



Carpeta.:C-004173753
N.º Interv. 1168-1/24

INFORME DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO SOBRE LA CONTRATACIÓN DE EMERGENCIA EN EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA EJERCICIO 2023

Con fecha 17 de septiembre de 2024 esta Intervención General emitió informe definitivo de control financiero de la contratación de emergencia en el ejercicio 2023. Tras las oportunas conclusiones se emitieron las siguientes recomendaciones:

PRIMERA.- Deberían adoptarse las medidas pertinentes en orden a establecer mecanismos de control centralizados de la información sobre la contratación de emergencia cuyo carácter es excepcional. En este sentido, procedería comunicar por parte de los servicios gestores al Gobierno de Zaragoza y a la Intervención General los contratos adjudicados por procedimiento de emergencia.

SEGUNDA.- Atendiendo a lo expresado en la conclusión tercera de este informe el Área de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda deberá enviar al servicio gestor del Perfil del Contratante los datos correspondientes a la contratación de emergencia para su inclusión en el Perfil de Contratante municipal a efectos de corregir los mismos con la finalidad de publicar la información completa y correcta.

TERCERA.- Deberán adoptarse las medidas oportunas por el Departamento de Contratación y Patrimonio para cumplir con la obligación de remitir al Tribunal de Cuentas la información de contratación en tiempo y forma en la que, en todo caso, deben incluirse la totalidad de los contratos de emergencia adjudicados en el ejercicio. Ello exige que previamente los servicios gestores de contratos de emergencia den traslado al Departamento de Contratación y Patrimonio de la información correspondiente a los mismos.

CUARTA.- Deberán darse las instrucciones oportunas a los servicios gestores en orden a la aplicación excepcional del procedimiento de emergencia y de motivar en todo caso la concurrencia de los requisitos legales para su aplicación debiendo acudir, cuando no exista justificación clara, a los restantes procedimientos de contratación (ordinario, urgente o contrato menor).

1 INFORME DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE LA CONTRATACIÓN DE EMERGENCIA EN EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA EJERCICIO 2023

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	INFORME DE SEGUIMIENTO RECOMENDACIONES CONTRATOS DE EMERGENCIA	ID FIRMA	12999569	PÁGINA	1 / 3
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL				27 de noviembre de 2024	



Carpeta.:C-004173753
N.º Interv. 1168-1/24

QUINTA.- Procederá la adopción de las órdenes oportunas por los responsables en materia de contratación para implementar las medidas de mejora de gestión a que se refieren las conclusiones 7 y 8 de este informe relativas a preparación, adjudicación y formalización.

SEXTA.- Procederá corregir el incumplimiento de los principios de publicidad y transparencia que informan la contratación del sector público a que se refiere la conclusión novena de este informe.

SÉPTIMA.- Los servicios gestores deberán solicitar a la Intervención General la recepción formal de las obras de emergencia en los términos exigidos por la normativa de contratación.

OCTAVA.- Requerir al Área de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda el cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el presente informe y en nuestros anteriores trabajos de control financiero.

NOVENA.- Resultando que la parcela a que se refiere el contrato n.º 5 (Saltoki) era de titularidad municipal en un porcentaje de un 20,4855% procederá que por Gerencia de Urbanismo se justifique la razón de que el Ayuntamiento asuma el coste total de estas obras y no el de su porcentaje de participación.

Con fecha 25 de noviembre de 2024 se ha recibido en esta Intervención General escrito del Gerente de Urbanismo de 22 de noviembre de 2024, que se adjunta como Anexo, en el que se concluye lo siguiente:

*“Primera. Queda debidamente justificado que corresponde al Ayuntamiento de Zaragoza, **asumir íntegramente los costes de urbanización derivados de la adecuación de la parcela de propiedad municipal objeto de enajenación**, que constituía un proindiviso del 20,4855% de la parcela resultante de la operación jurídica complementaria a la Modificación del Plan Parcial n.º 8 del SUZ 88/2.1-2 (Polígono Empresarium), cuyo objeto fue efectuar el desmonte del talud existente posibilitando que la totalidad de la parcela quede a la misma cota, toda vez que dicha obligación deriva de la oferta formulada por Saltoki Logística Zaragoza S.A. para la adquisición de dicha participación indivisa, y recogida tanto en el acuerdo de adquisición como en la escritura pública otorgada para la transmisión de dominio de la misma.*

