



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL
19/09/2018
EIXIDA NÚM. 23721

Ayuntamiento de Sagunto
Sr. Alcalde-Presidente
Autonomia, 2
Sagunto - 46500 (València)

=====
Ref. queja núm. 1800710
=====

Asunto: Demora ejecución PAI.

Sr. Alcalde-Presidente:

Con fecha 23/2/2018 se presentó en esta Institución escrito firmado por D. (...), que quedó registrado con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifestaba que en 2004 el Ayuntamiento de Sagunto aprobó el PAI llamado Macrosector III Fusión, iniciándose las obras en 2005-2006. En el citado PAI se construyeron dos edificios, en el que viven aproximadamente 200 personas, entregándose las llaves de las viviendas en 2010, pero el problema reside en que las obras de urbanización no están acabadas, sufriendo un abandono total por parte del Ayuntamiento, que se excusa en la responsabilidad del urbanizador exclusivamente.

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 15 días, nos remitiera información suficiente sobre la realidad de las mismas y demás circunstancias concurrentes.

Transcurrido dicho plazo sin haber obtenido la información solicitada, con fecha 28/3/2018 requerimos al Ayuntamiento de Sagunto, que con fecha 26/4/2018 nos remitió acuerdo de la Junta de Gobierno Local que contiene informe de la Jefatura de Sección de Urbanismo en el que se dispone:

Solicitada explicación de por qué el retraso en la ejecución del soterramiento de las L.A.T del PAI Macrosector III, además como otros extremos (desdoblamiento de vial internúcleos, tubería de suministro conjunto de agua a polígonos residenciales, urbanización interior del MSC III) no está conllevando como consecuencia una

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com		
Código de validación: *****	Fecha de registro: 19/09/2018	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		

resolución del PAI del MSC III y la ejecución de la correspondiente garantía definitiva, se señalan en términos muy genéricos los siguientes datos:

- 1.- El presupuesto del PAI Macrosector III es de 34.224.904,10€ + IVA.
- 2.- El importe certificado hasta la fecha es, salvo error, de 27.748.196,05 € + IVA.
- 3.- La garantía definitiva constituida para responder de su cumplimiento es de 2.478.633,4€.
- 4.- La diferencia entre lo certificado y el objeto del contrato es de 6.476.708,05 +IVA, es decir, 7.836.816,6€.
- 5.- La resolución del PAI por incumplimiento de los plazos conllevaría entrar en proceso de liquidación del contrato. Se debe tener en cuenta que parte de la retribución del agente urbanizador fue en terrenos, de forma que la resolución del PAI determinaría que una parte de las parcelas adjudicadas al agente urbanizador tuviesen que ser devueltas al no haberse cumplido el motivo de la retribución.
- 6.- Lo problemático de la resolución del PAI no está en resolver en sí y en liquidar, con independencia de su complejidad procedimental, sino en el paso siguiente. Quedaría una obra pendiente de ejecutar valorada en 7.836.816,6 € (IVA incluido). Se podría pensar que es un contrato de obra público de gran entidad que gozaría de gran número de aspirantes dispuestos a ejecutarlo por ese importe.

La cuestión radica en que no se trata de un contrato de obras. No existe consignación presupuestaria en el Ayuntamiento de Sagunto para su ejecución. La retribución no la realiza el Ayuntamiento al contratista, sino los propietarios del ámbito. Los mismos han pagado en unos casos en terrenos. En otros, con cuotas de urbanización, no siempre de fácil cobro. Ante esa fórmula de pago, el listado de aspirantes a contratistas de la administración se reduce drásticamente y, a la vista de la experiencia observada en los últimos años, con serias posibilidades de quedar desierta.
- 7.- Para que el Ayuntamiento de Sagunto no se viese implicado económicamente sería preciso que el aspirante a ejecutar la obra por valor de 7.836.816,6 € (IVA incluido) estuviese dispuesto a no cobrar nada directamente del Ayuntamiento y, como contraprestación recibiese parcelas edificables en una parte y que cobrase las cuotas de los propietarios en otro porcentaje, asumiendo el esfuerzo de gestión de cobro de esta modalidad y el riesgo de impago. Lo que se considera, por la experiencia adquirida en estos años, que conllevaría que quedase desierta la adjudicación.
- 8.- La alternativa, mucho más apetecible para la concurrencia, es que el Ayuntamiento de Sagunto asumiese, una vez resuelto el PAI con el actual agente urbanizador, el pago de ese importe al contratista, 7.836.816,6 €, y se resarciese con las adjudicaciones y cuotas (con toda la problemática previsible de impagos). Se cuenta con 2.478.633,4 € de la garantía definitiva, pero no existe consignación presupuestaria para el resto del importe. Ese esfuerzo económico del Ayuntamiento es inasumible, lógicamente.
- 9.- Por eso se ha optado por no proceder a la resolución del PAI, pese a los retrasos detectados. Se ha considerado más conveniente para el interés general una ralentización del ritmo de ejecución de las obras que no una paralización absoluta, más que las alternativas ofrecidas por la resolución.
- 10.- El soterramiento de la LAT es una determinación del PGOU de Sagunto y del Plan Parcial del Sector. No es un mandato imperativo de ninguna

normativa sectorial. Ha sido una opción ejercida legítimamente por el Ayuntamiento de Sagunto a la hora de planificar sobre un sector residencial. Es una opción tan legal como haberlo dejado sin soterrar.

Cuando en este momento se está abordando facilitar por el Ayuntamiento de Sagunto la gestión de pago de su soterramiento (que no su pago último, a realizar por el agente urbanizador, y en última instancia por la propiedad del suelo), se está pretendiendo solventar el obstáculo que supone el gran esfuerzo de adelantar el importe de proyectos, encargo de cables y trabajos de soterramiento y demás antes de que se cobre de la propiedad, dado que la experiencia del tramo soterrado indica la necesidad de inmediata aportación económica en cada uno de los hitos fijados por la empresa titular de la línea a reponer para que una gestión que tarda más de un año y medio no se vea paralizada.

11.- Los acuerdos municipales a adoptar irán debidamente asegurados por compromisos adicionales del agente urbanizador de aseguramiento de su devolución en unos plazos máximos de 3 ó 4 meses a este Ayuntamiento desde el momento en que éste los desembolse.

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo al interesado a fin de que, si lo consideraba conveniente, presentara escrito de alegaciones, como así hizo, ratificándose en su escrito inicial de queja.

Llegados a este punto, y tras la detenida lectura del escrito inicial de queja, del informe remitido y de las alegaciones presentadas, procedemos a resolver la queja con los datos obrantes en el expediente.

Así, el objeto de la queja es el retraso en la ejecución de las obras de urbanización del Macrosector III, y las consecuencias que ello conlleva para los vecinos de las viviendas ubicadas en el mismo y, concretamente, para el interesado, que solicita la resolución del mismo.

A este respecto, de la lectura del propio informe remitido por el Ayuntamiento de Sagunto se deduce que, efectivamente, los plazos previstos para la ejecución de las obras de urbanización, (5 años desde el inicio de las mismas) se han incumplido absolutamente; sin embargo, no consta que el Ayuntamiento de Sagunto haya realizado ninguna actuación sobre el urbanizador dirigida a que por parte de éste se agilizará la ejecución de las obras previstas, ni se haya impuesto ninguna penalización por los retrasos al agente urbanizador, tal como prevé el convenio urbanístico firmado, que establece en su cláusula quinta la imposición de penalidades si transcurrido el plazo previsto, no estuvieran acabadas las obras, previendo incluso la resolución del convenio, existiendo una evidente falta de diligencia de la Administración en su deber jurídico de control y tutela en la ejecución de las obras de urbanización previstas.

Respecto a otros problemas planteados por el interesado en su escrito de queja, y en las alegaciones practicadas, se hace referencia, en primer lugar, al no soterramiento de las líneas de alta tensión, si bien el Ayuntamiento de Sagunto señala que se está procediendo al mismo de acuerdo con la empresa titular de la línea.

En cuanto a la prestación de servicios municipales, se citan algunos como las zonas verdes y parques, que van ligados directamente a la terminación de las obras de

urbanización, que incluyen la instalación de mobiliario, plantación de árboles en las zonas previstas, y otros.

Sin embargo, otros servicios, como la limpieza o el transporte urbano, la Ley 7/1985 señala éstos como servicios que ha de prestar obligatoriamente el Ayuntamiento.

En virtud de todo cuanto antecede, y 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 Sagunto:**

1.- Que, en el menor plazo posible, adopte cuantas medidas sean necesarias para garantizar la efectiva conclusión de las obras de urbanización del Macrosector III Fusión, llegando, en su caso, a la resolución del convenio firmado con el agente urbanizador, con la consiguiente adopción de la gestión directa de la actuación.

2.- Que, en el ejercicio de sus competencias, proceda a la prestación en el Macrosector III Fusión de los servicios previstos en la Ley 7/1985, como la limpieza viaria o el transporte urbano.

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 de la Ley 11/1988, reguladora de esta Institución.

Para su conocimiento, le hacemos 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