

**PREGUNTA GRUPO MUNICIPAL DEL PARTIDO POPULAR AL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE DOS HERMANAS**

Pleno Ordinario 26 de abril de 2024

Los futuros propietarios de las viviendas de la obra nueva “AD HOME”, ubicada en un solar sito en Avenida José Rodríguez de la Borbolla Camollán, polígono UE-2 de Entrenúcleos, Dos Hermanas, de la promotora matriz URBAS SERVICIOS FINANCIEROS, S.A. y comercializada por la entidad Foro Consultores, nos muestran su preocupación ante la situación en la que se encuentran, tras conocer de determinados hechos preocupantes.

Poniéndonos en antecedentes, durante el III Plan Municipal de Vivienda muchas promotoras incumplieron en su obligación del pago del importe de las manzanas asignadas, por lo que el Ayuntamiento de Dos Hermanas aprobó en sesión plenaria de abril de 2013 dar dos posibles alternativas a las empresas promotoras para resolver los contratos: resolución de común acuerdo del contrato administrativo firmado con el Ayuntamiento, con la consiguiente devolución de la fianza entregada en su día, condicionada a la devolución de las cantidades que se correspondían con reservas de viviendas; o en segundo lugar, hacer efectiva la compra del suelo con la firma de la oportuna escritura pública, y el consiguiente pago del mismo, así como los gastos ocasionados o devengados por el Ayuntamiento en el procedimiento. En este caso, se otorgaba una prórroga para el inicio de las construcciones. Amantis Inversiones S.L se decantó por la segunda opción.

El 21 de julio de 2017, Amantani Inversiones S.L mediante un escrito presentado en el propio Ayuntamiento puso de manifiesto que estaba en disposición de formalizar la escritura de compra de la manzana BPO-1, con el abono íntegro del importe del suelo, cuya cuantía ascendía a 826.524,46 euros, siendo éste el precio de enajenación de diciembre de 2009.

El 8 de septiembre de 2017 en JGL se aprobaba escriturar la manzana BPO-1, a favor de Amantani Inversiones, S.L., creada ex profeso para la promoción de dicha manzana.

A partir de ahí, hemos de admitir que perdemos la pista, hasta el 16 de marzo de 2021, fecha en que Amantani Inversiones solicita licencia de obras para la construcción de 382 viviendas de protección oficial, residencia, locales comerciales y garajes. Poco más de cuatro meses después, Urbas Entrenúcleos, presenta solicitud de licencia de obras para la Fase I Proyecto modificado de 382 viviendas de protección oficial, garajes, trasteros, piscina, locales comerciales y residencia, para la misma parcela.



Llegados a este punto nos cuestionamos y así lo exponemos en este pleno **cómo se ha llevado a cabo esa sucesión de la adjudicada inicialmente Amantini a Urbas Entrenúcleos**, tal y como consta en las solicitudes de licencia de obras que forman parte del expediente.

Continuando con los hechos, la promoción se constituye, hablándose de dos fases de fecha 30 de julio de 2021 y 4 de agosto de 2021, tal y como queda recogido en el expediente 817/2021-LO, que solicitamos a la delegación de este Ayuntamiento.

A principios de año de 2022, empezaron a comercializarse las viviendas. En los meses de junio-julio se firman contratos de reserva, bajo promesa de inicio de obras de septiembre de 2022, según comunican a los interesados, y con fecha de finalización en el último semestre de 2024. Hay que recordar que tal y como consta en el expediente las primeras fechas de inicio datan de octubre de 2021 y como finalización octubre de 2023, lo que se extrae de la solicitud de licencia de obras de fecha 30 de julio de 2021. Tras el transcurso de los meses, la empresa comercializadora Foro Consultores SL, excusaba las primeras dilataciones alegando que estaban inmersos en la búsqueda de financiación.

En todo este tiempo se han sucedido los trámites con este Ayuntamiento en lo que a solicitud de licencia de obras y calificación profesional se refiere, habiendo recibido Urbas numerosos requerimientos al respecto.

El 25 de marzo de 2022 se otorga calificación provisional (JGL), de la que recibiría comunicación la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía. Además, se establecía que el promotor no podría formalizar los contratos de compraventa o adjudicación de viviendas hasta que se presentase ante el Ayuntamiento, la comunicación de inicio de obras, que debería ser comunicada también a la Delegación Territorial de la Consejería. No es hasta el 22 de junio de 2023, más de un año después, en que Urbas presenta documento en el que comunican que *ya se dispone de la línea de avales para poder iniciar la firma de contratos de compraventa de la promoción Ad home Montequinto prevista en la FINCA señalada como BPO-1 en el plano de adjudicación de fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la UE-2 del sector SEN-1 (ENTRENÚCLEOS) en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla). Asimismo, informan que la previsión de inicio de obras será el próximo 30 de septiembre de dicho año.*

El día 30 de septiembre no se iniciaron las obras y de nuevo, los afectados acudieron tanto a la entidad promotora como a la Delegación de Vivienda y como respuesta, se encargan trabajos a una empresa nazarena que, con una máquina excavadora limpia el terreno donde se van a construir las viviendas, trabajo que duró no más de 6 días. A partir de ahí, los plazos vuelven a dilatarse, y para asombro de todos, reciben comunicación escrita señalando que “a efectos legales o administrativos, la promotora asegura que ya habían iniciado las obras”.

Además, la comercializadora, informó a los propietarios que, tras la limpieza del terreno, vendría el vallado y la maquinaria de inicio y no habría más demoras.

Importante señalar, que la fecha establecida en el contrato para el inicio de pago de cuotas, tras la firma del contrato de compraventa, sería el 5 de octubre de ese mismo año, sin embargo, no se procedió a cobro alguno, por causas no imputables a los compradores.

En este punto, se debe reseñar que se realizaron multitud de llamadas, correos electrónicos y demás visitas al Ayuntamiento para saber cómo se iba a proceder y por qué no se estaban pasando las cuotas fijadas por contrato, no obteniendo respuesta alguna.



El delegado de la compañía compareció en presencia de varios futuros propietarios intentando relajar los ánimos y las continuas reuniones al departamento de vivienda, asegurando que “las obras a efectos legales y prácticos habían empezado el 30 de septiembre, aunque vosotros no veáis movimientos”.

Se han enviado Burofax, correos, mensajes, cualquier comunicación solicitando información durante todos estos meses desde septiembre, obteniendo LA NADA por respuesta, hasta el punto de que la comercializadora “Foro consultores” rompió sus vinculaciones comerciales con URBAS debido a deudas incumplidas en pagos según señalaron.

En el mes de diciembre de 2023, la promotora se comprometía a que, en enero, se solucionarían los problemas de financiación que tenían; ocultando que existía una deuda de más de un millón de euros sobre el solar, de la que tenemos constancia documental. (Nota del Registro)

Es por ello, que el Grupo Popular del Ayuntamiento de Dos Hermanas, presenta la siguiente **PREGUNTA:**

- Dado que en la documentación recibida que constituye el Expediente 817 no consta su existencia, ¿se ha presentado declaración responsable de libre de cargas o gravámenes, por parte de la empresa que va a construir las viviendas?
- Tiene el Ayuntamiento conocimiento de que la existencia de nota del registro de fecha 5 de febrero en la que consta anotación preventiva de existencia de embargo preventivo por el OPAEF por un importe de 1.286.826,78€, ya definitivo desde el 8 de abril?
- Teniendo conocimiento este Ayuntamiento, como ya hemos señalado, que la fecha establecida en el contrato para el inicio de pago de cuotas, sería el 5 de octubre de ese mismo año, sin que se procediera a cobro alguno, por causas no imputables a los compradores, ¿se solicitó información a la Urbas Entrenúcleos que justificara dicho incumplimiento?
- Teniendo en cuenta que la calificación provisional concedida a URBAS es de fecha 25 de marzo de 2022, y dado que en la misma acta de la JGL, se exige como requisito para la firma de los contratos de compraventa, comunicar la fecha de inicio de obras, y no se hiciera comunicación alguna hasta julio de 2023, pero que no figura en el contrato, ¿se ha prorrogado la calificación provisional o se va a prorrogar, a pesar de los continuos incumplimientos?
- ¿Tienen conocimiento de las actuaciones que se están llevando a cabo en la parcela, cerca de un parque infantil y con un agujero de más de 4 metros de profundidad, sin vallar y sin cumplir con los requisitos legales de seguridad y prevención de riesgos laborales?
- ¿Tiene previsto este Ayuntamiento mediar entre la empresa y los compradores para que aquellos que han solicitado la rescisión de los contratos y devolución de cantidades conforme a lo establecido en los mismos, puedan recuperar su dinero?
- La empresa solicitó fraccionamiento del ICIO, ¿se están abonando las cuotas?



Carmen Espada Rey
Concejal del Grupo Popular

