

**DICTAMEN 01/07**

El Pleno de la Audiencia de Cuentas de Canarias, en Sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2006, en relación con la consulta formulada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Telde en materia de Convenios Urbanísticos, acordó el inicio del procedimiento previsto en el artículo 36 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Audiencia de Cuentas de Canarias.

Una vez finalizados todos los trámites establecidos en el precitado artículo, a continuación se expone el criterio de esta Institución respecto de la consulta planteada:

**ANTECEDENTES**

**I.-** Mediante escrito de fecha 21 de noviembre de 2006 (R.E. nº 1.069, de 28 de noviembre), por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Telde se solicita informe acerca de si se ajustan a la legalidad los Convenios Urbanísticos que consisten en la forma de materializar el 10% de cesión de aprovechamiento urbanístico en metálico, y, en concreto, el Convenio sobre el que la Corporación expresa su parecer y que dice adjuntar y no lo hace.

**II.-** En Sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2006, el Pleno de la Audiencia de Cuentas acordó iniciar el procedimiento previsto en el artículo 36 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Institución.

**III.-** En fecha 15 de diciembre de 2006, tiene entrada en la Audiencia de Cuentas escrito del Alcalde del Ayuntamiento de Telde por el que se traslada un ejemplar fotocopiado y cotejado del Convenio a que se ha hecho referencia en el primero de los antecedentes, firmado entre el Ayuntamiento y Don Agustín Manrique de Lara y Benítez de Lugo.

**IV.-** En fecha 10 de enero de 2007, por el Juzgado de Instrucción nº 6 de Telde, en las Diligencias Previas nº 1411/2006, se solicita de esta Institución copia del Informe emitido respecto a la consulta a que se refiere el antecedente primero, encontrándose el mismo en aquella fecha en fase de tramitación, circunstancia que se puso en conocimiento del Juzgado.

**CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

Subyacen a la consulta planteada, fundamentalmente, dos cuestiones jurídicas cuyo tratamiento se efectuará por separado:

**Primero.-** La adecuada utilización de la figura del Convenio Urbanístico.

**Segundo.-** La adecuada gestión de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes al Municipio.

**I.-** En relación con la primera de las cuestiones planteadas, resulta difícil dar una definición general de los Convenios Urbanísticos, si bien en una primera aproximación podríamos decir que se trata de un acuerdo de voluntades ente las Administraciones Públicas y personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, titulares de derechos o intereses urbanísticos.

En función de los sujetos intervinientes, su contenido y sus efectos, existen diferentes clases de Convenios Urbanísticos, por lo que, ante tanta diversidad, difícilmente puede hablarse de un régimen jurídico único, cuando éste viene determinado por la naturaleza y el contenido del Convenio de que se trate. No obstante, pueden extraerse una serie de reglas mínimas que todo convenio debe cumplir y que se pasan a concretar:

**A)** La causa y la finalidad de los Convenios Urbanísticos radica en el principio de eficacia de la actuación administrativa (artículo 103 de la Constitución Española), principio que, como tendremos ocasión de analizar, en algunos casos colisiona con los límites que el ordenamiento jurídico establece a la práctica urbanística. Por lo tanto, los Convenios Urbanísticos tienden a asegurar una actuación urbanística eficaz y beneficiosa para el interés general (TS. 15-3-97), y a convertirse en una manifestación de la participación de los interesados en el ejercicio de las potestades urbanísticas de manera consensuada, ágil y eficaz, complementando las determinaciones legales en la materia, como instrumento de reparto equitativo de beneficios y cargas, así como para evitar el pago indemnizatorio que pudiera derivarse de una alteración del planeamiento en ejecución.

De esta forma, debiera ser un instrumento facilitador de la actuación urbanística, sin que en modo alguno pueda implicar una derogación, ni en beneficio de la Administración ni a favor de los particulares, de las reglamentaciones de carácter imperativo, ni condicionar el ejercicio de las potestades urbanística, por ser el urbanismo una función pública indisponible e irrenunciable. (TS 15-2-94).

**B)** En cuanto al régimen jurídico aplicable, a pesar de la diversa casuística, a nivel estatal, en la legislación urbanística, no existe ningún precepto concreto (salvo mención indirecta en el artículo 303 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante TRLS) que permita a las Administraciones Públicas celebrar Convenios Urbanísticos; sin embargo, esta ausencia de previsión no determina la prohibición de celebrar estos Convenios, puesto que existe una habilitación general a favor de las Administraciones Públicas para la celebración de contratos, pactos o convenios, en base al artículo 4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP), en el que se establece como límites a este título habilitante, el que dichos acuerdos no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico, o a los principios de buena administración.

Unánimemente, la doctrina coincide en aceptar la naturaleza contractual de estos Convenios, pudiendo ser calificados en su gran mayoría como contratos administrativos especiales al ajustarse a los requisitos del artículo 5.2 b) del TRLCAP, dado que, tratándose de Convenios Urbanísticos típicos (art. 303 del TRLS), éstos tiene carácter administrativo por declararlo así una Ley y tener como objeto una finalidad pública competencia de la Administración; y en el caso de los Convenios Urbanísticos atípicos –no regulados específicamente por Ley -, por su vinculación al tráfico administrativo específico de la Administración. De lo expuesto, se deduce, en virtud de lo previsto en el artículo 7.1 del TRLCAP, que su régimen de aplicación será:

- Sus propias normas específicas.
- El TRLCAP y su normativa de desarrollo.
- El resto del Derecho Administrativo.
- El Derecho Privado.

No obstante, la existencia del artículo 3.1d) del TRLCAP, que excluye expresamente del ámbito de aplicación de la Ley de Contratos a: *"... Los Convenios de colaboración que con arreglo a las normas específicas que los regulan, celebre la Administración con personas físicas o jurídicas sujetas al derecho privado, siempre que su objeto no esté comprendido en los contratos regulados en esta Ley o en normas administrativas especiales..."*, complica más aún el panorama. Para este tipo de Convenios prevé el citado artículo el siguiente régimen jurídico:

- Sus normas especiales.
- Los Principios de la Ley de Contratos para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

En esta definición podrían quedar igualmente perfectamente encajados los Convenios Urbanísticos típicos, pues poseen una *"normativa específica que los regulan"*. Existe, por lo tanto, una diferencia en cuanto al régimen jurídico aplicable en cada caso y a la fuerza con la que se aplica la Ley de Contratos en ambos supuestos: si calificamos los Convenios Urbanísticos típicos como contratos especiales, tras la aplicación de su normativa específica correspondería la aplicación del TRLCAP en su totalidad, mientras que si los calificamos por la vía del artículo 3.1 d) del citado texto normativo, sólo se les aplicarían los principios definidos en el artículo 11 del TRLCAP (publicidad, concurrencia, igualdad y no discriminación) en caso de lagunas o dudas jurídicas, y considerando el sistema de fuentes de los artículos 7, 8 y 9 de la Ley, se les aplicaría supletoriamente el resto del Derecho Administrativo respecto del TRLCAP, y el Derecho Privado como cláusula de cierre.

La conclusión a la que llega la mayoría de la doctrina, es que con esta previsión del artículo 3.1 d), el legislador no ha pretendido definir un régimen jurídico específico para los Convenios de colaboración típicos, como es el caso de los urbanísticos, sino más bien, abrir las puertas a que por vía reglamentaria o por vía autonómica se puedan introducir modificaciones al régimen jurídico respecto al TRLCAP en ámbitos concretos, no teniendo que respetar las normas legales básicas establecidas en el Texto Refundido, que sí tendrían que respetar los Convenios atípicos del artículo 5.2 b).

Por su parte, la legislación Canaria regula el uso del Convenio urbanístico para distintos supuestos a lo largo del ejercicio de las facultades urbanística, al igual que la normativa de régimen local habilita a las entidades locales a celebrar contratos, pactos o condiciones.

Por lo tanto, ante la cuestión que se plantea sobre la legitimidad de las Corporaciones Locales, para usar la figura del Convenio Urbanístico, vemos que está justificada jurídicamente, ahora bien dentro de los límites que tanto con carácter general como para cada categoría de Convenios urbanísticos prevé el ordenamiento

jurídico.

Con carácter general, dada la naturaleza contractual de los Convenios Urbanísticos, para que puedan reputarse existentes, requieren la concurrencia de ciertos requisitos generales (TS 30-4-79): consentimiento de los contratantes; objeto cierto; causa de la obligación que se establezca.

**C)** Dentro de los límites generales que deben respetarse en el uso de la figura convencional, que como ya vimos vienen contenidos en su gran mayoría en la normativa sobre contratación administrativa, encontramos:

**a)** Respeto al Ordenamiento Jurídico. (artículo 4 TRLCAP; artículo 88 de la Ley 30/1992 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, en adelante LRJPAC).

No supone sino una manifestación del principio de legalidad administrativa. Los Ayuntamientos, y en general las Administraciones Públicas sólo pueden convenir o pactar dentro del ámbito de sus competencias y dentro de los límites mínimos o estándares urbanísticos que la Ley señala (TS 28-3-88). El Convenio viene a ser un instrumento facilitador de la actuación urbanística, pero en modo alguno puede implicar la derogación de las reglamentaciones de carácter imperativo, la prohibición de infracción del ordenamiento jurídico se refiere exclusivamente a normas imperativas o prohibitivas, no existiendo esta prohibición cuando la norma pretendidamente infringida es dispositiva, ya que, en ese caso, la propia norma permite su no aplicación (TS 8-5-89). Y así, el propio artículo 236.2 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio en Canarias y Espacios Naturales de Canarias, (en adelante TRLOTC) establece que los Convenios deben respetar los principios de transparencia y publicidad, siendo nulas de pleno derecho las estipulaciones que infrinjan o defrauden de cualquier forma las normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las determinaciones del planeamiento, especialmente las relativas al régimen objetivo del suelo y subjetivo de los propietarios de éste. La jurisprudencia da cuenta de algunos ejemplos donde se infringen tales normas. Cabe citar el caso, dado el contenido del Convenio objeto de análisis, en el que se utiliza la vía del Convenio para eludir las normas de régimen jurídico de bienes pertenecientes a la Administración, llevando a cabo una enajenación directa. (STS de 31 de octubre de 2001)

**b)** Respeto al carácter irrenunciable de las Potestades Administrativas. No cabe la posibilidad de que por vía de Convenio se incida en las competencias de las que la Administración no pueda disponer por vía contractual o de pacto. No es posible, pues, una disposición de la potestad de planeamiento por vía contractual, aunque ello no quiere decir que no puedan celebrarse Convenios Urbanísticos que tengan por objeto la preparación de una modificación o revisión del planeamiento en vigor, sino que las exigencias de interés público que justifican la potestad de planeamiento urbanístico, implican que el ejercicio de la misma no puede verse mermado o de alguna manera condicionado por voluntades particulares. Así, se califican de inválidos los Convenios Urbanísticos en los que la Administración disponga mediante pacto, de alguno de los siguientes elementos del ejercicio de la potestad:

- Las normas sobre competencia de los órganos administrativos.
- Las normas sobre procedimiento.
- El principio de jerarquía, en virtud del cual se relacionan las diferentes figuras del planeamiento urbanístico.
- Los llamados estándares urbanísticos.
- El carácter reglado de la clasificación de los diferentes tipos de suelo en los que se divide el territorio.

**c)** Respeto al Interés General (artículo 4 TRLCAP). El ejercicio de las potestades urbanísticas, y de la potestad planificadora, han de responder al acatamiento de la legalidad urbanística, siendo el criterio determinante de la aprobación de los Convenios Urbanísticos; el planeamiento y los convenios urbanísticos deben reflejar la ordenación racional de los recursos territoriales y urbanísticos que se estima más adecuada para el interés público, es decir el interés de la comunidad, y no el de uno o varios particulares. Numerosa es la jurisprudencia que se manifiesta en la necesidad de que el planeamiento no se convierta en una simple vestidura administrativa del Convenio administrativo previamente suscrito. (STS 31-01-2002). Esto engarza con la teoría del fin como elemento limitador de ámbito de negociabilidad de las corporaciones locales, así la STS de 21 de febrero de 1994, establece que: *"...la Administración no es soberana para ejercitar sus potestades en pos de los fines que en cada caso considere más adecuados al interés públicos, sino exclusivamente, para el logro de aquél o de aquello que implícita o explícitamente, justificaron su otorgamiento y fijado por el ordenamiento jurídico..."*.

**d)** Respeto al principio de buena administración. En íntima relación con el anterior, los Convenios Urbanísticos no pueden propiciar situaciones en las que la eficiencia y la eficacia en la gestión urbanística se vean mermadas con las consiguientes pérdidas que para la comunidad supondría.

**D)** Dentro de la multiplicidad de Convenios Urbanísticos, podemos establecer dos grandes categorías en

relación a la parcela de la acción urbanística implicada, previstas en la normativa, convenios de planeamiento urbanístico y convenios de ejecución urbanística. Los convenios de planeamiento se celebran en la fase de elaboración o formación del plan, con el objeto último de determinar las bases a las que aquél habrá de ajustarse en el futuro. Estamos, en este caso, ante un Convenio que forma parte de una revisión del planeamiento general, y, por lo tanto, los límites específicos, que prevé el ordenamiento jurídico para la concertación de los mismos deben ser respetados por la Corporación, destacando respeto a la potestad planificadora, la inadmisión de reservas de dispensación, la clasificación de un terreno como suelo urbano o urbanizable, no negociar con las calificaciones del suelo, ni respeto a los estándares urbanísticos (espacios libres, zonas verdes, dotaciones públicas...), el otorgamiento de licencias al margen de la legalidad aplicable, calificación y clasificación de los terrenos y normas de competencia y procedimiento.

De ello se deriva que la participación ciudadana mediante la fórmula convencional en la modificación o revisión del planeamiento vigente no puede entenderse como el ejercicio compartido de la potestad planificadora entre la Administración y los particulares, sino que se está ante una potestad irrenunciable de la Administración; por lo tanto los Convenios Urbanísticos deberán respetar el ejercicio de la misma por parte de la Corporación y ésta deberá respetar la normativa urbanística sustantiva y procedimental en cuanto al ejercicio de dicha potestad. Ahora bien, este soporte jurídico para la elaboración de Convenios Urbanísticos sobre la base del principio de participación ciudadana, además de estar encerrado en los límites que se han señalado, lo que viene a legitimar es una participación de los interesados (artículo 104.1 TRLS), tanto de entidades representativas como de particulares, y no sólo en los procesos de elaboración que se inicien por la Administración, sino que pueden ejercer la iniciativa de formular planes.

Este marco ha sido desvirtuado sistemáticamente en la elaboración de Convenios, donde sólo han tenido participación como interesados los propietarios del suelo, excluyéndose al resto de la ciudadanía en el proceso de participación de las alteraciones o modificaciones del planeamiento, a pesar de que la afectación al interés general y público es notorio y palpable por la propia finalidad del planeamiento urbanístico en "hacer ciudad". (artículo 236 Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el TRLOTG).

Es aquí donde el problema del quehacer convencional de la Administración pública vinculado al proceso urbano revela su verdadera dimensión: la búsqueda del equilibrio, entre , por un lado, el urbanismo como función pública y la prohibición de entregar a manos privadas las potestades a través de las que se desarrolla y por otro lado, la necesidad de concitar la colaboración de los agentes privados en el proceso urbanizador para asegurar su viabilidad y evitar situaciones límite en cuya solución los instrumentos tradicionales se han demostrado ineficaces o insuficientes.

La normativa canaria prevé en el artículo 236.3 b) la figura del convenio de modificación o revisión del planeamiento vigente, estableciéndose como reflejo de la indisponibilidad por parte de los particulares de la potestad planificadora, la siguiente cláusula de cierre "*... estos Convenios sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes...*". Por lo tanto los Convenios Urbanísticos de planeamiento deberían en su caso versar sobre el contenido propio del Plan General de Ordenación Urbana al que sirve, previsto con carácter general en el artículo 32 del TRLOTG, y al servicio de los fines del ejercicio de la potestad planificadora, que no es sino el citado en la norma señalada, "*la definición de la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución...*". Hemos de poner en relación estos artículos con la previsión contenida en el artículo 236.4 de la norma: "*... Aquellos que, por su objeto sean subsumibles en la letra b) del número anterior (es decir los convenios de planeamiento), deberán además, cuantificar todos los deberes legales de cesión y determinar la forma en que éstos serán cumplidos*". "*Los Convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación, mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir como anexo, la valoración pertinente practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general en la correspondiente Administración*". La lógica jurídica lleva a interpretar esta previsión en el sentido de entender que los Convenios Urbanísticos que versan sobre la modificación o revisión de un Plan General de Ordenación Urbana deben respetar su contenido y versar sobre aquellos aspectos que vienen normativamente delimitados, y así, por lo tanto, el Convenio Urbanístico de planeamiento debe pronunciarse sobre alguno o la totalidad, en su caso, de los aspectos contenidos en el artículo 32 TRLOTG, así como la cuantificación y la forma en que serán cumplidos los deberes legales de cesión previstos en el artículo 71.3 DLOTG para el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, que serían:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario para los equipamientos y dotaciones previstas por la ordenación, como los viales, parques, jardines, zonas deportivas.
- b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de sistemas generales incluidos en el sector.
- c) Ceder gratuitamente, en parcelas urbanizadas, las superficie del suelo precisa para materializar el 10% del aprovechamiento del sector que le corresponde al Ayuntamiento como participación de la comunidad en las plusvalías.

**II.-** En lo relativo a la adecuada gestión de ese aprovechamiento urbanístico del 10% correspondiente a la Corporación, tenemos que poner en relación esa obligación legal de cesión, como participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con el artículo 74 del TRLOT, donde se establece que los Municipios canarios deberán constituir sus respectivos Patrimonios Públicos de Suelo, (en adelante PPS), con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental, y de facilitar la ejecución del planeamiento. En el apartado 3 del citado artículo se incluyen dentro de los bienes integrantes del Patrimonio Público del Suelo los aprovechamientos urbanísticos, materializados en parcelas o en metálico. Por lo tanto existe un deber legal, confirmado judicialmente en la STTSJC en Santa Cruz de Tenerife nº 102/2004, por parte de las corporaciones locales de constituir sus respectivos PPS, y ajustarse en su gestión a su normativa reguladora. Toda vez que la corporación recibe ese 10% en concepto de aprovechamiento urbanístico, si bien es cierto que la TRLOT permite su sustitución por su valor en metálico, no lo es menos, el criterio unánime de que, a la luz de los principios generales que rigen en materia urbanística, y los principios rectores de la política social y económica contenidos en la Constitución Española (en adelante CE), y fundamentalmente el contenido en el artículo 47 de la CE (derecho a una vivienda digna, y actuación de los poderes público en la gestión del suelo con arreglo al interés general), los aprovechamientos urbanísticos debieran ser recibidos como tales en parcelas urbanizadas tal y como establece la norma, y pasar a formar parte de los PPS, con la consiguiente afectación a los fines previstos en la Ley y a sus procedimientos de enajenación. La voluntad del legislador canario de fomentar las políticas de viviendas (mención especial a la Ley 19/2003, de 14 de abril por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo en Canarias, que modifica tanto la Ley 2/2003 de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, como el DLOT) evidencian la necesidad de interpretar la norma en el sentido más favorable a la consecución de tal fin, por lo que la sustitución en metálico de los aprovechamientos debiera ser previa justificación, la vía secundaria de actuación de la Corporación.

Una vez que se decide la sustitución por su valor en metálico del aprovechamiento urbanístico, es necesario destacar la obligación, por un lado de hacer las valoraciones tal y como la normativa autonómica exige, y con el correspondiente informe técnico de valoración, y siguiendo lo procedimientos de enajenación previsto en el artículo 77 del TRLOT para los PPS, toda vez que queda justificada normativamente su obligatoria inserción en los mismos, de entre los que en ningún caso se prevé la posibilidad de adjudicación directa al propietario, ni la encomienda al mismo para su posterior enajenación. Más aún existe la obligación de destinar no sólo los suelos sino el dinero recibido en concepto de aprovechamiento urbanístico a los fines a los que queda afecto el PPS (artículo 76 TRLOT y 232.2 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.), de entre en los que en ningún caso se encuentra la especulación ni pública ni privada con el mismo.

## CONCLUSIONES

**Primera.-** El Convenio Urbanístico objeto de consulta parece que excede del ámbito propio de los Convenios Urbanísticos de planeamiento, al establecer no sólo la cuantificación del deber de cesión del 10% del aprovechamiento y la forma en que será cumplido –en metálico –, sino que, además, se precisa la manera en que se va a proceder en relación a la sustitución de las parcelas del aprovechamiento por su valor en metálico, extremo que tendría mejor encaje en la fase de ejecución del planeamiento.

Si la actividad convencional, tal y como decíamos, tiene como límite los fines que el ordenamiento jurídico establece para el ejercicio de la potestad urbanística de planeamiento, un convenio de planeamiento no puede ir más allá en su contenido de los fines para los que se ejercita la potestad que tiene como base, que sería la *"la definición de la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución..."*, pero no la gestión en sí misma; más aún, la Ley sólo exige, como consecuencia lógica de la finalidad planificadora, la cuantificación y la calificación del 10% del aprovechamiento urbanístico, sin que quepa a entrar a regular cuestiones relativas a la gestión de ese aprovechamiento encaminada a su conversión en metálico. Además, en el Convenio Urbanístico objeto de consulta, parece obviarse el deber legal de anexar la valoración pertinente y necesaria para la monetarización del aprovechamiento, valoración a precio de mercado y necesaria para garantizar entre otros los principios de legalidad transparencia, eficiencia y buena gestión que necesariamente se deben respetar en el actuar administrativo.

**Segunda.-** El Convenio Urbanístico de planeamiento formalizado por el Ayuntamiento de Telde, además de excederse del contenido que debiera tener en atención a las finalidades previstas en la Norma para el ejercicio de la potestad planificadora, adopta una serie de acuerdos contrarios al ordenamiento jurídico y a sus normas imperativas, a saber: la falta del preceptivo informe de valoración contenido en el artículo 236 del TRLOT (así se manifiesta en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local) y la enajenación del Patrimonio Público del Suelo prescindiendo absolutamente de los procedimientos establecidos en el artículo 77 TLOT (cláusula tercera), dando margen a actuaciones que generan posibles especulaciones y desviaciones de los fines previstos para el ejercicio de la potestad urbanística de planeamiento y de los PPS que justifican y limitan su ejercicio, absolutamente contrarias al interés de la comunidad a la que representa y que pudieran

dar lugar, en su caso, a la nulidad de dicha cláusula contractual en los términos del artículo 236.5 del TRLOTIC, en relación con el artículo 62 a) del TRLCAP.

El hecho de que un particular comercialice con el Patrimonio Público del Suelo percibiendo una comisión del 5% de las ventas supone el prescindir total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido, que conlleva necesariamente la tramitación del expediente administrativo de preparación y adjudicación de enajenación de las parcelas, así como de formalización y cumplimiento de los requisitos y trámites previstos en la legislación patrimonial y de contratación administrativa, en especial, de los informes preceptivos, órganos competentes, publicaciones de la licitación y adjudicación.

**Tercera.-** De la afirmación contenida en el Acuerdo Municipal adoptado por la Junta de Gobierno Local, relativa a que *"Esta valoración no cuenta con informe técnico municipal alguno"*, así como de lo establecido en la cláusula tercera del Convenio –honorarios de comercialización ascendentes al 5% del importe total de las ventas -, pudieran derivarse responsabilidades contables y/o patrimoniales, siempre y cuando quedase debidamente acreditada la existencia de una menoscabo en los fondos de la Corporación y se diesen los restantes requisitos y exigencias legales necesarios para ello.

Santa Cruz de Tenerife, a 16 de febrero de 2007.

**EL PRESIDENTE,**  
Fdo.: Rafael MEDINA JÁBER