



Ayuntamiento de Aspe
Sr. alcalde-presidente
Pl. Mayor, 1
Aspe - 03680 (Alicante)

=====
Ref. queja núm. 2000828
=====

Asunto: Paralización de la urbanización de la UE 7.3

Estimado Sr. Alcalde:

Con carácter previo, debemos indicarle que esta institución es consciente de la situación de excepcionalidad que están atravesando las administraciones públicas como consecuencia de la pandemia producida por la Covid-19.

No obstante, como usted sabe, el Síndic de Greuges, de conformidad con la Ley 11/1988 de 26 de diciembre, tiene encomendada la defensa de los derechos y libertades de los ciudadanos, reconocidos en el título I de la Constitución Española y en el Estatuto de Autonomía, cuando estos se ven vulnerados por una actuación de la Administración Pública Valenciana. La supervisión de la actividad de las administraciones públicas se mantiene, incluso, ante la declaración del estado de alarma pues resulta indispensable tanto para la protección del interés general como para la supervisión del funcionamiento básico de los servicios públicos.

Ante la necesidad de intensificar la defensa de los derechos y libertades de las personas cuando las circunstancias extremas hacen de los servicios públicos el soporte fundamental para la vida de gran parte de la ciudadanía, y conforme a lo que establece la Ley de la Generalitat Valenciana 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, en su título III, formulamos la siguiente resolución.

D. (...), con DNI nº (...), se dirige a esta institución, con fecha 28/2/2020, manifestando que es propietario de una finca incluida en la Unidad de Ejecución 7.3 del municipio de Aspe, cuya urbanización se encuentra paralizada desde 2008 sin razones documentadas:

“(..) supuso a mis padres un gasto de 33.231 euros sin observarse a fecha de hoy mejoras en la propiedad. Sólo se produjo la expropiación del 49% de la superficie, deuda de 116.890 euros + IVA y destrozos por movimientos de tierra, todavía visibles en la parcela. Tras el fallecimiento de mis padres, el terreno afectado por la congelada U.E.7.3 ha pasado a mi propiedad, y el

| | | |
|--|--------------------------------------|------------------|
| La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com | | |
| Código de validación: ***** | Fecha de registro: 02/06/2020 | 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 | | |

Ayuntamiento continúa sin dar explicaciones sobre el asunto: las obras siguen paralizadas, la zona muy deteriorada (con el vallado y otras infraestructuras afectadas) y el dinero aportado en manos del agente urbanizador (...)

Admitida a trámite la queja, solicitamos al Ayuntamiento de Aspe, con fecha 5/3/2020, que nos remitiera un informe sobre el estado de ejecución en el que se encuentra la urbanización de la UE 7.3 y nos detallara las medidas adoptadas para lograr la terminación de las obras.

En contestación a nuestro requerimiento de informe, dicho Ayuntamiento nos traslada, con fecha 1/4/2020, un dictamen elaborado el 26/3/2020 por la Jefa de Servicio de Planeamiento, Gestión Urbanística y Medio Ambiente, en el que se concluye lo siguiente:

“(...) la funcionaria que suscribe ante la complejidad de la situación que ha sido analizada, concluye que lo deseable es que sea el propio agente urbanizador el que continúe las obras de urbanización de la U.E. 7.3, siempre y cuando su actuación no se demore más allá de lo razonable, reconociéndole, de un lado una serie de obstáculos que han demorado la posibilidad de reanudar las obras de urbanización y de otra una inactividad en su actuación que solo se ve impulsada a fuerza de requerimientos por parte del Ayuntamiento.

Lo cierto es que el legislador no ha puesto remedio a la disyuntiva en la que se encuentra la Administración Local a la hora de aplicar la normativa urbanística por un lado y la de estabilidad presupuestaria y regla del gasto por otro, lo que facilitaría una resolución de la condición de agente urbanizador y la asunción de la gestión del ámbito de la U.E. 7.3 mediante gestión directa.

Siendo que el Agente Urbanizador no ha renunciado tampoco a su condición y que podrían reanudarse las obras de urbanización, deberá compelerse al urbanizador para la presentación de la documentación que tiene pendiente con un último requerimiento, tras lo cual y ante su cumplimiento o incumplimiento el Ayuntamiento habrá de adoptar la decisión que proceda. Esta Administración actúa conforme a los principios generales establecidos en el artículo 3 y concordantes de la Ley 40/2015, de forma que, en cuanto se proceda por el interesado, se continuará el procedimiento con el impulso pertinente.

No obstante lo anterior nada impide que, sea cual sea el problema que tiene el reclamante, este puede resolverse adoptando una serie de medidas correctoras o anticipadas de la urbanización en tanto se resuelva la condición de agente urbanizador o se continúen las obras, sin que por este se haya indicado con claridad qué necesidades o molestias le provoca la paralización de las obras de urbanización, dado que en el enclave existe una vivienda cuyo uso no ha sido impedido.

Igualmente, cabe recordar que las cargas de urbanización que el propietario ha soportado se deben a obras de urbanización ejecutadas y certificadas, por lo que dichas obras se encuentran ya adelantadas respecto del levantamiento

de las cargas de urbanización que requiere el estatuto jurídico de la propiedad del suelo”.

En la fase de alegaciones al informe municipal, el autor de la queja efectúa, entre otras, las siguientes consideraciones:

“En distintas fechas se le han dejado claro a dicho ayuntamiento nuestros problemas y solicitudes, incluso con informes de arquitecto e ingeniero incluidos, todos ellos con registros de entrada ante dicha corporación municipal. Se anexan los escritos que hacen referencia a nuestras peticiones tras la paralización de las obras (15 registros de entrada al Ayuntamiento de Aspe, sólo en el periodo de 2008 y 2014, ver resumen en anexo 1 y sus ficheros con el contenido) (...)

Actualmente y desde el comienzo de las obras en el año 2008 la parcela se encuentra sin vallado en su mayor parte, con desniveles peligrosos y afectados sus servicios básicos (deficiencias que se han ido subsanando por nuestra cuenta).

En concreto se solicita:

- Delimitación y preparación de la superficie de la parcela (incluidas contenciones de tierra en los lindes) para que construya por mi cuenta un nuevo vallado y entrada.
- Justificación documentada de la paralización de las obras (informe de Iberdrola y su vigencia a fecha de comienzo de las obras).
- Devolución de los costes de urbanización y de los intereses desde su pago, además de los gastos en los que hemos ido incurriendo por los problemas de la urbanización inacabada desde 2008 (acometida y fugas de agua, mejoras en acometida eléctrica, vallados parciales, robos).
- Si las obras no se van a finalizar, solicito la reposición de lo pagado con intereses, devolución de toda la parcela original (superficie y ubicación) y reposición del arbolado y construcciones afectadas (...).

En fecha 20/12/2019 se nuevo envía registro al Ayuntamiento (anexo 3) solicitando el detalle de la situación con Iberdrola, además de instarle a informar al agente urbanizador, como interlocutor con el mismo, para que realice la:

“Delimitación por parte del urbanizador de mi nueva parcela, con los mojones suficientes (en número y tamaño), para que en el plazo máximo de un mes acuda con mi topógrafo y el urbanizador a revisarla, y planifique el nuevo acceso, nuevos vallados y demás obras necesarias. En función del citado escrito de 22 de noviembre de 2019 del Ayto. de Aspe entiendo por validados los permisos para emprender dichas adecuaciones en cuanto lo considere necesario”.

A fecha de hoy no disponemos de respuesta ni reacción a ninguno de los puntos por parte del agente urbanizador ni del Ayuntamiento.

Solicito al ayuntamiento el convenio firmado con el agente urbanizador que, si no existe otro, data de octubre de 2001 para así intentar conocer si se ha cumplido o no tras 12 años de obras inacabadas (anexo 4).

Como información adicional al nada transparente asunto de Iberdrola, añado un artículo publicado en la web del Ayuntamiento de Aspe y de Iberdrola (anexo 5) que describe un acuerdo en febrero de 2013 entre ambas entidades, que no ha tenido todavía repercusión en la U.E. 7.3. y que espero no oculte la imaginable inexistencia o caducidad del informe de Iberdrola en fecha de comienzo de las obras.

Me gustaría que el Ayuntamiento de Aspe fuese consciente del gran agravio que nos ha producido este proceso de reparcelación forzosa, los gastos incurridos y el inicio de unas obras inacabadas desde 2008, que de momento sólo han contribuido a la ampliación y legalización de la empresa del agente urbanizador, además de su lucro.

Por otra parte, destaco el aparente cinismo de la mayor parte de los agentes involucrados ante esta situación, con decenas de escritos presentados de manera oficial a la institución municipal y sin solución a fecha de hoy (...)

El objeto de la queja planteado en este expediente es el enorme retraso existente en la finalización y recepción de las obras de urbanización. Hay que recordar que el Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada de la U.E. fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno con fecha 24 de julio de 2.001, seleccionándose al Agente Urbanizador encargado de la gestión indirecta. Posteriormente, con fecha 27 de enero de 2004, la Junta de Gobierno Local aprobó el Proyecto de Urbanización de la citada U.E. 7.3, cuyas obras todavía no han finalizado más de 16 años después.

En la relación de antecedentes expuestos en el informe técnico remitido a esta institución, se observa la existencia de un desacuerdo entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador acerca de quién tiene la obligación de adoptar los acuerdos que permitan terminar las obras de urbanización.

Así, con fecha 25/2/2009, el Ayuntamiento responde al Urbanizador que no tiene que adoptar ningún acuerdo de prosecución de las obras, ya que tampoco adoptó un acuerdo de suspensión de las mismas, las cuales fueron paralizadas por mutuo acuerdo entre el Urbanizador y la empresa contratista.

Con fecha 28/7/2009, se comunica al Urbanizador un acuerdo de la Junta de Gobierno Local en el que se advierte que, el incumplimiento del plazo de ejecución de las obras de urbanización contemplado en el Proyecto de Urbanización, podrá determinar la caducidad de la adjudicación del programa, con pérdida de la garantía.

Por su parte, en el informe técnico remitido a esta institución, se indica que “la resolución de la condición de agente urbanizador, una vez reparcelados e inscritos los terrenos, así como iniciadas las obras de urbanización tendrán la consecuencia para el Ayuntamiento de Aspe, de la continuación de las mismas mediante gestión directa por parte del Ayuntamiento de Aspe, lo que supondría una afectación y un incumplimiento de la regla de gasto, de conformidad con la Consulta número 56, de la Secretaría General de Financiación Autonómica y Local, del Ministerio de Hacienda y Función

Pública, tras la entrada en vigor de la Ley Orgánica 2/2012 de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera”.

El Ayuntamiento entiende que no puede declarar la caducidad del programa y hacerse cargo de la gestión directa de las obras de urbanización porque ello supondría incumplir la regla de gasto. No obstante, examinada la respuesta a la Consulta nº 56, no parece que resulte incompatible el cumplimiento de la normativa urbanística y las normas sobre estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, indicando el camino a seguir:

“(…) han de reconocerse los ingresos presupuestarios que actualmente tiene contabilizados como pendiente de aplicar. Esos ingresos efectivamente financian gastos con financiación afectada (pago de las obras de urbanización por los propietarios de suelo, o bien por incautación de avales que garantizaban las obras de urbanización), por lo que habría de crearse el correspondiente proyecto de gasto. Si aún no se tiene el detalle de las obras concretas que se van a realizar (urbanización, viario, etc.), puede crearse un proyecto de gasto genérico con una aplicación presupuestaria de gasto de inversión, de forma que según se vaya perfilando la ejecución de las obras, pueden irse creando los proyectos de gasto específicos y asignando tanto los créditos presupuestarios (que previamente estaban en el proyecto genérico) como la financiación (…)”.

No obstante lo anterior, y con independencia de lo que decida el Ayuntamiento acerca de seguir obligando al Urbanizador al cumplimiento de sus responsabilidades u optar por asumir la gestión directa del programa, el autor de la queja, en contestación a lo indicado por la Jefa de Servicio de Planeamiento, Gestión Urbanística y Medio Ambiente en el informe remitido a esta institución en el sentido de que el reclamante “no haya indicado con claridad qué necesidades o molestias le provoca la paralización de las obras de urbanización”, plantea estas solicitudes concretas:

- Delimitación y preparación de la superficie de la parcela (incluidas contenciones de tierra en los lindes) para que construya por mi cuenta un nuevo vallado y entrada.
- Justificación documentada de la paralización de las obras (informe de Iberdrola y su vigencia a fecha de comienzo de las obras).
- Devolución de los costes de urbanización y de los intereses desde su pago, además de los gastos en los que hemos ido incurriendo por los problemas de la urbanización inacabada desde 2008 (acometida y fugas de agua, mejoras en acometida eléctrica, vallados parciales, robos).
- Si las obras no se van a finalizar, solicito la reposición de lo pagado con intereses, devolución de toda la parcela original (superficie y ubicación) y reposición del arbolado y construcciones afectadas (...).

En virtud de todo 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 art. 29.1 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, estimamos oportuno **RECOMENDAR** al **Ayuntamiento de Aspe** que, teniendo en cuenta que el proyecto de urbanización se aprobó en 2004, se acelere la adopción de todas las medidas que sean necesarias para lograr la finalización de las obras de urbanización, y de conformidad con el informe emitido por la Jefa de Servicio de Planeamiento, Gestión Urbanística y Medio Ambiente de fecha 26/3/2020, se atiendan, en la medida de lo posible, las concretas solicitudes planteadas por el autor de la queja expuestas en el párrafo anterior.

Le agradeceríamos que, en el plazo de un mes, nos remita el preceptivo informe en el que nos manifieste si acepta las consideraciones que le realizamos o, en su caso, las razones que estime para no aceptarlas.

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.

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

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana