

INFORME DE INTERVENCIÓN

Asunto: Adenda al Convenio Urbanístico de la Manzana A-2 del PRI Poniente UE-1.

Con fecha 18 de enero de 2023 se ha remitido a Intervención el expediente 2023/REGING-718 para su fiscalización, consistente en una adenda al convenio para la gestión y ejecución de la actuación aislada de la Manzana A-2 del “Plan de reforma interior dotacional del ámbito del sector Poniente suelo urbano UE-1”, procediendo a emitir el siguiente informe:

La adenda propuesta desarrolla el convenio firmado con Villaviñas SLU, mercantil promotora del PRI dotacional del ámbito del sector Poniente suelo urbano UE-1, del cual en el expediente figura un borrador de su texto.

El objeto de la adenda es cumplir con la cláusula sexta de dicho convenio en el sentido de que Villaviñas SLU ejecutará la transformación física de la parcela afecta a la construcción de una instalación deportiva de atletismo, en concreto, las obras de movimiento de tierras y obras complementarias en la parcela de resultado n.º 10, EQ1 del proyecto de reparcelación voluntaria del Sector PP 2/1 “Poniente” del PGMO, como obras de interés social en sustitución de la parte proporcional de la compensación económica resultante del Programa de Actuación Aislada de la Manzana A-2 del Plan de reforma interior dotacional del ámbito del sector Poniente suelo urbano UE-1.

Se trata, por tanto, de acuerdo con la cláusula quinta del convenio, de ejecutar unas obras en sustitución de la obligación de pago en concepto de sustitución de la obligación de cesión de suelo dotacional y del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento.

Dicha cláusula quinta del convenio establece que la “obligación de pago quedará resuelta si el Ayuntamiento requiere al Urbanizador la ejecución de obras de urbanización de interés público en sustitución de la obligación de pago. Dicho requerimiento se realizará por acuerdo administrativo válido en derecho que se tome por la Administración Local en aplicación del artículo 36.7 del TRLOTUP por el que se establece que el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes”.

El artículo 36.7 al que se alude en la cláusula quinta dice: “En los supuestos de los apartados anteriores, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de

Plza. SSMM los Reyes de España 1 03501

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
MODREGO CABALLERO MIGUEL ANGEL - TECNICO INTERVENCION	22-02-2023 10:25:58





suelo, o bien se compensarán económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes.”

Poniendo en relación ambos textos referidos a la sustitución del pago de la sustitución de la cesión de suelos, en primer lugar, en el expediente debe quedar justificada expresamente la imposibilidad de la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación para su sustitución por la compensación económica que se valora en 2.034.710,41€.

Seguidamente, el artículo 36.7, en el que se fundamenta la cláusula quinta del convenio la obligación de Villaviñas SLU de ejecutar obras de acondicionamiento de una parcela de titularidad municipal, establece únicamente la finalidad de la compensación económica, pero no, en el caso de obras de mejora de la calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes, quién debe ejecutarlas.

En el expediente figura el convenio entre el Ayuntamiento y el urbanizador del sector PP 2/1, de 4 de marzo de 2019, en el que se incluye en su cláusula decimosegunda como obligación complementaria y voluntaria del urbanizador aportar al Patrimonio Municipal del Suelo 60,10€ por cada metro útil de aprovechamiento atribuido a la propiedad del suelo. Dicho aprovechamiento se cuantifica en 2.971.825,00€, que se destinarán a costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, ..., entendiéndose por tales obras las necesarias para constituir o suplementar los equipamientos o infraestructura del término municipal,..., con un importe máximo de 60,10€ / m² útiles de uso residencial de la actuación.

A continuación, en dicha cláusula decimosegunda se hace referencia a obras de interés social a ejecutar con la mejora voluntaria, entre las que figuran la Rotonda de la avenida Villajoyosa y las obras de explanación, desmonte y movimiento de tierras necesarias para acondicionar la parcela de equipamiento público denominada EQ-1, que ocupa una superficie de 24.934,94 m² y cuyo coste de las obras se estima en 223.730,00€ de presupuesto de contrata.

En la adenda que se propone aprobar se sustituye la obligación de pago del importe de 2.034.710,41€ correspondiente a la aportación al PMS como sustitución de la cesión de suelo, por la ejecución de una obra de interés social consistente en el desmonte, terraplanado, excavación, transporte, muros y gestión de residuos con un presupuesto de contrata de 2.402.562,40€ más IVA (total IVA incluido, 2.907.100,50€), sin perjuicio de que en el caso de que la cuantía de las obras certificadas, incluyendo honorarios de redacción de proyectos y dirección de obras, supere el máximo de la obligación (2.034.710,41€), la mercantil Villaviñas SAU será beneficiaria de un crédito a su favor por la cuantía del excedente, con el fin de compensarse dicha cantidad con futuras obligaciones de pago en concepto de sustitución económica de la cesión de suelo dotacional y de aprovechamiento que le corresponde a la Administración.

Llama la atención que las obras de explanación y desmonte de la parcela EQ-1 previstas inicialmente en el convenio suscrito el 4 de marzo de 2019 en 270.713,30€ IVA incluido pasen en

Plza. SSMM los Reyes de España 1 03501

2

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
MODREGO CABALLERO MIGUEL ANGEL - TECNICO INTERVENCION	22-02-2023 10:25:58



la adenda a tener un coste para el Ayuntamiento de 2.907.100,50€ (o más si se certifican obras por importe superior). Dado que el coste se incrementa en un 1.073,87%, es decir, más de 10 veces más y que se adjudica directamente la obra al urbanizador sin ningún procedimiento de contradicción del precio, supone que se ponga en cuestión el respeto al principio de eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos consagrado en el artículo 7 de la Ley Orgánica de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Por otra parte, el artículo 36.7 del TRLOTUP, con el que se motiva en la cláusula quinta del convenio la obligación de Villaviñas SLU de ejecutar obras de acondicionamiento de la parcela de titularidad municipal, establece únicamente la finalidad a la que se puede destinar la compensación económica, pero no, quién debe ejecutarlas. Considerando que la cláusula sexta del convenio establece la posibilidad de que el urbanizador pudiera ejecutar obras de interés social en sustitución de la compensación económica, supeditadas a la decisión del Ayuntamiento de adoptar el acuerdo de realizar las obras, y que su obligación nace como un compromiso del propio urbanizador de efectuar la aportación al PMS del 60,10€ / m² de aprovechamiento atribuido a la propiedad, con el carácter de obligación complementaria y voluntaria, esta Intervención entiende, de acuerdo con lo dispuesto en los capítulos 1 y 2 de la Ley de Contratos del Público, que procede su licitación sujeta a los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores; y de asegurar, en conexión con el objetivo de estabilidad presupuestaria y control del gasto, y el principio de integridad, una eficiente utilización de los fondos destinados a la realización de obras, la adquisición de bienes y la contratación de servicios mediante la exigencia de la definición previa de las necesidades a satisfacer, la salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa. Más aún, dada la discrepancia del coste de las obras entre el importe que figura en el convenio de 2019 y el de la adenda que se pretende aprobar, con un incremento del 1.073,87%.

En el caso de que se continúe con la tramitación de la propuesta de aprobar la adenda del convenio con la obligación del urbanizador de realizar la obra de explanación, desmonte y movimiento de tierras, el firmante manifiesta su disconformidad, salvando así su responsabilidad, sin perjuicio de que en el expediente se deberá incluir informe jurídico en el que se justifique expresamente por qué no es de aplicación la Ley de Contratos del Sector Público para licitar la ejecución de dicha obra, así como acreditar la imposibilidad de cesión de suelo en el propio ámbito de la actuación que habilite su sustitución por la obligación de compensación económica.

Benidorm, a la fecha de su firma electrónica.

El Interventor acctal.

Plza. SSMM los Reyes de España 1 03501

3

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
MODREGO CABALLERO MIGUEL ANGEL - TECNICO INTERVENCION	22-02-2023 10:25:58