

Expte. DI-415/2009-11

**Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de Zaragoza
Plaza del Pilar, 18
50001 Zaragoza**

4 de diciembre de 2009

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fechas 20 de febrero, 13 de marzo, 12 de mayo y 19 de mayo de 2009 tuvieron entrada en esta Institución diversos escritos de queja que quedaron registrados con los números de referencia DI-295/2009; DI-415/2009 y DI-803/2009, en los que los interesados hacían alusión a su preocupación por el retraso de las obras de urbanización del barrio ARCOSUR. Los presentadores de las quejas son futuros vecinos del barrio que han adquirido una vivienda en dicha urbanización, y están cumpliendo con los plazos de pago de las viviendas, que deberían haberse iniciado aproximadamente en septiembre de 2008 para estar terminadas y poder disponer de ellas en el 2010. Se sienten en una situación de indefensión, ya que no pueden optar a otra vivienda, no conocen la fecha de inicio de las obras, y por otra parte no reciben una información concreta de la situación en que se encuentra el proyecto y las causas del retraso.

Segundo.- Admitidas las quejas a trámite con fechas 26 de marzo, 20 de mayo y 15 de junio de 2009, se solicitó información al Ayuntamiento de Zaragoza sobre la cuestión planteada, y concretamente sobre la situación del expediente, sobre el plazo fijado para el inicio de las obras y sobre las causas del retraso.

Ante la falta de respuesta por parte del Ayuntamiento, se reiteró dicha petición de información con fechas 20 y 27 de mayo de 2009 y 10 de septiembre y 28 de octubre de 2009 en lo referente al expediente DI-295/2009.

El 29 de mayo de 2009, se recibió un escrito del Ayuntamiento de Zaragoza en respuesta a la información solicitada en el expediente DI-415/2009 en el que, en contestación a la petición de información sobre el estado de tramitación y de ejecución del proyecto de urbanización del sector de suelo urbanizable no delimitado SUZ 89/3 ARCOSUR, se adjunta informe

del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano, fotocopia de los acuerdos de la Junta de Gobierno Local de 20 de diciembre de 2007 de aprobación inicial del proyecto de urbanización, y de fecha 24 de julio de 2008 de aprobación definitiva con las prescripciones impuestas para la ejecución de la urbanización.

El 3 de junio de 2009, se recibe escrito del Ayuntamiento de Zaragoza en contestación a la información solicitada en el expediente DI-406/2009, en el que remiten copia del mismo informe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano remitido en el expediente DI-415/2009, por ser la quejas presentadas similares.

Tercero.- En el informe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano se señala lo siguiente:

“El proyecto de urbanización de "Arcosur" ha sido aprobado definitivamente por el Gobierno de Zaragoza el 24 de julio de 2008 (se adjunta copia del acuerdo).

En las condiciones generales de aprobación del proyecto (incluidas en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de diciembre de 2007 por el que se aprueba inicialmente el proyecto se adjunta copia- y ratificadas posteriormente en el acuerdo de aprobación definitiva), se indica:

Las obras deberán empezar en un plazo máximo de seis meses a partir de la fecha de comunicación de la aprobación del proyecto y se desarrollará en el plazo indicado en las condiciones particulares. Dichos plazos podrán ser prorrogados previa solicitud debidamente justificada y aprobada municipalmente. En caso contrario, el incumplimiento de tales plazos será causa de posible caducidad de la autorización solicitada (apartado 1.6 del epígrafe séptimo del acuerdo de aprobación inicial).

La fecha de comunicación a la Junta de compensación del sector SUZ 89-3 es el 26 de agosto de 2008. Posteriormente, con fecha 30 de septiembre de 2008, la Junta de compensación presenta un recurso de reposición contra el acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización que se ha resuelto el 16 de marzo de 2009.

El plazo de ejecución previsto en las condiciones particulares del acuerdo de aprobación es de 48 meses (apartado quinto del acuerdo de aprobación definitiva).

Este Servicio no tiene constancia del inicio de las obras, que según las condiciones de aprobación del proyecto debe comunicarse al Servicio de conservación de infraestructuras del Área de infraestructuras y participación ciudadana (apartado 112 del epígrafe séptimo del acuerdo de aprobación

inicial).

Por último señalar que actualmente ya se han ejecutado o están en ejecución varias actuaciones integradas en el proyecto de urbanización que se han desarrollado de manera independiente y que materializan diversas conexiones de infraestructuras con el exterior del sector (por ejemplo la denominada Vía parque del canal o parte de las conducciones de bombeo de agua potable desde los depósitos de Valdespartera hacia Arcosur ya ejecutadas, o los emisarios de aguas residuales y pluviales actualmente en ejecución).”

Cuarto.- Examinada la respuesta remitida por el Ayuntamiento, se solicitó ampliación de información a la misma, por escritos de fechas 5 de junio (expediente DI-415/2009) y 15 de junio de 2009 (expediente DI-803/2009), en el que se solicitaba nos indicaran cuál es el objeto del recurso de reposición presentado el 30 de septiembre de 2008 por la Junta de Compensación del sector SUZ-89/3, en qué sentido se ha resuelto el citado recurso el 16 de marzo de 2009, así como, si la interposición del recurso de reposición suspende el plazo inicialmente concedido para el inicio de la obras de seis meses desde la notificación a la Junta de Compensación, y en ese caso, si debe computarse desde la fecha de resolución del recurso, es decir el 16 de marzo de 2009.

Al no haberse obtenido contestación por parte del Ayuntamiento a la petición de ampliación de información, se envió escritos recordatorio con fechas 24 de julio y 10 de septiembre de 2009 (Expediente DI-415/2009) y 15 de junio y 28 de octubre de 2009 (expediente DI -803/2009). Sin que se haya obtenido respuesta alguna en esta fecha.

Quinto.- A pesar de la falta de respuesta por parte del Ayuntamiento, en los medios de comunicación recientemente, han aparecido noticias en las que se pone de manifiesto que se ha iniciado la fase de desmontes y explanaciones de la urbanización y que el avance de las obras de urbanización permitirá que a principios del año 2010, comience la edificación de las 1200 primeras viviendas que ya tienen licencia, y que otras 800 están en tramitación.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- El artículo 19 de la Ley 4/1985 de 27 de junio reguladora del Justicia de Aragón establece la obligación de colaborar con esta Institución en los siguientes términos:

1.-Todos los poderes públicos y entidades afectadas por esta Ley están obligados a auxiliar al Justicia en sus investigaciones.

2.- Las autoridades, funcionarios y todo el personal dependiente de la Administración deberán facilitar al Justicia o a aquel en quien delegue, las informaciones, asistencia y entrada a todas las dependencias, centros y organismos. Igualmente deberán poner a su disposición los datos, expedientes o cualquier clase de documentos que permitan llevar a cabo adecuadamente la actuación investigadora.

El artículo 20 señala que las actuaciones que se practiquen durante una investigación se llevarán a cabo con reserva absoluta. El Justicia podrá, no obstante, incluir su contenido en el informe anual a las Cortes o en cualquiera de sus comunicaciones a la Comisión correspondiente.

Segunda.- El retraso en el inicio y ejecución de las obras de urbanización del barrio de Arcosur condiciona el inicio, terminación y entrega de las viviendas y este retraso, puede suponer un perjuicio económico para los ciudadanos que están inscritos como cooperativistas en las Cooperativas promotoras de viviendas en este polígono residencial, o han suscrito un compromiso de compra con promotores ya que muchos de ellos, están realizando pagos para su adquisición desde el año 2005 y contaban con disponer de la vivienda en el año 2010 y mientras tanto tienen que simultanear los pagos del arrendamiento de la vivienda que actualmente ocupan con los de la futura adquisición.

Por otra parte, dada la compleja regulación de la inscripción en el Registro de Solicitantes de vivienda de protección oficial y procedimiento de adjudicación de las mismas, regulado en el Decreto 211/2008 de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, así como los requisitos requeridos y la obligación establecida en el artículo 21.5 del mismo de que la situación de necesidad de vivienda deberá mantenerse hasta la elevación a escritura pública del contrato de compraventa, puede dar lugar a que el retraso en la fecha inicialmente prevista de terminación de las viviendas, conlleve una modificación de la situación de necesidad de vivienda y de las circunstancias personales del adjudicatario provisional que originen, que quede sin efecto la adjudicación y se produzca la resolución del contrato.

Según se establece en el artículo 24.2.e) del citado Decreto, serán igualmente dados de baja aquellos solicitantes que habiendo resultado adjudicatarios en los correspondientes procedimientos, hayan renunciado a la vivienda que les hubiere correspondido salvo que acrediten la concurrencia de una de las causas de renuncia justificada previstas en el artículo 25, no pudiendo darse de alta nuevamente en el Registro de solicitantes durante tres años a contar desde la renuncia.

La renuncia por retraso del plazo inicialmente previsto en la entrega de la vivienda no se considera renuncia justificada, por lo que

muchos de estos adjudicatarios no pueden renunciar a la misma para solucionar de forma más inmediata su problema de vivienda, ya que podría considerarse renuncia injustificada con las penalizaciones que conlleva, y tampoco pueden optar a una de las viviendas ya terminadas, porque tienen una vivienda adjudicada.

III.-RESOLUCION

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985 de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón he resuelto, formularle la siguiente **SUGERENCIA**:

1.- Que por ese Ayuntamiento se adopten las medidas que considere oportunas a fin de agilizar el desarrollo de la ejecución de las obras de urbanización y de construcción de las viviendas, facilitando soluciones que permitan a los ciudadanos disfrutar lo antes posible de las viviendas adjudicadas.

2.- Recordarle el deber legal establecido en el artículo 19 de la citada Ley, de colaborar con esta Institución en sus investigaciones

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes acuse recibo del Recordatorio de Deberes Legales y me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funda su negativa.

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE

