



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL
05/02/2016
EIXIDA NÚM. 02608

Ayuntamiento de Montroy
Sr. Alcalde-Presidente
Pl. de l'Ajuntament, 11
MONTROI/MONTROY - 46193 (Valencia)

=====
Ref. queja núm. 1507839
=====

Asunto: Ejecución obras PAI. Falta de respuesta.

Sr. Alcalde-Presidente:

Con fecha 6/5/2015 se presentó en esta Institución escrito firmado por D. (...), que quedó registrado con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifestaba que tiene varias parcelas de propiedad familiar, cuyo titular es su difunto padre, (...), incluidas en un PAI que el Ayuntamiento de Montroy dice que está acabado, pero faltan obras de instalación eléctrica, conexión de desagües al alcantarillado, conexión de contadores, hacer hornacinas de agua y luz, y allanamiento de parcelas (sólo faltan las suyas). Señala que ha pagado todas las cuotas de urbanización, que ascienden a 73501,62€, y tampoco le dan copia de la cuenta de liquidación ni de las certificaciones de obras, solicitadas el pasado 5/11/2014.

Considerando que la queja reunía los requisitos establecidos en los artículos 12 y 17 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, fue admitida, dando traslado de la misma a Vd. de conformidad con lo determinado en el artículo 18.1 de la citada Ley.

Con el objeto de contrastar las alegaciones formuladas por la persona interesada, le requerimos para que, en el plazo máximo de quince días, nos remitiera información suficiente sobre la realidad de las mismas y demás circunstancias concurrentes.

El Ayuntamiento de Montroy nos envió informe del Arquitecto técnico municipal en el que se indica:

1. Las obras se han realizado de acuerdo con el Proyecto Final de Obra, redactado por el arquitecto (...).
2. En fecha 3 de junio de 2014, se firmó por parte del Ingeniero (...) como Director de las Obras de Electrificación y en fecha 5 de mayo de 2014 por parte del Arquitecto (...) como Director de las Obras de Urbanización, el Acta de Recepción de Obras.

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com		
Código de validación: *****	Fecha de registro: 05/02/2016	Página: 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00 Fax 965 93 75 54 www.elsindic.com Correo electrónico: consultas_sindic@gva.es Twitter: @elSindic		

3. En el Acta firmada por (...) se dejó constancia de las siguientes deficiencias:
 - Certificado de aislamiento y continuidad de las líneas eléctricas.
 - Empalmes de media tensión para conectar el CT.
 - Documentos de finalización de obra por la empresa instaladora.
 - Certificación OCA Centro de Transformación y Línea Subterránea de Media Tensión.
 -
4. En el Acta firmada por (...) se dejó constancia de las siguientes deficiencias:
 - Reparación de la acera peatonal de hormigón-color de la calle nº5.
 - Ejecución de acera frente transformador.
 - Retirada de farolas viejas y postes de línea eléctrica vieja.
 - Completar las aceras en los lugares donde se retiren los postes anteriores.
 - Cambio hornacina contador eléctrico en calle Creu Roja (parcela 10).
 - Aportación de pruebas de servicio e inspección de la red de alcantarillado.

De los trabajos pendientes y deficiencias reseñadas en los puntos anteriores, la más importante que queda por realizar es la conexión del Centro de Transformación que depende de la Empresa Suministradora, lo que conlleva que no se puedan ejecutar otros trabajos reseñados.

En este Ayuntamiento se encuentra a disposición de cualquiera que los solicite los proyectos de Final de Obra de la Urbanización de la UE3.

Recibido el informe, se consideró necesario ampliar la información contenida en el mismo, solicitando del Ayuntamiento de Montroy se remitiesen varios documentos: informe en el que se especificara si en el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UE3 se preveía el allanado y acondicionamiento de las parcelas, y condiciones en las que se encuentran las parcelas 34, 38^a, 38 b, y 38 c, propiedad del promotor de la queja, así como copia del acta de recepción de las obras, indicando las deficiencias señaladas y plazo otorgado a la empresa o empresas adjudicatarias para la subsanación de las mismas.

En el informe remitido por el Ayuntamiento de Montroy se indica:

1. En el proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución 3 (UE3), redactado por el arquitecto (...), no se contempla el acondicionamiento interior de las parcelas, no obstante, en las parcelas que se encontraban elevadas sobre el nivel de las aceras, se realizó un rasanteo por parte de la empresa adjudicataria, sin coste para los propietarios, con el fin de evitar el desprendimiento de tierras sobre los viales.
2. En las actas de recepción que se adjuntan, firmadas por el Ingeniero (...)y por el Arquitecto (...)no se fijó el plazo de subsanación o realización de los trabajos pendientes, que se encuentran descritos en las mismas, por ser la más importante que queda por ejecutar la conexión del Centro de Transformación que depende de la empresa suministradora (Iberdrola), lo que conlleva que no se puedan ejecutar otros trabajos reseñados.

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo al promotor de la queja al objeto de que, si lo consideraba oportuno, presentase escrito de alegaciones, como así hizo, ratificándose en su escrito inicial.

Llegados a este punto, y tras la detenida lectura del escrito inicial de queja, y de los informes remitidos por la Administración, procedemos a resolver la presente queja con los datos obrantes en el expediente.

En relación con las solicitudes de información del interesado, no atendidas por el Ayuntamiento de Montroy, hay que recordar que el art.42.2 de la Ley 30/1992, de 26 de

diciembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común establece que “el plazo máximo para resolver las solicitudes que se formulan por los interesados será el que resulte de la tramitación del procedimiento aplicable en cada caso. Cuando la norma de procedimiento no fije plazos, el plazo máximo de resolución será de tres meses”.

El derecho a obtener una resolución sobre lo solicitado a la Administración impone a ésta un plazo máximo para resolver, con el fin de evitar esperas interminables del ciudadano, so pena de aplicar reglas del silencio positivo o negativo. Claramente lo formula la Exposición de Motivos de la citada Ley: “el silencio administrativo, positivo o negativo, no debe ser instituido jurídico normal, sino la garantía que impida que los derechos de los particulares se vacíen de contenido cuando su administración no atienda eficazmente y con celeridad debida las funciones para las que se ha organizado.”

Así, la administración está obligada a responder al ciudadano que acude a ella, y lo nomino que debe ofrecerle es una respuesta directa, rápida, exacta y legal.

Por otra parte, la obligación administrativa de cumplir escrupulosamente con las normas que rigen los procedimientos, cuidando al máximo de todos los trámites que constituyen el expediente, dimana directamente del mandato constitucional del art.103 de una Administración eficaz que sirve con objetividad a los intereses generales y que actúa con sometimiento pleno a la ley y al derecho, sometimiento que se articula mediante la sujeción de la actuación pública al procedimiento administrativo establecido por la ley y según los principios garantizados por la Constitución española en su art.9.3.

Esta obligación de resolver, aplicable a todas las solicitudes formuladas por los ciudadanos, se refuerza en el caso que nos ocupa, puesto que el promotor de la queja tiene la condición de interesado en el asunto del que se trata, condición que se deriva de la inclusión de terrenos de su propiedad en la Unidad de Ejecución 3 de un Programa de Actuación Integrada. En estos casos, tal como señala el art.161 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, aplicable en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, “las relaciones entre urbanizador y propietarios estarán sujetas a los principios de buena fe y transparencia. En cualquier fase de la tramitación o ejecución del programa los propietarios tendrán acceso a la documentación y derecho a recibir información acerca del contenido del mismo. Dicho derecho podrá ser ejercitado tanto ante la Administración actuante como ante el urbanizador.”

Por su parte, el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística, aplicable en virtud de la Disposición Transitoria citada, señala en su art. 377:

El cobro de las cuotas de urbanización por parte del urbanizador se sujetará a las siguientes reglas:

(...)

6. En la liquidación individualizada que el urbanizador notifique a los propietarios deberá desglosarse la base imponible de la cuota respecto del impuesto o impuestos que, en su caso, se devenguen. A la notificación se acompañará copia de la correspondiente certificación parcial de obras.

Así, el Ayuntamiento de Montroy tiene el deber de remitir al interesado las certificaciones de obra correspondientes a las liquidaciones practicadas al mismo.

Por otra parte, señala el interesado una serie de obras pendientes en sus parcelas.

Respecto del allanamiento de sus parcelas, indicar que el Ayuntamiento de Montroy señala en la información remitida que éste no está incluido en las obras de urbanización contratadas, si bien en las parcelas que se encontraban elevadas sobre el nivel de las aceras se realizó un rasanteo por la empresa adjudicataria, sin coste para los propietarios, con el fin de evitar el desprendimiento de tierra sobre los viales, circunstancia en la que, al parecer, no se encuentran las parcelas propiedad del interesado, por lo que las mismas no serían exigibles.

En relación con el resto de las obras que, señala el interesado, se encuentran pendientes en las parcelas de su propiedad, muchas de ellas se encuentran relacionadas con las deficiencias señaladas en el acta de recepción firmada el 3/6/2014, referidas todas ellas a la instalación eléctrica, y que quedaban supeditadas a la conexión por la empresa suministradora (Iberdrola) del Centro de Transformación. Respecto de éstas, hay que señalar que, a pesar de que en el informe remitido por el Ayuntamiento de Montroy se indica que no se fijó plazo de subsanación de las deficiencias o trabajos pendientes, en el Acta de Recepción remitida firmada con fecha 3/6/2014 sí que figura un plazo de dos meses para la obtención de la autorización de la conexión del sector, condición para la realización de las tareas pendientes de realizar. Tal como se deduce, dicho plazo se ha incumplido ampliamente, por lo que corresponde al Ayuntamiento requerir al contratista a fin de que éste lleve a cabo todas las actuaciones pendientes que figuran en la citada acta de recepción.

Existe otra acta de recepción de fecha 5/5/2014 en la que, igualmente, se señalan una serie de deficiencias que debía subsanar el contratista, otorgándosele un plazo de un mes para su ejecución. Entre éstas no figuran otras deficiencias apuntadas por el interesado, por lo que el Ayuntamiento debería comprobar éstas, a fin de que, si éstas se encontraban incluías en el proyecto de urbanización, se inste a la contratista para que proceda a subsanarlas a la mayor brevedad posible.

En virtud de todo cuanto antecede, y atendiendo a las consideraciones expuestas, de conformidad con lo dispuesto en el art.29.1 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, estimamos oportuno **RECOMENDAR al Ayuntamiento de Montroy:**

1.- Que, en supuestos como el analizado, se extremen al máximo los deberes legales que se extraen del artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de diciembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, y del art.161 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, y proceda a dar respuesta a las solicitudes de información presentadas por la interesada en relación con las certificaciones de obra, la cuenta de liquidación y cualesquiera otros aspectos relativos a la Unidad de Ejecución 3.

2.- Que los servicios técnicos procedan a girar visita de inspección a fin de comprobar si las deficiencias señaladas por el interesado se encontraban incluías entre las obras

previstas en el proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución 3, requiriendo, en su caso, a la empresa contratista para que subsane las mismas, así como las señaladas en las actas de recepción, para cuya subsanación se otorgó un plazo.

Lo que se le comunica para que, en el plazo máximo de un mes, nos informe si acepta esta recomendación o, en su caso, nos ponga de manifiesto las razones que estime para no aceptarla, y ello, de acuerdo con lo prevenido en el art.29.1 de la Ley 11/1988, reguladora de esta Institución.

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

Atentamente le saluda,

José Cholbi Diego
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana