



TRIBUNAL DE CUENTAS

N.º 1.640

INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE SEPEs ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO EN LA EJECUCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA, EJERCICIOS 2018 A 2023



El Pleno del Tribunal de Cuentas, en el ejercicio de su función fiscalizadora establecida en los artículos 2.a), 9 y 21.3.a) de la Ley Orgánica 2/1982, de 12 de mayo, del Tribunal de Cuentas, y a tenor de lo previsto en los artículos 12 y 14 de la misma disposición y concordantes de la Ley 7/1988, de 5 de abril, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, ha aprobado, en su sesión de 25 de septiembre de 2025, el Informe de fiscalización de la actividad de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo en la ejecución de vivienda pública, ejercicios 2018 a 2023, y ha acordado su elevación a las Cortes Generales, así como al Gobierno de la Nación, según lo prevenido en el artículo 28 de la Ley de Funcionamiento.

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	9
II. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN	11
II.1. INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO	13
II.2. ACTUACIONES RESIDENCIALES EN FASE DE DESARROLLO URBANÍSTICO	16
II.2.1. Operación Campamento (Madrid)	19
II.2.2. Parque Central de Ingenieros (Valencia)	30
II.2.3. Cuartel y Maestranza de Artillería (Valencia).....	34
II.2.4. Regimiento de Artillería (Sevilla).....	37
II.2.5. Can Escandell (Ibiza).....	41
II.2.6. Loma de Colmenar (Ceuta)	46
II.2.7. Vasallo (Mahón-Menorca)	50
II.2.8. Buenavista Residencial (Málaga)	52
II.2.9. Son Busquets (Palma de Mallorca)	55
II.2.10. Cuartel Gabriel de Morales (Melilla)	58
II.2.11. Piedrafita (Lugo).....	61
II.3. ACTUACIONES RESIDENCIALES EN FASE DE COMERCIALIZACIÓN	63
II.3.1. Vasco-Mayacina (Mieres-Asturias).....	63
II.3.2. Aguas Vivas Ampliación (Guadalajara)	66
II.3.3. Resto de actuaciones comerciales	70
II.4. EVALUACIÓN DE LA EFICACIA DEL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS	72
II.4.1. Sistemas y aplicaciones informáticas de SEPES	72
II.4.2. Eficacia en el cumplimiento de objetivos de las actuaciones residenciales ...	76
II.5. SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES	81
II.6. IGUALDAD, TRANSPARENCIA Y SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL	82
II.6.1 Igualdad	82
II.6.2. Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno	83
II.6.3. Sostenibilidad medioambiental	85
III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	86
III.1. EN RELACIÓN CON LOS CONVENIOS SUSCRITOS	86
III.2. EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO	87
III.3. EN RELACIÓN CON LA CONTRATACIÓN REGULADA POR LA LCSP	88
III.4. EN RELACIÓN CON LA EFICACIA DEL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS	89
III.5. EN RELACIÓN CON EL SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES	92
III.6. EN RELACIÓN CON LA IGUALDAD, TRANSPARENCIA Y SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL	93
ANEXOS	95
ALEGACIONES FORMULADAS	181

RELACIÓN DE ABREVIATURAS, SIGLAS Y ACRÓNIMOS

AGE	Administración General del Estado
BOE	Boletín Oficial del Estado
CAC	Ciudad Autónoma de Ceuta
CAM	Comunidad Autónoma de Madrid
ENS	Esquema Nacional de Seguridad
GIED	Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa
IGAE	Intervención General de la Administración del Estado
IIC	Instrucciones Internas de Contratación
INECO	Ingeniería y Economía del Transporte, S.M.E., M.P., S.A.
INVIED	Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa O.A.
IPSI	Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación
ITV	Informe Técnico de Valoración
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido
LCSP	Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público
Ley 30/2007	Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público
LGP	Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria
LPACAP	Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas
LPAP	Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas
LRJSP	Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público
LTAIBG	Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno
MDEF	Ministerio de Defensa
MITMA	Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
MIVAU	Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico
PAI	Programa de Actuación Integrada
PCSP	Plataforma de Contratación del Sector Público
PE	Plan Especial de Desarrollo de Viviendas de Titularidad Pública
PERI	Plan Especial de Reforma Interior
PGE	Presupuestos Generales del Estado
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
PGOUM	Plan General de Ordenación Urbana de Madrid
PPRI	Plan Parcial de Reforma Interior

PVAA	Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible
REOICO	Registro Electrónico Estatal de Órganos e Instrumentos de Cooperación del Sector Público Estatal
SEGIPSA	Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio M.P., S.A.
SEPES	Entidad Pública Empresarial de Suelo
TRLCSP	Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (Real Decreto Legislativo 3/2011)
UE	Unión Europea

RELACIÓN DE CUADROS

CUADRO N.º 1: ACTUACIONES RESIDENCIALES EN DESARROLLO URBANÍSTICO ANALIZADAS	12
CUADRO N.º 2: ACTUACIONES RESIDENCIALES EN FASE DE COMERCIALIZACIÓN ANALIZADAS	12
CUADRO N.º 3: PATRIMONIO INMOBILIARIO DE USO RESIDENCIAL: MUESTRA ANALIZADA	15
CUADRO N.º 4: MUESTRA ANALIZADA VERSUS PATRIMONIO RESIDENCIAL	15
CUADRO N.º 5: FINANCIACIÓN DEL CONVENIO MIVAU-SEPES: TRANSFERENCIAS REALIZADAS CON ANTERIORIDAD Y PREVISTAS EN EL MOMENTO DE LA FIRMA DEL CONVENIO, 10 DE NOVIEMBRE DE 2022.....	16
CUADRO N.º 6: FINANCIACIÓN DEL CONVENIO MIVAU-SEPES: TRANSFERENCIAS REALIZADAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DEL CONVENIO, CON CARGO A LOS SUCESIVOS PGE	17
CUADRO N.º 7: COSTES ESTIMADOS Y REALIZADOS DE LAS ACTUACIONES DE LA MUESTRA Y DEL TOTAL DE ACTUACIONES ADSCRITAS AL PVAA.....	78

RELACIÓN DE GRÁFICOS

GRÁFICO N.º 1: EVOLUCIÓN DE LA OPERACIÓN CAMPAMENTO.....	20
GRÁFICO N.º 2: EVOLUCIÓN PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS (VALENCIA).....	31
GRÁFICO N.º 3: EVOLUCIÓN CUARTEL Y MAESTRANZA DE ARTILLERÍA (VALENCIA)	35
GRÁFICO N.º 4: EVOLUCIÓN REGIMIENTO DE ARTILLERÍA (SEVILLA).....	37
GRÁFICO N.º 5: EVOLUCIÓN CAN ESCANDELL (IBIZA).....	42
GRÁFICO N.º 6: EVOLUCIÓN LOMA DE COLMENAR (CEUTA)	47
GRÁFICO N.º 7: EVOLUCIÓN VASALLO (MAHÓN-MENORCA)	51
GRÁFICO N.º 8: EVOLUCIÓN BUENAVISTA RESIDENCIAL (MÁLAGA).....	53
GRÁFICO N.º 9: EVOLUCIÓN SON BUSQUETS (PALMA DE MALLORCA)	56
GRÁFICO N.º 10: EVOLUCIÓN CUARTEL GABRIEL DE MORALES (MELILLA).....	58
GRÁFICO N.º 11: EVOLUCIÓN PIEDRAFITA (LUGO).....	62
GRÁFICO N.º 12: EVOLUCIÓN VASCO-MAYACINA (MIERES-ASTURIAS).....	64
GRÁFICO N.º 13: EVOLUCIÓN AGUAS VIVAS AMPLIACIÓN (GUADALAJARA)	67
GRÁFICO N.º 14: DISTRIBUCIÓN DE CATEGORÍAS LABORALES EN SEPES SEGÚN SEXO	82

I. INTRODUCCIÓN

La “Fiscalización de la actividad de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo en la ejecución de vivienda pública, ejercicios 2018 a 2023” (SEPES) se ha realizado a iniciativa del Tribunal de Cuentas y se incluyó en el Programa de Fiscalizaciones para el año 2024, aprobado por el Pleno en sesión de 20 de diciembre de 2023.

Esta fiscalización se encuadra en el objetivo 1 del Plan Estratégico del Tribunal de Cuentas 2024-2027 y del Plan Operativo Bienal 2024-2025, “Contribuir a una gestión de los fondos públicos eficaz, eficiente y transparente” y, en concreto, en la línea de actuación 1 “Impulsar actuaciones fiscalizadoras sobre asuntos de relevancia social y sobre las principales áreas de riesgo de la gestión pública, fomentando el enfoque evaluador”. El motivo principal por el que se ha realizado esta fiscalización es el papel relevante de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES) en la política en materia de vivienda y, particularmente, en la dinamización del alquiler a precios asequibles.

El **ámbito subjetivo** de la fiscalización está constituido por SEPES, una entidad pública empresarial adscrita al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), que fue creada en octubre de 1981. El [ANEXO I](#) incluye una descripción de su naturaleza, organización y funciones.

SEPES desarrolla dos líneas de actividad claramente diferenciadas:

- a) SEPES-va, orientada a la ejecución de los Planes de Vivienda del MIVAU y cuyo objeto es reutilizar suelo público para atender políticas sociales de vivienda (actuación residencial); y
- b) SEPES-in que constituye la línea de desarrollo de espacios para usos empresariales, y cuyo objeto es reactivar suelo para generar desarrollo económico (actuación industrial).

El **ámbito objetivo** de la fiscalización está constituido por la actividad de SEPES en el marco de la política de vivienda del Gobierno de España, es decir, su actuación residencial que comprende, tanto la ejecución de actuaciones en desarrollo urbanístico, como la comercialización de viviendas finalizadas y suelo urbanizado residencial para la construcción de viviendas.

El 10 de noviembre de 2022, SEPES suscribió un convenio con el entonces Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), actualmente MIVAU, para la promoción de viviendas destinadas al alquiler asequible o social dentro del Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible (PVAA), anteriormente denominado Plan 20.000. En virtud de dicho convenio, el MIVAU se obliga a financiar las actuaciones que acometa SEPES; y esta se obliga a adquirir y urbanizar terrenos comprendidos en el ámbito de actuación del convenio, o a urbanizar terrenos que sean de su titularidad, aplicando los fondos transferidos por el Ministerio al efecto. Por otra parte, el Acuerdo del Consejo de Ministros de 9 de mayo de 2023 encomienda a los Ministerios de Defensa (MDEF), de Hacienda y Función Pública y al MITMA, la tramitación de los instrumentos jurídicos necesarios para potenciar el desarrollo urbanístico y la promoción de vivienda asequible a través del desarrollo y promoción de diversas propiedades de titularidad del MDEF.

A 31 de diciembre de 2023, se habían adscrito al PVAA un total de dieciocho actuaciones residenciales de SEPES con una previsión de, aproximadamente, 16.800 viviendas de alquiler asequible. En 2024 se añadieron once actuaciones más, tras la compra de suelo de titularidad del MDEF, lo que a 31 de diciembre de 2024 hace un total de veintinueve actuaciones residenciales adscritas al PVAA. La previsión de SEPES a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización era alcanzar las 41.500 viviendas repartidas en ochenta actuaciones.

El **ámbito temporal** es el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2023. Sin perjuicio de lo anterior, se ha analizado la información y hechos anteriores o posteriores

a dicho periodo cuando se ha considerado necesario para el cumplimiento de los objetivos de la fiscalización. Así, al analizar las operaciones urbanísticas, que en su gran mayoría comenzaron antes del término inicial del ámbito temporal de la fiscalización y que están integradas por una concatenación de actuaciones ligadas entre sí que se han prolongado más allá del 31 de diciembre de 2023, la fiscalización se ha extendido al tracto comprendido desde el comienzo de la actuación hasta la situación que cada una presentaba a la fecha de finalización de los trabajos, al objeto de ofrecer la máxima información relevante al respecto.

De acuerdo con las Directrices Técnicas aprobadas por el Pleno del Tribunal de Cuentas, se ha realizado una fiscalización de cumplimiento y operativa que ha tenido por finalidad el análisis de la actividad de SEPES en ejecución de su objeto social en materia de vivienda, con los siguientes **objetivos**:

- a) Verificar y evaluar si los convenios suscritos por SEPES para el desarrollo operativo de su actividad se han ajustado a la normativa de aplicación y si su ejecución ha sido efectiva.
- b) Analizar y evaluar el cumplimiento normativo y la adecuación a los principios de buena gestión de la contratación llevada a cabo por SEPES, tanto en lo que respecta a las operaciones patrimoniales realizadas, como en lo referente a los suministros, realización de obras y prestaciones de servicios efectuadas para llevar a cabo su actividad.
- c) Analizar y evaluar la gestión de su patrimonio inmobiliario destinado a vivienda y su adecuación a la normativa que le resulta de aplicación y a los principios de buena gestión.
- d) Evaluar en qué medida la actuación de SEPES ha sido eficaz y eficiente en el cumplimiento de sus objetivos; en particular, en la puesta a disposición de vivienda pública en respuesta a la demanda existente en zonas geográficas especialmente tensionadas.
- e) Realizar el seguimiento de la recomendación formulada en el Informe de Fiscalización de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo y del inventario del patrimonio inmobiliario de SEPES, ejercicios 2010 y 2011, aprobado por el Pleno del Tribunal de Cuentas el 30 de octubre de 2014, que, según el Informe de seguimiento aprobado el 30 de mayo de 2019, aún no había sido plenamente implantada.

Además, se ha analizado la observancia por parte de SEPES de la normativa de igualdad y transparencia, así como sus actuaciones relacionadas con la sostenibilidad medioambiental.

En el desarrollo de las actuaciones fiscalizadoras no se han producido limitaciones que hayan impedido cumplir los objetivos previstos, habiendo prestado los responsables de SEPES una adecuada colaboración. La fiscalización se ha realizado de conformidad con lo establecido por las Normas de Fiscalización del Tribunal de Cuentas. La tramitación interna y los procedimientos aplicados en la fiscalización se detallan en el [ANEXO II](#) de este Informe.

Las cuentas anuales del SEPES de 2018 a 2023 se rindieron a este Tribunal, por conducto de la Intervención General de la Administración del Estado (IGAE), dentro del plazo previsto legalmente, a excepción de las del ejercicio 2018, que se rindieron fuera de plazo.

En cumplimiento de las previsiones contenidas en el artículo 44 de la Ley 7/1988, de 5 de abril, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, se ha llevado a cabo el trámite de alegaciones en los términos legalmente previstos, habiéndose introducido en el texto del Informe el resultado del examen y valoración de las alegaciones formuladas. La información relativa a la sustanciación de dicho trámite y las alegaciones formuladas se incluyen en la parte del informe destinada al efecto.

II. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

Con objeto de contextualizar la fiscalización en lo que constituye su ámbito objetivo, la actividad de SEPES en el marco de la política de la vivienda del Gobierno de España, en el [ANEXO III](#) de este Informe se hace referencia a los principales estudios y análisis llevados a cabo por diferentes instituciones, que ponen de manifiesto el interés que despierta la situación actual de la vivienda en España, así como la creciente preocupación de la ciudadanía por el acceso a la misma.

Resulta de especial interés el Estudio publicado por el Observatorio de la Vivienda y Suelo del MIVAU: Boletín Especial Vivienda Social 2024, del que se desprende que, en la década 2000-2010 y, también en el periodo fiscalizado 2018-2023, el promedio de vivienda protegida sobre vivienda total es similar, del orden del 10 %.

De la comparación entre la oferta y la demanda, el Observatorio del MIVAU señala que el número de nuevas viviendas terminadas está por debajo de la creación neta de hogares, dando como resultado un déficit de vivienda nueva de 375.000 unidades en 2022 y 2023, déficit que en 2024 y 2025 se incrementaría, según las previsiones, en 225.000 unidades adicionales, lo que supondría un déficit acumulado en 2025 previsto de 600.000 viviendas nuevas.

Por su parte, el mercado de alquiler muestra una notable expansión en los últimos años y alcanza los 3,6 millones de viviendas principales en 2023, en las que residen el 18,7 % de los hogares. El aumento de la oferta de vivienda en alquiler ha sido contrarrestado por la mayor presión ejercida por la demanda, dando como resultado incrementos sostenidos de los precios de alquiler desde 2015.

El peso del alquiler social o asequible es muy reducido en España con una cifra estimada en torno a las 290.000 unidades (1,6 % de los hogares), muy por debajo de las cifras de Países Bajos, en torno al 35 %, Austria, cercano al 25 %, Dinamarca, por encima del 20 %, o Francia, cercano al 15 %, según datos de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) correspondientes al año 2020.

Finalmente, el Observatorio del MIVAU aporta datos de EUROSTAT sobre el gasto en protección social en vivienda en la Unión Europea (UE) en el periodo 2007-2021. En el gasto por habitante y año (en euros), destacan países como Irlanda (335), Francia (274), Alemania (209), Suecia (187) y Países Bajos (172), mientras que, en el caso de España, la cifra se sitúa en 34 euros por habitante.

En este contexto de necesidad de vivienda protegida, durante el periodo fiscalizado 2018-2023, SEPES ha desarrollado su actividad en su línea de actividad residencial SEPES-va (orientada a la ejecución de los Planes de Vivienda de MIVAU, cuyo objeto es reutilizar suelo público para atender políticas sociales de vivienda), llevando a cabo actuaciones residenciales que se encontraban, bien en fase de desarrollo urbanístico, bien en fase de comercialización:

- a. En fase de desarrollo urbanístico se incluyen aquellas actuaciones en las que se realizan actividades de transformación de suelo bruto (fincas) en suelo neto (parcelas urbanizadas) para su utilización en la construcción de vivienda pública.
- b. En fase de comercialización se encuentran las actuaciones en las que SEPES pone a la venta viviendas finalizadas o parcelas urbanizadas con destino a la construcción de vivienda pública.

Para el análisis de la actuación de SEPES objeto de la presente fiscalización se han seleccionado actuaciones de cada una de las dos fases citadas.

En particular, de las dieciocho actuaciones residenciales en desarrollo urbanístico gestionadas por SEPES en el periodo fiscalizado, 2018-2023, se ha seleccionado una muestra de once actuaciones, aplicando los criterios de selección que se exponen en el [ANEXO II](#) de este Informe. De las 16.800 viviendas estimadas de alquiler asequible en el total de las dieciocho actuaciones, la muestra seleccionada comprende la construcción de, aproximadamente, 15.300 viviendas de alquiler asequible, un 91 % del total.

CUADRO N.º 1: ACTUACIONES RESIDENCIALES EN DESARROLLO URBANÍSTICO ANALIZADAS

N.º	DENOMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN	VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLE ESTIMADAS
1	Campamento (Madrid)	10.700
2	Parque Central de Ingenieros (Valencia)	440
3	Cuartel y Maestranza de Artillería (Valencia)	600
4	Regimiento de Artillería (Sevilla)	850
5	Can Escandell (Ibiza)	465
6	Loma de Colmenar (Ceuta)	90
7	Vasallo (Mahón-Menorca)	45
8	Buenavista Residencial (Málaga)	1.360
9	Son Busquets (Palma de Mallorca)	705
10	Cuartel Gabriel de Morales (Melilla)	66
11	Piedrafita (Lugo)	12
TOTAL VIVIENDAS ESTIMADAS DE ALQUILER ASEQUIBLE		15.333

Fuente: Elaboración propia

Se han analizado, también, las ocho actuaciones residenciales en fase de comercialización gestionadas por SEPES según los datos obrantes en octubre de 2023 en la web de la Entidad.

CUADRO N.º 2: ACTUACIONES RESIDENCIALES EN FASE DE COMERCIALIZACIÓN ANALIZADAS

N.º	DENOMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN	CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN
1	Vasco-Mayacina (Mieres-Asturias)	45 viviendas disponibles
2	Aguas Vivas Ampliación (Guadalajara)	6 parcelas residenciales pendientes de enajenar
3	Loma de Colmenar 1.ª Fase (Ceuta)	2 parcelas residenciales disponibles
4	Loma de Colmenar 2.ª Fase (Ceuta)	3 parcelas residenciales disponibles
5	La Celadilla (Utiel)	5 parcelas residenciales disponibles
6	Polígono 2 de Cornes (Santiago de Compostela-La Coruña)	1 parcela residencial disponible
7	Campolongo (Pontevedra)	5 parcelas residenciales disponibles
8	Barrio de San Isidro (Navalcarnero-Madrid)	2 parcelas residenciales disponibles

Fuente: Elaboración propia

La evolución que las actuaciones analizadas en particular han tenido desde sus comienzos hasta la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se recoge en el [ANEXO IV](#).

Para las actuaciones seleccionadas se ha verificado la información correspondiente a cada uno de los objetivos de la fiscalización y se ha analizado el funcionamiento de los sistemas y aplicaciones informáticas que dan soporte a la actividad de SEPES, los controles y procedimientos de trabajo, así como los riesgos relacionados con la confidencialidad, integridad, disponibilidad, autenticidad y trazabilidad en materia de seguridad de la información.

II.1. INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

La disposición adicional vigésima de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de Administraciones Públicas (LPAP) establece que el **régimen patrimonial de SEPES** se regirá por lo establecido en sus normas de creación y de organización y funcionamiento, siendo de aplicación la citada Ley en lo no previsto en ellas.

De conformidad con lo establecido en el artículo 25 de su Estatuto: *“SEPES tendrá la libre disposición de los bienes y derechos de cualquier clase de los que sea titular, correspondiendo al Consejo de Administración la plena competencia para acordar su adquisición, uso, arrendamiento, permuta y enajenación por cualquier modo o título”*.

SEPES cuenta con una Normas de Comercialización de su patrimonio inmobiliario aprobadas por el Consejo de Administración el 8 de noviembre de 2013. Su ámbito de aplicación es la comercialización y explotación de los bienes patrimoniales de SEPES, tanto los adquiridos como consecuencia del ejercicio de su actividad, como de aquellos que hubieran podido ser adscritos para el cumplimiento efectivo de sus fines. Establecen que la gestión, administración y enajenación de los bienes y derechos patrimoniales de SEPES se ajustarán a los siguientes principios: publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes; eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos, eficiencia y economía en su gestión; identificación y control a través de inventarios o registros adecuados; colaboración y coordinación entre las diferentes Administraciones Públicas con el fin de optimizar la utilización y el rendimiento de sus bienes.

Y en el artículo 26 de sus Estatutos se dice que: *“SEPES formará y mantendrá actualizado un inventario de la totalidad de bienes y derechos que constituyen su patrimonio, así como los que le hayan sido adscritos para el cumplimiento de sus fines, con la única excepción de los de carácter fungible.*

El Inventario se revisará, en su caso, anualmente, con referencia al 31 de diciembre de cada año y se someterá a la aprobación del Consejo de Administración”.

El Consejo de Administración de SEPES, en sesión celebrada el 22 de mayo de 2024 acordó: *“Aprobar el Inventario de Patrimonio Inmobiliario de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo a fecha 31 de diciembre de 2023, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 26 del RD 1525/1999, de 1 de octubre por el que se aprueba el Estatuto de SEPES”*.

Se ha constatado, también, la aprobación por el Consejo de Administración del Inventario de Patrimonio Inmobiliario de SEPES de los ejercicios 2017 (3 de mayo de 2018), 2018 (16 de mayo de 2019), 2019 (23 de junio de 2020), 2020 (26 de mayo de 2021), 2021 (11 de mayo de 2022) y 2022 (10 de mayo de 2023), incluidos dentro del ámbito temporal de esta fiscalización.

SEPES cuenta con una **aplicación informática de Gestión Patrimonial** para la elaboración y actualización del Inventario del Patrimonio Inmobiliario. Incluye las siguientes funcionalidades: la adquisición y transformación de los bienes que componen el suelo bruto (fincas), la transformación urbanística del suelo bruto en suelo neto (parcelas) y la venta y transformaciones del suelo neto con posterioridad a la urbanización.

La alimentación y actualización de la información se realiza desde las distintas unidades organizativas de SEPES que generan la información con soporte en los documentos jurídicos y/o urbanísticos pertinentes, lo que da como resultado el Inventario del Patrimonio Inmobiliario, diferenciando este en fincas (suelo bruto) y parcelas (suelo neto), disponible desde la opción “Consulta de Inventario”, donde se almacena la información relativa a los bienes patrimoniales.

La aplicación también permite consultar información relativa a todas las fincas o parcelas, permitiendo seguir el rastro de las transformaciones jurídicas o urbanísticas que se han llevado a cabo y que han dado lugar a altas, bajas o modificaciones en el Inventario. Asimismo, permite la gestión de los proyectos de reparcelación, regularización u otros proyectos que tengan alguna incidencia sobre los bienes patrimoniales.

Desde la aplicación se genera el Informe Anual de Inventario que se presenta, para su aprobación, al Consejo de Administración de SEPES.

El **Inventario del Patrimonio Inmobiliario** se estructura en tres grandes bloques, según el uso del suelo: uso Industrial (industrial, logístico y terciario principalmente); uso Residencial; uso Mixto Industrial/Residencial.

Para cada actuación concreta se diferencia entre:

1. Actuaciones en Suelo bruto: que no han sido objeto de reparcelación/ urbanización.
2. Actuaciones en Suelo neto: que han sido objeto de reparcelación/ urbanización.
3. Construcciones: las promovidas por la Entidad, bien en naves industriales, bien en viviendas residenciales. Se encuentran incluidas en este concepto las dependencias de SEPES que constituyen su sede oficial.

A 31 de diciembre de 2023, el patrimonio inmobiliario de SEPES estaba compuesto por 41.261.625,13 m² de Suelo bruto (el 72,86 %), 15.294.522,63 m² de Suelo neto (el 27,01 %) y 73.673,41 m² de Construcciones (el 0,13 %). En este último concepto se incluye 62 naves, 45 viviendas de protección pública, 28 locales, 63 plazas de aparcamiento, el complejo dotacional “Centro deportivo Santa Ana” en Cartagena, Oficina en Logroño y Oficinas y Plazas de aparcamiento en el Edificio de Paseo de la Castellana, 91 de Madrid.

El patrimonio inmobiliario de SEPES de “Uso Residencial”, objetivo de la presente fiscalización, estaba compuesto a 31 de diciembre de 2023 por: 4.575.575,37 m² de Suelo bruto (el 91,41 %); 420.052,35 m² de Suelo neto (el 8,39 %); y 9.938,08 m² de Construcciones (el 0,20 %, correspondiente a 45 viviendas de protección pública, 28 locales y 63 plazas de aparcamiento).

En relación con el patrimonio de “Uso Residencial”, en el cuadro siguiente se ofrece información sobre la muestra analizada, con detalle de tipo de suelo, bruto, neto o construcción, tipo de actuación (en desarrollo o en comercialización), la denominación de la actuación y la superficie y valoración de los inmuebles afectados a 31 de diciembre de 2023.

CUADRO N.º 3: PATRIMONIO INMOBILIARIO DE USO RESIDENCIAL: MUESTRA ANALIZADA

Tipo de suelo	Tipo de actuación	Actuación ¹	31 de diciembre de 2023	
			Superficie (m ²)	Valoración (euros)
Suelo Bruto	Desarrollo	Operación Campamento (Madrid)	1.903.353	315.944.923
Suelo Neto	Desarrollo	Parque Central de Ingenieros (Valencia)	7.960	15.153.950
Suelo Bruto	Desarrollo	Cuartel y Maestranza de Artillería (Valencia)	47.071	24.447.252
Suelo Bruto	Desarrollo	Regimiento de Artillería (Sevilla)	126.415	26.900.042
Suelo Bruto	Desarrollo	Can Escandell (Ibiza)	140.755	957.517
Suelo Neto	Desarrollo	Loma de Colmenar (Ceuta)	5.089	2.881.620
Suelo Bruto	Desarrollo	Vasallo (Mahón-Menorca)	2.568	1.442.628
Suelo Bruto	Desarrollo	Buenavista Residencial (Málaga)	257.481	4.418.778
Suelo Bruto	Desarrollo	Son Busquets (Palma de Mallorca)	115.022	43.378.257
TOTAL MUESTRA ACTUACIONES EN DESARROLLO			2.605.714	435.524.967
Construcción	Comercialización	Vasco-Mayacina M-10 Edificación Viviendas (Mieres-Asturias)	4.288	5.070.303
Suelo Neto	Comercialización	Aguas Vivas Ampliación (Guadalajara)	102.115	51.557.957
Suelo Neto	Comercialización	Loma de Colmenar 1.ª Fase (Ceuta)	15.090	2.911.551
Suelo Neto	Comercialización	Loma de Colmenar 2.ª Fase (Ceuta)	38.569	28.102.530
Suelo Neto	Comercialización	La Celadilla (Utiel-Valencia)	3.517	668.861
Suelo Neto	Comercialización	Pol PP Sup-2 de Cornes (Santiago Compostela-La Coruña)	232	184.658
Suelo Neto	Comercialización	Campolongo B3.1 (Pontevedra)	790	27.418
Suelo Neto	Comercialización	Barrio de San Isidro (Navalcarnero-Madrid)	52.729	6.384.884
TOTAL MUESTRA ACTUACIONES EN COMERCIALIZACIÓN			217.330	94.908.162

Fuente: Elaboración propia

A modo de resumen, en el cuadro siguiente se reflejan los totales de la superficie y valoración de los inmuebles afectados respecto del total del patrimonio inmobiliario residencial de SEPES a 31 de diciembre de 2023.

CUADRO N.º 4: MUESTRA ANALIZADA VERSUS PATRIMONIO RESIDENCIAL

Concepto	Superficie (m ²)	Valoración (euros)
Suelo Bruto Muestra	2.592.665	417.489.397
Suelo Bruto Total Residencial SEPES	4.575.575	
% Muestra sobre Total Bruto Residencial SEPES	57	
Suelo Neto Muestra	226.091	107.873.430
Suelo Neto Total Residencial SEPES	420.052	
% Muestra sobre Total Neto Residencial SEPES	54	
Construcciones Muestra	4.288	5.070.303
Construcciones Totales Residencial SEPES	9.938	
% Muestra sobre Total Construcciones SEPES	43	
Patrimonio Total inmobiliario SEPES		1.411.394.945
% en términos de valoración que representa la Muestra sobre el total del patrimonio inmobiliario de SEPES		38

Fuente: Elaboración propia

¹ A 31 de diciembre de 2023 los inmuebles de la Actuación de Cuartel de Gabriel de Morales (66 viviendas, Melilla) y Piedrafita (Lugo) no se habían incorporado al patrimonio de SEPES.

Con la información de todo el patrimonio inmobiliario, al cierre del ejercicio, SEPES realiza un proceso de conciliación con la información de Existencias que recogen los Estados Financieros de la Entidad. Así, a la valoración de todo el patrimonio inmobiliario se le aplica test de deterioro, cuantificando, en su caso, el total deteriorado y se identifican aquellos inmuebles que deben figurar como Inmovilizado Material.

II.2. ACTUACIONES RESIDENCIALES EN FASE DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Constituye un hito de especial relevancia referido al ámbito temporal de la fiscalización el **Convenio suscrito el 10 de noviembre de 2022 entre el MITMA, en la actualidad MIVAU, y SEPES.**

El objeto del Convenio, según su estipulación primera, consiste en establecer el marco de colaboración entre las instituciones firmantes para la ejecución de parte del PVAA. El texto íntegro del Convenio MIVAU-SEPES se reproduce en el [ANEXO V](#) de este Informe.

En virtud de dicho Convenio, el MIVAU se obliga a financiar las actuaciones que acometa SEPES. Por su parte, SEPES se obliga a adquirir y urbanizar terrenos comprendidos en el ámbito de actuación del Convenio, o a solo urbanizar aquellos que sean de su titularidad, aplicando los fondos transferidos al efecto.

Se entenderá que SEPES ha cumplido con el destino de los fondos transferidos por el MIVAU cuando haya completado la transformación urbanística de los terrenos, gestionando y tramitando los documentos y proyectos técnicos que fueran pertinentes y ejecutando las obras de urbanización necesarias, en definitiva, con la puesta a disposición por parte de SEPES de parcelas urbanizadas aptas para albergar la edificación de vivienda en régimen de alquiler asequible o social, ya sea, mediante la transmisión gratuita de la propiedad de las parcelas en favor de la Comunidad Autónoma, del Ayuntamiento o de otras Entidades Locales a través del oportuno procedimiento de los previstos en la LPAP o, en su defecto, para el destino que determine el propio MIVAU, vinculado siempre a la consecución de vivienda en régimen de alquiler asequible o social, y en última instancia, a vivienda con algún régimen de protección.

El Convenio se financió inicialmente, según su estipulación cuarta, mediante las transferencias del MIVAU a SEPES para el PVAA, previstas y hechas efectivas con anterioridad a la firma del mismo, las cuales se identifican en el cuadro siguiente:

CUADRO N.º 5: FINANCIACIÓN DEL CONVENIO MIVAU-SEPES: TRANSFERENCIAS REALIZADAS CON ANTERIORIDAD Y PREVISTAS EN EL MOMENTO DE LA FIRMA DEL CONVENIO, 10 DE NOVIEMBRE DE 2022

ACUERDO DE TRANSFERENCIA DE FONDOS	FECHA DEL ACUERDO	IMPORTE (euros)	FECHA DE TRANSFERENCIA DE FONDOS
Resolución del Secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (Ministerio de Fomento)	19/12/2018	21.518.000	30/01/2019
Resolución del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana	22/12/2020	21.563.919	30/12/2020
Resolución de la Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana	21/12/2021	100.360.000	30/12/2021
Presupuesto MITMA 2022, partida 17.09.261N.871 "SEPES. Plan 20.000"	15/11/2022	115.360.000	23/12/2022
FONDOS TOTALES A FECHA DE FIRMA DE CONVENIO		258.801.919	

Fuente: Elaboración propia

De acuerdo con la estipulación novena del Convenio, una Comisión de Seguimiento es la responsable de seguir, vigilar y controlar su ejecución. Desde la firma del Convenio, el 10 de noviembre de 2022, hasta finales de 2024 se habían celebrado siete Comisiones de Seguimiento:

18 de noviembre de 2022, 2 de diciembre de 2022, 21 de marzo de 2023, 20 de abril de 2023, 21 de junio de 2023, 25 de marzo de 2024 y 14 de octubre de 2024.

Con carácter previo a la última transferencia prevista, hecha efectiva finalmente el 23 de diciembre de 2022, la Comisión de Seguimiento del Convenio debía aprobar un programa de actuación, propuesto por SEPES, que asignara por actuaciones, conceptos y anualidades la inversión en el Plan, incluyendo en la programación tanto el presupuesto transferido con anterioridad a la firma como el ya previsto, es decir, los referidos 258.801.919 euros. Este requisito se cumplió en la primera Comisión de Seguimiento tras la firma del Convenio, que tuvo lugar el 18 de noviembre de 2022.

Las transferencias realizadas con posterioridad a la firma del Convenio por futuras consignaciones presupuestarias para el Plan en las sucesivas leyes de Presupuestos Generales del Estado (PGE) se canalizaron mediante adendas al mismo. En ejecución de esta previsión, se suscribió, con fecha 13 de abril de 2023, una adenda al Convenio mediante la que se acuerda, entre otros extremos, incrementar la aportación del MITMA, en la actualidad MIVAU, a favor de SEPES en la cuantía de 260 millones de euros consignada en los PGE para el año 2023, con la finalidad de financiar las actuaciones de promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social.

Finalmente, el 4 de octubre de 2024 se aprobó una segunda adenda en virtud de la que se transfiere a SEPES una cantidad adicional de otros 260 millones de euros con cargo a los PGE prorrogados para el año 2024, para financiar la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social.

En el cuadro siguiente se relacionan las transferencias realizadas tras la firma del Convenio, y hasta la finalización de los trabajos de fiscalización:

CUADRO N.º 6: FINANCIACIÓN DEL CONVENIO MIVAU-SEPES: TRANSFERENCIAS REALIZADAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DEL CONVENIO, CON CARGO A LOS SUCESIVOS PGE

ACUERDO DE TRANSFERENCIA DE FONDOS	FECHA DEL ACUERDO	IMPORTE (euros)	FECHA DE TRANSFERENCIA DE FONDOS
Resolución de la Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, tras la aprobación por el Ministerio de Hacienda y Función Pública el 1 de diciembre de 2022 de una modificación presupuestaria de los PGE para el año 2022 en la que se acuerda una consignación adicional en la aplicación 17.09.261N.871 "SEPES. Plan 20.000"	20/12/2022	102.825.149,59	28/12/2022
Adenda al Convenio PVAA	11/04/2023	260.000.000,00	09/06/2023
Segunda Adenda al Convenio PVAA	04/10/2024	260.000.000,00	18/11/2024
FONDOS TOTALES POSTERIORES A LA FIRMA		622.825.149,59	

Fuente: Elaboración propia

Con carácter previo a cada una de estas transferencias, la Comisión de Seguimiento del Convenio debía actualizar el programa de actuación, a propuesta de SEPES. Este requisito se cumplió en las Comisiones de Seguimiento de 2 de diciembre de 2022, 20 de abril de 2023 y 14 de octubre de 2024, respectivamente.

Por otra parte, si bien preveía el Convenio que serían objeto de adendas las futuras transferencias para el Plan que pudieran efectuarse con cargo a los fondos de recuperación "Next Generation EU" u otros fondos europeos aportados para el desarrollo del Plan, a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización no se había producido ninguna transferencia al PVAA con fondos de dicho origen.

En definitiva, hasta finales de 2024 SEPES había recibido, como financiación del Convenio suscrito el 10 de noviembre de 2022, un total de 881.627.068,71 euros del actual MIVAU para el PVAA.

De acuerdo con la estipulación quinta del Convenio, SEPES puso inicialmente a disposición del MITMA, para adscribir al PVAA, los siguientes suelos de su titularidad: Residencial Buenavista de Málaga, Regimiento de Artillería en Sevilla, Can Escandell en Ibiza, Cuartel y Maestranza de Artillería y Parque Central de Ingenieros en Valencia y Campamento en Madrid. Estas seis actuaciones forman parte de la muestra analizada en la fiscalización.

Posteriormente, y en las sucesivas Comisiones de Seguimiento habidas hasta finales de 2024, SEPES ha ido incluyendo nuevas actuaciones:

- Así, el 18 de noviembre de 2022 se adscribieron al PVAA dos nuevas actuaciones, en concreto, Son Busquets en Mallorca y Vasallo en Mahón. Se trata de suelo que, no perteneciendo a SEPES a la fecha del Convenio, se preveía su adquisición por parte de la Entidad. Estas dos actuaciones también se han incluido en la muestra analizada.
- En la Comisión de 20 de abril de 2023, SEPES adscribió cinco nuevas actuaciones, en particular, el Trévol en Sarriá del Ter (Gerona), la Basconia Residencial en Basauri (Vizcaya), Joan Miró en Batea (Tarragona), los Viñazos en Navalmoral de la Mata (Cáceres) y Avenida de Castilla en Piedrafita do Cebreiro (Lugo). De estas cinco nuevas actuaciones, la última de las citadas forma parte de la muestra analizada.
- Por su parte, en la Comisión de seguimiento de 21 de junio de 2023, SEPES adscribió al PVAA tres nuevas actuaciones, en concreto, el Quintillo en Dos Hermanas (Sevilla), Antonio de Nebrija en Soria, y Carrer del FOC en Barcelona.

Adicionalmente a la financiación del PVAA prevista en el Convenio de 10 de noviembre de 2022, el **Acuerdo del Consejo de Ministros de 9 de mayo de 2023** encomendó a los Ministerios de Defensa (MDEF), de Hacienda y Función Pública y al MITMA, en la actualidad MIVAU, la tramitación de los instrumentos jurídicos necesarios para potenciar el desarrollo urbanístico y la promoción de vivienda asequible a través del desarrollo y promoción de diversas propiedades de titularidad del MDEF. A tal efecto, el Consejo de Ministros acordó, en la misma fecha, la transferencia de crédito del MIVAU a SEPES de 622.265.566,67 euros, cuyo destino es coincidente con el objeto del Convenio de 10 de noviembre de 2022.

En consecuencia, en la Comisión de Seguimiento de 14 de octubre de 2024 se han adscrito al PVAA once nuevas actuaciones, una vez se lleven a cabo las respectivas compras de suelo titularidad del MDEF, financiadas con cargo a la aportación patrimonial del MIVAU a SEPES de 622.265.566,67 euros. En concreto: Explanada de San Francisco en Las Palmas de Gran Canaria, el Remate de las Cañas en Guadalajara (dos actuaciones), Alfonso de Montalvo en Ávila, Cuartel Gabriel de Morales en Melilla, Benalúa en Alicante, Adelaida en Muro (A Coruña), Solar calle Alejandro Laborde en Mérida, Villaverde de la Virgen en León (dos actuaciones) y Solar en Calle Real 230-232 en San Fernando en Cádiz.

Además, en virtud de **otros convenios específicos** suscritos se han adscrito al PVAA por parte de SEPES, y son objeto de seguimiento y financiación independiente, las dos actuaciones llevadas a cabo en Loma de Colmenar en Ceuta y Cuartel de Gabriel de Morales en Melilla, respectivamente. Estas dos actuaciones se han incluido en la muestra analizada en la fiscalización.

En resumen, a 31 de diciembre de 2023 SEPES había adscrito al PVAA un total de dieciocho actuaciones residenciales con una previsión de, aproximadamente, 16.800 viviendas de alquiler asequible. En 2024, ha añadido once actuaciones más, tras la compra de suelo de titularidad del MDEF, lo que a 31 de diciembre de 2024 hace un total de veintinueve actuaciones residenciales

adscritas al PVAA. La previsión de SEPES a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización era alcanzar las 41.500 viviendas repartidas en ochenta actuaciones.

De las veintinueve actuaciones que SEPES había adscrito al PVAA, dieciocho se encontraban en desarrollo en tanto que en otras once había adquirido el suelo, propiedad del MDEF, para su posterior desarrollo urbanístico. De las dieciocho actuaciones en desarrollo, dieciséis son objeto de seguimiento y financiación dentro del Convenio MIVAU-SEPES y las dos restantes, en Ceuta y Melilla respectivamente, son objeto de seguimiento y financiación de manera independiente por medio de convenio específico. De las dieciocho actuaciones en desarrollo, once forman parte de la muestra analizada en la fiscalización.

La justificación de las actuaciones y el plazo para su realización, según las estipulaciones sexta y séptima respectivamente, se debe hacer por el Director General de SEPES mediante certificado acreditativo de la realización de las actuaciones objeto de las transferencias, detallando el importe destinado a cada actuación y, dentro de esta, las partidas aplicadas y realizadas. A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, ninguna de las actuaciones en curso había finalizado.

Examinados los antecedentes unidos al expediente de tramitación del Convenio analizado, consta acreditado el cumplimiento de todos los trámites preceptivos para la suscripción de dicha clase de instrumentos, establecidos en el artículo 50 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP). En particular, obra en el expediente el informe favorable de la Abogacía del Estado, la Memoria justificativa del Convenio elaborada por la Dirección General de Vivienda y Suelo, informe favorable de fiscalización de la IGAE, así como la autorización del Consejo de Ministros. No resultó exigible la autorización del Ministerio de Hacienda al estar excluido dicho Convenio de la necesidad de la misma, de conformidad con lo previsto en el apartado 18 de la Instrucción cuarta del Acuerdo del Consejo de Ministros de 15 de diciembre de 2017, por el que se aprueban las instrucciones para la tramitación de convenios. El Convenio fue publicado en el Boletín Oficial del Estado (BOE) de 24 de noviembre de 2022 por medio de Resolución de 15 de noviembre de dicho año de la Dirección General de Vivienda y Suelo, siendo inscrito en el Registro Electrónico Estatal de Órganos e Instrumentos de Cooperación del Sector Público Estatal (REOICO) con fecha 16 de noviembre de 2022.

En lo que se refiere a las dos adendas de las que hasta la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización ha sido objeto el citado Convenio, consta, una vez examinados los antecedentes obrantes en los archivos de SEPES, haberse cumplido los trámites relativos a su suscripción previstos en el artículo 50 de la LRJSP, presentando el contenido de ambas, conformidad con las exigencias del artículo 49 de dicha Ley. Las dos adendas figuran inscritas en el REOICO además de haber sido oportunamente publicadas en el BOE.

II.2.1. Operación Campamento (Madrid)

II.2.1.1. EVOLUCIÓN DE LA OPERACIÓN CAMPAMENTO

Se trata de la actuación de mayor envergadura que SEPES está llevando a cabo en la actualidad en el marco del PVAA. El área de actuación de la Operación Campamento ocupa una superficie de 2.110.206 m², con una edificabilidad de usos lucrativos residenciales y terciarios de 1.287.382 m², que permitirá la ejecución de unas 10.700 viviendas de las que, aproximadamente, el 65 % gozarán de protección pública.

La Operación Campamento tuvo su primera materialización en el Protocolo de 25 de enero de 2005 suscrito por el MDEF, el Ayuntamiento de Madrid y el Ministerio de Vivienda en el que las partes acordaron colaborar en el proyecto de construcción de 10.700 viviendas, de las que 7.000 serían protegidas, en terrenos antiguamente ocupados por cuarteles, propiedad del MDEF. Sin perjuicio

de ello, el 23 de enero de 2001 se había suscrito un Acuerdo de Bases entre el MDEF, el Ministerio de Fomento, el Ayuntamiento de Madrid y la Comunidad Autónoma de Madrid (CAM) que tenía por objeto el desarrollo de la que ya se denominó Operación Campamento, acordándose la creación de un grupo de trabajo integrado por todas esas Administraciones que elaboró un documento de planeamiento urbanístico de la zona pero que no llegó a tramitarse. La entrada de SEPES en la actuación tuvo lugar en virtud del Acuerdo Marco de noviembre de 2009, entre el MDEF y el Ministerio de la Vivienda, por el cual las partes acordaron que SEPES podría realizar, entre otros, los trabajos de redacción del proyecto de urbanización mediante el oportuno encargo.

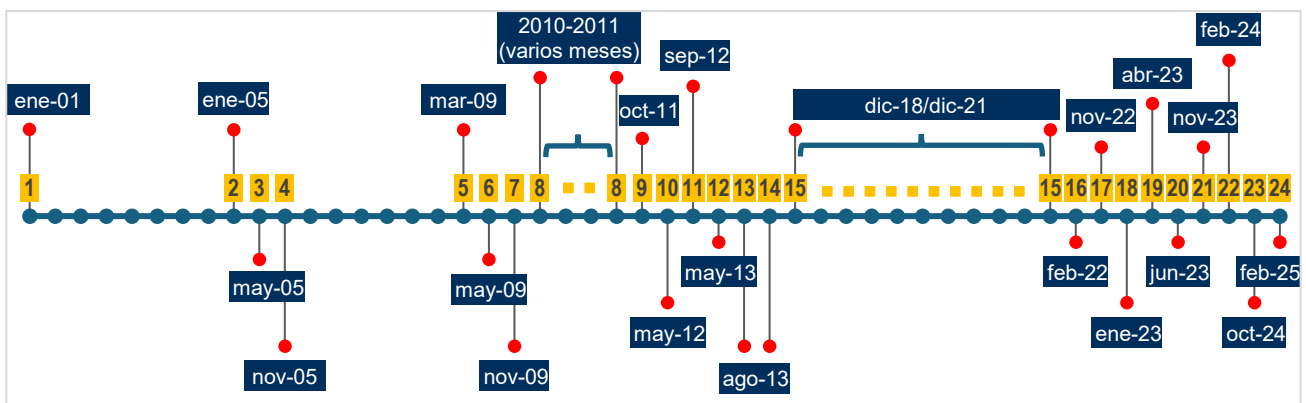
A la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización, se encontraba en tramitación en el Ayuntamiento de Madrid la iniciativa urbanística correspondiente a la Operación Campamento en la que se contiene, entre otros instrumentos, el proyecto de urbanización. SEPES prevé que dicho proyecto cuente con la aprobación municipal a lo largo de 2025, lo que permitiría licitar las obras de urbanización durante dicho ejercicio. Asimismo, prevé que se apruebe el proyecto de edificación en 2028, que la ejecución de las obras finalice a finales de 2030 y que se ocupen las nuevas viviendas a partir de 2031, esto es cerca de tres décadas después desde la inicial concepción del proyecto.

Dentro de las actuaciones reguladas en el Convenio MIVAU-SEPES de 10 de noviembre de 2022, la Operación Campamento se adscribió al PVAA. A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se habían adscrito a dicha actuación un total de 662,54 millones de euros de los fondos transferidos para dicho Convenio, lo que supone un 75,15 % del total.

En el desarrollo de esta actuación se pueden distinguir tres etapas diferenciadas. Una primera, que abarca el periodo 2005 y 2013, durante la cual se puso en marcha la actuación, adquiriendo SEPES del MDEF los terrenos necesarios y elaborando el correspondiente proyecto de urbanización, que quedó paralizada al ser declarada por el Tribunal Supremo la nulidad del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM), de 1997. Una segunda etapa, desde 2014 hasta 2022, caracterizada por la ausencia de iniciativa que permitiera el desbloqueo de la actuación. Finalmente, una tercera etapa desde 2022 hasta la actualidad, definida por la recuperación de las iniciativas que, previsiblemente, han de concluir con la edificación y puesta a disposición de los destinatarios finales de las viviendas proyectadas.

El [ANEXO IV](#) de este Informe contiene una exposición detallada del desarrollo de esta actuación desde sus comienzos hasta la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización que, de forma esquemática, se muestra en el gráfico siguiente.

GRÁFICO N.º 1: EVOLUCIÓN DE LA OPERACIÓN CAMPAMENTO



Hitos	Descripción
1	Acuerdo de Bases entre el MDEF, el Ministerio de Fomento, el Ayuntamiento de Madrid y la Comunidad Autónoma de Madrid (CAM) para el desarrollo de la iniciativa urbanística que denominan Operación Campamento.
2	Protocolo entre el MDEF y el Ayuntamiento de Madrid para la construcción de 10.700 viviendas en el ámbito de la Operación Campamento.
3	Protocolo entre el MDEF, el Ministerio de la Vivienda y la CAM para la ejecución de la Operación Campamento concretándose las infraestructuras necesarias: estaciones de Metro, intercambiador de transportes, y enlaces viarios.
4	Convenio urbanístico entre el MDEF y el Ayuntamiento de Madrid para la determinación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la Operación Campamento: a) transformación de la autovía A-5 financiable al 50 % por cada uno de los firmantes, con un límite máximo para el MDEF de 308,5 millones de euros; b) estudio conjunto de las infraestructuras necesarias para los ámbitos urbanísticos afectados.
5	Aprobación por el Ayuntamiento de Madrid del Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI) mediante el que se desarrollaba el ámbito APR 10.02 "Instalaciones Militares de Campamento".
6	Convenio urbanístico entre el MDEF y el Ayuntamiento de Madrid redefiniendo las infraestructuras necesarias para el desarrollo de ámbito urbanístico objeto de la Operación Campamento y acordando su financiación: intercambiador de autobuses y Metro, aparcamiento disuasorio, y soterramiento de un tramo de 2,6 kilómetros de la A-5.
7	Acuerdo Marco entre el MDEF y el Ministerio de la Vivienda para la delimitación de las unidades de ejecución de la Operación Campamento y redacción de su Proyecto de Urbanización, atribuyendo la competencia a la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED), posibilitando formular, al respecto, encargos a SEPES.
8	SEPES celebra diversos contratos sobre actuaciones concretas en el ámbito urbanístico de la Operación Campamento (APR 10.02 del PGOUM): levantamiento topográfico, estudio geotécnico, estudio hidrológico y de evacuación de aguas pluviales, estudio de tráfico y movimiento de tierras, levantamiento topográfico para conexiones exteriores, y proyecto de urbanización del ámbito urbanístico.
9	Convenio entre Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa O.A. (INVIED) y SEPES para la enajenación de suelos de titularidad del MDEF destinados a la construcción de viviendas de protección pública en ámbito APR 10.02, Instalaciones Militares de Campamento: INVIED transmite a SEPES la titularidad de las fincas de su propiedad constitutivas del 46,236606 % de la superficie total del ámbito (pago por SEPES del 25 % y aplazamiento del 75 % restante).
10	Presentación ante el Ayuntamiento de Madrid del Documento de Iniciativa Urbanística APR 10.02, Instalaciones Militares de Campamento, del PGOUM, iniciándose su tramitación
11	El Tribunal Supremo dicta dos Sentencias mediante las que declara la nulidad de pleno derecho de las determinaciones de la revisión del PGOUM de 1997, incluyendo las que delimitaban y ordenaban el ámbito APR 10.02: nulidad del PPRI aprobado el 31 de marzo de 2009.
12	Convenio de 13 de mayo de 2013 entre SEPES e INVIED modificativo del suscrito el 24 de octubre de 2011 por el que acuerdan la extinción de las obligaciones pendientes de pago a cargo de SEPES y la restitución a favor de INVIED de parte de los terrenos transmitidos equivalentes al 75 % del precio acordado en el Convenio de 2011. La restitución de fincas y cancelación de las obligaciones de pago pendientes se formalizan en escritura pública de 18 de julio de 2013.
13	El Ayuntamiento de Madrid aprueba la Revisión Parcial del PGOU de Madrid de 1985 y Modificación del Plan General de 1997 en los ámbitos afectados por la ejecución de las Sentencias del Tribunal Supremo de 2012. El ámbito urbanístico relativo a la Operación Campamento se denomina a partir de entonces APE 10.23, en lugar de APR 10.02.
14	El Ayuntamiento de Madrid aprueba un programa de actuación para la actuación sobre el ámbito APE 10.23 que prevé que la urbanización comenzaría en 2023 y que las inversiones municipales pendientes (infraestructuras viarias del conjunto) se realizarían en el periodo 2023-2024.
15	El MITMA transfiere a SEPES un total de 143.441.919 euros en tres pagos para financiar el Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible.
16	Protocolo de colaboración entre el MITMA y el MDEF para aprobar las bases de cooperación entre ambos Ministerios para impulsar la Operación Campamento (APE 10.23 del PGOUM) para la construcción de viviendas: el 60 % protegidas y destinadas al alquiler asequible.
17	Convenio entre el MITMA y SEPES para la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social: ejecución del Protocolo de febrero de 2022.
18	Adenda al Convenio entre el MITMA y SEPES de noviembre 2022: aportación a SEPES de 260 millones de euros.
19	Encargo de SEPES a INECO de los servicios de asistencia técnica en la redacción de estudios e instrumentos urbanísticos en desarrollo de la actuación residencial "Campamento".
20	La Comisión de Seguimiento del Convenio de noviembre de 2022 acuerda asignar a la Operación Campamento un total de 452.510.000 euros de los 621.627.068,71 euros transferidos por el MITMA para el PVAA.
21	INVIED transmite a SEPES los terrenos destinados al desarrollo de la Operación Campamento por un precio de 271.959.143,77 euros, más IVA (al tipo del 21 %) por importe de 57.111.420,19 euros.
22	SEPES encarga a INECO la redacción de la Iniciativa Urbanística, incluidas las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación y su Proyecto de Urbanización, correspondientes a la Operación Campamento (plazo de ejecución: 18 meses).
23	Segunda adenda al Convenio suscrito entre el MITMA y SEPES en noviembre de 2022 en virtud de la que se transfiere a esta última la cantidad de 260 millones de euros para financiar el PVAA.
24	Convenio de 7 de febrero de 2025 entre el MIVAU, el Ayuntamiento de Madrid y SEPES sobre compromisos para la ejecución de la infraestructura prevista en el Convenio de 2009 (hito 6) en relación con el soterramiento de la A-5

Fuente: Elaboración propia

II.2.1.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

Los Convenios suscritos en relación con esta actuación se relacionan en el [ANEXO VI](#), en el que se ofrece información en relación con sus elementos esenciales.

1. Convenio de 24 de octubre de 2011 celebrado con INVIED y suscrito en el marco legal que proporcionaba la LPAP en sus artículos 186 a 188, el cual consistió en un acuerdo de voluntades que tuvo por objeto el compromiso de enajenación, por parte de INVIED, y de recíproca adquisición, por parte de SEPES, de una parte de las fincas o terrenos propiedad de aquel dentro del ámbito urbanístico APR 10.02 del PGOUM, sobre el que estaba proyectada desarrollar la Operación Campamento. Además, el Convenio preveía que ambas entidades colaborarían en determinadas actuaciones requeridas para el desarrollo urbanístico de la zona, acordándose, también, el establecimiento de un sistema de compensación, conteniendo asimismo ciertas prevenciones sobre subrogaciones y gastos. La duración del Convenio se vinculaba al cumplimiento de la totalidad de obligaciones asumidas por las partes.

En lo que respecta a la competencia para la celebración del mismo, y sin perjuicio de constar su previa aprobación por parte de los respectivos órganos de gobierno competentes al efecto, tanto de SEPES como de INVIED, el Convenio fue autorizado por el Consejo de Ministros al exceder el importe de la transmisión de la cifra de 20 millones de euros, dando con ello cumplimiento a las previsiones contenidas en el artículo 135 de la LPAP. Asimismo, y en cumplimiento de las exigencias establecidas al respecto en dicha Ley, consta en el expediente la Resolución ministerial de desafectación del fin público de las fincas objeto de enajenación (artículo 70 de la LPAP), el Acuerdo de la Dirección General del Patrimonio del Estado, de 28 de julio de 2011, informando favorablemente la propuesta de enajenación (artículo 138 de la LPAP), los informes de la Asesoría Jurídica (artículo 116.3.b de la LPAP), el Informe de la IGAE (artículo 112.3 de la LPAP, al ser superior a un millón de euros el valor de los bienes enajenados), el Informe de depuración física y jurídica (artículo 136 de la LPAP), y el Informe de tasación de los bienes objeto de transmisión (artículo 116.3.c) en relación con el 114, ambos de la LPAP).

Respecto de la obligación de pago del precio pactado, 1.505 millones de euros, el Convenio establecía que el 25 % del precio sería abonado por SEPES a la firma del mismo, con aplazamiento del resto del precio a lo largo de diez anualidades de igual importe, resultando esta previsión ajustada a Derecho a tenor de lo dispuesto en el artículo 134 de la LPAP.

Asimismo, y al constar en los antecedentes del expediente la existencia de dos supuestos de ocupaciones ilegales no consentidas en una de las fincas adquiridas (finca registral n.º 78.968), se procedió en el Convenio a dar cumplimiento a las prevenciones a que se refiere el artículo 140 de la LPAP, sobre “Enajenación de inmuebles litigiosos”.

El compromiso de enajenación contenido en el Convenio fue objeto de cumplimiento mediante la firma de la correspondiente escritura de compraventa suscrita por SEPES e INVIED el 30 de noviembre de 2011. La escritura recogió todas las previsiones contenidas en el Convenio, llevándose a efecto la enajenación acordada en los estrictos términos acordados por las partes.

El pago del precio a cargo de SEPES se llevó a efecto en la forma establecida en el Convenio, constando en la escritura pública antedicha tanto la entrega a INVIED como el cumplimiento del régimen tributario aplicable a la operación, en virtud del cual la compradora abonó a la vendedora el IVA repercutido por un total de 27.090.000 euros, en concreto, 6.772.500 euros correspondientes al pago inicial del 25 %, y 20.317.500 euros correspondientes a la parte del precio aplazado.

Por otra parte, el compromiso de colaboración de ambas en la tramitación conjunta de la correspondiente iniciativa urbanística fue, asimismo, objeto de cumplimiento en abril de 2012

por medio de la presentación conjunta ante el Ayuntamiento de Madrid del Documento de Iniciativa Urbanística, APR 10.02 "Instalaciones Militares de Campamento" del PGOUM, que incluía, entre otros antecedentes, el Proyecto de Urbanización.

El resto de los compromisos asumidos por las partes en el Convenio resultaron de imposible cumplimiento debido a lo acordado por las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012, que determinaron la nulidad de las determinaciones urbanísticas que soportaban el Convenio, dando lugar a la rescisión del mismo en los términos que se expusieron anteriormente.

2. Acuerdo de 31 de mayo de 2013 celebrado entre SEPES e INVIED mediante el que se modifica el Convenio de 24 de octubre de 2011². El mismo vino motivado por la aplicación de lo establecido en las citadas Sentencias de 28 de septiembre de 2012 que declaraban la nulidad del PGOUM debido a haberse incurrido en omisión de trámites esenciales durante la elaboración del mismo. Dicha nulidad determinaba la modificación sustancial de las bases y los supuestos de hecho sobre los que se asentaba el citado Convenio al desaparecer el aprovechamiento urbanístico de las fincas transmitidas, lo que implicaba la imposibilidad de ejecutarlo en los términos acordados. Mediante el Acuerdo de 31 de mayo de 2013 las partes convinieron la extinción de las obligaciones pendientes de pago a cargo de SEPES, incluido principal e intereses, y la consiguiente restitución a favor de INVIED de los terrenos que se correspondiesen con el 75 % del precio acordado en el Convenio.

Consta en los antecedentes examinados, que dicho Acuerdo fue debidamente autorizado por los órganos respectivamente competentes de SEPES y de INVIED. Asimismo, y en razón de la cuantía de la operación, se contó con la autorización del Consejo de Ministros, otorgada el 17 de mayo de 2013, lo que permite afirmar que el mismo fue adoptado por los órganos competentes al efecto.

Los términos pactados en el Acuerdo fueron objeto de cumplimiento por medio del otorgamiento de escritura pública de 18 julio de 2013 en virtud de la cual se hicieron efectivas las restituciones de terrenos pactadas, así como la extinción formal tanto de las obligaciones de pago pendientes como del resto de obligaciones contraídas en el Convenio de 24 de octubre de 2011.

Finalmente, en relación con la parte del Acuerdo de 31 de mayo de 2013 relativa al futuro que habría de correr la parte retenida por SEPES correlativa a la parte del precio ya abonada (37.625.000 euros) en función del resultado de la revisión que el Ayuntamiento de Madrid habría de llevar a cabo en el PGOUM, consta en los antecedentes examinados que al aprobarse por este el 1 de agosto de 2013 tal revisión con las mismas determinaciones urbanísticas que constaban en la redacción afectada por las referidas Sentencias del Tribunal Supremo, SEPES retuvo en su poder, en cumplimiento de lo acordado, la proporción de las fincas correspondiente al 25 % del precio total, que se concretó en el 92,302963 % de la finca registral n.º 78.597, equivalente a una superficie de 243.922 m²³.

3. SEPES suscribió el 10 de noviembre de 2022 un Convenio con el MITMA mediante el que este asumía la obligación de financiar las actuaciones que acometiese SEPES en ejecución del mismo, así como de garantizar la sostenibilidad económica de dicha Entidad. Por su parte, SEPES se obligaba adquirir y urbanizar terrenos comprendidos en el ámbito de actuación de dicho acuerdo de voluntades.

² Si bien las partes no lo denominan "convenio" se ha considerado oportuno incluirlo en este subepígrafe en la medida en que modifica con plenos efectos jurídicos los compromisos adquiridos mediante el Convenio de 24 de octubre de 2011.

³ Según las mediciones con las que se contaba en aquel momento.

En lo que se refiere al análisis de legalidad de este Convenio, se tiene por reproducido lo dicho al respecto al inicio de este subapartado II.2, consideración que resulta extensible a las dos adendas de las que, hasta la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, ha sido objeto el mismo, esto es, la primera de 13 de abril de 2023, y la segunda, de 4 de octubre de 2024.

Se ha verificado el cumplimiento tanto por SEPES como por el MITMA/MIVAU de las obligaciones asumidas en virtud de la suscripción del mencionado Convenio y sus adendas. Por parte de aquel, consta haberse realizado las transferencias de fondos comprometidas con SEPES en el marco del programa de promoción del alquiler asequible o social, financiando el mismo y asegurando la sostenibilidad financiera de la Entidad. En lo que respecta a las obligaciones asumidas por SEPES, consta que ha llevado a cabo la adquisición de los terrenos de INVIED en el ámbito “Instalaciones Militares de Campamento”, con puesta a disposición del MITMA de los mismos, así como que ha puesto en marcha las actuaciones que habrán de conducir a su urbanización y a su posterior puesta a disposición de aquellos que resulten beneficiarios.

Debe significarse la eficacia del indicado Convenio y sus adendas, al haber constituido el soporte necesario para impulsar las actuaciones dirigidas a incorporar terrenos de las antiguas “Instalaciones Militares de Campamento” al servicio de la ejecución de una parte significativa del PVAA.

4. Ya finalizados los trabajos de fiscalización, se suscribió en fecha 7 de febrero de 2025 un Convenio entre el MIVAU, el Ayuntamiento de Madrid y SEPES sobre la determinación y actualización de los compromisos para la ejecución de la infraestructura prevista en el Convenio del año 2009 entre el MDEF y el Ayuntamiento de Madrid en relación con el segundo tramo del soterramiento de la A-5. En virtud del mismo, SEPES ratificaba el compromiso del pago del 25 % del coste de dicha infraestructura (hasta la Avenida de la Aviación) con el límite de 146,25 millones de euros. El 35 % de dicha cantidad habría de ser abonado en el momento de la licitación por el Ayuntamiento del citado soterramiento, seguido de un 40 % cuando se haya certificado el 75 % de la obra, y finalizando con el 25 % restante cuando la obra se ponga en servicio. Extendidos aquellos trabajos al objeto de examinar los antecedentes del nuevo Convenio, se ha constatado que han sido debidamente cumplimentados los trámites legalmente exigibles, en concreto: a) elaboración de la Memoria justificativa; b) Informe de la Abogacía del Estado; c) comunicación previa a la Dirección General del Patrimonio del Estado; y d) aprobación del texto del Convenio por parte del Consejo de Administración de SEPES. Una vez formalizado, fue objeto de inscripción en el Registro de Convenios y Encomiendas del Sector público Estatal, siendo remitido al Tribunal de Cuentas el 26 de marzo de 2025.

II.2.1.3. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS PATRIMONIALES CELEBRADOS Y SU GESTIÓN PATRIMONIAL

En relación con el análisis de la legalidad de los contratos patrimoniales celebrados por SEPES en el desarrollo de la Operación Campamento se exponen los siguientes resultados de su análisis:

1. Respecto de las fincas adquiridas por SEPES en virtud de escritura pública otorgada en Madrid el 30 de noviembre de 2011 en ejecución de los compromisos contraídos con INVIED en el Convenio de 24 de octubre de 2011, se han verificado los siguientes extremos:
 - a) Con carácter previo a la compra de las citadas fincas, SEPES contrató los oportunos trabajos de levantamiento topográfico, mediante fotogrametría aérea, a efectos de comprobar la realidad física objeto de enajenación.

- b) Consta en los antecedentes examinados la existencia de un estudio relativo a las coordenadas de cada una de las parcelas catastrales que conforman las fincas objeto de adquisición.
 - c) Consta, asimismo, haberse llevado a cabo la oportuna comprobación de la cabida de las fincas y, en su caso, la adecuación de la realidad registral a la realidad física.
 - d) Los lindes de las fincas objeto de adquisición aparecían debidamente identificados en la escritura pública, así como las respectivas referencias catastrales.
 - e) La titularidad del ente transmitente sobre los bienes objeto de enajenación figuraba debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
 - f) Figura haberse dado cumplimiento a las prevenciones establecidas en el artículo 140 de la LPAP en relación con la existencia de bienes litigiosos. Así, consta la existencia de la ocupación ilegal en dos viviendas, respecto de las que INVIED asume la obligación de proceder al desalojo de los precaristas.
 - g) Consta en los antecedentes examinados que, con la excepción antedicha, las fincas se encontraban libres de ocupantes.
 - h) Las fincas se recibieron libres de cargas y gravámenes, estando al corriente en el pago de los impuestos que gravaban la propiedad.
 - i) Se ha comprobado que la valoración se realizó por los servicios técnicos de INVIED y fue aprobada por su Subdirección General Técnica y de Enajenación, en cumplimiento de las previsiones contenidas en el artículo 16.5.h) del Real Decreto 1286/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba su Estatuto. El importe de la tasación, 150.500.000 euros, constituyó, finalmente, el precio de la compraventa pactada. Los criterios que fueron aplicados por los servicios técnicos de INVIED para llegar a la expresada cifra de tasación de los bienes enajenados constan en el Informe Técnico de Valoración aprobado por esta Entidad el 20 de mayo de 2011 el cual, si bien no obraba en el archivo del expediente examinado durante la fiscalización, fue aportado por SEPES con ocasión del trámite de alegaciones. No obstante, no consta que, por parte de SEPES, se realizara actuación alguna de verificación de dicha cifra, ni que se promoviera la realización de una tasación contradictoria. En relación con este extremo, este Tribunal entiende que SEPES en su condición de parte compradora debería haber promovido una comprobación, por cualquier método válido al efecto, de la adecuación del precio determinado por INVIED a la realidad del mercado, e incluso haber aportado una tasación propia en búsqueda del equilibrio de los intereses económicos de ambas partes, en aplicación de los principios de buena gestión.
 - j) Consta que, una vez formalizada la escritura de compraventa, SEPES procedió a la inscripción del título en el Registro de la Propiedad.
 - k) Consta, asimismo, que los bienes adquiridos fueron oportunamente dados de alta en el Inventario de SEPES por el valor de compra incrementado en los gastos asociados a la compraventa que fueron a cargo de dicha Entidad.
2. El Acuerdo suscrito entre SEPES e INVIED en fecha 31 de mayo de 2013 se ejecutó mediante el otorgamiento de la escritura pública de 18 de julio de 2013, en virtud de la cual se procedió a entregar por SEPES a INVIED las fincas cuya restitución se había pactado, manteniendo SEPES el 92,302963 % de la finca registral n.º 78.597 con una superficie real de 264.262,27 m². La entrega se llevó a cabo libre de cargas y gravámenes, acompañándose a la misma los planos correspondientes a las fincas afectadas, con identificación de la superficie retenida y restituida, llevándose asimismo a cabo los correspondientes cambios de titularidad en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

En relación con el IVA de la operación, devengado y regularizado con ocasión de la compraventa de terrenos formalizada en la escritura pública de 30 de noviembre de 2011, se procedió en la forma indicada por la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda en su Informe/consulta IE0189-13, de 15 de marzo de 2013, promovida por INVIED. En su virtud, este emitió una factura rectificativa de fecha 18 de julio de 2013 mediante la que se regularizaba el IVA soportado por SEPES y el repercutido por INVIED en la parte correspondiente al precio asignado a los bienes restituidos, esto es, los 20.317.500 euros de IVA correspondientes al importe del precio aplazado de 112.875.000 euros.

3. En relación con las fincas adquiridas por SEPES en virtud de escritura pública otorgada el 27 de noviembre de 2023 en cumplimiento de los compromisos adquiridos frente al MITMA en el Convenio de 10 de noviembre de 2022, y en el contexto del Protocolo de colaboración suscrito entre este último y el MDEF el 19 de febrero de 2022, se han verificado los siguientes extremos:
- a) Respecto del planeamiento específico “Instalaciones Militares de Campamento” SEPES disponía de los oportunos trabajos de levantamiento topográfico, mediante fotogrametría aérea, a efectos de comprobar la realidad física objeto de enajenación, trabajos que fueron objeto de encargo y ejecución a lo largo de los años 2010 y 2011, tal y como ya se ha expuesto en este Informe.
 - b) Consta en los antecedentes examinados la existencia de un estudio relativo a las coordenadas de cada una de las parcelas catastrales que conformaban las fincas objeto de adquisición.
 - c) Consta, asimismo, haberse llevado a cabo la oportuna comprobación de la cabida de las fincas y, en su caso, la adecuación de la realidad registral a la realidad física.
 - d) Los lindes de las fincas objeto de adquisición aparecían debidamente identificados en la citada escritura pública, así como las respectivas referencias catastrales.
 - e) La titularidad del ente transmitente sobre los bienes objeto de enajenación figuraba debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
 - f) Las fincas se recibieron libres de cargas y gravámenes, estando al corriente en el pago de los impuestos que gravan la propiedad, sin perjuicio de la afección legal al pago de la posible liquidación complementaria que pudiera girarse del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
 - g) Figura en todas ellas la manifestación de la entidad vendedora de no tener constancia de la existencia de incidencia ambiental alguna o de que se haya desarrollado en la misma actividad contaminante, a efectos de dar cumplimiento a lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
 - h) En los antecedentes examinados consta que las fincas se encontraban libres de ocupantes.
 - i) La tasación de los bienes transmitidos fue realizada por la Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, M.P., S.A.(SEGIPSA) mediante informe de valoración de 28 de julio de 2022, en el que se atribuyó un valor de mercado por redondeo de las siete fincas incluidas en el sector APE.10.23 de 311.986.584 euros, siendo de 272.683.101 euros una vez descontada la participación que ya tenía SEPES desde la compra que tuvo lugar en el año 2011. En su virtud, el precio finalmente acordado con INVIED, por un importe de 271.959.143,77 euros, IVA excluido, fue ligeramente inferior (un 0,26 %) al valor de tasación.
 - j) Una vez formalizada la escritura de compraventa se procedió por SEPES a la inscripción del título en el Registro de la Propiedad.

En lo que respecta a la gestión patrimonial realizada por SEPES de los bienes de su patrimonio inmobiliario afectados por los contratos patrimoniales analizados, los antecedentes obrantes en los archivos de SEPES ponen de manifiesto que, desde la suscripción del del Convenio de 24 de octubre de 2011 hasta la actualidad, SEPES ha mantenido las fincas de su propiedad destinadas a esta actuación libres de cargas y gravámenes, así como libres de ocupantes de cualquier clase, habiéndose puesto fin a la ocupación ilegal de las dos viviendas de la finca n.º 78.968. Se procedió por orden del Ayuntamiento al derribo de una edificación afectada por un expediente de ruina. Asimismo, el Inventario de bienes de SEPES vino incluyendo en el mismo las indicadas fincas. Consta haberse atendido por la Entidad las obligaciones tributarias asociadas a la propiedad de dichas fincas.

El 31 de mayo de 2013, en virtud del Acuerdo suscrito entre SEPES e INVIED, se procedió a entregar por SEPES a INVIED las fincas cuya restitución se había pactado. Se ha verificado que en el Inventario de bienes de SEPES se registró debidamente tanto la baja de las fincas objeto de restitución como el mantenimiento de la propiedad del 92,302963 % de la finca registral n.º 78.597, tal y como se estableció en el citado Acuerdo.

Se ha verificado que el 27 de noviembre de 2023 fueron oportunamente dados de alta en el Inventario de SEPES los bienes adquiridos en cumplimiento de los compromisos adquiridos frente al MITMA en el Convenio de 10 de noviembre de 2022, y en el contexto del Protocolo de Colaboración suscrito entre este último y el MDEF el 19 de febrero de 2022, alta que se efectuó por el valor de compra incrementado en los gastos asociados a la compraventa que fueron de cargo de dicha entidad. Si bien inicialmente figuraron en dicho Inventario por el valor de adquisición, se fue sucesivamente corrigiendo mediante la contabilización del deterioro que en cada ejercicio se consideró razonable a tenor de la coyuntura del mercado inmobiliario. Así, al cierre del ejercicio 2023 el deterioro acumulado se estimaba en la cifra de 3.660.310 euros, según consta en la Memoria de las cuentas anuales de SEPES correspondiente a dicho ejercicio.

En lo relativo a las tareas de custodia y conservación de todas las fincas adquiridas, consta la realización de actuaciones de limpieza y desbroce del terreno, así como la realización de tareas de vigilancia, a excepción del periodo de 2014 a 2018 cuando, según los antecedentes examinados, no se desprende haberse llevado a cabo tarea alguna de vigilancia.

II.2.1.4. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADOS Y DE LOS ENCARGOS A MEDIOS PROPIOS

Debe tenerse en cuenta que, durante el periodo que abarca el desarrollo de la Operación Campamento, estuvieron en vigor, sucesivamente, la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (Ley 30/2007), el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (TRLCSF), y la hoy vigente LCSF.

En relación con los contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta última, debe notarse que, al participar SEPES de la naturaleza de poder adjudicador no incluido en la categoría de Administraciones Públicas, le resultaban de aplicación las normas que para las entidades públicas empresariales se establecían en dichos cuerpos legales, además de sus propias Instrucciones Internas de Contratación (IIC) aprobadas por su Consejo de Administración el 26 de marzo de 2008 aplicables a la adjudicación de los contratos no sujetos a regulación armonizada y a la preparación de todos los contratos, las cuales fueron modificadas sucesivamente el 28 de noviembre de 2014 y el 10 de febrero de 2017.

Con la entrada en vigor de la LCSF, SEPES mantuvo la naturaleza de poder adjudicador, quedando incluida, además, en la categoría de Administraciones Públicas al no participar de la consideración

de productor de mercado (artículo 3.2. b) de la LCSP), siéndole de aplicación las normas que para dicha clase de entidades establece la Ley, decayendo, por tanto, la aplicación de las citadas IIC.

Se han analizado la totalidad de los expedientes de contratación incoados por SEPES en relación con el desarrollo de la Operación Campamento desde su comienzo hasta la finalización de los trabajos de fiscalización, relacionándose los mismos en el [ANEXO VII](#).

La participación directa de SEPES en el desarrollo de la Operación Campamento se materializó en los años 2010 y 2011 por medio de la celebración de una serie de contratos cuyo objeto venía constituido por concretas actuaciones sobre el ámbito urbanístico APR 10.02, en particular: servicios de levantamiento topográfico, de redacción de un estudio geotécnico, de redacción de un estudio hidrológico y de evacuación de aguas pluviales, de redacción de un estudio de tráfico y movimiento de tierras y de levantamiento topográfico para conexiones exteriores, así como la redacción del proyecto de urbanización del ámbito urbanístico APR 10.02. Cabe suponer que los mencionados contratos se llevaron a cabo en ejecución de los compromisos contraídos entre el Ministerio de la Vivienda y el MDEF en virtud del Acuerdo Marco suscrito entre ambos en noviembre de 2009, mediante el que se acordaba que la actuación sobre el ámbito de Campamento, competencia de GIED, pudiera canalizarse a través de SEPES mediante el oportuno encargo. No obstante, no consta entre los antecedentes examinados durante los trabajos de fiscalización la existencia de los documentos en los que, en su caso, se hubieran formalizado los encargos antecedentes de dichos contratos, pese a haber sido los mismos -o soportes con valor equivalente- reclamados en forma reiterada a la entidad fiscalizada⁴. Aun siendo anteriores al ámbito temporal de la fiscalización, se ha considerado oportuno su análisis al contener prestaciones cuyo resultado se ha incorporado, total o parcialmente, a los trabajos que actualmente se desarrollan en el correspondiente ámbito urbanístico, además de querer ofrecerse con ello una visión completa de las actuaciones ejecutadas en él.

A continuación se exponen los hallazgos más relevantes resultantes de los análisis realizados.

1. Para los contratos adjudicados mediante el procedimiento de adjudicación directa previsto en las mencionadas IIC, se ha verificado su adecuación a las normas que les resultaban de aplicación, sin haberse apreciado irregularidad alguna, constando asimismo haber sido ejecutados dentro del plazo pactado, y haber sido debidamente satisfecho el precio acordado.
2. Por otro lado, consta haber sido tramitado y adjudicado mediante procedimiento abierto (Ley 30/2007) el contrato de redacción del proyecto de urbanización ámbito urbanístico APR 10.02, por un importe de 649.309,82 euros, IVA incluido, en fecha 9 de febrero de 2011, contrato sujeto a regulación armonizada (expediente 115475).

El examen del expediente administrativo ha permitido verificar la adecuación a Derecho de las actuaciones de preparación y adjudicación de dicho contrato, sin incidencias reseñables.

No obstante, figura en los antecedentes examinados haber sido incumplido en su día el plazo de ejecución pactado, puesto que, siendo el mismo de 120 días contados desde su formalización, que tuvo lugar el 9 de marzo de 2011, no fue entregado el trabajo comprometido hasta el 20 de diciembre de dicho año, esto es, con algo más de cinco meses de demora. Consta en las sucesivas actas que se levantaron con ocasión de la ejecución del contrato la exposición

⁴ En relación con el contrato de redacción del proyecto de urbanización del ámbito urbanístico APR 10.02, SEPES acompaña a su escrito de alegaciones, como justificación de la celebración del mismo, un escrito de fecha 22 de septiembre de 2010 dirigido por el Director General de la Entidad al Director Gerente de Infraestructuras de la misma ordenándole la iniciación de los correspondientes trámites de contratación, documento que acredita que tal iniciativa constituyó una decisión propia de SEPES que no obedeció, por tanto, a encargo directamente recibido de alguno de los suscribientes del mencionado Acuerdo Marco de noviembre de 2009.

de los motivos que sucesivamente fueron justificando la prolongación del plazo pactado, lo que justifica la no imposición de penalidades por parte de SEPES al contratista, si bien no consta haber tenido lugar un pronunciamiento expreso de la Entidad acerca de una posible ampliación del plazo de ejecución comprometido.

El Proyecto de Urbanización, junto con toda la documentación acompañante del mismo, fue recibido de conformidad por SEPES en fecha 20 de marzo de 2012, considerándose el mismo correctamente redactado, procediéndose a su aprobación y a su ulterior remisión al Ayuntamiento de Madrid en fecha 10 de mayo de 2012.

El pago del precio fue objeto de realización en los términos pactados en el contrato. Así, y en cumplimiento de dichas condiciones, en fecha 26 de mayo de 2012 fue realizado el pago al contratista del 70 % del importe de adjudicación, quedando pendiente el 30 % restante para el momento en que fuese aprobado definitivamente en vía administrativa el trabajo objeto de contratación.

Por otra parte, debe significarse que dicho contrato contaba con una cláusula en su pliego administrativo (la n.º 13.2) que establecía el derecho del contratista a resolver el contrato (con la indemnización que en la misma se fijaba) si en el plazo de dos años contados desde el primer pago no se había producido la aprobación definitiva del proyecto por causas que no le resultaran imputables, situación en que quedó la tramitación de este tras la anulación del PGOUM que habilitaba al contratista para ejercer dicha facultad de resolución a partir del cumplimiento de dichos dos años, esto es, a partir del 26 de mayo de 2014. No obstante, dicha posible iniciativa resolutoria no fue ejercida hasta el año 2021.

Efectivamente, con fecha 30 de diciembre de 2021 el contratista solicitó, finalmente, la resolución del contrato al concurrir el supuesto previsto en la citada cláusula 13.2 del pliego, teniendo lugar con ello la liquidación económica del contrato con un saldo a favor del contratista, en concepto de beneficio industrial y de daños y perjuicios, de 9.889,47 euros, equivalente al 6 % del importe no abonado del contrato. La solicitud fue encontrada de conformidad por los órganos competentes de SEPES, produciéndose en su virtud la resolución del contrato en marzo de 2022 con abono al contratista de la indemnización solicitada, lo que dio lugar finalmente a la extinción del contrato.

Examinado el expediente de resolución de dicho contrato, se ha verificado que resulta conforme con la legalidad, así como con los pliegos rectores del mismo, resultando conforme con estos la indemnización abonada al contratista.

3. Para esta actuación, SEPES formalizó con INECO dos encargos, para los que se ha verificado el cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 32 de la LCSP, pudiendo afirmarse que por parte de SEPES se ha dado cumplimiento a lo requerido por la Ley. Efectivamente, concurría en INECO la condición de medio propio personificado de SEPES además de no disponer esta de todos los medios técnicos idóneos para el desarrollo de las actuaciones objeto del encargo, habiéndose cumplimentado los trámites legalmente previstos e internamente establecidos para la formulación del encargo. Asimismo, se aplicaron las tarifas conforme a la Resolución de 24 de junio de 2021 del Secretario de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana por la que se aprueban las tarifas de aplicación a la Administración General del Estado (AGE) para la realización de encargos a INECO. Dichas tarifas fueron calculadas de manera que representaban los costes reales de realización de las unidades producidas directamente por el medio propio. Consta haber sido debidamente formalizados los encargos y no se han detectado incidencias en su ejecución.

En relación con los dos encargos, no se incluye en ninguno de ellos la justificación de constituir una opción más eficiente que la contratación pública, a que se refiere el apartado b) del artículo 86.2 de la LRJSP. Si bien la citada omisión no constituye infracción alguna del ordenamiento jurídico, la inclusión de tal justificación en los encargos constituiría una buena práctica al servicio del control de eficacia establecido en el citado artículo.

4. En cuanto a los contratos celebrados relacionados con la conservación y el mantenimiento de los terrenos propiedad de SEPES en el ámbito urbanístico APE 10.23, se ha comprobado que figuran tramitados de conformidad con la LCSP, sin que resulte la existencia de incidencia alguna.
5. A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se encontraba en tramitación un expediente de contratación de los servicios de “Redacción del Proyecto de demolición de las construcciones sin uso existentes en los terrenos de SEPES en la actuación “Campamento”, en Madrid, y de la asistencia técnica durante su tramitación”, el cual se encontraba pendiente de adjudicación. El examen de las actuaciones llevadas a cabo hasta el indicado momento, permite afirmar que la tramitación se está llevando a cabo con plena observancia de las previsiones contenidas en la LCSP que le resultan aplicables. Análoga afirmación cabe hacer en relación con el expediente de contratación de los servicios de “Realización de los trabajos de investigación de la posible contaminación de los suelos de la actuación residencial Campamento”, el cual se encuentra pendiente de adjudicación.

II.2.2. Parque Central de Ingenieros (Valencia)

II.2.2.1. EVOLUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

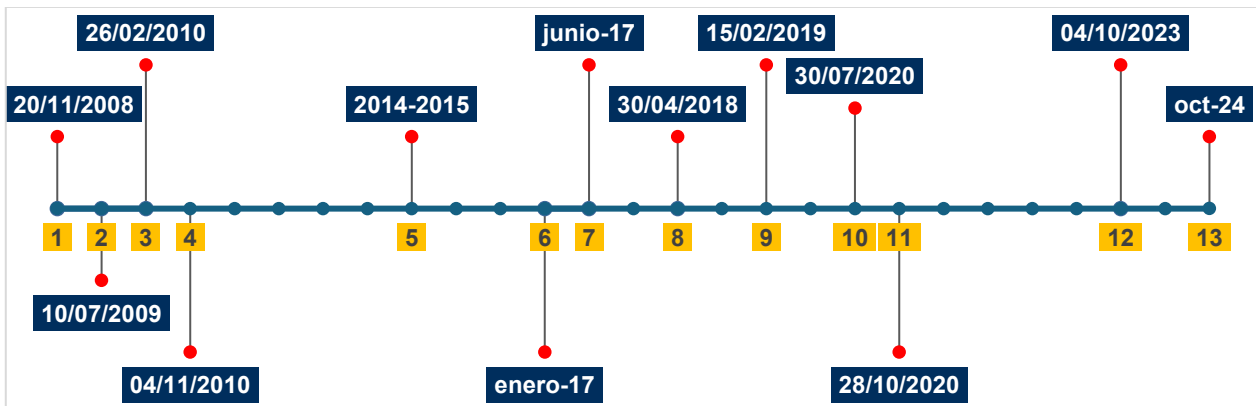
La actuación “Parque Central de Ingenieros” se inició en virtud del Convenio suscrito entre GIED (en la actualidad INVIED) y SEPES el 20 de noviembre de 2008. Constituye su objeto la enajenación a favor de SEPES de bienes y derechos propiedad de GIED desafectados y declarados alienables en el ámbito urbanístico afectado. La operación se ha materializado en dos fases, la primera de compraventa de una finca, mediante escritura de junio de 2009, y la segunda de compraventa de tres fincas, mediante escritura de abril de 2022. Las fincas enajenadas se debían destinar en su integridad a la construcción de viviendas de protección oficial, el 50 % a vivienda pública a precio concertado, el 25 % a vivienda pública de régimen general y el 25 % restante a vivienda pública de régimen especial.

A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, la presente actuación cuenta con el planeamiento urbanístico y el proyecto de urbanización aprobados y las obras de urbanización en curso.

Dentro de las actuaciones reguladas en el Convenio MIVAU-SEPES de 10 de noviembre de 2022, la actuación Parque Central de ingenieros de Valencia se adscribió al PVAA. A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se habían adscrito a dicha actuación un total de 22,52 millones de euros de los fondos transferidos para dicho Convenio, lo que supone un 2,55 % del total.

El [ANEXO IV](#) de este Informe contiene una exposición detallada del desarrollo de esta actuación desde sus comienzos hasta la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización que, de forma esquemática, se muestra en el gráfico siguiente.

GRÁFICO N.º 2: EVOLUCIÓN PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS (VALENCIA)



Hitos	Descripción
1	Convenio entre GIED (en la actualidad INVIED) y SEPES: Enajenación a favor de SEPES de bienes y derechos propiedad de GIED. Las fincas enajenadas se debían destinar en su integridad a la construcción de viviendas de protección oficial.
2	Firma del Contrato para la redacción del proyecto de urbanización de la actuación.
3	Convenio entre la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia y SEPES: Tiene como objeto el establecimiento de un marco de colaboración en el ejercicio de las funciones propias de cada Institución en materia de gestión de suelo de carácter residencial con destino preferente a la construcción de viviendas de protección pública.
4	SEPES remite el proyecto de urbanización de la actuación a la Generalitat Valenciana y al Ayuntamiento de Valencia, junto con el Programa de Actuación Integrada (PAI) de la actuación.
5	SEPES requiere al contratista para que atienda las observaciones y requerimientos formulados por el Ayuntamiento de Valencia al proyecto de urbanización presentado.
6	SEPES remite al contratista la compilación de todas las observaciones realizadas por las autoridades municipales al proyecto de urbanización pendientes de responder.
7	Resolución del contrato por incumplimiento del contratista: SEPES inició el procedimiento de resolución del contrato ante la falta de atención por el contratista de los requerimientos del Ayuntamiento de Valencia.
8	Entrega al Ayuntamiento de Valencia y a la Generalitat Valenciana la versión final del proyecto de urbanización y del PAI, elaborada por los servicios técnicos de SEPES.
9	Aprobación del proyecto de urbanización y del PAI por la Generalitat Valenciana.
10	Aprobación por la Generalitat Valenciana del proyecto de reparcelación de la actuación remitido por SEPES.
11	Aprobación por SEPES del expediente de contratación de las obras de urbanización de la actuación.
12	SEPES inicia el expediente de resolución del contrato de obras de urbanización ante incumplimientos diversos del adjudicatario.
13	Adjudicación de las obras de urbanización pendientes de ejecución.

Fuente: Elaboración propia

II.2.2.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

Los convenios suscritos, en relación con esta actuación se relacionan en el [ANEXO VI](#), en el que se ofrece información sobre las partes intervinientes, objeto del Convenio, fecha de formalización, naturaleza, extinción, remisión al Tribunal de Cuentas y observaciones, en su caso. Se trata de tres convenios:

1. Convenio intradministrativo entre SEPES y GIED (INVIED) de 30 de noviembre de 2008, para la enajenación a favor de SEPES de bienes y derechos de este último, entre los que se encuentran los relativos al Parque Central de Ingenieros de Valencia.
2. Convenio interadministrativo entre SEPES, la Generalitat de Valencia y el Ayuntamiento de Valencia, de 26 de febrero de 2010, para la preparación de suelo de carácter residencial con destino preferente a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
3. Convenio entre SEPES e IBERDROLA, sujeto de derecho privado, en el que se establecen las condiciones de ejecución y financiación de la infraestructura necesaria para dotar de suministro

eléctrico a los terrenos de la mencionada actuación urbanística. El Convenio, aprobado por el Consejo de Administración de SEPES el 13 de julio de 2018, se formalizó el 13 de junio de 2019, y resultándole de aplicación plena la LRJSP, consta en los antecedentes examinados el cumplimiento de sus previsiones.

Se ha podido constatar que, con carácter general, se han cumplido las obligaciones pactadas por las partes en los respectivos convenios, con la excepción de la celebración de las comisiones de seguimiento periódicas previstas en los mismos. En concreto, en las condiciones particulares recogidas en el Convenio con GIED, este se comprometía a completar las demoliciones de edificaciones necesarias, y, por su parte, SEPES a gestionar las licencias, autorizaciones necesarias para llevar a cabo las demoliciones. Consta el cumplimiento por cada uno de los obligados de los compromisos aceptados.

Sin perjuicio de ello debe significarse que, transcurridos más de catorce años desde la firma del Convenio entre las diferentes Administraciones involucradas para el desarrollo de suelo residencial en el Parque Central de Ingenieros de Valencia, a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización están pendientes aún de la finalización las obras de urbanización destinadas a transformar el suelo en residencial y, posteriormente, a llevar a cabo las obras de edificación de viviendas, lo que resta inmediatez y eficacia a la respuesta de la actuación de los poderes públicos frente a la necesidad de vivienda protegida.

II.2.2.3. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS PATRIMONIALES CELEBRADOS Y SU GESTIÓN PATRIMONIAL

La adquisición patrimonial de suelo por SEPES para la iniciativa urbanística Parque Central de Ingenieros de Valencia tuvo lugar en dos momentos:

1. Adquisición de una primera finca propiedad de INVIED en junio de 2009, por un importe de 9.110.981,58 euros IVA no incluido.
2. Adquisición de tres fincas propiedad de INVIED, por un importe de 2.249.678,27 euros IVA no incluido, con abono del 5 % en abril de 2021, en la fecha del acuerdo de compraventa formalizado en noviembre de 2021, y el 95 % restante en marzo de 2022, coincidente con la firma de la escritura de compraventa en abril de 2022.

El desembolso realizado por SEPES con ocasión de la adquisición de las citadas fincas ha sido de 11.485.826,13 euros IVA no incluido. De dicha cifra, 11.360.659,85 euros corresponden a la compra del suelo y los 125.166,28 euros restantes a otros gastos asociados a la misma.

En relación con estos contratos, se ha verificado la aprobación del gasto por el Consejo de Administración de SEPES y la realización del correspondiente pago; que la compraventa se ha ajustado a la normativa de aplicación; y que las condiciones económicas se han realizado de acuerdo con lo pactado.

Los precios de venta se fijaron de acuerdo con la valoración realizada por GIED atendiendo a los precios máximos de vivienda protegida aplicables, descontando las cargas de urbanización necesarias para su transformación urbanística en solares edificables.

En definitiva, los contratos patrimoniales han permitido materializar lo convenido entre SEPES y GIED, esto es, la transmisión de la propiedad de las fincas objeto del Convenio al precio fijado por las partes.

En lo que se refiere a la gestión patrimonial, se han identificado los inmuebles adscritos a la actuación del Parque Central de Ingenieros de Valencia y se ha verificado que su situación registral y catastral figura reflejada en el Inventario de SEPES.

La gestión del patrimonio por lo que a esta actuación se refiere ha seguido los procedimientos internos establecidos por SEPES habiéndose mantenido actualizada en el Inventario la correspondiente información patrimonial. Asimismo, constan en los archivos de SEPES las escrituras de compraventa de los inmuebles (suelo) del Parque Central de Ingenieros.

En la aplicación informática de Gestión Patrimonial de SEPES se ha constatado que en la consulta de inventario realizada aparecen ambas fincas, primero como fincas (suelo bruto) y después como parcelas (suelo neto), consecuencia de las obras de urbanización y que, asimismo, se incluye la situación urbanística de las fincas.

Cada vez que SEPES realiza cualquier acción sobre los citados inmuebles, la División de Patrimonio de la Entidad emite el correspondiente Informe de Disponibilidad de los terrenos.

Los sucesivos Informes emitidos por el Área de Patrimonio al cierre de cada uno de los ejercicios del ámbito temporal de esta fiscalización, 2018 a 2023, aprobados por el Consejo de Administración de SEPES, contienen referencia a la superficie y la valoración de los inmuebles adscritos a la actuación que ahora se examina.

II.2.2.4. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADOS

Al igual que se expuso en el subepígrafe II.2.1.4, debe tenerse en cuenta que durante el periodo que abarca el desarrollo de la actuación que ahora se analiza estuvieron en vigor, sucesivamente, la Ley 30/2007, el TRLCSP y la LCSP. Se tienen por reproducidas las consideraciones que al respecto de la vigencia de normas se formularon entonces.

Inicialmente, en la fiscalización se analizaron los siete contratos relacionados con la actuación facilitados por SEPES, seis de servicios y uno de obras. Para tres de ellos, aun habiendo sido licitados con anterioridad al ámbito temporal de la fiscalización, se consideró oportuno su análisis al contener prestaciones cuyo resultado se ha incorporado, total o parcialmente, a los trabajos que actualmente se desarrollan en el ámbito urbanístico correspondiente, además de permitir ofrecer con ello una visión completa de las actuaciones ejecutadas en el mismo; los cuatro restantes fueron licitados en 2020. Además, aunque son posteriores al ámbito temporal de la fiscalización, se han analizado tres contratos más, uno de obras y dos de servicios, todos ellos adjudicados en el último trimestre del 2024 y con un plazo de ejecución de seis meses. El [ANEXO VII](#) relaciona los contratos analizados. A continuación se exponen los hallazgos más relevantes resultantes de los análisis realizados.

1. Contrato de redacción del Proyecto de Urbanización (expediente 111675). Contrato de servicios con un importe de adjudicación de 189.883,20 euros (IVA no incluido), adjudicado mediante procedimiento abierto y tramitación ordinaria el 10 de julio de 2009 y con un plazo de ejecución de dieciocho semanas. El objeto del contrato era la redacción del proyecto de urbanización de los ámbitos determinados, respectivamente, por el Parque Central de Ingenieros y por el Cuartel y Maestría de Artillería (que se analiza en el siguiente epígrafe II.2.3 de este Informe), todos de Valencia.

Fue abonado el 40 % del precio estipulado en la adjudicación con ocasión de la entrega del encargo y su validación técnica por SEPES en agosto de 2010. El 60 % restante estaba previsto

abonarse al contratista cuando tuviera lugar la aprobación administrativa del Proyecto de Urbanización por parte del Ayuntamiento de Valencia.

No obstante, el incumplimiento por parte del contratista de determinadas obligaciones previstas en el contrato, en concreto, la falta de atención por su parte a los requerimientos realizados por SEPES a lo largo de los años 2014 y 2015 en relación con las observaciones formuladas por el Ayuntamiento de Valencia determinó el inicio del expediente de resolución por incumplimiento del contratista, acordándose la misma en junio de 2017.

La resolución del contrato llevó consigo el no abono final de la cantidad del precio de adjudicación pendiente de pago, esto es, el 60 % del mismo y la pérdida de la fianza constituida por el contratista.

Verificado el expediente de resolución del contrato se ha comprobado su adecuación a Derecho.

Debe destacarse que las incidencias señaladas constituyen causa de las dilaciones que viene presentando el desarrollo de esta actuación y, por tanto, de la demora que viene experimentando la consecución del objetivo de poner a disposición del mercado vivienda protegida.

2. Contrato de Obras de urbanización de la actuación (expediente 128414), adjudicado el 25 de marzo de 2021 mediante procedimiento abierto y tramitación ordinaria, por un importe de 1.998.489,49 euros (IVA no incluido) y con un plazo de ejecución de dieciséis meses.

Los trabajos de ejecución se iniciaron en junio de 2021 con el acta de comprobación del replanteo. Iniciada la ejecución del contrato tras la comprobación del replanteo, se produjeron incumplimientos en los plazos pactados que dieron lugar a la solicitud de sucesivas prórrogas por parte del contratista, concediendo SEPES una primera el 21 de septiembre de 2022, y una segunda el 26 de enero de 2023, siendo finalmente denegada en marzo de 2023 una tercera.

Verificado el expediente de resolución consta su adecuación a Derecho, figurando en el mismo dictamen del Consejo de Estado, de fecha 3 de octubre de 2024, en el que se concluye que procede resolver el contrato por incumplimiento culpable del contratista, con pérdida de garantía, recibir los trabajos que fueran de recibo, liquidar el contrato e incoar el correspondiente procedimiento administrativo a fin de determinar los daños y perjuicios irrogados a SEPES, actuaciones todas ellas que consta estar siendo llevadas a cabo por SEPES.

3. Tres Contratos de servicios de dirección facultativa, control de calidad y seguridad y salud, respectivamente, de las obras de urbanización (expedientes 128408, 128409 y 128410). Todos ellos fueron resueltos como consecuencia de la resolución del contrato de ejecución de obras de urbanización del que eran complementarios.

Sin perjuicio de las incidencias expuestas, se concluye la adecuación a Derecho de todos los contratos analizados.

II.2.3. Cuartel y Maestranza de Artillería (Valencia)

II.2.3.1. EVOLUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La actuación "Cuartel y Maestranza de Artillería" se conecta estrechamente con la correspondiente al Parque Central de Ingenieros que acaba de exponerse, participando en algunos extremos de los mismos antecedentes. Así, y al igual que esta última, se inició el 20 de noviembre de 2008 con la suscripción del Convenio entre GIED (INVIED) y SEPES. En el Convenio se incluyó, entre otras actuaciones, la enajenación a favor de SEPES de determinados bienes y derechos propiedad de GIED, desafectados y declarados alienables, concretamente, de una finca con una superficie de

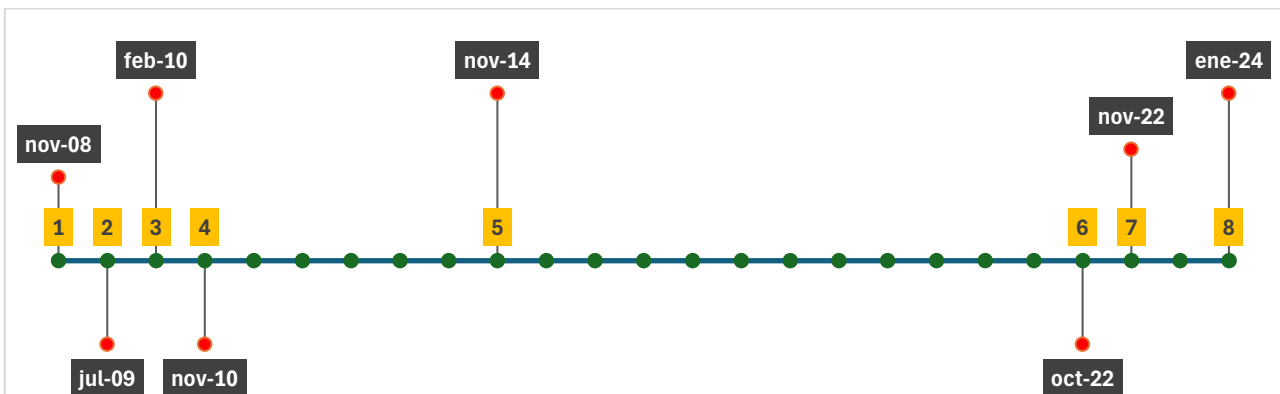
47.071 m² integrada en un ámbito urbanístico de 68.685 m² denominado “Cuartel y Maestranza de Artillería”. Las fincas enajenadas se deberían destinar en su integridad a la construcción de viviendas de protección oficial, el 50 % a vivienda pública a precio concertado, el 25 % a vivienda pública de régimen general y el 25 % restante a vivienda pública de régimen especial.

A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, la actuación del Cuartel y Maestranza de Artillería de Valencia contaba con el planeamiento urbanístico aprobado, el proyecto de urbanización en redacción y las obras de urbanización pendientes de acometer. SEPES tiene previsto llevar a cabo la contratación de servicios para la finalización de la redacción del proyecto de urbanización, objeto del contrato resuelto por incumplimiento del contratista en junio de 2017, al objeto de atender a los requerimientos formulados por el Ayuntamiento y proceder a su remisión a las autoridades municipales al objeto de obtener la conformidad para dicho proyecto.

La actuación Cuartel y Maestranza de Artillería se adscribió el 10 de noviembre de 2022 al Convenio sobre PVAA. A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se habían asignado a dicha actuación 0,4 millones de euros de los fondos transferidos para dicho Convenio, lo que supone un 0,045 % del total.

El [ANEXO IV](#) de este Informe contiene una exposición detallada del desarrollo de esta actuación desde sus comienzos hasta la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización que, de forma esquemática, se muestra en el gráfico siguiente.

GRÁFICO N.º 3: EVOLUCIÓN CUARTEL Y MAESTRANZA DE ARTILLERÍA (VALENCIA)



Hitos	Descripción
1	Convenio entre GIED (en la actualidad INVIED) y SEPES: Enajenación a favor de SEPES de bienes y derechos propiedad de GIED. Las fincas enajenadas se debían destinar en su integridad a la construcción de viviendas de protección oficial.
2	Firma del contrato para la redacción del proyecto de urbanización de la actuación.
3	Convenio entre la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia y SEPES: Tiene por objeto el establecimiento de un marco de colaboración en el ejercicio de las competencias propias de cada Institución en materia de gestión de suelo de carácter residencial con destino preferente a la construcción de viviendas de protección pública.
4	SEPES remite el proyecto de urbanización de la actuación a la Generalitat Valenciana y al Ayuntamiento de Valencia junto con el PAI.
5	SEPES realiza un Estudio de estrategias para la optimización a nivel económico de las actuaciones Cuartel y Maestranza de Artillería y Parque Central de Ingenieros de Valencia: La inviabilidad económica de simultanear ambas actuaciones determina que la SEPES decida priorizar el desarrollo de Parque Central de Ingenieros de Valencia en detrimento del Cuartel y Maestranza de Artillería.
6	SEPES remite al Ayuntamiento de Valencia una nueva versión del proyecto de urbanización de la actuación y del PAI.
7	La actuación Cuartel y Maestranza de Artillería se adscribe al Convenio para el PVAA.
8	SEPES entrega al Ayuntamiento de Valencia una nueva versión revisada del proyecto en el que se incorporan diversas observaciones consensuadas con los servicios municipales.

Fuente: Elaboración propia

II.2.3.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

Los convenios suscritos, en relación con esta actuación se relacionan en el [ANEXO VI](#). Son los mismos que los celebrados en relación con la operación del Parque Central de Ingenieros a excepción del correspondiente a la infraestructura del suministro eléctrico, cuyo ámbito de actuación era exclusivamente aquella actuación. En su virtud, y por motivos de brevedad, se tiene aquí por reproducido lo expuesto en el subepígrafe II.2.2.2.

II.2.3.3. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS PATRIMONIALES CELEBRADOS Y SU GESTIÓN PATRIMONIAL

Los costes incurridos por SEPES en la adquisición del suelo del Cuartel y Maestranza de Artillería de Valencia fueron de 22.056.932,26 euros, IVA no incluido, de los que 21.821.538,28 euros eran en concepto de compra de suelo (contrato patrimonial) y 235.393,98 euros restantes de otros gastos.

El abono del 25 % de la adquisición del suelo tuvo lugar en noviembre de 2008, fecha de firma del Convenio y el 75 % restante en junio de 2009, fecha de firma de la escritura de compraventa.

Se ha verificado la aprobación del gasto por el Consejo de Administración de SEPES y la realización del correspondiente pago. La compraventa se ha ajustado a la normativa de aplicación y las condiciones económicas se han realizado de acuerdo con lo pactado.

Los precios de venta se fijaron de acuerdo con la valoración realizada por GIED atendiendo a los precios máximos de vivienda protegida aplicables, descontando las cargas de urbanización necesarias para su transformación urbanística en solares edificables.

En cuanto a la gestión patrimonial, se ha identificado el inmueble adscrito a esta actuación y se ha verificado que su situación registral y catastral aparece recogida en la aplicación de gestión de patrimonio de SEPES. Se ha verificado que SEPES ha seguido los procedimientos internos establecidos, habiéndose mantenido actualizada la correspondiente información patrimonial. Consta en los archivos de SEPES la escritura de compraventa del inmueble (suelo) de fecha 9 de junio de 2009.

Cada vez que SEPES realiza cualquier acción sobre los citados inmuebles, la División de Patrimonio de la Entidad emite el correspondiente Informe de Disponibilidad de los terrenos.

Los sucesivos Informes emitidos por el Área de Patrimonio al cierre de cada uno de los ejercicios del ámbito temporal de esta fiscalización, 2018 a 2023, aprobados por el Consejo de Administración de SEPES, recogen la superficie y la valoración de los inmuebles adscritos a la actuación del Cuartel y Maestranza de Artillería de Valencia.

II.2.3.4. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADOS

Se han analizado todos los relativos a esta actuación que obran en los archivos de SEPES, que se relacionan en el [ANEXO VII](#). Se tiene por reproducido lo dicho previamente en relación con la vigencia de las normas relativas a la contratación pública.

Se trata de ocho contratos, seis de servicios y dos de obras. Para tres de ellos, aun siendo licitados con anterioridad al ámbito temporal de la fiscalización, se ha considerado oportuno su análisis al contener prestaciones cuyo resultado se ha incorporado, total o parcialmente, a los trabajos que actualmente se desarrollan en el ámbito urbanístico correspondiente, además de permitir ofrecer

con ello una visión completa de las actuaciones ejecutadas en el mismo. Entre los contratos analizados se incluyen cuatro menores.

Los hallazgos más relevantes corresponden al contrato de servicios de redacción del proyecto de urbanización del Parque Central de Ingenieros de Valencia y Cuartel y Maestranza de Artillería (expediente 111675) ya analizado en el epígrafe II.2.2 por lo que, por motivos de brevedad, se tiene por reproducidos los resultados al respecto ya expuestos.

En los casos analizados se ha dado cumplimiento a la normativa de aplicación vigente en cada momento, tanto en fase de adjudicación como en ejecución. En los contratos menores no se han identificado indicios de posible fraccionamiento.

II.2.4. Regimiento de Artillería (Sevilla)

II.2.4.1. EVOLUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

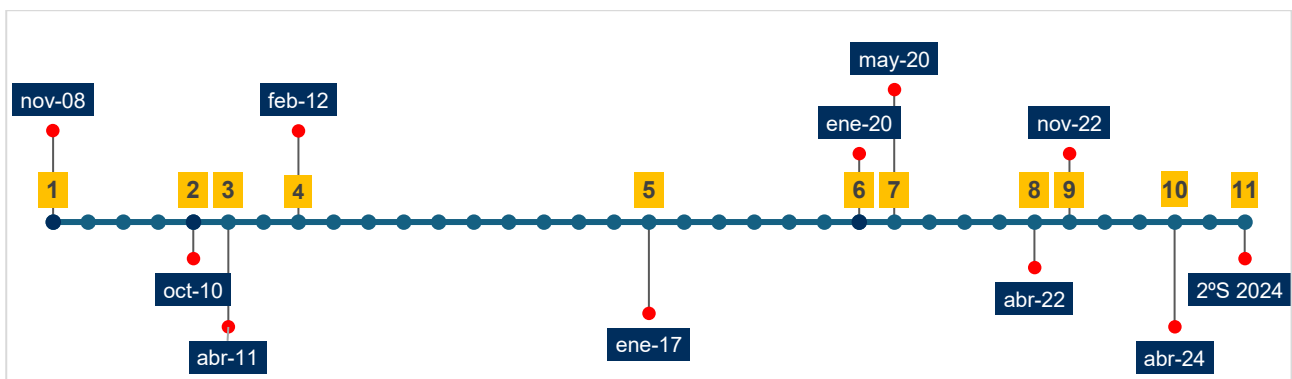
La actuación Regimiento de Artillería (Sevilla) está conectada con las correspondientes al Parque Central de Ingenieros y al Cuartel y Maestranza de Artillería en Valencia, ya expuestas en los dos epígrafes precedentes, participando en algunos extremos de los mismos antecedentes. Así, se inició el 20 de noviembre de 2008 con la suscripción del ya citado Convenio entre GIED (INVIED) y SEPES. En el Convenio se incluye, entre otras actuaciones, la enajenación a favor de SEPES de determinados bienes y derechos propiedad de GIED desafectados y declarados alienables integrados en el ámbito denominado “Regimiento de Artillería” (Sevilla), concretamente, de la finca n.º 7.572 con una superficie de 142.128 m² y una edificabilidad residencial de 126.415 m². En cuanto al destino del inmueble adquirido se debía destinar a vivienda protegida el 100 % del mismo.

En la segunda mitad del año 2024 se licitaron las obras de urbanización de la actuación, así como los servicios de dirección facultativa, coordinación de seguridad y salud, y control de calidad de las obras licitadas, estando previsto que la ejecución de dichos contratos comience a lo largo del segundo trimestre de 2025.

La actuación Regimiento de Artillería de Sevilla, fue incluida en el ámbito de aplicación del Convenio MIVAU-SEPES para el PVAA, de 10 de noviembre de 2022. A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se habían adscrito a dicha actuación un total de 67,90 millones de euros de los fondos transferidos para dicho Convenio, lo que supone un 7,7 % del total.

El [ANEXO IV](#) de este Informe contiene una exposición detallada del desarrollo de esta actuación desde sus comienzos hasta la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización que, de forma esquemática, se muestra en el gráfico siguiente.

GRÁFICO N.º 4: EVOLUCIÓN REGIMIENTO DE ARTILLERÍA (SEVILLA)



Hito	Denominación
1	Convenio entre GIED (en la actualidad INVIED) y SEPES: Enajenación a favor de SEPES de bienes y derechos propiedad de GIED. Las fincas enajenadas se debían destinar en su integridad a la construcción de viviendas de protección oficial.
2	Se aprueba provisionalmente por el Ayuntamiento de Sevilla el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) presentado por SEPES: La aprobación se condicionó a que se introdujesen en el mismo determinadas modificaciones y correcciones, así como a que fuesen resueltas algunas incidencias sobre la propiedad de los terrenos incluidos en la actuación y a que, posteriormente, se atendiesen los requerimientos de la Consejería de Medio ambiente de la Junta de Andalucía sobre la calidad de los suelos y la presencia de hidrocarburos.
3	Se adjudican los trabajos de redacción del proyecto de urbanización de la actuación.
4	Se adjudican los trabajos de redacción del proyecto de conexiones exteriores de la actuación.
5	Entrada en concurso de acreedores del contratista encargado de la redacción del proyecto de urbanización y de conexiones exteriores, que, posteriormente, condujo a la aprobación judicial de la liquidación de la empresa.
6	Se aprueba definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla el PERI.
7	SEPES remite el Proyecto de urbanización al Ayuntamiento de Sevilla.
8	La Consejería responsable de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía informa favorablemente el proyecto de la actuación.
9	La actuación Regimiento de Artillería de Sevilla se adscribe al Convenio para el PVAA.
10	El Ayuntamiento de Sevilla aprueba definitivamente el Proyecto de urbanización. Se aprueba también en 2024 el proyecto de reparcelación.
11	Se licitan las obras de urbanización de la actuación, así como los servicios de dirección facultativa, coordinación de seguridad y salud, y control de calidad de las obras licitadas.

Fuente: Elaboración propia

II.2.4.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

Los convenios suscritos en relación con esta actuación se relacionan en el [ANEXO VI](#). Se trata de dos convenios:

1. Convenio Urbanístico de 17 de abril de 2007 suscrito entre GIED y el Ayuntamiento de Sevilla relativo a la gestión urbanística de inmuebles propiedad del MDEF en la ciudad de Sevilla. SEPES entró a participar en los compromisos establecidos en el mismo mediante la firma del Convenio entre GIED (INVIED) y SEPES, al que seguidamente se hará referencia.
2. Convenio de colaboración de 20 de noviembre de 2008 suscrito entre GIED y SEPES para la enajenación de suelos de titularidad del Estado, Ramo de Defensa, susceptibles de destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Los bienes inmuebles objeto del mismo se destinarían en su totalidad a la construcción de vivienda pública protegida.

En virtud de este Convenio, GIED se compromete a completar las demoliciones de las propiedades de Sevilla (así como de Valencia, tal y como se ha expuesto en los epígrafes previos) antes de 1 de septiembre de 2010. SEPES, por su parte, habría de gestionar las licencias, autorizaciones y cualquier otro permiso que permitiese a GIED llevar a cabo las demoliciones. Se ha comprobado que se concluyeron las citadas demoliciones en 2011.

Estando previsto que la duración de este Convenio se prolongara hasta el total cumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes, debe significarse que, habiendo transcurrido más de 16 años desde su firma, todavía no han comenzado, a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, las obras de urbanización, lo que evidencia que la respuesta por parte de SEPES a la creciente e insatisfecha demanda del mercado de viviendas de protección pública se viene produciendo muy a largo plazo.

Como principal incidencia debe ponerse de manifiesto la falta de constitución de la Comisión de seguimiento prevista en el Convenio.

Se ha verificado que, en general, las partes han cumplido con las obligaciones pactadas. No obstante, habiéndose suscrito el mismo con anterioridad a la vigente LRJSP, no consta que se haya llevado a cabo su adaptación a dicha Ley, incumpléndose por tanto la previsión contenida en su disposición adicional octava que otorga para ello un plazo de tres años, a contar desde su entrada en vigor.

En el trámite de alegaciones, la entidad fiscalizada muestra su disconformidad con el anterior resultado de la fiscalización con base en el argumento de no resultar, en su parecer, aplicable a los convenios urbanísticos celebrados por SEPES la regulación sobre convenios establecida en la LRJSP, lo que determinaría que no resultase necesario adaptarlos a lo dispuesto en la citada Ley. Fundamenta su postura en el Informe de la Abogacía General del Estado n.º 44/2024, de 18 de marzo de 2024, mediante el que se da respuesta a la consulta formulada por SEPES en relación con la cuestión expuesta.

En lo que se refiere al contenido y conclusiones de dicho Informe, debe tenerse en cuenta que si bien el mismo excluye a los convenios urbanísticos celebrados por SEPES del cumplimiento de determinados requisitos y formalidades exigidos por la LRJSP, en ningún caso concluye que esta no resulte aplicable a los mencionados convenios, llegando por el contrario a afirmar que los convenios urbanísticos de SEPES serán convenios de la LRJSP en tanto cumplan los requisitos subjetivos y objetivos previstos en la misma.

En rechazo de la alegación planteada, y contrariamente por tanto a la tesis defendida por la Entidad fiscalizada, este Tribunal considera que resultan aplicable a los convenios urbanísticos suscritos por aquella las previsiones contenidas en el Capítulo VI del Título Preliminar de la LRJSP, conclusión que se sustenta en los motivos que seguidamente se exponen.

En primer lugar, y atendiendo con carácter primordial al contenido del derecho positivo al que se sujeta la actuación de SEPES, se ha de estar a lo dispuesto en su Estatuto aprobado por Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre. Su artículo 7, modificado por el Real Decreto 855/2021, de 5 de octubre de 2021, dispone, en sus apartados 4 y 5, que los convenios de carácter urbanístico o necesarios para la ejecución de actuaciones urbanísticas celebrados por la Entidad están sujetos a las prescripciones establecidas en los artículos 47 y siguientes de la LRJSP, y además se han de ajustar a las prescripciones que establezca la legislación urbanística autonómica en vigor, así como a la legislación urbanística estatal y de régimen del suelo y de vivienda del Estado. Es decir, que la existencia de una posible regulación especial no obsta el sometimiento a la LRJSP. En su virtud, y frente a las controversias que pudieran plantearse en relación con la naturaleza jurídica de los convenios urbanísticos celebrados por SEPES y con el régimen jurídico aplicable a los mismos, razones de seguridad jurídica fundamentan la aplicación de la normativa especial vigente a la que se somete la Entidad.

En segundo lugar, y en confirmación de lo expuesto, debe significarse que la jurisprudencia más reciente se ha pronunciado en el mismo sentido. En concreto, la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de junio de 2025, n.º 708/2025 (Recurso 8533/2023) sostiene que los convenios urbanísticos, dada la finalidad pública que persiguen, no pueden eludir las exigencias del derecho público, por lo que se impone la aplicación supletoria o directa del régimen jurídico de los convenios administrativos regulado en los preceptos de la LRJSP, previamente citados.

II.2.4.3. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS PATRIMONIALES CELEBRADOS Y SU GESTIÓN PATRIMONIAL

Se ha identificado un contrato patrimonial de compraventa del suelo (ARI-DBP-07 Regimiento de Artillería (Sevilla) por parte de SEPES a GIED (INVIED) por un total de 23.474.165,55 euros, IVA no incluido. La compraventa se formalizó mediante el otorgamiento de escritura pública el 9 de junio de 2009. El 10 de julio de 2024 se llevó a cabo una modificación en el documento de compraventa en virtud de la cual SEPES pasaba a figurar como propietario único del ámbito de la actuación, poniendo fin a reclamaciones de terceros sobre pretensiones de indiviso en parte de la finca.

Para el establecimiento del precio de venta, GIED fijó, por medio de sus servicios técnicos, el valor del suelo objeto de transmisión en 39.779.183 euros, atendiendo a los precios máximos de la vivienda protegida en el área afectada, fijándose el precio de venta en 23.474.165 euros una vez descontadas las cargas de urbanización necesarias para su transformación urbanística en solares edificables. Dichas cantidades no incluyen el IVA.

En cumplimiento de las condiciones pactadas en el Convenio, SEPES pagó el 25 % del precio de venta (más IVA) en la fecha de la firma del Convenio el 20 de noviembre de 2008, y el 75 % restante (más la parte pendiente de pago por IVA) el 9 de junio de 2009 con ocasión de la firma la escritura de compraventa.

La compraventa se ajustó a la normativa de aplicación y se respetaron las condiciones económicas pactadas. Se ha verificado, tanto en el procedimiento del abono del 25 % como en el del 75 %, la aprobación del gasto por el Consejo de Administración de SEPES, la propuesta de gasto y pago, las facturas emitidas por GIED, y las operaciones bancarias llevadas a efecto.

En la escritura de compraventa se estipulaba, de acuerdo con el Convenio, que SEPES destinaría el 100 % de los terrenos a viviendas con algún tipo de protección pública en los términos y condiciones establecidos en el Convenio, con la siguiente proporción: el 50 % vivienda protegida de iniciativa municipal y autonómica, el 25 % vivienda protegida a precio general y el 25 % restante vivienda protegida de alquiler.

Del análisis de este contrato y de sus antecedentes no se desprende la existencia de infracción o incumplimiento alguno.

En lo que se refiere a la gestión patrimonial llevada a cabo por SEPES, se ha comprobado que en el documento de "Inventario Valorado" de las Cuentas Anuales de los ejercicios fiscalizados, se recoge la superficie y valoración de los terrenos adscritos a la actuación. También se ha verificado la existencia de una edificación, Edificio n.º 1, que cuenta con una protección específica de todos los elementos de sus fachadas.

Se pone de manifiesto el tiempo transcurrido, más de 16 años, en resolver la incidencia de la escritura de compraventa en la que inicialmente SEPES no figuraba como propietario único, lo que ha tenido efecto en lo dilatada en el tiempo que está resultando esta actuación.

II.2.4.4. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADOS

Se ha seleccionado una muestra de nueve contratos, todos ellos de servicios, cinco de ellos menores, incluyendo en ella aquellos que se han considerado de mayor relevancia a la vista de su importe y de la entidad de las prestaciones contratadas. Solo uno de ellos se ha celebrado en el período fiscalizado. No obstante, el análisis de determinados contratos anteriores al ámbito temporal de la fiscalización se ha considerado oportuno debido a las prestaciones que comprenden, que

ofrecen especial significación para el desarrollo urbanístico de la actuación, más allá del citado ámbito temporal. El [ANEXO VII](#) ofrece la relación de contratos analizados. Se tiene por reproducido lo ya dicho en relación con la vigencia de las normas relativas a la contratación pública.

El análisis de los contratos evidencia que se licitaron y adjudicaron cumpliendo las previsiones legales y las IIC de SEPES (en los supuestos en que resultaban las mismas aplicables), habiéndose verificado especialmente que en los contratos menores no existe indicio de posible fraccionamiento, ni de cualquier otra infracción de materia de contratación menor.

No obstante, resulta oportuno referirse a las incidencias que se registraron en dos de los contratos analizados, en particular, los que derivan de los expedientes 116253 y 118665, ambos adjudicados al mismo contratista. El primero es un contrato de servicios para la redacción y seguimiento de la tramitación del proyecto de urbanización del ARI-DBP-07, Regimiento de Artillería, con tramitación ordinaria y procedimiento de licitación abierto, adjudicado el 5 de abril de 2011 por 98.909,16 euros (IVA excluido); y el segundo, un contrato de servicios de elaboración del proyecto de conexiones exteriores, con tramitación ordinaria y adjudicación directa el 27 de febrero de 2012, por 11.500 euros (IVA excluido).

A lo largo de 2013, el contratista hizo entrega a SEPES de los correspondientes proyectos de urbanización y de conexiones exteriores quedando ambos pendientes de la aprobación técnica por SEPES hasta que se produjera la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Sevilla del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) elaborado por SEPES en mayo de 2010. No obstante, la aprobación del PERI se condicionó a que se introdujesen en él determinadas modificaciones y correcciones, así como a que fuesen resueltas algunas incidencias sobre la propiedad de los terrenos incluidos en la actuación y a que, posteriormente, se atendiesen los requerimientos de la Consejería de Medio ambiente de la Junta de Andalucía sobre la calidad de los suelos y la presencia de hidrocarburos. La resolución de todas estas cuestiones dio lugar a que el PERI no fuese aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla hasta el 24 de enero de 2020. En el ínterin se produjo la entrada en concurso de acreedores del contratista, situación que motivó que SEPES se planteara la resolución de ambos contratos, sin que llegara a adoptar decisión alguna al respecto. No obstante, se aprobó judicialmente en enero de 2017 la liquidación de la empresa y se calificó como fortuita la situación concursal del deudor. Por tanto, ninguno de los dos contratos llegó a ejecutarse, procediendo SEPES a dar de baja el respectivo remanente, sin que se produjera pago alguno al contratista.

II.2.5. Can Escandell (Ibiza)

II.2.5.1. EVOLUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La actuación Can Escandell tiene su origen en el Convenio Marco de colaboración suscrito entre el Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y SEPES en fecha 22 de octubre de 1998 para el desarrollo de infraestructuras urbanas. SEPES se comprometía a desarrollar una amplia actividad urbanizadora y la Comunidad Autónoma a apoyar y facilitar, con todos los medios a su alcance, las actuaciones de SEPES.

En materia de actuaciones residenciales, el Convenio Marco tuvo su continuación en la firma el 22 de diciembre de 2008 de un Protocolo de colaboración entre SEPES y el citado Gobierno para el desarrollo de actuaciones residenciales en materia de vivienda protegida, que fue seguido de un nuevo Protocolo entre el Ayuntamiento de Ibiza y SEPES, de fecha 31 de julio de 2009, para el desarrollo de una actuación urbanística de carácter residencial, al tiempo que acordaban establecer un marco de colaboración para la suscripción de un convenio futuro. Este último fue suscrito entre ambas Entidades el 9 de agosto de 2010 al objeto de proceder a la preparación de suelo de carácter residencial con destino preferente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de

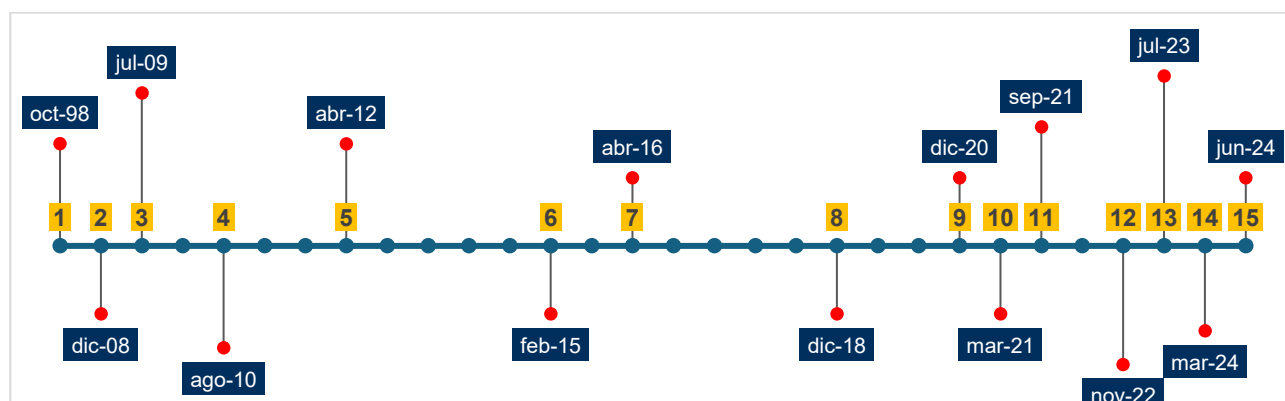
protección pública sobre los terrenos situados en el denominado Sector 12-Este, que el Ayuntamiento cedía a SEPES gratuitamente. De acuerdo con la revisión del PGOU de Ibiza, aprobada inicialmente en abril de 2016, el 65 % de la actuación residencial se destinaría a vivienda protegida y el 35 % restante para vivienda libre.

En la segunda mitad de 2024 se adjudicaron las obras de urbanización de la actuación, así como los servicios de dirección facultativa, coordinación de seguridad y salud, y control de calidad de las obras licitadas, estando previsto que la ejecución de dichos contratos comience a lo largo del segundo trimestre de 2025.

A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, y según se desprende del Acuerdo de la Comisión de seguimiento del PVAA de 14 de octubre de 2024, la actuación de Can Escandell tenía asignadas unas aportaciones con cargo a dicho Plan de 15,96 millones de euros, estando cifrado el importe de la actuación en dicha cantidad (incluyendo el 13 % de gastos generales e IVA), con una aportación de 2,01 millones en 2024 y una previsión de 12,03 millones en 2025, lo que supone un 1,8 % del total de los fondos transferidos.

El [ANEXO IV](#) de este Informe contiene una exposición detallada del desarrollo de esta actuación desde sus comienzos hasta la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización que, de forma esquemática, se muestra en el gráfico siguiente.

GRÁFICO N.º 5: EVOLUCIÓN CAN ESCANDELL (IBIZA)



Hitos	Descripción
1	Convenio Marco de colaboración entre el Gobierno de las Islas Baleares y SEPES: SEPES se comprometía a desarrollar una amplia actividad urbanizadora y la Comunidad Autónoma a apoyar y facilitar, con todos los medios a su alcance, las actuaciones de SEPES.
2	Protocolo de colaboración entre SEPES y el Gobierno de Baleares para el desarrollo de actuaciones residenciales en materia de vivienda protegida.
3	Protocolo de colaboración entre el Ayuntamiento de Ibiza y SEPES para el desarrollo de una actuación urbanística de carácter residencial.
4	Convenio entre el Ayuntamiento de Ibiza y SEPES para proceder a la preparación de suelo de carácter residencial con destino preferente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública sobre los terrenos situados en el Sector 12-Este.
5	SEPES remite al Ayuntamiento de Ibiza el "Plan Parcial Sector 12-Este", junto con el informe de sostenibilidad ambiental.
6	El Tribunal Supremo declara nulo el Acuerdo que aprobaba la revisión del PGOU de Ibiza de 2009, en el que se clasificaban los terrenos destinados a esta actuación como suelo urbanizable, por no contar con la preceptiva evaluación ambiental estratégica.
7	Se aprueba inicialmente la revisión del PGOU introduciendo algunos cambios relevantes, entre ellos, el incremento de superficie edificable de suelo terciario, el incremento del número de viviendas, así como la modificación del tipo de viviendas programadas.
8	Se suscribe una Adenda al Convenio de agosto de 2010 (hito 4) para adaptar las especificaciones que resultaban incompatibles con las previsiones contenidas en la revisión del PGOU, y para adaptar el contenido del Convenio al marco legal de la LRJSP.
9	Contratación de los trabajos de redacción del proyecto de urbanización de Can Escandell.

Hitos	Descripción
10	Convenio entre SEPES y el Gobierno de Baleares para el desarrollo de la actuación Can Escandell que permite la tramitación urgente de suelos públicos destinados a vivienda protegida necesitados de una tramitación acelerada. El Convenio se suscribe para instrumentar la colaboración interadministrativa necesaria para formular y tramitar un Plan Especial de Desarrollo de Viviendas de Titularidad Pública (PE) para la ordenación y ejecución como área residencial de promoción pública de los suelos urbanizables del Sector 12.
11	Se crea la Comisión de cooperación interadministrativa entre la Comunidad Autónoma Baleares, SEPES, el Consejo Insular de Ibiza y el Ayuntamiento de Ibiza para canalizar el procedimiento de elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos necesarios, entre ellos el PE, para la ordenación y ejecución, como área residencial de promoción pública, de los suelos urbanizables del Sector 12.
12	La actuación de Can Escandell se adscribe al Convenio para el PVAA.
13	Se aprueba el PGOU de Can Escandell.
14	Se aprueba definitivamente por el Consejo de Gobierno de Baleares del Proyecto de urbanización de Can Escandell y del PE.
15	Se adjudica el contrato de obras de urbanización de Can Escandell.

Fuente: Elaboración propia

II.2.5.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

Los convenios suscritos se relacionan en el [ANEXO VI](#). La actuación Can Escandell se ha canalizado a través de dos protocolos de intenciones (el de 22 de diciembre de 2008, suscrito por SEPES con el Gobierno autonómico, y el de 31 de julio de 2009, firmado con el Ayuntamiento de Ibiza), y de los siguientes convenios:

1. El Convenio marco de colaboración suscrito el 22 de octubre de 1998 entre el Gobierno Autonómico de Baleares y SEPES para el desarrollo de infraestructuras urbanas, que se mantendrá vigente hasta que SEPES enajene todos los terrenos o parcelas de la actuación, debiendo estar, en todo caso, la urbanización concluida y recepcionada por el Ayuntamiento de Ibiza.
2. El Convenio de colaboración de 9 de agosto de 2010 entre el Ayuntamiento de Ibiza y SEPES para el desarrollo de una actuación urbanística de carácter residencial. En su virtud, el Ayuntamiento cedió a SEPES gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, los terrenos situados en el Sector 12-Este con una superficie aproximada de 17,35 Has. El Ayuntamiento se reservaba el uso de las edificaciones existentes en las fincas objeto de cesión para destinarlas a una asociación de vecinos y a actividades didácticas del medio rural. El Ayuntamiento habría de realizar el planeamiento general y SEPES se comprometía a redactar los documentos de gestión urbanística y proyectos técnicos necesarios para llevar a cabo la actuación, siempre teniendo en cuenta los criterios del Ayuntamiento. Además, dado el interés social de la actuación, el Ayuntamiento aportaría la parte del aprovechamiento que le correspondiese. Por su parte, SEPES se obligaba a ejecutar las obras de urbanización y a realizar la contratación y pago de las obras directamente.

El Convenio preveía que la ejecución de la urbanización y del sistema general se llevaría a cabo en el plazo de cinco años susceptible de prórrogas anuales por razones justificadas.

El Convenio de 9 de agosto de 2010 ha sido objeto de dos Adendas para adaptar su contenido y prorrogar sus plazos de vigencia:

- a) Adenda de 28 de febrero de 2019 al objeto de adaptarlo a la revisión del PGOU de Ibiza y a lo establecido en la LRJSP, así como para prorrogar su vigencia por cuatro años con posibilidad de acordar una nueva prórroga de otros cuatro años adicionales.
 - b) Adenda de 21 de marzo de 2023 para prorrogarlo hasta el 22 de marzo de 2027.
3. Convenio de colaboración de 25 de marzo de 2021 entre la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y SEPES para el desarrollo de la actuación Can Escandell al amparo del Decreto-ley

3/2020, de medidas urgentes en materia de vivienda del Gobierno autonómico. El plazo de duración previsto del Convenio era de cuatro años pudiendo ser prorrogado por un periodo de hasta cuatro años adicionales previo consenso de las partes.

La falta de cumplimiento de los plazos de ejecución previstos en relación con las actuaciones a cargo de SEPES estipuladas en el Convenio de 9 de agosto de 2010 debe relacionarse con las siguientes circunstancias:

- a) La Sentencia del Tribunal Supremo, de 3 de febrero de 2015, que declaró nulo el Acuerdo que aprobaba la Revisión del PGOU de Ibiza de 2009, que clasificaba los terrenos destinados a la actuación analizada como suelo urbanizable, por no contar con la preceptiva evaluación ambiental estratégica.
- b) El Acuerdo de la Comisión de Medio Ambiente del Gobierno Balear, de 24 de abril de 2019, que estableció que no se podrían llevar a cabo los nuevos crecimientos residenciales previstos en la revisión de PGOU toda vez que la capacidad de los recursos hídricos existentes no garantizaba que pudiera abastecerse al nuevo horizonte de población con una dotación de 250 litros por persona y día, máximo fijado en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares. En noviembre de 2019, el Ayuntamiento de Ibiza aportó las soluciones a los problemas hídricos.

Se ha verificado que en los tres convenios analizados se constituyeron Comisiones de seguimiento. Sin embargo, en ninguna de ellas se formalizaron actas de sus reuniones ni se dejó constancia de las decisiones adoptadas en cada una de ellas.

II.2.5.3. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS PATRIMONIALES CELEBRADOS Y SU GESTIÓN PATRIMONIAL

En la actuación Can Escandell se han celebrado dos contratos patrimoniales:

1. El primero viene referido a la cesión gratuita por parte del Ayuntamiento de Ibiza a SEPES de cuatro fincas de titularidad municipal, identificadas por su número de Registro de la Propiedad n.ºs 11.706, 11.476, 12.800 y 10.628 y con una cabida de 70.527, 26.967, 66.529 y 5.016 m², respectivamente.

La transmisión se materializó mediante el otorgamiento de escritura pública de 4 de octubre de 2010, constando en el Registro de la Propiedad la titularidad a favor de SEPES de las citadas cuatro fincas integradas en el Sector 12. En su virtud, consta el cumplimiento de las estipulaciones establecidas en el Convenio celebrado entre el Ayuntamiento de Ibiza y SEPES el 9 de agosto de 2010 para el desarrollo de una actuación urbanística de carácter residencial.

2. El segundo contrato patrimonial tuvo por objeto la cesión gratuita de SEPES al Ayuntamiento de Ibiza de tres parcelas dotacionales de la actuación urbanística Can Escandell, Sector 12-Este, con una superficie total de 28.284 m² contempladas en la Revisión del PGOU de Ibiza, aprobado provisionalmente en fecha 9 de abril de 2018. Tales parcelas resultaban destinadas a albergar una escuela, a la ampliación de un centro educativo y a la construcción de instalaciones deportivas, todo ello conforme a la petición realizada por el Ayuntamiento de Ibiza el 2 de junio de 2021 en cumplimiento de lo previsto en la legislación urbanística aplicable y en el Convenio de colaboración suscrito entre ambas partes el 9 de agosto de 2010. La referida cesión gratuita fue aprobada por el Consejo de Administración de SEPES con fecha 11 de mayo de 2022.

Consta en el expediente de este contrato la existencia de la memoria justificativa de la segregación, el Decreto municipal de 6 de abril de 2022 de aprobación del proyecto de segregación por el Ayuntamiento de Ibiza, el acuerdo del Consejo de Administración de SEPES

de 11 de mayo de 2022 y, finalmente, la escritura de 24 de marzo de 2023 de segregación y cesión de terrenos para la finalidad indicada.

En definitiva, la extensión total resultante de los terrenos para vivienda residencial adscrita a Can Escandell asciende a 140.755 m² (169.039 menos 28.284 m²).

Los trabajos de fiscalización han puesto de manifiesto que los contratos patrimoniales se han ajustado a la normativa de aplicación y a los principios de buena gestión, sin presentar incidencias.

Se ha comprobado que en el documento "Inventario Valorado" de las Cuentas Anuales de los ejercicios fiscalizados, se recoge la superficie y valoración de los terrenos adscritos a la actuación. Se ha comprobado que ha disminuido la superficie total en el ejercicio 2023 por la cesión gratuita al Ayuntamiento de Ibiza y que el tamaño del terreno cedido concuerda con las escrituras de cesión.

Se ha comprobado que en el Proyecto de Urbanización aprobado el 8 de marzo de 2024 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares figura correctamente identificado el patrimonio inmobiliario adscrito a la actuación, con una descripción detallada del ámbito en el que se encuentra. Los Anexos correspondientes ofrecen información topográfica, planos, fotografías y mediciones de los terrenos del Sector 12 donde se lleva a cabo la presente actuación. También se adjunta la información urbanística municipal y regional vigente. Se ha comprobado la documentación citada en la aplicación informática de gestión patrimonial de SEPES.

II.2.5.4. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADOS

Se ha analizado un total de seis contratos, uno de ellos contrato menor de servicios adjudicado con anterioridad al inicio del periodo fiscalizado (expediente 117611), cuyo análisis se ha considerado pertinente por las incidencias que presentó. El [ANEXO VII](#) relaciona los contratos analizados que constituyen la totalidad de los remitidos por la Entidad y disponibles en su página web. A continuación, se exponen los resultados más significativos del análisis de dichos contratos.

1. Contrato menor para la redacción de un Informe de sostenibilidad ambiental y memoria ambiental (expediente 117611). Fue objeto de adjudicación directa el 14 de septiembre de 2011 por 17.118,64 euros (inferior, por tanto, al límite para los contratos menores establecido en 18.000 euros por la Ley 30/2007, aplicable en el momento de su celebración), habiéndose abonado el 60 % del importe a la adjudicataria con ocasión de la aprobación técnica por SEPES, el 24 de febrero de 2012.

El 13 de abril de 2012, SEPES remitió al Ayuntamiento de Ibiza el Informe de sostenibilidad ambiental para su aprobación e inclusión en el Plan Parcial de la actuación, sin que esto llegara a producirse. Posteriormente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de febrero de 2015 que anuló el PGOU de Ibiza de 2009 en el que amparaba su desarrollo el citado Plan Parcial y, consecuentemente, el Informe de sostenibilidad ambiental puso en marcha un proceso de revisión del PGOU, generando incertidumbre sobre lo actuado, y haciendo prever la necesidad de adaptar el Informe de sostenibilidad ambiental elaborado a las nuevas condiciones y parámetros ambientales que resultasen de la citada revisión.

En este contexto, SEPES y la empresa adjudicataria acordaron la resolución del contrato por mutuo acuerdo al concurrir circunstancias ajenas a ambas partes acordando que no procedía el abono del 40 % restante (6.847,46 euros), dándose de baja dicha cantidad en el gasto aprobado.

2. Contrato de servicios para la redacción del proyecto de urbanización del Sector 12-Este, tras la revisión del PGOU de Ibiza (expediente 128123). Contrato adjudicado el 17 de diciembre de

2020, mediante tramitación ordinaria y procedimiento abierto, por un importe de 127.596,9 euros (IVA no incluido). El 4 de julio de 2022 se abonó el 75 % (95.697,68 euros) con ocasión de la aprobación técnica del proyecto por SEPES. Se ha verificado que se recibieron cuatro ofertas y que se aplicaron correctamente los criterios de valoración para la selección del adjudicatario previstos en los pliegos.

La ejecución de este contrato fue objeto de suspensión temporal el 30 de mayo de 2022 por causas ajenas al contratista dada la falta de progresión de los trabajos para la aprobación del PE, necesario para que SEPES pudiera llevar a cabo la actuación residencial de promoción pública convenida con el Ayuntamiento de Ibiza.

Habiendo cumplido la empresa adjudicataria con sus obligaciones de entrega de documentación en tiempo y forma, SEPES libró el 25 de mayo de 2022 informe de aprobación técnica con base a lo que pudo abonarse al contratista el 75 % de los honorarios del trabajo, tal y como establecía el contrato. No consta que el contratista reclamara ni obtuviera indemnización de daños y perjuicios derivada de una suspensión que no le resultaba imputable. La suspensión temporal de la ejecución del contrato se mantuvo hasta la aprobación definitiva del PE por el Consejo de Gobierno de las Islas Baleares el 8 de marzo de 2024. Finalmente, se contabilizó el pago realizado por SEPES a la empresa, el 5 de abril de 2024, por el 25 % restante. Se ha constatado que obra en el expediente el levantamiento de la suspensión, la entrega del proyecto, la facturación de la empresa por el 25 % restante y el pago realizado, todo ello de conformidad con las previsiones legales y contractuales que le resultaban de aplicación.

Examinados los correspondientes expedientes de contratación no se observa incidencias en ninguna de las sucesivas fases de licitación, adjudicación y ejecución de los respectivos contratos.

II.2.6. Loma de Colmenar (Ceuta)

II.2.6.1. EVOLUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La Ciudad Autónoma de Ceuta (CAC), la Delegación del Gobierno en Ceuta y SEPES suscribieron el 17 de diciembre de 1990 un Convenio de colaboración para la ejecución de una actuación urbanística, de carácter mixto, residencial e industrial, en la zona denominada "Loma de Colmenar", que constituye el origen de esta actuación. Con fecha 13 de marzo de 2007 el Ministerio de Vivienda y la CAC suscribieron un Acuerdo Marco para financiar un Plan de construcción de 600 viviendas protegidas para alquiler en dicha Ciudad, que preveía que la gestión del Plan habría de llevarse a cabo por SEPES y el 12 de diciembre de 2007 se firmó un Convenio entre el Ministerio de Vivienda y SEPES para la construcción de las citadas 600 viviendas, estableciéndose las condiciones particulares de la actividad a desarrollar por esta última, así como la financiación de la iniciativa por parte del Estado. En ejecución de los acuerdos de 13 de marzo y 12 de diciembre de 2007, se construyeron 487 viviendas de las 600 previstas inicialmente, 170 viviendas entregadas el 31 de julio de 2012 y 317 viviendas entregadas en 2014.

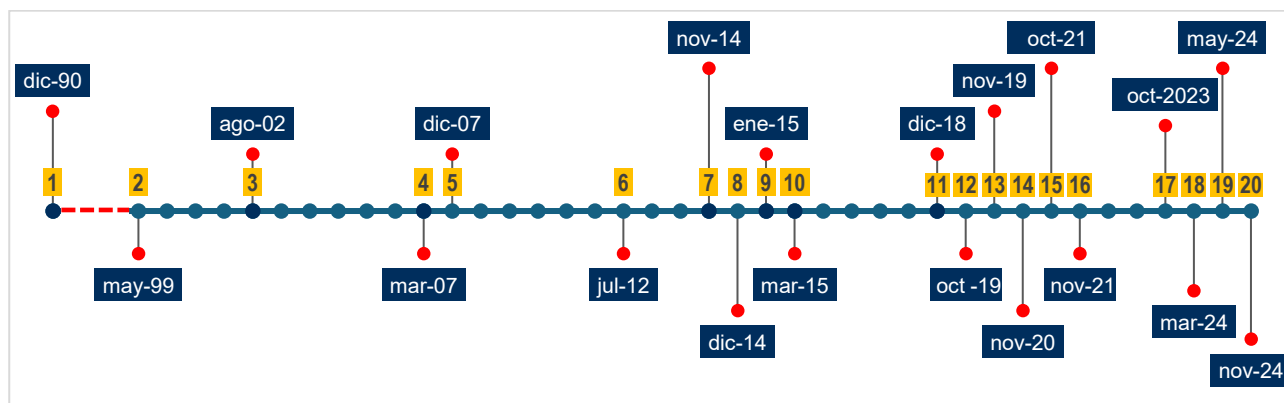
El 21 de diciembre de 2018 se firmó un Convenio entre el Ministerio de Fomento, la CAC y SEPES, para la construcción de 90 viviendas protegidas en la parcela D2 de la Actuación "Loma de Colmenar", con una duración de cuatro años. En dicho Convenio, SEPES se comprometía a redactar y aprobar el Proyecto de ejecución, así como a la ejecución de las obras; la CAC a promover todas las acciones de su competencia en relación con la iniciativa urbanística; y el Ministerio a financiar la promoción.

A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización la ejecución de las obras estaba paralizada y se encontraba en ejecución el contrato de los servicios de revisión del proyecto de ejecución cuyo

resultado permitirá, en su día, la reanudación de las obras de ejecución de las edificaciones proyectadas.

El [ANEXO IV](#) de este Informe contiene una exposición detallada del desarrollo de esta actuación desde sus comienzos hasta la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización que, de forma esquemática, se muestra en el gráfico siguiente.

GRÁFICO N.º 6: EVOLUCIÓN LOMA DE COLMENAR (CEUTA)



Hitos	Descripción
1	Convenio de colaboración para la ejecución de una actuación urbanística de carácter mixto, residencial e industrial, en la zona denominada "Loma de Colmenar" suscrito por la CAC, la Delegación del Gobierno en Ceuta y SEPES. Se acuerda que el Ayuntamiento promovería y SEPES ejecutaría dicha actuación urbanística previa adquisición de los terrenos mediante expediente expropiatorio y ejecutando, posteriormente, las obras de urbanización del citado ámbito.
2	La CAC aprueba el Plan Parcial de Ordenación "Loma de Colmenar".
3	Convenio de colaboración entre la CAC y SEPES para el establecimiento de las condiciones aplicables al desarrollo y ejecución de la actuación "Loma de Colmenar". SEPES redactaría el proyecto de urbanización para, una vez aprobado por la Administración autonómica, proceder a su ejecución.
4	El Ministerio de Vivienda y la CAC suscriben un Acuerdo Marco para financiar un Plan de construcción de 600 viviendas protegidas para alquiler. El Acuerdo prevé que la gestión del Plan habría de llevarse a cabo por medio de SEPES.
5	Convenio entre el Ministerio de Vivienda y SEPES para la construcción de las 600 viviendas.
6	Primera fase de construcción: Se entregan 170 viviendas en la parcela B2 de "Loma de Colmenar".
7	Convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento y SEPES. El Ministerio se compromete en 2015 a otorgar una subvención a SEPES de 7 millones de euros para completar la financiación de la ejecución de la segunda fase de construcción de 317 viviendas.
8	Segunda fase de construcción: Se entregan 317 viviendas en la parcela B4 de "Loma de Colmenar".
9	La CAC suscribe con el Ministerio de Fomento y SEPES un Protocolo de colaboración para impulsar el desarrollo de las actuaciones para la promoción de un Plan de construcción de hasta 500 viviendas en el régimen de protección que se considere más adecuado.
10	Convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento y SEPES para completar la financiación de la segunda fase de construcción de las 317 viviendas, mediante nueva subvención a SEPES de 4,1 millones de euros.
11	La iniciativa del Protocolo (hito 9) expirado, se retoma con la firma de un Convenio entre el Ministerio de Fomento, la CAC y SEPES para la construcción de 90 viviendas protegidas en la parcela D2 de la Actuación "Loma de Colmenar". SEPES se compromete a redactar y aprobar el Proyecto de ejecución y a la ejecución de las obras; la CAC, a promover todas las acciones de su competencia en relación con la iniciativa urbanística; y el Ministerio de Fomento a financiar la promoción con 14,2 millones de euros.
12	SEPES adjudica el contrato para la redacción del proyecto de ejecución de las 90 viviendas protegidas.
13	Se actualiza el calendario del Programa de Actuación para la ejecución de la promoción de las 90 viviendas protegidas, debido a que la adjudicación del contrato citado en el hito 12 se retrasó por haber quedado desierta la primera licitación del mismo.
14	Se licitan las obras de ejecución de las 90 viviendas, tras aprobar la CAC el proyecto de ejecución elaborado.
15	Se inician las obras de ejecución de las 90 viviendas.
16	El contratista adjudicatario de las obras solicita la suspensión del contrato. La suspensión es denegada por SEPES.
17	En sede judicial contencioso-administrativa se confirma la denegación de la suspensión solicitada y recurrida por el contratista.
18	El Consejo de Administración de SEPES aprueba la resolución del contrato de obras por causas imputables al contratista.

19	Se licita la contratación de los servicios para la revisión del Proyecto de Ejecución de las 90 viviendas para ajustarlo a las exigencias del momento, dada la dilación producida en los plazos inicialmente previstos.
20	Se adjudica la contratación de los servicios para la revisión del Proyecto de Ejecución de las 90 viviendas.

Fuente: Elaboración propia.

II.2.6.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

Los convenios suscritos se relacionan en el [ANEXO VI](#). Son seis convenios celebrados entre el año 1990 y 2018:

1. Convenio interadministrativo entre la Delegación del Gobierno en Ceuta, la CAC y SEPES para la actuación urbanística de carácter mixto residencial e industrial en la parcela “Loma de Colmenar”, suscrito el 17 de diciembre de 1990.
2. Convenio interadministrativo, de fecha 12 de agosto de 2002, de colaboración entre la CAC y SEPES para para el establecimiento de las condiciones aplicables al desarrollo y ejecución de la actuación “Loma de Colmenar”.
3. Convenio intradministrativo entre Ministerio de Vivienda y SEPES, de fecha 12 de diciembre de 2007 para la construcción de las 600 viviendas previstas en el Acuerdo marco suscrito el 13 de marzo de 2007 entre el Ministerio de Vivienda y la CAC, con un presupuesto de 48 millones de euros.
4. Convenio intradministrativo suscrito el 28 de noviembre de 2014 entre el Ministerio de Fomento y SEPES para la concesión directa de una subvención nominativa de 7 millones de euros con destino a financiar la construcción de vivienda protegida en Ceuta.
5. Convenio intradministrativo suscrito el 14 de marzo de 2015 entre el Ministerio de Fomento y SEPES para la concesión de una subvención nominativa a SEPES de 4,1 millones de euros con destino a financiar la construcción de vivienda protegida en Ceuta.
6. Convenio interadministrativo, de fecha 21 de diciembre de 2018, suscrito entre el Ministerio de Fomento, la CAC y SEPES para la construcción de 90 viviendas protegidas en la parcela D2 de la actuación Loma de Colmenar.

De los seis convenios celebrados, los cinco primeros son de fechas anteriores a la vigente LRJSP, por lo que deberían haberse adaptado a ella en los términos previstos en su disposición adicional octava, actuación que no consta haberse llevado a cabo.

La financiación comprometida por parte del Ministerio de Vivienda en el Convenio de diciembre de 2007 fue de 48 millones de euros, cifra que resultó insuficiente haciendo necesario su incremento primero con una cifra adicional de 7 millones, que requirió la firma del Convenio de noviembre de 2014 y, posteriormente, con 4,1 millones adicionales mediante la firma de un nuevo Convenio el 14 de marzo de 2015. De esta forma, la cifra inicialmente prevista de 48 millones de euros para financiar la promoción ascendió finalmente a 59,1 millones de euros.

El Convenio de 21 de diciembre de 2018 para la construcción de 90 viviendas protegidas en la parcela D2 de la actuación “Loma de Colmenar”, con una financiación de 14,2 millones de euros, contiene los siguientes compromisos a cargo de cada uno de los intervinientes:

- a) SEPES asume la gestión y ejecución del programa para la construcción de las noventa viviendas protegidas.

- b) SEPES asume la obligación de redactar y aprobar técnicamente el Proyecto de ejecución, remitiéndolo después a la CAC para su aprobación, para proceder seguidamente a la ejecución de las obras, siendo de su responsabilidad la aprobación de las certificaciones de obra.
- c) El Ministerio de Fomento se compromete a financiar la ejecución de las obras de edificación de la promoción, así como a hacer frente a los costes del suelo propiedad de SEPES y de su urbanización.
- d) Finalmente, la CAC deberá promover cuantas acciones resulten necesarias para el buen fin de la operación dentro del ámbito de sus competencias, calificando las viviendas de la iniciativa como protegidas para alquiler.

La financiación de la construcción por parte del Ministerio de Fomento se debía llevar a cabo de acuerdo con las siguientes anualidades: 1,1; 4,6; 4,6; 3,8; y 0,1 millones de euros en 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022, respectivamente, lo que asciende al indicado total de 14,2 millones. A la finalización de los trabajos de fiscalización, de los 14,2 millones de euros previstos, SEPES había recibido un total de 10,65 millones entre 2019, 2020 y 2021.

Se acordó, también, la constitución de una Comisión de seguimiento, que se reuniría a solicitud de cualquiera de las partes.

Se estableció un programa de actuación que se fue cumpliendo hasta que se paralizaron las obras al solicitar el contratista la suspensión y prórroga del contrato.

El Convenio de 21 de diciembre de 2018 cumple con los requisitos establecidos en la LRJSP en lo que concierne a contenido, publicación en el BOE y remisión al Tribunal de Cuentas. La vigencia del Convenio se prorrogó hasta 2026 mediante la firma de una adenda de 17 de diciembre de 2022.

II.2.6.3. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS PATRIMONIALES CELEBRADOS Y SU GESTIÓN PATRIMONIAL

No consta la celebración en el periodo fiscalizado de contratos patrimoniales vinculados a la presente actuación.

Se ha identificado en la aplicación de gestión patrimonial el inmueble vinculado a la presente actuación, se ha verificado, asimismo, sus datos catastrales y registrales. Se trata de la parcela D2 sobre la que se va a llevar a cabo la construcción de 90 viviendas en el ámbito "Loma de Colmenar". Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Ceuta, con una superficie (suelo neto) de 5.088,88 m². Tiene su origen en sendos proyectos de reparcelación de 2006 y 2012 a partir de unas fincas n.ºs 2, 8 y 9 propiedad de SEPES.

La finca n.º 8 de 30.817 m² fue adquirida por la Entidad el 8 de julio de 1992 mediante compraventa, en tanto que las fincas n.ºs 2 y 9 fueron adquiridas, respectivamente, el 2 y 3 de diciembre de 2002, mediante expedientes de expropiación forzosa de los que resultó beneficiaria.

II.2.6.4. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADOS

Se ha obtenido de la página web de SEPES todos los contratos licitados y adjudicados entre 2018 y 2024 en desarrollo de la actuación. Todos ellos se relacionan en el [ANEXO VII](#) y se han incluido en la muestra. Se trata de siete contratos, dos de obras (uno de ellos contrato menor) y cinco de servicios. A continuación se exponen los hallazgos más relevantes resultantes de los análisis realizados.

1. Contrato de servicios de redacción del Proyecto de ejecución de 90 viviendas (expediente 127432), adjudicado mediante procedimiento negociado sin publicidad en fecha 10 de octubre 2019, por un importe de 65.395 euros. La primera licitación del contrato en mayo de 2019 se declaró desierta por no presentarse ninguna oferta, lo que dio lugar a que se tramitase y adjudicase mediante procedimiento negociado sin publicidad. En abril de 2020 quedó redactado el proyecto de ejecución. No obstante, en octubre de 2020 se entregó una adenda modificativa del proyecto. Esta modificación se redactó a petición de SEPES en cumplimiento del requerimiento expresado en el informe del Negociado de Vivienda de la Consejería de Fomento y Turismo de la Ciudad Autónoma de Ceuta de 20 de octubre de 2020, en relación con la calificación energética de las viviendas.
2. Contrato de obras de ejecución de 90 viviendas (expediente 128494), adjudicado a una UTE mediante procedimiento abierto el 26 de mayo de 2021, por un importe de 10.009.601,38 euros. El 25 de noviembre de 2021 la empresa adjudicataria de las obras, presentó un escrito ante SEPES, solicitando *“la suspensión del contrato y la concesión de una prórroga para la ejecución de las obras por el periodo transcurrido desde el Acta de Comprobación de Replanteo, el 18 de octubre de 2021, hasta la fecha en la que se disponga de los resultados definitivos del nuevo estudio geotécnico y se apruebe la idoneidad de la cimentación planteada en proyecto respecto a dichos resultados y conclusiones”*.

Hasta ese momento, hubo dos certificaciones de obra (octubre y noviembre) por importe total de 13.364,79 euros, en concepto de limpieza y desbroce del terreno. Después de recabarse el informe de la Dirección facultativa de las obras, SEPES denegó la suspensión solicitada por la UTE. El 11 de enero de 2022 el contratista presentó recurso de reposición ante SEPES, que fue igualmente rechazado. Contra la última resolución, la UTE presentó un recurso contencioso administrativo el 25 de octubre de 2022. En octubre de 2023, el Juzgado Central Contencioso-Administrativo n.º 4 de Ceuta falló a favor de SEPES. En dicho dictamen se concluye que procede resolver el contrato, incautar la garantía definitiva y reclamar al contratista los daños y perjuicios producidos ocasionados a SEPES. Por parte de esta se están llevando a cabo las actuaciones correspondientes a dicha reclamación.

3. Contratos de servicios de Dirección facultativa, coordinación de salud y seguridad y control de calidad, respectivamente (expedientes 128495, 128496 y 128497), de las obras de ejecución de 90 viviendas en la parcela D2. Los tres contratos fueron adjudicados mediante procedimiento abierto y tramitación ordinaria en junio y julio de 2021, por importes de 163.184,91, 48.566,94 y 178.355 euros, respectivamente. Dado su carácter complementario respecto al contrato de obras previamente analizado (expediente n.º 128494), fueron los tres contratos resueltos, de conformidad con el artículo 313.1.c) de la LCSP, sin que se haya observado infracción alguna en relación con ello.

El análisis de los contratos examinados evidencia haberse licitado y adjudicado cumpliendo las previsiones legales, habiéndose verificado especialmente que en el supuesto del único contrato menor celebrado no existe indicio de posible fraccionamiento.

II.2.7. Vasallo (Mahón-Menorca)

II.2.7.1. EVOLUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

En noviembre de 2022, SEPES se interesó por una parcela sin edificar de 2.568 m², situada en el municipio de Mahón (Menorca), propiedad del INVIED, a quien comunicó que el solar resultaba apto para desarrollar, en consonancia con las políticas del Gobierno, un proyecto de vivienda pública asequible en una zona muy tensionada.

A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, esta actuación contaba con los trabajos de levantamiento topográfico y se había licitado el contrato para la redacción de estudio de detalle y proyecto básico y de ejecución de un edificio de viviendas públicas para alquiler asequible. Además, contaba con un borrador de convenio a ser suscrito entre el MIVAU, la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y SEPES para el aprovechamiento urbanístico de la parcela, cuya formalización está prevista para el año 2025.

El 18 de noviembre de 2022, la actuación se adscribió al Convenio de 10 de noviembre de 2022 para el PVAA mediante acuerdo de su Comisión de seguimiento, previéndose la construcción de hasta 44 viviendas. A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se habían adscrito a dicha actuación un total de 9,15 millones de euros de los fondos transferidos para dicho Convenio, lo que supone un 1,03 % del total.

El [ANEXO IV](#) de este Informe contiene una exposición detallada del desarrollo de esta actuación desde sus comienzos hasta la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización que, de forma esquemática, se muestra en el gráfico siguiente.

GRÁFICO N.º 7: EVOLUCIÓN VASALLO (MAHÓN-MENORCA)



Hitos	Denominación
1	Adquisición de la parcela sobre la que se desarrolla la actuación por parte del Patronato de Casas Militares.
2	Suscripción de un Convenio entre el Ayuntamiento de Mahón y el MDEF por el que el INVIED cede el uso de forma temporal de dicha parcela, sin edificar, al Ayuntamiento de Mahón para su uso como aparcamiento.
3	SEPES se interesa por el solar al precio de licitación de la subasta organizada por el INVIED por resultar apto para desarrollar un proyecto de vivienda pública asequible en una zona muy tensionada. En la misma fecha la actuación de Vasallo se adscribe al Convenio de 10 de noviembre de 2022 para el PVAA.
4	Se formaliza escritura pública de compraventa por la que SEPES adquiere a INVIED el solar de Vasallo.
5	El Consejo de Administración de SEPES aprueba el texto para un posible convenio entre el Ayuntamiento de Mahón y SEPES regulador de la actuación en el que se contempla la ejecución de un aparcamiento subterráneo municipal. No obstante, para posibilitar la viabilidad financiera del aparcamiento y ante la imposibilidad de asumir su financiación, el Ayuntamiento de Mahón, está trabajando en la elaboración de un nuevo texto de convenio en el que se incluya también a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, que se haría cargo de aportar los recursos financieros necesarios.
6	Publicación en la Plataforma de Contratación del Sector Público (PCSP) de la licitación de un contrato para la prestación de los servicios de redacción de estudio de detalle y proyecto básico y de ejecución de un edificio de viviendas públicas para alquiler asequible en la parcela situada en la calle Vasallo de Mahón.

Fuente: Elaboración propia.

II.2.7.2. ANÁLISIS DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización no se había suscrito ningún convenio en relación con esta actuación.

II.2.7.3. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS PATRIMONIALES CELEBRADOS Y SU GESTIÓN PATRIMONIAL

Se celebró un contrato de compraventa el 22 de marzo de 2023 por el que SEPES adquirió la propiedad de la parcela de la calle Vasallo n.º 48 por importe de 1.326.321,60 euros sin IVA. Dicho contrato se formalizó en la escritura pública correspondiente, con la que se entiende cumplido el objetivo de transmisión de propiedad. Se ha verificado su efectividad, así como el cumplimiento de la normativa aplicable.

Se ha identificado en la aplicación de gestión patrimonial el inmueble vinculado a la presente actuación. Se trata de un solar de 2.568 m² que en la actualidad está siendo utilizado en precario por el Ayuntamiento de Mahón como aparcamiento.

El inmueble consta inscrito a favor de SEPES en el Registro de la Propiedad de Mahón. Asimismo, se ha comprobado su certificación catastral descriptiva y gráfica.

II.2.7.4. ANÁLISIS DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADOS

No consta la adjudicación de ningún contrato sometido a la LCSP en desarrollo de la presente actuación.

El 3 de diciembre de 2024 se publicó en la PCSP la licitación de un contrato cuyo objeto viene determinado por la prestación de los servicios para la redacción de estudio de detalle y proyecto básico y de ejecución de un edificio de viviendas públicas para alquiler asequible en la parcela situada en la calle Vasallo n.º 48, en el municipio de Mahón (Menorca).

La licitación y adjudicación es mediante procedimiento abierto y tramitación ordinaria, con un presupuesto base de licitación de 396.604 euros (IVA excluido), y con un plazo de ejecución de treinta días. La presentación de ofertas finalizaba el 3 de febrero de 2025. A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se encontraba pendiente de adjudicación.

II.2.8. Buenavista Residencial (Málaga)

II.2.8.1. EVOLUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El 16 de marzo de 1999 se firmó entre el Ayuntamiento de Málaga y SEPES un convenio cuyo objeto consistía en dotar al municipio de suelo urbanizable apto para uso industrial. El ámbito de la actuación se situaba en la zona de "Buenavista", con una superficie aproximada de 85 Has.

En junio de 2005 se procedió a la revisión del PGOU previendo en la misma el Ayuntamiento la calificación de una parte del suelo como residencial en coherencia con las previsiones contenidas en el PERI correspondiente. Dicha modificación trajo consigo un cambio de edificabilidad, quedando definidos dos sectores, en concreto, Buenavista Oeste, para la zona industrial, de servicios y logística de aproximadamente 564.078 m²; y Buenavista Este, para la residencial de 272.420 m² de vivienda sometida a algún régimen de promoción pública (Buenavista Residencial). SEPES, actuando como agente promotor y urbanizador, procedió a asumir la iniciativa de llevar a cabo la urbanización del suelo, su comercialización una vez transformado y, finalmente, la promoción de la construcción de viviendas protegidas.

El 19 de julio de 2024, SEPES entregó al Ayuntamiento de Málaga el Proyecto de urbanización y Anteproyecto de paso superior sobre la A-357 para su tramitación, encontrándose todo ello en estudio y valoración por dicha Entidad local a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización. El proyecto está pendiente, asimismo, de la autorización ambiental competencia de la Junta de

Andalucía, así como de la realización del preceptivo estudio arqueológico. Asimismo, estaba en proceso de redacción el Proyecto de reparcelación, encontrándose pendiente SEPES de recibir del Ayuntamiento información relativa a la adscripción al Sector SUP-10, Buenavista de determinadas infraestructuras externas.

Esta actuación se adscribió al Convenio MIVAU-SEPES para PVAA, fijándose como objetivo la construcción de un máximo de 1.362 viviendas destinadas el 100 % a vivienda protegida. A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se habían adscrito a dicha actuación un total de 1,2 millones de euros de los fondos transferidos para dicho Convenio, un 0,13 % del total.

El [ANEXO IV](#) de este Informe contiene una exposición detallada del desarrollo de esta actuación desde sus comienzos hasta la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización que, de forma esquemática, se muestra en el gráfico siguiente.

GRÁFICO N.º 8: EVOLUCIÓN BUENAVISTA RESIDENCIAL (MÁLAGA)



Hitos	Denominación
1	Convenio entre Ayuntamiento de Málaga y SEPES cuyo objeto consiste en dotar al municipio de suelo urbanizable apto para uso industrial. El ámbito de la actuación es la zona de "Buenavista". SEPES se obliga a la redacción de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU y de los proyectos de urbanización.
2	Revisión del PGOU por el Ayuntamiento de Málaga que conlleva un cambio de edificabilidad, así como de las ordenanzas de aplicación, quedando definidos dos sectores: Buenavista Oeste para la zona industrial y Buenavista Este para la zona residencial.
3	El Ayuntamiento de Málaga aprueba la modificación de elementos del PGOU relativos al ámbito de Buenavista. La modificación prevé la organización del sector en tres áreas: de carácter logístico, industrial y residencial (sector este).
4	El Ayuntamiento de Málaga aprueba una adenda al Convenio de marzo de 1999 (hito 1), mediante la que se establecen las condiciones de desarrollo de la actuación, de acuerdo con el contenido de la modificación de elementos del PGOU del Sector SUP-10 de Buenavista.
5	La actuación de Buenavista Residencial se adscribe al Convenio para el PVAA.
6	SEPES entrega al Ayuntamiento de Málaga el Proyecto de urbanización y Anteproyecto de paso superior sobre la A-357 para su tramitación. El proyecto de urbanización está pendiente de la autorización ambiental, competencia de la Junta de Andalucía, así como de la realización del preceptivo estudio arqueológico

Fuente: Elaboración propia

II.2.8.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

El Convenio suscrito, en relación con esta actuación se identifica en el [ANEXO VI](#). Se trata del Convenio entre el Ayuntamiento de Málaga y SEPES firmado el 16 de marzo de 1999, cuyo objeto es la promoción de una actuación industrial en la zona de Buenavista Sub-T-10. Se acordó la adquisición por SEPES de los terrenos adscritos al patrimonio municipal que se encontraban dentro de la actuación. Consta que el mismo fue oportunamente ratificado por el Pleno del Ayuntamiento y debidamente aprobado por el Consejo de Administración de SEPES.

En virtud del Convenio, se creó una Comisión de seguimiento al objeto de facilitar el desarrollo de lo acordado, así como de definir las cargas urbanísticas externas. Los acuerdos adoptados respecto de esto último se recogieron en acta de fecha de 22 de noviembre de 1999 que se incorporó al

Convenio como anexo, siendo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga el 26 de noviembre de 1999 y por el Consejo de Administración de SEPES el 29 de junio de 2000.

La adquisición de los terrenos donde se realiza la actuación se llevó a cabo por el Ayuntamiento de Málaga por el procedimiento de expropiación, para ser posteriormente adquiridas por SEPES incluyéndose en el precio la totalidad de los aprovechamientos y los excesos de edificabilidad que establece el PGOU. No obstante, los terrenos citados objeto de transmisión a SEPES se encontraban afectados por el paso de un oleoducto, por lo que su transmisión se efectuó con el compromiso por parte del Ayuntamiento de Málaga de asumir bien el coste de su desmantelamiento y eliminación de la servidumbre, o bien el coste que derivase de la modificación de su trazado en caso de no poder ser desmantelado.

En cuanto a su duración, el Convenio establecía que se entendería consumado cuando SEPES enajenase todos los terrenos o parcelas resultantes de la actuación. Resulta oportuno poner de manifiesto la dilación en el tiempo de la actuación puesto que, suscribiéndose aquel en el año 1999 aún no se han cumplido, a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, veinticinco años después, la totalidad de las obligaciones asumidas por las Partes.

Además, al ser el Convenio de fecha anterior a la vigente LRJSP debería haberse adaptado en un plazo de tres años a la regulación contenida en sus artículos 47 a 53, en cumplimiento de su disposición adicional octava. No consta que tal adaptación se haya llevado a cabo.

El 14 de enero de 2008 se formalizó una adenda al mencionado Convenio al objeto de regular las condiciones establecidas en la "Modificación de elementos" incluida en la revisión-adaptación del PGOU de Málaga. En virtud de ella, el Ayuntamiento de Málaga se comprometió a promover, y SEPES a ejecutar, una actuación urbanística para la preparación del suelo residencial, industrial y logístico y de servicios, en los terrenos de Buenavista de aproximadamente 85 Has., delimitados en dos sectores: Buenavista Oeste, suelo industrial, servicios y logístico de aproximadamente 564.078 m², y Buenavista Este de suelo residencial de 272.420 m²⁵ de vivienda sometida a algún régimen de promoción pública.

De esta forma, la actuación dejó de ser exclusivamente industrial pasando a formar parte del ámbito objetivo de la presente fiscalización en todo lo relativo al mencionado Sector Este.

II.2.9.3. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS PATRIMONIALES CELEBRADOS Y SU GESTIÓN PATRIMONIAL

En la presente actuación consta la celebración de un contrato patrimonial de compraventa el 24 de julio del año 2000 entre el Ayuntamiento de Málaga y SEPES, formalizado en escritura pública. En virtud del mismo, SEPES adquirió del Ayuntamiento de Málaga dos fincas, a cambio de un precio de 12.029.702,50 euros del que SEPES abonó el 50 % (6.014.851,25 euros) en el momento de la firma de la escritura. El pago del precio restante se convino en los siguientes términos:

- El 30 % (3.608.910,75 euros) se abonaría en el plazo de tres meses contados desde la notificación expresa a SEPES de la aprobación definitiva del PERI.
- El 20 % (2.405.940,50 euros) se haría efectivo en el plazo de tres meses contados desde la notificación expresa a SEPES de la aprobación del Proyecto de urbanización siempre que por parte del Ayuntamiento se hubiera cumplido la obligación de desmantelar el oleoducto identificado en el Convenio, así como que se hubiera llevado a término la adjudicación de las obras definidas como necesarias por la Comisión de Seguimiento del mismo.

⁵ De los que 257.481 m² son propiedad de SEPES.

Analizado este contrato patrimonial se ha verificado que resulta conforme con la normativa de aplicación.

Se ha identificado en la aplicación de gestión patrimonial el inmueble vinculado a la presente actuación que tiene una superficie de 257.481 m² de suelo bruto, se ha verificado, asimismo, sus datos catastrales y registrales y se ha comprobado que figura en el Inventario aprobado por el Consejo de Administración de SEPES a 31 de diciembre de 2023.

II.2.9.4. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADOS

El [ANEXO VII](#) relaciona los contratos analizados, en particular, todos los contratos vinculados a la actuación disponibles en la página web de SEPES, y celebrados durante el ámbito temporal de la fiscalización. Se trata de tres contratos de servicios, dos de ellos de prospección arqueológica preventiva de terrenos y otro para la redacción del proyecto de urbanización de la actuación residencial "Buenavista PA-T-2", y del anteproyecto de paso superior sobre la A-357, en Málaga, con un plazo de ejecución de treinta meses, que se adjudicó el 14 de septiembre de 2023 por un importe de 159.600 euros (IVA excluido).

No se han identificado incidencias en relación con los contratos analizados.

II.2.9. Son Busquets (Palma de Mallorca)

II.2.9.1. EVOLUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Esta actuación se ha venido ejecutando sobre el ámbito ocupado por el Cuartel de Artillería de Son Busquets, con 11,07 Has. de superficie bruta. Dicha parcela, inicialmente propiedad del MDEF, formó parte de los compromisos adquiridos por este y el Ayuntamiento de Palma de Mallorca con ocasión de la suscripción de un convenio en fecha 13 de octubre de 1998 que contemplaba la posibilidad de edificar sobre ella 1.662 viviendas.

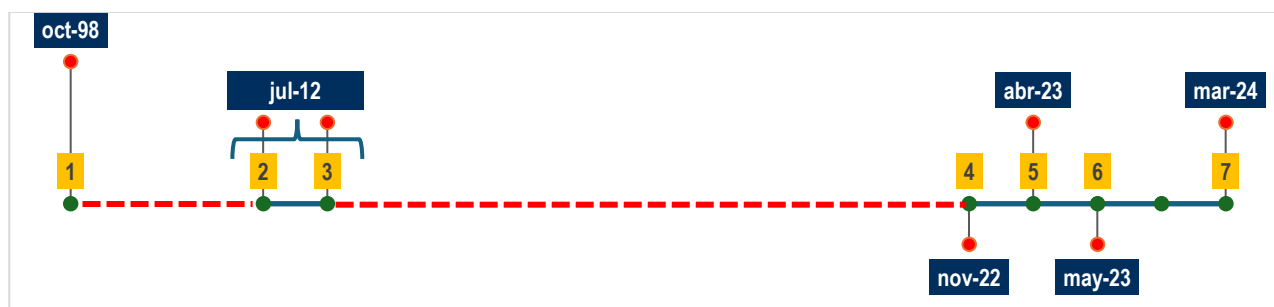
Dicho Convenio fue objeto de novación el 13 de julio de 2012, lo que determinó la modificación del objeto en cuanto al número de viviendas a edificar, que se redujeron a 831, elevándose a su vez del 30 % al 100 % el número de ellas sujetas a algún régimen de protección pública.

La entrada de SEPES en esta actuación tuvo lugar con la adscripción, acordada por la Comisión de seguimiento del PVAA celebrada el 18 de noviembre de 2022, del proyecto de Son Busquets al Convenio MIVAU-SEPES para el PVAA, previendo que, de las 831 viviendas a construir, 706 estarían destinadas al PVAA y las restantes serían de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se estaban manteniendo contactos entre MIVAU, SEPES, Ayuntamiento de Palma y el Gobierno Balear para la elaboración y suscripción de un convenio para el desarrollo urbanístico del mencionado ámbito. A esa fecha se habían adscrito a dicha actuación un total de 60,03 millones de euros de los fondos transferidos para el Convenio MIVAU-SEPES para el PVAA, lo que supone un 6,8 % del total.

El [ANEXO IV](#) de este Informe contiene una exposición detallada del desarrollo de esta actuación desde sus comienzos hasta la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización que, de forma esquemática, se muestra en el gráfico siguiente.

GRÁFICO N.º 9: EVOLUCIÓN SON BUSQUETS (PALMA DE MALLORCA)



Hitos	Denominación
1	Convenio suscrito entre el MDEF y el Ayuntamiento de Palma de Mallorca: Contempla la posibilidad de edificar sobre la parcela situada en el Antiguo Cuartel de Artillería de Son Busquets 1.662 viviendas.
2	La Junta de gobierno de Palma de Mallorca acuerda la aprobación inicial del PERI de Son Busquets. No obstante, finalmente, no alcanza su aprobación definitiva al incumplir con las determinaciones sobre la edificabilidad destinada a uso terciario (comercial).
3	El Convenio (hito 1) es objeto de novación, lo que determina la modificación de sus objetivos en cuanto al número de viviendas a edificar, que se reducen a 831, elevándose, a su vez, del 30 % al 100 % el número de ellas sujetas a protección pública.
4	La actuación de Son Busquets se adscribe al Convenio para el PVAA.
5	SEPES adquiere a INVIED la parcela de Son Busquets objeto de la actuación urbanística.
6	El Ayuntamiento de Palma aprueba la Revisión del PGOU. En este nuevo PGOU se clasifica el ámbito de esta actuación en Son Busquets como suelo urbano de uso global residencial.
7	Protocolo de intenciones suscrito entre el Ayuntamiento de Palma y SEPES para impulsar la promoción de viviendas destinadas mayoritariamente al alquiler asequible o social en la parcela citada de Son Busquets.

Fuente: Elaboración propia

II.2.9.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

Con anterioridad a la participación de SEPES en la actuación Son Busquets su ámbito había sido incluido como objeto de desarrollo urbanístico en el Convenio de colaboración suscrito el 13 de octubre de 1988 entre el MDEF, el Ayuntamiento de Palma de Mallorca, el INVIFAS y la GIED. No ha sido objeto de análisis con ocasión de la presente fiscalización al no ser SEPES parte del mismo.

La entrada de SEPES en el proyecto tuvo lugar con ocasión del acuerdo de la Comisión de seguimiento del PVAA, celebrada el 18 de noviembre de 2022, por el que se adscribió el proyecto de Son Busquets al Convenio MIVAU-SEPES para el PVAA y con la adquisición por SEPES de suelo correspondiente al ámbito “ARE 45-01 SON BUSQUETS”, mediante escritura pública de 19 de abril de 2023.

Posteriormente, el 14 de marzo de 2024, se firmó un Protocolo general de actuación entre el Ayuntamiento de Palma y SEPES para impulsar la promoción de viviendas destinadas mayoritariamente al alquiler asequible o social en Son Busquets. Este Protocolo tiene una vigencia de cuatro años, susceptible de prórroga por otros cuatro mediante acuerdo expreso entre las partes. En su virtud, SEPES se compromete a presentar los documentos urbanísticos para la tramitación del PE a la mayor brevedad y el Ayuntamiento a priorizar y agilizar los documentos y gestiones necesarios para su aprobación. También se acuerda que el Ayuntamiento de Palma de Mallorca estudiará la posibilidad de aportar a la operación parte del aprovechamiento que le corresponde y de realizar bonificaciones y exenciones en los impuestos de su competencia. Por su parte, SEPES se compromete a analizar la posibilidad de ceder a las Administraciones públicas competentes parte de las parcelas resultantes de la urbanización con la finalidad de destinarlas a la construcción de viviendas de alquiler asequible.

En relación con el mencionado instrumento, debe recordarse que, tal y como se establece el artículo 47 de la LRJSP no tienen la consideración de convenios los Protocolos Generales de Actuación o instrumentos similares que comporten meras declaraciones de intención de contenido general, o que expresen la voluntad de las Administraciones y partes suscriptoras para actuar con un objetivo común, siempre que no supongan la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles.

A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización no se había firmado por SEPES ningún convenio que regule el desarrollo de la actuación Son Busquets, sin perjuicio de que existe un proyecto, elaborado en julio de 2023, en el que figuran como participantes el MIVAU, el Gobierno Balear, el Ayuntamiento de Palma de Mallorca y SEPES. La falta de acuerdo entre las Administraciones intervinientes durante tan dilatado periodo de tiempo, y la consiguiente falta de firma de un convenio que establezca las obligaciones a cargo de las partes, ha venido perjudicando la eficiencia de la actuación, dificultando los avances en la misma.

II.2.9.3. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS PATRIMONIALES CELEBRADOS Y SU GESTIÓN PATRIMONIAL

Consta la celebración de un contrato patrimonial de compraventa por el que SEPES adquirió de INVIED la parcela sobre la que se va a desarrollar la actuación de Regeneración Urbana de Son Busquets. De acuerdo con la documentación analizada, el importe total abonado por SEPES ha sido de 43.234.812 euros (IVA no incluido). Se ha cumplido la normativa de aplicación y no se ha observado ninguna incidencia.

Consta la existencia de una tasación efectuada por SEGIPSA en 2022 y de una certificación catastral descriptiva física y jurídica previas. Se ha verificado la documentación justificativa de la operación aportada por SEPES en la que se encontraban todos los documentos que se han tramitado debidamente firmados y autorizados. Asimismo, se ha verificado la aprobación del gasto y de la compra del terreno por el Consejo de Administración de SEPES, la Orden Ministerial que autoriza a SEPES la adquisición del suelo, la propuesta de gasto y pago, el justificante bancario de los pagos y la factura emitida por INVIED.

En la aplicación de gestión patrimonial se ha identificado el bien inmueble denominado Cuartel de Artillería de Son Busquets, en Palma de Mallorca, con una superficie de 109.781,82 m² conformado inicialmente por tres fincas.

Se ha verificado la coincidencia de los datos sobre el patrimonio adscrito a la actuación, incluidos en un estudio económico de valoración del suelo realizado por SEGIPSA en abril de 2022, con la certificación catastral descriptiva y gráfica de 17 de octubre de 2022 y con los datos recogidos en la escritura pública de compraventa de 19 de abril de 2023. No obstante, en la citada escritura se especifica expresamente que en las tres fincas adquiridas existen diversas construcciones que no constan inscritas en el Registro de la Propiedad y cuya situación urbanística es conocida y aceptada por SEPES. En el PGOU aprobado el 24 de mayo de 2023 se recomienda el mantenimiento de varios edificios restaurados, la torre de vigilancia, el depósito de agua, un hangar y doce naves existentes en el área de la actuación.

II.2.9.4. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADOS

Se ha analizado un total de cinco contratos, tres de servicios, uno menor, de suministros, y uno de obras, todos celebrados en el periodo fiscalizado. El [ANEXO VII](#) contiene la relación de contratos analizados, todos ellos extraídos de la página web de SEPES.

No se han observado incidencias en las sucesivas fases de licitación, adjudicación y ejecución de los respectivos contratos.

II.2.10. Cuartel Gabriel de Morales (Melilla)

II.2.10.1. EVOLUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

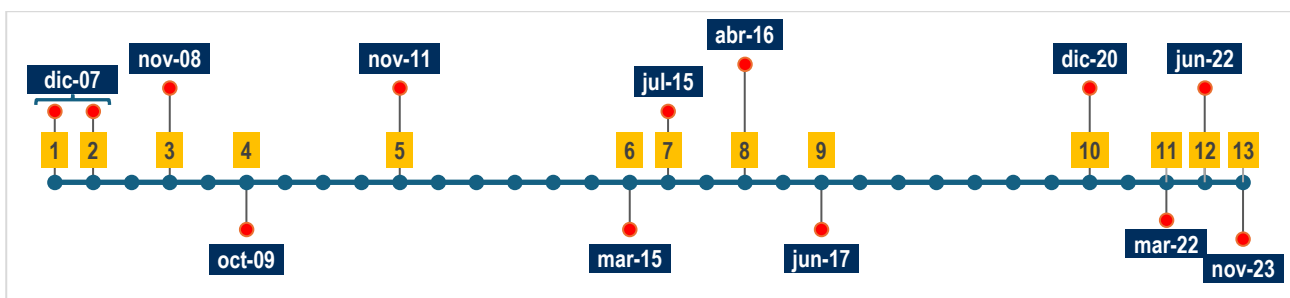
La actuación “Gabriel de Morales” comenzó el 11 de diciembre de 2007 mediante la suscripción de un Acuerdo marco entre el entonces Ministerio de Vivienda y la Ciudad Autónoma de Melilla para financiar un Plan de Urbanización y Construcción de 600 viviendas protegidas para arrendamiento, en dicha Ciudad. En su virtud, el Ministerio de Vivienda manifestaba su intención de contribuir a su financiación con un importe máximo estimado de 48 millones de euros, la Ciudad Autónoma aportaba suelo público y la gestión del Plan correspondería a SEPES, que también elaboraría un Programa de actuación en el que se recogería la ubicación de las promociones, el número de viviendas y las fases de ejecución.

El 10 de marzo de 2022 se suscribió un nuevo convenio entre el MITMA, la Ciudad de Melilla y SEPES para la promoción y construcción de viviendas protegidas para arrendamiento. El MITMA se comprometía a financiar las actuaciones que se especificaran en el Plan de actuación, concretamente se preveía la iniciación de la 4.ª Fase del Programa de actuación. SEPES asumía la obligación de construir un máximo de 190 viviendas en suelos aportados por la Ciudad Autónoma con una inversión aproximada del MITMA de 24 millones de euros.

Dentro del ámbito de desarrollo del Convenio de 10 de marzo de 2022 se encuentra la iniciativa de ejecución de 66 viviendas en la parcela 8 de la UA42 “Cuartel Gabriel de Morales”. El 30 de noviembre de 2023, SEPES remitió a la Consejería del Gobierno de Melilla competente para su tramitación urbanística y ambiental el documento de avance del PERI, instrumento urbanístico necesario para llevar a la práctica el Proyecto de ejecución. A la finalización de los trabajos de fiscalización seguía pendiente de aprobación.

El [ANEXO IV](#) de este Informe contiene una exposición detallada del desarrollo de esta actuación desde sus comienzos hasta la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización que, de forma esquemática, se muestra en el gráfico siguiente.

GRÁFICO N.º 10: EVOLUCIÓN CUARTEL GABRIEL DE MORALES (MELILLA)



Hitos	Descripción
1	Acuerdo Marco entre el Ministerio de Vivienda y la Ciudad Autónoma de Melilla para financiar un Plan de Urbanización y Construcción de 600 viviendas protegidas para arrendamiento en dicha Ciudad.
2	Convenio de colaboración suscrito por el Ministerio de la Vivienda y SEPES, en desarrollo del Acuerdo Marco (hito 1), para la construcción de 600 viviendas protegidas para arrendamiento en la ciudad de Melilla.
3	Convenio de colaboración suscrito por el Ministerio de la Vivienda y SEPES cuyo objeto era definir las aportaciones económicas del Ministerio de la Vivienda durante los años 2008 a 2012.

Hitos	Descripción
4	Firma de un Programa de Actuación, elaborado por SEPES, para llevar a cabo la construcción de 600 viviendas protegidas en las que el Ministerio de la Vivienda y la Ciudad Autónoma de Melilla se comprometen a aportar suelo necesario para la construcción de 300 viviendas cada una de ellas.
5	Suscripción de una adenda al Convenio (hito 3) con el objeto de modificar la distribución de la financiación acordada y aumentar el plazo de ejecución hasta el 31 de diciembre de 2017.
6	1.ª Fase: Se entregan las 60 primeras viviendas.
7	Se actualiza el Programa de Actuación (hito 4).
8	2.ª Fase, 1.ª promoción: Se entregan 47 viviendas.
9	2.ª Fase, 2.ª promoción: Se entregan 42 viviendas.
10	3.ª Fase: Se entregan 21 viviendas.
11	Se suscribe un nuevo Convenio entre el MITMA, la Ciudad de Melilla y SEPES para continuar con la promoción y construcción de viviendas protegidas para arrendamiento. El MITMA se compromete a financiar las actuaciones, concretamente se prevé la iniciación de la 4.ª Fase. SEPES asume la obligación de construir un máximo de 190 viviendas en suelos aportados por la Ciudad Autónoma de Melilla.
12	SEPES presenta un proyecto para la ejecución de 66 viviendas en la parcela 8 de la UA42 "Cuartel Gabriel de Morales" alternativo al originalmente redactado por la empresa Municipal de la vivienda y Suelo de la Ciudad Autónoma de Melilla.
13	SEPES remite el documento de avance del PERI a la Consejería del Gobierno de Melilla, competente para su tramitación urbanística y ambiental. El PERI es el instrumento urbanístico necesario para llevar a la práctica el Proyecto de ejecución de las 66 viviendas citadas.

Fuente: Elaboración propia

II.2.10.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

Los convenios suscritos se relacionan en el [ANEXO VI](#) que son los siguientes:

1. Convenio intradministrativo entre el Ministerio de la Vivienda y SEPES suscrito el 21 de diciembre de 2007, para la construcción de 600 viviendas protegidas.

En ejecución del Acuerdo marco de 11 de diciembre de 2007, se firmó este Convenio, cuyo objeto venía constituido por la construcción de 600 viviendas protegidas, de las cuales el 50 % serían en alquiler de renta básica a diez años, con opción de compra para los inquilinos.

Se encomendaba a SEPES el inicio de las actuaciones para la gestión del Plan de Urbanización, manteniéndose la aportación total de 48 millones de euros por parte del Ministerio y recogiendo su compromiso de abonar una primera cantidad de 4,7 millones en concepto de anualidad 2007 para la ejecución de tales obras. Asimismo, se establecía que, posteriormente, se firmaría un nuevo convenio de colaboración para la financiación de la cantidad restante.

2. Convenio intradministrativo entre el Ministerio de la Vivienda y SEPES suscrito el 18 de noviembre de 2008, para definir las aportaciones económicas del Ministerio de Vivienda, a realizar durante los años 2008 a 2012.

Cumpliendo lo previsto en el Convenio de 21 de diciembre de 2007, se suscribió el segundo Convenio el 18 de noviembre de 2008, cuyo objeto era definir las aportaciones económicas del Ministerio de Vivienda a realizar durante los años 2008 a 2012, para la gestión de dicho Plan, hasta completar los 48 millones de euros, en concreto 43,3 millones con un calendario de desembolsos.

El Convenio fue prorrogado el 18 de diciembre de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2017, mediante una adenda que acordaba la ampliación del plazo de ejecución de las actuaciones, así como la modificación de la financiación estipulada, ajustando los plazos de ejecución al ritmo de las correspondientes obras.

El 1 de diciembre de 2017 se suscribió una nueva adenda acordando una prórroga adicional del plazo de ejecución para adaptarse al ritmo real de ejecución de las actuaciones.

Se constituyó una Comisión de seguimiento del Convenio para la evaluación continuada del desarrollo de las actuaciones, la verificación de la cuantificación económica y las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos. La frecuencia de las reuniones se preveía que fuera anual. Según se dispone en la Actualización del Programa de Actuación de 2015, esta Comisión celebró su primera reunión el 6 de diciembre de 2008 y una segunda en fecha 23 de mayo de 2011, tal y como se establece en la Adenda de 2011. Se incumple la previsión de llevar a cabo reuniones periódicas anuales de seguimiento.

3. Convenio interadministrativo entre el MITMA, Ciudad Autónoma de Melilla y SEPES firmado el 10 de marzo de 2022, para regular los compromisos de las partes para la promoción de un máximo de 190 viviendas protegidas respecto a la aportación financiera, la programación y ejecución de las actuaciones.

La duración del Convenio es de cuatro años prorrogable, de conformidad con lo dispuesto en la LRJSP. En cuanto a los compromisos de las partes, se establece:

- a) El MITMA se obliga a financiar las actuaciones que se especifiquen en el Plan de Actuación, con el límite de la financiación ya transferida.
- b) SEPES se compromete a completar el número de viviendas, licitando y ejecutando las obras correspondientes, en las que la Ciudad Autónoma de Melilla aportará el suelo.
- c) La Ciudad Autónoma de Melilla aportará a SEPES los suelos de su propiedad, para el desarrollo de dichas promociones, así como los correspondientes proyectos básicos y de ejecución para cada una de ellas, facilitando y agilizando su gestión y ejecución.

Se creó una Comisión de seguimiento para la vigilancia y control de la ejecución del Convenio, formado por dos representantes de cada Parte que se reuniría a petición de cualquiera de las partes cuantas veces fuera necesario y al menos una vez al año.

Se ha comprobado que los tres convenios analizados se han celebrado por los órganos competentes, interviniendo en su suscripción el Ministro competente (del Ministerio de Vivienda o, en su caso, del MITMA), el Presidente de la Ciudad Autónoma de Melilla y el Presidente de SEPES, salvo en el Convenio de 2022, en el que, en representación de esta Entidad, intervino su Director General.

Dos de los tres convenios analizados, ya extinguidos por cumplimiento de las obligaciones pactadas, son anteriores a la vigente LRJSP. No obstante, el Convenio de 18 de noviembre de 2008 fue objeto de dos Adendas que prorrogaron su duración hasta el 2 de octubre de 2020. La segunda de ellas es de fecha 1 de diciembre de 2017 y, por tanto, posterior a la LRJSP, circunstancia que justifica el cumplimiento de sus artículos 47 a 53, aplicables a tenor de su disposición adicional 8.^a. Se ha comprobado que dicha adenda respeta el contenido mínimo exigible y el plazo máximo legal de vigencia de los convenios.

Por su parte, el Convenio de 2022 cumple con las previsiones de la LRJSP en cuanto a requisitos de validez y eficacia.

II.2.10.3. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS PATRIMONIALES CELEBRADOS Y SU GESTIÓN PATRIMONIAL

SEPES no tiene patrimonio inmobiliario de uso residencial en Melilla vinculado a la presente actuación. Así queda reflejado en el Inventario de la Entidad a 31 de diciembre de 2023, aprobado por su Consejo de Administración el 22 de mayo de 2024.

II.2.10.4. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADOS

En el [ANEXO VII](#) se identifican los contratos analizados. Son cuatro contratos celebrados en 2018 que corresponden a la ejecución de 21 viviendas en C/ Cuesta de la Viña N.º 33-35.

En relación con la aplicación de las IIC aprobadas por SEPES, debe considerarse que al participar la misma de la naturaleza de poder adjudicador no Administración Pública se justificaría que, con la entrada en vigor de la vigente LCSP, la aplicación de sus IIC hubiese decaído. No obstante, en aplicación de la disposición transitoria 1.ª del mencionado texto legal, resultaba de aplicación a los expedientes de contratación citados la normativa anterior a la misma, al haber sido todos ellos iniciados antes de la entrada en vigor de dicha Ley. Efectivamente, en relación con los cuatro expedientes analizados, se ha verificado que la convocatoria de los procedimientos de adjudicación de los respectivos contratos se publicó con anterioridad al 9 de marzo de 2018, fecha de entrada en vigor de la hoy vigente LCSP.

En su virtud, todos ellos fueron licitados, adjudicados y ejecutados de acuerdo con lo establecido en la legislación que les resultaba aplicable y, en su caso, con lo dispuesto en las IIC vigentes, así como de conformidad con lo previsto en los respectivos pliegos administrativos y técnicos, sin que, por tanto, se haya identificado infracción alguna, ni legal ni contractual.

II.2.11. Piedrafita (Lugo)

II.2.11.1. EVOLUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

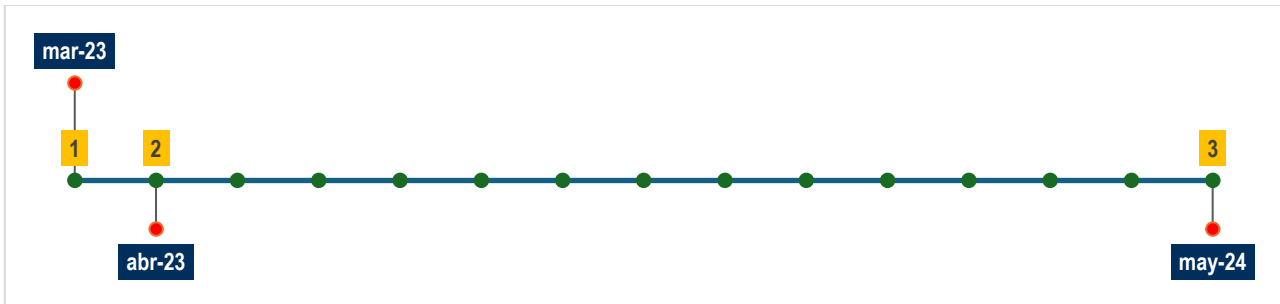
La actuación de Piedrafita se inició mediante la suscripción el 29 de marzo de 2023 de un Protocolo de intenciones entre el Ayuntamiento de Piedrafita y SEPES cuya vigencia estaba previsto se extendiera hasta la firma del correspondiente Convenio para impulsar la construcción de viviendas destinadas al alquiler sostenible en un solar ubicado en la indicada localidad. Con fecha 9 de mayo de 2024, el Convenio entre el MIVAU, el Ayuntamiento de Piedrafita y SEPES. por el cual se adquiere el compromiso de construir 12 viviendas para ser adscritas al PVAA.

A fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización, se encuentra publicado en la PCSP el concurso de proyectos, con intervención de jurado, para la contratación de los servicios de redacción del Proyecto de edificación y dirección facultativa de las obras de construcción del edificio que albergue las viviendas objeto de la iniciativa, estando actualmente en proceso de adjudicación.

Esta actuación se incluyó dentro de las adscritas al Convenio MITMA-SEPES para el PVAA, el 20 de abril de 2023 mediante acuerdo de su Comisión de seguimiento. A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se habían adscrito a dicha actuación un total de 2,03 millones de euros de los fondos transferidos para dicho Convenio, lo que supone un 0,23 % del total.

El [ANEXO IV](#) de este Informe contiene una exposición detallada del desarrollo de esta actuación desde sus comienzos hasta la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización que, de forma esquemática, se muestra en el gráfico siguiente.

GRÁFICO N.º 11: EVOLUCIÓN PIEDRAFITA (LUGO)



Hitos	Denominación
1	Protocolo de intenciones entre el Ayuntamiento de Piedrafita y SEPES. Su objeto consiste en establecer las bases de cooperación entre las Partes para impulsar la construcción de viviendas destinadas al alquiler en la indicada localidad. El Ayuntamiento se compromete a llevar a cabo los proyectos urbanísticos y técnicos necesarios al servicio de dicha actuación, además de aportar un solar de su propiedad y estudiar la posibilidad de adquirir un terreno colindante para poner ambos a disposición de SEPES.
2	Se adscribe esta actuación al Convenio MITMA-SEPES, de 10 de noviembre de 2022.
3	Convenio suscrito entre el MIVAU, el Ayuntamiento de Piedrafita y SEPES para construir 12 viviendas para ser adscritas al PVAA. El MIVAU se compromete a transferir a SEPES los fondos necesarios para la financiación de la edificación de las viviendas. Una vez finalizadas, SEPES cederá gratuitamente la promoción al Ayuntamiento para su arrendamiento en un régimen de alquiler asequible o social.

Fuente: Elaboración propia

II.2.11.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

En relación con esta actuación, con fecha 9 de mayo de 2024 se suscribió un convenio entre el MIVAU, el Ayuntamiento de Piedrafita y SEPES, se incluye en el [ANEXO VI](#). Se trata de convenio interadministrativo aprobado mediante la intervención de los órganos competentes de cada una de las partes suscribientes del mismo, con una vigencia de cuatro años, prorrogables.

Consta el cumplimiento a cargo del Ayuntamiento de la obligación asumida de adquirir la parcela colindante a la inicialmente adscrita a la operación, en concreto la sita en avenida de Castilla n.º 38 de la localidad de Piedrafita en Lugo, de 360 m². La operación se formalizó el 14 de mayo de 2024, constando la publicidad de la misma en el Boletín Oficial de la Provincia de Lugo de 22 de junio de 2024.

La Comisión de seguimiento del Convenio prevista en el mismo ha sido debidamente constituida de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 49 de la LRJSP.

Analizado el contenido del Convenio cabe afirmar que el mismo cumple las exigencias establecidas por la LRJSP. En particular, se ha comprobado la efectiva realización de las publicaciones exigidas por la ley.

II.2.11.3. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS PATRIMONIALES CELEBRADOS Y SU GESTIÓN PATRIMONIAL

Los terrenos sobre los que se va a desarrollar la actuación son propiedad del Ayuntamiento de Piedrafita. Por tanto, en esta actuación, al menos hasta la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, no se ha celebrado contrato patrimonial alguno por parte de SEPES.

II.2.11.4. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADOS

No consta, hasta el momento, la celebración de contrato alguno de suministros, obras o servicios en esta actuación. No obstante, a fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización, se encuentra publicado en la PCSP el concurso de proyectos, con intervención de jurado, para la contratación de los servicios de redacción del Proyecto de edificación y dirección facultativa de las obras de construcción del edificio que albergue las viviendas objeto de la iniciativa, con un presupuesto base de licitación de 150.816 euros (sin IVA), estando actualmente en proceso de adjudicación.

II.3. ACTUACIONES RESIDENCIALES EN FASE DE COMERCIALIZACIÓN

II.3.1. Vasco-Mayacina (Mieres-Asturias)

II.3.1.1. EVOLUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

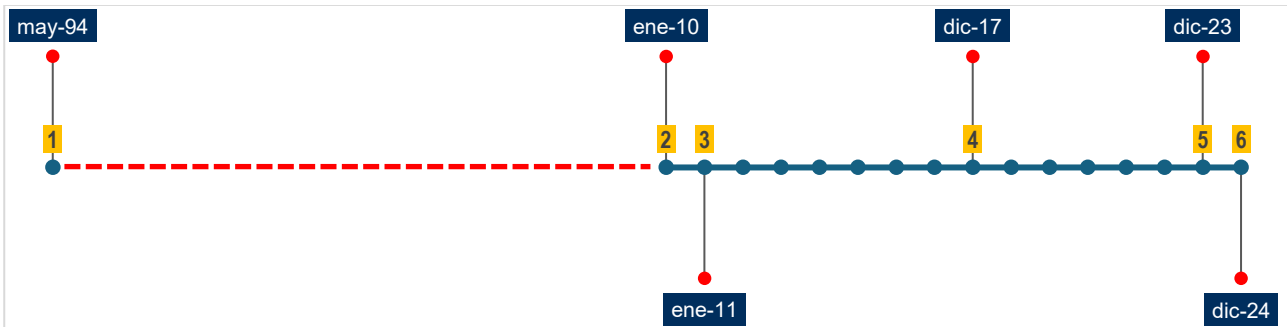
El 3 de mayo 1994, SEPES y el Ayuntamiento de Mieres suscribieron un convenio de colaboración con el fin de promover la construcción de viviendas protegidas. La intervención de SEPES consistiría en colaborar con el Ayuntamiento mediante la financiación y ejecución de la construcción y la posterior comercialización de los inmuebles construidos.

Las obras de edificación comenzaron en 2008 y, una vez finalizada la construcción de un total de 131 viviendas protegidas y 4 locales comerciales, se inició el proceso de comercialización mediante la convocatoria, en enero de 2010, de las personas incluidas en la lista de demandantes de vivienda protegida en Mieres, siguiendo el orden establecido mediante sorteo por el Ayuntamiento. Las viviendas, para las que se concedió la licencia de primera ocupación el 28 de enero de 2011, integran cuatro edificios, que constituyen un conjunto cerrado, de uso residencial.

En la actualidad se mantiene un sistema de oferta de viviendas a cualquier persona interesada en la adquisición, siempre que cumpla las condiciones legales para ser demandante de vivienda protegida. A la fecha de finalización de los trabajos de la presente fiscalización, se habían vendido un total de 91 viviendas, 25 de las cuales lo fueron durante el ámbito temporal de la fiscalización, 2018-2023, quedando en dicho momento pendiente de venta un total de 44 inmuebles (40 viviendas y 4 locales).

El [ANEXO IV](#) de este Informe contiene una exposición detallada del desarrollo de esta actuación desde sus comienzos hasta la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización que, de forma esquemática, se muestra en el gráfico siguiente.

GRÁFICO N.º 12: EVOLUCIÓN VASCO-MAYACINA (MIERES-ASTURIAS)



Hitos	Denominación
1	Convenio de colaboración entre SEPES y el Ayuntamiento de Mieres con el fin de promover la construcción de viviendas protegidas.
2	Inicio del proceso de comercialización de un total de 131 viviendas protegidas mediante la convocatoria de las personas incluidas en la lista de demandantes de vivienda protegida en Mieres, siguiendo el orden establecido mediante sorteo por el Ayuntamiento.
3	Concesión de la licencia de primera ocupación a las 131 viviendas que integran cuatro edificios y que constituyen un conjunto cerrado, de uso residencial.
4	Desde el inicio de la comercialización de la promoción, en enero de 2010, hasta diciembre de 2017 se vendieron 61 viviendas.
5	En el periodo de fiscalización 2018-2023 se han vendido 25 viviendas.
6	Durante 2024 se han vendido 6 viviendas. En total, a 31 de diciembre de 2024, 91 viviendas vendidas y 40 pendientes de venta.

Fuente: Elaboración propia

II.3.1.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

El Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Mieres y SEPES, en relación con esta actuación se recoge en el [ANEXO VI](#). Constituye un convenio interadministrativo celebrado el 3 de mayo de 1994. Sin perjuicio de ser anterior al inicio del período fiscalizado, se ha procedido al análisis de su legalidad al ser el único firmado en relación con la actuación fiscalizada y extenderse sus efectos a dicho ámbito temporal, llegando hasta la actualidad. En el Convenio se prevé la ejecución de la actuación por el sistema de expropiación, en cuya virtud SEPES adquiriría como beneficiaria los terrenos donde habían de realizarse las obras de urbanización. Asimismo, correspondía a SEPES la determinación de los precios y condiciones de venta, con obligación de tener informado al Ayuntamiento del desarrollo de la operación.

El Convenio vino a constituir un instrumento válido al servicio del desarrollo de actuaciones urbanísticas orientadas a dotar al municipio de Mieres de suelo de uso residencial urbanizado, demandable en la época en que fue suscrito. Han sido parcialmente cumplidas las obligaciones pactadas. En particular, SEPES ha cumplido su compromiso de llevar a cabo la urbanización de los terrenos y la construcción de las viviendas, así como el de promocionar las 131 viviendas construidas y sus anejos, quedando pendientes de venta 40 viviendas protegidas y 4 locales comerciales, lo que trae consigo extender la duración del Convenio hasta la total enajenación de los inmuebles objeto de la iniciativa.

El Convenio respeta el contenido y las exigencias establecidas en el artículo 6 de la LPACAP, vigente en el momento de su suscripción, aunque no hace referencia a las consecuencias derivables de su incumplimiento, ni prevé mecanismos de seguimiento, tal y como se exige en los artículos 47 a 53 de la hoy vigente LRJSP. Si bien es cierto que esta normativa es posterior a la firma del Convenio analizado, este debería haber sido adaptado a las nuevas exigencias legales dentro del plazo de tres años a contar desde la entrada en vigor de dicha Ley a tenor de lo dispuesto en su disposición adicional octava, adaptación que no consta haber sido llevada a efecto por SEPES.

Resulta significativo incidir en la circunstancia de que, si bien el Convenio se firmó en 1994, el proceso de comercialización no se inició hasta enero de 2010, estando aún en ejecución a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización.

II.3.1.3. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS PATRIMONIALES CELEBRADOS Y SU GESTIÓN PATRIMONIAL

Durante el periodo fiscalizado se vendieron 20 viviendas cuyos contratos patrimoniales han sido examinados. Se ha comprobado que los contratos han sido efectivos y han cumplido sus objetivos de transmisión de la propiedad de SEPES a los particulares adquirentes de las viviendas al precio aprobado por el Consejo de Administración.

Cada uno de estos contratos contiene los datos identificativos de la parte compradora y de la parte vendedora, los correspondientes a la vivienda y sus anejos vinculados, su descripción, así como la normativa aplicable por el Principado de Asturias a las viviendas protegidas, el precio y forma de pago, y la obligación de formalizar la escritura pública de compraventa. A cada contrato se le anexa el pliego de cláusulas generales exigible a tenor de lo dispuesto en los artículos 12, 5.3 y 6 del Decreto 92/2005 de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento en la materia de Vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda. Se ha comprobado que dichos contratos se corresponden con las viviendas vendidas que constan en las escrituras públicas remitidas por la Entidad. Igualmente, se ha verificado que los precios de venta se corresponden con los aprobados en cada momento por el Consejo de Administración de SEPES.

Se han identificado los inmuebles adscritos a la actuación de Vasco-Mayacina, verificándose que su situación registral y catastral aparece recogida en la aplicación de gestión de patrimonio de SEPES. A fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, el patrimonio de SEPES vinculado a la actuación se compone de 40 viviendas y cuatro locales comerciales sitos en la localidad de Mieres.

La gestión del patrimonio, por lo que a esta actuación se refiere ha seguido los procedimientos establecidos por SEPES, manteniendo actualizada la información patrimonial.

El Informe de Patrimonio de 5 de abril de 2018, el primero del periodo fiscalizado, elaborado a solicitud de la Dirección Comercial para la aprobación del precio base de licitación por el Consejo de Administración, refleja la situación física, jurídica y urbanística de las 65 viviendas que se hallaban en comercialización con anejos vinculados (65 plazas de garaje y 35 trasteros). Con base en ello el Consejo de Administración de SEPES aprobó el 13 de julio de 2018 los precios de ventas de los inmuebles relacionados.

En cuanto a la situación física de las viviendas y sus anejos los sucesivos informes que han venido siendo realizados por SEPES durante el ámbito temporal de la fiscalización evidencian incidencias puntuales. Se ha constatado que, previamente a la formalización de la escritura pública de venta correspondiente, SEPES revisa el inmueble objeto de venta y sus anejos para la realización de las reparaciones precisas a fin de garantizar que la vivienda se encuentra en el estado adecuado para ser entregada al comprador.

En relación con el estado de las viviendas, debe significarse que, con ocasión de la última visita realizada por SEPES el 1 de marzo de 2023, se puso de manifiesto que la mayor parte de las plazas de garaje se hallaban ocupadas por vehículos de terceros pese a estar dotadas de rótulos indicativos de ser propiedad de SEPES, situación análoga que también se produce en relación con varios trasteros en los que se contienen enseres o material de terceros.

Las expresadas circunstancias se han venido proyectando en los informes técnicos de valoración (ITV) realizados por la Entidad a efectos de la fijación de los precios de venta de las viviendas por parte del Consejo de Administración de SEPES. En particular, con fecha 23 de junio de 2020 se acordó mantener los precios de la tasación anterior aprobada el 13 de julio de 2018 en la que se establecen determinados descuentos en atención a las características de ubicación (planta baja), geométricas (forma irregular que dificulta la distribución) o de instalaciones (viviendas adaptadas a personas de movilidad reducida). Por su parte, en el ITV de 16 de marzo de 2021, y a la vista de la fuerte caída de los precios en el mercado inmobiliario de Mieres y la baja demanda de las viviendas comercializadas por SEPES, su Consejo de Administración aprobó la adopción de medidas orientadas a su reactivación en un mercado saturado con precios muy competitivos, aplicando descuentos por la altura y tipología de las viviendas que, en su conjunto, suponían una minoración del 25 % respecto de la tasación anterior.

Siguiendo esta línea, a 18 de abril de 2023, quedando pendientes de venta 52 viviendas con sus respectivas plazas de aparcamiento y trasteros, se formuló el ITV que presenta un análisis de aproximación al precio de mercado basado en la oferta actual publicada y tomando referentes de páginas web, anuncios de prensa y de las bases de datos de SEPES. Para ello, se tuvo en cuenta que en Mieres existe una gran oferta de vivienda, tanto para la compra como para la venta, a causa del declive de la industria del carbón y de la disminución de la población neta. Asimismo, ha de tenerse en cuenta que los criterios de elegibilidad para poder acceder a viviendas protegidas excluyen a posibles adquirentes de mayores ingresos, colectivo este que sería el más atraído por vivienda nueva. Además, algunas viviendas presentan debilidades constructivas tales como descuadres o irregularidades en la distribución del espacio lo que da lugar a un inicial rechazo de los potenciales compradores.

En cuanto a la relación existente entre la tipología de las viviendas y la aceptación de estas en el mercado, debe ponerse de manifiesto que la mayor parte de las viviendas vendidas hasta el momento son de dos o tres dormitorios en pisos superiores, con planta regular y buena orientación.

II.3.1.4. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADOS

Se tiene constancia de que, en el periodo fiscalizado, se han formalizado tres siguientes contratos de servicios destinados a la promoción de la venta de los inmuebles y a su conservación. En el [ANEXO VII](#) se incluye la relación de contratos analizados.

Dada la fecha de celebración de los mencionados contratos les resultaba de aplicación la LCSP, habiendo podido verificarse el cumplimiento de dicha normativa.

Todos los contratos analizados constituyen supuestos de contratación menor. Ninguno de ellos consta en la PCSP ni tampoco se han rendido al Tribunal de Cuentas. No se aprecian indicios de posible fraccionamiento.

II.3.2. Aguas Vivas Ampliación (Guadalajara)

II.3.2.1. EVOLUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El 21 de noviembre de 2002, el Ayuntamiento de Guadalajara y SEPES firmaron un convenio de colaboración para dotar al municipio de suelo urbanizado apto para uso residencial. SEPES realizaría el estudio de viabilidad económica de la actuación y los terrenos en los que la actuación estaba planificada serían objeto de expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento de Guadalajara, siendo SEPES la entidad beneficiaria.

El 30 de marzo de 2004 se suscribió otro convenio entre el Ayuntamiento y SEPES para ejecutar las obras de acondicionamiento de las medianas de las avenidas incluidas en esta actuación residencial, aprobándose el 23 de septiembre de 2005 el Proyecto de urbanización, e iniciándose las correspondientes obras en agosto de 2006, que finalizaron el 14 de mayo de 2009.

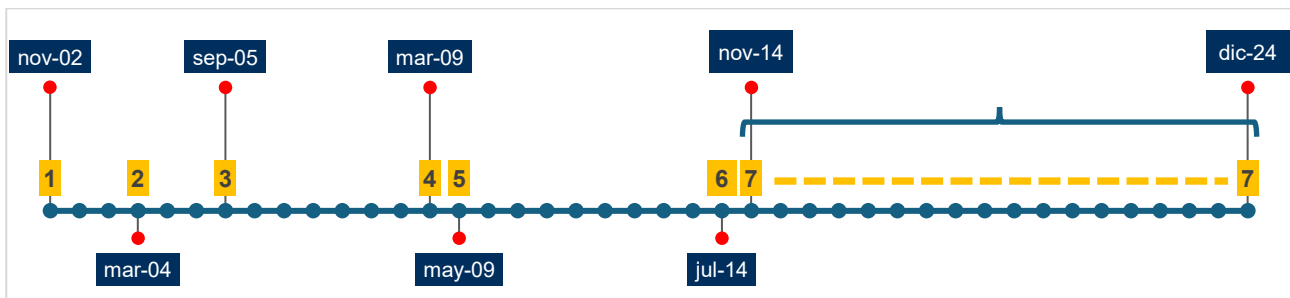
En marzo de 2009 se celebró un primer concurso para la enajenación de 6 parcelas de las 18 de las que constaba la promoción (17 residenciales con capacidad para 2.114 viviendas protegidas y una parcela de uso terciario comercial). Se declaró desierto respecto a 5 de ellas, resultando adjudicada una parcela residencial. Sin embargo, la situación de dicha parcela está pendiente de un proceso judicial ya que, el 21 de diciembre de 2012, el Consejo de Administración de SEPES acordó iniciar el expediente de resolución del contrato de compraventa de dicha parcela a causa del incumplimiento de la obligación de pago del 90 % del precio en el plazo convenido.

El proceso de comercialización de las restantes parcelas se retomó en 2014, celebrándose concurso para la enajenación de las 5 parcelas licitadas no adjudicadas anteriormente, a las que se añadieron otras 11 parcelas residenciales y la de uso comercial, concurso que también quedó desierto.

Desde la finalización de ese segundo concurso hasta la terminación de los trabajos de fiscalización se han sucedido revisiones de precios de las parcelas pendientes de venta y se han enajenado 6 parcelas residenciales, quedando 7 parcelas por enajenar (6 residenciales y una de uso comercial), mientras que el precio de las 4 parcelas residenciales restantes está pendiente de determinar dada su posible adscripción al PVAA, decisión que aún no ha sido adoptada.

El [ANEXO IV](#) de este Informe contiene una exposición detallada del desarrollo de esta actuación desde sus comienzos hasta la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización que, de forma esquemática, se muestra en el gráfico siguiente.

GRÁFICO N.º 13: EVOLUCIÓN AGUAS VIVAS AMPLIACIÓN (GUADALAJARA)



Hitos	Denominación
1	Convenio entre el Ayuntamiento de Guadalajara y SEPES por el que el Ayuntamiento manifiesta su voluntad de dotar al municipio de suelo urbanizado apto para uso residencial y SEPES debía realizar el estudio de viabilidad económica de la actuación. Los terrenos para esta actuación serían objeto de expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento, siendo SEPES la beneficiaria.
2	Convenio entre el Ayuntamiento de Guadalajara y SEPES que tiene por objeto la ejecución de las obras de acondicionamiento de las medianas de las avenidas incluidas en esta actuación residencial
3	Se aprueba el Proyecto de urbanización.
4	Celebración de concurso para la enajenación de 6 parcelas residenciales por procedimiento abierto. Se declara desierto respecto a 5 por falta de licitadores, resultando adjudicada la parcela RC-13. En diciembre de 2012, SEPES inició el expediente de resolución del contrato de compraventa de dicha parcela por incumplimiento del pago del 90 % del precio en el plazo convenido. La situación de dicha parcela está pendiente del proceso judicial.
5	Finalizan las obras de urbanización.
6	Concurso para la enajenación 5 parcelas, a las que se añaden otras 11. El concurso quedó desierto.
7	En el periodo transcurrido entre noviembre de 2014 y diciembre de 2024 se procede a la venta de 6 parcelas.

Fuente: Elaboración propia.

II.3.2.2. ANÁLISIS DE LA LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

Los convenios suscritos en relación con esta actuación se relacionan en el [ANEXO VI](#).

El primero de ellos, suscrito en el año 2002, constituye un convenio interadministrativo celebrado entre SEPES y el Ayuntamiento de Guadalajara al objeto de dotar al municipio de suelo urbanizado apto para uso residencial.

En lo relativo a las obligaciones pactadas, SEPES, a la finalización de los trabajos de fiscalización, no había concluido la enajenación de todas las parcelas urbanizadas, por lo que el Convenio mantiene su vigencia, lo que implica que deben ser cumplidas las obligaciones contraídas en su momento por los suscribientes del mismo.

En relación con el cumplimiento por parte del Ayuntamiento de Guadalajara de la obligación contenida en la estipulación novena del Convenio relativa al pago de la compensación equivalente al importe de los impuestos, arbitrios o tasas municipales que SEPES habría de pagar como consecuencia de la actuación urbanística, el Ayuntamiento vino manteniendo que una vez terminada la acción urbanizadora de SEPES finalizaría su obligación de compensar al Estado-SEPES por dichos conceptos. Sin embargo, dicha obligación municipal venía referida a los terrenos, a la gestión urbanística y a los solares resultantes de la misma y, por tanto, aun cuando la actuación urbanística hubiera concluido los solares seguirían estando sujetos a las previsiones contenidas en la citada estipulación novena. Además, de acuerdo con la cláusula décima del Convenio este sigue vigente hasta la enajenación de todos los terrenos o parcelas resultantes de la actuación. Así lo entendió el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en su Sentencia de 11 de julio de 2016 mediante la que estimaba el recurso de apelación interpuesto por SEPES y declaraba la obligación del Ayuntamiento de Guadalajara de reintegrarle 78.584,50 euros por dichos conceptos.

Por otro lado, respecto del Convenio celebrado para la ejecución de las obras de acondicionamiento de las medianas, se trata asimismo de un convenio interadministrativo, en tanto que el Convenio suscrito para la ejecución de las infraestructuras eléctricas se celebró con un sujeto privado. Se ha comprobado que ambos convenios figuran cumplidos en los términos establecidos en los mismos.

Los tres convenios analizados respetan el contenido y las exigencias establecidas en el derogado artículo 6 de la LPACAP, vigente en el momento de su suscripción.

Por su parte, el Convenio de 2002 era el único vigente a la fecha de entrada en vigor de la LRJSP. Dicha normativa, aunque posterior a su firma, resulta aplicable siendo necesaria su adaptación a la misma dentro del plazo de tres años a contar desde su entrada en vigor a tenor de lo dispuesto en la disposición adicional octava, adaptación que no consta haberse llevado a cabo por SEPES, incumpléndose, por tanto, la previsión de su artículo 49 de establecer las consecuencias de su incumplimiento y los mecanismos de seguimiento.

II.3.2.3. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS PATRIMONIALES CELEBRADOS Y SU GESTIÓN PATRIMONIAL

Durante el período fiscalizado, 2018-2023, se llevó a cabo la venta de 4 de las 16 parcelas que conformaban la actuación, suscribiéndose los correspondientes contratos patrimoniales relativos a la compraventa de parcelas de uso residencial: 2 de ellas de fecha de adjudicación 31 de enero de 2018 (parcelas RC-6 y RC-14), otra adjudicada el 25 de marzo de 2021 (parcela RC-11) y la última adjudicada el 3 de julio de 2023 (parcela RC-5).

Se ha verificado que dichos contratos se refieren a las parcelas vendidas que constan en las escrituras públicas facilitadas por la Entidad y que los precios de venta coinciden con los que figuran en los correspondientes ITV que se aprobaron por su Consejo de Administración.

Asimismo, se ha verificado que los pliegos que han regido los procesos de enajenación contenían las condiciones generales de venta establecidas en las Normas de Comercialización de la Entidad.

Igualmente se ha comprobado que los citados contratos patrimoniales cumplieron la normativa de la LPAP que les resultaba de aplicación.

Se ha verificado que la situación registral y catastral de los inmuebles identificados figura recogida en la aplicación de gestión de patrimonio de SEPES.

A la finalización de los trabajos de fiscalización, el patrimonio de SEPES vinculado a esta actuación se componía de 7 parcelas, con 102.115,30 m² de superficie. De ellas, seis son residenciales y una comercial. Todas las parcelas de uso residencial se encuentran afectas al régimen de protección pública de vivienda de resultas de la financiación obtenida en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, al que están vinculadas durante quince años a contar desde la fecha de su declaración definitiva como tales. Su desarrollo ha de cumplir la normativa específica aplicable, el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, y el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, aprobado definitivamente el 6 de febrero de 2012 (BOP 02/03/2012).

En cuanto a la situación física, de acuerdo con la información obtenida de la última visita de inspección realizada el 13 de abril de 2023, las parcelas no presentan incidencias significativas para su comercialización. Pero los ITV de años anteriores, en concreto, de 2018 y 2020, ponen de manifiesto la existencia de deterioros en el vallado perimetral de casi todas las parcelas, así como su utilización por la parcela colindante para acopios de material de obra. En el interior de dos de las parcelas de uso residencial se ubican sendos centros de transformación de electricidad por lo que están gravadas por las correspondientes servidumbres a favor de la empresa encargada de la misma.

La aplicación de las Normas de Comercialización de SEPES, que mantiene durante dos años las tasaciones aprobadas, ha supuesto que desde el inicio de la actuación en 2009 haya resultado necesaria la elaboración de diversos informes de valoración de las parcelas pendientes de venta a efectos de llevar a cabo la fijación de sus precios.

En particular, el ITV de 2018 contiene los resultados del estudio realizado en la provincia de Guadalajara reflejándose en el mismo la significativa disminución de la oferta de vivienda terminada en el último año, circunstancia que justificaría el ascenso generalizado de los precios de venta aprobados entonces por el Consejo de Administración de SEPES respecto a los establecidos en años precedentes. En el ITV de 2020 se observa, no obstante, una disminución generalizada de los mismos.

II.3.2.4. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADOS

En relación con esta actuación, se han examinado cuatro contratos de obras relacionadas con el mantenimiento de las parcelas formalizados en el período fiscalizado, cuyo detalle figura en el [ANEXO VII](#) de este Informe. De acuerdo con la fecha de celebración, les resultaba aplicable a todos ellos la LCSP.

Se ha verificado que resulta ajustada a Derecho la elección del procedimiento abierto simplificado en tres de estos contratos, cumpliéndose las condiciones exigibles al respecto por el artículo 159 de la LCSP.

II.3.3. Resto de actuaciones comerciales

En este epígrafe se incluye el resto de las actuaciones comerciales desarrolladas por SEPES durante el periodo fiscalizado que no están adscritas al PVAA. En particular, son las siguientes:

1. Loma de Colmenar 1.ª Fase (Ceuta)
2. Loma De Colmenar 2.ª Fase (Ceuta)
3. La Celadilla (Utiel-Valencia)
4. Polígono 2 de Cornes (Santiago de Compostela-La Coruña)
5. Campolongo (Pontevedra)
6. Barrio de San Isidro (Navalcarnero-Madrid)

Se expondrán en primer lugar los datos más significativos de su evolución y, seguidamente, el análisis de los instrumentos jurídicos en los que se materializaron.

II.3.3.1. EVOLUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

El [ANEXO IV](#) de este Informe contiene una exposición detallada del desarrollo de estas actuaciones desde sus comienzos hasta la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización, cuya situación a esa fecha es la siguiente:

1. De la 1.ª Fase de Loma de Colmenar (Ceuta) de las 3 parcelas de suelo residencial inicialmente puestas a la venta se ha vendido una en 2011.
2. En lo que se refiere a la 2.ª Fase de Loma de Colmenar (Ceuta) de las 3 parcelas de suelo residencial puestas a la venta no se ha vendido ninguna.
3. La promoción de la Celadilla (Utiel-Valencia) se rige por el Convenio de colaboración suscrito en 1996 entre el Ayuntamiento de Utiel y SEPES. Se inició la comercialización de 35 parcelas en el año 2000 de las que se vendieron 30 en el periodo 2000-2004. Las 5 parcelas restantes siguen pendientes de venta.
4. La parcela residencia puesta a la venta en el polígono 2 de Cornes (Santiago de Compostela-La Coruña) sigue pendiente de venta.
5. La actuación en Campolongo (Pontevedra) cuenta con 5 parcelas residenciales todas ellas pendientes de venta.
6. La promoción del Barrio de San Isidro (Navalcarnero-Madrid) tiene su origen en el Convenio suscrito en 1999 entre el Ayuntamiento de Navalcarnero y SEPES para el desarrollo urbanístico de una actuación mixta, que en su vertiente residencial constaba de 7 parcelas para uso residencial. Se inició la comercialización en 2009. En septiembre de 2021 y marzo de 2002 se vendieron 3 y 2 parcelas, respectivamente. Las dos parcelas restantes fueron adjudicadas en julio de 2024.

II.3.3.2. ANÁLISIS DE LOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS EMPLEADOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

a) Análisis de legalidad de los convenios celebrados

En el [ANEXO VI](#) se relacionan los convenios analizados.

A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se encontraban aún pendientes de cumplimiento parte de las obligaciones asumidas por los suscribientes de cada uno de ellos puesto que no se habían enajenado la totalidad de las parcelas urbanizadas y puestas en comercialización.

De los hechos descritos y de la documentación revisada se deducen los siguientes resultados:

- No todas las actuaciones cuentan con un convenio que relacione las obligaciones pactadas por las partes. En concreto, la actuación llevada a cabo por SEPES en el Polígono 2 P.P. SUP 2 de Cornes (Santiago de Compostela) carece de convenio u otro tipo de acuerdo con la administración pública competente que la soporte sin que, por otro lado, conste en los correspondientes antecedentes el motivo o causa que justifique la no suscripción del oportuno instrumento jurídico.
- Por su parte, tanto el Convenio suscrito el 31 de enero de 1996 entre SEPES y el Ayuntamiento de Utiel, en La Celadilla, como el Convenio urbanístico de colaboración firmado el 23 de marzo de 1999 con el Ayuntamiento de Navalcarnero en relación con el Barrio de San Isidro participan de naturaleza interadministrativa, y están sujetos a la regulación aplicable en el momento de su suscripción, en concreto la LPACAP. Así, y si bien es cierto que cuando se firmaron dichos convenios no estaba aún en vigor la hoy aplicable LRJSP, estos deberían haber sido adaptados a las exigencias legales contenidas en la misma a tenor de lo dispuesto en su disposición adicional octava, lo que no consta que se haya llevado a cabo por SEPES. Dicho incumplimiento viene dando lugar a que no se hayan constituido las correspondientes comisiones de seguimiento de cada uno de dichos convenios, exigencia prevista en la normativa en vigor.

b) Análisis de legalidad de los contratos patrimoniales celebrados y su gestión patrimonial

En el ámbito temporal de la fiscalización solo se enajenaron parcelas en la actuación Barrio de San Isidro. En concreto, se vendieron cinco parcelas, RC-3, RC-4 y RC-5, en lote, y RC-6 y RC-7, dando lugar a la suscripción de los correspondientes contratos patrimoniales de venta.

Igualmente, se ha verificado a través de la aplicación de gestión patrimonial (apartado “seguimiento de ventas”) de SEPES que los precios de venta aprobados por su Consejo de Administración se corresponden con los que constan en las escrituras públicas de compraventa.

Se ha constatado la remisión por SEPES de dichos contratos al Tribunal de Cuentas en la relación anual correspondiente al año 2022.

Se han identificado los inmuebles adscritos a las actuaciones de comercialización analizadas. Se ha verificado que la situación registral y catastral de los inmuebles identificados figura recogida en la aplicación de gestión de patrimonio.

La gestión del patrimonio respecto de lo que a estas actuaciones se refiere no puede calificarse de eficaz, al encontrarse pendientes de definir los precios de venta mediante el correspondiente ITV, o bien de su asignación al PVAA u otro uso en determinadas parcelas.

El [ANEXO VIII](#) incluye una recopilación del patrimonio inmobiliario adscrito a operaciones comerciales de SEPES, con su situación actual.

c) Análisis de legalidad de los contratos de suministros, obras y servicios celebrados

Se han analizado la totalidad de los contratos sujetos a la LCSP celebrados por SEPES en el período fiscalizado en relación con estas actuaciones, consistentes en cinco contratos relacionados con el mantenimiento y conservación de las parcelas correspondientes. En el [ANEXO VII](#) se relacionan los contratos analizados. Todos ellos respetan la normativa establecida en la LCSP, aplicable a los mismos dada su fecha de adjudicación.

En virtud de su importe, todos los expedientes son susceptibles de la aplicación de las normas correspondientes a los contratos menores, lo que justifica la posibilidad de su adjudicación directa de acuerdo con lo establecido en el artículo 118 LCSP. Por otro lado, no se aprecia en ninguno de ellos la existencia de indicios de un posible fraccionamiento.

II.4. EVALUACIÓN DE LA EFICACIA DEL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

En este apartado se evalúa en qué medida la actuación de SEPES ha sido eficaz y eficiente en el cumplimiento de sus objetivos; en particular, en la puesta a disposición de vivienda pública en respuesta a la demanda del mercado.

Para ello, previamente se analiza los sistemas y aplicaciones que coadyuvan a realizar una gestión eficaz y eficiente. Posteriormente se evalúa la eficacia de SEPES en las actuaciones residenciales llevadas a cabo en el periodo fiscalizado, distinguiendo aquellas que se encontraban en fase de desarrollo urbanístico, de las que estaban en fase de comercialización.

II.4.1. Sistemas y aplicaciones informáticas de SEPES

Desde la perspectiva orgánica, SEPES cuenta con una División de Transformación Digital que tiene, entre otras, las siguientes funciones:

- a) El aseguramiento del correcto funcionamiento de las infraestructuras, sistemas y tecnologías de la información y de las comunicaciones, así como el desarrollo e integración de las aplicaciones informáticas de gestión.
- b) La generación, mantenimiento y evolución de las políticas y procedimientos de las Tecnologías de la Información y de la Ciberseguridad.
- c) Liderar la incorporación de nuevas soluciones vinculadas a la transformación digital.
- d) El desarrollo del Plan de Transformación digital de SEPES.

De dicha División dependen la Unidad de Sistemas y Comunicaciones y la Unidad de Desarrollo e Integración de Aplicaciones.

La Unidad de Sistemas y Comunicaciones desempeña, entre otras, las siguientes funciones:

- a) El soporte técnico a los usuarios.
- b) La gestión de la infraestructura del centro de proceso de datos.
- c) La gestión del equipamiento de planta.
- d) La gestión de la red interna y del servicio de correo electrónico corporativo.

- e) La gestión de telecomunicaciones.
- f) La gestión de la seguridad interna y externa.
- g) El mantenimiento del inventario informático.
- g) El desarrollo del Plan de Transformación Digital de SEPES en el ámbito de sus funciones.

Por su parte, la Unidad de Desarrollo e Integración de Aplicaciones tiene entre sus funciones:

- a) La gestión del Sistema Informático Integrado SIGES.
- b) La gestión de la aplicación META4.
- c) La gestión del módulo gráfico.
- d) El gestor documental.
- e) La intranet y la sede electrónica.
- f) La web corporativa, así como la implantación y desarrollo de la plataforma SAP.
- g) El desarrollo del Plan de Transformación Digital de SEPES en el ámbito de sus funciones.

El entorno tecnológico de SEPES estaba constituido, durante el periodo fiscalizado, entre otras, por las siguientes herramientas: aplicación financiera SAP, gestión de nóminas META4, gestión de expedientes SIGES, gestión del suelo Siges.net, gestor de base de datos SQL Server y aplicación web de difusión de información de carácter público de SEPES.

El análisis del entorno tecnológico de SEPES ha puesto de manifiesto que, en el periodo fiscalizado, la Entidad utilizaba tecnologías antiguas y con versiones obsoletas, lo que implica el riesgo de no tener soporte ni mantenimiento por parte del fabricante y significa que, ante un cambio en parte de la infraestructura tecnológica, podrían dejar de funcionar o tener vulnerabilidades de seguridad. Un ejemplo de estas tecnologías son AS/400 y .NET Framework o SQL Server, que dan soporte a las plataformas SIGES y Siges.net. La antigüedad de estas tecnologías también implica que aumenta la dificultad de poder atraer y retener profesionales que las conozcan. SEPES está realizando la migración de estas plataformas, pero a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización todavía no estaban en producción sus alternativas.

Los sistemas de información de SEPES presentaban limitaciones en cuanto a su evolución e integración, lo que pone de manifiesto la existencia de cuatro circunstancias que suponen un riesgo para la Entidad:

1. Trabajo en islas de información mediante el uso de Excel, Access, PDFs y carpetas de red. Esto no permite tener visión de conjunto, aumenta la dependencia de la persona que se haya encargado de la gestión concreta, aumenta los tiempos de respuesta y reduce las posibilidades de hacer validaciones.
2. Flujos de validaciones que se mueven mediante correos, lo que dificulta la trazabilidad y aumenta la posibilidad de que se retrasen operaciones. Movimiento de la información de negocio a través de correos fuera de los sistemas de información, lo que aumenta el riesgo de pérdida de información relevante o dificulta su localización.
3. Procesos manuales que se realizan fuera de los sistemas de información. Estos procesos manuales implican problemas de validaciones, retrasos y dependencia de personas concretas.
4. Existe información duplicada en diferentes sistemas o métodos de almacenamiento, lo que pone de manifiesto que no hay una gestión documental única en la Entidad.

La plataforma de referencia para la gestión económico-financiera en SEPES es SAP. Durante los trabajos de fiscalización se ha constatado la ausencia de un análisis detallado del coste de migrarla y adaptarla a SAP HANA, que es su evolución futura, lo que puede tener un impacto importante en los gastos de la Entidad, ya que el uso de SAP HANA implica la adquisición e implantación de nuevos equipos, así como la migración de los datos y adaptación de los informes y personalizaciones realizadas en SAP.

En el periodo fiscalizado, el presupuesto dedicado específicamente a las tecnologías de la información y comunicación (TIC) era bajo para las necesidades que actualmente tiene SEPES y no se correspondía con las necesidades de su Plan de Transformación Digital, lo que hacía necesario autorizar gastos adicionales. La digitalización de SEPES requerirá que sus gastos e inversiones en tecnología aumenten.

SEPES inició a lo largo del año 2022 un proceso de transformación digital contratando al efecto una asesoría externa que, tras realizar un análisis de la situación de los sistemas de Información de la Entidad, dio como resultado dos documentos (Análisis de la Situación Actual y Plan de Acción), elaborando una propuesta de Plan de Transformación Digital SEPES 2023-2026, que fue elevada a su Consejo de Administración en febrero de 2023. El Plan contempla la transformación tecnológica, operativa y cultural.

La transformación tecnológica de SEPES se concreta en las siguientes actuaciones:

- T1.- Integración con la AGE para facilitar la comunicación y gestión con órganos externos.
- T2.- Evolución de sus aplicativos, esto es, adaptación de las aplicaciones a las necesidades del negocio (evolución de SAP y desarrollo de una nueva web).
- T3.- Evolución de infraestructuras TIC, al objeto de mejorar el entorno tecnológico y los puestos de trabajo (renovación de equipos portátiles y servidores, instalación de nuevas cabinas de almacenamiento y migración a Office 365).
- T4.- Adopción de nuevas tendencias mediante la incorporación del ámbito PROP-TECH.

Por su parte, la transformación operativa se concreta en:

- O1.- Rediseño de procesos mediante un análisis y revisión de los procesos actuales para mejorar los niveles de eficiencia.
- O2.- Gestión de expedientes, para la optimización del proceso y herramientas de gestión de expedientes y gestión documental.
- O3.- Adopción de la herramienta Building Information Modelling (BIM)⁶, para la gestión de obras y proyectos. El uso de BIM va más allá de las fases de diseño, abarcando la ejecución del proyecto y extendiéndose a lo largo del ciclo de vida del edificio, permitiendo la gestión del mismo y reduciendo los costes de operación.

⁶ Los sistemas BIM permiten compartir datos entre todos los actores que intervienen en el ciclo de vida de una construcción asociando información adicional al modelado del proyecto. Incorpora información geométrica, de tiempos, de costes, ambiental y de mantenimiento. BIM es una metodología de trabajo, no únicamente un software, que implica una mayor transparencia de los costes reales y las necesidades de cada obra con el objetivo de reducir tiempos y costes. Esta metodología se está fomentando desde la Unión Europea y desde las diferentes Administraciones españolas por el potencial que tienen en mejorar la eficacia en la contratación pública. En concreto en el Estado existe legislación específica para alinear la contratación con BIM mediante la "Orden PCM/818/2023, de 18 de julio, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de junio de 2023, por el que se aprueba el Plan de Incorporación de la Metodología BIM en la contratación pública de la Administración General del Estado y sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes".

De resultas de todo lo expuesto, con el Plan se pretende implantar en SEPES una cultura digital entre todos sus empleados.

A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, el proceso de transformación digital se encontraba en la situación que seguidamente se expone:

- El rediseño de procesos estaba pendiente de que el Comité de Dirección definiese los grupos de trabajo.
- El Sistema gestión documental y Gestión de expedientes (SITE) había finalizado la primera etapa de asimilación del conocimiento por parte del adjudicatario, habiéndose completado la instalación de las herramientas ALFRESCO y ADDIN. Se encontraba en desarrollo la etapa de análisis y diseño del sistema, según la planificación.
- Respecto de la herramienta BIM, se había impartido formación básica en dos jornadas a dos grupos, habiéndose iniciado reuniones para poder definir la formación específica requerida y, en su caso, la posible contratación de una consultoría.
- En cuanto a la adaptación de Siges.Net, se encontraba pendiente una reunión con el MIVAU para analizar el uso de licencias; asimismo, se encontraba pendiente una reunión interna en SEPES para revisar los requerimientos actuales así como la contratación de una consultoría externa para el dimensionamiento de necesidades (licencias y desarrollo).
- En cuanto a la evolución de SAP, se había retrasado el proceso de análisis de la migración al nuevo entorno SAP HANA.
- El desarrollo de la nueva web se encontraba en fase de realización de pruebas finales y pendiente de autorización por parte de la Dirección para su puesta en marcha.
- Se había procedido a la renovación servidores y a la instalación de nuevas cabinas de almacenamiento, encontrándose en ejecución el proceso de renovación de equipos portátiles.
- Respecto de la migración a Office 365, se habían adquirido las licencias.

En relación con el Esquema Nacional de Seguridad (ENS), a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, SEPES no había nombrado al Responsable de Seguridad, motivo por el cual todo lo referente al ENS estaba en espera. No se disponía de declaración de aplicabilidad de los sistemas, su categorización y un conjunto de medidas a aplicar sobre los mismos.

La Entidad no estaba certificada en el ENS, por lo que, dado que es una obligación legal para entidades del sector público, SEPES estaría en una situación de no cumplimiento del Real Decreto 311/2022, de 3 de mayo, por el que se regula.

Respecto a la protección de datos, a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización el Registro de Actividades de Tratamiento publicado en la página web de SEPES no se encontraba actualizado, sin que, además, constara acreditado en qué se basaba la Entidad para determinar las actividades sensibles y las medidas a aplicar. No se ha podido acreditar la realización de ninguna auditoría de protección de datos.

Finalmente, y en lo que concierne a la accesibilidad de sitios web, los correspondientes informes y las pruebas realizadas indican que las páginas dependientes del sitio <https://www.sepes.es> son parcialmente conformes al nivel AA, de acuerdo con las previsiones contenidas en el Real Decreto 1112/2018, de 7 de septiembre, sobre accesibilidad de los sitios web y aplicaciones para dispositivos móviles del sector público. Cabe interpretar que, debido a la posible existencia de páginas con excepciones y a no cumplimientos, SEPES no llega al nivel AA legalmente exigible para las Administraciones públicas.

Aparte de la accesibilidad, es importante destacar que el portal web de SEPES no está integrado con el resto de los sistemas de información de negocio y, por tanto, las publicaciones de información son principalmente manuales. La propia web es una isla de información. Esta situación puede perjudicar su estrategia comercial al no poder difundir mejor su oferta de suelos y servicios.

II.4.2. Eficacia en el cumplimiento de objetivos de las actuaciones residenciales

Las actuaciones residenciales de SEPES analizadas se pueden clasificar entre las que en el periodo fiscalizado 2018-2023 se encontraban en fase desarrollo urbanístico y las que estaban en fase de comercialización⁷.

Dentro de las primeras se distinguen, a su vez, las que se rigen por el Convenio MIVAU-SEPES para el PVAA, de 10 de noviembre de 2022⁸, de las que están adscritas al PVAA pero tienen su convenio específico propio⁹.

II.4.2.1. ACTUACIONES EN FASE DE DESARROLLO URBANÍSTICO QUE SE RIGEN POR EL CONVENIO MIVAU-SEPES PARA EL PVAA

El Convenio MIVAU-SEPES para el PVAA prevé, de acuerdo con su estipulación novena, la creación de una Comisión de seguimiento formada en la actualidad por el Secretario General de Agenda Urbana y Vivienda, el Director General de Vivienda y Suelo y el Subdirector General de Política y Ayudas a la Vivienda, o personas en quienes deleguen, todos ellos por parte del MIVAU y, por parte de SEPES, por el Director General, el Secretario General y el Director de Planeamiento y Agenda Urbana, o personas en quienes deleguen.

Dicha Comisión es responsable de seguir, vigilar y controlar la ejecución del Convenio y de los compromisos adquiridos por los firmantes y de resolver, en primera instancia, los problemas de interpretación y cumplimiento que pudieran plantearse. Asimismo, debe efectuar una evaluación continuada del desarrollo de las actuaciones programadas, verificar su cuantificación económica y proponer cuantas medidas fuesen adecuadas para el logro de los objetivos propuestos.

Además, la efectiva transferencia de fondos está condicionada a la aprobación, con carácter previo, del Programa de Actuación del PVAA actualizado, de acuerdo con la estipulación cuarta del Convenio.

SEPES ha facilitado también un esquema gráfico sobre los criterios que se han tenido en cuenta por la Comisión de seguimiento para la distribución de los fondos transferidos por el MIVAU que se recoge en el [ANEXO IX](#). Para activar los fondos transferidos a una actuación adscrita al PVAA se diferencia entre actuaciones anteriores a la firma del Convenio y las posteriores al mismo.

En el caso de las actuaciones anteriores a la firma del Convenio, se distinguen dos situaciones:

- Si ya se han licitado las obras o si esta licitación es inminente, se procede a activar toda la inversión ya realizada más la prevista para el desarrollo de la actuación.
- En caso contrario, se distingue a su vez:

⁷ Vasco-Mayacina (Mieres-Asturias), Aguas Vivas Ampliación (Guadalajara), Loma de Colmenar 1.ª Fase (Ceuta), Loma de Colmenar 2.ª Fase (Ceuta), La Celadilla (Utiel-Valencia), Polígono 2 de Cornes (Santiago de Compostela-La Coruña), Campolongo (Pontevedra) y Barrio de San Isidro (Navalcarnero-Madrid).

⁸ Operación Campamento (Madrid), Parque Central de Ingenieros (Valencia), Cuartel y Maestranza de Artillería (Valencia), Regimiento de Artillería (Sevilla), Can Escandell (Ibiza), Vasallo (Mahón-Menorca), Buenavista Residencial (Málaga), Son Busquets (Palma de Mallorca) y Piedrafita (Lugo).

⁹ Loma de Colmenar (Ceuta) y Cuartel Gabriel de Morales (Melilla).

- si ya se ha firmado un convenio específico en el marco del PVAA, se activa toda la inversión realizada desde su adscripción al PVAA más toda la inversión comprometida en este último convenio, exceptuada la inversión ya realizada;
- en caso contrario, no se activa la financiación.

En el caso de ser la actuación posterior a la firma del Convenio, se distingue:

- Si ya se han licitado las obras o, esta licitación es inminente, se procede a activar toda la inversión ya realizada, más la prevista para el desarrollo de la actuación.
- En caso contrario se activa la inversión realizada, más toda la inversión comprometida, en su caso, mediante un convenio específico.

Desde la firma del Convenio, el 10 de noviembre de 2022, hasta finales de 2024, el Programa de Actuación del PVAA ha sido objeto de revisión hasta en seis ocasiones, coincidiendo con las respectivas Comisiones de seguimiento celebradas al efecto, en las que se ha procedido a actualizar, en su caso, los costes estimados y las aportaciones de fondos asignadas, distribuidas estas entre diferentes años del programa plurianual. Además, también para cada actuación, SEPES ha certificado los costes estimados totales y los costes ejecutados totales y, ambos, por conceptos.

En el cuadro siguiente, se incluye información sobre costes estimados, realizados, aportaciones dinerarias, para la muestra de las actuaciones analizada y para el conjunto de actuaciones adscritas al PVAA, de acuerdo con la información recogida en las Comisiones de seguimiento del Convenio celebradas el 18 de noviembre de 2022 y el 14 de octubre de 2024, respectivamente.

CUADRO N.º 7: COSTES ESTIMADOS Y REALIZADOS DE LAS ACTUACIONES DE LA MUESTRA Y DEL TOTAL DE ACTUACIONES ADSCRITAS AL PVAA

(en millones de euros)

ACTUACIÓN	N.º de viviendas previstas	Aportaciones 14/10/24	Costes totales estimados		Variación Costes Totales Estimados (B-A) / A %	Costes Totales Realizados 14/10/24 (C)	% de Realización 14/10/24 C / B
			18/11/22 (A)	14/10/24 (B)			
Operación Campamento (Madrid)	10.700	662,54	892,92	1.047,57	17,3	432,43	41,3
Parque Central Ingenieros (Valencia)	440	22,52	19,97	22,52	12,8	20,86	92,6
Cuartel y Maestranza de Artillería (Valencia)	600	0,40	41,93	43,63	4,1	33,47	76,7
Regimiento de Artillería (Sevilla)	850	67,90	58,85	67,90	15,4	36,84	54,3
Can Escandell (Ibiza)	465	15,96	15,41	15,96	3,5	1,35	8,5
Vasallo (Mahón-Menorca)	45	9,15	1,81**	9,16**	406,1**	1,94	21,1
Buenavista (Málaga)	1.360	1,20	26,59	48,35	81,8	6,04	12,5
Son Busquets (Palma de Mallorca)	705	60,03	78,35	80,52	2,8	59,52	73,9
Avenida de Castilla (Piedrafita-Lugo)	12	2,03	N/A	2,02	N/A	0,00	0,0
MUESTRA PROGRAMA DE ACTUACIÓN CONVENIO PVAA	15.177	841,73	1.135,83	1.337,63	17,8	592,46	44,3
Resto Actuaciones Convenio PVAA	1.467	39,90	0	200,44	N/A	11,55	5,8
PROGRAMA DE ACTUACIÓN CONVENIO PVAA	16.644	881,63	1.135,83	1.538,07	N/A	604,01	39,3
Loma de Colmenar* (Ceuta)	90	10,65	17,93	20,90	16,6	3,43	16,4
Cuartel Gabriel de Morales* (Melilla)	66	8,83	11,19	8,83	(21,1)	0,17	2,0
VIVIENDAS ESTIMADAS PVAA	16.800						

* Actuación adscrita al PVAA con convenio específico (fuera del Convenio del PVAA)

** En la previsión de 18/11/22 no estaban incluidos los costes de edificación que sí lo están en la previsión de 14/10/24.

Fuente: Elaboración propia

Los [ANEXOS X y XI](#) exponen el detalle de los costes estimados y realizados respectivamente desglosado por conceptos, a 14 de octubre de 2024. Los importes de los costes ejecutados que figuran en la Comisión de seguimiento se han verificado con la información contable facilitada por la Dirección Económico-Financiera.

Con la firma del Convenio del PVAA, el 10 de noviembre de 2022, las actuaciones son financiadas por el MIVAU, por lo que, mientras siga activa dicha financiación, el riesgo económico-financiero de las actuaciones adscritas al PVAA está cubierto por el Ministerio.

La cláusula sexta del Convenio establece que SEPES justificará el importe transferido por el MIVAU mediante un certificado expedido y firmado por el Director General, referido a cada ámbito de actuación incluido dentro de aquel, detallando el importe destinado a cada una de ellas desglosando para cada actuación las partidas aplicadas, y las realizadas.

La cláusula séptima se refiere al plazo máximo para presentar la documentación de la justificación de los importes invertidos en cada actuación, en particular, tres meses desde la conclusión de las actuaciones declarada en la Comisión de seguimiento. El plazo de justificación podrá prorrogarse por otros tres meses a petición de SEPES.

En todos los casos, las aportaciones asignadas a las actuaciones reguladas por el Convenio MIVAU-SEPES para el PVAA han de ser aprobadas, con carácter previo, mediante la actualización

del Programa de actuación elaborado por la Comisión de seguimiento; posteriormente, SEPES recibe la transferencia del PVAA, hasta el total justificado.

A la vista de los datos que se exponen en el cuadro anterior, se observa que los costes totales estimados para las actuaciones adscritas al PVAA que se rigen por el Convenio MIVAU-SEPES se han incrementado en dos años (Comisiones de seguimiento de 18 de noviembre de 2022 y 14 de octubre de 2024) en casi un 18 %. En el caso particular de Buenavista en Málaga, el aumento de costes es del 82 %, justificado por SEPES por la actualización de precios unitarios derivados del cambio de circunstancias ocasionadas por el paso del tiempo.

A fecha de finalización de los trabajos de fiscalización ninguna de las actuaciones reguladas por el Convenio MIVAU-SEPES para el PVAA había finalizado. El estado de ejecución de cada una de ellas se detalla en el subapartado II.2 de este Informe, en el que se pone de manifiesto que en todas las actuaciones se han producido incidencias y demoras importantes en su desarrollo, que derivan, en general, de la complejidad de la tramitación de las actuaciones urbanísticas de acuerdo con su normativa reguladora y de la distribución de competencias entre distintas administraciones públicas. Como resultado de ello, y en lo que se refiere al estado de ejecución de las actuaciones encomendadas a SEPES, se pueden destacar algunos aspectos relevantes que se exponen a continuación.

Desde el inicio de las actuaciones, han transcurrido más de veinte años en la Operación Campamento en Madrid, más de catorce en Parque Central de Ingenieros y Cuartel y Maestranza de Artillería de Valencia, dieciséis en Regimiento de Artillería de Sevilla; veintiséis en Can Escandell en Ibiza y dieciocho en Buenavista Residencial en Málaga, entre otras.

En cuanto a su situación urbanística: para la Operación Campamento en Madrid está pendiente de aprobar el Convenio que regule el desarrollo de la actuación y el proyecto de urbanización; en la actuación Parque Central de Ingenieros en Valencia, la más avanzada, están pendientes de finalizar las obras de urbanización; en el Cuartel y Maestranza de Artillería de Valencia, está pendiente de aprobar el proyecto de urbanización; en las actuaciones Regimiento de Artillería en Sevilla y Can Escandell en Ibiza están pendientes de ejecutar las obras de urbanización.

Por su parte, Son Busquets en Palma de Mallorca se encuentra en una fase muy incipiente de desarrollo urbanístico, pendiente de realizar el proyecto y la ejecución de las obras de urbanización.

En todas las actuaciones citadas en los tres párrafos anteriores, después de finalizadas las obras de urbanización será necesario abordar el proyecto y ejecución de las obras de edificación de las viviendas.

Las actuaciones Vasallo en Mahón y Piedrafita en Lugo se encuentran en una fase muy incipiente de ejecución, ya que el suelo está urbanizado pero están pendientes de realizar el proyecto y la construcción de las viviendas.

La mencionada dilación de los plazos de ejecución ha afectado tanto a la eficiencia de la actuación de SEPES desde el punto de vista de los costes, que se han visto incrementados, como a la eficacia de los resultados pretendidos referidos a la puesta a disposición de vivienda pública en respuesta a la demanda existente en zonas geográficas especialmente tensionadas.

II.4.2.2. ACTUACIONES EN FASE DE DESARROLLO URBANÍSTICO ADSCRITAS AL PVAA CON CONVENIO ESPECÍFICO PROPIO

La promoción actual de 90 viviendas en Loma de Colmenar en Ceuta supone la continuación de las dos fases anteriores, entre 2007 y 2014 la construcción de 487 viviendas sobre las 600 previstas

(81 %) en otras dos parcelas de la misma área. Está pendiente de finalizar un nuevo proyecto de edificación y posterior ejecución de las viviendas, habiendo transcurrido más de seis años desde su inicio.

La promoción de 66 viviendas en Cuartel de Gabriel de Morales en Melilla se encuadra dentro de la promoción de un máximo de 190 viviendas según previsiones de marzo de 2022; que, a su vez, es la continuación de la construcción de las 170 viviendas terminadas y entregadas en diciembre de 2020 sobre un total de 600 viviendas previstas inicialmente en 2007, un 28 %, consumiendo, a su vez, un 48 % de la financiación total prevista. Las 66 viviendas están en su fase inicial de planeamiento y ejecución urbanística, Una vez finalizadas las obras de urbanización será necesario acometer su construcción.

En lo que a costes se refiere, en la actuación de Loma de Colmenar en Ceuta (90 viviendas) se han incrementado en dos años los costes estimados en un 17 %. Por el contrario, en el Cuartel Gabriel de Morales en Melilla (66 viviendas) las previsiones son de una disminución de un 21 % respecto a las de hace dos años.

En definitiva, los tiempos incurridos en la ejecución de estas actuaciones permiten cuestionar la eficacia de los resultados pretendidos, la puesta a disposición de vivienda pública en respuesta a la demanda existente en zonas geográficas tensionadas.

II.4.2.3. ACTUACIONES EN FASE DE COMERCIALIZACIÓN

En la promoción de Vasco-Mayacina en Mieres (Asturias), tras catorce años desde el inicio de la comercialización de 131 viviendas, falta por vender el 30 %, 40 viviendas. Se ha constatado en la actualidad un exceso de oferta sobre la demanda real en esta zona, lo que ha llevado a SEPES a aplicar continuos ajustes de precios a la baja, tal como se detalla en el [ANEXO XII](#) de este Informe. La demora en el tiempo de venta ha generado, además, costes adicionales de mantenimiento y conservación de los inmuebles.

En el caso de Aguas Vivas Ampliación en Guadalajara, han transcurrido quince años desde el inicio de la comercialización de diecisiete parcelas residenciales urbanizadas, tiempo en el que se ha vendido el 35 % de la promoción, seis parcelas, aun habiendo aplicado la Entidad ajustes en los precios. Asimismo, se ha generado costes de mantenimiento y conservación por el dilatado tiempo transcurrido.

En las dos primeras fases de Loma de Colmenar en Ceuta, con la adjudicación de la primera parcela hace más de catorce años resulta que de las cinco puestas a la venta en esta promoción sólo se ha vendido una (20 %).

En Celadilla en Utiel (Valencia) se inició la comercialización de 35 parcelas residenciales hace más de veinticuatro años, periodo en el que se ha aplicado importantes descensos en los precios y se ha vendido el 86 % de la promoción, restando cinco parcelas pendientes de venta.

En el caso del Barrio de San Isidro en Navalcarnero (Madrid), después de quince años desde el inicio de su comercialización de siete parcelas se han vendido cinco y se han adjudicado en 2024 las dos restantes.

La parcela puesta a la venta en el polígono 2 de Cornes en Santiago de Compostela sigue pendiente de venta, aun después de los sucesivos ajustes de precios llevados a cabo por SEPES desde 2018.

Finalmente, las cinco parcelas residenciales de Campolongo en Pontevedra están pendientes de la determinación de su precio de venta y a falta de llevar a cabo su urbanización.

De lo expuesto se aprecian las importantes demoras en los tiempos de comercialización de los inmuebles, lo que afecta a la eficacia de la intervención de SEPES y le lleva a incurrir en costes de mantenimiento y conservación.

II.5. SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES

En octubre de 2014, el Pleno del Tribunal de Cuentas aprobó el Informe n.º 1.058 de *“Fiscalización de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo y del inventario del patrimonio inmobiliario de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, ejercicios 2010 y 2011”*, cuyas recomendaciones fueron objeto de seguimiento en el Informe n.º 1.324 de fiscalización del grado de cumplimiento por, entre otras, SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo de las principales recomendaciones incluidas en los Informes de Fiscalización, aprobado el 30 de mayo de 2019.

Según este último Informe, de las seis recomendaciones que se formularon en el primero, cuatro estaban cumplidas, y una no cumplida, todas ellas sin relación con el objeto de esta fiscalización; contrariamente sí guarda relación con el contenido de la presente fiscalización la recomendación restante, que literalmente decía:

“SEPES debería fundamentar sus decisiones de llevar a cabo una actuación urbanística en el marco de una estrategia global de selección de actuaciones a realizar dentro de un marco temporal. Además, debería establecer unos procedimientos que aseguren que los estudios de viabilidad de los proyectos o actuaciones se elaboren con el debido rigor, al ser los instrumentos de apoyo para la decisión de apoyar o no una actuación concreta”,

En el Informe de seguimiento, n.º 1.324, esta recomendación se calificó como de “en proceso de ser cumplida”, habiendo sido objeto nuevamente de seguimiento en la presente fiscalización.

En el informe n.º 1.324 de seguimiento se dice lo siguiente:

“En definitiva, desde 2012 SEPES cuenta con una Unidad de Viabilidad y Control de Proyectos dependiente de la Dirección Económico-Financiera encargada de analizar la viabilidad técnica y económica de las propuestas de nuevas actuaciones y desde 2017, en aplicación de la Ley 40/2015, con un plan anual de actuación que establece una estrategia global de la Entidad para la selección de actuaciones urbanísticas a realizar. Además, elaboró en octubre de 2015 un borrador de “Manual de procedimiento para el desarrollo de nuevas actuaciones urbanísticas” que a la fecha de redacción de este Informe no había sido aprobado por el Consejo de Administración y cuya aplicación no ha podido ser comprobada debido a que en el periodo 2012-2017 SEPES no ha realizado adquisiciones para iniciar nuevas actuaciones. Lo expuesto permite considerar que esta recomendación se encuentra en proceso de ser cumplida”.

Por otra parte, la Resolución de la Comisión Mixta Congreso-Senado para las relaciones con el Tribunal de Cuentas, aprobada el 28 de febrero de 2022 en relación con el Informe n.º 1.324, insta al Gobierno a *“promover las acciones necesarias para que la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES) termine de concluir el proceso en relación con aquellas en proceso de ser cumplidas”*, refiriéndose, en particular, a *“el establecimiento de una estrategia global de selección de actuaciones urbanísticas y de un procedimiento que asegure que los estudios de viabilidad se elaboren con rigor”*.

A la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización no se han producido avances respecto de la situación verificada en el Informe n.º 1.324 al no haberse aprobado por el Consejo de Administración de SEPES el mencionado Manual de procedimiento para el desarrollo de nuevas actuaciones urbanísticas, ni, por tanto, haberse podido comprobar su aplicación práctica. En consecuencia, la recomendación citada continúa “en curso” de ser cumplida.

II.6. IGUALDAD, TRANSPARENCIA Y SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL

II.6.1 Igualdad

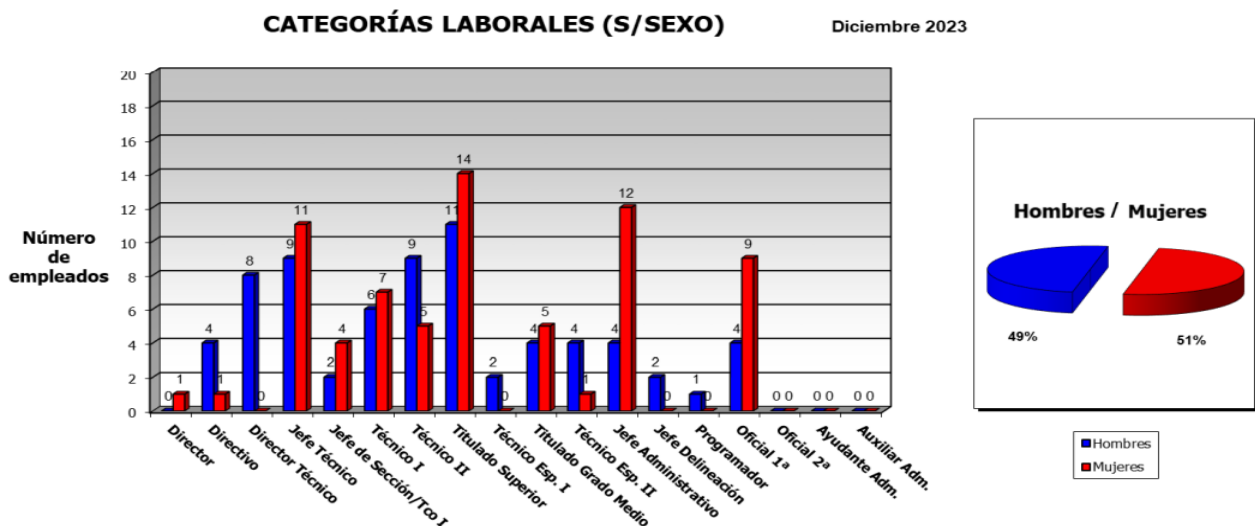
La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley de igualdad) establece principios de actuación para los poderes públicos, previendo medidas destinadas a eliminar y prevenir las conductas discriminatorias por razón del sexo.

A la fecha de finalización de los trabajos de campo, el Consejo de Administración de SEPES se componía de nueve miembros, cinco nombrados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, entre ellos, el Presidente del Consejo, dos consejeros nombrados por el Ministerio de Hacienda y Función Pública, uno por la Presidencia del Gobierno, y el Secretario del Consejo. De ellos, cuatro son mujeres, representando el 44 % de sus miembros cumpliéndose, por tanto, el principio de presencia equilibrada de la Ley de Igualdad.

Operativamente, la Entidad se gestiona a través de un Comité de Dirección integrado por los titulares de la Dirección General, la Secretaría General, y los directores de las Direcciones de Planeamiento y Agenda Urbana, Económico-Financiera, Comercial, Coordinación y Proyectos y Obras. De sus siete miembros, tres son mujeres, esto es, el 43 % del mismo, respetándose el principio de presencia equilibrada.

A 31 de diciembre de 2023, SEPES contaba con una plantilla de 140 empleados. La información desglosada por categoría laboral y sexo se presenta en el gráfico siguiente:

GRÁFICO N.º 14: DISTRIBUCIÓN DE CATEGORÍAS LABORALES EN SEPES SEGÚN SEXO



Fuente: SEPES, Estadísticas de la plantilla de SEPES 2023.

Se ha verificado el cumplimiento por parte de SEPES del artículo 20 de la Ley de igualdad, de inclusión sistemática en sus estadísticas o estudios de la variable sexo a fin de integrar de modo efectivo la perspectiva de género en su actividad ordinaria.

Por otra parte, el artículo 45 de la Ley impone la obligación de elaborar y aplicar un Plan de Igualdad. Sin embargo, SEPES no cuenta actualmente con uno propio. Desde el área de Recursos Humanos se ha informado al equipo fiscalizador que su elaboración está en proceso de desarrollo.

II.6.2. Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno

En este apartado se ha comprobado el grado de cumplimiento de los objetivos impuestos por la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno (LTAIBG), orientados a ampliar y reforzar la transparencia de la actividad pública y regular y garantizar el derecho de acceso a la información derivada de dicha actividad. Asimismo, se han examinado las políticas de gobierno corporativo instauradas, la normativa interna sobre el código ético, prevención de riesgos penales, y el canal de denuncias.

Dicha Ley regula en su Título I la publicidad activa y el derecho de acceso a la información pública. De acuerdo con su artículo 5.4, SEPES cuenta con un Portal de Transparencia disponible a través su página web corporativa. De esta forma, ofrece a los interesados información sobre su actividad, incluyendo datos de su estructura orgánica y funcional, así como de su gestión económica y financiera.

Los formatos utilizados por SEPES son reutilizables, si bien no se incluyen modelos que faciliten su uso a personas con discapacidad, como audios para personas con discapacidad visual.

Desde el mismo Portal de Transparencia se accede a las diferentes secciones, en concreto, información general, normativa y funciones; organización y gobierno; información económica; contratos, convenios y subvenciones; planificación, actuaciones y resultados y derecho de acceso a la información. Respecto a esta última, cabe señalar que, durante el período fiscalizado, ha habido veinticuatro consultas en ejercicio del derecho de acceso a la información y todas las solicitudes han sido tramitadas y resueltas.

Uno de los documentos publicados en el Portal de Transparencia, el “Informe de Gestión 2022-2023”, revela que, en el año 2022 SEPES alcanzó la máxima puntuación en la evaluación realizada por el Consejo de Transparencia y Buen Gobierno en el “Informe de evaluación sobre el cumplimiento de la LTAIBG”.

No obstante, en lo que concierne a su accesibilidad, y de acuerdo con las previsiones contenidas en el Real Decreto 1112/2018, de 7 de septiembre, sobre accesibilidad de los sitios web y aplicaciones para dispositivos móviles del sector público, SEPES no alcanza el nivel AA legalmente exigible para las Administraciones Públicas.

En cuanto a la información institucional, organizativa y de planificación, regulada en el artículo 6 de la LTAIBG, se ha verificado su cumplimiento por parte de SEPES, ya que contiene información actualizada sobre su normativa y funciones, su estructura societaria y sus filiales y sociedades participadas, así como el organigrama de la Entidad, identificando a los responsables de los diferentes órganos, su perfil y trayectoria profesional.

Igualmente, se cumplen las exigencias establecidas en el artículo 7 referidas a la información de relevancia jurídica, publicándose sus Instrucciones Internas de Contratación. Y, en relación con la publicidad activa de la Información económica, presupuestaria y estadística a que se refiere el artículo 8 de la citada Ley, está disponible la información requerida respecto de los contratos, convenios, subvenciones, presupuestos, cuentas generales, retribuciones percibidas anualmente por los altos cargos de la Entidad, y resoluciones de reconocimiento de compatibilidad de los empleados públicos.

En lo que respecta a las políticas corporativas implantadas por SEPES, las principales son las siguientes:

- 1) El Código Ético: se aprobó por el Consejo de Administración en junio de 2017, y durante el ejercicio de 2018 y principios de 2019 se llevaron a cabo las tareas de establecimiento, difusión, sensibilización y formación en la empresa. Dentro del apartado Principios Generales establece: *“SEPES, como entidad pública empresarial, tiene vocación de servicio público de interés general. Todas sus actuaciones y relaciones se desarrollan de forma ética y responsable y el comportamiento de su personal, como empleados públicos, se ajustará al espíritu y a la letra de este Código, que se basa en los principios y valores que el sector público establece para contribuir a la confianza en la integridad de las instituciones públicas”. La actividad de SEPES se ajusta a los siguientes principios generales: publicidad, transparencia, concurrencia, y objetividad en el desarrollo de su actividad; seguridad, eficacia y rentabilidad en la explotación de sus bienes, recursos y derechos; competitividad, profesionalidad, calidad y eficacia, economía en su gestión y optimización en la utilización y rendimiento de los recursos, control interno y externo sobre sus recursos y actividad, colaboración y coordinación con otras administraciones públicas”.*

“Los valores que deberán asumir los empleados de SEPES, como empleados públicos y defensores del interés general son: interés general, integridad, profesionalidad y competencia, objetividad, imparcialidad, responsabilidad, transparencia, honestidad, liderazgo y lealtad a la Entidad”.

Con el fin de fomentar el cumplimiento de la legalidad y lo dispuesto en el citado Código, SEPES cuenta con un “buzón ético” disponible para que el personal de la Entidad ponga en conocimiento del Consejo de Administración las conductas que puedan implicar la comisión de alguna irregularidad o acto contrario a la legalidad o a lo dispuesto en el Código. No consta que hayan entrado denuncias en el período 2018-2023.

- 2) La política de prevención de riesgos penales, que establece los principios de gestión y prevención de delitos, así como las funciones del órgano competente al efecto (el Consejo de Administración), a fin de cumplir con sus deberes de supervisión, vigilancia y control de riesgos. En dichas funciones, el Consejo de Administración es asistido por tres “Delegados de cumplimiento”, quienes han de realizar anualmente un informe sobre la evolución de los riesgos penales.

El modelo organizativo contempla un sistema disciplinario con un inventario de infracciones y sanciones relacionadas con el incumplimiento de los principios y valores del Código ético, y con el Manual de Riesgos Penales, aprobado por el Consejo de Administración en junio de 2017, que incluye las medidas idóneas para prevenir la comisión de delitos relacionados con su actividad empresarial.

Cabe señalar que durante los ejercicios 2018 a 2022 no se tramitó ningún expediente sancionador. Por su parte, en el año 2023 se incoó expediente sancionador contra un empleado por una posible infracción laboral relacionada con la reiteración de ausencias injustificadas.

- 3) La política de Control de Calidad: SEPES cuenta con un procedimiento de atención de las quejas y reclamaciones de usuarios. Las principales vías por las que pueden presentarse son la comunicación escrita en el Registro de la Entidad, o a través de la web de la Entidad en su apartado de “Quejas y Reclamaciones”. En el período fiscalizado, se ha recibido una media de ocho quejas y reclamaciones anuales. Todas ellas, después de ser trasladadas al Departamento correspondiente, han sido atendidas y tramitadas.

II.6.3. Sostenibilidad medioambiental

La gestión medioambiental de SEPES se encuadra en la Dirección de Planeamiento y Agenda Urbana, siendo responsabilidad de la División de Agenda Urbana y Medio Ambiente la implementación de las políticas medioambientales. En el ámbito temporal fiscalizado, solo consta la elaboración y aprobación de la Memoria de gestión ambiental de 2019, incumpliendo, por tanto, la obligación impuesta por el artículo 35 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, que exige su periodicidad anual.

La premisa básica en la materia es el uso racional del suelo, respetando la biodiversidad y evitando afectar a ámbitos geográficos dotados de algún tipo de protección, y, a la vez, en la elección de la localización de sus actuaciones, la búsqueda de ubicaciones donde se produzca un menor impacto al medioambiente. Para contemplar estos factores, resulta imprescindible la colaboración con otras Administraciones y el cumplimiento estricto de la legislación medioambiental vigente, realizando los estudios sectoriales pertinentes, como son los de arqueología, avifauna, inundabilidad o ruido.

Siendo consciente del impacto ambiental de su actividad, SEPES ha puesto en marcha una serie de estrategias, recogidas, en su mayoría, en la guía metodológica “Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano”, elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima en colaboración con la Oficina Española de Cambio Climático. Entre ellas, destaca la adopción de medidas correctoras y preventivas respecto a las emisiones y a la contaminación ambiental, prestando especial atención a la calidad del aire y a la protección de la atmósfera; la definición de posibles zonas de riesgo frente a fenómenos climatológicos intensos; la promoción de la eficiencia energética, diseñando edificios con un grado de autosuficiencia energética que permita combinar la generación local con las medidas de ahorro; la utilización de sistemas eficaces de riego de las zonas verdes; y el fomento del empleo de materiales reciclados o reciclables y de técnicas constructivas que posibiliten el reciclaje, desmontaje y reutilización de residuos. Asimismo, SEPES colabora en la consecución de determinados Objetivos de Desarrollo Sostenible, tales como la gestión integral del agua, la limitación de la altura de los edificios para disminuir el gasto energético o la promoción de infraestructuras verdes.

Los principales consumos y emisiones directas de SEPES se corresponden con las actuaciones urbanísticas y de edificación desarrolladas. No obstante, en sus oficinas también se producen consumos de materiales, energía, agua, generación de emisiones atmosféricas, vertidos y gestión de residuos. Los aspectos básicos sobre los que SEPES hace hincapié para una gestión eficiente de sus oficinas son el control y mantenimiento de un rango de temperaturas, tanto en invierno como en verano, dentro de parámetros que respeten el marco legal, y el establecimiento de dispositivos centralizados para el apagado y encendido de la climatización y de la iluminación.

Dentro del proceso urbanizador, es la ejecución de obras la fase en la que se generan mayor cantidad de residuos de construcción y demolición. Es por ello por lo que se consideran fundamentales los Programas de Vigilancia Ambiental, que constituyen un conjunto de medidas diseñadas para supervisar y evaluar el cumplimiento de las condiciones ambientales establecidas durante las fases de construcción, explotación o desmantelamiento de un proyecto y cuyo objetivo es garantizar que se minimicen los impactos negativos sobre el medio ambiente. Estos Programas permiten detectar y corregir posibles desviaciones con respecto a lo planificado y proyectado, supervisar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras, así como el seguimiento de la evolución del proyecto y documentación del mismo mediante la elaboración de informes con la periodicidad que requiera el órgano ambiental. Estos Programas se han incorporado en los estudios de impacto ambiental incluidos en los proyectos de urbanización de determinadas actuaciones fiscalizadas, como son, el Parque Central de Ingenieros (Valencia) y el Regimiento de Artillería (Sevilla).

III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

III.1. EN RELACIÓN CON LOS CONVENIOS SUSCRITOS

1. En la política del Gobierno de España de dinamización del alquiler de vivienda a precios asequibles SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES) es un actor clave. El instrumento jurídico de mayor relevancia en la actualidad para llevarla a cabo lo constituye el convenio suscrito por SEPES con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en la actualidad Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), en noviembre de 2022 (el Convenio), cuyo objeto es la ejecución del Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible (PVAA) anteriormente denominado Plan 20.000. El PVAA, a su vez, tiene por objetivo la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social para personas o unidades de convivencia con ingresos limitados en ámbitos territoriales en los que exista un mayor desajuste entre las posibilidades de acceder a una vivienda y la evolución de sus precios atendiendo a las características locales del mercado del alquiler, en contextos caracterizados por la insuficiencia de oferta de vivienda a precios asequibles o sociales para atender la demanda. (Subapartado II.2)

2. El Convenio establece que la financiación correrá a cargo del MIVAU mediante sucesivas consignaciones presupuestarias y transferencias de fondos que se canalizarán mediante adendas al Convenio. También serán objeto de adendas las posibles transferencias que pudieran realizarse con cargo a los fondos de recuperación "Next Generation EU" u otros fondos europeos que pudieran ser aportados para el desarrollo del Plan. El importe total transferido hasta el 31 de diciembre de 2024 ha sido de 882 millones de euros a los que hay que añadir otros 622 millones de euros aportados en 2023 para la adquisición de suelo de titularidad del Ministerio de Defensa. Con anterioridad al Convenio, la financiación de todas las actuaciones emprendidas por SEPES era por su cuenta y riesgo lo que supone un cambio importante en su modus operandi, mejorando la viabilidad de sus actividades al no tener que asumir los riesgos financieros de las mismas. (Subapartado II.2)

3. A 31 de diciembre de 2023, fecha límite del ámbito temporal de la fiscalización, se habían adscrito al PVAA un total de dieciocho actuaciones, de las que dieciséis se rigen por el Convenio y dos lo hacen por sus propios convenios específicos. De las dieciséis actuaciones, seis se habían iniciado con anterioridad a la firma del mismo. (Subapartado II.2)

4. SEPES se obliga a urbanizar aquellos suelos que sean de su titularidad, o bien a adquirir y urbanizar aquellos otros terrenos comprendidos dentro del ámbito de actuación del Convenio. Asimismo, se obliga a celebrar con otras Administraciones Públicas acuerdos de colaboración para el fomento del alquiler asequible o social. Es decir, se obliga a completar la transformación urbanística de los terrenos mediante el proyecto y ejecución de las obras de urbanización para, a continuación, colaborar con otras Administraciones Públicas en la construcción y alquiler de viviendas en régimen de alquiler asequible. (Subapartado II.2)

5. En opinión de este Tribunal, por lo que al Convenio se refiere, SEPES ha cumplido con todos los requisitos establecidos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP) en el Capítulo VI en relación con los convenios, siendo su ejecución, hasta el momento de finalización de los trabajos de fiscalización, efectiva. Con carácter previo a cada transferencia, tal y como prevé el Convenio, la Comisión de Seguimiento creada al efecto ha aprobado la actualización de su Programa de Actuación a propuesta de SEPES. (Subapartado II.2)

6. Del total de actuaciones adscritas al PVAA, en la fiscalización se ha seleccionado una muestra de once para un análisis detallado, teniendo en cuenta como criterios de selección la fecha de inicio, combinando actuaciones más recientes y más antiguas, la distribución geográfica y la importancia

por número de viviendas prevista y por costes estimados. Las actuaciones seleccionadas suponen un total de 15.300 viviendas sobre las 16.800 estimadas totales. (Subapartado II.2)

7. En cada una de las actuaciones, SEPES puede suscribir, además, dos tipos de convenios: un primero, en su caso, con el propietario de los terrenos donde se va a desarrollar la actuación para regular su adquisición, como en el caso de la Operación Campamento en Madrid, el Parque Central de Ingenieros de Valencia, el Cuartel y Maestranza de Artillería en Valencia y el Regimiento de Artillería en Sevilla; y un segundo en el que se regulan las obligaciones de los participantes, organismos públicos entre los que figura SEPES, para llevar a cabo el desarrollo urbanístico objeto de cada convenio. (Epígrafes II.2.1 a II.2.11)

8. Del análisis de los convenios examinados se extraen las siguientes conclusiones:

- a) Se han cumplido, con carácter general, los requisitos legales establecidos, a excepción de no constar la celebración de las comisiones de seguimiento previstas, tal y como ocurre, a título de ejemplo, en las actuaciones del Parque Central de Ingenieros y del Cuartel y Maestranza de Artillería en Valencia o de Can Escandell en Ibiza.
- b) Los convenios suscritos con anterioridad a la vigente LRJSP no han adaptado su contenido a las exigencias de dicha Ley en un plazo de tres años desde su entrada en vigor como se prevé en su disposición adicional octava, tal y como ocurre, a título de ejemplo, en el Regimiento de Artillería de Sevilla o en el de Buenavista Residencial, en Málaga. (Epígrafes II.2.1 a II.2.11)

RECOMENDACIÓN N.º 1

Se recomienda a SEPES que promueva reuniones periódicas, al menos semestrales, de las respectivas comisiones de seguimiento como instrumento de impulso y control de las obligaciones asumidas por las partes firmantes de los correspondientes convenios.

9. Además de las actuaciones en fase de desarrollo urbanístico, y cuyas conclusiones se han expuesto en los puntos anteriores (1 al 8), este Tribunal ha analizado las ocho actuaciones que en la página web corporativa de SEPES figuraban en fase de comercialización. Se trata, bien de viviendas terminadas, bien de parcelas residenciales puestas a la venta. Todos los convenios de las ocho actuaciones citadas son anteriores a la entrada en vigor a la actual LRJSP, a la que deberían haber adaptado su contenido los todavía vigentes a tenor de lo dispuesto en su disposición adicional octava, lo que no consta se haya llevado a cabo por SEPES. (Subapartado II.3)

III.2. EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

10. SEPES ha adquirido el patrimonio inmobiliario que gestiona para su destino al PVAA por medio de los siguientes instrumentos: a) convenio regulador de su adquisición, como en Campamento en Madrid, Parque Central de Ingenieros en Valencia, Cuartel y Maestranza de Artillería en Valencia o Regimiento de Artillería en Sevilla; b) cesión gratuita de un organismo público, como en Can Escandell en Ibiza; c) designación como beneficiaria en un procedimiento de expropiación forzosa, como en Loma de Colmenar en Ceuta; d) adquisición patrimonial, como en Vasallo en Mahón (Menorca), Buenavista Residencial en Málaga, o Son Busquets en Palma de Mallorca. (Epígrafes II.2.1 a II.2.11)

11. En lo referido al patrimonio inmobiliario en fase de comercialización, se ha verificado que la totalidad de los contratos de venta de viviendas en la promoción de Vasco-Mayacina en Mieres (Asturias) y todos los de venta de suelo residencial en las promociones de Aguas Vivas Ampliación en Guadalajara y Barrio de San Isidro en Navalcarnero (Madrid) realizados por SEPES en el periodo

fiscalizado, se han ajustado a los procedimientos establecidos y normativa de aplicación. (Epígrafes II.3.1 a II.3.3)

12. SEPES mantenía actualizada la situación física, jurídica y urbanística de su patrimonio inmobiliario, para lo cual cuenta con una aplicación informática denominada “Gestión Patrimonial”. Todas las adquisiciones patrimoniales fueron realizadas de acuerdo con los procedimientos establecidos y las normas legales de aplicación. Al final de cada ejercicio SEPES elabora el Inventario de su patrimonio inmobiliario que es objeto de aprobación por su Consejo de Administración, en la que figura cada uno de los inmuebles con indicación de superficie, valoración y estado urbanístico. A la valoración de cada inmueble se le aplica, en su caso, el test de deterioro, cuantificando el valor neto contable que debe figurar en sus estados contables como existencias, perfectamente diferenciadas de su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias. (Epígrafes II.2.1 a II.2.11 y II.3.1 a II.3.3)

13. La Entidad mantiene parcelas dentro de la fase de comercialización en situación indeterminada: sin asignación de precio de venta vigente y que no están afectas a ninguna actuación urbanística adscrita al PVAA ni a ningún otro uso. (Epígrafes II.3.2 y II.3.3).

RECOMENDACIÓN N.º 2

Se recomienda a SEPES revisar el patrimonio inmobiliario que se encuentra inventariado pero no está ni afecto a ninguna actuación urbanística adscrita al PVAA, ni comercializado como suelo urbanizado con destino a vivienda pública con la finalidad de estudiar y llevar a cabo posibles alternativas para dar uso al mismo.

III.3. EN RELACIÓN CON LA CONTRATACIÓN REGULADA POR LA LCSP

14. En el periodo en que se desarrollan las diferentes actuaciones urbanísticas de SEPES han sido de aplicación, sucesivamente, la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), así como las Instrucciones Internas de Contratación aprobadas por su Consejo de Administración el 26 de marzo de 2008 y actualizadas el 10 de febrero de 2017. (Epígrafes II.1.2 a II.1.12 y II.2.1 a II.2.3)

15. Se ha analizado la totalidad de los contratos celebrados en el periodo de fiscalización 2018-2023 a los que ha tenido acceso este Tribunal. También se han analizado aquellos que aun siendo anteriores a dicho periodo se ha considerado que presentaban interés relevante en el desarrollo de la actuación. En todos ellos se ha verificado el cumplimiento por parte de SEPES de la normativa aplicable en cada caso, en particular, el cumplimiento de los procedimientos establecidos para la licitación, adjudicación y ejecución de los mismos. (Epígrafes II.2.1 a II.2.11 y II.3.1 a II.3.3)

16. No obstante, se han producido incidencias relevantes en la ejecución de algunos de ellos que han condicionado el desarrollo de la actuación urbanística y por ende el cumplimiento de objetivos. Se citan, a título de ejemplo, las siguientes: a) resolución del contrato de elaboración del proyecto de urbanización de Campamento en Madrid a consecuencia de su inviabilidad derivada de la anulación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Madrid por sendas Sentencias del Tribunal Supremo; b) resolución del contrato de redacción del proyecto de urbanización del Parque Central de Ingenieros en Valencia por incumplimiento del contratista; c) resolución del contrato de ejecución de las obras del Parque Central de Ingenieros en Valencia por incumplimiento del contratista; d) declaración en la situación de concurso de acreedores del contratista adjudicatario de los contratos de servicios del proyecto de urbanización y de elaboración de conexiones exteriores en la actuación de Regimiento de Artillería en Sevilla; e) modificación del PGOU de Can Escandell

en Ibiza que determinó la necesidad de replantear el Informe de sostenibilidad ambiental, objeto del contrato en cuestión; f) resolución del contrato de obras de ejecución de las noventa viviendas por incumplimiento del contratista en la actuación Loma de Colmenar. (Epígrafes II.2.1 a II.2.11)

RECOMENDACIÓN N.º 3

Se recomienda a SEPES que en todos los supuestos de resolución del contrato por causa imputable al contratista se estudie la viabilidad de exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios y, en su caso, se inicie el correspondiente procedimiento.

17. En ninguno de los contratos menores analizados se han identificado indicios de fraccionamiento de contratos o de otra infracción legal en relación con la adjudicación o ejecución de los mismos. (Epígrafes II.2.1 a II.2.11 y II.3.1 a II.3.3)

III.4. EN RELACIÓN CON LA EFICACIA DEL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

18. Uno de los factores relevantes que interviene, facilita e influye en el desempeño de la gestión de cualquier Entidad, coadyuvando al cumplimiento de sus objetivos, lo constituye el sistema de información o TIC (tecnologías de la información y comunicación) con el que cuente. En este sentido, en la fiscalización se ha comprobado que SEPES utiliza sistemas informáticos basados en tecnologías obsoletas lo que comporta el riesgo de carecer de los soportes necesarios, de profesionales formados en el manejo de las mismas, de ser objeto del mantenimiento adecuado, además de ofrecer vulnerabilidades en materia de seguridad. (Epígrafe II.4.1)

19. Los sistemas de información de SEPES presentan limitaciones en cuanto a su evolución e integración. Así, se trabaja en islas de información con diferentes herramientas que impiden una visión integrada y global del sistema en su conjunto. Se identifican flujos de validaciones de procesos fuera de los sistemas, generalmente a través de correos electrónicos, lo que dificulta la trazabilidad de las operaciones y aumenta el riesgo de retrasos en el tratamiento de datos, pérdida de información relevante o dificultad para su localización. Existen procesos manuales de gestión de datos que implican problemas de validaciones, demoras y dependencias de personas. Se ha identificado la existencia de información duplicada en diferentes sistemas o métodos de almacenamiento. (Epígrafe II.4.1)

20. SEPES dispone de un presupuesto en TIC insuficiente para cubrir las necesidades de la Entidad recogidas en su Plan de Transformación Digital. (Epígrafe II.4.1)

21. SEPES no se encuentra certificada en el Esquema Nacional de Seguridad, obligación legal para las Entidades del sector Público. (Epígrafe II.4.1)

22. En lo que a protección de datos se refiere, SEPES no cuenta con un registro actualizado y publicado de actividades de tratamiento de datos, ni tiene documentado un sistema que determine las actividades sensibles y las medidas a aplicar, en su caso. El sistema no cuenta con ninguna auditoría de protección de datos realizada. (Epígrafe II.4.1)

RECOMENDACIÓN N.º 4

Las TIC constituyen una herramienta importante para el desempeño eficaz de la gestión de cualquier Entidad. Se recomienda a SEPES establecer un presupuesto de inversiones en sistemas de información acorde con sus necesidades y con las tecnologías actualmente disponibles, permitiendo, además, el cumplimiento de sus obligaciones legales en materia de seguridad y protección de datos.

23. En relación con la eficacia de su desempeño en el cumplimiento de sus objetivos en las actuaciones urbanísticas en desarrollo, SEPES lleva a cabo un seguimiento periódico de las actuaciones en fase de desarrollo urbanístico adscritas al PVAA, que se rigen por el Convenio MIVAU-SEPES de 10 de noviembre de 2022, en el que se evalúa el desarrollo de cada actuación, se analizan los costes estimados y realizados, se aprueba el reparto de las asignaciones públicas entre las diferentes actuaciones y se proponen las medidas que, en su caso, se consideren necesarias para el cumplimiento de los objetivos. (Epígrafe II.4.2)

24. El análisis de las once actuaciones incluidas en la muestra pone de manifiesto la existencia de plazos de ejecución muy dilatados que distancian más allá de lo razonable, el momento de aparición de las necesidades a las que las mismas responden y su satisfacción. (Epígrafe II.4.2)

- a) En la Operación Campamento han pasado veinte años desde el inicio de las actividades, encontrándose en la actualidad pendiente de firma un convenio entre la Administración Estatal y la Municipal que permita ejecutar las obras de infraestructura necesarias para ejecutar el proyecto de urbanización del ámbito de la actuación, lo que sitúa las previsiones de entrega de las viviendas para comienzos de la próxima década.
- b) En el Parque Central de Ingenieros de Valencia han transcurrido más de catorce años desde la firma del Convenio entre las tres Administraciones involucradas, Estatal, Autonómica y Local, para su desarrollo sin que se hayan finalizado las obras de urbanización.
- c) En el Cuartel y Maestranza de Artillería de Valencia han transcurrido también más de catorce años desde que la firma del Convenio entre las mismas tres Administraciones involucradas en su desarrollo estando aún pendiente de aprobación del proyecto de urbanización, tras lo cual se comenzarán las obras de urbanización.
- d) En la actuación del Regimiento de Artillería de Sevilla y tras dieciséis años de actividad de SEPES, ha podido finalizar y aprobarse el proyecto de urbanización, estando pendientes de comenzar las obras para su ejecución.
- e) En Can Escandell, de Ibiza, han transcurrido más de veintiséis años desde que SEPES inició sus actividades y más de catorce desde que firmara el Convenio con el Ayuntamiento de Ibiza para el desarrollo de la actuación. A pesar de los años transcurridos y de contar con un proyecto de urbanización aprobado falta por ejecutar las obras de urbanización.
- f) En la actuación de Loma de Colmenar en Ceuta, la firma del Convenio entre el entonces Ministerio de Fomento, la Ciudad Autónoma de Ceuta y SEPES tuvo lugar en diciembre de 2018 estando seis años después pendiente tanto de finalizar el proyecto como ejecutar las obras de edificación de viviendas.
- g) La actuación de Vasallo en Mahón, Menorca, está en una fase inicial de desarrollo urbanístico faltando aún por elaborar el proyecto de ejecución de las obras de edificación de viviendas.
- h) En Buenavista Residencial, Málaga, han transcurrido más de dieciocho años desde que el Ayuntamiento de Málaga aprobara la ordenación urbanística del ámbito, que incluía un área específica de uso residencial, encontrándose aún pendiente de aprobación el proyecto de urbanización, al que habrán de seguir sus obras de ejecución.
- i) La actuación de Son Busquets en Palma de Mallorca se encuentra en una fase inicial de desarrollo urbanístico; los terrenos fueron adquiridos por SEPES en abril de 2023 y está pendiente de redacción el proyecto de urbanización al que seguirán sus obras de urbanización.

- j) La actuación de Piedrafita en Lugo se encuentra también en una fase inicial de desarrollo urbanístico.
- k) La actuación del Cuartel de Gabriel de Morales en Melilla se remonta a diciembre de 2007 cuando tuvo lugar la firma de un Acuerdo Marco y posterior Convenio entre las Administraciones públicas participantes en los mismos, teniendo por objeto la construcción de 600 viviendas protegidas en Melilla. A la finalización de año 2020 se habían terminado 170 viviendas, en decir un 28 % de lo previsto. En marzo de 2022 se suscribió un nuevo convenio para la promoción y construcción de hasta 190 viviendas protegidas, para arrendamiento, dentro de cuyo ámbito urbanístico se incluye la iniciativa de ejecución de 66 viviendas en una parcela adicional, actuación que está en su fase inicial de planeamiento y ejecución urbanística.

25. A fecha de finalización de los trabajos de fiscalización ninguna de las actuaciones analizadas había finalizado y en todas ellas se han producido incidencias y demoras importantes en su desarrollo, que derivan, en general, de la complejidad de la tramitación de las actuaciones urbanísticas de acuerdo con su normativa reguladora y de la distribución de competencias entre las distintas administraciones públicas intervinientes. Los tiempos incurridos en la ejecución de estas actuaciones permiten cuestionar la eficacia de los resultados pretendidos, consistentes en la puesta a disposición de vivienda pública en respuesta a la demanda existente en zonas geográficas tensionadas. (Epígrafe II.4.2)

26. La dilación de los plazos de ejecución está dando lugar a que se produzca una desviación en la última estimación de costes realizada por SEPES a finales de 2024, con un incremento global de casi el 18 % respecto de las previsiones realizadas a finales de 2022. (Epígrafe II.4.2)

RECOMENDACIÓN N.º 5

Las actuaciones en urbanismo y vivienda requieren de la acción coordinada de diferentes Administraciones públicas con competencias en las materias, en concreto la Central, la Autonómica y la Local, acción conjunta que se instrumentaliza por medio de la suscripción de convenios de naturaleza administrativa. Para mejorar la eficacia de las operaciones urbanísticas y reducir sus tiempos de ejecución, se recomienda a SEPES que los convenios que se suscriban para su desarrollo identifiquen de forma pormenorizada las obligaciones y derechos que adquieren cada una de las Partes; que se establezcan plazos máximos para el cumplimiento de las obligaciones que se asuman y, en particular, los correspondientes a actuaciones urbanísticas (modificaciones de planes generales, aprobación de planes de reforma y de proyectos de urbanización), con la previsión de las consecuencias que pudieran derivarse del incumplimiento de los plazos comprometidos; y que se contemplen de forma exhaustiva las actuaciones de coordinación y acción unificada en el cumplimiento del objetivo común, que no es otro que disponer en tiempo y forma de vivienda pública para su alquiler asequible para atender la demanda social existente.

27. En lo referente a las actuaciones en fase de comercialización analizadas, consistentes en promociones que no están finalizadas a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, se han obtenido los siguientes resultados (Epígrafe II.4.2):

- a) En la promoción de 131 viviendas protegidas del proyecto Vasco Mayacina en Mieres (Asturias), se han vendido 91 viviendas (70 %) en los catorce años transcurridos desde el inicio de su comercialización, de las que 20 (15 %) corresponden al periodo de fiscalización, 2018-2023. La falta de demanda en el ámbito geográfico de la actuación ha determinado que SEPES haya tenido que llevar a cabo sucesivas disminuciones de los precios de venta de las viviendas sin que, no obstante, se haya conseguido vender la totalidad de la promoción. Esto ha generado, además, la necesidad de afrontar costes adicionales de conservación de las viviendas para mantenerla en condiciones de venta.

- b) La promoción de comercialización de Aguas Vivas Ampliación, Guadalajara ha consistido en la comercialización de diecisiete parcelas residenciales en 2009. Transcurridos quince años, se han vendido seis parcelas (35 %), de las que cuatro (24 %) lo han sido en el periodo de la fiscalización. SEPES ha ido modificando los precios de venta de las parcelas sin haber conseguido hasta la actualidad la venta de la totalidad de ellas, además de haberse generado costes adicionales de mantenimiento.
- c) En el resto de las promociones comerciales la situación es similar a las antes citadas:
- En Loma de Colmenar, Ceuta, 1.ª y 2.ª fases, de las cinco parcelas residenciales inicialmente puestas a la venta se ha vendido una en 2011 (20 %), mientras que las cuatro parcelas restantes se encuentran en la actualidad sin precio de venta aprobado;
 - En la Celadilla Utiel (Valencia), la comercialización de 35 parcelas se inicia en 2000, de las que a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se han vendido treinta (86 %);
 - La parcela en el Polígono 2 de Cornes, Santiago de Compostela, adquirida por SEPES en 2018 no ha podido ser vendida hasta la fecha pese a haberse aprobado sucesivas disminuciones de precio;
 - La comercialización de la promoción del Barrio de San Isidro en Navalcarnero se inició en 2009, estando integrada por siete parcelas residenciales de las que se han vendido cinco en el periodo fiscalizado, en tanto que las dos restantes fueron adjudicadas a mediados de 2024.

RECOMENDACIÓN N.º 6

En la etapa de planificación de cada actuación se recomienda a SEPES que incluya un estudio de demanda de vivienda de los posibles emplazamientos geográficos, establezca criterios para la priorización de las diferentes alternativas, estime unos plazos de ejecución realistas y haga un seguimiento para que lo ejecutado se ajuste a lo planificado, de manera que las actuaciones emprendidas resulten eficaces desde el punto de vista de utilización de los recursos económicos y del cumplimiento del objetivo de dar respuesta en tiempo y forma a la demanda de vivienda, en particular, de alquiler asequible.

28. Los importantes retrasos en los plazos de venta de las viviendas o parcelas residenciales, afectan a la eficacia de la intervención de SEPES y le ocasionan costes de mantenimiento y conservación de los inmuebles en venta. (Epígrafe II.4.2)

RECOMENDACIÓN N.º 7

Se recomienda a SEPES la elaboración de un plan que incluya opciones para dar salida en un tiempo razonable al stock de viviendas y solares en fase de comercialización.

III.5. EN RELACIÓN CON EL SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES

29. Se ha efectuado el seguimiento de la recomendación formulada por el Tribunal de Cuentas en el Informe n.º 1.058, calificada como “en curso” en el Informe n.º 1.324, aprobados por el Tribunal de Cuentas en octubre de 2014 y mayo de 2019, respectivamente, relativa a la fundamentación por SEPES de sus decisiones de llevar a cabo una actuación urbanística en el marco de una estrategia global de selección de actuaciones a realizar dentro de un marco temporal, así como al establecimiento de procedimientos que asegurasen los estudios de viabilidad de los proyectos o actuaciones como instrumentos de apoyo a la toma de decisiones. A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización no se había aprobado por el Consejo de Administración de SEPES el

Manual para el desarrollo de nuevas actuaciones urbanísticas, cuyo borrador data de 2015, ni consecuentemente ha podido comprobarse su aplicación práctica. Por tanto, se mantiene la calificación de la recomendación como “en curso” de ser cumplida. (Subapartado II.5)

III.6. EN RELACIÓN CON LA IGUALDAD, TRANSPARENCIA Y SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL

30. Los órganos de dirección de SEPES, en particular el Consejo de Administración y el Comité de Dirección, presentan una participación equilibrada de hombres y mujeres, con unos porcentajes del 44 % y 43 % de mujeres, respectivamente. (Subapartado II.6)

31. SEPES incluye en sus estadísticas laborales la variable sexo como elemento integrador de la perspectiva de género en su actividad ordinaria, tal y como se recoge en el artículo 20 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres. (Subapartado II.6)

32. La Entidad no cuenta con el Plan de Igualdad exigido por el artículo 45 de la Ley Orgánica 3/2007. (Subapartado II.6)

33. SEPES cuenta con un Portal de Transparencia disponible a través de su web corporativa mediante el que se facilita información relativa a su actividad, estructura orgánica y funcional, y su gestión económica y financiera, tal y como se requiere en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno. (Subapartado II.6)

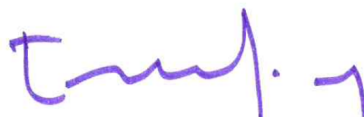
34. No obstante, en lo que concierne a su accesibilidad, y de acuerdo con las previsiones contenidas en el Real Decreto 1112/2018, de 7 de septiembre, sobre accesibilidad de los sitios web y aplicaciones para dispositivos móviles del sector público, SEPES no alcanza el nivel AA legalmente exigible para las Administraciones Públicas. (Epígrafe II.4.1)

35. SEPES cuenta con un Código Ético y un buzón disponible para que su personal pueda poner en conocimiento de la Entidad conductas irregulares, si bien en el periodo fiscalizado no consta denuncia alguna. La Entidad dispone de un instrumento denominado Política de Riesgos Penales y, como parte del sistema de exigencia de responsabilidades disciplinarias, ha elaborado un inventario de infracciones y sanciones por posibles incumplimientos bien del Código Ético o bien de la Política de Riesgos Penales. Dentro de la política de gestión y control de calidad, cuenta con un procedimiento de atención de quejas y reclamaciones de usuarios, habiéndose recibido en el periodo fiscalizado una media de ocho reclamaciones anuales. (Subapartado II.6)

36. En cuanto a sostenibilidad medioambiental, SEPES cuenta en sus oficinas con sistemas de control y mantenimiento de temperaturas dentro de un rango determinado y con dispositivos centralizados para el apagado y encendido de la climatización e iluminación, dentro de una política eficiente de gestión de sus instalaciones. (Subapartado II.6)

Madrid, 25 de septiembre de 2025

LA PRESIDENTA



Enriqueta Chicano Jávega



ANEXOS



RELACIÓN DE ANEXOS

ANEXO I	NATURALEZA, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DE SEPEs	99
ANEXO II	TRAMITACIÓN INTERNA Y PROCEDIMIENTOS APLICADOS EN LA FISCALIZACIÓN	103
ANEXO III	ESTUDIOS Y ANÁLISIS SOBRE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA.....	105
ANEXO IV	EVOLUCIÓN DE LAS ACTUACIONES RESIDENCIALES ANALIZADAS EN LA FISCALIZACIÓN.....	109
ANEXO V	CONVENIO ENTRE EL MITMA, EN LA ACTUALIDAD MIVAU, Y SEPEs PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL (PLAN DE VIVIENDAS PARA EL ALQUILER ASEQUIBLE, PVAA)	139
ANEXO VI	RELACIÓN DE CONVENIOS SUSCRITOS POR SEPEs EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE LA ENTIDAD	149
ANEXO VII	RELACIÓN DE CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS SUSCRITOS POR SEPEs EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE LA ENTIDAD	157
ANEXO VIII	ESTADO DE SITUACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO RESIDENCIAL DE SEPEs ADSCRITO A OPERACIONES COMERCIALES (OTRAS ACTUACIONES).....	171
ANEXO IX	CRITERIOS A TENER EN CUENTA PARA LA DISTRIBUCIÓN DE FONDOS TRANSFERIDOS POR EL MIVAU PARA EL PVAA	173
ANEXO X	DESGLOSE DE COSTES ESTIMADOS PARA LAS ACTUACIONES DE LA MUESTRA Y PARA EL TOTAL DE ACTUACIONES ADSCRITAS AL PVAA	175
ANEXO XI	DESGLOSE DE COSTES REALIZADOS PARA LAS ACTUACIONES DE LA MUESTRA Y PARA EL TOTAL DE ACTUACIONES ADSCRITAS AL PVAA	177
ANEXO XII	EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS PENDIENTES DE VENTA DE LA ACTUACIÓN DE VASCO-MAYACINA (MIERES) EN EL PERIODO 2018-2023.....	179

NATURALEZA, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DE SEPES

SEPES se configura como una entidad pública empresarial de las previstas en los artículos 84.1.a).2.º y 103 y siguientes de LRJSP, adscrita en la actualidad al MIVAU, a través de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana a la que, como órgano de adscripción, corresponde la dirección estratégica, la evaluación de los resultados de su actividad y el control de eficacia, en los términos previstos en el artículo 85 de la citada LRJSP.

Su objetivo es mejorar la calidad de vida de la ciudadanía transformando metros cuadrados de suelo público en lugares habitables donde las personas puedan emprender, vivir y trabajar dignamente. Su propósito es actuar con ejemplaridad y agilidad, aportando soluciones para el reto demográfico, favoreciendo el acceso a la vivienda y la implantación de empresas de sectores estratégicos, fomentando la innovación y la transición digital, y mejorando el entorno.

Se configura como la suma de dos líneas de actividad claramente diferenciadas: a) SEPES-va orientada a la ejecución de los Planes de Vivienda del MIVAU y cuyo objeto es reutilizar suelo público para atender políticas sociales de vivienda (actuación residencial); y b) SEPES-in que constituye la línea de desarrollo de espacios para usos empresariales, y cuyo objeto es reactivar suelo para generar desarrollo económico (actuación industrial).

Los objetivos estratégicos de SEPES-va vienen constituidos por:

- a) Recuperar la función social de la vivienda.
- b) Reciclar suelo urbano público y recuperarlo para atender políticas de vivienda asequible.
- c) Corregir desajustes del mercado de alquiler en zonas de alquiler tensionadas, activando el mercado y garantizando la sostenibilidad económica de las actuaciones.
- d) Favorecer el equilibrio territorial y afrontar el reto demográfico, coordinadamente con la activación de suelo para actividad económica.

Por su parte, los objetivos estratégicos de SEPES-in se integran por:

- a) Fomentar el desarrollo socio-económico, el emprendimiento y la creación de empleo.
- b) Reactivar suelo para generar desarrollo industrial.
- c) Compartir con SEPES-va el objetivo de favorecer el reequilibrio territorial y afrontar el reto demográfico.
- d) Perseguir el ideal de actuación como un ámbito mixto, con diversidad de usos y que combine zona residencial con área de actividad económica, generando un entorno urbano de mayor habitabilidad y movilidad, agradable, sostenible y saludable.

SEPES goza de personalidad jurídica pública diferenciada de la del Estado, plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento de sus fines, patrimonio y tesorería propios, así como autonomía de gestión, rigiéndose por la LRJSP, la LPACAP, la LCSP, la LPAP, la LGP y por su Estatuto aprobado por el Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre.

En lo que se refiere a su régimen jurídico, los actos de la Entidad se rigen por el derecho privado, excepto en la formación de la voluntad de sus órganos, en el ejercicio de las potestades administrativas que le pudieran ser atribuidas y en los aspectos específicamente regulados para las entidades públicas empresariales en la LRJSP, legislación presupuestaria y administrativa en vigor, resto de normas de derecho administrativo general y especial que le sean de aplicación, y por su Estatuto.

De acuerdo al mismo, constituyen el objeto de SEPES las siguientes actuaciones:

- 1.^a Promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales, residenciales, terciarios y de servicios, así como su correspondiente equipamiento.
- 2.^a Adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.
- 3.^a Ejecución de actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, o reforma urbana de espacios públicos, así como rehabilitación o reforma de inmuebles e instalaciones de titularidad pública.
- 4.^a Ejecución de planes y proyectos de urbanización, creación y ejecución de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegidas en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.
- 5.^a Realización de las actuaciones que, en materia de su objeto social, le encomienden las administraciones Públicas de cualquier tipo e incluso las que se conviniere con la iniciativa privada.
- 6.^a Cualquier otra actividad relacionada con las expresadas en los apartados anteriores, incluso la construcción, arrendamiento y enajenación de edificaciones de cualquier uso.
- 7.^a Participación en negocios, sociedades y empresas a los fines recogidos en los apartados anteriores.

En materia de contratación, SEPES goza de la naturaleza jurídica de poder adjudicador, sin participar de la condición de Administración Pública.

SEPES debe elaborar y tramitar anualmente un programa de actuación plurianual, que responderá a los planes y previsiones plurianuales que se elaboraren, conforme a lo dispuesto en la citada LGP. Tal programa, acompañado de la documentación adicional de conformidad con lo dispuesto en dicha Ley, se remitirá al Ministerio de Hacienda a través del MIVAU a los efectos establecidos en el artículo 66 de la citada Ley.

Asimismo, SEPES debe elaborar el Plan anual de actuación previsto en el artículo 92 de la LRJSP, que deberá ser aprobado en el último trimestre del año natural por el MIVAU y que deberá guardar coherencia con el Programa de actuación plurianual previsto en la normativa presupuestaria. El Plan de actuación incorporará, cada tres años, una revisión de la programación estratégica de la Entidad.

ANEXO I-3/3

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 del Estatuto, el patrimonio de la Entidad está integrado por:

- a) Los bienes y derechos adquiridos por SEPES para la realización de sus propios fines.
- b) Los bienes inmuebles propiedad de SEPES que constituyen su sede oficial y donde se alojan los servicios, oficinas y dependencias de la Entidad y que se refieren a las plantas de oficinas y plazas de aparcamiento sitas en el Edificio "Centro 23" en el Paseo de la Castellana n.º 91 de Madrid. Estos bienes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5-3 de la LPAP se consideran bienes de dominio público.
- c) Bienes y derechos procedentes del patrimonio del extinguido Instituto Nacional de Urbanización de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto-ley 12/1980, de 26 de septiembre para impulsar las actuaciones del Estado en materia de vivienda y suelo. El patrimonio que se asignó a SEPES se encuentra identificado, principalmente, en la Orden de 31 de diciembre de 1981 sobre adscripción a SEPES de bienes y derechos y obligaciones del citado extinguido Instituto.
- d) Bienes procedentes de la aplicación de lo establecido en el artículo 110 de la Ley PGE para 1992 en virtud del cual el aprovechamiento urbanístico que pudiera corresponder al Estado respecto del terreno afectado por las actuaciones del mismo en carreteras y demás obras públicas a cargo del Ministerio de Fomento (hoy Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible), así como el suelo desafectado del uso previo de dichas obras públicas, se transferirá a SEPES, adscribiéndose a su patrimonio para el cumplimiento de sus fines propios.

Los órganos de dirección y gobierno de la Entidad son: el Consejo de Administración, integrado por el Presidente y siete Consejeros, cinco nombrados por el titular del MIVAU y dos por el del Ministerio de Hacienda, el Presidente que es el Secretario de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, y el Director General, persona nombrada por Acuerdo de Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro del MIVAU.

Sus órganos de gobierno se completan con el Comité de Dirección, que está compuesto por siete miembros, en concreto, la Directora General, el Secretario General y Secretario del Consejo de Administración, el Director de Planeamiento y Agenda Urbana, el Director de Coordinación, el Director de Proyectos y Obras, la Directora Económico-Financiera, y la Directora Comercial.

ANEXO II

TRAMITACIÓN INTERNA Y PROCEDIMIENTOS APLICADOS EN LA FISCALIZACIÓN**Tramitación interna de la fiscalización**

El Pleno, en su sesión de 25 de abril de 2024, acordó, a propuesta del Consejero ponente, el inicio de este procedimiento fiscalizador, según lo establecido en el artículo 3.b) de la Ley 7/1988, de 5 de abril, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, y siguiendo lo dispuesto al efecto en la Norma de Procedimiento 34 de las Normas de Fiscalización del Tribunal de Cuentas, aprobadas el 23 de diciembre de 2013.

Las Directrices Técnicas con arreglo a las cuales se ha llevado a cabo la fiscalización, fueron aprobadas por el Pleno en su sesión de 30 de mayo de 2024.

Procedimientos aplicados en la fiscalización

En el desarrollo de las actuaciones fiscalizadoras se han aplicado las Normas de Fiscalización del Tribunal de Cuentas y se han realizado todas las comprobaciones sustantivas y de cumplimiento consideradas necesarias para alcanzar los objetivos asignados en las Directrices Técnicas.

La fiscalización se ha llevado a cabo a partir de la información y documentación obrantes en el Tribunal y de la aportada por SEPES, sin perjuicio de otras acciones necesarias durante el curso de la fiscalización que se han estimado convenientes para analizar cuantos documentos, registros, expedientes, actas o informes han sido precisos para alcanzar los objetivos propuestos.

Para la selección de la muestra de actuaciones analizadas en particular en la fiscalización, se han tomado como criterios de selección: la fecha de inicio (combinando actuaciones más recientes con más antiguas), la distribución geográfica, la importancia de la actuación por el número de viviendas previstas, y los costes estimados.

ESTUDIOS Y ANÁLISIS SOBRE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

A continuación se incluye una breve referencia a algunos de los estudios y análisis llevados a cabo por diferentes Instituciones, exponente del interés que despierta la situación actual de la vivienda en España, así como de la creciente preocupación de la ciudadanía por el acceso a la misma.

Así lo pone de manifiesto, entre otros, el estudio llevado a cabo por FUNCAS (Fundación de las Cajas de Ahorro) denominado “Mercado inmobiliario y política de la vivienda en España en 2024”.

En dicho estudio, se hace referencia al desajuste que desde el año 2021 se está produciendo entre la oferta de vivienda y su demanda, de tal forma que la oferta de vivienda nueva (en torno a 100.000 viviendas por año) es notablemente insuficiente, lo que deriva en un tensionamiento del mercado que presiona los precios al alza y dificulta el acceso a la vivienda, en particular, a los jóvenes y a colectivos vulnerables.

Se explica en el estudio que dicha circunstancia se debe a factores como el déficit de construcción de vivienda nueva en relación con la creación de hogares, que en los dos últimos años ha sido de aproximadamente 250.000 viviendas; la falta de una localización adecuada de las viviendas vacías que podrían salir al mercado y, probablemente también, a su estado de conservación que requeriría de una rehabilitación importante; y una demanda de vivienda de segunda residencia muy significativa y creciente de al menos 60.000 viviendas por año. Los autores concluyen que en los últimos años deberían haberse iniciado al menos 100.000 viviendas nuevas adicionales por año.

Pone el acento en las especiales dificultades del acceso de los jóvenes a la vivienda. Destaca que la falta de un parque de vivienda en alquiler suficiente y a precios asequibles constituye una de las principales barreras para este grupo demográfico.

Particular atención requiere el mercado de alquiler. Su regulación no debe ser distorsionadora sino que debería buscar un equilibrio que proteja a los inquilinos sin desalentar a los propietarios. Además, la creación de un entorno regulatorio estable y predecible puede fomentar la inversión en el mercado de alquiler, aumentando así la oferta de viviendas de alquiler a precios asequibles.

El Instituto IPSOS, empresa especializada en investigación de mercado, ha publicado en enero de 2025 “IPSOS HOUSING MONITOR 2025”, un estudio realizado en treinta países sobre las percepciones de los ciudadanos en relación con la situación y aspiraciones personales en materia de vivienda.

España lidera la preocupación global por la vivienda, donde el 74 % cree que no se presta la atención suficiente, mientras que la media de los 30 países del estudio se sitúa en el 61 % y la horquilla de preocupación entre el 21 % y el 74 %.

El Centro de Investigaciones Sociológicas en su barómetro mensual de diciembre de 2024 y enero y febrero de 2025, sitúa a la vivienda de forma cada vez más destacada como el principal problema que existe en España.

El Informe anual del Banco de España del año 2023, publicado el 30 de abril de 2024, dedica el capítulo 4 de modo monográfico a analizar el Mercado de la Vivienda en España. Entre sus conclusiones destaca:

- Los problemas de acceso a la vivienda se han incrementado durante los últimos años y se concentran en los hogares con menor renta -jóvenes y población inmigrante- y en determinadas zonas geográficas -áreas urbanas y turísticas-.

- Sería deseable que las medidas adoptadas contemplen un horizonte temporal amplio, involucren a las distintas Administraciones Públicas con responsabilidades en materia de vivienda, y pongan un foco especial en el estímulo de la oferta de vivienda, sobre todo en el mercado del alquiler y alquiler social.
- En los últimos años se observa, por el lado de la demanda, un crecimiento sustancial en la creación neta de hogares en España, alcanzando, según cifras provisionales, los 275.000 nuevos hogares anuales de promedio en 2022 y 2023, estimándose un aumento neto de 220.000 nuevos hogares anuales en el periodo 2024-2026 y un incremento de 120.000 nuevos hogares anuales en un horizonte de 10 años.
- Sin embargo, se observa rigidez, por el lado de la oferta, por su escaso dinamismo.

Para el análisis comparativo de la creación de vivienda libre y vivienda protegida resulta de interés la información que se recoge en el Estudio publicado por el Observatorio de la Vivienda y Suelo del MIVAU: Boletín Especial Vivienda Social 2024, que se detalla en el siguiente cuadro:

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TERMINADAS EN ESPAÑA: LIBRES Y PROTEGIDAS

Año	Viviendas Totales Terminadas	Viviendas Libres Terminadas	Viviendas Protegidas Terminadas	Porcentaje de Vivienda Protegida sobre el Total
2000	415.258	362.940	52.318	12,6
2001	505.665	452.252	53.413	10,6
2002	518.273	480.729	37.544	7,2
2003	503.724	462.730	40.994	8,1
2004	563.923	509.293	54.630	9,7
2005	591.604	528.754	62.850	10,6
2006	658.510	597.632	60.878	9,2
2007	647.179	579.665	67.514	10,4
2008	632.218	563.631	68.587	10,8
2009	424.459	356.555	67.904	16,0
2010	276.883	218.572	58.311	21,1
Promedio 2000-2010	521.609	464.796	56.813	10,9
2018	65.122	59.931	5.191	8,0
2019	78.810	71.562	7.248	9,2
2020	87.504	77.531	9.973	11,4
2021	94.728	84.091	10.637	11,2
2022	89.545	79.935	9.610	10,7
2023	89.119	80.473	8.646	9,7
Promedio 2018-2023	84.138	75.587	8.551	10,2

Fuente: Observatorio de la Vivienda y Suelo del MIVAU: Boletín Especial Vivienda Social 2024

De los datos expuestos se desprende que el promedio anual de Vivienda Total Terminada es de 521.609 viviendas en la década 2000-2010 frente a 84.138 viviendas en el periodo fiscalizado 2018-2023. Igualmente, el promedio anual de viviendas protegidas ha sido de 56.813 y 8.551, respectivamente, para ambos periodos, lo que supone un promedio de vivienda protegida sobre vivienda total similar en ambos periodos, del orden del 10 %.

De la comparación entre la oferta y la demanda se desprende que el número de nuevas viviendas terminadas está por debajo de la creación neta de hogares, dando como resultado un déficit de vivienda nueva de 375.000 unidades en 2022 y 2023. Además, en 2024 y 2025 ese déficit se incrementaría, según las previsiones, en 225.000 unidades adicionales, lo que supondría un déficit acumulado en 2025 previsto de 600.000 viviendas nuevas.

Por su parte, el mercado de alquiler muestra una notable expansión en los últimos años y alcanza los 3,6 millones de viviendas principales en 2023, en los que residen el 18,7 % de los hogares. Su distribución geográfica por Comunidades Autónomas es heterogénea, destacando Madrid, Cataluña, Canarias y Baleares, con un mayor peso del alquiler de 23,7 %, 24,9 %, 28,5 % y 30,9 %, respectivamente, frente al promedio del 18,7 % nacional.

El auge del régimen de tenencia en alquiler se explica por su crecimiento en el colectivo de hogares más jóvenes y por su predominio entre la población de origen extranjero, colectivos donde se concentran los hogares con menor nivel de renta.

El aumento de la oferta de vivienda en alquiler ha sido contrarrestado por la mayor presión ejercida por la demanda, dando como resultado incrementos sostenidos de los precios de alquiler desde 2015, con un promedio del 28,5 % por metro cuadrado, siendo especialmente significativos en las zonas del arco mediterráneo con elevada actividad turística (50 % en las ciudades de Valencia o Estepona), en los distritos céntricos de las grandes ciudades (entre el 35 % y el 40 % en el área urbana de Barcelona) y en algunos municipios de la periferia de las principales áreas urbanas.

El peso del alquiler social o asequible es muy reducido en España con una cifra estimada en torno a las 290.000 unidades (1,6 % de los hogares). Muy por debajo de las cifras de Países Bajos, en torno al 35 %, Austria, cercano al 25 %, Dinamarca, por encima del 20 %, o Francia, cercano al 15 %, según datos de la OCDE correspondientes al año 2020.

El esfuerzo asociado al alquiler de una vivienda es sustancialmente mayor entre los colectivos con rentas más bajas y se ha incrementado en las últimas décadas. Así, el porcentaje mediano que representa el pago del alquiler en el primer quintil de la distribución de la renta (20 % del colectivo de menor renta) se situaba próximo al 45 % de la renta bruta en 2022 frente al 22,5 % del hogar mediano en el mismo año, aunque con gran dispersión geográfica, alcanzando valores máximos, en torno al 40 % de la renta neta en las áreas urbanas donde se concentra el dinamismo poblacional y la actividad turística.

La proporción de hogares españoles con problemas de sobreesfuerzo¹⁰ asociados al gasto de vivienda en alquiler se situaba en 2022 en torno al 40 %, 20 pp. (puntos porcentuales) por encima del promedio de los países componentes de la UE.

Finalmente, el antes mencionado Observatorio de la Vivienda y Suelo del MIVAU en el Boletín Especial Vivienda Social 2024, aporta datos de EUROSTAT sobre gasto en protección social en vivienda en la UE, en el periodo 2007-2021.

En el cuadro siguiente, se recoge información comparativa sobre los principales países de la UE, del gasto en protección social en vivienda de parte del periodo fiscalizado 2018-2023, concretamente los años 2018, 2019, 2020 y 2021, el promedio del gasto anual en estos años y el gasto medio por habitante en el periodo de estudio 2007-2021.

¹⁰ EUROSTAT sitúa en el 40 % el umbral de la proporción de renta bruta destinada a la vivienda para identificar aquellos hogares que se encuentran en situación de sobreesfuerzo.

GASTO EN PROTECCIÓN SOCIAL EN VIVIENDA EN LA UE

(en millones de euros)

País	2018	2019	2020	2021	Promedio anual 2018-2021	Gasto Promedio por habitante euros/Hab (2007-2021)
Alemania	18.133,7	17.261,6	18.758,2	19.425,3	18.394,7	209
Austria	337,6	321,8	320,3	311,9	322,9	45
Bélgica	1.053,9	1.125,5	1.076,6	1.177,5	1.108,4	85
España	1.301,4	1.395,4	1.467,3	1.558,0	1.430,5	34
Francia	17.173,2	16.857,9	16.809,0	15.845,8	16.671,5	274
Grecia	0,0	352,4	354,2	388,1	273,7	12
Irlanda	1.736,5	1.869,2	2.104,2	2.164,7	1.968,7	335
Italia	530,0	594,0	687,0	761,0	643,0	9
Luxemburgo	47,3	50,4	53,8	54,9	51,6	72
Países Bajos	3.508,0	3.555,0	3.814,0	4.004,0	3.720,3	172
Suecia	1.868,5	1.798,4	1.989,4	2.038,3	1.923,7	187
UE27	78.187,4	50.609,7	53.047,4	49.088,5	57.733,3	161

Fuente: Observatorio de la Vivienda y Suelo: Boletín Especial Vivienda Social 2024, EUROSTAT y elaboración propia

En el gasto por habitante y año, destacan países como Irlanda (335), Francia (274), Alemania (209), Suecia (187) y Países Bajos (172). En el caso de España la cifra se sitúa en 34 euros por habitante.

EVOLUCIÓN DE LAS ACTUACIONES RESIDENCIALES ANALIZADAS EN LA FISCALIZACIÓN

Para una adecuada comprensión de la situación en la que hoy día se encuentra el desarrollo de las actuaciones residenciales en fase de desarrollo urbanístico y en fase de comercialización gestionadas por SEPES en el periodo de fiscalización 2018-2023 y analizadas por el Tribunal de Cuentas, a continuación se expone la evolución que estas actuaciones han tenido desde sus comienzos hasta la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización:

A) Actuaciones residenciales en fase de desarrollo urbanístico

A.1.- OPERACIÓN CAMPAMENTO (MADRID)

La Operación Campamento tuvo su primera materialización en un Protocolo de fecha 25 de enero de 2005 suscrito por el MDEF, el Ayuntamiento de Madrid y el entonces Ministerio de Vivienda en el que las partes acordaron colaborar en el proyecto de construcción de un total de 10.700 viviendas, de las que 7.000 serían protegidas, en terrenos antiguamente ocupados por cuarteles, propiedad del MDEF. Sin perjuicio de ello, ya el 23 de enero de 2001 se había suscrito un Acuerdo de Bases entre el MDEF, el Ministerio de Fomento, el Ayuntamiento de Madrid y la Comunidad Autónoma de Madrid (CAM) que tenía por objeto el desarrollo de la que ya entonces se denominó Operación Campamento, acordándose la creación de un grupo de trabajo integrado por todas las Administraciones firmantes que elaboró un documento de planeamiento urbanístico de la zona, que no llegó a tramitarse.

La adecuada comprensión de la situación en la que hoy día se encuentra el desarrollo de la Operación Campamento requiere una exposición del desarrollo que la misma ha tenido desde sus comienzos hasta la fecha de finalización de los presentes trabajos de fiscalización, distinguiendo tres etapas susceptibles de ser diferenciadas. En concreto, una primera etapa que abarca el periodo comprendido entre los años 2005 y 2013 durante el cual SEPES asume la iniciativa de poner en marcha dicha Operación adquiriendo del MDEF los terrenos necesarios al efecto y elaborando el correspondiente proyecto de urbanización, produciéndose, finalmente, la paralización de la misma al ser declarada por el Tribunal Supremo la nulidad del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM), de 1997; una segunda etapa que se extiende desde el año 2014 hasta el 2022, caracterizada por la práctica paralización del proyecto y la ausencia de iniciativa significativa alguna que permitiera el desbloqueo de la Operación Campamento; y, finalmente, una tercera etapa que, iniciada en el citado año de 2022, se extiende hasta la actualidad, viniendo la misma definida por la recuperación de las iniciativas que, previsiblemente, han de concluir con la edificación y puesta a disposición de los destinatarios finales de las viviendas proyectadas, además de llevar a término el completo desarrollo previsto para el ámbito urbanístico objeto de actuación.

- Actuaciones realizadas entre 2005 y 2013

Bienio 2005-2006

La primera actuación en relación con la Operación Campamento que se formalizó documentalmente es el Protocolo suscrito el 25 de enero de 2005 entre el MDEF y el Ayuntamiento de Madrid. Dada su naturaleza jurídica de protocolo, el documento no incorporaba derechos y obligaciones recíprocos, sino que se limitaba a exponer una situación de hecho respecto de la cual se realizaba una declaración de intenciones.

Se exponía en el Protocolo la realidad de la denominada Operación Campamento como una de las actuaciones estructurantes más importantes incluidas en el PGOUM, de 1997, dentro de una operación cuyo objetivo consistía en el crecimiento de los barrios de Aluche y Carabanchel Alto. La misma habría de llevarse a cabo sobre terrenos antiguamente ocupados por instalaciones militares,

ya en desuso, que por sus características se consideraban idóneos para el desarrollo de la política pública de vivienda, al ser susceptibles de albergar la construcción de viviendas de protección pública, al tiempo que la enajenación de esos terrenos posibilitaría al MDEF la obtención de recursos económicos para financiar los planes de inversión de las Fuerzas Armadas. El citado PGOUM articulaba la Operación en dos ámbitos urbanísticos, en concreto, el identificado como APR 10.02, “Instalaciones Militares de Campamento”, con una superficie de 2.111.914¹¹ m², calificado como suelo urbano no consolidado, y el identificado como UNP 04.07, “Remate Suroeste de Campamento”, con una superficie de 6.800.000 m², calificado como suelo urbanizable no programado.

Las partes firmantes del citado Protocolo manifestaban su voluntad de centrar las actuaciones en el citado ámbito APR 10.02, al que denominaban “Fase I de la Operación Campamento”, respecto de la cual el MDEF estaba elaborando un Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI), que contenía los objetivos y características del desarrollo urbanístico de la citada Fase I, y que había presentado al Ayuntamiento para su análisis y consideración. La iniciativa preveía la construcción de 10.700 viviendas, de las que 7.000 serían protegidas, estando 1.100 de ellas destinadas al alquiler. Ambas partes manifestaban la necesidad de acometer importantes obras de infraestructuras (centradas en el entorno de la autovía A-5) sobre los citados ámbitos urbanísticos que asegurasen la viabilidad y habitabilidad de la zona. Asimismo, se preveía la creación de espacios verdes, equipamientos comerciales y dotaciones públicas. Los suscribientes del Protocolo acordaban colaborar para el buen fin de la misma cada una en el ámbito de sus competencias.

Seguidamente, el 10 de mayo de 2005, se suscribió un Protocolo entre el MDEF, el Ministerio de la Vivienda y la CAM mediante el cual, y dando por reproducidos los ejes fundamentales de la Operación Campamento expuestos en el Protocolo de 25 de enero de 2005, los firmantes se comprometían a colaborar en el impulso y ejecución de la Operación Campamento, cada uno de ellos en el ámbito de sus respectivas competencias, a la vez que se concretaban parte de las actuaciones necesarias en materia de infraestructuras (estaciones de Metro, intercambiador de transportes, y enlaces viarios), identificándose cuáles de ellas se comprometía a ejecutar la CAM.

Finalmente, el Protocolo suscrito entre el MDEF y el Ayuntamiento de Madrid el 25 de enero de 2005, citado en primer lugar, culminó con la firma el 14 de noviembre de 2005 de un convenio Urbanístico entre ambas partes para el desarrollo de la Operación. En el mismo se establecieron las características técnicas de las acciones que habían de acometerse para la mejora y transformación de la autovía A-5 a su paso por los ámbitos APR 10.02 y UNP 04.07; se acordaba, además, que la financiación de esta infraestructura sería acometida al 50 % por cada uno de los firmantes, con un límite máximo para el MDEF de 308,5 millones de euros; y se acordaba, asimismo, un estudio conjunto de las infraestructuras necesarias para los ámbitos urbanísticos afectados, todo ello al efecto del desarrollo de 10.700 viviendas, reservando 7.000 para viviendas protegidas, de las que 1.100 serían de alquiler.

A lo largo del año 2006, la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED), dependiente del MDEF, redactó el PPRI, el cual fue aprobado inicialmente el 8 de noviembre de 2006 por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid.

Año 2009

Transcurridos más de dos años, finalmente, el Ayuntamiento de Madrid, en sesión de su Pleno de 31 de marzo de 2009, aprobó definitivamente el citado PPRI mediante el que se desarrollaba el ámbito APR 10.02 “Instalaciones Militares de Campamento”. Su superficie total se elevaba a

¹¹ Superficie que, finalmente, quedó fijada en 2.110.206 m².

2.110.206 m², de los que 1.562.881 m² se destinarían a usos públicos y los 547.325 m² restantes a usos privados, con una edificabilidad total de 1.287.392 m².

Por otra parte, una vez aprobado el PPRI, se materializó el 4 de mayo de 2009 el compromiso adquirido por el MDEF y el Ayuntamiento de Madrid mediante el antes citado Convenio de 14 de noviembre de 2005 de llevar a cabo un estudio de las infraestructuras necesarias para los ámbitos urbanísticos APR 10.02 y UNP 04.07. Así, el 4 de mayo de 2009 se suscribió por ambas partes un nuevo convenio urbanístico al servicio de la expresada finalidad. Los suscribientes convinieron en definir las infraestructuras que se consideraban necesarias para el desarrollo de la Fase I de la Operación Campamento, esto es, las que venían referidas al ámbito urbanístico APR 10.02, si bien con un enfoque integrador con el correspondiente al ámbito UNP 04.07 "Remate Suroeste de Campamento".

El mencionado Convenio de 9 de mayo de 2009 definía como infraestructuras necesarias la construcción de un intercambiador de autobuses y Metro, así como de un aparcamiento disuasorio, y el soterramiento de un tramo de 2,6 kilómetros de la A-5, cifrando su importe en 617 millones de euros, asumiendo el Ayuntamiento la realización del correspondiente proyecto de urbanización y de contratación de las obras. Se acordaba hacer frente a los costes de ejecución en una proporción del 50 % cada una de las partes, si bien, en todo caso, la contribución máxima del MDEF se limitaría a la suma de 308,5 millones. Adicionalmente, se acordaba que las actuaciones sobre dicho ámbito se comenzasen sobre la parte destinada a vivienda de protección pública, a la vez que se identificaban las dotaciones públicas que no generarían aprovechamientos urbanísticos, en concreto, el Servicio Geográfico del Ejército, el Centro Militar de Veterinaria, así como un colegio existente en dicho ámbito.

Finalmente, en noviembre de 2009 se suscribió un Acuerdo Marco entre el MDEF y el Ministerio de la Vivienda en virtud del cual las partes manifestaban su voluntad de que de que la ejecución de los trabajos de delimitación de las Unidades de Ejecución, y de redacción del Proyecto de Urbanización en la actuación "CAMPAMENTO", los cuales serían en todo caso competencia del GIED, se pudiesen realizar a través de SEPES mediante el oportuno encargo. Asimismo, se acordó la creación de una Comisión compuesta por cuatro miembros, paritaria de ambos Ministerios, para el seguimiento de la evolución y cumplimiento del Acuerdo y para la propuesta y ejecución de las medidas y actuaciones complementarias que se juzgasen de interés. Por tanto, la entrada de SEPES en la Operación Campamento tuvo lugar en virtud del mencionado Acuerdo Marco de noviembre de 2009.

Trienio 2010-2012

La participación directa de SEPES en el desarrollo de la Operación Campamento se materializó en los años 2010 y 2011 por medio de la celebración de una serie de contratos cuyo objeto venía constituido por concretas actuaciones sobre el ámbito urbanístico APR 10.02. Se formalizaron los siguientes: a) servicios de levantamiento topográfico, por 28.054,50 euros; b) servicios de redacción de un estudio geotécnico, por 29.296,11 euros, c) servicios de redacción de un estudio hidrológico y de evacuación de aguas pluviales, por 15.340 euros; d) servicios de redacción de un estudio de tráfico y movimiento de tierras, por 41.300 euros; e) servicios de levantamiento topográfico para conexiones exteriores, por 5.758,4 euros; y f) redacción del proyecto de urbanización del ámbito urbanístico APR 10.02, por un importe de 649.309,82 euros. Todos los mencionados importes incluían el Impuesto sobre el valor añadido (IVA). Estos contratos se detallan en el [ANEXO VII](#) de este Informe.

El 24 de octubre de 2011 se firmó un convenio entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa O.A. (INVIED)¹² y SEPES que tenía por objeto la enajenación de suelos de titularidad del Estado, ramo de Defensa, susceptibles de destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y para el desarrollo del ámbito APR 10.02 "Instalaciones militares de campamento" del PGOUM.

Tal y como se expone en el Convenio, el mismo servía al propósito de la obtención por parte del Ministerio de Fomento¹³ (SEPES) de suelo susceptible de uso residencial para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública al objeto de facilitar el acceso a los ciudadanos a una vivienda en sus distintas formas de tenencia, y de la obtención por el MDEF (INVIED) de los recursos necesarios a fin de sufragar los gastos de infraestructura y material para la Defensa Nacional, coadyuvando al mismo tiempo a consolidar la política estatal de vivienda.

En virtud de dicho Convenio, INVIED transmitía a SEPES la titularidad de las fincas de su propiedad que constituyen el 46,236606 % de la superficie total del ámbito APR 10.02 "Instalaciones Militares de Campamento" del PGOUM. La superficie que se enajenaba en este acuerdo ascendía a 975.687,63 m², que se correspondía con el 51 % de la superficie del ámbito con derecho a aprovechamiento urbanístico libre de ocupantes, gravámenes y cargas, a excepción de las urbanísticas, esto es, 1.913.113,00 m². Esta superficie se obtiene deduciendo de la superficie del ámbito (2.110.206 m²), las superficies de los suelos que no tenían aprovechamiento urbanístico, en concreto, el Servicio Geográfico del Ejército (55.094 m²), el Centro de Veterinaria Militar (22.845 m²), el Colegio de Minusválidos (3.893 m²) y el Sistema General Viario consolidado N~V (115.261 m²).

Las fincas que fueron objeto de la enajenación se identifican seguidamente:

- 1.ª Finca registral n.º 78.597, con una superficie registral de 321.782,8075 m², si bien la medición realizada sobre plano arrojó la superficie real de 264.262,27 m².
- 2.ª Finca registral n.º 78.968, con una superficie registral de 204.468,27 m², si bien la medición realizada sobre plano arrojó una superficie real de 193.950,72 m².
- 3.ª Finca registral n.º 3.015, con una superficie registral y real de 131,80 m².
- 4.ª Una parte de la finca registral n.º 2.458, de la que SEPES quedaría como propietario en proindiviso con el MDEF, de la que INVIED transmitía una superficie de 517.342,84 m².

El precio pactado se elevó a la cifra de 150,5 millones de euros, de los que SEPES satisfizo 37.625.000 euros a la firma del Convenio, esto es, el 25 % del importe total de la compraventa, en tanto que el 75 % restante, es decir, 112.875.000 euros serían abonados en diez anualidades de 11.287.500 euros cada una, más los intereses correspondientes, haciéndose efectiva la primera anualidad en el plazo de un año a contar desde la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa. SEPES financió el pago inicial del 25 % del precio de la compra mediante la concesión de un crédito por parte del Instituto de Crédito Oficial.

En relación con el compromiso adquirido por el MDEF en el Convenio de 4 de mayo de 2009 de contribuir a la financiación de las obras de infraestructura con una cantidad máxima de 308,5

¹² Mediante la disposición adicional quincuagésima primera de la Ley 26/2009, de 23 de diciembre, de PGE para el año 2010, se aprobó la refundición de los organismos autónomos Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas y Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, estableciendo que el INVIED, como organismo resultante de la citada refundición asumiría las funciones, derechos y obligaciones de los dos organismos.

¹³ Competente en aquel momento en materia de vivienda.

millones de euros, SEPES se subrogó en dicho compromiso en proporción a la parte que adquiriría, lo que se concretó en una cifra de 78,67 millones.

Finalmente, ambas partes convinieron en comprometerse a tramitar conjuntamente la iniciativa que habría de formularse para el desarrollo del ámbito urbanístico APR 10.12, y la aplicación efectiva del sistema de compensación. En relación con este último compromiso, y una vez elaborado y entregado por el contratista en fecha 20 de diciembre de 2011 el "Proyecto de Urbanización del ámbito APR10.02 del PGOUM", encargado por SEPES, se procedió a la presentación conjunta ante el Ayuntamiento de Madrid, el 10 de mayo de 2012, del "Documento de Iniciativa Urbanística APR 10.02, Instalaciones Militares de Campamento, del PGOUM". Con fecha 27 de junio de 2012, el Ayuntamiento de Madrid estimó la citada iniciativa urbanística, iniciándose su tramitación.

Encontrándose el proyecto en la antedicha situación, el Tribunal Supremo dictó en fecha 28 de septiembre de 2012 dos Sentencias (números 2092/2011 y 1009/2011) mediante las que declaraba la nulidad de pleno derecho de las determinaciones de la revisión del PGOUM de 1997 incluyendo las que delimitaban y ordenaban el ámbito APR 10.02, lo que determinó la nulidad de la totalidad de las determinaciones urbanísticas referentes a dicho ámbito así como del correspondiente PPRI aprobado el 31 de marzo de 2009.

Año 2013

La situación generada por las mencionadas Sentencias del Tribunal Supremo, y por los efectos que ambas proyectaban sobre los supuestos de hecho en que se asentó en su día el Convenio de 24 de octubre de 2011 suscrito entre SEPES e INVIED, fue gestionada mediante la firma de un nuevo convenio entra ambas entidades, de fecha de 31 de mayo de 2013, que modificaba sustancialmente las relaciones establecidas en aquel documento. Este Convenio fue suscrito previa autorización del Consejo Rector de INVIED y del Consejo de Administración de SEPES, así como del Consejo de Ministros.

En virtud de este segundo convenio, las partes acordaron la extinción de las obligaciones pendientes de pago a cargo de SEPES derivadas del Convenio de octubre de 2011 (112.875.000 euros más los intereses de aplazamiento), y la consiguiente restitución a favor de INVIED de un total de 731.765,72 m² de los terrenos, equivalentes al 75 % del precio acordado en dicho Convenio. En particular, se restituyeron la totalidad de las fincas objeto de transmisión en virtud del Convenio de 24 de octubre de 2011 con la excepción de la parte de las mismas que equivaliera al 25 % del precio pactado, en concreto una superficie de 243.922 m² de la finca registral n.º 78.597, lo que representaba un 12,75 % de la superficie con aprovechamiento lucrativo de la totalidad de la actuación. Por su parte, INVIED pasaba a ser propietaria del 84,91 %. De lo expresado en relación con el mencionado Acuerdo de 2013 se deduce que quedó sin efecto la práctica totalidad de lo estipulado en el de octubre de 2011.

Respecto de las cantidades ya entregadas (37.625.000 euros más el IVA correspondiente) y el mantenimiento de la propiedad de SEPES sobre los terrenos no restituidos, se estableció que, en caso de procederse con anterioridad al 31 de diciembre de 2015 a la aprobación definitiva de la modificación del PGOUM y siempre que ello conllevara el mantenimiento de las mismas determinaciones urbanísticas en su momento incluidas en el planeamiento anulado por el Tribunal Supremo, la cantidad de 37.625.000 euros, más IVA, se aplicaría a la superficie de suelo de valor equivalente a incluir, preferentemente, en una unidad de gestión independiente. Para el caso de que no se diese el presupuesto anterior, si las determinaciones urbanísticas resultasen distintas a las que se habían declarado nulas, se analizaría la viabilidad de la actuación a los efectos de celebrar un nuevo convenio con el objeto de equilibrar las prestaciones y contraprestaciones realizadas hasta el momento.

Los términos en los que se suscribió este acuerdo de 31 de mayo de 2013 suponían, de facto, el desistimiento de la Operación Campamento en los términos en que inicialmente se había concebido, esto es, la actuación urbanística sobre el ámbito APR 10.02, puesto que, con independencia del contenido que ofreciese el PGOUM tras la revisión derivada del cumplimiento de las Sentencias del Tribunal Supremo, no se contemplaba la reversión a favor de SEPES de la superficie restituida de 731.765,72 m². La convenida restitución de fincas y cancelación de las obligaciones de pago pendientes se llevó a término por medio de escritura pública otorgada por las partes el 18 de julio de 2013.

En relación con la previsión del Convenio relativa a la revisión del PGOUM, debe ponerse de manifiesto que el Ayuntamiento de Madrid aprobó con fecha 1 de agosto de 2013 la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y Modificación del Plan General de Madrid de 1997, en los ámbitos afectados por la ejecución de las Sentencias del Tribunal Supremo de 2012. El nuevo Plan contenía las mismas determinaciones urbanísticas a aquellas que se habían declarado nulas por dicho Tribunal, revertiendo con ello los efectos motivados por la misma. Con ocasión de las antedichas revisión y modificación respectivas se renombró el ámbito urbanístico al que se refería la Operación Campamento denominándolo a partir de entonces APE 10.23 en lugar de APR 10.02, confirmando la superficie del mismo de 2.110.206 m², fijando la superficie de usos lucrativos en 546.786 m², frente a los 547.325 m² anteriores, y ratificándose la edificabilidad del ámbito en 1.287.382 m².

Por tanto, la aprobación el 1 de agosto de 2013 de la revisión parcial del PGOUM de 1985 con las mismas determinaciones urbanísticas previas a las Sentencias del Tribunal Supremo, determinó la eficacia de la previsión del Convenio de 31 de mayo de 2013 relativa a la aplicación de la cantidad de 37.625.000 euros, más IVA, satisfecha por SEPES a INVIED a una superficie de suelo de valor equivalente del ámbito APE 10.23, consolidándose, en su virtud, la plena propiedad de SEPES sobre una superficie de 243.922 m², lo que venía a representar el 11,56 % del ámbito APE 10.23 y el 12,75 % de los 1.913.113 m² constitutivos del aprovechamiento urbanístico del sector.

El programa de actuación de la modificación del PGOUM acordada por el Ayuntamiento de Madrid el 1 de agosto de 2013 preveía, para la actuación sobre el ámbito AP 10.23, que la urbanización daría comienzo en el año 2023 y que las inversiones municipales pendientes (infraestructuras viarias del conjunto) habrían de producirse en el periodo 2023-2024 al haber tenido lugar -afirmaba el plan de actuación- un severo ajuste de la programación temporal del Plan dadas las previsiones de la actividad inmobiliaria en el medio y largo plazo, estableciéndose que el Ayuntamiento redactaría y contrataría las mencionadas obras de infraestructura no antes del año 2023.

- Actuaciones realizadas entre 2014 y 2021

Tras los acontecimientos acaecidos a lo largo del año 2013 se produjo una situación de falta de progresión en el desarrollo de la Operación Campamento, situación que se prolongó hasta el año 2022. No obstante, en ningún momento se produjo el desistimiento expreso del proyecto, sino la mera paralización de hecho. Aunque no consta en documento oficial alguno las causas que dieron lugar a dicha situación, los responsables de SEPES trasladaron al equipo fiscalizador que el esfuerzo financiero que la Operación llevaba consigo, junto con la coyuntura económica desfavorable para iniciativas de su envergadura, impidieron que se produjeran avances significativos.

Consta la existencia de informes internos de SEPES que evidencian haberse mantenido por esta, a lo largo del año 2018, contactos con el Ayuntamiento de Madrid y con INVIED al objeto de intercambiar puntos de vista y propuestas en relación con el desarrollo futuro de la OC; consta también la existencia de contactos entre el MDEF y el Ministerio de Fomento para tratar aspectos de aquella con el solo resultado de comprometerse en la búsqueda de fórmulas de colaboración

que permitiesen el desarrollo de la actuación y su aplicación mayoritaria a las políticas públicas de vivienda; asimismo, consta haber tenido lugar a lo largo del año 2020 reuniones entre SEPES y la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la puesta en común y análisis de posibles estrategias, poniéndose el foco en el impulso de un protocolo con el MDEF que facilitase el desbloqueo de la Operación, con el compromiso de SEPES de realizar un estudio económico del conjunto.

En dicho año 2020 tuvo lugar la aprobación del Real Decreto 645/2020, de 7 de julio, mediante el que se establecía que correspondía al MITMA la definición, propuesta y ejecución de la política del Gobierno relativa al acceso a la vivienda, suelo y arquitectura, innovación, calidad y sostenibilidad de la edificación y de las políticas de desarrollo urbano sostenible que implementen la Agenda 2030 y las Agendas Urbanas internacionales en el ámbito estatal, así como la planificación y programación de las correspondientes inversiones relativas a las mismas. Asimismo, se exponía que el Gobierno estaba impulsando el «Plan de viviendas para el alquiler asequible» anteriormente llamado «Plan 20.000», al objeto de incrementar el parque de viviendas en alquiler a precios asequibles para personas con ingresos limitados en aquellos ámbitos en los que este mercado estuviera especialmente tensionado, afirmándose en el mismo que SEPES tenía la intención de colaborar con el Ministerio en el Plan gestionando actuaciones en los suelos de su propiedad para la promoción de vivienda en alquiler asequible o social mediante fórmulas de colaboración público-privadas y mediante otras fórmulas que pudieran definirse en el futuro entre ambas partes.

En el contexto expuesto, el MITMA realizó a favor de SEPES las siguientes transferencias, al objeto de financiar el PVAA:

- 21.518.000 euros, el 19 de diciembre de 2018.
- 21.563.919 euros, el 22 de diciembre de 2020.
- 100.360.000 euros, el 21 de diciembre de 2021.
- Finalmente, la Ley de PGE para el año 2022 incluyó en el presupuesto del MITMA una partida de 115.360.000 euros para SEPES, importe que le fue transferido a lo largo del citado ejercicio de 2022.

- Actuaciones realizadas entre 2022 y 2025

Con ocasión del Debate del Estado de la Nación celebrado el 12 de julio de 2022 el Gobierno anunció el desbloqueo de la Operación Campamento al objeto de impulsar la construcción de 12.000 viviendas en Madrid, siendo el 60 % vivienda pública protegida y el 40 % de vivienda libre.

Dicha iniciativa se ha venido concretando en las siguientes actuaciones llevadas a cabo durante el citado trienio:

1.- Firma el 19 de febrero de 2022 de un Protocolo de colaboración entre el MITMA y el MDEF que tuvo por objeto el establecimiento de las bases de cooperación entre ambos Ministerios para desbloquear e impulsar el desarrollo de la Operación (APE 10.23 del PGOUM), al objeto de construir viviendas, de las que el 60 % serían protegidas y destinadas al alquiler asequible o social. El Protocolo ponía de manifiesto la intención de INVIED de transmitir a SEPES los terrenos que poseía en dicho ámbito, en aquel momento, el 84,98 % del total del mismo, y la intención de esta última de adquirir dichos terrenos para llegar a poseer la totalidad del ámbito del que, en el momento de la firma del Protocolo, tenía la propiedad del 12,75 %, y sin perjuicio de los propietarios minoritarios (un 2,27 %). Finalmente, las Partes acordaban constituir una Comisión de seguimiento constituida por dos representantes de cada Ministerio, que estaría operativa hasta que se perfeccionase la adquisición por parte de SEPES de los citados terrenos propiedad de INVIED.

2.- Al servicio de la materialización de las previsiones contenidas en el anterior Protocolo, el MITMA y SEPES suscribieron en fecha 10 de noviembre de 2022 el Convenio para la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social, cuya exposición y análisis ha tenido lugar al inicio de este subapartado II.2, cuyo contenido se da por reproducido en aras de la brevedad. En dicho Convenio, tal y como se expuso anteriormente, se fijaba el marco de colaboración de ambas instituciones conteniendo, entre otras previsiones, la inclusión de la Operación Campamento dentro de su ámbito de aplicación.

3.- Suscripción el 13 de abril de 2023 de una primera adenda al Convenio de 10 de noviembre de 2022, analizada al inicio de este subapartado II.2, mediante la que se acordaba, entre otros extremos, implementar la aportación del MITMA a favor de SEPES con una cuantía de 260 millones de euros, consignada en los PGE para el año 2023, al objeto de financiar las actuaciones incluidas en el mismo.

La Comisión de Seguimiento del Convenio acordó, en su reunión de 21 de junio de 2023, la asignación a la Operación Campamento de un total de 452.510.000 euros de los 621.627.068,71 euros transferidos hasta ese momento por el MITMA para el PVAA esto es, un porcentaje de casi el 73 % del total de los fondos transferidos.

4.- Con carácter previo a la firma de la dicha adenda, SEPES había formalizado en fecha 30 de enero de 2023 con la sociedad mercantil estatal “Ingeniería y Economía del Transporte S.M.E., M.P., S.A.” (INECO), medio propio personificado, un encargo cuyo objeto consistía en la contratación de los servicios de asistencia técnica en la redacción de estudios e instrumentos urbanísticos en desarrollo de la actuación residencial “Campamento”, en Madrid. El precio convenido fue de 835.000 euros, con plazo de ejecución de un año a contar desde la fecha de formalización. La determinación del contenido del encargo fue precedida de un análisis orientado a identificar la validez de ciertos trabajos incluidos en el Proyecto de Urbanización objeto del contrato suscrito el 9 de marzo de 2011 que podrían resultar aprovechables al no haber sufrido cambios significativos durante los años transcurridos. Dicho análisis permitió señalar como aprovechables, básicamente, los trabajos de topografía, geotecnia, y el movimiento de tierras global.

5.- En cumplimiento de los compromisos adquiridos por SEPES frente al MITMA en el Convenio de 10 de noviembre de 2022, y en el contexto del Protocolo de colaboración suscrito entre este último y el MDEF el 19 de febrero de 2022, tuvo lugar con fecha 27 de noviembre de 2023 la transmisión por compraventa entre INVIED y SEPES de los terrenos destinados al desarrollo de la Operación Campamento. Las fincas enajenadas fueron las que seguidamente se identifican:

- 1.^a Finca registral n.º 80.788, con una cabida registral de 42.348 m² (SEPES adquiere el 100 %).
- 2.^a Finca registral n.º 78.968, con una cabida de 204.468 m²¹⁴ (SEPES adquiere el 100 %).
- 3.^a Finca registral n.º 3.015, casa con una superficie construida de 131,80 m² (SEPES adquiere el 100 %), si bien consta que la edificación se encontraba demolida en la fecha de su adquisición.
- 4.^a Finca registral n.º 1.764, con una cabida de 72.380 m² (SEPES adquiere el 100 %).
- 5.^a Finca registral n.º 80.789, con una cabida de 259.029,44 m² (SEPES adquiere el 100 %).
- 6.^a Finca registral n.º 2.458, con una cabida de 1.203.946 m², de la que SEPES adquiere el 87,73 %, en régimen de proindiviso, que se concreta en 1.056.227 m².
- 7.^a Finca registral n.º 78.597, con una cabida de 268.768,33 m², de la que SEPES adquiere el 7,69 %. SEPES ya era propietaria del 92,31 % restante en ejecución del Convenio de 24 de octubre de 2011, por lo que, tras esta segunda compra, alcanzó la propiedad del 100 % de la finca.

¹⁴ Según informes internos de SEPES, la cabida real sobre plano sería de 193.951 m².

En relación con la finca n.º 2.458 debe significarse que en su ámbito se encontraban contenidos el Servicio Geográfico del Ejército (ocupando una superficie de 99.574 m²) y el Centro Militar de Veterinaria (ocupando una superficie de 48.145 m²), cuya cabida conjunta resultaba equivalente al 12,27 % que se mantenía en propiedad de INVIED, participación indivisa que ostenta carácter demanial al estar afecta a la Defensa Nacional.

La superficie adquirida a INVIED, junto con la que ya era de la titularidad de SEPES, mediante escritura de restitución parcial de 18 de julio de 2013, ha dado lugar a que la Entidad sea, a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, titular registral de un total de 1.903.353 m² del ámbito, que cuenta con una superficie total de 2.110.206 m² según el PPRI aprobado por el Ayuntamiento de Madrid el 31 de marzo de 2009, resultando SEPES propietaria, por tanto, de un 90,2 %¹⁵.

El precio de venta de las fincas adquiridas el 23 de noviembre de 2023 fue de 271.959.143,77 euros, más IVA (al tipo del 21 %) por importe de 57.111.420,19 euros.

A raíz de esta adquisición, SEPES se subrogó en la posición del MDEF en cuanto a los derechos y obligaciones derivados del planeamiento aprobado y de los convenios urbanísticos suscritos. En lo que respecta a la ejecución de las infraestructuras contempladas en el Convenio Urbanístico entre dicho Ministerio y el Ayuntamiento de Madrid de 4 de mayo de 2009, la obligación real que asumía SEPES, al subrogarse, era la financiación del 25 % del coste de las infraestructuras previstas en el Convenio, con el límite de 154,25 millones de euros (146,25 millones para financiar el soterramiento de la A-5 y 8 millones para financiar el intercambiador y un aparcamiento disuasorio).

6.- Una vez adquiridos por SEPES los terrenos en los que se ha de materializar la Operación Campamento, la Entidad ha puesto en marcha las actuaciones conducentes, primero, a la planificación urbanística del ámbito, y, seguidamente, a su urbanización y ulterior construcción y entrega de las viviendas previstas.

En concreto, con fecha 5 de febrero de 2024 se formalizó encargo con INECO, como medio propio de SEPES, cuyo objeto viene constituido por la asistencia técnica para la redacción de nuevos estudios e instrumentos urbanísticos, ambientales, técnicos, jurídicos y de comunicación, necesarios para el desarrollo de la actuación residencial "Campamento". En particular, se encargó a INECO la redacción de la Iniciativa Urbanística, incluidas las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación y su Proyecto de Urbanización (que incluye fases de obra funcionalmente independientes), así como el seguimiento de la tramitación de dichos documentos.

El presupuesto del encargo fue de 849.611,16 euros y se fijó un plazo de ejecución de dieciocho meses, con un plazo parcial de seis meses para la entrega a SEPES de los documentos integrantes de la Iniciativa Urbanística, para su remisión a trámite.

En ejecución de dicho compromiso, el 30 de julio de 2024 se presentó la Iniciativa Urbanística en el Ayuntamiento de Madrid, incluyendo el proyecto de urbanización con tres fases de obra funcionalmente independientes, además de la acreditación de la titularidad de los terrenos y de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación. La Junta de Gobierno municipal, en sesión ordinaria celebrada el 16 de septiembre de 2024, acordó proponer al Pleno la estimación de la Iniciativa, que en su sesión del 24 de septiembre refrendó dicho acuerdo de admisión a trámite. Los siguientes pasos habrán de venir constituidos por la aprobación, en su caso, de los antedichos Bases y Estatutos, sometimiento de la iniciativa a información pública y, en paralelo, tramitación del

¹⁵ No obstante, la Entidad mantiene que, una vez realizadas las verificaciones oportunas respecto de las cabidas que figuran en el Registro de la Propiedad, la superficie real de la actuación es de 2.051.072 m² de la que 1.913.113 m² es la superficie con aprovechamiento urbanístico. De esta última, el 97,73 %, que equivale a 1.869.666 m², es de SEPES mientras que el 2,27 % restante, de 43.447 m², pertenece a propietarios minoritarios.

proyecto de urbanización que, en su día, habrá de ser objeto de consideración por la Junta de Gobierno de la citada corporación municipal.

7.- El 4 de octubre de 2024 se aprobó una segunda adenda al Convenio de 10 de noviembre de 2022 suscrito entre el MITMA y SEPES, en virtud de la que se transfiere a esta última la cantidad de 260 millones de euros con cargo a los PGE prorrogados para el año 2024, para financiar el PVAA.

8.- En fecha 7 de febrero de 2025 se suscribe Convenio entre el MIVAU¹⁶, el Ayuntamiento de Madrid y SEPES sobre la determinación y actualización de los compromisos para la ejecución de la infraestructura prevista en el Convenio del año 2009 entre el MDEF y el Ayuntamiento de Madrid en relación con el segundo tramo del soterramiento de la A-5. En virtud del mismo, SEPES ratificaba el compromiso del pago del 25 % del coste de dicha infraestructura (hasta la Avenida de la Aviación) con el límite de 146,25 millones de euros. El 35 % de dicha cantidad habría de ser abonado en el momento de la licitación por el Ayuntamiento del citado soterramiento, seguido de un 40 % cuando se haya certificado el 75 % de la obra, y finalizando con el 25 % restante cuando la obra se ponga en servicio.

A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, la Entidad tiene estimado el coste de la Operación Campamento en 906,5 millones de euros, de los que se han ejecutado 432,4 millones. En el indicado presupuesto se incluyen los gastos generales de la propia Entidad (13 %) de acuerdo con lo previsto en el Convenio de 10 de noviembre de 2022, punto 2 de su estipulación cuarta.

9.- Al cierre de los trabajos de fiscalización se encontraban en curso las siguientes actuaciones:

- 1ª. Licitación del contrato de servicios de “Redacción del Proyecto de demolición de las construcciones sin uso existentes en los terrenos de SEPES en la actuación “Campamento”, en Madrid, y de la asistencia técnica durante su tramitación, que se encuentra pendiente de adjudicación.
- 2ª. Licitación del contrato de servicios de “Realización de los trabajos de investigación de la posible contaminación de los suelos de la actuación residencial “Campamento”, que se encuentra pendiente de adjudicación.
- 3ª. Contactos con los propietarios minoritarios, que representan el 2,27 % del aprovechamiento total del ámbito, para la compra de sus respectivas fincas al objeto de poder consolidar SEPES el 100 % del mismo, sin que, por el momento, se haya alcanzado ningún acuerdo.

A.2.- PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS (VALENCIA)

La actuación “Parque Central de Ingenieros” se inició en virtud del Convenio suscrito entre GIED(en la actualidad INVIED) y SEPES el 20 de noviembre de 2008. Constituye su objeto la enajenación a favor de SEPES de bienes y derechos propiedad de GIED desafectados y declarados alienables en el ámbito urbanístico afectado. La operación se ha materializado en dos fases, la primera de compraventa de una finca, mediante escritura de junio de 2009, y la segunda de compraventa de tres fincas, mediante escritura de abril de 2022.

Tras la firma del Convenio, el 10 de julio de 2009 SEPES formalizó un contrato para la redacción del proyecto de urbanización de los ámbitos determinados, respectivamente, por el Parque Central

¹⁶ Las competencias en materia de vivienda fueron asumidas por el MIVAU en virtud del Real Decreto 1009/2023, de 5 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales.

de Ingenieros y por el Cuartel y Maestranza de Artillería, ambos de Valencia, con un plazo de ejecución de dieciocho semanas.

En el contexto de las indicadas actuaciones, SEPES suscribió el 26 de febrero de 2010 un convenio con la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia cuyo objeto era el establecimiento de un marco de colaboración en el ejercicio de las funciones propias de cada Institución en materia de gestión de suelo de carácter residencial con destino preferente a la construcción de viviendas de protección pública.

El 20 de agosto de 2010, SEPES aprobó el proyecto de urbanización, remitiéndolo el 4 de noviembre de 2010 a la Consejería competente de la Generalitat Valenciana y al Ayuntamiento de Valencia, junto con el correspondiente Programa de Actuación Integrada (PAI) de la actuación.

A partir de la citada entrega tuvo lugar la tramitación del proyecto durante la cual se produjo la elaboración a lo largo del año 2012 de los preceptivos informes por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

A lo largo de los años 2014 y 2015, SEPES requirió en ocasiones diversas al contratista para que atendiera las observaciones y requerimientos formulados por el Ayuntamiento de Valencia en relación con el Proyecto, lo que condujo a la elaboración de un proyecto actualizado que SEPES recibió en diciembre de 2016. En enero de 2017, SEPES remitió al contratista la compilación de todas las observaciones realizadas por las autoridades municipales al actualizado proyecto, requiriéndole respuesta a las mismas en determinados plazos. La falta de atención por el contratista de los requerimientos del Ayuntamiento dio lugar a que SEPES iniciara el procedimiento de resolución del contrato por incumplimiento del contratista que culminó en junio de 2017.

A partir de esta fecha, los servicios técnicos de SEPES asumieron la tramitación del proyecto de urbanización, obteniéndose la versión final del mismo y del PAI para su entrega al Ayuntamiento y a la Administración autonómica, lo que finalmente tuvo lugar el 30 de abril de 2018.

Las actuaciones de elaboración del Proyecto de urbanización se simultanearon con actuaciones complementarias sobre el ámbito urbanístico afectado, a través de varias contrataciones que se detallan en el [ANEXO VII](#). En particular, se llevó a cabo la demolición de las edificaciones existentes en el solar en virtud del proyecto externalizado adjudicado el 15 de octubre de 2009. Las correspondientes demoliciones fueron autorizadas por el Ayuntamiento de Valencia el 6 de marzo de 2013, siendo responsabilidad de INVIED su ejecución, tal y como se estipuló en el Convenio de enajenación del suelo suscrito por SEPES-GIED. Las obras de demolición fueron recibidas de conformidad por SEPES en noviembre de 2014, con la excepción del Colegio Santo Ángel de la Guarda (previo traslado provisional del mismo, se procedió a su demolición a finales de 2019).

Finalmente, el 15 de febrero de 2019, algo más de ocho años después de su presentación, el PAI y el proyecto de urbanización del Parque Central de Ingenieros de Valencia fueron aprobados por la Generalitat Valenciana que, asimismo, aprobó el 30 de julio de 2020 el Proyecto de Reparcelación remitido por SEPES durante el mes precedente.

El 28 de octubre de 2020, SEPES aprobó el expediente de contratación de las obras de urbanización del Parque Central de Ingenieros de Valencia. Iniciada la ejecución del contrato, tras la comprobación del replanteo, se produjeron incumplimientos en los plazos pactados que dieron lugar a la solicitud de sucesivas prórrogas por parte del contratista, concediendo SEPES dos prórrogas, siendo denegada en marzo de 2023 una tercera prórroga solicitada. Finalmente, y ante la constatación de incumplimientos diversos por el adjudicatario, SEPES inició el 4 de octubre de 2023 el expediente de resolución del contrato de obras de urbanización.

Con fecha 22 de mayo de 2024, SEPES aprobó el expediente de contratación de las obras de urbanización pendientes de ejecución, procediendo a su adjudicación el 28 de octubre de 2024 con un plazo de ejecución de seis meses.

A.3.- CUARTEL Y MAESTRANZA DE ARTILLERÍA (VALENCIA)

La actuación "Cuartel y Maestranza de Artillería" se conecta estrechamente con la correspondiente al Parque Central de Ingenieros que acaba de exponerse, participando en algunos extremos de los mismos antecedentes. Así, y al igual que esta última, se inició el 20 de noviembre de 2008 con la suscripción del Convenio entre GIED (INVIED) y SEPES. En el Convenio se incluyó, entre otras actuaciones, la enajenación a favor de SEPES de determinados bienes y derechos propiedad de GIED, desafectados y declarados alienables, concretamente, de una finca con una superficie de 47.071 m² integrada en un ámbito urbanístico de 68.685 m² denominado "Cuartel y Maestranza de Artillería".

El Convenio preveía, asimismo, la demolición bajo la responsabilidad de GIED de las edificaciones existentes en el solar, lo que determinó que, con fecha 15 de octubre de 2009, se procediera a la adjudicación directa del contrato de proyecto de demolición, si bien el Ayuntamiento de Valencia no llegó a conceder la correspondiente licencia de demolición hasta el 6 de marzo de 2013, casi cuatro años después. Además, y como parte de las actuaciones orientadas a la urbanización de este ámbito urbanístico, se adjudicó el 21 de enero de 2010 el contrato de elaboración del proyecto de prospección arqueológica patrimonial del mismo.

Las actuaciones relativas a la elaboración y aprobación del proyecto de urbanización del Cuartel y Maestranza de Artillería se canalizaron, simultáneamente a las expuestas en el epígrafe II.2.2, relativas al Parque Central de Ingenieros de Valencia, mediante la firma, el 10 de julio de 2009, del contrato ya citado para esta última actuación que incluye en su objeto ambos ámbitos urbanísticos.

Tal y como se expuso en relación con el Parque Central de Ingenieros, en el contexto de la actuación Cuartel y Maestranza de Artillería, SEPES suscribió el 26 de febrero de 2010 un convenio con la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, cuyo objeto era el establecimiento de un marco de colaboración en el ejercicio de sus respectivas competencias de suelo de carácter residencial con destino preferente a la construcción de viviendas de protección pública.

Al igual que en relación con el Parque Central de Ingenieros, el 20 de agosto de 2010 SEPES aprobó el proyecto de urbanización del Cuartel y Maestranza de Artillería de Valencia elaborado por el contratista y lo remitió con fecha 4 de noviembre de 2010 a la Generalitat de Valencia, junto con el correspondiente PAI de la actuación.

Las circunstancias expuestas en el anterior epígrafe II.2.2 para el Parque Central de Ingenieros de Valencia en lo referente a las relaciones entre SEPES y el contratista en cuanto al tratamiento de las observaciones y reparos que el Ayuntamiento de Valencia vino planteando, se reprodujeron simultáneamente respecto de la parte correspondiente al Cuartel y Maestranza de Artillería de Valencia, lo que determinó, tal y como se expuso previamente, la resolución del contrato en junio de 2017.

A partir de ese momento, los servicios técnicos de SEPES se encargaron de dar respuesta a las observaciones del Ayuntamiento de Valencia en relación con la tramitación del proyecto.

Por otra parte, en noviembre de 2014 se realizó un estudio que se materializó en el documento denominado "Estudio de estrategias para la optimización a nivel económico de las actuaciones Cuartel y Maestranza de Artillería y Parque Central de Ingenieros de Valencia". Según se describe en la ficha de seguimiento obrante en los archivos de SEPES, la inviabilidad económica de

simultanear ambas actuaciones determinó que la Entidad decidiera priorizar el desarrollo de Parque Central de Ingenieros de Valencia en detrimento del Cuartel y Maestranza de Artillería.

Sin producirse avances significativos en la tramitación del proyecto de urbanización presentado al Ayuntamiento de Valencia durante el periodo de seis años que abarca el ámbito temporal de la fiscalización (2018 a 2023), se han adjudicado contratos para realizar actuaciones de carácter preparatorio y complementario en relación con esta iniciativa urbanística que se relacionan en el [ANEXO VII](#).

En octubre de 2022, SEPES remitió al Ayuntamiento de Valencia una nueva versión del proyecto de urbanización y del PAI al que se incorporaron diversas observaciones consensuadas con los servicios municipales, lo que dio lugar a una versión revisada del mismo que SEPES entregó el 30 de enero de 2024.

A la fecha de finalización de esta fiscalización, SEPES tenía previsto llevar a cabo la contratación de servicios para la finalización de la redacción del proyecto de urbanización, objeto del contrato resuelto por incumplimiento del contratista en junio de 2017, al objeto de atender a los requerimientos formulados por el Ayuntamiento y proceder a su remisión a las autoridades municipales al objeto de obtener la conformidad para dicho proyecto.

A.4.- REGIMIENTO DE ARTILLERÍA (SEVILLA)

La actuación Regimiento de Artillería (Sevilla) está conectada con las correspondientes al Parque Central de Ingenieros y al Cuartel y Maestranza de Artillería en Valencia, ya expuestas en los dos epígrafes precedentes, participando en algunos extremos de los mismos antecedentes. Así, se inició el 20 de noviembre de 2008 con la suscripción del ya citado Convenio entre GIED (INVIED) y SEPES. En el Convenio se incluye, entre otras actuaciones, la enajenación a favor de SEPES de determinados bienes y derechos propiedad de GIED desafectados y declarados alienables integrados en el ámbito denominado "Regimiento de Artillería" (Sevilla), concretamente, de la finca n.º 7.572 con una superficie de 142.128 m² y una edificabilidad residencial de 126.415 m².

En las condiciones particulares del citado Convenio, y ya en lo que se refiere en concreto a la actuación Regimiento de Artillería (Sevilla), se pone de manifiesto que el inmueble enajenado se situaba dentro del área de Reforma Interior ARI-DBP-07, siéndole aplicables los compromisos recogidos en el Convenio urbanístico suscrito entre el MDEF y el Ayuntamiento de Sevilla con fecha de 16 de abril de 2007, en el que, entre otros, figuraba el inmueble objeto de venta, subrogándose SEPES en los derechos y obligaciones de GIED establecidos en dicho Convenio.

Este último Convenio contiene dentro de su objeto la colaboración entre Administraciones para procurar y asegurar los objetivos de la revisión del PGOU de 1987, aprobado por la Consejería competente de la Junta de Andalucía con fecha 19 de julio de 2006, así como el establecimiento de las obligaciones urbanísticas que se derivan de la incorporación al proceso urbanístico de los inmuebles incluidos en el Convenio.

En la revisión del PGOU, el ámbito Regimiento de Artillería se clasificó como suelo urbano no consolidado, se fijó una edificabilidad máxima de 126.415 m², con un 30 % de aprovechamiento en vivienda protegida y el resto en vivienda libre y servicios terciarios. El desarrollo urbanístico de los diferentes inmuebles se preveía llevarlo a cabo mediante la formulación del correspondiente PERI en el primer cuatrienio de vigencia del PGOU (que finalizaba en 2010) y su ejecución en el bienio 2011-2012. El citado PERI, se dice en el Convenio, podrá ser formulado por el GIED, propietario en aquel entonces o, en su caso, por los futuros propietarios.

El Convenio entre SEPES y GIED, de 20 de noviembre de 2008, preveía, asimismo, la demolición bajo la responsabilidad de GIED de las edificaciones existentes en el solar, comprometiéndose SEPES a la gestión de las licencias y autorizaciones que se requiriesen. En cuanto al destino del inmueble adquirido se debía destinar a vivienda protegida el 100 % del mismo frente al 30 % inicialmente previsto en el planeamiento urbanístico, cifra esta que constituía un mínimo establecido en el planeamiento urbanístico, susceptible de ser incrementado voluntariamente por los interesados.

En esta fase inicial de la actuación se llevaron a cabo contrataciones para realizar las siguientes actuaciones:

- Elaboración del catálogo bienes inmuebles, áreas vegetación y levantamiento topográfico, en fecha 3 de agosto de 2009.
- Estudio del estado actual y proyecto de consolidación provisional del edificio N.º 1, en fecha 20 de diciembre de 2010.
- Estudio geotécnico, en fecha 3 de septiembre de 2010.
- Proyecto de limpieza y desbroce, tratamiento herbicida y vallado, en fecha 3 de mayo de 2010.
- Proyecto de demolición de edificaciones, cimentación y tratamiento de terrenos, en fecha 14 de julio de 2010. La licencia municipal al efecto fue otorgada el 9 de diciembre siguiente. Las obras fueron licitadas por GIED y ejecutadas en los primeros meses del ejercicio 2011, conforme se establecía en el Convenio de 2008.

Tras la aprobación técnica del PERI por parte de SEPES el 17 de mayo de 2010, el mismo se presentó a la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla, siendo aprobado provisionalmente el 7 de octubre de 2010. No obstante, la aprobación se condicionó a que se introdujesen en el mismo determinadas modificaciones y correcciones, así como a que fuesen resueltas algunas incidencias sobre la propiedad de los terrenos incluidos en la actuación y a que, posteriormente, se atendiesen los requerimientos de la Consejería de Medio ambiente de la Junta de Andalucía sobre la calidad de los suelos y la presencia de hidrocarburos. La resolución de todas estas cuestiones dio lugar a que el PERI no fuese aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla hasta el 24 de enero de 2020, reconociéndose en el mismo el incremento del 30 % al 100 % del destino para vivienda protegida de la actuación.

En tanto se tramitaba el PERI, se adjudicaron los trabajos de redacción del proyecto de urbanización el 5 de abril de 2011 y del proyecto de conexiones exteriores el 27 de febrero de 2012. Ambos proyectos se desarrollaron simultáneamente puesto que las conexiones exteriores condicionaban el proyecto de urbanización. El contratista los entregó a SEPES a lo largo del ejercicio 2013.

No obstante, los proyectos no podían considerarse definitivos ya que, en aquella fecha, se encontraba pendiente de aprobación el PERI, instrumento urbanístico condicionante del contenido de los citados proyectos. Tal circunstancia dejó pendiente la aprobación técnica por SEPES de los dos proyectos. Este contexto de incertidumbres se agravó por la entrada en concurso de acreedores del contratista, que condujo a la aprobación judicialmente en enero de 2017 de la liquidación de la empresa. En consecuencia, SEPES procedió a dar de baja los importes remanentes de los contratos y finalizó los proyectos con medios técnicos propios.

Aprobado el PERI, el 24 de enero de 2020, SEPES remitió el Proyecto de urbanización al Ayuntamiento de Sevilla el 8 de mayo de 2020. Paralelamente, el 1 de junio de 2020 se inició la tramitación ambiental ante la Consejería responsable de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, que fue informada favorablemente mediante dictamen de 11 de abril de 2022.

Una vez resueltos los últimos requerimientos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla, relativos al inventario del arbolado existente y garantizar el aforo de aguas subterránea para riego, el Proyecto de urbanización fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla el 26 de abril de 2024.

Se aprobó, asimismo, en 2024 el Proyecto de reparcelación, una vez resueltas las cuestiones que se vinieron suscitando en relación con la cartografía y con la inscripción registral y catastral de los terrenos relacionados con esta actuación.

En la segunda mitad del año 2024 se licitaron las obras de urbanización de la actuación, así como los servicios de dirección facultativa, coordinación de seguridad y salud, y control de calidad de las obras licitadas, estando previsto que la ejecución de dichos contratos comience a lo largo del segundo trimestre de 2025.

A.5.- CAN ESCANDELL (IBIZA)

La actuación Can Escandell tiene su origen en el Convenio Marco de colaboración suscrito entre el Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y SEPES en fecha 22 de octubre de 1998 para el desarrollo de infraestructuras urbanas. SEPES se comprometía a desarrollar una amplia actividad urbanizadora y la Comunidad Autónoma a apoyar y facilitar, con todos los medios a su alcance, las actuaciones de SEPES.

En materia de actuaciones residenciales, el referido Convenio tuvo su continuación en la firma el 22 de diciembre de 2008 de un Protocolo de colaboración entre SEPES y el citado Gobierno para el desarrollo de actuaciones residenciales en materia de vivienda protegida, que fue seguido de un nuevo Protocolo entre el Ayuntamiento de Ibiza y SEPES, de fecha 31 de julio de 2009, para el desarrollo de una actuación urbanística de carácter residencial, al tiempo que acordaban establecer un marco de colaboración para la suscripción de un convenio futuro. Este último fue suscrito entre ambas Entidades el 9 de agosto de 2010 al objeto de proceder a la preparación de suelo de carácter residencial con destino preferente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública sobre los terrenos situados en el denominado Sector 12-Este, con una superficie aproximada de 17,35 Has., que el Ayuntamiento cedía a SEPES gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.

Con la expresada finalidad, SEPES procedió seguidamente a la elaboración del "Plan Parcial Sector 12-Este", siguiendo al efecto las indicaciones aprobadas por el Gobierno autonómico. Así, con fecha 13 de abril de 2012 remitió al Ayuntamiento de Ibiza dicho Plan junto con el informe de sostenibilidad ambiental, para su tramitación.

No obstante, dicha tramitación no llegó a completarse debido a que con fecha 3 de febrero de 2015 el Tribunal Supremo declaró nulo el Acuerdo que aprobaba la revisión del PGOU de Ibiza de 2009 que clasificaba los terrenos destinados a la actuación que analizamos como suelo urbanizable, por no contar con la preceptiva evaluación ambiental estratégica.

En abril de 2016 se aprobó inicialmente la revisión del PGOU, introduciendo en él algunos cambios relevantes en el modelo urbanístico del ámbito de Can Escandell. Cabe destacar, entre ellos, el incremento de superficie edificable de suelo terciario, el incremento del número de viviendas, así como la modificación del tipo de viviendas programadas, reduciéndose del 100 % al 65 % la vivienda protegida y quedando el 35 % restante para vivienda libre.

Una vez producida la aprobación provisional de la citada revisión y ante la constatación de que la misma podría contravenir algunas de las estipulaciones del Convenio firmado entre SEPES y el Ayuntamiento de Ibiza, se aprobó en diciembre de 2018 una adenda al mismo que, si bien no incorporaba nuevas obligaciones económicas, servía al objeto de adaptar aquellas determinaciones

que, estando recogidas en el Convenio de 2010, resultaban incompatibles con las previsiones contenidas en la revisión del PGOU, al tiempo que permitía adaptar el contenido del Convenio al marco legal de la LRJSP.

Paralelamente a la tramitación de la aprobación del nuevo PGOU para Ibiza, SEPES procedió a la contratación de los trabajos de redacción del proyecto de urbanización del ámbito Can Escandell, adjudicándose en diciembre de 2020.

El 25 de marzo de 2021 SEPES y el Gobierno de las Islas Baleares suscribieron un convenio para el desarrollo de la actuación Can Escandell, al amparo del Decreto-ley 3/2020 de medidas urgentes en materia de vivienda del Gobierno de las Islas Baleares que permitía la tramitación urgente de suelos públicos destinados a vivienda protegida necesitados de una tramitación acelerada. El Convenio se suscribió a los efectos de instrumentar la colaboración interadministrativa necesaria para formular y tramitar un Plan Especial de Desarrollo de Viviendas de Titularidad Pública (PE) para la ordenación y ejecución como área residencial de promoción pública de los suelos urbanizables del Sector 12, habilitando a SEPES a llevar a cabo la actuación residencial de promoción pública convenida con el Ayuntamiento. El PE debía ser formulado por SEPES, como entidad promotora y titular de los terrenos, pero su aprobación correspondía al Gobierno Balear. Todos los gastos y costes devengados como consecuencia de la formulación y tramitación del PE serían asumidos por SEPES, estimándose la inversión necesaria en una cifra máxima de 197.000 euros.

El 24 de septiembre de 2021 se creó la Comisión de cooperación interadministrativa entre la Comunidad Autónoma de las islas Baleares, SEPES, el Consejo Insular de Ibiza y el Ayuntamiento para canalizar el procedimiento de elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos necesarios, entre ellos el citado PE para la ordenación y ejecución, como área residencial de promoción pública, de los suelos urbanizables del Sector 12.

Con fecha 15 de febrero de 2023, SEPES aprobó técnicamente el Proyecto de urbanización de Can Escandell, así como el citado PE, procediendo a su remisión al Consejo de Gobierno de Baleares que, el 8 de marzo de 2024, acordó la aprobación definitiva de ambos documentos.

El 21 de marzo de 2023 se firmó la segunda adenda del Convenio de 9 de agosto de 2010 entre el Ayuntamiento de Ibiza y SEPES mediante la que se proroga el mismo por cuatro años más, hasta el 22 de marzo de 2027, sin modificar su cuantía total estimada.

El PGOU de Ibiza se aprobó finalmente el 13 de julio de 2023.

Las actuaciones de SEPES en el ámbito analizado se impulsaron mediante la adjudicación de los correspondientes contratos de servicios de dirección facultativa y de control de calidad de las obras de urbanización de Can Escandell el 10 y 13 de septiembre de 2024. Con fecha 17 de junio de 2024 se adjudicó el contrato de obras de urbanización de Can Escandell, por un importe de 9.799.846,18 euros (IVA no incluido).

Finalmente, el 17 de julio de 2024, en respuesta a una petición del Ayuntamiento de Ibiza a SEPES relativa a la posible afectación por parte de la actuación a elementos pertenecientes al patrimonio histórico y arqueológico, se decidió que la Dirección facultativa asumiera el seguimiento, vigilancia e intervención arqueológica durante el desarrollo de las obras con plena observancia del Plan Arqueológico del Ayuntamiento.

A.6.- LOMA DE COLMENAR (CEUTA)

La Ciudad Autónoma de Ceuta (CAC), la Delegación del Gobierno en Ceuta y SEPES suscribieron el 17 de diciembre de 1990 un convenio de colaboración para la ejecución de una actuación urbanística, de carácter mixto, residencial e industrial, en la zona denominada "Loma de Colmenar". En dicho Convenio se acordó que el Ayuntamiento promovería y SEPES ejecutaría dicha actuación urbanística previa adquisición de los terrenos mediante expediente expropiatorio y ejecutando, posteriormente, las obras de urbanización del citado ámbito.

El 27 de mayo de 1999, la CAC aprobó el Plan parcial de ordenación "Loma de Colmenar", redactado por SEPES.

En ejecución de los compromisos adquiridos en el citado Convenio, se suscribió con fecha 12 de agosto de 2002 un convenio de colaboración entre la CAC y SEPES para el establecimiento de las condiciones aplicables al desarrollo y ejecución de la actuación "Loma de Colmenar". En el mismo se acordó que SEPES redactaría el proyecto de urbanización del citado ámbito para, una vez aprobado el mismo por la Administración autonómica, proceder a su ejecución.

Con fecha 13 de marzo de 2007 el Ministerio de Vivienda y la CAC suscribieron un Acuerdo Marco para financiar un Plan de construcción de 600 viviendas protegidas para alquiler en dicha Ciudad. El Acuerdo preveía que la gestión del Plan habría de llevarse a cabo por medio de SEPES.

En ejecución de las previsiones anteriores se firmó el 12 de diciembre de 2007 un convenio entre el Ministerio de Vivienda y SEPES para la construcción de las citadas 600 viviendas, estableciéndose las condiciones particulares de la actividad a desarrollar por esta última, así como la financiación de la iniciativa mediante la aportación por parte del Estado de los recursos financieros necesarios. El presupuesto fijado fue de 48 millones de euros, con anualidades de 24, 6, 8 y 10 millones en 2007, 2008, 2009 y 2010, respectivamente. La Comisión de seguimiento del Convenio habría de reunirse con una periodicidad al menos cuatrimestral. Se estableció como fecha de terminación del Convenio el 31 de diciembre de 2010.

Fruto de los citados acuerdos de 13 de marzo y 12 de diciembre de 2007, se llevó a cabo:

- Una primera fase de construcción de 170 viviendas en la parcela B2 de "Loma de Colmenar", que fue entregada en fecha 31 de julio de 2012.
- Una segunda fase de construcción de 317 viviendas en la parcela B4 de "Loma de Colmenar", que fue entregada el 19 de diciembre de 2014.

En definitiva, de las 600 viviendas previstas inicialmente se construyeron 487 en ejecución de dichos acuerdos.

Desde el punto de vista presupuestario, la cifra inicialmente prevista de 48 millones de euros ascendió finalmente a 59,1 millones, es decir, 11,1 millones más. En este sentido, el Ministerio de Fomento y SEPES suscribieron un convenio el 28 de noviembre de 2014, coincidiendo con la finalización de las 317 últimas viviendas, en virtud del cual el primero se comprometía en 2015 a otorgar una subvención a SEPES por un importe de 7 millones para la financiación de la ejecución de las citadas 317 viviendas. Adicionalmente, ambas partes suscribieron el 6 de marzo de 2015 un nuevo convenio al objeto de completar la financiación de las 317 viviendas mediante la concesión de una subvención a SEPES de 4,1 millones, cantidad que restaba para completar la totalidad del coste de la promoción.

Con el fin de seguir dotando a la CAC de vivienda pública protegida, el 14 de enero de 2015 esta suscribió junto con el Ministerio de Fomento y SEPES un Protocolo de colaboración con el objetivo

de impulsar, de manera conjunta, el desarrollo de las actuaciones necesarias para la promoción de un Plan de construcción de hasta 500 viviendas en el régimen de protección que en su caso se considerase más adecuado.

En dicho Protocolo, el Ministerio se comprometía a colaborar financiando la ejecución de las obras de edificación de las promociones y los costes del suelo de SEPES y de su urbanización. Por su parte, la CAC se comprometía a estudiar la disponibilidad de suelos urbanizados de su propiedad idóneos y capaces de albergar la construcción de viviendas. En caso de concretarse alguna actuación, la Ciudad pondría los suelos de su titularidad a disposición de SEPES, de forma gratuita. Se estableció un periodo de vigencia de dos años sin que conste que fuera prorrogado, motivo por el que el 14 de enero de 2017 se extinguió por cumplimiento de plazo.

La iniciativa contenida en este Protocolo de 2015, ya expirado, se retomó el 21 de diciembre de 2018 mediante la firma de un convenio entre el Ministerio de Fomento, la CAC y SEPES, para la construcción de 90 viviendas protegidas en la parcela D2 de la Actuación "Loma de Colmenar", con una duración de cuatro años.

En dicho Convenio, SEPES se comprometía a redactar y aprobar el Proyecto de ejecución, así como a la ejecución de las obras; la CAC a promover todas las acciones de su competencia en relación con la iniciativa urbanística; y el Ministerio a financiar la promoción con un importe de 14,2 millones de euros.

A la finalización de los trabajos de fiscalización, de los 14,2 millones de euros previstos, SEPES había recibido un total de 10,65 millones entre 2019, 2020 y 2021.

Coincidiendo con la firma del citado Convenio, el Ministerio de Fomento, la CAC y SEPES elaboraron un programa de actuación para la ejecución de esta promoción. El mismo hubo de ser actualizado mediante acuerdo de la Comisión de seguimiento de 13 de noviembre de 2019 con ocasión de haber quedado desierta la licitación del proyecto de ejecución de la promoción por falta de presentación de ofertas, dando lugar a un retraso en las fechas inicialmente previstas del desarrollo de la actuación.

Licitado de nuevo el contrato, resultó adjudicado en octubre de 2019. Tras obtener la aprobación por parte de la CAC del proyecto elaborado por el contratista, se licitaron el 20 de noviembre de 2020 las obras de ejecución de las noventa viviendas, adjudicándose el correspondiente contrato en septiembre de 2021.

Iniciadas las obras de edificación en octubre de 2021 tuvo lugar en noviembre del mismo año la solicitud por el contratista de la suspensión del contrato y concesión de prórroga del plazo de ejecución al entender que resultaba necesario contar con un nuevo estudio geotécnico que validase la cimentación propuesta en el proyecto. La suspensión fue denegada por SEPES. El contratista recurrió en vía contencioso-administrativa tal decisión, siendo la misma confirmada por el tribunal competente en octubre de 2023. La ejecución de las obras quedó paralizada de hecho mientras se resolvía la cuestión litigiosa.

La situación expuesta determinó la necesidad de modificar el plazo de vigencia del Convenio de 21 de diciembre 2018, cuya conclusión estaba prevista para diciembre de 2022, teniendo en su virtud lugar la firma de una adenda al mismo el 17 de diciembre de 2022 en virtud de la que se acordaba una prórroga de cuatro años, sin que incorporase, por otro lado, nuevas obligaciones económicas en relación con las inicialmente convenidas.

El 19 de marzo de 2024, el Consejo de Administración de SEPES aprobó la resolución del contrato de obras por causas imputables al contratista, con la incautación de las garantías definitivas prestadas y la reclamación de la correspondiente indemnización de los daños y perjuicios causados.

La modificación de las circunstancias tanto técnicas como económicas que llevó consigo la dilación de los plazos inicialmente previstos determinó a SEPES a licitar la contratación de los servicios de revisión del proyecto de ejecución para poder ajustarlo a las exigencias del momento. Aprobado el 30 de mayo de 2024 el expediente de contratación y el gasto correspondiente, se licitó con fecha 31 de mayo de 2024, siendo finalmente adjudicado el 22 de noviembre de 2024.

A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se encontraba en ejecución el citado contrato cuyo resultado permitirá, en su día, la reanudación de las obras de ejecución de las edificaciones proyectadas.

A.7.- VASALLO (MAHÓN-MENORCA)

La parcela sobre la que se desarrolla esta actuación urbanística pertenecía al Patronato de Casas Militares, que la adquirió el 28 de diciembre de 1984. Se trata de un solar con una superficie de 2.568 m², situada en la calle Vasallo n.º 48, en el municipio de Mahón (Menorca). El 17 de agosto de 2011, el Ayuntamiento de Mahón y el MDEF suscribieron un convenio de colaboración por el que el INVIED cedía el uso de forma temporal de dicha parcela al Ayuntamiento de Mahón para su uso como aparcamiento. Dicha cesión se concedía por un plazo de un año, prorrogable anualmente por un máximo de seis años.

En agosto del 2017, habiendo transcurrido los citados seis años, ambas partes suscribieron un Acta de autorización de uso en la que se establecía que dicha parcela habría de destinarse a uso exclusivo como aparcamiento, abonando el Ayuntamiento como contraprestación la cantidad de 1 euro. Se acordó, asimismo, que los gastos de conservación, rehabilitación, limpieza y tasas fuesen de cargo del Ayuntamiento. Esta autorización se concedió por un periodo de un año prorrogable y un tiempo máximo de cuatro años.

El 27 de octubre de 2017, el Ayuntamiento de Mahón libró un certificado en el que se exponía que el solar situado en la calle Vasallo ostenta la calificación de suelo urbano de uso residencial, a la vez que ponía de manifiesto que la parcela correspondiente se encuentra entre manzanas de casas con edificios entre medianeras.

El 20 de octubre de 2020, se libró un informe de tasación de la propiedad por importe de 1,8 millones de euros y el 16 de febrero de 2022 el INVIED acordó la enajenación del solar. El 21 de septiembre de 2022 se celebró la subasta para la venta del solar, que resultó desierta por falta de licitadores. El precio de licitación se había fijado en 1.326.321,60 euros.

En noviembre de 2022, SEPES se interesó por el solar al precio de licitación de la subasta, comunicando al INVIED que el solar resultaba apto para desarrollar, en consonancia con las políticas del Gobierno, un proyecto de vivienda pública asequible en una zona muy tensionada. El 22 de marzo de 2023, SEPES adquirió al INVIED el solar mediante escritura pública de compraventa, por el importe anteriormente referido de 1.326.321,60 euros.

En el mes de febrero de 2024 finalizaron los trabajos de levantamiento topográfico realizados por técnicos de SEPES para la obtención de una cartografía digital de la referida parcela. Con fecha 20 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración de SEPES había aprobado el texto para un posible convenio entre el Ayuntamiento de Mahón y SEPES regulador de la actuación, obteniendo el mismo informe favorable de la Abogacía del Estado en fecha 18 de abril de 2024. En dicho proyecto de convenio se contempla la ejecución de un aparcamiento subterráneo municipal.

No obstante, para posibilitar la viabilidad financiera del citado aparcamiento, y ante la imposibilidad de asumir la financiación el Ayuntamiento de Mahón, a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se está trabajando en la elaboración de un nuevo texto de convenio en el que se incluya también a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, que se haría cargo de aportar los recursos financieros necesarios. Se cuenta en la actualidad con un borrador de convenio a ser suscrito entre el MIVAU, la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y SEPES para el aprovechamiento urbanístico de la parcela. Está prevista su formalización a lo largo del año 2025.

El 3 de diciembre de 2024 se publicó en la PCSP la licitación de un contrato cuyo objeto viene determinado por la prestación de los servicios para la redacción de estudio de detalle y proyecto básico y de ejecución de un edificio de viviendas públicas para alquiler asequible en la parcela situada en la calle Vasallo n.º 48, en el municipio de Mahón (Menorca). La licitación y adjudicación es mediante procedimiento abierto y tramitación ordinaria, con un presupuesto base de licitación de 396.604 euros (IVA excluido), y con un plazo de ejecución de treinta días. La presentación de ofertas finalizaba el 3 de febrero de 2025. A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se encontraba pendiente de adjudicación.

A.8.- BUENAVISTA RESIDENCIAL (MÁLAGA)

El 16 de marzo de 1999 se firmó entre el Ayuntamiento de Málaga y SEPES un convenio cuyo objeto consistía en dotar al municipio de suelo urbanizable apto para uso industrial. El ámbito de la actuación se situaba en la zona de "Buenavista", con una superficie aproximada de 85 Has.

Por este Convenio se determinaban los límites y superficies del sector, las condiciones urbanísticas y el coste máximo de las cargas urbanísticas externas. También se establecía la expropiación como sistema de adquisición de los terrenos, que serían adquiridos por SEPES en condición de beneficiaria, correspondiendo a esta Entidad la redacción de los proyectos de valoración a efectos de la fijación de los justiprecios, asumiendo el Ayuntamiento, por su parte, la tramitación del proyecto de expropiación. Igualmente, constituía obligación de SEPES la redacción de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU y de los proyectos de urbanización. Por otro lado, se preveía la adquisición por SEPES al Ayuntamiento de Málaga de las propiedades adscritas al patrimonio municipal del suelo incluidas dentro de la actuación.

El 24 de julio de 2000, SEPES y el citado Ayuntamiento otorgaron escritura pública de agrupación, segregación y compraventa por la que SEPES adquiría de este las fincas registrales n.ºs 37.325 y 37.329, con una superficie total de 829.840 m², que integraban el ámbito sobre el que se proyectaba realizar la actuación. El importe total de la compraventa se fijó en 12 millones de euros.

En junio de 2005, estando aún sin desarrollar el sector de Buenavista, se procedió a la revisión del PGOU previendo en la misma el Ayuntamiento la calificación de una parte del suelo como residencial en coherencia con las previsiones contenidas en el PERI correspondiente. Dicha modificación trajo consigo un cambio de edificabilidad, así como de las ordenanzas de aplicación, quedando definidos dos sectores, en concreto, Buenavista Oeste, para la zona industrial y Buenavista Este, para la residencial (Buenavista Residencial). La ordenación de estos dos sectores se concibió como una actuación urbanística integrada cuyo objeto venía constituido por la preparación de suelo para la promoción de un desarrollo mixto.

SEPES, actuando como agente promotor y urbanizador, procedió a asumir la iniciativa de llevar a cabo la urbanización del suelo, su comercialización una vez transformado y, finalmente, la promoción de la construcción de viviendas protegidas.

A mediados de 2006 (junio-julio), se redactó a instancia de SEPES el documento denominado Modificación de elementos del PGOU de Málaga en relación con el ámbito de Buenavista, que fue

aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga. La Modificación preveía la organización del sector en tres áreas:

- De carácter logístico, en donde se localizaría un Centro de Transportes de Mercancías, de interés autonómico.
- Industrial, que albergaría naves industriales (sector oeste).
- Residencial, destinado a la construcción de viviendas (sector este) que formarían un conjunto urbano integrado con el sector vecino denominado "Amoniaco".

Con fecha 2 de julio de 2008, la Consejería competente de la Junta de Andalucía acordó la aprobación definitiva del Proyecto de delimitación de la reserva de terrenos en Buenavista Málaga, para la instalación del antes citado Centro de Transportes. Por su parte, el 31 de enero de 2008 el Ayuntamiento había aprobado una adenda al Convenio de marzo de 1999 mediante la que se establecieron las condiciones de desarrollo de la actuación, de acuerdo con el contenido de la Modificación de elementos del PGOU del Sector SUP-10, Buenavista.

Sin haberse producido avances significativos en la ejecución de los compromisos recogidos en la citada adenda, consta en los antecedentes examinados que, durante el período fiscalizado 2018 a 2023, SEPES y el Ayuntamiento de Málaga continuaron los trabajos orientados a la tramitación y aprobación del Proyecto de urbanización de Buenavista Residencial.

El 19 de julio de 2024, SEPES entregó al Ayuntamiento de Málaga el Proyecto de urbanización y Anteproyecto de paso superior sobre la A-357 para su tramitación, encontrándose todo ello en estudio y valoración por dicha Entidad local a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización. El proyecto está pendiente, asimismo, de la autorización ambiental competencia de la Junta de Andalucía, así como de la realización del preceptivo estudio arqueológico.

Actualmente se está en proceso de redacción el Proyecto de reparcelación, encontrándose pendiente SEPES de recibir del Ayuntamiento información relativa a la adscripción al Sector SUP-10, Buenavista de determinadas infraestructuras externas.

A.9.- SON BUSQUETS (PALMA DE MALLORCA)

Esta actuación se ha venido ejecutando sobre el ámbito ocupado por el Cuartel de Artillería de Son Busquets, con 11,07 Has. de superficie bruta. Dicha parcela, inicialmente propiedad del MDEF, formó parte de los compromisos adquiridos por este y el Ayuntamiento de Palma de Mallorca con ocasión de la suscripción de un convenio en fecha 13 de octubre de 1998 que contemplaba la posibilidad de edificar sobre ella 1.662 viviendas. Como compensación del justiprecio fijado entre dichas Entidades en el expediente expropiatorio incoado por el Ayuntamiento en relación con determinados inmuebles propiedad del Ministerio, aquel se comprometió a dotar a los terrenos ocupados por el Cuartel de Artillería de Son Busquets de una calificación urbanística que permitiera su uso residencial y comercial lucrativo, que incrementara su valor en futuras enajenaciones.

Dicho Convenio fue objeto de novación el 13 de julio de 2012, lo que determinó la modificación del objeto en cuanto al número de viviendas a edificar, que se redujeron a 831, elevándose a su vez del 30 % al 100 % el número de ellas sujetas a algún régimen de protección pública.

Simultáneamente, el 4 de julio de 2012, la Junta de gobierno de Palma de Mallorca acordó la aprobación inicial del PERI de Son Busquets el cual, finalmente, no alcanzó su aprobación definitiva al incumplir con las determinaciones sobre la edificabilidad destinada a uso terciario (comercial).

El 28 de octubre de 2021 se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento de Palma la Revisión del PGOU. Su aprobación definitiva tuvo lugar el 24 de mayo de 2023. En este nuevo PGOU se clasifica el ámbito de esta actuación en Son Busquets como suelo urbano de uso global residencial.

Previamente, en abril de 2022 se había finalizado el “Estudio económico del valor del Suelo” del área 45-01 Son Busquets-Baluart (Antiguo Cuartel de Artillería Son Busquets) en Palma de Mallorca, realizado por SEGIPSA a iniciativa del MITMA, cuyo resultado constituiría referencia para fijar el precio de venta de los terrenos que serían adquiridos por SEPES un año más tarde.

El 22 de septiembre de 2022 se firmó un Protocolo de colaboración entre el MDEF y el MITMA para impulsar el desarrollo de la citada área 45-01 con la intención de traspasar la titularidad de INVIED a SEPES para la construcción de viviendas de alquiler asequible. A tal fin, se constituyó una Comisión de seguimiento que estaría operativa hasta que se produjese la compra de los terrenos.

Por su parte, la Comisión de seguimiento del PVAA, celebrada el 18 de noviembre de 2022, acordó adscribir el proyecto de Son Busquets al Convenio MIVAU-SEPES para el PVAA, previendo que, de las 831 viviendas a construir, 706 estarían destinadas al PVAA y las restantes serían de cesión obligatoria al Ayuntamiento. En esta línea de actuación, el 2 de enero de 2023 el Consejo de Ministros autorizó a SEPES la adquisición a INVIED de la parcela del antiguo Cuartel de Artillería Son Busquets.

El 17 de enero de 2023 fue aprobado el expediente de gasto para la compra de suelo correspondientes al ámbito “ARE 45-01 SON BUSQUETS” de Palma, con una superficie de 115.021,82 m² y por un importe coincidente con el fijado en el “Estudio económico del valor del Suelo” realizado por SEGIPSA en abril de 2022. El 31 de enero de 2023 se hizo efectivo el pago del 5 % del precio de los terrenos (2.161.740,60 euros), en concepto de señal. El 95 % restante, 41.073.071,40 euros, fue abonado con ocasión de la firma de la escritura pública de compraventa el 19 de abril de 2023.

El 14 de marzo de 2024 se suscribió el “Protocolo de intenciones entre el Ayuntamiento de Palma y SEPES para impulsar la promoción de viviendas destinadas mayoritariamente al alquiler asequible o social en los terrenos del antiguo Cuartel de Artillería Son Busquets” perteneciente al ámbito “ARE 45-01 SON BUSQUETS” de Palma”, cuyo objeto es poner de manifiesto la voluntad común de las partes de establecer las bases generales de colaboración y cooperación.

A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se estaban manteniendo contactos entre MIVAU, SEPES, Ayuntamiento de Palma y el Gobierno Balear para la elaboración y suscripción de un convenio para el desarrollo urbanístico del mencionado ámbito.

A.10.- CUARTEL GABRIEL DE MORALES (MELILLA)

La actuación “Gabriel de Morales” comenzó el 11 de diciembre de 2007 mediante la suscripción de un Acuerdo marco entre el entonces Ministerio de Vivienda y la Ciudad Autónoma de Melilla para financiar un Plan de Urbanización y Construcción de 600 viviendas protegidas para arrendamiento, en dicha Ciudad. En su virtud, el Ministerio de Vivienda manifestaba su intención de contribuir a su financiación con un importe máximo estimado de 48 millones de euros.

La Ciudad Autónoma aportaba suelo público y la gestión del Plan correspondería a SEPES, que también elaboraría un Programa de actuación en el que se recogería la ubicación de las promociones, el número de viviendas y las fases de ejecución.

El 21 de diciembre de 2007, en desarrollo de dicho Acuerdo marco, SEPES y el Ministerio de Vivienda suscribieron un convenio de colaboración para la construcción de 600 viviendas protegidas

para arrendamiento en la ciudad de Melilla. Posteriormente, el 18 noviembre de 2008, ambos suscribieron un nuevo convenio cuyo objeto era definir las aportaciones económicas del Ministerio durante los años 2008 a 2012, con plazo de vigencia hasta el 31 de diciembre de 2012.

En desarrollo del citado Acuerdo se firmó, el 2 de octubre de 2009, un Programa de actuación, elaborado por SEPES en virtud del cual sus respectivos firmantes se comprometían a llevar a cabo la construcción de las viviendas protegidas, para arrendamiento. En particular, el Ministerio se comprometía a aportar suelo necesario para la construcción de 300 viviendas y la Ciudad de Melilla para otras 300. Esta, además, se comprometía a agilizar la tramitación urbanística de aquellas actuaciones necesarias para culminar el Programa con la modificación del PGOU.

El 18 de noviembre de 2011 se firmó una adenda al Convenio de 18 de noviembre de 2008 al objeto de modificar la distribución de la financiación acordada, y aumentar el plazo de ejecución para ajustarse a la evolución de las obras ampliando la duración del Convenio y las actuaciones asociadas al mismo hasta el 31 de diciembre de 2017.

Con objeto de adaptar las previsiones del referido Programa de 2009 a las necesidades reales de ejecución de las obras, se suscribió el 1 de julio de 2015 por el Ministerio de la Vivienda, la Ciudad Autónoma de Melilla y SEPES una "Actualización del Programa" en el que el desarrollo de los anteriores acuerdos se materializaba en cuatro fases de ejecución:

- 1.^a Fase: Ejecución de 60 viviendas en las Parcelas S-1 Y S-2. El inicio de las obras tuvo lugar el 13 de diciembre de 2012 y la entrega de las viviendas el 5 de marzo de 2015. La inversión fue de 7,3 millones de euros.
- 2.^a Fase: Ejecución de dos promociones de 47 y 42 viviendas respectivamente. En la primera de ellas, compuesta por dos parcelas, se iniciaron las obras el 26 de agosto de 2014 y se entregaron las viviendas el 20 de abril de 2016. En la segunda, promoción, ubicada en cuatro parcelas del Barrio Hebreo, las obras comenzaron el 25 de junio de 2015 y la entrega de las viviendas se produjo el 27 de junio de 2017. Las inversiones fueron de 4,3 y 4,2 millones de euros, respectivamente.
- 3.^a Fase: Ejecución de 21 viviendas en C/ Cuesta de la Viña n.º 33-35. El inicio de las obras es de fecha 21 de junio de 2018 y las viviendas se entregaron el 18 de diciembre de 2020. La inversión fue de 3,7 millones de euros. Se preveía igualmente la ejecución de una segunda promoción compuesta por 9 viviendas que, sin embargo, a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización no había llegado a ejecutarse.
- 4.^a Fase: Una vez finalizada la 3.^a FASE, se iniciaría la 4.^a y última fase hasta completar el número total de viviendas previsto.

En relación con el calendario de ejecución expuesto, debe significarse que el 1 de diciembre de 2017, tras la finalización de la 2.^a fase y antes del comienzo de la 3.^a, se suscribió una nueva adenda al Convenio de 18 de noviembre de 2008 al objeto de acordar la prórroga del plazo de ejecución de las actuaciones, adaptando los plazos al ritmo real de las actuaciones, así como de proceder a la justificación de las inversiones acordadas en la anterior adenda de 2011. Ampliado el plazo de ejecución del Convenio hasta el 2 de octubre de 2020, tuvo lugar la finalización de la 3.^a Fase con la entrega de 21 viviendas en C/ Cuesta de la Viña n.º 33-35.

En virtud de lo expuesto, en lo que respecta al mencionado Programa de actuación de 2015, en diciembre de 2020 se había finalizado la construcción de un total de 170 viviendas con una inversión de 19,7 millones de euros.

El 10 de marzo de 2022 se suscribió un nuevo convenio entre el MITMA, la Ciudad de Melilla y SEPES para la promoción y construcción de viviendas protegidas para arrendamiento. El MITMA

se comprometía a financiar las actuaciones que se especificaran en el Plan de actuación, concretamente se preveía la iniciación de la 4.ª Fase del Programa de actuación. SEPES asumía la obligación de construir un máximo de 190 viviendas en suelos aportados por la Ciudad Autónoma con una inversión aproximada del MITMA de 24 millones de euros, distribuidos de la siguiente manera: 6,35; 5,85; 5,85 y 5,94 millones en 2022, 2023, 2024 y 2025, respectivamente. Para la vigilancia y control de la ejecución del Convenio, se creó una Comisión de seguimiento que debe reunirse, al menos, una vez al año.

Dentro del ámbito de desarrollo del Convenio de 10 de marzo de 2022 hay que situar la iniciativa de ejecución de 66 viviendas en la parcela 8 de la UA42 "Cuartel Gabriel de Morales". Sobre un proyecto elaborado por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de la Ciudad Autónoma de Melilla en diciembre 2021, SEPES presentó un proyecto alternativo en junio de 2022, con propuestas de mejora.

El 30 de noviembre de 2023, SEPES remitió a la Consejería del Gobierno de Melilla competente para su tramitación urbanística y ambiental el documento de avance del PERI, instrumento urbanístico necesario para llevar a la práctica el Proyecto de ejecución. A la finalización de los trabajos de fiscalización seguía pendiente de aprobación.

A.11.- PIEDRAFITA (LUGO)

La actuación de Piedrafita se inició mediante la suscripción el 29 de marzo de 2023 de un Protocolo de intenciones entre el Ayuntamiento de Piedrafita y SEPES cuya vigencia estaba previsto se extendiera hasta la firma del correspondiente Convenio. Su objeto consistía en establecer las bases de cooperación entre las Partes para impulsar la construcción de viviendas destinadas al alquiler sostenible en un solar ubicado en la Avda. de Castilla n.ºs 38 y 40 de la indicada localidad.

En virtud del mismo, el Ayuntamiento se comprometía a llevar a cabo los proyectos urbanísticos y técnicos necesarios al servicio de dicha actuación, además de aportar un solar de su propiedad y estudiar la posibilidad de adquirir un terreno colindante para poner ambos a disposición de SEPES. Por su parte, SEPES se comprometía a incluir esta actuación dentro de las adscritas al Convenio MITMA-SEPES, de 10 de noviembre de 2022, compromiso que se cumplió el 20 de abril de 2023. Igualmente, SEPES asumía el compromiso de estudiar la viabilidad de ejecutar obras de edificación, impulsándolas en su caso.

El 16 de noviembre de 2023, el Ayuntamiento de Piedrafita elaboró un informe técnico relativo al texto del convenio pendiente de suscribir en el que se preveía que las parcelas objeto de la actuación se encontraran dentro de la delimitación de suelo urbano consolidado y reunieran la condición de solar debiendo contar, además, con las necesarias infraestructuras de servicios municipales básicos. Con fecha 22 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración de SEPES aprobó el texto del proyecto de convenio.

Finalmente, y previo informe favorable de la Abogacía del Estado de fecha 18 de abril de 2024, se firmó, con fecha 9 de mayo de 2024, el Convenio entre el MIVAU, el Ayuntamiento de Piedrafita y SEPES. Constituye su objeto el incremento del parque de viviendas en alquiler a precios asequibles en un municipio que busca asentar población en el territorio y hacer frente así al reto demográfico. Las nuevas viviendas obedecen al propósito de dar respuesta a las necesidades habitacionales de esta localidad de Lugo, que cuenta con una población de 936 habitantes. En concreto, se adquiere el compromiso de construir 12 viviendas para ser adscritas al PVAA. La viabilidad de la actuación exigía que el Ayuntamiento adquiriese la parcela situada en el n.º 38 de la Avda. de Castilla, lo que efectivamente tuvo lugar el 14 de mayo de 2024.

Por su parte, el MIVAU se comprometió a transferir a SEPES los fondos necesarios para la financiación de la edificación de las viviendas, así como el coste de los informes técnicos necesarios, asumiendo SEPES el compromiso de llevar a término las obras de edificación de las viviendas objeto del Convenio. Una vez finalizadas, cedería gratuitamente la promoción al Ayuntamiento para su arrendamiento en un régimen de alquiler asequible o social.

A fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización, se encuentra publicado en la PCSP el concurso de proyectos, con intervención de jurado, para la contratación de los servicios de redacción del Proyecto de edificación y dirección facultativa de las obras de construcción del edificio que albergue las viviendas objeto de la iniciativa, estando actualmente en proceso de adjudicación.

B) Actuaciones residenciales en fase de comercialización

B.1.- VASCO-MAYACINA (MIERES-ASTURIAS)

El 3 de mayo 1994, SEPES y el Ayuntamiento de Mieres suscribieron un convenio de colaboración con el fin de promover la construcción de viviendas protegidas y contribuir así a rebajar, en aquel momento, las tensiones especulativas facilitando soluciones al problema social de escasez de viviendas. La actuación se consideraba, a todos los efectos, como municipal mientras que la intervención de SEPES consistiría en colaborar con el Ayuntamiento mediante su financiación y ejecución, correspondiéndole la contratación y pago de las obras, y la posterior comercialización de los inmuebles construidos.

Las obras de edificación comenzaron en el año 2008. Una vez finalizada la construcción de un total de 131 viviendas protegidas y 4 locales comerciales, se inició el proceso de comercialización mediante la convocatoria, en enero de 2010, de las personas incluidas en la lista de demandantes de vivienda protegida en Mieres, siguiendo el orden establecido mediante sorteo por el Ayuntamiento. Esta forma de comercialización concluyó a finales del citado año comenzando entonces, y manteniéndose hasta la actualidad, un sistema de oferta de viviendas a cualquier persona interesada en la adquisición, siempre que cumplierse las condiciones legales para ser demandante de vivienda protegida.

Previamente al comienzo de la comercialización de las viviendas y sus respectivos anejos vinculados (plazas de aparcamiento y trasteros), el Consejo de Administración de SEPES, en sesión de 15 de diciembre de 2009, aprobó los precios de venta para un periodo de validez de dos años, precios de venta inicial que fueron objeto de sucesivas revisiones dentro del periodo fiscalizado, en concreto, en 2018, 2020, 2021 y 2023.

Las viviendas, para las que se concedió la licencia de primera ocupación el 28 de enero de 2011, integran cuatro edificios, que constituyen un conjunto cerrado, de uso residencial, con una superficie construida total de 3.939,80 m².

El 5 de abril de 2018 se encontraban aún pendientes de venta un total de 65 viviendas con sus anejos vinculados, que, según se desprende de un informe interno de SEPES de dicha fecha, presentaban incidencias tales como huecos en falsos techos para localizar avería, atascos en sumideros de terrazas privativas, filtraciones de humedad, daños en carpinterías, desperfecto en hoja abatible de ventana del salón, fisuras en techos, impactos de perdigón en ventana, falta de campana extractora, daños en el equipamiento de la cocina o restos de acopios.

El 26 de mayo de 2021, el Consejo de Administración de SEPES, previo informe de valoración de los servicios propios de la Entidad, acordó una disminución variable de precios del 13 % para las viviendas de las plantas más elevadas, de un 33 % para las viviendas situadas en la planta baja, y de entre un 28 % y un 37 % para las cuatro viviendas destinadas a personas con movilidad reducida.

El 18 de abril de 2023, quedando pendientes de venta 52 viviendas de uno, dos y cuatro dormitorios con sus correspondientes anejos, se llevó a cabo una nueva valoración buscando una aproximación al precio de mercado con base en la oferta del momento y tomando referencias en páginas web especializadas del sector inmobiliario, anuncios de prensa y bases de datos obrantes en poder de SEPES. El análisis puso de manifiesto la existencia de un exceso de oferta de vivienda, a causa del declive de la industria del carbón y de la disminución de la población neta, circunstancias que explican una significativa caída del precio de la vivienda libre por debajo del límite legal de vivienda protegida, suponiendo que los precios fijados por SEPES se encontraran por encima del valor de mercado. Se constata, por tanto, que Mieres no constituye en la actualidad una zona tensionada que justifique actuaciones de promoción de vivienda pública.

A la fecha de finalización de los trabajos de la presente fiscalización se habían vendido un total de 91 viviendas, 25 de las cuales lo fueron durante el ámbito temporal de la fiscalización, 2018-2023, quedando en dicho momento pendientes de venta 44 inmuebles (40 viviendas y 4 locales).

B.2.- AGUAS VIVAS AMPLIACIÓN (GUADALAJARA)

La actuación Aguas Vivas Ampliación está situada al noroeste del municipio de Guadalajara en un ámbito que cuenta con un total de 54 Has. de superficie. Consta de dieciocho parcelas, siendo 17 parcelas residenciales, con capacidad para 2.114 viviendas protegidas, y una parcela de uso terciario comercial.

El 21 de noviembre de 2002, el Ayuntamiento de Guadalajara y SEPES firmaron un convenio de colaboración mediante el que el Ayuntamiento ponía de manifiesto su voluntad de dotar al municipio de suelo urbanizado apto para uso residencial. Para acometer dicho objetivo, el Ayuntamiento recababa la colaboración de SEPES al objeto de realizar el oportuno estudio de viabilidad económica de la actuación. Los terrenos en los que la actuación estaba planificada serían objeto de expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento de Guadalajara, siendo SEPES la beneficiaria.

El 30 de marzo de 2004 se suscribió otro convenio entre el Ayuntamiento y SEPES al objeto de ejecutar las obras de acondicionamiento de las medianas de las avenidas incluidas en esta actuación residencial, aprobándose el 23 de septiembre de 2005 el Proyecto de urbanización, e iniciándose las correspondientes obras en agosto de 2006, a la vez que en los mismos mes y año SEPES suscribió un convenio con un operador privado para la ejecución de las infraestructuras eléctricas de la actuación. Las obras de urbanización finalizaron el 14 de mayo de 2009.

En marzo de 2009 se celebró un primer concurso para la enajenación de 6 parcelas por procedimiento abierto. Se declaró desierto respecto a 5 de ellas por falta de licitadores, resultando solamente adjudicada el 28 de julio de 2009 la parcela denominada RC-13 por un importe de 3.933.031,24 euros. Con fecha 21 de diciembre de 2012, el Consejo de Administración de SEPES acordó iniciar el expediente de resolución del contrato de compraventa de dicha parcela a causa del incumplimiento de la obligación de pago del 90 % del precio en el plazo convenido. El adjudicatario solicitó aplazamiento de pago que fue desestimado por SEPES sobre la base de que el plazo máximo para el cumplimiento de la obligación ya había vencido con anterioridad.

Según consta en los archivos de SEPES, la situación de dicha parcela está pendiente del proceso judicial que pende sobre la misma. En el año 2019 SEPES interpuso demanda de resolución de contrato de compraventa, sin que hasta la fecha se haya resuelto por no haberse podido notificar la demanda al demandado al estar en paradero desconocido. La parcela figura incluida en el patrimonio de SEPES en los inventarios desde 2018 a 2023, siendo su última actualización en el año 2018. Se ha comprobado que dicha parcela no está en comercialización, ya que no se incluye en los informes de aprobación de precios, figurando en la situación de "en venta, por incidencias". A finales de octubre de 2024, SEPES solicitó a la Abogacía del Estado informe sobre las actuaciones

que legalmente proceden en relación con la parcela, sin que a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se disponga del mismo.

El proceso de comercialización de las restantes parcelas se retomó en 2014 una vez aprobados los precios base de licitación el 1 de julio del mismo año por el Consejo de Administración de SEPES, celebrándose concurso para la enajenación de las 5 parcelas licitadas, no adjudicadas anteriormente, a las que se añadieron 11 parcelas residenciales y una de uso comercial, concurso que también quedó desierto.

Desde la finalización de ese segundo concurso, el 12 de noviembre de 2014, hasta la terminación de los trabajos de la presente fiscalización se han sucedido revisiones de precios de las parcelas pendientes de venta aprobadas por el Consejo de Administración de la Entidad, sucesivamente, el 1 de julio de 2016, el 13 de julio de 2018, el 5 de noviembre de 2020 y el 10 de mayo de 2023. En el mismo período, se enajenaron un total de 6 parcelas residenciales de las 18 parcelas iniciales de que constaba la promoción, en particular, las denominadas RC-5, RC-6, RC-11, RC-14, RC-16 y RC-17, quedando 7 parcelas por enajenar con una extensión de 10 Has. aproximadamente (6 residenciales y una, la TC-1, de uso comercial). Debe significarse que el precio de las 4 parcelas residenciales restantes está pendiente de determinar dada su posible adscripción al PVAA, decisión que aún no ha sido adoptada.

B.3.-RESTO DE ACTUACIONES DE COMERCIALIZACIÓN

1) Loma de Colmenar 1.ª Fase (Ceuta)

La 1.ª Fase consta de tres suelos residenciales, el primero de ellos, la parcela C4, vendida el 7 de abril de 2011. Las dos parcelas residenciales restantes, AC2 y C2, tienen pendiente de determinar sus respectivos precios de venta. En la Plataforma de Patrimonio de SEPES tan solo consta la aprobación de precios para el año 2014, que habría caducado dos años después de su adopción en aplicación de lo previsto en las Normas de Comercialización de SEPES aprobadas en 2013.

La parcela C2 fue adjudicada inicialmente el 24 de junio de 2010 tras su enajenación mediante concurso público celebrado el 26 de febrero de 2010. Sin embargo, el adjudicatario incumplió la obligación de pago del precio estipulado lo que justificó que SEPES tramitase expediente de resolución de la venta, aprobado por su Consejo de Administración el 14 de junio de 2013.

En definitiva, a fecha de finalización de los trabajos de fiscalización la Entidad mantiene las dos citadas parcelas en situación "indeterminada", ya que ni ha aprobado precios de venta para su efectiva comercialización, ni ha tomado decisión alguna sobre su posible incorporación al PVAA o sobre cualquier otro uso o destino.

2) Loma de Colmenar 2.ª Fase (Ceuta)

La 2.ª Fase se compone de tres parcelas de uso residencial, con denominaciones C5, D5 y E5, cuyos precios de venta están por determinar. En la aplicación de gestión patrimonial de SEPES tan solo consta la aprobación de precios para el año 2014 que habría caducado.

Al igual que en la 1.ª Fase a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, la Entidad mantiene estas tres parcelas en situación "indeterminada", ya que ni ha aprobado precios de venta para su efectiva comercialización, ni ha tomado decisión alguna sobre una posible incorporación de las citadas parcelas al PVAA o sobre cualquier otro uso o destino.

3) La Celadilla (Utiel-Valencia)

La actuación se sitúa en la zona norte del municipio de Utiel. Se trata de un desarrollo residencial compuesto por parcelas de vivienda unifamiliar pareada y un bloque de hasta cuatro alturas. Está compuesta por un total de 35 parcelas de uso residencial.

Esta actuación se ha desarrollado de conformidad con el Convenio suscrito el 31 de enero de 1996 entre SEPES y el Ayuntamiento de Utiel, cuya vigencia habría de extenderse hasta la completa enajenación por parte de aquella de todos los terrenos o parcelas resultantes de la actuación.

Dicho Convenio tiene su origen en la iniciativa del Ayuntamiento de promover una actuación urbanística para dotar al municipio de suelo de uso residencial urbanizado que pudiera ponerse a disposición de los potenciales destinatarios a precio razonable, a cuyo propósito decidió recabar la colaboración de SEPES.

Así, las Partes convinieron que el Ayuntamiento promovería y SEPES ejecutaría una actuación urbanística para la preparación de suelo residencial en los terrenos que se identifican en el Convenio, que se encuentran clasificados como de naturaleza urbana, con una superficie aproximada de 8,2 Has.

En virtud del Convenio, SEPES se obligó a redactar los proyectos de urbanización y a ejecutar las obras de urbanización, asumiendo directamente su contratación y pago. Asimismo, y como propietaria de los solares, le corresponde determinar los precios y condiciones de venta, estando obligado el Ayuntamiento a apoyarle en las citadas actuaciones.

Por su parte, el Ayuntamiento se obligó a tramitar los proyectos de urbanización que SEPES le presente, a facilitar la conexión de los servicios de la actuación, pudiendo recabar cualquier información sobre la marcha de las obras y concurrir a la inspección de las obras por medio de los técnicos municipales, así como a pagar a SEPES una compensación equivalente al importe de los impuestos, arbitrios o tasas de carácter municipal que tuviera que pagar como consecuencia de la actuación.

Se inició su comercialización en el año 2000, llevándose a cabo la venta de 30 de las 35 parcelas previstas en la actuación entre 2000 y 2004.

Como incidencias cabe señalar que, entre el año 2008 y el año 2011 se vendieron a distintos adjudicatarios las cinco parcelas restantes que conforman la presente actuación. Sin embargo, todos los contratos se resolvieron por incumplimiento de la obligación de pago por parte del contratista.

En lo que se refiere al periodo fiscalizado, se ha comprobado que las cinco parcelas se encontraban en venta y constaban inscritas en el Registro de Propiedad de Requena, libres de cargas y gravámenes. Según la última inspección, practicada el 16 de marzo de 2023, no presentaban incidencias significativas para su comercialización. Sus precios se han actualizado el 16 de mayo de 2019, el 6 de febrero de 2022 y el 7 de noviembre de 2023. SEPES aprobó el 21 de diciembre de 2023 la apertura del plazo de presentación de ofertas para su adquisición, mediante procedimiento abierto, por concurso.

Resulta significativo poner de manifiesto el importante descenso de los precios de las parcelas a lo largo de la evolución de la actuación. Esto es debido a que, según se dispone en el ITV del año 2023, el precio actual de la vivienda libre en la zona se situó por debajo del valor unitario de vivienda protegida, hasta tal punto que este precio de vivienda libre llegó a ser inferior al coste de

construcción. Además, se ha comprobado la existencia en el municipio de Utiel de una muy amplia oferta de vivienda usada de características similares, a precios inferiores.

4) Polígono 2 de Cornes (Santiago de Compostela-La Coruña)

Se trata de una sola parcela de uso residencial de 231,50 m² de superficie y un aprovechamiento lucrativo de 1.200,82 m² construidos. Está inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Santiago de Compostela. En cuanto a la situación física de la parcela, conforme a la última visita realizada por SEPES el 28 de febrero de 2024, no se aprecian incidencias significativas que afecten a su comercialización.

La citada parcela forma parte del Proyecto de Reparcelación del Polígono 2 del Plan Parcial de Suelo Urbanizable Programado Número 2 SUP-2 de CORNES en Santiago de Compostela (La Coruña), cuyo Proyecto de urbanización se aprobó el 20 de noviembre de 2006.

El precio fijado por SEPES para la venta de la parcela ha venido experimentando sucesivas disminuciones, pasando de 500.000 euros en 2018 a 450.000 euros en 2022, quedando fijado en 425.000 euros en 2024. La última licitación realizada en el año 2024, mediante concurso abierto, quedó desierta.

5) Campolongo (Pontevedra)

Esta actuación comprende un total de cinco parcelas de uso residencial con una superficie total de 789,53 m².

Las mismas forman parte del patrimonio de SEPES en aplicación de las previsiones contenidas en el artículo 110 de la Ley 31/1991, de 30 de diciembre, de PGE para 1992 en virtud de las que, al tratarse de suelo desafectado de su uso previo como carreteras y demás obras públicas del Estado, quedaron adscritas a SEPES para el cumplimiento de fines propios.

Si bien falta llevar a cabo las obras de urbanización, la reparcelación se encuentra aprobada, por lo que, de acuerdo con su situación física y jurídica, todas ellas son susceptibles de comercialización y venta, cuyos precios a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización estaban pendientes de determinar.

6) Barrio de San Isidro (Navalcarnero-Madrid)

La actuación se inició el 23 de marzo de 1999 mediante la suscripción entre SEPES y el Ayuntamiento de Navalcarnero de un convenio urbanístico de colaboración para el desarrollo de una actuación mixta residencial-industrial sobre terrenos de propiedad municipal. Su denominación inicial "Sector Alparrache – La Dehesa" cambió a "Sector I-2 Barrio San Isidro" tras la aprobación definitiva del PGOU de Navalcarnero el 21 de febrero 2002 por el cual se delimitaba el ámbito como sector de suelo urbanizable sectorizado.

Esta actuación, en su vertiente residencial, estaba formada por un total de ocho parcelas, siendo siete de ellas, con denominaciones RC-1, RC-2, RC-3, RC-4, RC-5, RC-6, RC-7, de uso residencial y una, EC, de uso comercial. Su superficie total ascendía a 139.868 m² con capacidad para 1.049 viviendas.

Las condiciones urbanísticas de las citadas parcelas venían establecidas en el Plan Parcial de 2004, modificado el 16 de febrero de 2006. En su virtud, todas las parcelas residenciales, excepto las denominadas como RC-1, RC-2 y RC-3 destinadas a mercado libre, se encontraban afectas al

régimen de protección pública de vivienda al contar con financiación obtenida en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

El Proyecto de urbanización fue aprobado el 28 de febrero de 2005 teniendo lugar el 4 de diciembre de 2007 la recepción de las correspondientes obras.

La comercialización de la actuación comenzó en 2009. Su licitación y enajenación estaba sometida al cumplimiento de las Normas de Comercialización aprobadas por el Consejo de Administración de SEPES el 8 de noviembre de 2013 siéndoles aplicables, no obstante, ciertas particularidades referidas a las parcelas de uso residencial, análogas a las expuestas con ocasión del análisis de la actuación Aguas Vivas Ampliación antes analizada, dando por reproducido ahora lo entonces dicho.

En la documentación obrante en los archivos de SEPES consta que los contratos de compraventa correspondientes a cuatro de las parcelas, que fueron adjudicadas por procedimiento abierto y concurso celebrado el 29 de septiembre de 2009, tuvieron que resolverse debido al incumplimiento de la obligación de pago del precio pactado.

Tras la caducidad de los precios aprobados por el Consejo de Administración de SEPES en fechas respectivas 25 de julio de 2014, 28 de julio de 2016 y el 13 de julio de 2018, debido al transcurso de los dos años previstos en la normativa de la Entidad, y asimismo tras la resolución de los mencionados contratos, dicho Consejo acordó aprobar el 23 de octubre de 2020 el precio base de licitación de todas las parcelas que conformaban la actuación, excepto el correspondiente a la parcela RC-6 cuyo precio fue aprobado el 17 de noviembre de 2021.

El 26 de noviembre de 2020 se publicó el anuncio de licitación, quedando desierta la licitación por falta de presentación de ofertas. El 28 de septiembre de 2021 se vendieron en lote las parcelas RC-3, RC-4 y RC-5, por 3.307.000, 3.802.000 y 3.317.000 euros respectivamente. Asimismo, el 23 de marzo de 2022 se vendieron las parcelas RC-6 y RC-7, por 3.322.000 y 6.266.000 euros, respectivamente. En su virtud, a la finalización del periodo fiscalizado, de las siete parcelas residenciales que componían la promoción, dos seguían en venta, en concreto, las denominadas como RC-1 y RC-2.

Respecto a su situación física, jurídica y registral, y a la vista del informe realizado tras la última visita de los servicios técnicos de SEPES, que tuvo lugar el 6 de octubre de 2023, las parcelas se encontraban en buenas condiciones, sin incidencias significativas que puedan perjudicar su comercialización. En la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad constan libres de cargas y gravámenes.

El 29 de febrero de 2024, el Consejo de Administración aprobó la actualización de su precio.

Finalmente, las dos parcelas restantes, la RC-1 y RC-2, fueron adjudicadas por acuerdo del Consejo de Administración de SEPES de 17 de julio de 2024, por un importe de 12.460.000 euros la primera, y de 7.670.000 euros la segunda.

**CONVENIO ENTRE EL MITMA, EN LA ACTUALIDAD MIVAU, Y SEPES PARA LA
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL (PLAN DE
VIVIENDAS PARA EL ALQUILER ASEQUIBLE, PVAA)**

En Madrid, a 10 de noviembre de 2022

ASISTENTES

DE UNA PARTE, Don Francisco David Lucas Parrón, Secretario General de Agenda Urbana y Vivienda, en virtud del Real Decreto 354/2020, de 11 de febrero, por el que se dispone su nombramiento, y actuando en el ejercicio de la delegación conferida por la Orden TMA/1007/2021, de 9 de septiembre, de fijación de límites para la administración de determinados créditos para gastos y delegación de competencias, modificada por la Orden TMA/221/2022, de 21 de marzo.

Y DE OTRA, Don Fidel Vázquez Alarcón, Director General de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, cargo para el que fue nombrado en reunión del Consejo de Ministros de fecha 11 de enero de 2022, en nombre y representación de SEPES o la "Entidad", con facultades de intervención en este acto en virtud de la competencia que le atribuyen los artículos 7 y 18 del Real Decreto 1525/1999 por el que se aprueba el Estatuto de SEPES y el Acuerdo del Consejo de Administración de la Entidad de fecha 11 de mayo de 2022.

Intervienen en virtud de las atribuciones inherentes a su cargo, y se reconocen capacidad legal bastante para la formalización del presente convenio y, a tal efecto,

EXPONEN

1. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana actúa en base a las competencias exclusivas que el artículo 149.1.1.^a y 13.^a de la Constitución Española atribuye al Estado en materia de regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, así como en materia de las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

De conformidad con el Real Decreto 645/2020, de 7 de julio, corresponde al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana la definición, propuesta y ejecución de la política del Gobierno relativa al acceso a la vivienda, suelo y arquitectura, innovación, calidad y sostenibilidad de la edificación y de las políticas de desarrollo urbano sostenible que implementen la Agenda 2030 y las Agendas Urbanas internacionales en el ámbito estatal, así como la planificación y programación de las correspondientes inversiones relativas a las mismas.

Son principios básicos de dichas políticas la cohesión social y territorial y la sostenibilidad, mediante el fortalecimiento de los mecanismos de cooperación con otras administraciones.

ANEXO V-2/9

2. SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo adscrita al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, goza de personalidad jurídica propia y diferenciada de la del Estado, con competencia para ejecutar planes y proyectos de urbanización, creación y ejecución de infraestructuras urbanísticas y actuaciones protegidas en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes, con arreglo al apartado 4º del artículo 4.1 del Estatuto del SEPES, aprobado por Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto de la Entidad.

3. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ante los desajustes del mercado del alquiler en determinados ámbitos del territorio nacional en los que la dificultad para el acceso a la vivienda en este régimen es creciente por la escasez de oferta y el incremento de precios, está impulsando el “Plan de viviendas para el alquiler asequible” anteriormente llamado “Plan 20.000”, cuyo objeto es el incremento del parque de viviendas en alquiler a precios asequibles o sociales para personas o unidades de convivencia con ingresos limitados en aquellos ámbitos en los que este mercado esté especialmente tensionado.

A partir de los datos estadísticos más significativos que reflejan la actividad inmobiliaria, la evolución de las operaciones de compraventa, los precios de la vivienda, en venta y en alquiler, y la situación económica de los hogares, utilizando para ello las principales fuentes disponibles de información, incluido el Sistema Estatal de Índices de precios de Alquiler de Vivienda, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha realizado una identificación de los ámbitos territoriales en los que existe un mayor desajuste entre la evolución de los precios de la vivienda y las posibilidades de acceder a una vivienda atendiendo a las características locales del mercado del alquiler, en contextos caracterizados por la insuficiencia de oferta de vivienda a precios asequibles o sociales para atender la demanda de vivienda existente. Estos ámbitos se concretan actualmente en: Madrid y área metropolitana, Barcelona y área metropolitana, Valencia y área metropolitana, Sevilla, Málaga, Islas Canarias, Islas Baleares, Ceuta y Melilla, sin perjuicio de la consideración permanente de otros puntos del territorio nacional.

4. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, está poniendo en marcha diferentes medidas para dinamizar la oferta de vivienda en alquiler asequible como la movilización de suelo público perteneciente a la Administración General del Estado y los organismos de ella dependientes o la movilización de suelo público perteneciente a otras administraciones territoriales y los organismos de ellas dependientes para la promoción de vivienda en alquiler asequible o social, mediante promoción pública o bien mediante fórmulas de colaboración público-privadas. Entre ellas el propio “Plan de viviendas para el alquiler asequible”.

5. SEPES, con objeto de posibilitar promociones de viviendas en régimen de alquiler asequible y social para familias o unidades de convivencia con ingresos limitados, es decir, contribuir al referido Plan, ha remitido al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana una relación de suelos de su titularidad calificados para uso residencial de vivienda localizadas en los ámbitos referidos.

SEPES tiene intención de colaborar con MITMA en el Plan gestionando actuaciones en los suelos de su propiedad para la promoción de vivienda en alquiler asequible o social mediante fórmulas de colaboración público-privadas y mediante otras fórmulas que puedan definirse en el futuro entre MITMA y SEPES.

Esta colaboración puede extenderse a otros suelos que pueda adquirir SEPES o a suelos de otras administraciones públicas o de sus entidades vinculadas o dependientes, que no sean propiedad de SEPES.

ANEXO V-3/9

6. El apartado 5 del artículo 31 del Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, establece lo siguiente:

“La participación de la Administración General del Estado en los acuerdos administrativos para la promoción del alquiler asequible o social podrá realizarse a través de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES) mediante la formalización de un convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y dicha entidad pública. Dicho convenio establecerá los ámbitos geográficos de actuación, las modalidades de participación de SEPES, y estimará las aportaciones a realizar por el Estado y garantizará la sostenibilidad económica de SEPES por cualquier obligación o incidencia derivada de la ejecución de los acuerdos administrativos o los derechos de superficie constituidos sobre terrenos de su titularidad. La vigencia se extenderá hasta el cumplimiento completo de las obligaciones asumidas por SEPES en el acuerdo administrativo.”

7. Por Resolución de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, hoy Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 19 de diciembre de 2018 el entonces Ministerio de Fomento, hoy Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transfirió a SEPES 21.518.000 euros en el propio ejercicio 2018 para el Plan de viviendas para el alquiler asequible, entonces denominado Plan 20.000.

Por Resolución del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 22 de diciembre de 2020, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transfirió a SEPES 21.563.919,12 euros en el propio ejercicio 2020 para el mismo Plan.

Por Resolución de la Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 21 de diciembre de 2021, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transfirió a SEPES 100.360.000 euros en el propio ejercicio 2021 para el mismo Plan.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha transferido ya a SEPES para actuaciones del “Plan de viviendas para el alquiler asequible”, anteriormente denominado Plan 20.000, un total de 143.441.919,12 euros.

La Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022 incluye en el presupuesto del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la partida 17.09.261N.871 “SEPES. (Plan 20.000)” dotada con 115.360.000 euros.

8. Que en consideración a todo lo expuesto, las partes firmantes acuerdan suscribir el presente Convenio, que se regirá de conformidad con lo dispuesto en las siguientes,

ESTIPULACIONES

Primera. Objeto

Es objeto del presente convenio establecer el marco de colaboración entre las instituciones firmantes para la ejecución de parte del “Plan de viviendas para el alquiler asequible” anteriormente denominado Plan 20.000. En concreto, para el conjunto de actuaciones de la Administración General del Estado (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en adelante MITMA) a través de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (en adelante, SEPES), en colaboración con

ANEXO V-4/9

otras Administraciones Públicas, y, en su caso, con intervención de la iniciativa privada, para la promoción del alquiler asequible o social para personas o unidades de convivencia con ingresos limitados en ámbitos territoriales en los que exista un mayor desajuste entre la evolución de los precios de la vivienda y las posibilidades de acceder a una vivienda atendiendo a las características locales del mercado del alquiler, en contextos caracterizados por la insuficiencia de oferta de vivienda a precios asequibles o sociales para atender la demanda de vivienda existente.

Segunda. Obligaciones de MITMA.

MITMA se obliga a:

1. Financiar las actuaciones que acometa SEPES conforme a la estipulación cuarta.
2. Garantizar, de acuerdo con el artículo 31.5 del Real Decreto-ley 26/2020, la sostenibilidad económica de SEPES por cualquier obligación o incidencia derivada de la ejecución de los acuerdos administrativos o de los derechos de superficie que se puedan constituir sobre terrenos de su titularidad, desarrollados en el marco de este convenio para actuaciones del Plan de viviendas para el alquiler asequible, anteriormente denominado Plan 20.000.

A estos efectos SEPES acreditará dicha obligación o incidencia y remitirá a la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del MITMA la solicitud correspondiente para la tramitación del oportuno expediente, dando cuenta previamente a la Comisión de seguimiento del convenio, por si fuera posible imputar su abono con cargo al presupuesto ya transferido.

Tercera. Obligaciones de SEPES.

1. SEPES se obliga a:

a) Adquirir y urbanizar terrenos comprendidos en el ámbito de actuación de este convenio, o solo urbanizar aquellos que sean de su titularidad, con arreglo a la estipulación quinta de este convenio, aplicando los fondos transferidos al efecto.

b) Celebrar con otras Administraciones Públicas, o sus entidades dependientes o vinculadas, en ejecución del Plan de viviendas para el alquiler asequible, acuerdos de colaboración para el fomento del alquiler asequible o social, ya sea sobre suelos de SEPES o sobre suelos de cualquiera de aquellas. Estos acuerdos, dado que serán financiados por el MITMA conforme se establece en la estipulación cuarta, deberán ser suscritos también por el propio Ministerio.

c) Cumplir las obligaciones que deriven de tales acuerdos de colaboración.

2. SEPES, en los cuatro años siguientes, prorrogables por un máximo de otros cuatro años, al momento en que se suscriba este convenio, o desde el momento en que se hubieran transferido la totalidad de las cantidades necesarias para completar cada actuación, si este hito fuere posterior a su suscripción, deberá haber adquirido nuevos suelos, iniciado las actuaciones de urbanización de los suelos que ya son de su propiedad a la fecha de firma de este convenio, o en su caso, haber celebrado los correspondientes acuerdos administrativos de colaboración para la promoción del alquiler asequible o social, todo ello conforme a las previsiones y actualizaciones del Programa de Actuación a que se refiere el apartado primero de la estipulación cuarta.

ANEXO V-5/9

Transcurrido dicho plazo sin haber adquirido nuevos suelos o iniciado esas actuaciones, reintegrará a MITMA las cantidades transferidas que no hayan sido aplicadas a dichas adquisiciones o actuaciones, salvo que dichas cantidades se hubieran asignado a otras actuaciones por MITMA a propuesta de la Comisión de Seguimiento.

3. Se entenderá que SEPES cumple con el destino de los fondos transferidos por MITMA, al completar la transformación urbanística de los terrenos, gestionando y tramitando los documentos y proyectos técnicos que fueran pertinentes y ejecutando las obras de urbanización necesarias, en definitiva, con la puesta a disposición por parte de SEPES de parcelas urbanizadas aptas para albergar la edificación de vivienda en régimen de alquiler asequible o social, ya sea, mediante la transmisión gratuita de la propiedad de las parcelas en favor de la Comunidad Autónoma, del Ayuntamiento o de otras entidades locales a través del oportuno procedimiento de los previstos en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, o en su defecto, para el destino que determine el propio MITMA, vinculado siempre a la consecución de vivienda en régimen de alquiler asequible o social, y en última instancia, a vivienda con algún régimen de protección.

Y todo ello, sin perjuicio de la vigencia y continuidad de los compromisos que SEPES mantenga en el momento de la puesta a disposición de las parcelas, como consecuencia de los convenios que la Entidad suscriba al efecto con el propio Ministerio, las Comunidades Autónomas y/o las Entidades Locales.

Se entenderá igualmente que SEPES cumple con el destino de los fondos transferidos, cuando hayan sido destinados a la adquisición de nuevos suelos, o a la transformación urbanística de los terrenos señalados, aunque los fondos aportados por el MITMA resulten insuficientes para completar la urbanización de los mismos.

Cuarta. Financiación.

1. Por Resolución del Secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, hoy Secretaria de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 19 de diciembre de 2018 el entonces Ministerio de Fomento, hoy MITMA, transfirió a SEPES 21.518.000 euros en el propio ejercicio 2018 para el Plan de viviendas para el alquiler asequible, entonces denominado Plan 20.000.

Por Resolución del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 22 de diciembre de 2020, el MITMA transfirió a SEPES 21.563.919,12 euros en el propio ejercicio 2020 para dicho Plan.

Por Resolución de la Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 21 de diciembre de 2021, el MITMA transfirió a SEPES 100.360.000 euros en el propio ejercicio 2021 para el mismo Plan.

Así pues, el MITMA ha transferido ya a SEPES para actuaciones del “Plan de viviendas para el alquiler asequible”, un total de 143.441.919,12 euros.

La Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022 incluye en el presupuesto del MITMA, la partida 17.09.261N.871 “SEPES. (Plan 20.000)” dotada con 115.360.000 euros.

Este importe será transferido por el MITMA a SEPES durante el ejercicio 2022.

ANEXO V-6/9

Con carácter previo a esta transferencia la Comisión de Seguimiento del convenio habrá de aprobar un Programa de Actuación, a propuesta de SEPES, que habrá de asignar por actuaciones, conceptos y anualidades la inversión en el Plan. El Programa de Actuación habrá de programar el presupuesto transferido en ejercicios anteriores más el que se va a transferir en el año 2022. Es decir, habrá de programar un total de 258.801.919,12 euros. Ello sin perjuicio de la modificación de esta asignación inicial en los términos señalados en los últimos párrafos de la estipulación quinta.

2. Esta financiación se destinará a la compensación a SEPES por el valor del suelo, la urbanización de los ámbitos urbanísticos hasta la adquisición de la condición de solar, los proyectos y en su caso concurso de proyectos, así como la promoción y cualquier otra adquisición, gestión o actividad inherente al proceso de consecución de las viviendas para ser destinadas al alquiler asequible o social sobre los suelos de SEPES o que adquiera SEPES que se adscriban y se desarrollen dentro del “Plan de viviendas para el alquiler asequible”, incluidas las tasas, impuestos y cargas tributarias y los gastos generales de la propia Entidad (13 %).

Podrá destinarse, asimismo, si así lo acuerda el MITMA y a propuesta de la Comisión de Seguimiento del convenio, a abonar los importes generados por las obligaciones o incidencias que pudieran derivarse de la ejecución de los acuerdos administrativos o de los derechos de superficie constituidos sobre terrenos de su titularidad, desarrolladas en el marco de este convenio para actuaciones del Plan de viviendas para el alquiler asequible, a los que se refiere el apartado segundo de la estipulación segunda.

3. Las futuras consignaciones presupuestarias para el Plan en las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado serán objeto de Adendas a este convenio. Si la futura consignación es consecuencia de modificaciones presupuestarias será aportada a SEPES mediante Resolución del MITMA en la que se condicionará el traspaso de fondos a la actualización previa del Programa de Actuación.

Asimismo, serán objeto de Adendas a este convenio las futuras transferencias para el Plan que pudieran efectuarse con cargo a los fondos de recuperación “Next Generation EU”, u otros fondos europeos que pudieran ser aportados para el desarrollo del Plan. Estos fondos podrán ser aportados también mediante Resolución del MITMA en la que se condicionará el traspaso de fondos a la actualización previa del Programa de Actuación.

Quinta. Actuaciones a realizar.

SEPES pone inicialmente a disposición de MITMA para adscribir al Plan los siguientes suelos de su titularidad: Residencial Buenavista en Málaga, Parque Artillería en Sevilla, Can Escandell en Ibiza, Cuartel de Artillería y Cuartel de Ingenieros en Valencia y Campamento en Madrid.

Ello sin perjuicio de que durante la vigencia del convenio pueda poner a disposición nuevos suelos de los que ya disponga o sobre los que haya adquirido la propiedad por cualquier negocio jurídico admitido en derecho y se ubiquen en ámbitos territoriales en los que existe un mayor desajuste entre la evolución de los precios de la vivienda y las posibilidades de acceder a una vivienda atendiendo a las características locales del mercado del alquiler, en contextos caracterizados por la insuficiencia de oferta de vivienda a precios asequibles o sociales para atender la demanda de vivienda existente.

Asimismo, SEPES colaborará, en su caso, en las gestiones de suelos que no sean de su propiedad, tal y como se establece en el apartado 1 de la estipulación tercera, que se adscriban al Plan para el alquiler asequible de vivienda.

ANEXO V-7/9

El reparto entre las distintas actuaciones de los fondos ya transferidos, así como de los que se transfieran en el presente ejercicio conforme a la dotación presupuestaria consignada en la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2022 o en futuros ejercicios en virtud de resoluciones del MITMA o de Adendas a este Convenio, será acordado de forma conjunta y en todo momento por MITMA y SEPES, a través de la Comisión de Seguimiento de este convenio, pudiendo ser alterado en el transcurso de las actuaciones y durante la vigencia del mismo.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, las alteraciones o modificaciones en el reparto de los fondos que pudieran acordarse, no afectarán en ningún caso a las actuaciones con cantidades ya comprometidas, bien porque se hayan licitado las obras de urbanización, en aquellas con suelo ya adquirido con anterioridad al inicio de las transferencias, o bien, porque se hayan adquirido nuevos suelos.

Sexta. Justificación.

La justificación del importe transferido por el MITMA será realizada por SEPES mediante la emisión de un certificado, expedido y firmado por el Director General, referido a cada ámbito de actuación de los que constituyen o puedan constituir el objeto del convenio, en el que se acredite la realización de las actuaciones objeto de las transferencias, detallando el importe destinado a cada actuación y dentro de cada actuación las partidas aplicadas y realizadas.

Séptima. Plazo de justificación y consecuencias de incumplimiento.

El plazo máximo para la presentación de la documentación referida en la estipulación anterior será de 3 meses desde la conclusión de las actuaciones a las que viniese obligada SEPES en virtud del correspondiente acuerdo administrativo de colaboración para la promoción del alquiler asequible o social. Dicho plazo se computará desde que se declare por la Comisión de Seguimiento de cada acuerdo administrativo de colaboración la conclusión de las actuaciones a cargo de SEPES.

El plazo de justificación podrá prorrogarse una sola vez por otros tres meses a petición de SEPES.

En el supuesto de incumplimiento del objeto y/o plazo establecido en este convenio, por causas imputables a la SEPES, procederá el reintegro de los fondos percibidos al Tesoro Público en la parte que no se haya cumplido con el destino de los fondos transferidos, en los términos previstos en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

Octava. Duración del convenio.

La vigencia del convenio, de acuerdo con el artículo 31.5 del Real Decreto-ley 26/2020, se extenderá hasta el cumplimiento completo de las obligaciones asumidas por SEPES en cada uno de los acuerdos administrativos suscritos en cada ámbito geográfico que constituyen el objeto de este convenio.

Novena. Comisión de Seguimiento.

Con la finalidad de efectuar una evaluación continuada del desarrollo de las actuaciones programadas, verificar su cuantificación económica y proponer cuantas medidas fuesen adecuadas para el logro de los objetivos propuestos, se crea una Comisión de Seguimiento formada por parte del MITMA, por el Secretario General de Agenda Urbana y Vivienda, el Director General de Vivienda y Suelo y el Subdirector General de Política y Ayudas a la Vivienda, o personas en quienes deleguen, y por parte de SEPES por el Director General, el Secretario General y el Director de Producción o personas en quienes deleguen.

ANEXO V-8/9

Esta comisión seguirá, vigilará y controlará la ejecución del convenio y de los compromisos adquiridos por los firmantes y resolverá, en primera instancia, los problemas de interpretación y cumplimiento que pudieran plantearse.

Décima. Compatibilidad de la financiación.

La aportación del MITMA será compatible con cualesquiera otras aportaciones para el mismo objeto.

Undécima. Publicidad y comunicación.

En todas las actuaciones de publicidad y comunicación que se realicen, relativas a las actuaciones objeto de este convenio, deberá hacerse constar la participación de la Administración General del Estado y en particular del MITMA y de SEPES, con mención expresa a la financiación, mediante la inclusión de la imagen institucional en los soportes correspondientes, conforme a la normativa vigente.

Duodécima. Eficacia del convenio.

El presente convenio se perfecciona con el consentimiento de las partes.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 48.8 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, resultará eficaz una vez inscrito, en el plazo de 5 días hábiles desde su formalización, en el Registro Electrónico estatal de Órganos e Instrumentos de Cooperación del sector público estatal. Asimismo, se publicará en el plazo de 10 días hábiles desde su formalización en el «Boletín Oficial del Estado».

Decimotercera. Extinción y liquidación del Convenio.

El convenio se extinguirá por el cumplimiento de las actuaciones, obligaciones y compromisos que constituyen su objeto, o por concurrir causa de resolución.

Son causas de resolución de este convenio:

- a) El acuerdo unánime de todas las partes firmantes.
- b) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.

En este caso, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en el plazo de seis meses con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos.

Si trascurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a las partes firmantes la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio. La resolución del convenio por esta causa podrá conllevar la indemnización de los perjuicios causados.

- c) Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.
- d) Por cualquier otra causa distinta de las anteriores prevista en el convenio o en otras leyes.

ANEXO V-9/9

Si cuando concurra cualquiera de las causas de resolución del convenio, existiesen actuaciones en curso de ejecución, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y SEPES, a propuesta de la comisión de seguimiento, podrán acordar la continuación y finalización de las actuaciones en curso que se considere conveniente, estableciendo un plazo improrrogable para su finalización.

El cumplimiento o la resolución del convenio por causa diferente a la realización de su objeto dará lugar a su liquidación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 40/2015.

Decimocuarta. Modificación del convenio.

El presente convenio solo podrá ser modificado por acuerdo unánime de los firmantes previo cumplimiento de todos los trámites y requisitos que resulten preceptivos.

Decimoquinta. Naturaleza, régimen jurídico y jurisdicción.

El presente convenio tiene naturaleza administrativa y corresponde al tipo al que se refiere el apartado 2, letra b), del artículo 47 de la Ley 40/2015, con las especialidades reguladas en el artículo 31 del Real Decreto-ley 26/2020.

Las cuestiones litigiosas que puedan surgir en la interpretación o ejecución del presente convenio, que no hayan podido ser solucionadas por la Comisión de Seguimiento, se resolverán ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Con anterioridad a dirimir el conflicto en el ámbito jurisdiccional, las partes se comprometen a realizar el requerimiento regulado en el artículo 44 de la Ley 29/1998.

En prueba de conformidad con cuanto antecede, los comparecientes firman este convenio en el lugar y fecha indicados.

RELACIÓN DE CONVENIOS SUSCRITOS POR SEPES EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE LA ENTIDAD

Múltiples actuaciones: PVAA

PARTES DEL CONVENIO	OBJETO DEL CONVENIO	FECHA DE FORMALIZACIÓN	NATURALEZA (ART. 47 LRJSP)	EXTINCIÓN (ART. 51 LRJSP)	REMISIÓN AL TCU (ART. 53 LRJSP)	OBSERVACIONES
SEPES y MITMA	Promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social (Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible)	10/11/2022	INTRADMINISTRATIVO	VIGENTE	Sí	N.º de referencia 868. Adenda formalizada el 11/04/2023 (N.º de referencia 879), implementa la aportación económica, amplía el objeto del Convenio y modifica las obligaciones de SEPES y el destino de la financiación. Se publica en BOE 01/05/2023. Segunda Adenda de 4/10/2024, su objeto es realizar aportación económica y determinación del destino que ha de dar SEPES a los ingresos que reciba por la enajenación de bienes y derechos en actuaciones del PVAA no destinados a dicho alquiler. Se publica en BOE 25/11/2024.

Operación Campamento (Madrid)

PARTES DEL CONVENIO	OBJETO DEL CONVENIO	FECHA DE FORMALIZACIÓN	NATURALEZA (ART. 47 LRJSP)	EXTINCIÓN (ART. 51 LRJSP)	REMISIÓN AL TCU (ART. 53 LRJSP)	OBSERVACIONES
INVIED Y SEPES	Enajenación de suelos de titularidad del Estado Ramo de Defensa, susceptibles de destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y para el desarrollo del ámbito APR 10.02 "Instalaciones militares de Campamento" del PGOU de Madrid.	24/10/2011	INTRADMINISTRATIVO	EXTINGUIDO	No	N.º de referencia 532. Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP
INVIED Y SEPES	Ordenación de los efectos de la inviabilidad del Convenio de 24 de octubre de 2011	31/05/2013	INTRADMINISTRATIVO	EXTINGUIDO	No	No constituye un convenio propiamente dicho, aunque reúne todos los elementos para serlo. Se trata de un acuerdo mediante el cual se modifica el Convenio de 24 de octubre de 2011. Se adopta a la vista de las sentencias del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012 que confirman la nulidad de pleno derecho del PGOU que afectaba a la actuación. Se extinguen las obligaciones pendientes de pago por SEPES y se le impone la restitución de las fincas a INVIED.
MIVAU, AYUNTAMIENTO DE MADRID Y SEPES	Determinación y actualización de los compromisos para la ejecución de la infraestructura prevista en el Convenio de 2009 entre el MDEF y el Ayuntamiento de Madrid en relación con el segundo tramo de soterramiento de la A-5.	07/02/2025	INTERADMINISTRATIVO	VIGENTE	Sí	N.º de referencia 892. Convenio adscrito al Plan de Vivienda para el alquiler asequible (PVAA). Los costes máximos se encuentran asignados en el Programa de Actuación del PVAA, actualizado por la comisión del seguimiento del convenio PVAA de 10/11/22. La financiación necesaria ha sido previamente transferida a SEPES, tal y como contempla en la estipulación Tercera del Convenio.

Parque Central de Ingenieros (Valencia)

PARTES DEL CONVENIO	OBJETO DEL CONVENIO	FECHA DE FORMALIZACIÓN	NATURALEZA (ART. 47 LRJSP)	EXTINCIÓN (ART. 51 LRJSP)	REMISIÓN A TCU (ART. 53 LRJSP)	OBSERVACIONES
SEPES y GIED (actual INVIED)	Enajenación a favor de SEPES de los bienes y derechos de propiedad del Estado-Ramo de Defensa, desafectados, declarados alienables y puestos a disposición de la GIED.	20/11/2008	INTRADMINISTRATIVO	VIGENTE	No	N.º de referencia 537. Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP. La compraventa del suelo se lleva a cabo en dos fases: Una primera que afecta a una finca y cuya escritura de compraventa data de junio de 2009; una segunda relativa a tres fincas y escritura de compraventa de fecha abril de 2022. En las condiciones particulares, GIED se compromete a completar las demoliciones de las propiedades de Sevilla y Valencia. Los bienes inmuebles objeto del Convenio se destinarán a la construcción de vivienda pública protegida. En particular, en el caso de Parque Central de Ingenieros de Valencia, se destinará la totalidad a vivienda de protección oficial: 50 % vivienda pública de precio concertado, 25 % vivienda pública de régimen general y 25 % de vivienda pública de régimen especial.
SEPES, GENERALITAT VALENCIANA y AYUNTAMIENTO DE VALENCIA	Establecer el marco de colaboración entre la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia y SEPES, en orden a la preparación de suelo de carácter residencial, con destino preferente a la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.	26/02/2010	INTERADMINISTRATIVO	VIGENTE	No	Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP. No hay Actas de la Comisión de seguimiento. Tampoco estaba previsto una periodicidad mínima de reuniones.
SEPES e IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.	Establecer las condiciones de ejecución y financiación de la infraestructura necesaria para dotar de suministro eléctrico a los terrenos de la actuación urbanística	13/06/2019	CON SUJETO DE DERECHO PRIVADO	VIGENTE	No	Se incluyen requisitos técnicos de la instalación a modo de Memoria Justificativa dentro del clausulado del Convenio.

Cuartel y Maestranza de Artillería (Valencia)

PARTES DEL CONVENIO	OBJETO DEL CONVENIO	FECHA DE FORMALIZACIÓN	NATURALEZA (ART. 47 LRJSP)	EXTINCIÓN (ART. 51 LRJSP)	REMISIÓN A TCU (ART. 53 LRJSP)	OBSERVACIONES
SEPES y GIED (actual INVIED)	Enajenación a favor de SEPES de los bienes y derechos de propiedad del Estado-Ramo de Defensa, desafectados, declarados alienables y puestos a disposición de la GIED.	20/11/2008	INTRADMINISTRATIVO	VIGENTE	No	N.º de referencia 537. Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP. En las condiciones particulares, GIED se compromete a completar las demoliciones de las propiedades de Sevilla y Valencia. Los bienes inmuebles objeto del Convenio se destinarán a la construcción de vivienda pública protegida.
SEPES, GENERALITAT VALENCIANA y AYUNTAMIENTO DE VALENCIA	Establecer el marco de colaboración entre la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia y SEPES, en orden a la preparación de suelo de carácter residencial, con destino preferente a la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.	26/02/2010	INTERADMINISTRATIVO	VIGENTE	No	N.º de referencia 376. Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP. No hay Actas de la Comisión de seguimiento. Tampoco estaba previsto una periodicidad mínima de reuniones.

Regimiento de Artillería (Sevilla)

PARTES DEL CONVENIO	OBJETO DEL CONVENIO	FECHA DE FORMALIZACIÓN	NATURALEZA (ART. 47 LRJSP)	EXTINCIÓN (ART. 51 LRJSP)	REMISIÓN AL TCU (ART. 53 LRJSP)	OBSERVACIONES
SEPES y GIED (actual INVIED)	Enajenación de suelos titularidad del Estado Ramo de Defensa, susceptibles de destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.	20/11/2008	INTRADMINISTRATIVO	VIGENTE	No	N.º de referencia 537. Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP.
SEPES se subroga el 20/11/2008 en el Convenio firmado entre GIED (actual INVIED) y el Ayuntamiento de Sevilla	Establecer los acuerdos entre las partes relativos a la determinación de las obligaciones urbanísticas que se derivan por la incorporación al proceso urbanístico de los inmuebles propiedad del MDEF y los de cesión en compensación a los mayores aprovechamientos urbanísticos derivados de la aprobación definitiva del nuevo PGOU.	17/04/2007 SUBROGACIÓN DE SEPES el 20/11/2008	INTERADMINISTRATIVO	VIGENTE	No	Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP.

Can Escandel (Ibiza)

PARTES DEL CONVENIO	OBJETO DEL CONVENIO	FECHA DE FORMALIZACIÓN	NATURALEZA (ART. 47 LRJSP)	EXTINCIÓN (ART. 51 LRJSP)	REMISIÓN AL TCU (ART. 53 LRJSP)	OBSERVACIONES
GOBIERNO DE LAS ISLAS BALEARES Y SEPES	Fijar las líneas generales de colaboración entre el Gobierno de la Comunidad Autónoma y SEPES para el desarrollo de infraestructuras urbanas dentro del territorio de dicha Comunidad.	22/10/1998	INTERADMINISTRATIVO	VIGENTE	No	N.º de referencia 653. Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP.
AYUNTAMIENTO DE IBIZA Y SEPES	Establecer el marco de colaboración entre el Ayuntamiento y SEPES en orden a la preparación de suelo de carácter residencial con destino preferente a la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en el territorio de la corporación municipal.	09/08/2010	INTERADMINISTRATIVO	VIGENTE	No	N.º de referencia 467. Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP. Adenda de 28 de febrero de 2019 para adaptar las determinaciones del Convenio que han resultado de imposible cumplimiento por causas ajenas a los intervinientes. La Adenda también sirve para adaptar el contenido del Convenio a las exigencias de la LRJSP. Segunda Adenda de 21 de marzo de 2023 para la prórroga del Convenio hasta 22 de marzo de 2027. Se aporta certificado de inscripción en el REOICO y publicación en BOE 25 de abril de 2023.
CONSEJERÍA DE MOVILIDAD Y VIVIENDA DEL GOBIERNO DE LAS ISLAS BALEARES y SEPES	Desarrollo de la Actuación Can Escandell al amparo del Decreto-ley 3/2020 de medidas urgentes en materia de vivienda del Gobierno de las Islas Baleares.	25/03/2021	INTERADMINISTRATIVO	VIGENTE	No	

Loma de Colmenar (Ceuta)

PARTES DEL CONVENIO	OBJETO DEL CONVENIO	FECHA DE FORMALIZACIÓN	NATURALEZA (ART. 47 LRJSP)	EXTINCIÓN (ART. 51 LRJSP)	REMISIÓN AL TCU (ART. 53 LRJSP)	OBSERVACIONES
DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN CEUTA, CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA y SEPES	Actuación urbanística de carácter mixto residencial e industrial en la parcela "Loma de Colmenar"	17/12/1990	INTERADMINISTRATIVO	VIGENTE	No	
CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA y SEPES	Establecimiento de las condiciones aplicables al desarrollo y ejecución de la actuación "Loma de Colmenar"	12/08/2002	INTERADMINISTRATIVO	EXTINGUIDO	No	
MINISTERIO DE LA VIVIENDA y SEPES	Construcción de 600 viviendas en Ceuta	11/12/2007	INTRADMINISTRATIVO	EXTINGUIDO	No	
MINISTERIO DE FOMENTO y SEPES	Concesión directa de una subvención nominativa de 7 millones de euros por el Ministerio para la construcción de vivienda protegida en Ceuta.	28/11/2014	INTRADMINISTRATIVO	EXTINGUIDO	No	N.º de referencia 809. Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP.
MINISTERIO DE FOMENTO y SEPES	Completar la financiación de las 317 viviendas mediante la concesión de una subvención nominativa a SEPES de 4,1 millones de euros, cantidad que restaba para completar la totalidad de la promoción	06/03/2015	INTRADMINISTRATIVO	EXTINGUIDO	No	Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP.
MINISTERIO DE FOMENTO, CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA y SEPES	Construcción de en torno a 90 viviendas protegidas en la Parcela D2	21/12/2018	INTERADMINISTRATIVO	VIGENTE	Sí	N.º de referencia 850. Adenda de prórroga del Convenio de 2018 hasta 27/12/2026

Buenavista (Málaga)

PARTES DEL CONVENIO	OBJETO DEL CONVENIO	FECHA DE FORMALIZACIÓN	NATURALEZA (ART. 47 LRJSP)	EXTINCIÓN (ART. 51 LRJSP)	REMISIÓN AL TCU (ART. 53 LRJSP)	OBSERVACIONES
AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA y SEPES	Promoción de actuación para dotar al Municipio de suelo debidamente urbanizado apto para uso industrial y de servicios.	16/03/1999	INTERADMINISTRATIVO	VIGENTE	No	N.º de referencia 65. Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP. Se formaliza Adenda el 14 de enero de 2008 con objeto desarrollar la actuación de Buenavista de acuerdo con la Revisión-Adaptación del Plan General de Málaga y deja sin efecto los plazos de pago de la Estipulación 2.ª del Convenio, así como el resto de las condiciones resolutorias.

Gabriel de Morales (Melilla)

PARTES DEL CONVENIO	OBJETO DEL CONVENIO	FECHA DE FORMALIZACIÓN	NATURALEZA (ART. 47 LRJSP)	EXTINCIÓN (ART. 51 LRJSP)	REMISIÓN AL TCU (ART. 53 LRJSP)	OBSERVACIONES
MINISTERIO DE VIVIENDA y SEPES	Construcción de 600 viviendas en Melilla.	21/12/2007	INTRADMINISTRATIVO	VIGENTE	No	
MINISTERIO DE LA VIVIENDA y SEPES	Definir las aportaciones económicas del Ministerio de Vivienda a realizar durante los años 2008-2012.	18/11/2008	INTRADMINISTRATIVO	EXTINGUIDO	No	N.º de referencia 535. Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP. Adenda formalizada el 18/11/2011. Segunda Adenda de 1/12/2017 con objeto acordar la prórroga del plazo de ejecución de las actuaciones y de la justificación de las inversiones establecida en la Adenda de 18 de noviembre de 2011 entre el Ministerio y SEPES
MINISTERIO DE TRANSPORTES, CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA y SEPES	Promoción y desarrollo de viviendas protegidas para arrendamiento.	10/03/2022	INTERADMINISTRATIVO	VIGENTE	No	N.º de referencia 857

Piedrafita (Lugo)

PARTES DEL CONVENIO	OBJETO DEL CONVENIO	FECHA DE FORMALIZACIÓN	NATURALEZA (ART. 47 LRJSP)	EXTINCIÓN (ART. 51 LRJSP)	REMISIÓN AL TCU (ART. 53 LRJSP)	OBSERVACIONES
MIVAU, AYUNTAMIENTO DE PIEDRAFITA y SEPES	Destinar a políticas sociales en materia de vivienda los solares sitos en la Avenida de Castilla n.ºs 38 y 40 de la localidad.	09/05/2024	INTERADMINISTRATIVO	VIGENTE	Sí	N.º de referencia 888. En Memoria Justificativa se dispone: "Analizados los convenios de referencia, se considera que los mismos instrumentan negocios jurídicos de contenido patrimonial y urbanístico, puesto que la actuación principal es disponer de terrenos para la edificación de viviendas para el alquiler asequible o social por parte del Ministerio y SEPES. Por tanto, los convenios estarían excluidos de la necesidad de autorización del Ministerio de Hacienda prevista en el artículo 50.2 c) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de conformidad con lo previsto en el apartado 18 de la Instrucción cuarta del Acuerdo del Consejo de Ministros de 15 de diciembre de 2017, por el que se aprueban las instrucciones para la tramitación de convenios, publicado en BOE por la Orden PRA/1267/2017, de 21 de diciembre."

Vasco-Mayacina (Mieres-Asturias)

PARTES DEL CONVENIO	OBJETO DEL CONVENIO	FECHA DE FORMALIZACIÓN	NATURALEZA (ART. 47 LRJSP)	EXTINCIÓN (ART. 51 LRJSP)	REMISIÓN AL TCU (ART. 53 LRJSP)	OBSERVACIONES
AYUNTAMIENTO DE MIERES y SEPEs	Actuación urbanística para dotar al municipio de suelo de uso residencial debidamente urbanizado.	03/05/1994	INTERADMINISTRATIVO	VIGENTE	No	N.º de referencia 564. Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP

Aguas Vivas Ampliación (Guadalajara)

PARTES DEL CONVENIO	OBJETO DEL CONVENIO	FECHA DE FORMALIZACIÓN	NATURALEZA (ART. 47 LRJSP)	EXTINCIÓN (ART. 51 LRJSP)	REMISIÓN AL TCU (ART. 53 LRJSP)	OBSERVACIONES
AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA y SEPEs	Actuación urbanizadora directa para la preparación de suelo destinado a usos residenciales sujeto a algún régimen de protección pública.	21/11/2002	INTERADMINISTRATIVO	VIGENTE	No	N.º de referencia 248. Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP
AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA y SEPEs	Obras de acondicionamiento de las medianas de las avenidas que el Ayuntamiento tiene previsto ejecutar.	30/03/2004	INTERADMINISTRATIVO	EXTINGUIDO	No	N.º de referencia 251. Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP
IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A. y SEPEs	Ejecución de infraestructuras eléctricas.	03/08/2006	CON SUJETO DE DERECHO PRIVADO	EXTINGUIDO	No	N.º de referencia 252. Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP

La Celadilla (Utiel-Valencia)

PARTES DEL CONVENIO	OBJETO DEL CONVENIO	FECHA DE FORMALIZACIÓN	NATURALEZA (ART. 47 LRJSP)	EXTINCIÓN (ART. 51 LRJSP)	REMISIÓN AL TCU (ART. 53 LRJSP)	OBSERVACIONES
AYUNTAMIENTO DE UTIEL y SEPEs	Desarrollo de la actuación urbanística para la preparación de suelo residencial en determinados terrenos del Municipio.	31/01/1996	INTERADMINISTRATIVO	VIGENTE	No	N.º de referencia 375. Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP

Barrio de San Isidro (Navalcarnero-Madrid)

PARTES DEL CONVENIO	OBJETO DEL CONVENIO	FECHA DE FORMALIZACIÓN	NATURALEZA (ART. 47 LRJSP)	EXTINCIÓN (ART. 51 LRJSP)	REMISIÓN AL TCU (ART. 53 LRJSP)	OBSERVACIONES
AYUNTAMIENTO DE NAVALCARNERO y SEPES	Establecer colaboración para el desarrollo de la Actuación Mixta Residencial Industrial "Sector I-2 Barrio de San Isidro".	23/03/1999	INTERADMINISTRATIVO	VIGENTE	No	N.º de referencia 526. Convenio firmado con anterioridad a la LRJSP

NOTA 1: DE CONFORMIDAD CON LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 8ª, APARTADO 1, DE LA LRJSP, TODOS LOS CONVENIOS VIGENTES SUSCRITOS POR CUALQUIER ADMINISTRACIÓN PÚBLICA O CUALQUIERA DE SUS ORGANISMOS O ENTIDADES VINCULADOS O DEPENDIENTES DEBERÁN ADAPTARSE A LO AQUÍ PREVISTO EN EL PLAZO DE TRES AÑOS A CONTAR DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTA LEY.

NOTA 2: SEPES HA APORTADO DETERMINADOS CONVENIOS EN LOS QUE NO ES PARTE Y, POR TANTO, NO SE RECOGEN EN EL PRESENTE ANEXO. ELLO SIN PERJUICIO DE SU ESTUDIO PARA EL ANÁLISIS DE LAS ACTUACIONES FISCALIZADAS.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

RELACIÓN DE CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS SUSCRITOS POR SEPES EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE LA ENTIDAD

Operación Campamento (Madrid)

N.º DE EXPTE.	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
115154	30/07/2010	Levantamiento topográfico ámbito urbanístico APR 10.02	Servicios	23.775,00	Ley 30/2007	Directa	Ordinaria	NO	
115741	27/10/2010	Estudio geotécnico ámbito urbanístico APR 10.02	Servicios	24.827,21	Ley 30/2007	Directa	Ordinaria	NO	
115735	27/10/2010	Estudio hidrológico ámbito urbanístico APR 10.02	Servicios	13.000	Ley 30/2007	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
115617	28/10/2010	Estudio tráfico y movimiento de tierras ámbito urbanístico APR 10.02	Servicios	35.000	Ley 30/2007	Directa	Ordinaria	NO	Legislación aplicable Derecho privado e instrucciones internas de SEPES
116273	13/01/2011	Levantamiento topográfico conexiones exteriores ámbito urbanístico APR 10.02	Servicios	4.880,00	Ley 30/2007	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
115475	09/02/2011	Redacción proyecto urbanización ámbito urbanístico APR 10.02	Servicios	549.415,10	Ley 30/2007	Abierto	Ordinaria	SI	
120190	24/10/2012	Dirección facultativa demolición edificio	Obras	9.000 (con IVA)	TRLCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	No remitido por SEPES. No consta en PCSP ni en el Tribunal de Cuentas
120415	09/01/2013	Reparación muro perimetral	Obras	1.239,98 (con IVA)	TRLCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	No remitido por SEPES. No consta en PCSP ni en el Tribunal de Cuentas
122002	08/01/2015	Apeo muro perimetral	Obras	12.466,88 (con IVA)	TRLCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	No remitido por SEPES. No consta en PCSP ni en el Tribunal de Cuentas
123707	29/10/2015	Reparación de muro perimetral	Obras	17.685,48 (con IVA)	TRLCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	No remitido por SEPES. No consta en PCSP ni en el Tribunal de Cuentas

N.º DE EXPTE.	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
123317	06/07/2015	Limpieza de ramas y arbolado	Servicios	3.320 (con IVA)	TRLCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	No remitido por SEPES. No consta en PCSP ni en el Tribunal de Cuentas
124753	01/12/2016	Reparación de murete	Obras	3.649,60 (con IVA)	TRLCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	No remitido por SEPES. No consta en PCSP ni en el Tribunal de Cuentas
127347	07/06/2019	Tala y limpieza de ramas de parte del arbolado	Servicios	10.507	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
127776	28/10/2019	Vigilancia terrenos campamento	Servicios	12.663,80	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
127742	29/10/2019	Demolición de instalaciones en precario	Obras	4.050	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
127951	17/01/2020	Desbroce de terrenos	Obras	20.642,83	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
128182	30/06/2020	Tala y limpieza de ramas y arbolado	Servicios	8.827,00	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
128111	03/04/2020	Vigilancia	Servicios	13.519,56	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
127889	16/11/2020	Servicios de vigilancia discontinua itinerante en los terrenos Campamento	Servicios	18.899,70	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	
128752	08/11/2021	Servicios de vigilancia discontinua itinerante en los terrenos Campamento (Lote 3)	Servicios	18.899,70	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	
129638	20/07/2022	Desbroce tierra vegetal (parte proporcional)	Servicios	151.993,00	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	Lote 1 de contrato de obras referido a varias actuaciones en la Zona Norte y en la Zona Sur. El importe imputable a la presente actuación asciende a 3.660,22
128962	20/07/2022	Desbroce tierra vegetal (parte proporcional)	Servicios	176.452,38	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	Lote 2 de contrato de obras referido a varias actuaciones en la Zona Norte y en la Zona Sur. El importe imputable a la presente actuación asciende a 4.349,29.

N.º DE EXPTE.	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
129844	10/03/2023	Vigilancia en los terrenos Campamento (Lote 3)	Servicios	18.213,50	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	
130143	17/03/2023	Desbroce y limpieza de terrenos y retirada de alambrada	Servicios	3.834,70	LCSP	Directa	Ordinaria	NO	
130351	19/06/2023	Desbroce de tierra vegetal incluso tala de pequeño arbolado	Servicios	143.460,00	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	Parte proporcional de CAMPAMENTO sobre contrato Zona Norte asciende a 3.398,12.
130649	08/11/2024	Demolición, y sustitución cerramiento antiguas instalaciones militares Campamento	Obras	54.900	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	
130680	24/11/2023	Servicios de vigilancia durante 24 horas diarias en el ámbito Campamento	Servicios	441.649,07	LCSP	Negociado sin publicidad	Ordinaria	SI	Modificación de 29/11/2024. Importe tras modificación (sin impuestos) 552.061,34.
131321	13/12/2024	Servicios de vigilancia mediante sistemas de seguridad electrónica y vigilancia itinerante	Servicios	250.807,56	LCSP	Abierto	Ordinaria	SI	

Parque Central de Ingenieros (Valencia)

N.º DE EXPTE.	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
111675	08/07/2009	Redacción del Proyecto de Urbanización	Servicios	189.883,20	Ley 30/2007	Abierto	Ordinaria	NO	Resuelto por incumplimiento en junio de 2017
112935	15/10/2009	Redacción del Proyecto de Demolición de Edificaciones del Parque Central de Ingenieros de Valencia.	Servicios	49.470,00	Ley 30/2007	Directa	Ordinaria	NO	El 15 de septiembre de 2010 SEPES da su aprobación técnica y propone el pago del 80 %, que se abona el 21 de enero de 2011. El 20 % restante (a la aprobación de la Administración competente y a la obtención de licencia de derribo) se abona el 15 mayo de 2012. No obstante, la licencia de derribo concedida por el ayuntamiento de Valencia es de fecha 6 de marzo de 2013.

N.º DE EXPTE.	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
113569	21/01/2010	Prospección arqueológica patrimonial del Parque Central de Ingenieros de Valencia.	Servicios	2.400,00	Ley 30/2007	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	La oferta contrato del adjudicatario es de 11 de noviembre de 2009. La formalización se hace coincidir con la fecha de adjudicación. El 22 de junio de 2010 SEPES da la aprobación técnica y propone el pago, cuyo abono se produce el 10 de septiembre de 2010.
128414	25/03/2021	Obras de urbanización del Parque Central de Ingenieros de Valencia.	Obras	1.998.489,49	LCSP	Abierto	Ordinaria	NO	El contratista solicita tres prórrogas para ejecutar las obras. Se aprueban las dos primeras, pero no la tercera. El 4 de octubre de 2023 se inicia por parte de SEPES expediente de resolución de contrato, aprobándose el 14 de mayo de 2024. El 3 de octubre de 2024 se recibe dictamen del Consejo de Estado en el que se concluye que procede resolver el contrato por incumplimiento culpable del contratista.
128408	21/05/2021	Dirección Facultativa de las Obras de urbanización del Parque Central de Ingenieros de Valencia.	Servicios	67.500,00	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	La duración del contrato se hace coincidir con el de las obras a que da servicio. Se resuelve dado su carácter complementario respecto al expediente 128414.
128409	21/05/2021	Control de Calidad de las Obras de urbanización del Parque Central de Ingenieros de Valencia.	Servicios	43.565,13	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	La duración del contrato se hace coincidir con la de contrato de obras a que da servicio. Se resuelve dado su carácter complementario respecto al expediente 128414.
128410	21/05/2021	Seguridad y Salud de las Obras de urbanización del Parque Central de Ingenieros de Valencia.	Servicios	12.982,87	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	La duración del contrato se hace coincidir con la del contrato de obras a que da servicio. Se resuelve dado su carácter complementario respecto al expediente 128414.
131115	28/10/2024	Obras pendientes de ejecución del Proyecto de Urbanización del Parque Central de Ingenieros	Obras	986.152,33	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	

N.º DE EXPTE.	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
131125	08/11/2024	Dirección facultativa de las obras pendientes de ejecución del Proyecto de Urbanización del Parque Central de Ingenieros	Servicios	35.179,16	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	
131126	15/11/2024	Coordinación de Seguridad y Salud de las obras pendientes de ejecución del Proyecto de Urbanización	Servicios	6.131,23	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	

Cuartel y Maestranza de Artillería (Valencia)

N.º DE EXPTE.	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
111675	08/07/2009	Redacción del Proyecto de Urbanización del Cuartel y Maestranza de Artillería de Valencia.	Servicios	189.883,20	Ley 30/2007	Abierto	Ordinaria	SI	Se llega a abonar el 40 % del total del precio convenido en el momento de la validación técnica por parte de SEPES. Respecto del 60 % restante, se rescinde el contrato el 7 de junio de 2017 antes de la aprobación administrativa por parte de la Generalitat Valenciana.
112935	15/10/2009	Redacción del Proyecto de Demolición de Edificaciones del Cuartel y Maestranza de Artillería de Valencia.	Servicios	49.470,00	Ley 30/2007	Directa	Ordinaria	NO	La oferta contrato del adjudicatario es de fecha 24/09/2009. La formalización se hace coincidir con la fecha de adjudicación. El 15 de septiembre de 2010, SEPES da su aprobación técnica y propone el pago del 80 %, cuya fecha de abono se produce el 21 de enero de 2011. El 20 % restante (a la aprobación de la Administración competente y a la obtención de licencia de derribo) se abona con fecha 15 mayo de 2012. No obstante, la licencia de derribo concedida por el Ayuntamiento de Valencia es de fecha 6 de marzo de 2013.

N.º DE EXPTE.	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
113569	21/01/2010	Prospección arqueológica patrimonial del Cuartel y Maestranza de Artillería de Valencia.	Servicios	2.400,00	Ley 30/2007	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	La oferta contrato del adjudicatario es de fecha 11/11/2009. La formalización se hace coincidir con la fecha de adjudicación. El 22 de junio de 2010 SEPES da la aprobación técnica y propone el pago, cuyo abono se produce el 10 de septiembre de 2010.
127912	12/12/2019	Obras de limpieza y retirada de material y residuos del depósito subterráneo existente en las instalaciones del Cuartel y Maestranza de Artillería de Valencia	Obras	39.500,00	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	Contrato publicado en la PCSP. La formalización del contrato se considera cuando se lleva a cabo la publicación de la adjudicación, momento considerado como comunicación al adjudicatario.
128094	14/05/2020	Redacción del Informe Preliminar de situación de los suelos del Cuartel y Maestranza de Artillería de Valencia.	Servicios	2.350,00	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	Contrato publicado en la PCSP. La formalización del contrato se considera cuando se lleva a cabo la publicación de la adjudicación, momento considerado como comunicación al adjudicatario.
128135	07/07/2020	Redacción de Proyecto de intervención de la dotación de medidas precautorias en el edificio denominado "Casa Feliu", Dirección Facultativa y Coordinador de Seguridad y Salud de las obras de medidas precautorias en el citado edificio, en el Cuartel y Maestranza de Artillería de Valencia.	Servicios	5.400,00	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	Contrato publicado en la PCSP. La formalización del contrato se considera cuando se lleva a cabo la publicación de la adjudicación, momento considerado como comunicación al adjudicatario.
129266	15/12/2021	Redacción del Proyecto de Intervención arqueológica para la urbanización del Cuartel y Maestranza de Artillería de Valencia	Servicios	4.250,00	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	Contrato publicado en la PCSP. La formalización del contrato se considera cuando se lleva a cabo la publicación de la adjudicación, momento considerado como comunicación al adjudicatario. El documento resultado del trabajo es de abril de 2022.
129078	18/02/2022	Obras de intervención para la dotación de medidas precautorias en el edificio "Casa Feliu" en el Cuartel y Maestranza de Artillería de Valencia.	Obras	46.802,16	LCSP	Negociado sin publicidad	Ordinaria	NO	Contrato publicado en la PCSP.

Regimiento de Artillería (Sevilla)

N.º DE EXPTE.	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
111946	22/04/2009	Catálogo bienes inmuebles, áreas vegetación y levantamiento topográfico.	Servicios	46.516	Ley 30/2007	Directa	Ordinaria	NO	
112363	08/07/2009	Plan Especial de Reforma Interior y Catálogo de fichas urbanísticas	Servicios	49.000	Ley 30/2007	Directa	Ordinaria	NO	
112620	15/09/2009	Proyecto demolición edificación, cimentación y tratamiento de terrenos	Servicios	15.000	Ley 30/2007	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
113585	21/01/2010	Estudio estado actual y proyecto de consolidación. provisional edificio N.º 1.	Servicios	38.793,1	Ley 30/2007	Directa	Ordinaria	NO	Se ha verificado que solo se había recibido una oferta y que fue aceptada debido al trabajo especializado de la empresa y su ubicación dentro de la misma área geográfica del desarrollo de la actuación.
113536	21/01/2010	Estudio geotécnico.	Servicios	15.672,1	Ley 30/2007	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
114112	09/04/2010	Proyecto de limpieza y desbroce, tratamiento herbicida y vallado	Servicios	1.724,14	Ley 30/2007	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
116253	05/04/2011	Proyecto de Urbanización del "ARI-DBP-07"	Servicios	98.909,16	Ley 30/2007	General	Ordinaria	NO	No se justifica que no se hayan abonado los honorarios a la empresa adjudicataria, a pesar de que la empresa INSERCO S.L. cumplió con sus obligaciones y con todos los requerimientos realizados por SEPES en tiempo y forma. No consta en el expediente suspensión definitiva del contrato.
118665	27/02/2012	Proyecto municipal conexiones exteriores	Servicios	11.500	TRLCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
128885	03/06/2021	Documentación complementaria al P. Urb. Semaforización Avda. Jerez	Servicios	6.400	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	

Can Escandell (Ibiza)

N.º DE EXPTE.	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
117611	14/09/2011	Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental	Servicios	17.118,64	Ley 30/2007	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
128123	11/11/2020	Redacción del Proyecto de Urbanización del Sector 12-Este, de la Revisión del PG de Ibiza en tramitación*	Servicios	127.596,90	LCSP	Abierto	Ordinaria	NO	Pasan 5 meses desde la licitación hasta la adjudicación, se observa un cierto retraso en la tramitación de la contratación.
131018	12/07/2024	Servicio de dirección facultativa de las obras del Proyecto de Urbanización del Plan Especial de la actuación Can Escandell en Ibiza (Islas Baleares)	Servicios	175.000,00	LCSP	Abierto	Ordinaria	SI	
131019	04/09/2024	Servicios de coordinador de seguridad y salud de las obras del Proyecto de Urbanización del Plan Especial de la actuación Can Escandell en Ibiza (Islas Baleares)	Servicios	44.272,34	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	
131020	24/07/2024	Servicios de control de calidad de las obras del Proyecto de Urbanización del Plan Especial de la actuación Can Escandell en Ibiza (Islas Baleares)	Servicios	205.030,37	LCSP	Abierto	Ordinaria	NO	
131021	17/07/2024	Obras del Proyecto de Urbanización del Plan Especial de la actuación Can Escandell en Ibiza (Islas Baleares)	Obras	9.799.846,18	LCSP	Abierto	Ordinaria	SI	

Loma de Colmenar (Ceuta)

N.º DE EXPTE.	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
126806	19/12/2018	Obras de Reparación y refuerzo de huecos y cambio de cerradura en locales comerciales.	Obras	13.846,95	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
127432	10/10/2019	Redacción del Proyecto de Ejecución de 90 viviendas en la parcela D2.	Servicios	65.395,00	LCSP	Negociado sin publicidad	Ordinaria	NO	
128494	26/05/2021	Obras de Ejecución de 90 Viviendas y locales Comerciales en la Parcela D2.	Obras	10.009.601,38	LCSP	Abierto	Ordinaria	SI	Con fecha 19 de marzo de 2024 el Consejo de Administración de SEPES ha acordado la resolución del contrato por causas imputables al contratista.
128495	07/06/2021	Servicios de Dirección Facultativa de las Obras de Ejecución de 90 Viviendas y Locales Comerciales en la Parcela D2.	Servicios	163.184,91	LCSP	Abierto	Ordinaria	SI	Dado su carácter complementario respecto al contrato de obras previamente analizado (expediente n.º 128494), resuelto de conformidad con el artículo 313.1 c) LCSP
128496	26/07/2021	Seguridad y salud de las obras de ejecución de 90 viviendas en la parcela D2.	Servicios	48.566,94	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	Dado su carácter complementario respecto al contrato de obras previamente analizado (expediente n.º 128494), resuelto de conformidad con el artículo 313.1 c) LCSP
128497	07/06/2021	Control de calidad de las obras de ejecución de 90 viviendas.	Servicios	178.355,00	LCSP	Abierto	Ordinaria	NO	Dado su carácter complementario respecto al contrato de obras previamente analizado (expediente n.º 128494), resuelto de conformidad con el artículo 313.1 c) LCSP
131117	22/11/2024	Servicios de Redacción de la Actualización del Proyecto de Ejecución de 90 viviendas y locales comerciales en la parcela D2.	Servicios	46.950,50	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	Para la redacción del proyecto se establece un plazo de ejecución de 30 meses

Buenavista Residencial (Málaga)

N.º DE EXPTE	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
125923	27/02/2018	Prospección arqueológica preventiva de terrenos del Sector PA-T.2	Servicios	1.750	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
127325	26/07/2019	Prospección arqueológica preventiva de terrenos del Sector PA-T.2	Servicios	1.750	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	Difiere del expediente anterior en que su duración es de 1 año, no de 4 meses.
129858	14/09/2023	Redacción del Proyecto de urbanización de Buenavista y de anteproyecto de paso superior sobre la A-357.	Servicios	159.600,00	LCSP	Abierto	Ordinaria	NO	

Son Busquets (Palma de Mallorca)

N.º DE EXPTE	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
130038	17/12/2022	Suministro de tres lonas e instalación en el entorno del Cuartel Son Busquets	Suministros	1.125	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
130290	28/04/2023	Levantamiento topográfico de los terrenos de la Actuación Residencial SON BUSQUETS	Servicios	13.500	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	Se han verificado 4 invitaciones y 4 ofertas
130430	27/10/2023	Estudio Geotécnico de los terrenos de la actuación residencial "Son Busquets", en Palma de Mallorca de noviembre de 2023.	Servicios	33.778,80	LCSP	Abierto Simplificado	Ordinaria	NO	
130783	10/04/2024	Obras de desbroce y limpieza de Son Busquets.	Obras	76.302,54	LCSP	Abierto Simplificado	Ordinaria	NO	
130953	11/05/2024	Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Parcial de la actuación residencial "Son Busquets", de mayo de 2024. (Incluye la realización de inventario de arbolado)	Servicios	33.500,00 €	LCSP	Abierto Simplificado	Ordinaria	NO	

Cuartel Gabriel de Morales (Melilla)

N.º DE EXPTE	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
125864	02/03/2018	VIVIENDAS MELILLA- Obras de edificación de 21 Viviendas de Protección Oficial (VPO), Garajes y Trasteros, con Demolición en la calle Cuesta de la Viña 33-35 en Melilla.	Obras	2.513.833,12	LCSP	General	Ordinaria	NO	Adjudicado según la Instrucción 23.ª de las Instrucciones Internas de SEPES Del informe de liquidación de fecha 1/04/2024 resulta un importe de valoración de obras de 2.688.419,47 €, IPSI excluido, una diferencia de 14.586,35 € de más. En Portal de Transparencia de SEPES consta subcontratación. 2 ampliaciones: 20/02/2020 (6 meses) y el 30/07/2020 (3 meses)
126026	04/05/2018	Servicios de Dirección Facultativa de los Servicios de las Obras de 21 Viviendas de Protección Oficial (VPO), Garajes y Trasteros, con Demolición.	Servicios	58.000	LCSP	Abierto simplificado	Ordinario	NO	Instrucciones internas de contratación de SEPES PLAZO DE FORMALIZACIÓN: Dentro del plazo de 15 días naturales siguientes a la notificación de la adjudicación, se formalizará el contrato en el día y hora que determine SEPES, siempre que previamente el adjudicatario presente en el plazo de 10 días naturales la documentación exigida en el Pliego de Cláusulas Administrativas.
125866	07/05/2018	Contrato de los Servicios de Coordinador de Seguridad y Salud de las Obras de Edificación de 21 Viviendas de Protección Oficial (VPO), Garajes y Trasteros, con Demolición.	Servicios	9.390	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	Plazo de formalización dentro del plazo de 15 días naturales siguientes a la notificación de la adjudicación, se formalizará el contrato en el día y la hora que determine SEPES, siempre que previamente el adjudicatario presente en el plazo de 10 días naturales la documentación exigida en el Pliego de Cláusulas Administrativas.
125867	07/05/2018	Control de Calidad de las Obras de edificación de 21 Viviendas de Protección Oficial (VPO), Garajes y Trasteros, con Demolición, en calle Cuesta de la Viña, 33 -35, en Melilla	Servicios	44.848,15	LCSP	General	Ordinaria	NO	Instrucciones internas de contratación de SEPES

Vasco - Mayacina (Mieres-Asturias)

N.º DE EXPTE.	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
126277	26/06/2018	Modificación de vinilos en vallas publicitarias y colocación de carteles de PVC de información de venta de locales comerciales.	Servicios	312	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
128879	19/07/2021	Suministro de vinilos e instalación en el edificio de SEPES.	Suministros	576	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
130406	07/07/2023	Limpieza de viviendas, trasteros y colocación de cepos	Servicios	11.144,80	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	

Aguas Vivas Ampliación (Guadalajara)

N.º DE EXPTE.	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
127407	08/10/2019	Obras de desbroce y limpieza de escombros, así como retirada de acopios en parcelas propiedad de SEPES en varias actuaciones en la Zona Norte,	Obras	125.185,58	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	
125756	16/01/2018	Obras de retirada de residuos, limpieza y desratización de parcelas y reposición de vallado, con retirada de productos resultantes a vertedero autorizado de parcelas propiedad de SEPES.	Obras	5.449,69	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
128747	21/10/2021	LOTE 1 del contrato de obras de desbroce de tierra vegetal incluso tala de pequeño arbolado y limpieza con retirada a vertedero de cualquier clase de residuos, escombros y acopios en parcelas propiedad de SEPES.	Obras	144.398,00	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	
128747	21/10/2021	LOTE 2 del contrato de obras de desbroce de tierra vegetal incluso tala de pequeño arbolado y limpieza con retirada a vertedero de cualquier clase de residuos, escombros y acopios en parcelas propiedad de sepes de varias actuaciones en Zona Norte y Zona Sur.	Obras	153.684	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	
129551	20/07/2022	LOTE 1: Obras de desbroce de tierra vegetal incluso tala de pequeño arbolado y limpieza con retirada a vertedero de cualquier clase de residuos, escombros y acopios en Parcelas Propiedad de SEPES de varias actuaciones en la Zona Norte y en la Zona Sur respectivamente Año 2022	Obras	151.993	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	

N.º DE EXPTE.	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
129551	20/07/2022	LOTE 2: Obras de desbroce de tierra vegetal incluso tala de pequeño arbolado y limpieza con retirada a vertedero de cualquier clase de residuos, escombros y acopios en Parcelas Propiedad de SEPES de varias Actuaciones en la Zona Norte y en la Zona Sur respectivamente Año 2022	Obras	176.452,38	LCSP	Abierto simplificado	Ordinaria	NO	

La Celadilla (Utiel – Valencia)

N.º DE EXPTE.	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
126506	28/09/2018	Obras de restitución de puertas, desbroce y limpieza de parcelas propiedad de SEPES en la Actuación Industrial "EL MELERO" y la Actuación Residencial "LA CELADILLA"	Obras	3.200	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinario	no	
128187	28/07/2020	"Desbroce y limpieza de parcelas propiedad de SEPES, en las Actuaciones "El Melero" y "La Celadilla", en Utiel, (Valencia)	Obras	1.778,62	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	

Polígono 2 de Cornes (Santiago de Compostela- La Coruña)

N.º DE EXPTE.	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
127317	05/06/2019	Obras de desbroce y limpieza de la parcela R1, propiedad de SEPES, en la Actuación "POL.2 P.P. SUP -2 DE CORNES"	Obras	20.362,95	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	

Barrio de San Isidro (Navalcarnero-Madrid)

N.º DE EXPTE.	FECHA DE ADJUDICACIÓN	OBJETO	TIPO	IMPORTE ADJUDICADO (IVA o IPSI EXCLUIDO) (€)	LEY APLICABLE	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	MODO DE TRAMITACIÓN	CONTRATO SARA (S/N)	OBSERVACIONES
126603	29/10/2018	Obras de desbroce y limpieza con retirada de productos resultantes a vertedero.	Obras	7.306,88	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	
128236	31/07/2020	Obras de Desbroce, limpieza y retirada de escombros de parcelas.	Obras	9.696,68	LCSP	Directa	Contrato Menor Ordinaria	NO	

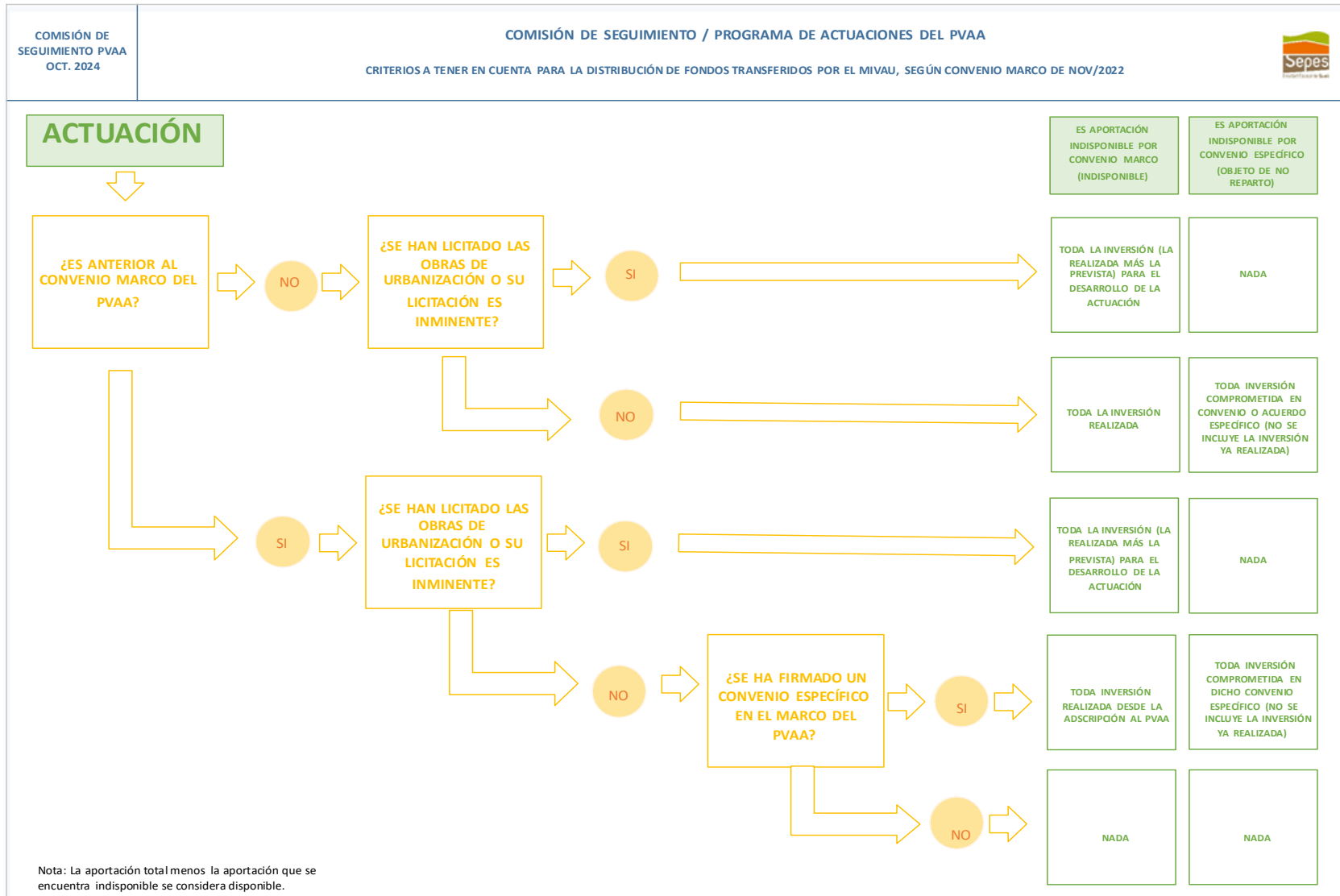
**ESTADO DE SITUACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO RESIDENCIAL DE SEPES
ADSCRITO A OPERACIONES COMERCIALES (OTRAS ACTUACIONES)**

(en euros)

ACTUACIÓN	PARCELA	CALIFICACIÓN	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	IMPORTE
BARRIO SAN ISIDRO (SECTOR I-2) RESIDENCIAL	EC	Equipamiento	En venta	10.020	1.403.000
BARRIO SAN ISIDRO (SECTOR I-2) RESIDENCIAL	RC-1	Residencial	En venta	26.841	9.421.000
BARRIO SAN ISIDRO (SECTOR I-2) RESIDENCIAL	RC-2	Residencial	En venta	15.868	5.570.000
BARRIO SAN ISIDRO (SECTOR I-2) RESIDENCIAL	RC-6	Residencial	Vendido	15.957	3.322.000
BARRIO SAN ISIDRO (SECTOR I-2) RESIDENCIAL	RC-3	Residencial	Vendido	15.898	3.307.000
BARRIO SAN ISIDRO (SECTOR I-2) RESIDENCIAL	RC-4	Residencial	Vendido	18.279	3.802.000
BARRIO SAN ISIDRO (SECTOR I-2) RESIDENCIAL	RC-5	Residencial	Vendido	15.948	3.317.000
BARRIO SAN ISIDRO (SECTOR I-2) RESIDENCIAL	RC-7	Residencial	Vendido	20.957	6.266.000
CAMPOLONGO B.3-1	112	Residencial	Pte. de precio de venta	142	
CAMPOLONGO B.3-1	113	Residencial	Pte. de precio de venta	142	
CAMPOLONGO B.3-1	114	Residencial	Pte. de precio de venta	142	
CAMPOLONGO B.3-1	115	Residencial	Pte. de precio de venta	142	
CAMPOLONGO B.3-1	116	Residencial	Pte. de precio de venta	222	
LA CELADILLA	2.2	Residencial	En venta	738	299.000
LA CELADILLA	3.1	Residencial	En venta	605	230.000
LA CELADILLA	3.2	Residencial	En venta	700	265.000
LA CELADILLA	3.3	Residencial	En venta	634	240.000
LA CELADILLA	7.4R	Residencial	En venta	840	142.000
LA CELADILLA	1.1	Residencial	Vendido	738	244.654
LA CELADILLA	1.2	Residencial	Vendido	739	244.742
LA CELADILLA	4.4	Residencial	Vendido	840	109.441
LA CELADILLA	5.4	Residencial	Vendido	840	109.452
LA CELADILLA	5.2	Residencial	Vendido	517	67.282
LA CELADILLA	10.3	Residencial	Vendido	339	44.114
LA CELADILLA	4.1	Residencial	Vendido	840	109.457
LA CELADILLA	9.1	Residencial	Vendido	339	44.157
LA CELADILLA	9.2	Residencial	Vendido	757	98.618
LA CELADILLA	9.3	Residencial	Vendido	757	98.623
LA CELADILLA	9.4	Residencial	Vendido	339	44.133
LA CELADILLA	7.1	Residencial	Vendido	841	109.496
LA CELADILLA	7.2	Residencial	Vendido	517	67.284
LA CELADILLA	7.3	Residencial	Vendido	517	67.290
LA CELADILLA	8.1	Residencial	Vendido	840	109.396
LA CELADILLA	8.2	Residencial	Vendido	516	67.247
LA CELADILLA	8.3	Residencial	Vendido	517	67.268
LA CELADILLA	5.3	Residencial	Vendido	516	67.235
LA CELADILLA	6.1	Residencial	Vendido	839	109.286
LA CELADILLA	5.1	Residencial	Vendido	840	109.416
LA CELADILLA	4.2	Residencial	Vendido	516	67.250
LA CELADILLA	4.3	Residencial	Vendido	516	67.163
LA CELADILLA	6.3	Residencial	Vendido	516	67.214
LA CELADILLA	6.4	Residencial	Vendido	840	109.368
LA CELADILLA	8.4	Residencial	Vendido	840	109.334
LA CELADILLA	12.1	Residencial	Vendido	665	86.603
LA CELADILLA	10.1	Residencial	Vendido	863	112.449
LA CELADILLA	10.2	Residencial	Vendido	757	98.561
LA CELADILLA	6.2	Residencial	Vendido	516	67.178
LA CELADILLA	2.1	Residencial	Vendido	740	245.132
LOMA COLMENAR 1.ª FASE RESTO	A2	Residencial	Pte. de precio de venta	6.124	
LOMA COLMENAR 1.ª FASE RESTO	0000C2	Residencial	Pte. de precio de venta	8.967	
LOMA COLMENAR 1.ª FASE RESTO	0000C-4	Residencial	Vendido	33.921	2.404.092
LOMA COLMENAR 2.ª FASE RESIDENCIAL	0000C5	Residencial	Pte. de precio de venta	25.139	
LOMA COLMENAR 2.ª FASE RESIDENCIAL	0000E5	Residencial	Pte. de precio de venta	4.946	
LOMA COLMENAR 2.ª FASE RESIDENCIAL	0000D5	Residencial	Pte. de precio de venta	8.484	

Fuente: elaboración propia

CRITERIOS A TENER EN CUENTA PARA LA DISTRIBUCIÓN DE FONDOS TRANSFERIDOS POR EL MIVAU PARA EL PVAA



DESGLOSE DE COSTES ESTIMADOS PARA LAS ACTUACIONES DE LA MUESTRA Y PARA EL TOTAL DE ACTUACIONES ADSCRITAS AL PVAA

(en millones de euros)

Actuación	Suelo y Gastos Asociados	Estudios y Proyectos	Obras Urbanización/ Complementarias	Obras Edificación	Otros Gastos de Gestión	Suma Parcial de Costes estimados	Costes de Estructura 13 %	Costes Totales antes de IVA	IVA IPSI	Costes Totales Estimados 14-10-2024
Operación Campamento (Madrid)	313,66	2,61	440,29	0,00	9,60	766,16	99,60	865,76	181,81	1.047,57
Parque Central de Ingenieros (Valencia)	11,49	0,10	2,67	0,00	2,21	16,47	2,14	18,61	3,91	22,52
Cuartel y Maestranza de Artillería (Valencia)	22,06	0,10	7,29	0,00	2,46	31,91	4,15	36,06	7,57	43,63
Regimiento de Artillería (Sevilla)	23,72	0,33	22,57	0,00	3,04	49,66	6,46	56,12	11,78	67,90
Can Escandell Residencial (Ibiza)	0,00	0,20	10,39	0,00	1,08	11,67	1,52	13,19	2,77	15,96
Vasallo (Mahón-Menorca)	1,33	0,20	0,00	5,07	0,10	6,70	0,87	7,57	1,59	9,16
Buenavista Residencial (Málaga)	3,81	0,27	30,71	0,00	0,57	35,36	4,60	39,96	8,39	48,35
Son Busquets (Palma de Mallorca)	43,24	0,27	14,77	0,00	0,61	58,89	7,66	66,55	13,97	80,52
Avenida de Castilla (Piedrafita-Lugo)	0,00	0,10	0,00	1,38	0,00	1,48	0,19	1,67	0,35	2,02
MUESTRA - PROGRAMA DE ACTUACIÓN CONVENIO PVAA	419,31	4,18	528,69	6,45	19,67	978,30	127,18	1.105,48	232,15	1.337,63
Resto de actuaciones - Programa de Actuación Convenio PVAA	15,92	2,22	15,31	112,06	1,09	146,59	19,06	165,65	34,79	200,44
TOTAL PROGRAMA DE ACTUACIÓN CONVENIO PVAA	425,23	6,40	544,00	118,51	20,76	1.124,89	146,24	1.271,13	266,94	1.538,07
Loma de Colmenar (Ceuta) (fuera del Convenio, adscritas al PVAA)	1,18	0,25	0,88	14,79	1,15	18,25	2,24 ^(*)	20,49	0,41	20,90
Cuartel Gabriel de Morales (Melilla) (fuera del Convenio, adscritas al PVAA)	0,00	0,10	0,00	7,48	0,28	7,86	0,92 ^(*)	8,78	0,04	8,83

IVA: Impuesto sobre el valor añadido.

IPSI: Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación.

(*) El 13 % de los costes de estructura en el caso de Ceuta y Melilla se calcula sobre la suma parcial de costes estimados menos el IPSI aplicado (no deducible) a las diferentes actividades.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

DESGLOSE DE COSTES REALIZADOS PARA LAS ACTUACIONES DE LA MUESTRA Y PARA EL TOTAL DE ACTUACIONES ADSCRITAS AL PVAA

(en millones de euros)

Actuación	Suelo y Gastos Asociados	Estudios y Proyectos	Obras Urbanización/ Complementarias	Obras Edificación	Otros Gastos de Gestión	Suma Parcial de Costes Realizados	Costes de Estructura 13 %	Costes Totales antes de IVA	IVA/ IPSI	Costes Totales Realizados 14-10-2024
Operación Campamento (Madrid)	311,14	1,35	0,04	0,00	3,74	316,27	41,11	357,38	75,05	432,43
Parque Central de Ingenieros (Valencia)	11,49	0,10	1,62	0,00	2,05	15,25	1,98	17,24	3,62	20,86
Cuartel y Maestranza de Artillería (Valencia)	22,06	0,10	0,08	0,00	2,25	24,48	3,18	27,66	5,81	33,47
Regimiento de Artillería (Sevilla)	23,72	0,33	0,31	0,00	2,59	26,94	3,50	30,44	6,39	36,84
Can Escandell Residencial (Ibiza)	0,00	0,20	0,00	0,00	0,79	0,99	0,13	1,12	0,23	1,35
Vasallo (Mahón-Menorca)	1,33	0,00	0,00	0,00	0,09	1,42	0,18	1,60	0,34	1,94
Buenavista Residencial (Málaga)	3,81	0,11	0,00	0,00	0,50	4,42	0,57	4,99	1,05	6,04
Son Busquets (Palma de Mallorca)	43,24	0,05	0,00	0,00	0,24	43,53	5,66	49,19	10,33	59,52
Avenida de Castilla (Piedrafita-Lugo)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MUESTRA - PROGRAMA DE ACTUACIÓN CONVENIO PVAA	416,78	2,24	2,04	0,00	12,25	433,30	56,33	489,63	102,82	592,46
Resto de actuaciones - Programa de Actuación Convenio PVAA										11,55
TOTAL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL CONVENIO PVAA										604,01
Loma de Colmenar (Ceuta) (Adscrita al PVVA fuera del Convenio)	1,18	0,19	1,02	0,00	0,58	2,98	0,39(*)	3,36	0,07	3,43
Cuartel Gabriel de Morales (Melilla) (Adscrita al PVAA fuera del Convenio)	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00	0,15	0,02(*)	0,17	0,001	0,17

IVA: Impuesto sobre el valor añadido

IPSI: Impuesto sobre la Producción, los servicios y la Importación

(*) El 13 % de los costes de estructura en el caso de Ceuta y Melilla se calcula sobre la suma parcial de costes estimados menos el IPSI aplicado (no deducible) a las diferentes actividades.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS PENDIENTES DE VENTA DE LA ACTUACIÓN DE VASCO-MAYACINA (MIERES) EN EL PERIODO 2018-2023

(en euros)

VIVIENDA	APROBACIÓN DE PRECIOS 2018	APROBACIÓN DE PRECIOS 2023
E1P1A	184.128	141.600
E1P3A	86.699	71.100
E1P3B	104.565	85.800
E1P4A	114.551	94.000
E1P5B	104.565	91.100
E1P5C	97.842	85.300
E1P6C	87.192	76.000
E1PBA	158.940	122.200
E1PBB	84.124	56.100
E2P2A	111.323	74.200
E2P3A	111.323	79.900
E2PBA	94.529	63.000
E2PBB	83.203	55.500
E3PBA	82.961	55.300
N1P1A	97.577	70.000
N1P1B	91.378	65.600
N1P2A	97.577	75.100
N1P2B	91.378	70.300
N1P3A	97.996	80.400
N1P3B	91.135	74.800
N1P4A	99.929	82.000
N1P4B	91.361	75.000
N1P5B	95.298	83.100
N2P1B	102.264	73.400

VIVIENDA	APROBACIÓN DE PRECIOS 2018	APROBACIÓN DE PRECIOS 2023
N2P2B	102.331	78.700
S1P1C	131.143	94.100
S1P4C	108.275	88.800
S1PBB	95.069	63.400
S2P1A	112.785	81.000
S2P1B	116.177	83.400
S2P2A	114.242	87.900
S2PBA	104.277	69.500
W1P1B	102.732	73.700
W1P1C	88.615	63.600
W1P2B	102.222	78.600
W1P2C	85.904	66.100
W1P3B	101.812	83.500
W1P3C	85.904	70.500
W1P4B	102.390	84.000
W1P5C	112.487	98.100
W1P6C	101.025	88.000
W1PBA	86.885	57.900
W2P1B	113.868	81.700
W2P2B	114.679	88.200
W2PBA	86.969	58.000
W2PBB	97.366	64.900
W3P1B	113.248	81.300
W3P2A	101.854	78.300
W3PBA	96.245	64.200
W4P1A	110.367	79.200
W4P2A	110.367	84.900
W4PBA	92.646	61.800

Fuente: Elaboración propia

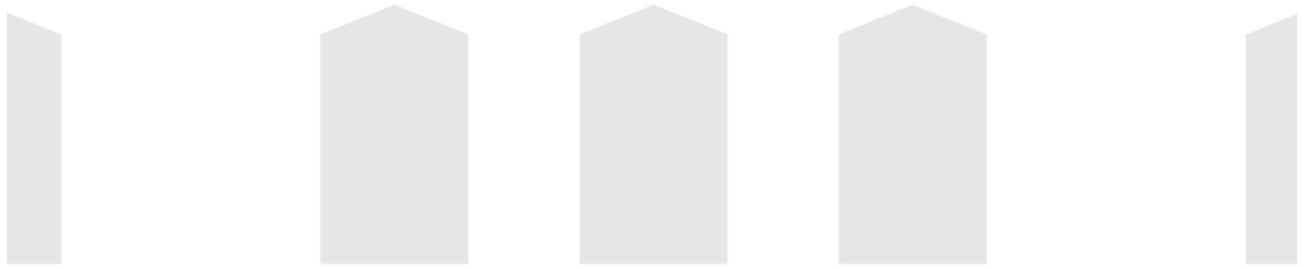


ALEGACIONES FORMULADAS

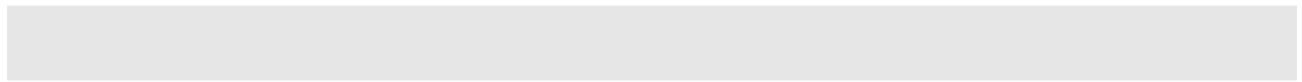
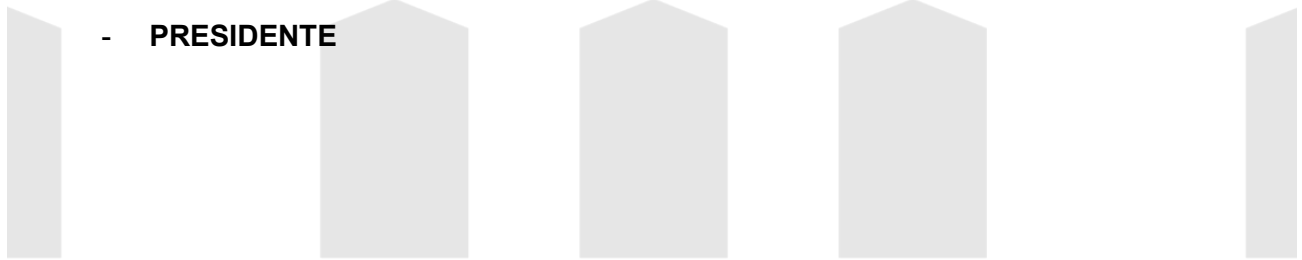
TRATAMIENTO DE ALEGACIONES

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 44 de la Ley 7/1988, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, los resultados de la fiscalización han sido puestos de manifiesto para la formulación de alegaciones al actual Presidente de SEPES, representante legal de la Entidad, y a quienes ocuparon ese cargo durante parte del periodo fiscalizado, en total, cuatro posibles alegantes. El plazo inicialmente concedido fue prorrogado a petición del Presidente de SEPES, quien remitió un escrito de alegaciones dentro del plazo concedido para ello.

Las alegaciones presentadas, que se acompañan a este Informe, han sido analizadas y valoradas. Como consecuencia de ese análisis, se han introducido en el texto los cambios que se han considerado oportunos, ya sea para aceptar su contenido o para exponer el motivo por el que no se han aceptado. En aquellos supuestos en que las alegaciones presentadas constituyen meras explicaciones o comentarios de hechos o situaciones descritos en el Informe o plantean opiniones sin un adecuado soporte documental, no se ha modificado el texto del Informe. En todo caso, el resultado definitivo de la fiscalización es el expresado en el presente Informe, con independencia de las consideraciones incluidas en las alegaciones.



ALEGACIONES FORMULADAS POR SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo



Sr. D. José Manuel Otero Lastres
TRIBUNAL DE CUENTAS

SECCIÓN DE FISCALIZACIÓN
Departamento del sector público
fundacional y empresarial y de
otros Entes Estatales

ALEGACIONES AL "ANTEPROYECTO DE INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO EN LA EJECUCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA, EJERCICIOS 2018 A 2023", EMITIDO POR EL TRIBUNAL DE CUENTAS.

El pasado el 27 de junio de 2025, en virtud de lo establecido en el art. 44 de la Ley 7/1988, de 5 de abril, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, se recibió en el Registro General de SEPES el "*Anteproyecto de Informe de Fiscalización de la actividad de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo en la ejecución de vivienda pública, ejercicios 2018 a 2023*", a efectos de poder alegar y presentar los documentos y justificantes que se estimen pertinentes en un plazo de diez días.

Con fecha 11 de julio de 2025, dentro del plazo conferido para realizar alegaciones, se notifica a la Entidad la ampliación del plazo inicialmente concedido (10 días más), en respuesta a la solicitud previamente realizada por SEPES.

Una vez revisadas y analizadas internamente las cuestiones que se ponen de manifiesto en el documento, esta Entidad realiza las siguientes alegaciones, para su oportuna consideración, con el fin de poder aclarar las observaciones que se realizan en el citado anteproyecto, de tal forma que las mismas puedan ser finalmente matizadas por los hechos y fundamentos que exponemos a continuación.

El anteproyecto se refiere a los resultados de la fiscalización, conclusiones y recomendaciones, tanto con carácter general como de manera específica, respecto de actuaciones residenciales en fase de desarrollo urbanístico y en fase de comercialización, tras un análisis de la evolución de cada una de ellas, de la legalidad de los convenios celebrados, de la legalidad de los contratos celebrados y su gestión patrimonial, y de la legalidad de los contratos de suministros, obras y servicios celebrados.

Asimismo, se refiere a la evaluación de la eficacia del cumplimiento de objetivos: la puesta a disposición de vivienda pública en respuesta a la demanda del mercado y, concretamente, a los resultados, conclusiones y recomendaciones en relación con los sistemas y aplicaciones informáticas de la Entidad, y con las actuaciones residenciales en fase de desarrollo y en fase de comercialización.

Finalmente, se refiere también al seguimiento de recomendaciones anteriores, la igualdad, la transparencia y la sostenibilidad ambiental.

Siguiendo la misma estructura del anteproyecto, se detallan a continuación las consideraciones que, desde esta Entidad y con arreglo al análisis interno llevado a cabo, se estima oportuno manifestar con carácter previo a la emisión del informe definitivo.

II. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

II.2 ACTUACIONES RESIDENCIALES EN FASE DE DESARROLLO URBANÍSTICO

II.2.1 Operación Campamento (Madrid):

[...]

Trienio 2010-2012 (pág.24)

*"La participación directa de SEPES en el desarrollo de la OC se materializó en los años 2010 y 2011 por medio de la celebración de una serie **contratos** cuyo objeto venía constituido por concretas actuaciones sobre el ámbito urbanístico APR 10.02. Se formalizaron los siguientes: **a) servicios de levantamiento topográfico**, por 28.054,50 euros; **b) servicios de redacción de un estudio geotécnico**, por 29.296,11 euros, **c) servicios de redacción de un estudio hidrológico y de evacuación de aguas pluviales**, por 15.340 euros; **d) servicios de redacción de un estudio de tráfico y movimiento de tierras**, por 41.300 euros; **e) servicios de levantamiento topográfico para conexiones exteriores**, por 5.758,4 euros; y **f) redacción del proyecto de urbanización del ámbito urbanístico APR 10.02**, por un importe de 649.309,82 euros. Todos los mencionados importes incluían el Impuesto sobre el valor añadido (IVA).*

*Cabe interpretar que los mencionados contratos se llevaron a cabo en ejecución de los compromisos contraídos entre el Ministerio de la Vivienda y el MDEF en virtud del Acuerdo Marco suscrito entre ambos en noviembre de 2009, mediante el que, como ya se dijo, se acordaba que la actuación sobre el ámbito de Campamento, competencia de GIED, pudiera canalizarse a través de SEPES mediante el oportuno encargo. No obstante, **no consta entre los antecedentes examinados durante los trabajos de fiscalización la existencia de los documentos en los que, en su caso, se hubieran formalizado los encargos antecedentes de dichos contratos, pese a haber sido los mismos -o soportes con valor equivalente- reclamados en forma reiterada a la entidad fiscalizada.**"*

[...]

Examinada la documentación disponible, a lo ya indicado en el anteproyecto de informe de fiscalización en relación con los acuerdos previos entre los Ministerios de la Vivienda y de Defensa, cabría añadir lo que se señala en los antecedentes y justificación de la propuesta de contratación del propio proyecto de urbanización del ámbito urbanístico APR 10.02:

[...]

"Antecedentes y justificación: En el marco de colaboración que se produce desde hace algún tiempo entre la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa (GIED) y SEPES se están desarrollando en diferentes provincias de España varias actuaciones urbanísticas en terrenos ocupados antiguamente por instalaciones militares, en la actualidad obsoletos o que han perdido su anterior funcionalidad.

Entre estas actuaciones, tiene especial relevancia por su tamaño y ubicación la que se plantea en el ámbito urbanístico APR 10.02 del Plan General de Madrid correspondiente a las Instalaciones Militares de Campamento. Se trata de unos terrenos ubicados en el suroeste de la capital, a ambos lados de la carretera A-5, de una superficie total aproximada de 211 Ha, cuyo propietario mayoritario actual es GIED, destinados a uso residencial, con una importante presencia de vivienda protegida.

El mencionado Plan General de Madrid establece la compensación como sistema de actuación del ámbito, por lo que para el desarrollo de esta actuación se deberá constituir la correspondiente Junta de Compensación en la que a SEPES le corresponderá una participación del 51%. Dado el estado de las negociaciones y con objeto de no retrasar la ejecución de la operación, se han recibido instrucciones de la Superioridad encomendando la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización. Esta intención se concreta en una carta remitida por el Director General de SEPES al Director Gerente de GIED, cuya copia se adjunta. [...]

La referida carta, remitida el 13 de septiembre de 2010, señala concretamente lo siguiente:

[...]

En el marco de la colaboración que GIED y SEPES están desarrollando para el impulso de la Operación Campamento, está contemplada la implicación de esta entidad en la Junta de Compensación tras la compra de los terrenos que se determinen. Al objeto de no retrasar la ejecución de dicha operación, SEPES va a iniciar los trámites de contratación del Proyecto de Urbanización del citado ámbito (APR 10.02 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid), reintegrándose esta entidad de los gastos ocasionados por el encargo del Proyecto de Urbanización, en el proceso de ejecución del planeamiento. Sepes informará a los técnicos competentes de GIED a lo largo del proceso de licitación del citado proceso. [...]

Se acompaña copia de la propuesta de contratación de los servicios de "Redacción del proyecto de urbanización del ámbito APR 10.02 del PGOU de Madrid, denominado Instalaciones Militares de Campamento" (Expte. 115475),

en la que se incluye la carta remitida a GIED el 13 de septiembre de 2010 (Doc. "II.2.1 Expte. 115475 propuesta contratación PROURB Campamento.pdf").

[...]

B) Actuaciones realizadas entre 2013 y 2021" (pág. 27):

*"Tras los expuestos acontecimientos acaecidos a lo largo del año 2013 se produjo **una situación de falta de progresión en el desarrollo de la OC, situación que se prolongó hasta el año 2022. No obstante, en ningún momento se produjo el desistimiento expreso del proyecto, sino la mera paralización de hecho.***

*Aunque **no consta en documento oficial alguno las causas que dieron lugar a dicha situación, los responsables de SEPES trasladaron al equipo fiscalizador que el esfuerzo financiero que la Operación llevaba consigo, junto con la coyuntura económica desfavorable para iniciativas de su envergadura, impidieron que se produjeran avances significativos.***

[...]

A este respecto, al factor económico ya apuntado anteriormente en relación con la falta de progresión del proyecto, se debe añadir lo siguiente:

Los documentos en los que consta la causa de la paralización son:

- El Acuerdo de 31 de mayo de 2013, en el que se concretan los términos para la restitución de los terrenos adquiridos por SEPES al Ministerio de Defensa, con motivo de la nulidad de la revisión del PGOM de Madrid que afectó al entonces APR 10.02 (ahora APE 10.23), a excepción de la parte correspondiente al 25% del precio de compra ya satisfecho.
- La escritura pública de fecha 18 de julio de 2013 por la que se lleva a efecto la citada restitución de terrenos a favor de INVIED y, en cuya virtud, SEPES pasa a detentar únicamente la titularidad del 11,56 % de la superficie del ámbito, equivalente al 12,75 % del aprovechamiento urbanístico del Sector.

La restitución efectuada en 2013 conlleva una reducción del porcentaje de titularidad y de aprovechamiento de SEPES en el ámbito (del 51% al 12,75%) lo que, de conformidad con el artículo 104 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (LSCM), imposibilitó el impulso urbanístico del mismo, al no poder instar la iniciativa para la aplicación y la definición del sistema de compensación fijado por el planeamiento.

Establece el Artículo 104 LSCM.- Iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación: "La iniciativa para la

aplicación efectiva y la definición del sistema de compensación podrá ejercerse, una vez establecido dicho sistema por el planeamiento urbanístico o con ocasión de la delimitación de la unidad o unidades de ejecución correspondientes, por: a) En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado durante el año siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, por propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o la unidad de ejecución que representen al menos el 50 por 100 de la superficie total del ámbito de actuación, sector o de la unidad de ejecución.

Es decir, desde la restitución de los terrenos en 2013, hasta noviembre de 2023, SEPES no ha contado con la legitimación necesaria para presentar la iniciativa urbanística del ámbito, al requerirse la titularidad del 50% de la superficie total, quedando reducida su posición a la de mero propietario minoritario no dándose los presupuestos legales, por tanto, para poder ser promotor o impulsor de la actuación.

Así, el acuerdo de restitución suscrito entre SEPES e INVIED el 31 de mayo de 2013 establece, en su estipulación "TERCERA.- *Compromisos en el caso de la aprobación de la revisión del PGOU de 1985 con las mismas determinaciones a las previstas por el planeamiento anulado para el APR 10.02:* [...] Segundo: Ambas partes acuerdan que la superficie correspondiente a SEPES se incluirá preferentemente, en su totalidad si fuera posible, en una unidad de ejecución o gestión independiente dentro del ámbito urbanístico que resulte delimitado. De ser posible, dicha unidad deberá ser definida por el planeamiento que finalmente sea aprobado, contemplándose asimismo el carácter preferente de la misma en la programación que se establezca. En caso contrario, INVIED se compromete, en la esfera de sus facultades, como propietario de terrenos del ámbito, a apoyar a SEPES en los trámites que resulten necesarios para poder delimitar la unidad independiente.

En la medida de lo posible, en aplicación de la normativa urbanística, la referida unidad de ejecución se adaptará y ajustará a la superficie que pertenezca a SEPES y, de ser necesario incorporar superficies pertenecientes a otros propietarios, se procurará que la titularidad de la Entidad Pública supere el 51% del suelo con aprovechamiento urbanístico reconocido para dicha unidad de ejecución.

Para ello, ambas partes procurarán los contactos que se estime necesario mantener con el Ayuntamiento de Madrid para que dicha previsión sea recogida en los documentos de planeamiento y gestión que se tramiten.

Es decir, el propio documento, bajo el enunciado de la colaboración administrativa, reconoce la situación y regula la única alternativa urbanística legalmente posible (al margen de que económicamente

llegase a ser también viable su desarrollo en algún momento) para que SEPES pudiese alcanzar la legitimación necesaria e impulsar, si cabe, una porción de terreno inferior al ámbito de gestión.

El legítimo posicionamiento posterior de INVIED, contrario a participar en el desarrollo de sector y dirigido estrictamente al cumplimiento de sus propios fines mediante la enajenación de los terrenos de su titularidad, imposibilitarían a SEPES, al margen del ya mencionado factor económico, impulsar unilateralmente el avance urbanístico del ámbito en el referido periodo.

Se acompaña copia de la escritura de restitución parcial de terrenos de fecha 18 de julio de 2013 (Doc. "II.2.1 Escritura 18-jul-13 restitución parcial terrenos APR 10.02") en la que se encuentra testimoniado el acuerdo suscrito el 31 de mayo de 2013 (pág. 100 del documento).

Se pueden consultar enlaces de noticias de prensa relacionados con el posicionamiento de INVIED:

<https://www.economista.es/construccion-inmobiliario/noticias/6663213/04/15/Defensa-saca-a-la-venta-los-terrenos-de-Campamento-donde-el-Grupo-Wanda-quiere-invertir.html>

<https://www.elmundo.es/economia/2015/04/27/55390805268e3ed76e8b456b.html>

https://www.elconfidencial.com/vivienda/2015-09-24/los-fondos-firmes-candidatos-a-plantar-cara-al-grupo-wanda-en-operacion-campamento_1024353/

[...]

II.2.1.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS:

[...] (pág.34)

"4.- En el momento de finalización de los trabajos de fiscalización se encontraba en tramitación el Convenio entre el MIVAU, el Ayuntamiento de Madrid y SEPES sobre la determinación y actualización de los compromisos para la ejecución de la infraestructura prevista en el Convenio del año 2009 entre el MDEF y el Ayuntamiento de Madrid en relación con un segundo tramo del soterramiento de la A-5, habiéndose cumplimentado los siguientes trámites: a) elaboración de la Memoria justificativa; b) Informe de la Abogacía del Estado; c) comunicación previa a la Dirección General del Patrimonio del Estado; y d) aprobación del texto del Convenio por parte del Consejo de Administración de SEPES.

Dicho proyecto de Convenio estaba siendo, en el momento referido, objeto de estudio y consideración por parte el Ayuntamiento de Madrid.”

A efectos de actualizar, si cabe, la información al respecto, y teniendo en cuenta la importancia que este Convenio conlleva para el desarrollo de la Actuación, se puede añadir que, finalizada la tramitación, el convenio fue formalizado el pasado 7 de febrero de 2025. De conformidad con lo establecido en el artículo 53 de la 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP) el texto suscrito fue remitido al Tribunal de Cuentas con fecha 26 de marzo de 2025.

[...]

II.2.1.3. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS PATRIMONIALES CELEBRADOS Y SU GESTIÓN PATRIMONIAL

[...] (págs. 34, 35 Y 37)

“1.- Respecto de las fincas adquiridas por SEPES en virtud de escritura pública otorgada en Madrid el 30 de noviembre de 2011 en ejecución de los compromisos contraídos con INVIED en el Convenio de 24 de octubre del mismo año, se han verificado los siguientes extremos:

[...]

i) En lo que a la valoración se refiere, consta haber sido hecha la misma por los servicios técnicos de INVIED y aprobada por su Subdirección General Técnica y de Enajenación, en cumplimiento de las previsiones contenidas en el artículo 16.5.h) del Real Decreto 1286/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba su Estatuto. El importe de la tasación, 150.500.000 euros, constituyó, finalmente, el precio de la compraventa pactada. No constan en el expediente los criterios que fueron aplicados por los servicios técnicos de INVIED para llegar a la expresada cifra de tasación de los bienes enajenados, sin que tampoco conste que, por parte de SEPES, se realizara actuación alguna de verificación de dicha cifra, ni que se promoviera la realización de una tasación contradictoria. En relación con este extremo, este Tribunal entiende que SEPES en su condición de parte compradora debería haber promovido una comprobación, por cualquier método válido al efecto, de la adecuación del precio determinado por INVIED a la realidad del mercado, e incluso haber aportado una tasación propia en búsqueda del equilibrio de los intereses económicos de ambas partes, en aplicación de los principios de buena gestión.” (pág. 35)

Respecto de esta cuestión consta, testimoniado en la escritura pública de compraventa otorgada el 30 de noviembre de 2011, certificado del Subdirector General técnico y de enajenación del Organismo Autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, en virtud de las

competencias que le otorga el estatuto del citado organismo aprobado por RD 1286/2010, de 15 de octubre (BOE núm. 257 de 23 de octubre de 2010), del que resulta que, de conformidad con el artículo 16 apartado 5 h) del RD 1288/2010, de 15 de octubre, la propiedad fue tasada por los Servicios Técnicos del citado Organismo por la cantidad total que constituyó el precio de la compraventa.

El artículo 32.6 del referido (y entonces vigente) RD 1288/2010, de 15 de octubre, en relación con la enajenación de bienes inmuebles de INVIED y concretamente con los trámites previos, establecía: [...] *6. Antes de proceder a la enajenación de cualquier bien inmueble puesto a disposición, se efectuará la tasación pericial del mismo en los términos señalados en el artículo 114 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, bien por los servicios técnicos del Instituto o, con carácter excepcional, por servicios externos de tasación. [...]*

Por su parte, el artículo 114.1 de la Ley Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en relación con las tasaciones periciales e informes técnicos, establece: *"1. Las valoraciones, tasaciones, informes técnicos y demás actuaciones periciales que deban realizarse para el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley deberán explicitar los parámetros en que se fundamentan, y podrán ser efectuadas por personal técnico dependiente del departamento u organismo que administre los bienes o derechos o que haya interesado su adquisición o arrendamiento, o por técnicos facultativos del Ministerio de Hacienda. [...]*

Si bien, a pesar de la antigüedad del expediente, ha sido posible localizar, dentro del plazo de alegaciones, la tasación realizada por los Servicios técnicos de INVIED para la determinación del precio de la enajenación, de conformidad con lo dispuesto en el RD 1288/2010, de 15 de octubre y la Ley Ley 33/2003, de 3 de noviembre; del certificado referido anteriormente resulta: que la misma fue realizada por el Organismo Autónomo que llevó a cabo la enajenación, entre los trámites previos a obtener la autorización de la venta por parte del Consejo de Ministros, conforme al art. 135.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, y a la propia formalización de la enajenación.

En cuanto a los trámites realizados por SEPES, y en relación con lo señalado en el anteproyecto de informe sobre la adecuación del precio determinado por INVIED a la realidad del mercado, consta en la propuesta sometida a la consideración del Consejo de Administración para la aprobación del texto del convenio y la autorización del gasto correspondiente, fichas que resumen el estudio económico-financiero de la actuación llevado a cabo por la Entidad al efecto.

Se acompaña copia de la escritura pública de compraventa otorgada el 30 de noviembre de 2011, en cuya página 137 figura testimoniado el certificado del Subdirector General técnico y de enajenación de INVIED (Doc. "II.2.1.3. Escritura compraventa 2011 51% APR 10.02.pdf").

Se acompaña copia del Informe técnico de valoración realizado para la enajenación por los servicios técnicos de INVIED (Doc. "II.2.1.3. Informe técnico valoración INVIED enajenación APE 10.02 .pdf").

[...]

II.2.1.4. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADOS Y DE LOS ENCARGOS A MEDIOS PROPIOS

[...] (pág. 37)

"Con la entrada en vigor de la Ley 9/2017, SEPES mantuvo la naturaleza de poder adjudicador no incluido en la categoría de Administraciones Públicas, siéndole de aplicación las normas que para dicha clase de entidades establece la ley, decayendo, por tanto, la aplicación de las citadas IIC." [...]

Cabe matizar esta cuestión, ya que, a efectos de la LCSP, SEPES tiene la condición de poder adjudicador incluido en la categoría de Administración Pública, de acuerdo con el art. 3.2 apartado b):

[...] dentro del sector público y a efectos de esta Ley tendrán la consideración de Administración Pública:

b) Los consorcios y otras entidades de derecho público, en las que dándose las circunstancias establecidas en la letra d) del apartado siguiente para poder ser considerados poder adjudicador y estando vinculados a una o varias Administraciones Públicas o dependientes de las mismas, no se financien mayoritariamente con ingresos de mercado. Se entiende que se financian mayoritariamente con ingresos de mercado cuando tengan la consideración de productor de mercado de conformidad con el Sistema Europeo de Cuentas.

De acuerdo con el Sistema Europeo de Cuentas, SEPES no tiene la consideración de productor de mercado, sino de Administración Pública, tal como consta en el Inventario de entidades del sector público estatal, autonómico y local (INVENTE).

Se indica lo siguiente (pág. 40), en relación con los encargos formalizados a INECO (servicios de asistencia técnica para la redacción de la Iniciativa Urbanística, incluidas las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación y su Proyecto de Urbanización):

[...]

"En relación con los dos encargos formalizados con INECO, no se incluye en ninguno de ellos la justificación de constituir los mismos una opción más eficiente que la contratación pública, a que se refiere el apartado b) del artículo 86.2 de la LRJSP. Si bien la citada omisión no

*constituye infracción alguna del ordenamiento jurídico, **la inclusión de tal justificación en los encargos constituiría una buena práctica al servicio del control de eficacia establecido en el citado artículo.***

[...]

Tal y como se observa adecuadamente, la incorporación de la justificación por la que un encargo se considera más eficiente que una contratación, se advirtió también desde SEPES como buena práctica y, en posteriores encargos, se ha incluido ya esa justificación. Así en el encargo al propio INECO de los *Servicios de Asistencia técnica en la redacción de un Proyecto de una Subestación Eléctrica y sus conexiones exteriores, y coordinación con el Proyecto de Urbanización, infraestructura exigida por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., distribuidora del grupo IBERDROLA, para obtener suministro eléctrico en el desarrollo de la Actuación Residencial APE 10.23 "Instalaciones Militares Campamento" en Madrid*, formalizado con fecha 7 de abril de 2025, se incorporan en el Memoria justificativa tanto la justificación de la eficiencia del encargo frente a la contratación externa, como el valor económico de los servicios a abonar según las tarifas oficiales de INECO frente al valor de mercado fijado por referencia a baremos de colegios profesionales y de otras licitaciones similares de otras Administraciones.

Se adjuntan la memoria justificativa (Doc. "II.2.1.4. Expte. 131691 memoria encargo INECO Subestación APE 10.23.pdf") y la Orden firmada (Doc. "II.2.1.4. Expte. 131691 O. Encargo INECO subestación APE 10.23.pdf").

II.2.2 Parque Central de Ingenieros (Valencia):

[...]

II.2.2.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

[...] (pág. 42)

*"Se ha podido constatar que, con carácter general, se han cumplido las obligaciones pactadas por las partes en los respectivos Convenios, **con la excepción de la celebración de las comisiones de seguimiento periódicas previstas en los mismos [...]**"*

A este respecto, si bien no se ha podido constatar la celebración periódica de las reuniones de las comisiones de seguimiento de los convenios indicados, cabe destacar, teniendo en cuenta las especialidades propias derivadas de la naturaleza urbanística de estos convenios, que por el propio desarrollo de las actuaciones se han mantenido contactos entre las partes de manera constante e ininterrumpida (con la tramitación de los instrumentos urbanísticos, instrumentos de planeamiento, de gestión urbanística, tramitación de proyectos de urbanización, recepción de obras, entre otros), contactos y reuniones imprescindibles para el avance de las actuaciones y la obtención de las

autorizaciones administrativas pertinentes, tanto a nivel técnico, como a nivel institucional.

[...] (pág. 43)

*"Sin perjuicio de ello debe significarse que, **transcurridos más de catorce años** desde la firma del Convenio entre las diferentes Administraciones involucradas para el desarrollo de suelo residencial en el Cuartel de Ingenieros de Valencia, a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización **están pendientes aún de la finalización las obras de urbanización** destinadas a transformar el suelo en residencial y, posteriormente, a llevar a cabo las obras de edificación de viviendas, **lo que resta inmediatez y eficacia a la respuesta de la actuación de los poderes públicos frente a la necesidad de vivienda protegida.**"*

Al respecto (plazos de ejecución de actuaciones urbanísticas), procede remitirse, con carácter general, a lo que se indica más adelante respecto de actuaciones concretas y respecto del desarrollo de la actividad urbanística en su plenitud.

[...]

II.2.2.4. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADOS

En relación con el contrato de **servicios de redacción del proyecto de urbanización** (expediente 111675) se indica lo siguiente (págs. 44 y 45).

"La resolución del contrato llevó consigo el no abono final de la cantidad del precio de adjudicación pendiente de pago, esto es, el 60 % del mismo y la pérdida de la fianza constituida por el contratista."

*Verificado el expediente de resolución del contrato se ha comprobado su adecuación a Derecho. **No obstante, no consta la valoración del importe de los perjuicios ocasionados a SEPES por el incumplimiento del contratista ni la justificación que movió a esta a no solicitar la correspondiente indemnización por daños.**"*

En relación con los perjuicios ocasionados, su indemnización y la justificación que movió a no solicitar mayor indemnización que la garantía definitiva prestada a la celebración del contrato, según consta en el documento por el que el órgano de contratación acuerda la resolución del mismo, de fecha 6 de junio de 2017:

"[...] procede la incautación de la garantía definitiva prestada, toda vez que la causa de la resolución del contrato es el incumplimiento del contratista.

Respecto de la indemnización de los daños causados, de acuerdo con la propuesta de la División de Planeamiento y Proyectos, tales daños no superan el importe de la garantía definitiva fijado en 9.494,16.-€. El incumplimiento de

las obligaciones contractuales por parte del contratista y la eventual resolución del contrato obligarían a SEPES a finalizar los documentos con medios propios de la División de Planeamiento y Proyectos. Será preciso utilizar parte del trabajo ya realizada y abonada para conformar el documento definitivo, que será suscrito por el personal propio de la Entidad, si bien las alteraciones que necesariamente han de introducirse no tienen carácter sustancial. [...]

Se acompaña copia del documento por el que se acuerda la resolución (Doc. "II.2.2.4. resolución Expte 111675 Redacc Proy Urb Maestranza y PCI Valencia.pdf")

II.2.3 Cuartel y Maestranza de Artillería (Valencia):

[...]

II.2.3.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

[...] (pág. 47)

*"Los Convenios suscritos, en relación con esta actuación se relacionan en el ANEXO VI. Son los mismos Convenios celebrados en relación con la operación del Parque Central de Ingenieros a excepción del correspondiente a la infraestructura del suministro eléctrico, cuyo ámbito de actuación era exclusivamente aquella actuación. En su virtud, y **por motivos de brevedad, se tiene aquí por reproducido lo expuesto en el subepígrafe II.2.2.2.**"*

Al respecto (constitución de las comisiones de seguimiento de los convenios), procede igualmente la remisión a lo indicado bajo el subepígrafe II.2.2.2 en relación con la Actuación Parque Central de Ingenieros.

II.2.4 Regimiento de Artillería (Sevilla):

[...]

II.2.4.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

[...] (pág. 52):

*"Como principal incidencia debe ponerse de manifiesto la **falta de constitución de la Comisión de seguimiento prevista en el Convenio.***

*Se ha verificado que, en general, las partes han cumplido con las obligaciones pactadas. No obstante, **habiéndose suscrito el mismo con anterioridad a la vigente LRJSP, no consta que se haya llevado a cabo su adaptación a dicha Ley, incumpléndose por tanto la previsión contenida en su disposición adicional octava que otorga para ello un plazo de tres años, a contar desde su entrada en vigor.**"*

Respecto del primer párrafo (constitución de la comisión de seguimiento del convenio), procede igualmente la remisión a lo indicado bajo el subepígrafe II.2.2.2 en relación con la Actuación Parque Central de Ingenieros.

Con carácter general y respecto a la necesidad de adaptación del contenido de aquellos convenios suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, cabe apuntar, sin perjuicio de mayor desarrollo en el apartado "III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES", que en el mes de enero de 2024 se trasladó a la Entidad, por la Subdirección General de producción normativa y convenios de la SGT del Ministerio de Hacienda, con ocasión de la tramitación de una resolución por mutuo acuerdo de un convenio de naturaleza urbanística suscrito por SEPES, la no sujeción de los convenios patrimoniales y urbanísticos a la 40/2015, así como que los mismos no debían ser objeto de inscripción en el REOICO. En la misma línea, se indicó la necesidad de eliminar convenios de esta naturaleza "*indebidamente inscritos*", al no ser convenios sometidos al régimen jurídico de la Ley 40/2015, de 1 de octubre.

Dada la relevancia del criterio trasladado, se elevó consulta a la Abogacía General de Estado, sobre el régimen jurídico aplicable a los convenios urbanísticos y patrimoniales de la Entidad, concluyendo la misma en el Informe nº 44/2024, de 18 de marzo, que "*los convenios urbanísticos y patrimoniales, pese a su denominación, no son, en puridad, convenios de los regulados en los artículos 47 y siguientes de la LRJSP ni, consecuentemente, quedan sujetos a los requisitos y trámites procedimentales establecidos en dicho texto legal.*"

Ello determina que no sea necesario adaptar los convenios urbanísticos y patrimoniales de SEPES a lo dispuesto en la LRJSP (en cumplimiento de lo dispuesto en su disposición adicional octava), ni tampoco inscribirlos en el REOICO."

En atención al indicado criterio, la Entidad no ha llevado a cabo finalmente la adaptación de los convenios citados, considerando su naturaleza patrimonial y/o urbanística y la legislación patrimonial y/o urbanística aplicable.

Se acompaña copia del informe de la Abogacía del Estado de fecha 18 de marzo de 2024 (Doc. "II.2.4.2. Informe convenios SEPES Abogacía del Estado 18-mar-24.pdf").

II.2.5 Can Escandell (Ibiza):

[...]

II.2.5.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

[...] (pág. 57):

"Se ha verificado que en los tres Convenios analizados se constituyeron Comisiones de seguimiento. Sin embargo, en ninguna de ellas se

formalizaron actas de sus reuniones ni se dejó constancia de las decisiones adoptadas en cada una de ellas.”

Respecto a la celebración de las reuniones de las comisiones de seguimiento de los convenios, procede la remisión a lo indicado bajo el subepígrafe II.2.2.2 en relación con la Actuación Parque Central de Ingenieros.

[...]

II.2.5.4. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADOS

Se señala lo siguiente en relación con el contrato de servicios de redacción del **proyecto de urbanización del ámbito** (expediente n.º 128123) (pág. 59):

"Debe notarse la demora que presentó la tramitación de este contrato puesto que, siendo la propuesta de contratación aprobada por el órgano de contratación en fecha 17 de abril de 2019, su licitación no se inició hasta un año después (7 de abril de 2020), sin que conste en el expediente la causa de esta dilación."

Revisado el expediente 128123 "Servicios de Redacción del Proyecto de Urbanización del Sector 12 Este Ca n'Escandell de la revisión del Plan General de Eivissa", la aprobación del expediente, el gasto y la apertura del procedimiento de adjudicación por el órgano de contratación es de fecha 1 de junio de 2020 y el anuncio de la licitación en la plataforma de contratación del sector público es del día siguiente: 2 de junio de 2020.

No hubo por tanto demora en la tramitación del contrato. Se desconoce a que pueden referirse las fechas recogidas en el anteproyecto de informe como fechas de aprobación y de licitación del contrato.

La documentación y fechas señaladas, pueden consultarse en la PCSP en el siguiente enlace: [GetDocumentByIdServlet](#)

II.2.6 Loma Colmenar (Ceuta):

[...]

II.2.6.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

[...] (pág. 63)

"De los seis convenios celebrados, los cinco primeros son de fechas anteriores a la vigente LRJSP, por lo que deberían haberse adaptado a ella en los términos previstos en su disposición adicional octava, actuación que no consta haberse llevado a cabo."

Al respecto (adaptación de los convenios urbanísticos y/o patrimoniales a la LRJSP), procede la remisión a lo indicado en el subepígrafe II.2.4.2.

[...] (pág. 64)

*"El **Convenio de 21 de diciembre de 2018** cumple con los requisitos establecidos en la LRJSP en lo que concierne a contenido, publicación en el BOE y remisión al Tribunal de Cuentas. Sin embargo, **respecto a los trámites preceptivos para la suscripción de los convenios, no se dispone de la preceptiva memoria justificativa ni del exigible informe del servicio jurídico**. La vigencia del Convenio se prorrogó hasta 2026 mediante la firma de la citada adenda de 17 de diciembre de 2022."*

Dado el importante volumen de la documentación tratada durante los trabajos de fiscalización, es posible que algún documento, por error involuntario, no fuera trasladado junto con el resto. Parece que es el caso del expediente del convenio que nos ocupa, por lo que, a fin de subsanar el posible error y de completar la documentación, se acompañan la memoria justificativa (Doc. "II.2.6.2. Memoria justificativa convenio 21-dic-18 Ceuta 90 viv.pdf") y el informe del servicio jurídico (Doc. "II.2.6.2. Informe jurídico convenio 21-dic-18 Ceuta 90 viv.pdf") emitidos durante la tramitación.

II.2.8 Buenavista Residencial (Málaga):

[...]

II.2.8.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

[...] (pág. 70)

*"En cuanto a su duración, el **Convenio** establecía que se entendería consumado cuando SEPES enajenase todos los terrenos o parcelas resultantes de la actuación. En relación con la duración **resulta oportuno poner de manifiesto la dilación en el tiempo de la actuación puesto que, suscribiéndose aquel en el año 1999 aún no se han cumplido, a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, veinticinco años después, la totalidad de las obligaciones asumidas por las Partes en el mismo.**"*

Al respecto (plazos de ejecución de actuaciones urbanísticas), procede remitirse, con carácter general, a lo que se indica más adelante respecto de actuaciones concretas y respecto del desarrollo de la actividad urbanística en su plenitud.

[...] (pág. 70)

*"Además, **al ser el Convenio de fecha anterior a la vigente LRJSP debería haberse adaptado en un plazo de tres años a la regulación***

contenida en sus artículos 47 a 53, en cumplimiento de su disposición adicional octava. No consta que tal adaptación se haya llevado a cabo."

Al respecto (adaptación de los convenios urbanísticos y/o patrimoniales a la LRJSP), procede la remisión a lo indicado en el subepígrafe II.2.4.2.

II.2.9 Son Busquets (Palma de Mallorca):

[...]

II.2.9.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

[...] (pág. 73)

"La falta de acuerdo entre las Administraciones intervinientes durante tan dilatado periodo de tiempo, y la consiguiente falta de firma de un convenio que establezca las obligaciones a cargo de las partes, ha venido perjudicando la eficiencia de la actuación, dificultando los avances en la misma."

Desde la entrada de SEPES en el proyecto, con ocasión del acuerdo de la Comisión de seguimiento del PVAA celebrada el 18 de noviembre de 2022 mediante el que se adscribió el proyecto de Son Busquets al Convenio PVAA, la Entidad ha adquirido el suelo titularidad del Ministerio de Defensa en el ámbito "ARE 45-01 SON BUSQUETS" (otorgamiento de la escritura pública de compraventa el 19 de abril de 2023), al tiempo que ha avanzado en la contratación y tramitación de los documentos necesarios para el desarrollo del ámbito.

La formalización de convenios con otras administraciones no ha supuesto en el caso de Son Busquets un impedimento para que la Entidad, en la condición de titular de los terrenos, haya podido iniciar y avanzar con los trámites necesarios para el desarrollo urbanístico.

El carácter reglado del urbanismo y la jerarquía normativa de los planes y proyectos, precisa de una tramitación progresiva y paulatina de documentos, pudiéndose impulsar la actividad urbanística, de conformidad con la legislación autonómica, con la titularidad mayoritaria de los terrenos que conforman los ámbitos. En el caso de Son Busquets, la legitimación para poder impulsar el desarrollo ha permitido avanzar con la redacción del estudio geotécnico de los terrenos de la actuación, el levantamiento topográfico y la redacción de los documentos ambientales. Es decir, sin perjuicio de que se concreten los convenios administrativos que resulten pertinentes, la formalización de los mismos no se configura como un requisito esencial para avanzar en el desarrollo urbanístico de la actuación, tal y como si sucede con otros documentos normativos o técnicos, ni ha supuesto un impedimento para avanzar en la labor de la Entidad.

II.2.10 Cuartel Gabriel de Morales (Melilla):

[...]

II.2.10.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

[...] (pág. 78)

*"Asimismo, cabe mencionar que se constituyó una **Comisión de seguimiento del Convenio** para la evaluación continuada del desarrollo de las actuaciones, la verificación de la cuantificación económica y las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos. La frecuencia de las reuniones se preveía que fuera anual. **Según se dispone en la Actualización del Programa de Actuación de 2015, esta Comisión celebró su primera reunión el 6 de diciembre de 2008 y una segunda en fecha 23 de mayo de 2011, tal y como se establece en la Adenda de 2011, aunque no consta acta alguna que lo acredite. Tampoco se tiene constancia de la celebración de ninguna otra reunión, por lo que se viene incumpliendo la obligación de reunirse anualmente.**"*

En relación con las actas de las comisiones de seguimiento, ha sido posible localizar las actas que se adjuntan (Doc. "II.2.10.2. Actas comisión seguimiento Convenios 600 viv. Ceuta y Melilla.pdf").

[...] (pág. 78)

*"Por su parte, el **Convenio de 2022** cumple con las previsiones de la LRJSP en cuanto a requisitos de validez y eficacia. Sin embargo, respecto a los trámites preceptivos, **no se dispone de su memoria justificativa ni del informe del Servicio Jurídico, exigibles ambos a tenor de lo establecido en el artículo 50 de la LRJSP.**"*

Dado el importante volumen de la documentación tratada durante los trabajos de fiscalización, es posible que algún documento, por error involuntario, no fuera trasladado junto con el resto. Parece que es el caso del expediente del convenio que nos ocupa, por lo que, a fin de subsanar el posible error y de completar la documentación, se acompañan la memoria justificativa (Doc. "II.2.10.2. Memoria justificativa convenio Melilla 2022.pdf") y el informe del servicio jurídico (Doc. "II.2.10.2. Informe jurídico convenio Melilla 2022.pdf") emitidos durante la tramitación.

II.3 ACTUACIONES RESIDENCIALES EN FASE DE COMERCIALIZACIÓN

II.3.1 Vasco-Mayacina (Mieres-Asturias):

[...]

II.3.1.2. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

[...] (pág. 83)

"El Convenio respeta el contenido y las exigencias establecidas en el artículo 6 de la LPACAP, vigente en el momento de su suscripción, aunque *no hace referencia a las consecuencias derivables de su incumplimiento, ni prevé mecanismos de seguimiento, tal y como se exige en los artículos 47 a 53 de la hoy vigente LRJSP. Si bien es cierto que esta normativa es posterior a la firma del Convenio analizado, es también cierto que este debería haber sido adaptado a las nuevas exigencias legales dentro del plazo de tres años a contar desde la entrada en vigor de dicha Ley a tenor de lo dispuesto en la disposición adicional octava de la misma, adaptación que no consta haber sido llevada a efecto por SEPES.*"

Al respecto (adaptación de los convenios urbanísticos y/o patrimoniales a la LRJSP), procede la remisión a lo indicado en el subepígrafe II.2.4.2.

[...] (pág. 83)

"En lo referente a su duración, *no se hace mención expresa a su plazo de vigencia, previéndose su validez hasta la total enajenación de los inmuebles, prescripción que, si bien a fecha actual contraviene lo establecido en el artículo 49 de la LRJSP, sobre duración de los convenios (cuatro años prorrogables por otros cuatro), no supone, sin embargo, que no deban ser cumplidas las obligaciones contraídas por las partes. [...]"*

En este punto, en primer lugar, cabe hacer referencia a que, conforme al criterio trasladado a la Entidad por el Ministerio de Hacienda y confirmado por la Abogacía General del Estado (cuestión desarrollada en el subepígrafe II.2.4.2.) este convenio, por su naturaleza urbanística, no se encontraría sometido a las disposiciones de la LRJSP y, por tanto, tampoco le resultarían aplicables las previsiones sobre el plazo de duración de los convenios.

Sin perjuicio de ello, en segundo lugar, cabe mencionar también, de forma resumida, los trabajos desarrollados por la Entidad con anterioridad a la determinación de estos criterios al objeto de adaptar los plazos de duración de los convenios suscritos previamente a la entrada en vigor de la LRJSP.

Durante la tramitación del proyecto de Real Decreto para la adaptación del Estatuto de SEPES a la Ley 40/2015, de 1 de octubre, el Consejo de Estado emitió el preceptivo Dictamen (nº 521/2019, de 18 de julio) en el que señaló, en relación con la posibilidad de recoger en el Estatuto de SEPES una limitación temporal a los convenios urbanísticos o necesarios para la ejecución de actuaciones urbanísticas superior a la establecida en la propia Ley (en concreto se había previsto en el proyecto de Real Decreto una duración de 8 años prorrogables por otros 4 años más), lo siguiente:

"[...] la experiencia acredita que, en numerosísimas ocasiones, los convenios urbanísticos tienen una vigencia dilatada -que supera la prevista en el proyecto-

a consecuencia de la complejidad de su ejecución y cumplimiento. La extinción de los convenios por cumplimiento del plazo señalado en el proyecto cuando no se hayan terminado de ejecutar sus determinaciones causará, a buen seguro, inconvenientes para el desenvolvimiento de la actividad de SEPES y para los intereses públicos.

La disposición adicional cuarta de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, establece, como se ha señalado, que las entidades públicas deben acomodar sus estatutos a las previsiones legales. Ahora bien, tal mandato tiene un límite claro en el párrafo segundo. La adaptación se realizará preservando las actuales especialidades de los organismos y de las entidades. Entre estas especialidades, respecto de SEPES, debe contarse la de suscribir cualesquiera convenios de preparación, promoción y equipamiento de suelo, con carácter urbanístico o sin él, sin limitación alguna de tiempo (Estatuto actual, artículo 7.2). Esta previsión y el propio artículo 49 h).1º de la Ley 40/2015 habilitan para remitirse a la legislación urbanística reguladora de los convenios, sin más especificaciones"

En consecuencia, con esta consideración del Consejo de Estado, se modificó la redacción del artículo 7 del proyecto de Estatuto, eliminando el plazo de vigencia que se había establecido inicialmente de 8+4 años, y efectuando una remisión genérica a la legislación urbanística aplicable en lo que respecta al plazo de vigencia, quedando la redacción del precepto como sigue:

"Artículo 7. Convenios.

1. Cuando sea necesario o conveniente para el mejor desempeño de sus funciones, la Entidad podrá celebrar los Convenios con cualquiera de las Administraciones públicas que ambas partes estimen pertinentes.

2. Específicamente, podrá suscribir cualesquiera otros Convenios en materia de actuaciones de preparación, promoción y equipamiento de suelo que, con carácter urbanístico o sin él, la Entidad pueda concluir con entidades públicas y privadas para el mejor cumplimiento de dichos fines.

3. Será necesaria la autorización de la persona titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana cuando de dichos Convenios pudiera derivarse incidencia presupuestaria en cuantía superior a la previamente fijada por el mismo.

4. Los Convenios celebrados por la Entidad se sujetarán a las prescripciones establecidas para los convenios en los artículos 47 y siguientes de la 40/2015, de 1 de octubre.

5. No obstante lo establecido en el apartado anterior, en el caso de que SEPES celebre Convenios de carácter urbanístico o necesarios para la ejecución de actuaciones urbanísticas, previstos en el apartado 2, estos se ajustarán además a las prescripciones que establezca la legislación urbanística autonómica en vigor, así como a la legislación urbanística estatal y de régimen del suelo y de vivienda del Estado.

El plazo de vigencia de estos Convenios será el que determine la legislación urbanística aplicable, de conformidad con lo establecido en el artículo 49.h).1.º de la Ley 40/2015, de 1 de octubre.

Por tanto, de conformidad con la regulación del Estatuto (artículo 7), modificado a estos efectos por el artículo único, apartado cuatro, del Real Decreto 855/2021, de 5 de octubre de 2021, el convenio se encontraría además vigente al estar sujeto a una regulación singular, distinta del plazo de cuatro años establecido en la LRJSP.

[...] (pág. 83)

"[...] Resulta significativo incidir en la circunstancia de que, si bien el Convenio se firmó en 1994, el proceso de comercialización no se inició hasta enero de 2010, estando aún en ejecución a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización."

La actuación es un buen ejemplo de la dificultad que supone el desarrollo urbanístico de los ámbitos de gestión (hasta la obtención de los solares) y el coste temporal que este conlleva.

Sin ánimo de extendernos demasiado en los detalles de la actuación, los 16 años de ejecución hasta el inicio de la comercialización se pueden sintetizar con la consecución de los siguientes hitos concretos:

El desarrollo requirió de 2 convenios administrativos y 2 adendas posteriores: Así con fecha 16 de Julio de 1.990 fue suscrito un convenio marco entre el Principado de Asturias y SEPES. Dicho convenio determina la cooperación activa entre ambas instituciones, en orden a la adecuada dotación de infraestructuras urbanísticas industriales en el territorio de la Comunidad Autónoma que faciliten su desarrollo integral, y contempla la ejecución de las mismas previa formalización de convenios con las respectivas Corporaciones Locales.

Posteriormente, con fecha 3 de mayo de 1994, fue suscrito un convenio entre el Ayuntamiento de Mieres y SEPES, para llevar a cabo la ejecución de una actuación, de carácter residencial, en el sector de suelo urbanizable programado "Vasco-Mayacina" del PGOU de Mieres, cuyo Plan Parcial de Ordenación había sido aprobado definitivamente el 31 de octubre de 1988.

Con fecha 29 de septiembre de 1994, se suscribió una adenda al convenio marco, entre el Principado y SEPES, en la que se establece la colaboración entre ambas instituciones para la promoción y urbanización de suelo residencial destinado a viviendas, haciendo extensivas las determinaciones del convenio marco, y en concreto, para la ejecución y gestión del Plan Parcial del sector residencial "Vasco-Mayacina".

Finalmente, con fecha 18 de marzo de 1998, fue suscrita una adenda al convenio Ayuntamiento-SEPES, entre el Principado de Asturias, el Ayuntamiento

de Mieres y SEPES, en la que se establece y se concreta la intervención de cada una de las partes, en orden a garantizar la viabilidad y buen término de la actuación, sin perjuicio de la vigencia de los convenios anteriormente citados, pero con las salvedades recogidas en sus estipulaciones.

En cuanto al instrumento de planeamiento necesario para desarrollar los terrenos: El PGOU de Mieres, aprobado definitivamente en febrero de 1982 y modificado en 1984, ya clasificaba el Sector como suelo urbanizable programado de uso residencial, estableciendo las condiciones a las que debía someterse el correspondiente planeamiento de desarrollo.

Con fecha 31 de octubre de 1988 se aprobó el Plan Parcial, contemplando una delimitación para su ejecución de VII etapas a desarrollar en un orden correlativo, empezando por la I y terminando el desarrollo del mismo con la VII.

No obstante, el paso del tiempo hizo precisa la revisión del planeamiento para adaptarlo a las circunstancias y necesidades del municipio, tramitándose entonces la modificación puntual del PGOU, así como la revisión del Plan Parcial de Ordenación, que fue aprobada definitivamente por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), en sesión de 26 de junio de 2002 (BOPA nº 173, de 26 de julio de 2002).

Las modificaciones previstas en la Revisión del Plan Parcial no afectaron al ámbito de la Etapa I, refiriéndose únicamente a las Etapas II a VII, ambas inclusive, del Plan Parcial de Ordenación de 1988. En cuanto a su Plan de Etapas, el mismo contemplaba una simplificación de las etapas inicialmente consideradas, pues mantenía la primera de ellas y consideraba únicamente una segunda, que engloba las seis restantes del plan original. Esta segunda etapa coincide con la 2ª fase de urbanización de la actuación urbanística.

Para favorecer la implantación de la edificación, el 25/10/07, el Ayuntamiento Pleno aprobó una Modificación Puntual del Plan Parcial (BOPA nº 275, de 26 de noviembre de 2007).

En cuanto a la obtención de los terrenos y su expropiación: El Plan Parcial aprobado en el año 1988 no fijaba sistema de actuación alguno, por lo que el Ayuntamiento de Mieres acordó con fechas 19 de marzo de 1992 y 27 de abril de 1995 la expropiación de los terrenos integrantes del Sector, encomendando el ejercicio de la potestad expropiatoria al Principado de Asturias e instando la designación de SEPES como Entidad Beneficiaria de la expropiación.

Con fecha 25 de mayo de 1995, se aprobó la delimitación y relación de bienes y derechos afectados por la expropiación forzosa, para la constitución de la reserva regional de suelo del ámbito de la Etapa I de la operación urbanística. Y posteriormente, BOPA de 24 de abril de 1999, el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias delimitó y declaró como reserva regional de suelo, denominada "Resto del Ámbito de la actuación urbanística Vasco-Mayacina" el ámbito coincidente con el sector Vasco-Mayacina, excluido el terreno perteneciente a la Etapa I fase primera del mismo Plan Parcial. El acuerdo

determina la expropiación por tasación conjunta y designa a SEPES Entidad Beneficiaria.

El proyecto de expropiación de los terrenos pertenecientes a la 2ª Etapa (antes etapas de la II a la VII) del Plan Parcial, tramitado por tasación conjunta para la adquisición de los bienes y derechos incluidos en su delimitación, a excepción de los que habían sido adquiridos por la Entidad Beneficiaria (SEPES) en el proceso de mutuos acuerdos o avenencias con sus propietarios, los caminos y vías públicas existentes, y los que resultaban compatibles con el planeamiento, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias con fecha 20 de abril de 2004 (BOPA de 28 de julio de 2004).

En cuanto a la urbanización de los terrenos: El Proyecto de Urbanización (Etapas II a VII), fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2004. No habiéndose presentado alegación alguna en el periodo de información pública, se entiende definitivamente aprobado transcurrido el plazo de 15 días desde su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias. Así resulta de la notificación del acuerdo tácito de aprobación definitiva de fecha 21 de junio de 2004 y de su publicación en el BOPA de 7 de julio de 2004.

Los terrenos incluidos en el interior del ámbito estaban destinados fundamentalmente a usos residenciales, de almacenaje y naves industriales. Estas actividades cesaron como consecuencia de la expropiación llevada a cabo y de la ejecución de las obras de urbanización.

De conformidad con lo establecido en los convenios de colaboración, las obras de urbanización fueron ejecutadas por cuenta exclusiva de SEPES con arreglo al proyecto aprobado, y recepcionadas por el Ayuntamiento de Mieres, en virtud de la estipulación sexta del Convenio Ayuntamiento-SEPES, mediante "*Acta de recepción de las obras de urbanización de la Actuación Residencial Vasco-Mayacina Etapas II a VII*", que fue suscrita al efecto con fecha 10 de octubre de 2006.

En cuanto a la reparcelación: Tramitado el proyecto de expropiación de los terrenos pertenecientes a la 2ª Etapa (antes etapas de la II a la VII) del Plan Parcial, levantadas las correspondientes actas de pago y ocupación e inscritas las mismas en el Registro de la Propiedad, SEPES, propietario único y titular registral de todos los terrenos que integraban el ámbito reparcelable (115 fincas registrales), a excepción de los caminos y vías públicas existentes y aquellos otros que resultaban compatibles con el planeamiento aprobado (una iglesia y un centro de enseñanza) llevó a cabo la reparcelación del ámbito, que fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 23 de octubre de 2008.

En cuanto a la comercialización de los terrenos resultantes: A salvo de la actividad edificatoria desarrollada por SEPES sobre la parcela M.10 (actividad no incluida en los convenios formalizados) el resto de los terrenos resultantes fueron comercializados en su totalidad cumpliéndose con los convenios. Así,

mediante acuerdo del Consejo de Administración de 18 de enero de 2008 se inició la enajenación de parcelas de la actuación, mediante concurso público.

A fecha actual, únicamente consta una parcela pendiente comercialización en el inventario (M.4), vendida en escritura pública el 30 de junio de 2010 y que volvió a integrarse en el patrimonio de la Entidad como consecuencia de un procedimiento judicial con fecha 24 de julio de 2015.

En definitiva, por la naturaleza de la actividad urbanística, que precisa de una tramitación progresiva y paulatina de documentos jerarquizados, donde unos legitiman a los siguientes, el desarrollo de las actuaciones requiere de complejos procesos sujetos a tramitaciones regladas que dependen de la intervención de agentes públicos y privados, así como de dilatados periodos para su ejecución.

[...] (pág. 84)

"En relación con la cuestión expuesta del estado de las viviendas debe significarse que con ocasión de la última visita realizada por SEPES el 1 de marzo de 2023, se puso de manifiesto que la mayor parte de las plazas de garaje se hallaban ocupadas por vehículos de terceros pese a estar dotadas de rótulos indicativos de ser propiedad de SEPES, situación análoga que también se produce en relación con varios trasteros en los que se contienen enseres o material de terceros."

Cabe destacar al respecto la ejecución de diferentes actuaciones por parte de SEPES que culminaron con: la colocación de cepos en plazas de garaje y la limpieza y el cambio de cerradura de los trasteros.

De una parte, se remitió al administrador del edificio escrito solicitando traslado a la comunidad de propietarios del requerimiento de cese en el uso y retirada de todos los vehículos estacionados en las plazas de aparcamiento de SEPES, así como el desalojo de enseres existentes en los trasteros, también propiedad de SEPES, advirtiendo que, de lo contrario, se iniciarían acciones legales en defensa de los intereses de la Entidad.

El administrador del edificio comunicó que se había hecho un envío masivo por correo electrónico del escrito a todos los propietarios y colocado carteles en las puertas de acceso de los garajes a cada portal.

Por otra parte, en la Junta General Ordinaria de la comunidad de propietarios el representante de SEPES puso de manifiesto el uso irregular de las plazas de aparcamiento por residentes del edificio, la elaboración de un informe periódico y que se colocarían cepos.

Con fecha 7 de julio de 2023 el órgano de contratación adjudicó el denominado contrato de "Limpiezas de viviendas, trasteros y colocación de cepos en VASCO MAYACINA, en Mieres" (Expediente 130406). Entre las prestaciones objeto del contrato, en lo que a trasteros y plazas de garaje ocupados se refiere, el mismo contempla:

Colocación de cepos en plazas garaje: Poste guarda parking abatible con cerradura, amarillo Medidas: Altura: 610 mr. Diámetro: 60 mr. Base: 150 x 175 mm Material: Acero pintado Color: Amarillo Fijación: 4 tacos y tornillos, así como demás elementos necesarios para su correcta finalización. (Ud. 52).

Trasteros: cambio bombillo de cerradura. Limpieza trasteros y vaciado con retirada de los elementos existentes a local de la comunidad durante 10 días y posteriormente a punto limpio. (Ud. 12).

II.3.2 Aguas Vivas Ampliación (Guadalajara):

[...]

II.3.2.1. EVOLUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

[...] (pág. 86)

*"En marzo de 2009 se celebró un primer concurso para la enajenación de seis parcelas por procedimiento abierto. Se declaró desierto respecto a cinco de ellas por falta de licitadores, resultando solamente adjudicada el 28 de julio de 2009 la parcela denominada RC-13 por un importe de 3.933.031,24 euros. **Con fecha 21 de diciembre de 2012, el Consejo de Administración de SEPES acordó iniciar el expediente de resolución del contrato de compraventa de dicha parcela a causa del incumplimiento de la obligación de pago del 90 % del precio en el plazo convenido. El adjudicatario solicitó aplazamiento de pago que fue desestimado por SEPES sobre la base de que el plazo máximo para el cumplimiento de la obligación ya había vencido con anterioridad.***

*Según consta en los archivos de SEPES, **la situación de dicha parcela está pendiente del proceso judicial que pende sobre la misma. En el año 2019 SEPES interpuso demanda de resolución de contrato de compraventa, sin que hasta la fecha se haya resuelto por no haberse podido notificar la demanda al demandado al estar en paradero desconocido. La parcela figura incluida en el patrimonio de SEPES en los inventarios desde 2018 a 2023, siendo su última actualización en el año 2018. Actualmente, se ha comprobado que no está en comercialización ya que no se incluye en los informes de aprobación de precios, figurando en la situación de "en venta, por incidencias". A finales de octubre de 2024, SEPES solicitó a la Abogacía del Estado informe sobre las actuaciones que legalmente proceden en relación con la parcela, sin que a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización se disponga del mismo.***

En todo caso debe significarse que transcurrieron seis años desde que se resolvió la adjudicación de la mencionada parcela RC-13 hasta que SEPES interpuso demanda de resolución ante los Tribunales."

Respecto al plazo transcurrido, cabe indicar lo siguiente:

En diciembre de 2012 el Consejo de Administración acordó el inicio del expediente resolución del contrato compraventa. Tras la tramitación oportuna, finalmente, el Consejo de Administración acordó la resolución del contrato con fecha 14 de junio de 2013.

En enero de 2014, las empresas adjudicatarias, frente al acuerdo de resolución de 14 de junio de 2013, presentaron escrito de Reclamación previa a la vía judicial civil. Con fecha 27 de marzo de 2014, el Consejo de Administración de SEPES acordó desestimar íntegramente la Reclamación previa.

En este caso, a expensas de recibir la interposición acciones civiles por la compradora, como consecuencia de la desestimación de la reclamación previa a la vía judicial, no se inició por parte de SEPES reclamación judicial al objeto de confirmar la resolución del contrato compraventa acordada por el Consejo de Administración. Constatado por el transcurso del tiempo que por parte de la compradora no se habían instado actuaciones judiciales posteriores a la reclamación previa a la vía judicial civil, se iniciaron los contactos con la Abogacía del Estado para la preparación de demanda de resolución contractual, cuya interposición fue autorizada por la Dirección General de SEPES con fecha 16 de noviembre de 2017.

Por decreto de 28 de enero de 2019, el Juzgado de 1ª instancia nº 35 de Madrid, se admitió a trámite la demanda, encontrándose el procedimiento en curso, pendiente de sentencia.

[...]

II.3.2.2. ANÁLISIS DE LA LEGALIDAD DE LOS CONVENIOS CELEBRADOS

[...] (págs. 86 y 87)

"Los Convenios suscritos en relación con esta actuación se relacionan en el ANEXO V.

El primero de ellos, suscrito en el año 2002, constituye un convenio interadministrativo celebrado entre SEPES y el Ayuntamiento de Guadalajara al objeto de dotar al municipio de suelo urbanizado apto para uso residencial.

*En lo relativo a las obligaciones pactadas, SEPES, a la finalización de los trabajos de fiscalización, no había concluido la enajenación de todas las parcelas urbanizadas, por lo que **el Convenio mantiene su vigencia, lo que, si bien contraviene las previsiones contenidas en la LRJSP en relación con la duración máxima de los convenios, no implica, sin embargo, que no deban ser cumplidas las obligaciones contraídas en su momento por los suscribientes del mismo.**"*

Al respecto (plazo de vigencia de los convenios urbanísticos suscritos por SEPES), procede la remisión a lo indicado en el subepígrafe II.3.1.2.

[...] (pág. 87)

*Los tres convenios analizados respetan el contenido y las exigencias establecidas en el derogado artículo 6 de la LPACAP, vigente en el momento de su suscripción, **con la excepción de la referencia al plazo de vigencia en los Convenios de ejecución de las obras de acondicionamiento de las medianas y de ejecución de las infraestructuras eléctricas.***

Por su parte, el Convenio de 2002 era el único vigente a la fecha de entrada en vigor de la LRJSP. Dicha normativa, aunque posterior a su firma, resulta aplicable siendo necesaria su adaptación a la misma dentro del plazo de tres años a contar desde su entrada en vigor a tenor de lo dispuesto en la disposición adicional octava, adaptación que no consta haberse llevado a cabo por SEPES, incumpléndose, por tanto, la previsión de su artículo 49 de establecer las consecuencias de su incumplimiento y los mecanismos de seguimiento.

Al respecto (adaptación de los convenios urbanísticos y su sometimiento a la LRJSP), procede la remisión a lo indicado en el subepígrafe II.3.1.2.

[...]

II.3.2.4. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADOS

[...] (pág. 89)

*"De acuerdo con la fecha de celebración, les resultaba aplicable a todos ellos la LCSP. Sin perjuicio de que los contratos antedichos se hayan tramitado y adjudicado con cumplimiento de la Ley, debe significarse que **en los expedientes nº 128747 y 129551, referidos a actuaciones diversas en la Zona Norte y Zona Sur, no figura identificada la parte del precio del contrato que correspondía a la presente actuación, Aguas Vivas Ampliación.**"*

Si bien la parte del precio de adjudicación del contrato no consta desglosada en cada expediente, el detalle de la parte que representan cada uno de los trabajos, respecto del valor estimado total del contrato, a efectos de la licitación, figura en los documentos del expediente.

Así, en el expediente 128747, (pág. 4 y 15 de la memoria justificativa) con un precio de licitación total para el lote 2 (zona sur) de 226.129,04€ (IVA no incluido) consta en el desglose de Aguas Vivas Ampliación:

"LOTE 2: ZONA SUR. ACTUACION AGUAS VIVAS AMPLIACION: Presupuesto de Ejecución Material: Desbroce de tierra vegetal, incluso tala de pequeño arbolado, incluso tala de pequeño arbolado y limpieza de escombros, residuos, acopios o elementos ajenos de cualquier índole, incluso carga y transporte de

productos resultantes, manual y/o a máquina, con retirada a cualquier distancia de materiales a vertedero. Incluido canon de vertido de material y gestión del mismo. Medición: 110.631,98m². Precio unitario: 0,05€/m². Importe: 5.531,60€. PRESUPUESTO DE LICITACIÓN SIN IVA: 5.531,60€"

Es decir, de los 226.129,04.-€ del valor estimado del contrato, corresponden a Aguas Vivas Ampliación 5.531,60.-€.

Puede consultarse el expediente en [GetDocumentByIdServlet](#)

Se acompaña copia de la memoria justificativa (Doc. "II.3.2.4. Memoria Justificativa expte. 128747 limpieza Norte-Sur.pdf")

Así, en el expediente 129551, (pág. 6 y 19 de la memoria justificativa) con un precio de licitación total para el lote 2 (zona sur) de 259.488,79€ (IVA no incluido) consta en el desglose de Aguas Vivas Ampliación:

ACTUACIÓN URBANÍSTICA "AGUAS VIVAS AMPLIACIÓN", en Guadalajara: Desbroce de tierra vegetal, incluso tala de pequeño arbolado, y limpieza de escombros, residuos, acopios o elementos ajenos de cualquier índole, incluso carga y transporte de productos resultantes, manual y/o a máquina, con retirada a cualquier distancia de materiales a vertedero. Incluido canon de vertido de material y gestión del mismo. Medición: 100.219,13 m². Precio unitario: 0,05 €/m². Importe (sin IVA): 5.010,96 €

Es decir, de los 259.488,79.-€ del valor estimado del contrato, corresponden a Aguas Vivas Ampliación 5.010,96.-€.

Puede consultarse el expediente en [GetDocumentByIdServlet](#)

Se acompaña copia de la memoria justificativa (Doc. "II.3.2.4. Memoria Justificativa expte. 129551 limpieza Norte-Sur.pdf")

II.3.3 Resto de actuaciones comerciales:

*"En este epígrafe se incluye el resto de las actuaciones comerciales desarrolladas por SEPES durante el periodo fiscalizado **que no están adscritas al PVAA**. En particular, son las siguientes:*

A. Loma de Colmenar 1.ª Fase (Ceuta)

B. Loma De Colmenar 2.ª Fase (Ceuta)

C. La Celadilla (Utiel-Valencia)

D. Polígono 2 de Cornes (Santiago de Compostela-La Coruña)

E. Campolongo (Pontevedra)

F. Barrio de San Isidro (Navalcarnero-Madrid)"

A este respecto debe señalarse que la Actuación "La Celadilla" ha sido adscrita al PVAA en la última actualización del Programa de Actuación del Plan, aprobado por la Comisión de Seguimiento con fecha 27 de mayo de 2025.

II.3.3.1 Evolución de las actuaciones:

E) Campolongo (Pontevedra):

[...] (pág. 90):

"Esta actuación comprende un total de cinco parcelas de uso residencial con una superficie total de 789,53 m².

Las mismas forman parte del patrimonio de SEPES en aplicación de las previsiones contenidas en el artículo 110 de la Ley 31/1991, de 30 de diciembre, de PGE para 1992 en virtud de las que, al tratarse de suelo desafectado de su uso previo como carreteras y demás obras públicas del Estado, quedaron adscritas a SEPES para el cumplimiento de fines propios.

Si bien falta llevar a cabo las obras de urbanización, la reparcelación se encuentra aprobada, por lo que, de acuerdo con su situación física y jurídica, todas ellas son susceptibles de comercialización y venta, cuyos precios a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización estaban pendientes de determinar."

A este respecto, cabe indicar que la Actuación "Campolongo" en Pontevedra, no es una actuación promovida por SEPES, sino que la Entidad ostenta derechos de aprovechamiento urbanístico adquiridos en virtud del citado artículo 110 de la Ley 31/1991, de 30 de diciembre, de PGE para 1992.

Tal y como se señala, las obras de urbanización no han sido ejecutadas por lo que las parcelas resultantes de la reparcelación no se encuentran urbanizadas y, por tanto, no han adquirido la condición de solar.

La comercialización de suelos en los que no se ha culminado el proceso urbanizador no es una práctica habitual en la actividad de SEPES. Al contrario, se ha llevado a cabo de manera excepcional en supuestos muy concretos.

Es posible que el "estado" de las parcelas reparceladas en la aplicación de Gestión Patrimonial, haya podido inducir a pensar que las mismas se encuentran "pendientes de comercialización", pero lo cierto es que a la fecha las mismas no han sido urbanizadas y su comercialización no se ha contemplado por la Entidad en tanto los terrenos adquieran la condición de solar, si es que finalmente son comercializadas en lugar de edificarse directamente.

Tras el análisis de esta y otras actuaciones en situación similar, se ha reconsiderado la situación de este tipo de suelos a efectos de la aplicación informática de Gestión Patrimonial, encontrándose ya operativa una nueva situación de parcelas denominada "pendiente de urbanización/planeamiento"

que nos permite tener una visión más clara y precisa de los bienes y que evita interpretaciones no pretendidas relacionadas con su comercialización.

Así, las parcelas de la actuación CAMPOLONGO han actualizado su situación pasando de la situación "pendientes de determinar precio" a la situación "pendientes de urbanización/planeamiento".

[...]

II.3.3.2 ANÁLISIS DE LOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS EMPLEADOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES:

a) Análisis de legalidad de los convenios celebrados:

[...] (pág. 93)

"De los hechos descritos y de la documentación revisada se deducen los siguientes resultados:

No todas las actuaciones cuentan con un convenio que relacione las obligaciones pactadas por las partes. En concreto, la actuación llevada a cabo por SEPES en el Polígono 2 P.P. SUP 2 de Cornes (Santiago de Compostela) carece de convenio u otro tipo de acuerdo con la administración pública competente que la soporte sin que, por otro lado, conste en los correspondientes antecedentes el motivo o causa que justifique la no suscripción del oportuno instrumento jurídico. "

Con respecto a dicha observación, cabe distinguir, en cuanto a la intervención de SEPES en el desarrollo de actuaciones urbanísticas, dos tipos de actuaciones:

- Aquellas **promovidas por SEPES**, en las que se precisa la suscripción de un convenio urbanístico con los Ayuntamientos para el desarrollo de la misma, y en la que SEPES, en virtud de los compromisos del mismo adquiere la totalidad de los terrenos o, al menos, la superficie mayoritaria necesaria para poder tener la iniciativa en su desarrollo.
- Y aquellas actuaciones en las que la participación de SEPES se deriva, no de la suscripción de un convenio con la administración actuante, sino de la **titularidad que ostenta sobre terrenos incluidos en un ámbito urbanístico**.

Generalmente estos terrenos forman parte de ámbitos de gestión en los que la iniciativa urbanística corresponde a terceros (juntas de compensación, agente urbanizador u otras administraciones), siendo la participación de SEPES minoritaria y consistiendo fundamentalmente en el abono de cuotas de urbanización en función de su porcentaje de participación, y en definitiva, en el cumplimiento de los deberes impuestos por el planeamiento y la normativa urbanística de aplicación a los propietarios del ámbito.

Este último es el caso de suelos adscritos a la Entidad por Patrimonio del Estado, en virtud artículo 110 de la Ley 31/1991, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1992, entre los que se encuentran los incluidos en la actuación "Cornes".

Concretamente, esta actuación urbanística se desarrolló por iniciativa del Ayuntamiento de Santiago de Compostela en el ámbito del Suelo Urbanizable Programado 2 del Plan General de Ordenación Urbana de 1990. El Plan Parcial de Ordenación recibió la aprobación definitiva con fecha 27 de abril de 1998.

El ámbito, con una superficie total de 47.800 m², quedaba dividido por el Plan Parcial en dos polígonos, denominados 1 y 2, objeto de gestión independiente.

Tal y como se ha señalado, su participación minoritaria en el reparto de beneficios y cargas en el seno de la junta de compensación por razón del porcentaje que representan los terrenos de la Entidad, se limita al abono de cuotas de urbanización, por lo que no se precisa la suscripción de convenio por parte de SEPES.

En definitiva, la participación de SEPES en estos casos se encuentra soportada o justificada por la titularidad de los terrenos y el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación como propietario de los mismos incluido en un ámbito urbanístico.

[...]

"Por su parte, tanto el Convenio suscrito el 31 de enero de 1996 entre SEPES y el Ayuntamiento de Utiel, en La Celadilla, como el Convenio urbanístico de colaboración firmado el 23 de marzo de 1999 con el Ayuntamiento de Navacarnero en relación con el Barrio de San Isidro participan de naturaleza interadministrativa, y están sujetos a la regulación aplicable en el momento de su suscripción, en concreto la LPACAP. Así, y si bien es cierto que cuando se firmaron dichos convenios no estaba aún en vigor la hoy aplicable LRJSP, estos deberían haber sido adaptados a las exigencias legales contenidas en la misma a tenor de lo dispuesto en su disposición adicional octava, lo que no consta que se haya llevado a cabo por SEPES. Dicho incumplimiento viene dando lugar a que no se hayan constituido las correspondientes comisiones de seguimiento de cada uno de dichos convenios, exigencia prevista en la normativa en vigor."

Al respecto (adaptación de los convenios urbanísticos y/o patrimoniales a la LRJSP), procede la remisión a lo indicado en el subepígrafe II.2.4.2 y subepígrafe II.3.1.2.

II.4 EVALUACIÓN DE LA EFICACIA DEL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS:

II.4.1 Sistemas y aplicaciones informáticas de SEPES:

[...] (pág. 96)

"El análisis del entorno tecnológico de SEPES ha puesto de manifiesto que, en el periodo fiscalizado, la Entidad utilizaba tecnologías antiguas y con versiones obsoletas, lo que implica el riesgo de no tener soporte ni mantenimiento por parte del fabricante y significa que, ante un cambio en parte de la infraestructura tecnológica, podrían dejar de funcionar o tener vulnerabilidades de seguridad. Un ejemplo de estas tecnologías son AS/400 y .NET Framework o SQL Server, que dan soporte a las plataformas SIGES y Sig.es.net. La antigüedad de estas tecnologías también implica que aumenta la dificultad de poder atraer y retener profesionales que las conozcan. SEPES está realizando la migración de estas plataformas, pero a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización todavía no estaban en producción sus alternativas.

Los sistemas de información de SEPES presentaban limitaciones en cuanto a su evolución e integración, lo que pone de manifiesto la existencia de cuatro circunstancias que suponen un riesgo para la Entidad:

- 1. Trabajo en islas de información mediante el uso de Excel, Access, PDFs y carpetas de red. Esto no permite tener visión de conjunto, aumenta la dependencia de la persona que se haya encargado de la gestión concreta, aumenta los tiempos de respuesta y reduce las posibilidades de hacer validaciones.*
- 2. Flujos de validaciones que se mueven mediante correos, lo que dificulta la trazabilidad y aumenta la posibilidad de que se retrasen operaciones. Movimiento de la información de negocio a través de correos fuera de los sistemas de información, lo que aumenta el riesgo de pérdida de información relevante o dificulta su localización.*
- 3. Procesos manuales que se realizan fuera de los sistemas de información. Estos procesos manuales implican problemas de validaciones, retrasos y dependencia de personas concretas.*
- 4. Existe información duplicada en diferentes sistemas o métodos de almacenamiento, lo que pone de manifiesto que no hay una gestión documental única en la Entidad.*

La plataforma de referencia para la gestión económico-financiera en SEPES es SAP. Durante los trabajos de fiscalización se ha constatado la ausencia de un análisis detallado del coste de migrarla y adaptarla a SAP HANA, que es su evolución futura, lo que puede tener un impacto importante en los gastos de la Entidad, ya que el uso de SAP HANA implica la adquisición e implantación de nuevos equipos, así como la migración de los datos y adaptación de los informes y personalizaciones realizadas en SAP.

En el periodo fiscalizado, el presupuesto dedicado específicamente a las tecnologías de la información y comunicación (TIC) era bajo para las

necesidades que actualmente tiene SEPES y no se correspondía con las necesidades de su Plan de Transformación Digital, lo que hacía necesario autorizar gastos adicionales. La digitalización de SEPES requerirá que sus gastos e inversiones en tecnología aumenten.”

A este respecto, cabe señalar que en el apartado en el que se describe el entorno tecnológico (primer párrafo de la página 96), falta incluir el gestor documental. También la aplicación SIGES.Net además de que la gestión de suelo incluye la gestión comercial.

[...] (pág. 97 y 98)

"A la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, el proceso de transformación digital se encontraba en la situación que seguidamente se expone:

- El rediseño de procesos estaba pendiente de que el Comité de Dirección definiese los grupos de trabajo.*
- El Sistema gestión documental y Gestión de expedientes (SITE) había finalizado la primera etapa de asimilación del conocimiento por parte del adjudicatario, habiéndose completado la instalación de las herramientas ALFRESCO y ADDIN. Se encontraba en desarrollo la etapa de análisis y diseño del sistema, según la planificación.*
- Respecto de la herramienta BIM, se había impartido formación básica en dos jornadas a dos grupos, habiéndose iniciado reuniones para poder definir la formación específica requerida y, en su caso, la posible contratación de una consultoría.*
- En cuanto a la adaptación de Siges.Net, se encontraba pendiente una reunión con el MIVAU para analizar el uso de licencias; asimismo, se encontraba pendiente una reunión interna en SEPES para revisar los requerimientos actuales así como la contratación de una consultoría externa para el dimensionamiento de necesidades (licencias y desarrollo).*
- En cuanto a la evolución de SAP, se había retrasado el proceso de análisis de la migración al nuevo entorno SAP HANA.*
- El desarrollo de la nueva Web se encontraba en fase de realización de pruebas finales y pendiente de autorización por parte de la Dirección para su puesta en marcha.*
- Se había procedido a la renovación servidores y a la instalación de nuevas cabinas de almacenamiento, encontrándose en ejecución el proceso de renovación de equipos portátiles.*
- Respecto de la migración a Office 365, se habían adquirido las licencias.*

En relación con el Esquema Nacional de Seguridad (ENS), a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, SEPES no había nombrado al Responsable de Seguridad, motivo por el cual todo lo referente al ENS estaba en espera. No se disponía de declaración de aplicabilidad de los sistemas, su categorización y un conjunto de medidas a aplicar sobre los mismos.

La Entidad no estaba certificada en el ENS, por lo que, dado que es una obligación legal para entidades del sector público, SEPES estaría en una situación de no cumplimiento del Real Decreto 311/2022, de 3 de mayo, por el que se regula.

Respecto a la protección de datos, a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización el Registro de Actividades de Tratamiento publicado en la página web de SEPES no se encontraba actualizado, sin que, además, constara acreditado en qué se basaba la Entidad para determinar las actividades sensibles y las medidas a aplicar. No se ha podido acreditar la realización de ninguna auditoría de protección de datos.

Finalmente, y en lo que concierne a la accesibilidad de sitios web, los correspondientes informes y las pruebas realizadas indican que las páginas dependientes del sitio <https://www.sepes.es> son parcialmente conformes al nivel AA, de acuerdo con las previsiones contenidas en el Real Decreto 1112/2018, de 7 de septiembre, sobre accesibilidad de los sitios web y aplicaciones para dispositivos móviles del sector público. Cabe interpretar que, debido a la posible existencia de páginas con excepciones y a no cumplimientos, SEPES no llega al nivel AA legalmente exigible para las Administraciones públicas.

Aparte de la accesibilidad, es importante destacar que el portal web de SEPES no está integrado con el resto de los sistemas de información de negocio y, por tanto, las publicaciones de información son principalmente manuales. La propia web es una isla de información. Esta situación puede perjudicar su estrategia comercial al no poder difundir mejor su oferta de suelos y servicios."

A este respecto, en la página 98 se indica que "Se había procedido a la renovación servidores y a la instalación de nuevas cabinas de almacenamiento, encontrándose en ejecución el proceso de renovación de equipos portátiles" y que "Respecto de la migración a Office 365, se habían adquirido las licencias". A fecha de hoy puede indicarse que todos los proyectos referentes a la actuación T3.- Evolución de infraestructuras TIC, se han finalizado.

En la página 98, en los puntos donde se describe el proceso de transformación digital, falta por incluir la sustitución de la actual gestión de documentos por un nuevo gestor documental basado en la herramienta Alfresco.

En el apartado de la página 98 donde se habla de la accesibilidad de la anterior página web, hay que indicar que ya se ha publicado la nueva página web y que está pendiente de realizar el proceso de evaluación de la accesibilidad de esta, según lo indicado por la URA (Unidad Responsable de Accesibilidad, Subdirección General de Tecnologías de la Información y Administración Digital, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible).

A lo anterior, cabe añadir que la Entidad aprobó a comienzos de 2023 un Plan de Transformación Digital para el periodo 2023-2026 que, por su magnitud (afecta prácticamente a toda la gestión informática de la Entidad) se estimaba

desarrollar en cuatro años contemplando una planificación y estableciendo un orden de prioridades.

La transformación digital es un eje estratégico para SEPES, por lo que además de la dotación económica prevista entonces, actualmente se están poniendo a disposición mayores recursos presupuestarios para implementar desarrollos que mejoren y den respuesta a las necesidades de la Entidad.

Se acompaña copia de la propuesta elevada a la sesión del Consejo de Administración de 8 de febrero de 2023, para la aprobación el Plan de Transformación Digital para el periodo 2023-2026 ("Doc. II.4.1 Plan de Transformación Digital 2023-2026.pdf")

II.4.2 Eficacia en el cumplimiento de objetivos de las actuaciones residenciales:

II.4.2.1 Actuaciones en fase de desarrollo urbanístico que se rigen por el convenio MIVAU-SEPES para el PVAA:

[...] (pág. 99)

"SEPES ha facilitado también un esquema gráfico sobre los criterios que se han tenido en cuenta por la Comisión de seguimiento para la distribución de los fondos transferidos por el MIVAU que se recoge en el ANEXO IX." [...]

Los criterios considerados por la Comisión de seguimiento para la distribución de los fondos transferidos son los que se recogen en el convenio MIVAU/SEPES suscrito el 10 de noviembre de 2022 para la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social (Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible), en los términos estrictamente señalados en las actas de la comisión de seguimiento del convenio y ningún otro.

[...] (pág. 102)

"A fecha de finalización de los trabajos de fiscalización ninguna de las actuaciones reguladas por el Convenio MIVAU-SEPES para el PVAA había finalizado. El estado de ejecución de cada una de ellas se detalla en el subapartado II.2 de este Informe, en el que se pone de manifiesto que en todas las actuaciones se han producido incidencias y demoras importantes en su desarrollo, que derivan, en general, de la complejidad de la tramitación de las actuaciones urbanísticas de acuerdo con su normativa reguladora y de la distribución de competencias entre distintas administraciones públicas. Como resultado de ello, y en lo que se refiere al estado de ejecución de las actuaciones encomendadas a SEPES, se pueden destacar algunos aspectos relevantes que se exponen a continuación."

[...] (pág. 103)

"La mencionada dilación de los plazos de ejecución ha afectado a la eficiencia de la actuación de SEPES desde el punto de vista de los costes, que se han visto incrementados, y la eficacia de los resultados pretendidos, la puesta a disposición de vivienda pública en respuesta a la demanda existente en zonas geográficas especialmente tensionadas."

II.4.2.2 Actuaciones en fase de desarrollo urbanístico adscritas al PVAA con convenio específico propio:

[...] (pág. 103)

"En definitiva, los tiempos incurridos en la ejecución de estas actuaciones permiten cuestionar la eficacia de los resultados pretendidos, la puesta a disposición de vivienda pública en respuesta a la demanda existente en zonas geográficas tensionadas."

La complejidad y la dificultad de abordar desarrollos urbanísticos se ha tratado de exponer en el presente documento con ejemplos de actuaciones acometidas desde la Entidad.

El equipo humano de SEPES trabaja intensamente, sin escatimar ningún tipo de esfuerzo, por mejorar los tiempos de respuesta a la demanda de vivienda pública en zonas geográficas especialmente tensionadas. Y así seguirá siendo, dada la dimensión actual del problema.

Más allá de la experiencia de la propia Entidad, no es excepcional que, en España, los procesos de desarrollo urbanístico, inclusive los de promoción y desarrollo por particulares, puedan alcanzar de media los 10 a 15 años de tramitación, llegando incluso a los 20 años. Así se recogió en noviembre de 2024 en un informe elaborado por una consultora internacional y la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCEspaña).

También se pueden analizar en los boletines oficiales ejemplos concretos, asimilables a los desarrollos de SEPES, como podría ser el caso del ámbito UZPp 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales" del PGOU de Madrid, que conformó, junto con otros, la estrategia de Desarrollo del Este en Madrid.

La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento general tuvo lugar en el año 1997, con la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y Modificación del Plan General de Madrid de 1997, incorporando dicho ámbito.

El 20 de febrero de 2003 se estimó la iniciativa formalizada por la Comisión Gestora de acuerdo con lo dispuesto en el art 107 de la ley 912001 del suelo de la Comunidad de Madrid. Posteriormente, el Proyecto de Bases y Estatutos fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno el 6 de octubre de 2005.

Desde entonces, se sucedieron diversos iteres de anulación de la Revisión del PGOU de 1997.

El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente por la Junta de Gobierno con fecha de 19 de octubre de 2.006 y fue publicado en el BOCM de fecha 28 de noviembre de 2.006.

Posteriormente, se llevó a cabo una adaptación del Proyecto de urbanización adaptado a las 6 etapas, para dar cumplimiento a la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y Modificación del Plan General de Madrid de 1997. Se aprobó definitivamente en mayo de 2023 (BOCM núm. 127 de 30 de mayo de 2023).

Por determinación de la Revisión Parcial del PGOU de 1985 y Modificación del PGOU de 1997, se procedió a la firma del texto inicial del Convenio de Gestión, el 6 de abril de 2015, publicándose al día siguiente en el BOCM, sometiéndose al trámite de información pública por un período de veinte días. Este se ratificó definitivamente por el Pleno del 27 de marzo de 2019.

El Proyecto de Reparcelación fue aprobado por la asamblea general ordinaria del promotor el 27 de noviembre de 2013. Se aprobó definitivamente el 29 de diciembre de 2022 (BOCM núm. 16 de 19 de enero de 2023) e inscribió en los Registros de la Propiedad en abril de 2024.

A la fecha actual, no consta que se hayan recibido las obras de las primeras fases que eran objeto de ejecución, y en las que se están simultaneando las obras de urbanización y edificación.

En definitiva, se trata de una actuación que, desde la aprobación definitiva de su iniciativa urbanística (20 de febrero de 2003), continúa en ejecución.

Tal y como se ha tratado de exponer, la naturaleza de la actividad urbanística, que precisa de una tramitación progresiva y paulatina de documentos jerarquizados, donde unos legitiman a los siguientes, el desarrollo de las actuaciones requiere de complejos procesos sujetos a tramitaciones regladas que dependen de la intervención de agentes públicos y privados, así como de dilatados periodos para su ejecución.

Se trata de una realidad y un reto que SEPES debe abordar decididamente los próximos años, para conseguir reducir los plazos de ejecución de las actuaciones y, en definitiva, aportar soluciones en respuesta a la demanda de vivienda por parte de la sociedad.

Dicho todo lo anterior, además de los desarrollos urbanísticos en sentido estricto, es importante considerar que la actividad de SEPES se está impulsando y reorientando en los últimos años tras la creación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la adscripción de la Entidad al mismo.

La ejecución de la política estatal en materia de vivienda y, particularmente, la necesidad actual de mejorar las condiciones de acceso, han convertido a SEPES en un elemento esencial para abordar la compleja situación, configurándose como un instrumento clave para conseguir movilizar, incrementar y proteger los parques públicos de vivienda, dentro de marco normativo complejo, trámites administrativos diversos, desarrollos cuya ejecución requieren tiempos de maduración.

El PVAA está incrementado paulatina y notablemente la capacidad económica y los medios técnicos y humanos de SEPES, con el objetivo de abordar un mayor número de actuaciones, de manera simultánea, durante los próximos años.

Dada la situación actual del mercado de la vivienda, se están desarrollando acciones a corto, medio y largo plazo para tratar de contar, de forma inminente, con más vivienda pública y asequible en el menor plazo posible.

En esta línea se pueden destacar las gestiones con la Dirección General de Patrimonio del Estado y diversos Organismos Públicos dependientes de la Administración General del Estado, para aportar a SEPES los inmuebles integrados en sus patrimonios aptos para el desarrollo e implementación de la política de vivienda asequible y que no deban permanecer afectos a otras finalidades.

Estos inmuebles incluyen viviendas finalizadas y su aportación se realizará a través de los procedimientos previstos en los artículos 132.2 y 169 c) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

En la misma línea, en la reunión del Consejo de Ministros celebrada el pasado 1 de julio de 2025, se ha aprobado el Acuerdo por el que se toma razón de los criterios de determinación de activos susceptibles de ser destinados a las políticas de vivienda asequible y se encomienda a los Ministerios de Vivienda y Agenda Urbana, de Hacienda y de Economía, Comercio y Empresa, la realización de las actuaciones necesarias para hacer efectiva la transmisión de los inmuebles de titularidad de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), aptos para tal fin, a SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo.

Igualmente, en este caso, se incluyen entre los inmuebles viviendas finalizadas, lo cual permitirá agilizar la consecución de los resultados pretendidos: la puesta a disposición de vivienda pública en respuesta a la demanda existente en zonas geográficas tensionadas.

II.4.2.3 Actuaciones en fase de desarrollo comercialización:

[...] (pág. 104)

"De lo expuesto se aprecian las importantes demoras en los tiempos de comercialización de los inmuebles, lo que afecta a la eficacia de la

intervención de SEPES y le lleva a incurrir en costes de mantenimiento y conservación.”

Respecto de esta cuestión, SEPES procura poner a disposición los inmuebles en condiciones técnicas y urbanísticas idóneas lo antes posible. No obstante, la capacidad del mercado para abordar los procesos de edificación de los solares es dispar, en función del territorio, de la situación de mercado y de la coyuntura económica de cada momento.

II.6 IGUALDAD TRANSPARENCIA Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL:

II.6.1 Igualdad:

[...] (pág. 106)

*"Por otra parte, el artículo 45 de la Ley impone la obligación de elaborar y aplicar un **Plan de Igualdad**. Sin embargo, **SEPES no cuenta actualmente con uno propio**. Desde el área de Recursos Humanos se ha informado al equipo fiscalizador que su elaboración está en proceso de desarrollo."*

A este respecto, por un lado, cabe destacar que SEPES dispone de un Espacio de Igualdad en la Intranet corporativa que recoge tanto normativa como información sobre la materia para los empleados. Es posible consultar estadísticas y diversa normativa de este ámbito (los distintos Planes Igualdad de la AGE; el Protocolo de actuación frente al acoso sexual y al acoso por razón de sexo en el ámbito de la Administración General del Estado y de los Organismos Públicos vinculados a ella, etc.).

De otra parte, con fecha de 7 de marzo de 2025, se acordó por el órgano de contratación la adjudicación del denominado contrato de "servicios de redacción y/o actualización de un plan de igualdad y una auditoría retributiva y un registro salarial para la plantilla de SEPES entidad pública empresarial de suelo, compuesta por unas 180 personas" (Expte. 131611).

Es decir, SEPES ha formalizado la contratación de una consultora de igualdad para el asesoramiento, apoyo y colaboración en la negociación y redacción del Plan de Igualdad de SEPES. Dicha consultora además realizará una Auditoría Retributiva y el Registro salarial para la plantilla.

Constituida ya la Comisión Negociadora del Plan de Igualdad, integrada tanto por la parte Entidad como con los miembros designados por el Comité de empresa, actualmente se está efectuando el diagnóstico por la empresa consultora a partir de la información requerida a tal fin. Una vez se disponga del mismo se proseguirá con la negociación de las medidas que se incorporarán en el citado Plan.

II.6.2 Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno:

[...] (pág. 107)

*"No obstante, **en lo que concierne a su accesibilidad**, y de acuerdo con las previsiones contenidas en el Real Decreto 1112/2018, de 7 de septiembre, sobre accesibilidad **de los sitios Web y aplicaciones para dispositivos móviles del sector público, SEPES no alcanza el nivel AA legalmente exigible para las Administraciones Públicas.**"*

[...]

Respecto de la accesibilidad de la anterior página web, hay que indicar que ya se ha publicado la nueva página web y que está pendiente de realizar el proceso de evaluación de la accesibilidad de esta, según lo indicado por la URA (Unidad Responsable de Accesibilidad, Subdirección General de Tecnologías de la Información y Administración Digital, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible).

III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

III.1 En relación con los convenios suscritos:

[...] (Pág. 110)

"8. Del análisis de los convenios examinados se extraen las siguientes conclusiones:

[...]

b) Los convenios suscritos con anterioridad a la vigente LRJSP no han adaptado su contenido a las exigencias de dicha Ley en un plazo de tres años desde su entrada en vigor como se prevé en su disposición adicional octava, tal y como ocurre, a título de ejemplo, en el Regimiento de Artillería de Sevilla o en el de Buenavista Residencial, en Málaga.

La adaptación de los convenios suscritos por SEPES con anterioridad a la LRJSP no es una cuestión sencilla ni aislada, y ha sido muy desarrollada por la Entidad, incluso antes de la entrada en vigor de la Ley. Para tratar de explicar la situación actual es necesario mostrar todo el contexto.

Como introducción a lo que se señala a continuación, cabe avanzar que, para poder abordar la adaptación de los convenios a la LRJSP, la Entidad debía resolver el problema que suponía la determinación de un plazo máximo de vigencia de 4 años (art. 49 de la LRJSP) y la incompatibilidad de ese plazo con la singularidad de la actividad desarrollada por SEPES. Para ello, era necesario, conforme al artículo 49 h) 1º de la LRJSP, prever normativamente un plazo superior. El Real Decreto por el que se adaptase el Estatuto de SEPES a la Ley se convirtió de partida en una herramienta esencial para poder llevar a cabo la adaptación de los convenios.

Así, con fecha 2 de octubre de 2015, se publicó en el Boletín Oficial del Estado (BOE núm. 236) la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público que supuso para la Administración, y en particular para el sector público institucional estatal en el que se integra SEPES, la apertura de un proceso de adaptación, de conformidad con lo recogido en las disposiciones adicionales y transitorias de la misma.

El 2 de octubre de 2016, transcurrido un año desde su publicación, la Ley entró en vigor con arreglo a la previsión de la Disposición final decimoctava.

Con la entrada en vigor de la Ley, las entidades y organismos públicos que integraban el sector público estatal existentes en aquel momento debían adaptarse al contenido de esta en el plazo de tres años, rigiéndose, hasta que se realizase la adaptación, por su normativa específica (Disposición adicional cuarta de la LRJSP).

Por otra parte, la Disposición transitoria segunda de la LRJSP reiteraba que los organismos y entidades continuarían rigiéndose por su normativa específica, incluida la normativa presupuestaria que les resultaba de aplicación, hasta su adaptación, no obstante y en tanto no resultase contrario a su normativa específica, aplicando además los principios establecidos en el Capítulo I del Título II, es decir, las normas de organización y funcionamiento del sector público institucional, así como, el régimen de control previsto en el artículo 85 (control de eficacia) y 92.2 (sobre el Plan de Actuación), junto con lo dispuesto en los artículos 87, 94, 96, 97 si se transformaran, fusionaran, disolvieran o liquidaran tras la entrada en vigor de esta Ley.

Dada la preexistencia de SEPES en aquel momento como Entidad Pública Empresarial prevista en la anterior legislación de organización y funcionamiento (LOFAGE), cobraba especial relevancia la modificación de su Estatuto, aprobado por Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre.

Al objeto de abordar la modificación estatutaria, y en consonancia con la nueva regulación, se solicitó en el año 2017 la inclusión de la modificación del Estatuto de SEPES en el *"Plan Anual Normativo de la Administración General del Estado 2018"*.

Con fecha 7 de diciembre de 2017 el Consejo de Ministros aprobó el referido Plan, incorporando la propuesta de *"Real Decreto por el que se modifica el Estatuto de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), aprobado por Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre"*, cuyo objetivo era la adaptación del Estatuto de la Entidad al contenido de la LRJSP, y siendo los Ministerios coproponentes de la iniciativa normativa los anteriores Fomento y Hacienda y Función Pública.

El Consejo de Administración de la Entidad, en su sesión de fecha 23 de marzo de 2018, acordó autorizar la tramitación del Real Decreto, por lo que, a efectos

de poder iniciar la misma, se remitió, con fecha 28 de marzo de 2018, al entonces Ministerio de Fomento.

Después de diversas tramitaciones y adaptaciones, y a resultas del Dictamen del Consejo de Estado de 18 de julio de 2019, su aprobación quedó sujeta a la formación de un Gobierno que no se encontrase en funciones.

El Consejo de Estado efectuó varias recomendaciones. La más relevante, sin duda, se refería al plazo de duración o vigencia de los Convenios de la Entidad de preparación, promoción, y equipamiento de suelo, con carácter urbanístico o sin él. En este sentido cabe avanzar que el Proyecto, en base a la habilitación del artículo 49.h).1º de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, ampliaba el plazo de vigencia de estos convenios, de 4 años a 8 años, con posibilidad de prórroga por 4 años más, de tal modo que dichos plazos resultaran acordes con la actividad que SEPES desarrolla, asentada en la colaboración con otras Administraciones, mediante la suscripción de convenios interadministrativos.

Tras el Dictamen se consideró conveniente la modificación del artículo 7 del Proyecto, eliminando el plazo de vigencia que se había establecido inicialmente, y efectuando una remisión genérica a la legislación urbanística aplicable en lo que respecta al plazo de vigencia, tal y como recomendaba el citado Dictamen.

La tramitación precisó de un nuevo Dictamen del Consejo de Estado (nº 474/2021) de 17 de junio. El Dictamen concluyó con una valoración positiva del Proyecto, tanto por su iniciativa, como por su contenido.

La culminación del proceso se materializó con la aprobación del Real Decreto 855/2021, de 5 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre, por el que se aprueba del Estatuto de SEPES, aprobado por el Consejo de Ministros en su reunión celebrada el día 5 de octubre de 2021 y publicado en el BOE con fecha 6 de octubre (BOE-A-2021-16235), entrado en vigor el día 7 de octubre de 2021.

Mostrado brevemente, en su conjunto, el proceso de adaptación a la LRJSP, cabe detenerse ya en las cuestiones relativas a la adaptación de los convenios de colaboración suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

La Disposición Adicional Octava establece que: "*Todos los convenios vigentes suscritos por cualquier Administración Pública o cualquiera de sus organismos o entidades vinculados o dependientes deberán adaptarse a lo aquí previsto en el plazo de tres años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.*"

En aquel momento, para proceder a la necesaria adaptación, se analizaron los convenios vigentes suscritos por SEPES con entidades locales y otras instituciones, y se incluyó una modificación relativa a la vigencia de los mismos en la propuesta de Estatuto tramitada, tal y como se avanzaba anteriormente.

En concreto, se propuso la modificación del artículo 7 relativo a los Convenios a celebrar con Administraciones públicas o entidades públicas o privadas,

ampliando el plazo de vigencia de los convenios urbanísticos para el desarrollo de actuaciones hasta un máximo de 8 años, prorrogables hasta 4 años más.

Dicha modificación perseguía como objetivo recoger las singularidades propias de la Entidad, de sus fines y de la normativa que regula el desarrollo de su actividad (principalmente la legislación urbanística autonómica), introduciendo un plazo superior para la duración de determinados convenios.

La oportuna modificación normativa que contemplase plazos de vigencia acordes a la actividad que SEPES desarrolla, se consideró de vital importancia para la Entidad, teniendo en cuenta que su actividad estaba principalmente asentada en la colaboración con otras Administraciones, mediante la suscripción de convenios interadministrativos que, en buen número, existían ya con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley a la que debían adaptarse.

SEPES desarrolla actuaciones de naturaleza urbanística al margen de intereses particulares y con objetivos atemporales, estableciendo distintas fases de ejecución o desarrollo de cada actuación en función de la demanda de suelo y conforme a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable y el planeamiento municipal/autonómico aprobado.

La actividad urbanística desarrollada en toda su amplitud (concertación de actuaciones, adquisición de suelo, elaboración de los planes urbanísticos y los proyectos técnicos necesarios, la licitación y ejecución de las obras y la comercialización de los terrenos y/o construcciones resultantes) requiere de amplios plazos que en la práctica se dilatan entre 8 y 12 años, e incluso se superan con creces en muchos casos, lo cual confiere una naturaleza particular a la Entidad que exige estabilidad y una estrategia clara y concreta que trasciende de las situaciones coyunturales que la economía pueda deparar en cada momento.

La Entidad, a diferencia de los fines perseguidos por la iniciativa privada, o los que tuviera que cumplir si actuase en un régimen jurídico íntegramente privado, desarrolla actuaciones basadas en la búsqueda de la viabilidad económica y el equilibrio financiero que garantice la recuperación de las inversiones, al margen de flujos especulativos.

Se trata por tanto de una actividad que no va vinculada a la situación particular del mercado inmobiliario, sector de por sí complejo, sino que atiende a los intereses públicos para los que la Entidad fue creada, generando suelo, o avanzando en la elaboración y preparación de los documentos necesarios para su desarrollo, independientemente de la coyuntura económica en que nos encontremos.

Teniendo en cuenta las competencias en materia de urbanismo, la Entidad se ha configurado como un instrumento, mediante la concertación de actuaciones con Comunidades Autónomas y Ayuntamientos, para desarrollar espacios capaces de implantar actividades productivas con criterios que superan la óptica

local y regional, favoreciendo el reequilibrio territorial más allá del interés particular de cada zona.

Esta óptica permite, por otra parte, en aquellos lugares donde la iniciativa privada no muestra interés o las posibilidades de las administraciones locales son escasas, remediar las necesidades de suelo generando y poniendo a disposición del mercado, en colaboración con otras administraciones públicas y con atención a los fines perseguidos por el Estado, suelo acondicionado para usos residenciales e industriales, de forma eficaz, y posibilitando el desarrollo económico y social de aquellos.

El patrimonio fundacional, integrado principalmente por el suelo industrial adscrito del extinguido INUR, ha ido modificándose y creciendo como resultado de la gestión desarrollada desde entonces. La Entidad está facultada para recibir asignaciones de los Presupuestos Generales del Estado, tal y como ahora se está facilitando desde el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para el desarrollo del PVAA, sin embargo, durante años ha prescindido de ellos y se ha autofinanciado con los recursos generados por la gestión de su patrimonio.

Ejemplo de lo anterior son la determinación de los precios de venta, ajustados al mercado, o la inclusión de cláusulas en las escrituras de venta que impiden la enajenación de las parcelas sin haberlas edificado (para impedir la retención y especulación interesada con el suelo, evitando así transmisiones injustificadas desde el punto de vista de los fines públicos que SEPES desarrolla).

La actividad no se desarrolla en régimen de competencia con las sociedades privadas ni públicas, sino que su razón de ser y el principio bajo el que opera desde su creación, es el que venía marcado por su función social anteriormente descrita y que lejos de buscar una intervención en el mercado inmobiliario, lo que busca es una intervención social.

Todo ello resumía las singularidades de la Entidad y de sus fines, y hacía necesario establecer para sus convenios un plazo de vigencia superior al previsto por la LRJSP (4 años). El desarrollo de la actividad urbanística y, en particular, la actividad desarrollada por SEPES, requieren de plazos mayores para su ejecución.

Pues bien, en la tramitación del Estatuto, el Consejo de Estado (Dictamen núm. 521/2019 de 18 de julio de 2019), concluye que el contenido del Proyecto se adecua a la regulación que establece la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y no formula observaciones al texto proyectado, no obstante, si efectúa una recomendación en relación al plazo de duración fijado en el Proyecto para los convenios de la Entidad, urbanísticos o necesarios para la ejecución de actuaciones urbanísticas.

Si bien la propuesta inicial establecía un plazo de duración para estos convenios, de 8 años, con posibilidad de prórroga por 4 años más, superior al establecido en el artículo 49.h) 1º de la Ley, al amparo de la habilitación de dicho artículo, el Consejo de Estado señala la conveniencia de ponderar la oportunidad de

incluir una limitación temporal como la proyectada y recomienda, dada la complejidad de la actividad urbanística y lo dilatado de los plazos de ejecución de estos convenios, o bien, fijar un plazo superior al que se había recogido o bien efectuar una remisión a la legislación urbanística reguladora de los convenios.

El Dictamen recoge textualmente lo siguiente:

"La disposición adicional cuarta de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, establece, como se ha señalado, que las entidades públicas deben acomodar sus estatutos a las previsiones legales. Ahora bien, tal mandato tiene un límite claro en el párrafo segundo. La adaptación se realizará preservando las actuales especialidades de los organismos y de las entidades. Entre esas especialidades, respecto de SEPES, debe contarse la de suscribir cualesquiera convenios de preparación, promoción, y equipamiento de suelo, con carácter urbanístico o sin él, sin limitación alguna de tiempo (Estatuto actual, artículo 7.2). Esta previsión y el propio artículo 49.h).1º de la Ley 40/2015 habilitan, bien para establecer un plazo más dilatado del contemplado, bien para remitirse a la legislación urbanística reguladora de los convenios, sin más especificaciones".

En consonancia con el contenido de este Dictamen, la adaptación del Estatuto consideró finalmente una remisión a la legislación urbanística reguladora de los convenios.

Paralelamente, con respecto a la necesidad de adaptación de aquellos convenios suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de la LRJSP, la Entidad inició un proceso de adaptación. Se crearon grupos de trabajo en los que participaron distintas áreas de la Entidad, dado el volumen, analizándose la situación y estado de los mismos, al tiempo que se tramitó una adenda tipo con dicho objeto (*Adenda tipo para la adaptación de convenios de SEPES Entidad Pública Empresarial a la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público*), aprobada por el Consejo de Administración de la Entidad en sesión de 5 de septiembre de 2019.

Cabe destacar de dicho proceso de adaptación, en lo que nos ocupa, lo siguiente:

La Abogacía del Estado emitió, durante la tramitación de la adaptación del Estatuto de SEPES, Informe de 22 de noviembre de 2019, a la consulta efectuada por la Entidad sobre las consecuencias jurídicas de la falta de adaptación a la Ley 40/2015, de 1 de octubre, con arreglo a lo establecido en el Disposición Adicional Octava, de Régimen Jurídico del Sector Público, de los convenios urbanísticos de SEPES, en especial en lo relativo al plazo de duración, que fue informado favorablemente por la Abogacía General del Estado-Subdirección General de los Servicios Contenciosos del Estado el 19 de noviembre de 2019.

El informe, cuya argumentación no reproducimos por no extendernos, tras analizar la normativa y en atención a las singularidades de la actividad que SEPES desarrolla, concluyó lo siguiente:

"Por las consideraciones precedentes, entiende esta Abogacía que resulta justificado que los convenios urbanísticos suscritos por SEPES tengan necesariamente una duración superior del límite temporal que establece la LRJSP, por lo que es evidente que su falta de adaptación no supone que deban considerarse extinguidos, sin perjuicio de la conveniencia de adaptarlos para respetar las especialidades propias de la Entidad".

La "Adenda tipo" para la adaptación de los convenios a la LRJSP fue remitida para su tramitación con arreglo a la Ley 40/2015, el 19 de septiembre de 2019, y elevada a la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, del Ministerio de Política Territorial (Subdirecciones de Cooperación Autonómica y de Régimen Local), así como de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Hacienda. La tramitación se culminó en 2020 a expensas de abordar la tarea de suscripción de las adendas.

No obstante, todo lo anterior, en enero de 2024, se trasladó por la Subdirección General de producción normativa y convenios de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Hacienda con ocasión de la tramitación de una resolución por mutuo acuerdo de un convenio de naturaleza urbanística suscrito por la Entidad, la NO sujeción de los convenios patrimoniales y urbanísticos a la LRJSP, así como que los mismos no debían ser objeto de inscripción en el REOICO. Asimismo, se indicó la necesidad de eliminar varios de estos convenios de esta naturaleza "indebidamente inscritos", al no ser convenios sometidos al régimen jurídico de la Ley 40/2015, de 1 de octubre.

Dada la relevancia para la Entidad del criterio trasladado, toda vez que su actividad se basa en la concertación de actuaciones urbanísticas con las administraciones territoriales, y teniendo en cuenta el proceso de adaptación de convenios formalizados con anterioridad a la entrada vigor de la LRJSP iniciado, se elevó consulta a la Abogacía General de Estado, sobre el régimen jurídico aplicable a los convenios urbanísticos y patrimoniales de la Entidad.

La Abogacía General del Estado, en el Informe nº 44/2024, de 18 de marzo, confirmó el criterio del Ministerio de Hacienda, señalando lo siguiente:

"De lo expuesto se desprende que los convenios urbanísticos y patrimoniales, pese a su denominación, no son, en puridad, convenios de los regulados en los artículos 47 y siguientes de la LRJSP ni, consecuentemente, quedan sujetos a los requisitos y trámites procedimentales establecidos en dicho texto legal.

Ello determina que no sea necesario adaptar los convenios urbanísticos y patrimoniales de SEPES a lo dispuesto en la LRJSP (en cumplimiento de lo dispuesto en su disposición adicional octava), ni tampoco inscribirlos en el REOICO [...]"

Es por ello, en atención al indicado criterio del Ministerio de Hacienda y de la Abogacía del Estado, que no se ha culminado finalmente la adaptación de los Convenios.

Se acompaña copia del informe de la Abogacía del Estado de fecha 18 de marzo de 2024 (Doc. "II.2.4.2. Informe convenios SEPES Abogacía del Estado 18-mar-24.pdf")

c) En algunos casos, no se dispone ni de la memoria justificativa ni del informe del servicio jurídico, como por ejemplo en Loma de Colmenar, en Ceuta y en el Cuartel Gabriel de Morales, en Melilla. (Epígrafes II.2.1 a II.2.11)

Todos los convenios suscritos por la Entidad desde la entrada en vigor de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, cuentan en su tramitación con memoria justificativa y con informe del servicio jurídico.

Dado el importante volumen de la documentación tratada durante los trabajos de fiscalización, es posible que algún documento, por error involuntario, no fuera trasladado junto con el resto. Parece que es el caso de los expedientes de los convenios que se citan, por lo que, a fin de subsanar el posible error y de completar la documentación, se acompañan dichos documentos emitidos durante la tramitación.

9. Además de las actuaciones en fase de desarrollo urbanístico, y cuyas conclusiones se han expuesto en los párrafos anteriores, este Tribunal ha analizado las ocho actuaciones que en la página Web corporativa de SEPES figuraban en fase de comercialización. Se trata, bien de viviendas terminadas, bien de parcelas residenciales puestas a la venta. Todos los convenios son anteriores a la entrada en vigor a la actual LRJSP, a la que deberían haber adaptado su contenido los todavía vigentes a tenor de lo dispuesto en su disposición adicional octava, lo que no consta se haya llevado a cabo por SEPES. (Subapartado II.3)"

Al respecto (adaptación de los convenios anteriores a la LRJSP), procede la remisión a lo indicado anteriormente.

III.3 En relación con la contratación regulada por la LCSP:

[...] (Pág. 112)

"RECOMENDACIÓN N.º 3

Se recomienda a SEPES que en todos los supuestos de resolución del contrato por causa imputable al contratista se estudie la viabilidad de exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios y, en su caso, se inicie el correspondiente procedimiento."

En la actualidad, la Entidad se encuentra en la situación descrita con dos contratos que se citan en el anteproyecto: Obras de urbanización del Parque Central de Ingenieros, en Valencia y Obras de ejecución de 90 viviendas en Loma de Colmenar, Ceuta. En ambos casos la reclamación de daños y perjuicios requiere de la cuantificación de los mismos y esta se podrá concretar cuando las nuevas obras contratadas en el caso de Valencia, o por contratar en el caso de Ceuta (se está preparando la adaptación del proyecto a cambios normativos) estén finalizadas.

Con la finalización de las obras por un nuevo contratista se podrá cuantificar el mayor importe que ha supuesto la ejecución de las obras respecto al importe inicialmente previsto. Con esa información económica, y una vez comprobado que el importe de las garantías ya incautadas no sea suficiente para alcanzar la cuantía de los daños y perjuicios, se iniciará el procedimiento de reclamación.

ANEXOS

Finalmente, en relación con el cuadro de convenios de elaboración propia del Tribunal e identificado como Anexo VI-1/7 (pág. 145 y siguientes), cabe señalar que determinados convenios, vigentes con arreglo a lo expuesto anteriormente, figuran inexactamente en el mismo como extinguidos. Es el caso, por ejemplo, del Convenio para el desarrollo de la Actuación "Loma de Colmenar", de 17 de diciembre de 1990, o el Convenio para el desarrollo de la Actuación "Barrio de San Isidro", en Navalcarnero, de fecha 23 de marzo de 1999. Asimismo, consta como extinguido el Convenio de 10 de noviembre de 2022 suscrito con MITMA, en la actualidad MIVAU, para la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social (Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible), que continua plenamente vigente.

Las presentes alegaciones esperamos sirvan para matizar las conclusiones que se realizan en el citado anteproyecto de informe.

Todo lo cual, dentro del plazo concedido, se eleva a la oportuna consideración de ese Tribunal de Cuentas, en el trámite de alegaciones al "Anteproyecto de Informe de Fiscalización de la actividad de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo en la ejecución de vivienda pública, ejercicios 2018 a 2023".

EL PRESIDENTE DE SEPES

Francisco David Lucas Parrón