2 INFORME DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE LA CONTRATACIÓN DE EMERGENCIA EN EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA EJERCICIO 2023

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	INFORME DE SEGUIMIENTO RECOMENDACIONES CONTRATOS DE EMERGENCIA	ID FIRMA	12999569	PÁGINA	2 / 3
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL				27 de noviembre de 2024	



Carpeta.:C-004173753
N.º Interv. 1168-1/24

Segundo. *Así mismo, y por consecuencia, entendemos ineludible la obligación municipal de atender a los costes de urbanización y de adecuación de la parcela, que no solo alcanzan a aquellos que derivan de la participación municipal indivisa del 20,4855% objeto de enajenación en favor de Saltoki Logística Zaragoza S.A., sino además todos aquellos que resulten imprescindibles para la adecuación íntegra y segura del suelo aportado (preteridos los riesgos geológicos advertidos) a la agrupación de la finca resultante”.*

A la vista del citado escrito, y en base al artículo 35 del Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local, esta Intervención General emite el presente **Informe de seguimiento de recomendaciones de control financiero:**

1. En la documentación aportada se justifica que el Ayuntamiento, en la enajenación de la parcela a Saltoki Logística Zaragoza S.A., asumió el coste total de su acondicionamiento.
2. En base a lo anterior, la Gerencia de Urbanismo manifiesta que el coste de las obras de emergencia corresponden íntegramente al Ayuntamiento.

Por último, se acuerda su incorporación a la carpeta electrónica N.º 004173753 en la que constan todas las actuaciones realizadas en la tramitación de este expediente.

I.C. de Zaragoza en la fecha en que se realiza la firma electrónica.

3 INFORME DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE LA CONTRATACIÓN DE EMERGENCIA EN EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA EJERCICIO 2023

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	INFORME DE SEGUIMIENTO RECOMENDACIONES CONTRATOS DE EMERGENCIA	ID FIRMA	12999569	PÁGINA	3 / 3
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL				27 de noviembre de 2024	



A la Intervención General Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza

Por esa Intervención General Municipal, Área Técnica de Control Financiero, con fecha 17 de septiembre de 2024, se emite informe definitivo, relativo a la contratación de emergencia formalizada durante el ejercicio 2023, del que ha tenido conocimiento quien suscribe, en el día de ayer, y que se adjunta como **Documento n.º 1**.

Dicho informe examina la contratación de emergencia que se ha formalizado en el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, durante el meritado ejercicio presupuestario, analizando un total de veinticinco contratos, siendo el designado con el número 5 el relativo a "Obras de emergencia parcela Saltoki-Empresarium (movimientos de tierra)", concluyendo en su apartado de **RECOMENDACIONES**, en Particular en la **Novena** lo siguiente:

"resultando que la parcela a que se refiere el contrato n.º 5 (Saltoki) era de titularidad municipal en un porcentaje de un 20,4855%, procederá que por Gerencia de Urbanismo se justifique la razón de que el Ayuntamiento asuma el coste total de estas obras y no el de su porcentaje de participación".

Atendiendo a la solicitud de la Intervención General y a tenor de los Fundamentos expresados en dicho Informe, se formula el presente **INFORME DE JUSTIFICACIÓN**, con arreglo a las siguientes

CONSIDERACIONES PREVIAS

Previamente debe hacerse constar que el Área Técnica de Control Financiero ya emitió informe, con carácter provisional, fechado el 9 de julio de 2024 en relación con la tramitación de los contratos de emergencia, que respecto del contrato n.º 5, establecía observaciones acerca de la aplicación del contrato de emergencia, así como su fecha de contratación, que tuvo lugar entre la adopción del acuerdo de enajenación y la transmisión de dominio de la parcela mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, que constituye el título y modo de adquisición, circunstancias estas que fueron objeto de aclaración en el escrito de alegaciones formulado por quien suscribe en fecha 13 de septiembre de 2024, que **el informe definitivo acompaña como anexo y no las incluye entre sus recomendaciones, por lo cual no se considera necesario reiterar las mismas a cuyo contenido nos remitimos.**

1 de 6

Este documento contiene datos no especialmente protegidos



Por tratarse de un informe efectuado por el Área Técnica de Control Financiero de la Intervención General Municipal, que se realiza en el ejercicio de sus competencias y que concluye efectuando recomendaciones a las diversas Áreas Municipales sobre la tramitación y el uso del contrato de emergencia, siguiendo el tenor de la Recomendación Novena se elabora el presente **informe justificativo**

