



Ayuntamiento de Moncofa
Sr. Alcalde-Presidente
Pl. Constitució, 1
MONCOFA - 12593 (Castellón)

=====
Ref. Queja nº 061528
=====

Señoría:

(...) presentó ante esta Institución escrito de queja en representación de la Sociedad Civil Particular de Propietarios del Sector Golf de Moncofa, en el que manifestaba que el Ayto. de Moncofa, mediante acuerdo plenario de 3 de marzo de 2006, aceptó la cesión de Agente Urbanizador a FITENI, S.A., Urbana Segorbe, Unión Temporal de Empresas PAI GOLF MONCOFA, efectuada por Dragados, S.A. Indicaba que el nuevo Agente Urbanizador procedió a contratar como equipo técnico para la realización de diversos trabajos a la mercantil DOPP MONTEKOFFA, A.I.E., por un importe de alrededor de siete millones de euros, de los que, afirmaba este ciudadano, ya se había abonado una parte. Concluía que, en definitiva, esta cantidad deberá, en su momento, ser satisfecha por los propietarios a través de las cuotas de urbanización. Por este motivo el representante de la citada Sociedad Civil Particular de Propietarios del Sector Golf Moncofa solicitó información sobre el referido contrato, sin que ni la UTE PAI GOLF MONCOFA, ni el Ayto. de Moncofa se la hubiese facilitado.

Admitida a trámite la queja de referencia por esta Institución, se requirió informe sobre la cuestión al Ayto. de Moncofa. Evacuado por el mismo lo interesado se exponía lo siguiente:

- a) El contrato de asistencia técnica y jurídica que pueda firmarse entre dos empresas (en este caso, la “UTE PAI GOLF MONCOFA” y “DOP MONTECOFA A.I.E.”) es un contrato de carácter privado, cuyas condiciones, prestaciones y precios surgen en virtud de pactos alcanzados por ambas empresas.
- b) En lo relativo a la materia urbanística, el contrato de asistencia técnica de que se trata suscrito entre el Agente Urbanizador y la empresa de asistencia técnica, no puede ser objeto de repercusión a los propietarios incluidos dentro del ámbito a desarrollar, puesto que el importe que se repercutirá a estos a través de las cuotas de urbanización únicamente será el que consta en la Proposición Jurídico Económica del Programa de Actuación Integrada, aprobado y adjudicado por el

Pleno Municipal. En este sentido el Ayto. de Moncofa recuerda en su informe lo dispuesto en los artículos 137 de la Ley Urbanística Valenciana, en cuanto a adjudicación y aprobación del Programa de Actuación Integrada (anteriormente ya venía regulado en el artículo 47 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística); y 168 (cargas de urbanización), y 181.1 (cuotas de urbanización), ambas de la Ley Urbanística Valenciana.

Trasladado el referido informe al ciudadano que se dirigió a esta Institución a efectos de que formulase cuantas alegaciones estimase oportuno, remitió escrito en fecha 24 de enero de 2007. En él recordaba que el PAI de que se trata fue adjudicado por el Pleno del Ayto. de Moncofa el 3 de noviembre de 2005 a la mercantil DRAGADOS, S.A. por la cantidad de 85.500, 000 € cuando la cantidad inicialmente prevista en la proposición económica era de 114.471,748 €. En la proposición económica inicial la cantidad prevista para honorarios técnicos y jurídicos era de 9.412.513 € sin que en el acuerdo plenario referido se haga mención alguna a la posible repercusión a los honorarios técnicos y jurídicos de la reducción de los costes repercutibles a los propietarios. Hace mención a continuación a la cesión de la condición de Agente Urbanizador de DRAGADOS, S.A. a favor de UTE PAI GOLF MONCOFA, y el documento privado suscrito entre esta última y la entidad DOP MOTEKOFFA A.I.E. para la prestación por ésta de asistencia técnica y jurídica para el desarrollo del Programa de Actuación Intregada.

La cuestión que plantea este ciudadano es que ha solicitado del Ayto. copia del documento de referencia suscrito entre el Agente Urbanizador y DOP MONTEKOFFA A.I.E., por cuanto que los honorarios reflejados en él serán repercutidos a los propietarios afectados por el proyecto urbanístico a través de las cuotas de urbanización, sin que el Ayto. haya proporcionado la información interesada.

En definitiva, (...) mantiene en su escrito de alegaciones lo siguiente:

- Que la plica jurídico-económica formulada por DRAGADOS, S.A. para la adjudicación del PAI de que se trata establecía diversos emolumentos en concepto de honorarios técnicos y jurídicos, y, por tanto, los propietarios tienen derecho a obtener información sobre tal extremo.
- Que el acuerdo plenario de adjudicación del PAI se realizó por valor inferior al propuesto por DRAGADOS, S.A., sin realizar valoración individualizada alguna en relación a las cargas repercutibles a los propietarios, y, en consecuencia, desconoce el importe que, en concepto de honorarios técnicos deben de satisfacer los propietarios a través de las cuotas de urbanización.
- Que el artículo 165 de la Ley Urbanística Valenciana establece el derecho de los propietarios a recibir información, debidamente documentada, respecto de los costes de urbanización que hayan de asumir.

Pues bien, a la vista de lo expuesto y de la documentación obrante en el expediente es preciso recordar que la cuestión de que se trata gira en torno a los derechos y garantías de los propietarios y facultades del urbanizador, materia recogida en la Sección 3ª del Capítulo XI (Ejecución del programa para el desarrollo de la actuación integrada), del Título III (Actividad urbanística de ejecución del planeamiento), de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana. Así el artículo 168, referente a las cargas de urbanización establece que *“1. Son cargas de urbanización que todos los propietarios*

deben retribuir en común al urbanizador: c) el coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos (...); e) los honorarios profesionales que se generen (...) por los informes técnicos y jurídicos (...)". Añade el número 3 de este artículo: *"El importe máximo de las cargas de urbanización a que se refiere el punto 1 será el ofertado en la proposición jurídico-económica sin que pueda ser modificado al alza, salvo retasación de cargas"*. Por su parte el artículo 181, relativo a las cuotas de urbanización, dispone que *"cuando los propietarios retribuyan en metálico la labor urbanizadora se ha de observar las siguientes reglas: 1. Las cuotas de urbanización y su imposición tendrán que ser aprobadas por la administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada que se someterá a una audiencia previa de los afectados o se tramitarán junto con el proyecto de reparcelación (...)"*. Por último el artículo 165 de esta ley establece: *"1. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución del programa someter a consideración de la administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos (...), siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador"*.

En virtud de cuanto antecede y atendiendo a las consideraciones expuestas en punto a la defensa y efectividad de los derechos y libertades comprendidos en los Títulos I de la Constitución y del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.1 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Síndic de Greuges, recomiendo a Vd. dé correcto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 165 de la Ley Urbanística Valenciana, en lo relativo al derecho de los propietarios a recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir.

Lo que se le comunica para que, en el plazo máximo de un mes, nos informe si acepta estas recomendaciones o, en su caso, nos ponga de manifiesto las razones que estime para no aceptarlas, y ello, de acuerdo con lo prevenido en el art. 29 de la Ley 11/1998, reguladora de esta Institución.

Para su conocimiento, le hago saber, igualmente, que, a partir del mes siguiente a la fecha en la que se ha dictado la presente resolución, ésta se insertará en la página web de la Institución.

Agradeciendo por anticipado la remisión del preceptivo informe, le saluda atentamente,

Emilia Caballero Álvarez
Síndica de Greuges e.f. de la Comunitat Valenciana