parcial, en la que el Ayuntamiento del Valle de Egüés actúa como “alegante” y no como administración actuante.

1.2

- La Cámara de Comptos ha dispuesto de la información obrante en los expedientes administrativos municipales, siendo éstos el objeto propio de su ámbito de fiscalización. No obstante, tal y como se indica en el apartado III.2 “Limitaciones” del Informe Provisional, la organización municipal no garantiza la integridad de los expedientes revisados.

- Respecto a la existencia del certificado de finalización de obras de urbanización, no consta este documento en el expediente municipal y la documentación complementaria que acompaña a estas alegaciones se limita a aportar una copia del correspondiente acuerdo municipal.

- Avales. No se ha ocultado por los servicios municipales los avales citados en las alegaciones ni se ha producido un error en el examen de dichos documentos por esta Cámara, debido fundamentalmente a:

Los avales presentados por la promotora son realizados “ante la Administración de la Comunidad Foral” y no a favor del Ayuntamiento.

El aval de 60 millones de pesetas tiene validez, tal como se indica expresamente en el mismo, hasta el 4 de enero de 1995. Es decir, su vigencia concluye prácticamente tres años antes de la recepción de las obras.

En consecuencia, el segundo aval de 49 millones de pesetas resultaría, en todo caso, insuficiente para cubrir el importe del coste de las obras no ejecutadas según los informes municipales –prácticamente 74 millones de pesetas-.

- La bondad de los dos informes técnicos –uno de los servicios municipales y el otro presentado por la Junta de Compensación- no es una cuestión que debe dilucidar esta Cámara, sino que debiera haberse resuelto por los mecanismos legalmente establecidos. Por otra parte, afirmar que el importe resultante del informe de los servicios municipales resulta “exagerado y erróneo en muchos extremos” y justificar esta afirmación con otro informe elaborado por personal técnico de la propia Junta de Compensación, resulta una interpretación o conclusión subjetiva.

- Sobre la alegación de que es incorrecta la exigencia de un acta de recepción de las obras, el artículo 180 apartado 3 del Reglamento de Gestión Urbanística –aprobado por RD 3288/1978- señala expresamente “3. Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación”. En consecuencia esta Cámara considera que se ha incumplido la citada normativa urbanística que, por supuesto, estaba vigente y era de aplicación en el momento de la conclusión de las obras. Por otra parte, y con independencia de su exigencia legal, es un instrumento indicativo de una buena gestión municipal, dado que su existencia reflejaría de forma adecuada para ambas partes, las obras recepcionadas, su estado y las deficiencias observadas, en su caso.

1.3. Sobre los comentarios que contiene esta alegación, señalamos:

- El Plan Parcial de Gorraiz debió regirse por la Ley 8/1990, de 28 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y de Valoraciones del Suelo, posteriormente refundida en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por RD Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

Este texto legal fue el instrumento de ordenación urbana aplicable en Navarra hasta 1994.

- El Plan Parcial de Gorraiz prevé reservas de terrenos para servicios y equipamientos públicos, señaladas en el artículo 83 del citado texto refundido.

- De estas superficies reservadas, el Plan Parcial de Gorraiz considera como de cesión obligatoria y gratuita las destinadas a viales, parques y jardines públicos, en los términos del artículo 46.3. del Reglamento de Gestión Urbanística vigente (RD 3288/1978, de 25 de agosto), pero no los terrenos precisos para los restantes servicios públicos necesarios, susceptibles también de cesión según el citado precepto.

1.4.

- Esta Cámara se reafirma en que la conservación y mantenimiento de la urbanización correrá a cargo de los propietarios de la misma, cuando así se establezca en las normas de planeamiento. En el supuesto que nos ocupa, el Plan Parcial de Gorraiz contemplaba expresamente tal exigencia.

- El texto del informe provisional de esta Cámara no contiene ninguna insinuación sobre que la asunción de esta competencia de mantenimiento por el Ayuntamiento beneficiara especialmente a la sociedad Castillo de Gorraiz, SA; se limita a señalar los hechos y actos normativos acontecidos. Ahora bien, de esta descripción no puede obviarse que la modificación del Plan Parcial de Gorraiz en materia de mantenimiento beneficia fundamentalmente a los propietarios de la urbanización, dado que, a partir de la entrada en vigor de la modificación, tal mantenimiento se gestiona y financia con recursos públicos.

SEGUNDA CONCLUSIÓN

2.1.

- Con relación al ámbito temporal del Informe, sorprende el comentario de la alegación ya que en el apartado III.1. del citado Informe se indica expresamente que dicho ámbito temporal viene marcado por la propia temporalidad de la cuestión a analizar y sólo en los supuestos en que la misma no esté determinada, se revisa el periodo de 2001 a 2003. En la pregunta parlamentaria sobre los gastos de urbanización, lógicamente, se ha analizado todo el periodo en el que se ejecutan los mismos.

- Respecto a las deudas pendientes entre ambas partes, el Informe de esta Cámara se ha limitado, como no podía hacerse de otra manera, a revisar la información existente en los expedientes administrativos en el Ayuntamiento.

2.2.

- De acuerdo con la información obrante en el expediente municipal y así se recoge en el texto del informe, el pago del principal se efectuó en abril de 2000. Por tanto no estamos de acuerdo con la afirmación que se indica en la alegación de que el principal de la deuda no ha sido satisfecho por el Ayuntamiento.

TERCERA CONCLUSIÓN

- La cuestión de avales ha sido contestada en el apartado 1.2.

CUARTA CONCLUSIÓN

- Esta Cámara se ratifica en el contenido del Informe Provisional.

QUINTA CONCLUSIÓN

- Un contrato de derecho privado de compraventa aunque esté elevado a escritura pública sigue manteniendo la misma naturaleza.
- La modificación del planeamiento debe cumplir los requisitos y seguir los procedimientos que establece la normativa urbanística, que en ningún supuesto reconoce la vía del contrato de derecho privado de compraventa para efectuar tales modificaciones.
- El cuadro de superficies de las unidades ZV.1. y ZV.2. que acompaña al Informe, fue aportado por el Ayuntamiento y en él se refleja la situación actual de dichas parcelas.

SEXTA CONCLUSIÓN

- Esta Cámara se ratifica en el contenido del Informe Provisional.

SEPTIMA CONCLUSIÓN

- Con independencia del proceso complejo de la modificación del Plan Parcial de Gorraiz, conviene reseñar que la parte normativa de las ordenes forales relativas a la cuestión indican de forma expresa los polígonos que se ven afectados por cambios en sus determinaciones y usos. Dentro de dichas partes normativas, no se incluye ni se cita el cambio de uso de la parcela S-2-2. Por tanto es totalmente válida la afirmación del Informe sobre que “en todo momento, el uso asignado a la parcela S-2-2 es el docente escolar”.
- El cambio de uso fue introducido expresamente por la sociedad promotora en el proyecto de texto refundido de abril de 1998, innovando en lugar de limitarse a refundir, y lo mantuvo, a nuestro entender de forma incomprensible, en el también proyecto de julio de 1998.

- El trasvase de aprovechamientos dentro de las unidades del Plan Parcial de Gorraiz no ha sido objeto de análisis en el Informe de la Cámara de Comptos, dado que no constaba en la petición parlamentaria. No obstante, tal y como se cita en el informe, sí consta que el Departamento de Administración Local ha recurrido diversos Estudios de Detalle relativos al traspaso de edificabilidad.

- Igualmente consta que a la parcela S-2-2, en abril de 1999, y mediante el correspondiente Estudio de Detalle, se le traspasa edificabilidad de otros polígonos hasta alcanzar los 14.567 m², frente a los 6.386 m² asignados inicialmente en el proyecto de compensación.

Por concluir y con relación al último párrafo de las alegaciones presentadas por Construcciones Juan Bautista Flores, SA, esta Cámara manifiesta lo siguiente:

- El contenido y documentación de las alegaciones presentadas no avalan ni detectan la existencia de errores e imprecisiones en las conclusiones del informe de esta Cámara.

- Las conclusiones de dicho informe están respaldadas en documentación objetiva, sin que esta Cámara haya tenido que acudir a juicios de valor para respaldar y argumentar objetivamente sus conclusiones.

- La Cámara de Comptos en este Informe Provisional como en todos los que emite, respeta escrupulosamente, como no podía ser menos, el procedimiento de tramitación que tiene establecido. En él se señala que la divulgación del Informe Provisional se limita exclusivamente a las partes implicadas en su contenido, a fin de que puedan alegar lo que estimen oportuno. Por tanto, la insinuación que formula Construcciones Juan Bautista Flores, S.A. carece de cualquier fundamento y es por completo ajena a esta institución. Este tipo de filtraciones, además de perjudicar seriamente a esta Cámara, supone una descortesía para el Parlamento de Navarra peticionario del informe.

B) D. IGNACIO GALIPIENZO

PREVIA

Los trabajos de fiscalización de la Cámara de Comptos se efectúan desde la óptica económico-financiera, dado que es ésta la competencia asignada por la normativa vigente.

La Cámara de Comptos no se pronuncia sobre la calificación jurídica de los actos que fiscaliza ni, en los supuestos de trabajos de urbanismo, se pronuncia sobre el diseño urbanístico aprobado por el municipio.

En el texto del informe en cuestión, la Cámara, como no podía ser de otra manera, respeta plenamente el criterio anterior, limitándose a señalar para la parcela S-2-2 que,

- Teniendo en cuenta los expedientes y los distintas órdenes forales emitidas al respecto, dicha parcela mantiene en todo momento el uso docente-escolar
- El hipotético cambio de uso de la misma es introducido por la empresa promotora, sin que conste la aprobación expresa de tal cambio de acuerdo con los procedimientos legales establecidos al respecto.
- Las licencias otorgadas carecían, en consecuencia, de la necesaria cobertura en el planeamiento vigente.

Los comentarios anteriores son reflejo objetivo de una situación y no significa que la Cámara se haya pronunciado sobre su legalidad.

PRIMERA CONCLUSIÓN

- El alcance temporal del trabajo de fiscalización de la Cámara, tal y como se indica en su texto, abarca desde los antecedentes del Plan Parcial -1986- hasta febrero de 2004. Ese concreto alcance temporal es el que esta Cámara consideró para responder de forma adecuada a la petición parlamentaria.

Lógicamente dicho periodo coincide con diversas legislaturas municipales y con distintos alcaldes y corporativos

Esta Cámara se ha limitado a indicar las fechas concretas de las operaciones analizadas, sin entra a valorar quién ocupaba el puesto de Alcalde.

No obstante, al objeto de aclarar lo máximo posible el texto del informe, conviene reseñar que el alegante ocupó el cargo de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento del Valle de Egüés desde 1999 a 2003.

- El porcentaje del 86 por ciento se refiere exclusivamente a la Junta de Compensación y no a la Entidad de Conservación, tal y como se indica además en el Anexo.

SEGUNDA ALEGACIÓN

Nada que indicar a lo expuesto en la alegación, reafirmando que el alegante ocupó la alcaldía del Valle desde 1999 a 2003.

TERCERA ALEGACIÓN

Esta Cámara se ratifica en el contenido del Informe Provisional.

CUARTA CONCLUSIÓN

Esta Cámara se ratifica en el contenido del Informe Provisional.

QUINTA CONCLUSIÓN

Esta Cámara se ratifica en el contenido del Informe Provisional.

SEXTA CONCLUSIÓN

Esta Cámara se ratifica en el contenido del Informe Provisional.

SÉPTIMA CONCLUSIÓN

Con relación a esta alegación, conviene matizar lo siguiente:

- **En el punto “PREVIO” de este escrito de contestación se detalla el alcance concreto de nuestra actuación y tanto a dicho punto como al texto del Informe nos remitimos.**
- **Respecto a la puntualización 4ª y 5ª, la Cámara se ha limitado en su trabajo a dar respuesta a la petición parlamentaria. En consecuencia se ha analizado exclusivamente la situación de la parcela S-2-2 de acuerdo con las distintas órdenes forales que la regulan. Por tanto, esta Cámara ni considera ni ha dejado de considerar la validez del resto de licencias concedidas; lo único que afirma es que las licencias concedidas para la parcela S-2-2 carecían de cobertura en el vigente planeamiento municipal.**
- **Por último conviene recordar que, a idéntica conclusión que la manifestada por esta Cámara, llegaron los expertos urbanistas contratados por el alegante cuando aún era alcalde del Valle.**

OCTAVA CONCLUSIÓN

Esta Cámara se ratifica en el contenido del Informe Provisional.

NOVENA CONCLUSIÓN

Esta Cámara quiere manifestar su sorpresa ante el último comentario que contiene esta alegación.

Si el comentario del Informe tildando de falta de previsión o de planificación la suspensión o paralización de diversos expedientes de contratación, puede constituir una intromisión política en la actuación municipal, creemos que se está confundiendo intencionadamente los conceptos de gestión y planificación con improvisación.

DÉCIMA CONCLUSIÓN

Esta Cámara se ratifica en el contenido del Informe Provisional.

C) AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE EGÜÉS

PRIMERA CONCLUSIÓN

Esta Cámara se ratifica en el contenido del Informe Provisional.

SEGUNDA CONCLUSIÓN

Esta Cámara se ratifica en el contenido del Informe Provisional.

TERCERA CONCLUSIÓN

Sobre la cuestión de los Avales, señalamos:

- Los avales presentados por la promotora son realizados “ante la Administración de la Comunidad Foral” y no a favor del Ayuntamiento.
- El aval de 60 millones de pesetas tiene validez, tal como se indica expresamente en el mismo, hasta el 4 de enero de 1995. Es decir, su vigencia concluye prácticamente tres años antes de la recepción de las obras.
- En consecuencia, el segundo aval de 49 millones de pesetas resultaría, en todo caso, insuficiente para cubrir el importe del coste de las obras no ejecutadas según los informes municipales –prácticamente 74 millones de pesetas-.

CUARTA CONCLUSIÓN

Esta Cámara no valora como “irregular o reprochable” la adquisición en sí de las parcelas citadas para la implantación de determinados servicios públicos. Sí manifiesta en el Informe ciertos incumplimientos del procedimiento legalmente establecido para efectuar tales adquisiciones.

QUINTA CONCLUSIÓN

Esta Cámara se ratifica en el contenido del Informe Provisional.

SEXTA CONCLUSIÓN

Esta Cámara se ratifica en el contenido del Informe Provisional.

SÉPTIMA CONCLUSIÓN

Esta Cámara se ratifica en el contenido del Informe Provisional.

OCTAVA CONCLUSIÓN

Esta Cámara se ratifica en el contenido del Informe Provisional.

NOVENA CONCLUSIÓN

Esta Cámara se ratifica en el contenido del Informe Provisional.

DÉCIMA CONCLUSIÓN

La aplicación a las finalidades legalmente previstas de los fondos obtenidos con el Patrimonio Público/Municipal del Suelo por importe de 4,32 millones de euros es un dato aportado en el propio informe de la Interventora Municipal.

Pamplona, 31 de agosto de 2004
El Presidente, Luis Muñoz Garde