ANTECEDENTES Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS

PRIMERO.- El Gobierno de Zaragoza acordó en fecha 5 de mayo de 2022 declarar válida la licitación pública para la enajenación con adjudicación a la oferta económica mas ventajosa siendo el precio el único criterio para la parcela de propiedad municipal n.º 47 de las resultantes del proyecto de reparcelación del Polígono Empresarium, adjudicando la misma a Saltoki Logística Zaragoza S.A. en un importe de 1.287.957 €, que fue satisfecho a esta administración pública en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa formalizada ante el notario de esta ciudad, en fecha 15 de junio de 2022, al n.º 227 de su protocolo. Dicha finca se enajena libre de cargas y gravámenes.

En la indicada escritura pública Saltoki Logística Zaragoza S.A., procedió además a la agrupación de la finca adquirida (47) con las fincas resultantes 45, 46 y 48 del Proyecto de Reparcelación del Polígono Empresarium, que previamente habían sido adquiridas de un tercero.

SEGUNDO. - El Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 23 de mayo de 2022, aprobó definitivamente la Modificación n.º 8 de los Sectores 88/2-1 y 88/2-2. (Polígono Industrial Empresarium) cuyo objeto era reordenar dicho ámbito para poder disponer de una parcela de uso productivo de unos 160.000 m², acorde con las necesidades actuales que demanda la industria que las parcelas disponibles sin edificar, teniendo en cuenta que el Polígono Empresarium (proyecto de promoción municipal impulsado en el año 2006 que seguía hasta la actualidad con un elevado porcentaje de suelo industrial vacante) dispone de las estructuras urbanas para ello.

Así se establece en el citado acuerdo plenario, cuando en su apartado primero dispone:

“...para generar una parcela de mayor superficie y más acorde con las actuales necesidades industriales...”

La parcela resultante de dicha Modificación, con una superficie definitiva de 163.695 m² agrupaba las cuatro parcelas pertenecientes a Saltoki Logística Zaragoza S.A. anteriormente reseñadas, y una parcela de propiedad municipal todo ello con objeto de cubrir las necesidades industriales y de expansión de dicha empresa, cuyo proyecto se consideró de interés municipal estratégico ya que posibilitaban su mantenimiento y notable crecimiento en el municipio de Zaragoza, generando una importante inversión logística; incorporando cientos de nuevos puestos de trabajo y garantizando su permanencia en el mismo con todo lo que ello implica para el desarrollo del propio polígono industrial y de nuestra ciudad.

2 de 6

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ANEXO AL INFORME DE SEGUIMIENTO	ID FIRMA	12999572	PÁGINA	2 / 6
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL				27 de noviembre de 2024	



Como resultado de todo ello, la titularidad dominical de la nueva parcela era un proindiviso de 20,4855 % perteneciente al Ayuntamiento de Zaragoza y del 79,5145% perteneciente a Saltoki Logística Zaragoza S.A.

Debemos que recordar, en este punto, que en el Acuerdo Plenario en su apartado Séptimo “*in fine*”, se advierte:

“...ejecutándose a continuación las nuevas obras que resulten necesarias.”

TERCERO. - El Gobierno de Zaragoza acordó en fecha 8 de marzo de 2023, enajenar directamente la cuota indivisa de propiedad municipal del 20,4855% de las parcelas núms. 45-48 resultantes de la Modificación del Plan Parcial del SUZ 88/2.1-2 y su operación jurídica complementaria en Polígono Empresarium, adjudicando la misma, libre de cargas y gravámenes, a Saltoki Logística Zaragoza S.A. en un importe de 1.039.545,91 €, que fue satisfecho a esta administración pública en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa formalizada ante el notario de esta ciudad, D. TGC en fecha 4 de abril de 2023 al n.º 1256 de su protocolo, de la siguiente forma:

- La suma de 39.568,67 € en metálico.
- La suma de 999.976,94 € en especie, mediante la ejecución de gastos asistemáticos de urbanización y adecuación de la parcela a la topografía final edificable, repercutibles al municipio como consecuencia del acuerdo alcanzado con la adquirente, según informes emitidos por el Servicio de Inspección Urbanística el 2 de febrero de 2023 y por el Coordinador del Área de Urbanismo el 6 de febrero del mismo año.

La meritada escritura pública, cuya copia se adjunta como **Documento n.º 2** hizo constar expresamente en su Estipulación Cuarta, lo siguiente:

“Las partes intervinientes son conocedoras de que para Saltoki Logística Zaragoza S.A., ha resultado esencial para llevar a cabo la presente adquisición, que el coste de las actuaciones de adecuación de la finca, sea soportado íntegramente por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza. A tal efecto se compromete a destinar el importe del precio descontado del importe efectivamente entregado a la parte vendedora, a llevar a cabo dichas actuaciones de adecuación de la finca.

No obstante lo anterior, en el caso en el que el coste de las actuaciones de adecuación de la finca resulte superior al coste aquí establecido, dicha diferencia deberá ser íntegramente asumida y soportada por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza. ...”

Consecuentemente con lo anterior, resulta clara la **obligación municipal de atender a la totalidad de los costes de urbanización y de adecuación de la parcela, no solo alcanzan a aquellos que derivan de su participación indivisa del 20,4855% objeto de enajenación en favor de Saltoki Logística Zaragoza S.A., sino además todos aquellos que resulten necesarios para la adecuación íntegra del suelo aportado a la agrupación de la finca** resultante que precisamente constituye su parte indivisa.



El inmueble que se transmite debe ser útil a su finalidad, dado que las obligaciones contractuales adquiridas con el comprador le liberan de esa carga al comprometerse el Ayuntamiento a vender unos suelos con la aptitud física y jurídica necesaria del suelo industrial.

CUARTO.- En estos términos, se emitió informe fechado el 6 de febrero de 2023, que se adjunta como **Documento n.º 3**, a raíz de la oferta de compra formulada por Saltoki Logística Zaragoza S.A, que hacía referencia tanto a los informes geológicos existentes como al emitido en fecha 2 de febrero de 2023 por el Servicio de Inspección Urbanística, que detallaba “cauteladamente” los costes de urbanización necesarios en la parcela objeto de actuación, atribuyendo al municipio la obligación de acometer la totalidad de los costes de excavación en desmante de tierras así como su transporte a otra parcela.

El indicado informe del Servicio de Inspección Urbanística, que se adjunta como **Documento n.º 4**, incluía como partidas de obras necesarias para la urbanización del terreno en el que se ubica la participación indivisa municipal objeto de venta, en el denominado Capítulo 7, las siguientes:

a) Excavación en desmante de tierras (atribuible en su totalidad, 100% al Ayuntamiento)	595.883,44 €
b) Costes de urbanización de la operación jurídica complementaria (atribuible en un 20,4855% al Ayuntamiento)	230.600,00 €
c) Transporte de tierras a parcela (atribuible en su totalidad, 100% al Ayuntamiento)	<u>173.493,50 €</u>
TOTAL	999.976,94 €

Como puede apreciarse, según resulta de dicho informe, el importante desmante a efectuar en la parcela municipal que constituye la participación indivisa objeto de enajenación debía ser asumida íntegramente como coste de urbanización atribuible al Ayuntamiento de Zaragoza, al resultar necesarios para que la parcela agrupada disponga de la misma cota que la parcela originaria perteneciente a Saltoki Logística Zaragoza S.A.

A este respecto, la indicada modificación de Plan Parcial en su apartado IV “Urbanización”, ya advirtió que la misma requerirá la ejecución de unas obras de urbanización cuyo objeto es acomodar el relieve del extremo norte de la zona verde 88.65 a las exigencias de la nueva parcela 45.48 de acuerdo con los criterios ya empleados en el proyecto de urbanización, tratando de allanar los 33.534 m² que se añaden en la zona norte al terreno industrial, desplazando hacia el Oeste y el Norte el talud que actualmente recorre la indicada zona verde a lo largo del límite norte de la parcela de uso industrial n.º 48. Asimismo se indicaba que los movimientos de tierra en el interior de la parcela 45-48 y en la zona verde, y la construcción de estructuras complementarias de contención deberán proyectarse y acometerse al mismo tiempo por lo que la solución idónea ha de concretarse en el proyecto de obras ordinarias en función de las específicas necesidades de la empresa solicitante.



Consecuentemente con lo anterior, el Ayuntamiento de Zaragoza asumió el coste de urbanización de referencia (999.976,94 €), que fue deducido del valor del proindiviso objeto de enajenación, sin perjuicio de su obligación de asumir el resto de los costes íntegros de adecuación de la parcela que pudieran resultar, toda vez que la solicitante asumió la ejecución de las precitadas obras de urbanización que le corresponderían al municipio.

QUINTO.- Mediante resolución del Consejero de Urbanismo y Equipamientos de 13 de marzo de 2023 se acordó la **contratación de emergencia a la vista del contenido del informe emitido por el Servicio de Inspección urbanística** -de la misma fecha- en el que se establece ⁽¹⁾:

“A la vista de la inspección realizada y el “Informe preliminar de características geológicas y geotécnicas de las parcelas A,B,C,D, del sector 88/1-2, en el polígono Empresarium (Zaragoza)” de fecha 27 de abril de 2022 y redactado por el geólogo Javier Gracia Abadías, existen en el norte de la parcela de SALTOKI terrenos inestables, con peligro de derrumbe, deslizamientos y caída de rocas sueltas, ya que en realidad son escombreras de gran altura y extensión producidas a base de vertidos por gravedad de excavaciones de otras parcelas del polígono.

Dado el peligroso estado de derrumbe de estos terrenos y que se está trabajando en su colindancia en la urbanización de la parcela, procede en aras de la seguridad de las personas y las cosas, con carácter de EMERGENCIA, su desmonte de forma segura y su depósito para su aprovechamiento como relleno de las cercanas parcelas municipales de zonas verdes del Plan Parcial 88/2-2.”

SEXTO.- Habiendo quedado justificada la **obligación municipal de asumir los costes íntegros de adecuación de la parcela municipal que constituía el proindiviso objeto de enajenación**, sin perjuicio de asumir complementariamente el coste de urbanización correspondiente a la participación indivisa del 20,4855% enajenado, habrá de determinarse el montante económico a que ascienden las obras ejecutadas que debe asumir el municipio, a cuyos efectos existen las siguientes Certificaciones de obra ejecutadas:

- CERTIFICACIÓN Nº1..... 263.160,19€
- CERTIFICACIÓN Nº2.....1.039.891,34€
- CERTIFICACIÓN Nº3.....1.187.782,04€
- CERTIFICACIÓN Nº 4 981.706,03€
- CERTIFICACIÓN Nº 5594.459,52€
- CERTIFICACIÓN Nº 6..... 85.911,50€

1 El destacado en negrita es nuestro.



Por todo lo anteriormente expuesto en los Antecedentes, así como en los Fundamentos Técnicos y de Derecho expresados a los mismos, se formula la siguiente

CONCLUSIONES

Primera. Queda debidamente justificado que corresponde al Ayuntamiento de Zaragoza, **asumir íntegramente los costes de urbanización derivados de la adecuación de la parcela de propiedad municipal objeto de enajenación**, que constituía un proindiviso del 20,4855% de la parcela resultante de la operación jurídica complementaria a la Modificación del Plan Parcial n.º 8 del SUZ 88/2.1-2 (Polígono Empresarium), cuyo objeto fue efectuar el desmante del talud existente posibilitando que la totalidad de la parcela quede a la misma cota, toda vez que dicha obligación deriva de la oferta formulada por Saltoki Logística Zaragoza S.A. para la adquisición de dicha participación indivisa, y recogida tanto en el acuerdo de adquisición como en la escritura pública otorgada para la transmisión de dominio de la misma.

Segunda. Así mismo, y por consecuencia de ello, entendemos ineludible la obligación municipal de atender a los costes de urbanización y de adecuación de la parcela, que no solo alcanzan a aquellos que derivan de la participación municipal indivisa del 20,4855% objeto de enajenación en favor de Saltoki Logística Zaragoza S.A., sino además todos aquellos que resulten imprescindibles para la **adecuación íntegra y segura del suelo aportado (preteridos los riesgos geológicos advertidos) a la agrupación de la finca resultante.**

Siendo este nuestro criterio que sometemos a cualquier otro mejor fundado, lo elevamos a su consideración a los oportunos efectos.

I.C. de Zaragoza a 22 de noviembre de 2024.

EL GERENTE DE URBANISMO,

Fdo. Miguel Angel Abadía Iguacen

6 de 6

Este documento contiene datos no especialmente protegidos