



Resolución del Ararteko, de 23 de enero de 2009, por la que se concluye su intervención en una queja en la que un grupo de vecinos y vecinas de Berantevilla denuncian un supuesto incremento irregular del precio de unas viviendas tasadas promovidas por la sociedad municipal PROMINBER, SA, participada íntegramente por el Ayuntamiento de Berantevilla

Antecedentes

1. Un grupo de vecinos y vecinas del municipio alavés de Berantevilla solicitan, el 29 de febrero de 2008, la intervención del Ararteko con motivo del incremento del precio de las 21 viviendas tasadas promovidas por la entidad municipal Promoción Industrial de Berantevilla S.A. (Prominber), en cuyo capital social el Ayuntamiento de Berantevilla tiene una participación del 100%.

Las personas reclamantes exponen que la citada sociedad municipal pretende la modificación de los contratos de compraventa que como adjudicatarios de las viviendas suscribieron, en su mayoría, el 15 de noviembre de 2005. Dicha modificación, en opinión de los reclamantes, supone un incremento injustificado del precio a pagar por cada una de las viviendas de aproximadamente 10.000€ y reclaman a la promotora municipal el cumplimiento íntegro del contrato firmado en noviembre de 2005.

2. A la vista de esta reclamación dirigimos una petición de colaboración al Ayuntamiento de Berantevilla y le solicitamos, con fecha 18 de marzo de 2008, la remisión de un informe exhaustivo sobre las siguientes cuestiones:
 - a) Condiciones y precio en que fueron adjudicadas las 21 viviendas libres tasadas, con mención a los acuerdos municipales que se adoptaron al respecto.
 - b) Causas que justifican el incremento del precio de las viviendas tasadas y tramitación que se ha seguido para la aprobación de dicha modificación contractual (informes técnicos, acuerdos municipales etc.).
 - c) Obligación legal de las personas adjudicatarias de las viviendas tasadas de soportar el incremento del precio de las viviendas.
 - d) Respuesta remitida a las personas adjudicatarias en relación con los escritos en los que solicitaban el cumplimiento íntegro del contrato suscrito el 15 de noviembre de 2005.





3. La Alcaldesa del Ayuntamiento de Berantevilla y Presidenta del Consejo de Administración de Prominber contesta a nuestra petición de colaboración, pero al no corresponderse dicha contestación con la información solicitada, instamos, nuevamente, al Ayuntamiento de Berantevilla, con fecha 12 de mayo de 2008, la remisión del anterior informe explicativo y la siguiente documentación administrativa:
 - a) Pliego de condiciones aprobados por el Ayuntamiento para la adjudicación de las 21 viviendas libres tasadas en Berantevilla.
 - b) Proyecto de obras y licencia aprobados por el Ayuntamiento para la ejecución de las 21 viviendas libres tasadas.
 - c) Contrato tipo suscrito por las personas adjudicatarias de las viviendas tasadas y planos y memoria de calidades que acompañaban al mismo.
 - d) Si se han introducido modificaciones en el proyecto de obras inicialmente aprobado: aprobación técnica y municipal de dichas modificaciones y licencia de obras que las autoriza.
4. Cuatro meses más tarde y tras el correspondiente requerimiento, el 24 de setiembre de 2008, recibimos la siguiente documentación enviada por la Alcaldesa del Ayuntamiento de Berantevilla y Presidenta del Consejo de Administración de Prominber: bases con los criterios de adjudicación de las viviendas tasadas, memoria del proyecto técnico, plano expuesto al público en el Tablón de Anuncios, licencia municipal de fecha 23 de diciembre de 2002, estudio geotécnico, certificado final de obra, copia de los contratos suscritos en el 2005 por los adjudicatarios y de los nuevos contratos que contienen la novación de los anteriores e incluyen finalmente el incremento del precio propuesto por la sociedad municipal Prominber.
5. El 26 de setiembre de 2008, una vez examinada esta documentación, dado que la misma sigue sin responder con exactitud a la información concreta requerida y que la misma tampoco esclarece la principal cuestión suscitada en el análisis de la queja- la de si el incremento del precio de las viviendas tasadas tiene su justificación en una modificación del proyecto de ejecución posterior a la firma de los contratos privados de compraventa- insistimos en requerir del Ayuntamiento de Berantevilla nuevas aclaraciones en los siguientes términos:

"los reclamantes sostienen que, en el momento de la firma de sus contratos privados, la ubicación del garaje y trasteros de sus viviendas estaba ya prevista que se realizara en sótano, y aportan, como prueba de ello, entre otros documentos, diverso material fotográfico, así como una copia de los planos adjuntos a sus contratos privados, fechados en octubre de 2005, que lo acreditan.



Obviamente, esta posición se contradice con la defendida, hasta la fecha, por el Ayuntamiento de Berantevilla y la entidad municipal promotora de las viviendas tasadas, que asegura que los planos que sirvieron de información a las personas adjudicatarias eran los de fecha de febrero de 2004, en los que los garajes y trasteros se situaban en la cubierta de las viviendas tasadas, y que, después de la firma de los contratos privados, se produjo la modificación del proyecto de ejecución con el consiguiente incremento del precio de las viviendas.

Es importante que este aspecto sea minuciosamente explicado y se nos certifique qué documentación fue entregada a los adjudicatarios en el acto de la firma de los contratos privados de compraventa.

Como complemento de la anterior información, como ya le solicitamos el mes de mayo pasado, precisamos también disponer de una copia del proyecto de ejecución aprobado y visado por el colegio de arquitectos, así como del proyecto modificado que introducía el cambio de ubicación de los garajes y trasteros y la licencia municipal que lo autorizaba”.

6. Con fecha 23 de octubre de 2008 conocemos, por medio de las personas reclamantes, que están siendo llamadas para la suscripción de los contratos notariales de compraventa y entrega de las viviendas tasadas, por lo que reiteramos el contenido de nuestra petición de colaboración y solicitamos se adicione a la misma una copia de la licencia de primera utilización de las viviendas entregadas y de los informes municipales que la acompañan.
7. El pasado día 27 de noviembre de 2008, la Alcaldesa del Ayuntamiento de Berantevilla y Presidenta del Consejo de Administración de Prominber, remite una copia de la licencia de fin de obra y primera ocupación de las viviendas tasadas (con omisión del informe técnico adjunto) y un certificado suscrito por el Secretario del Consejo de Administración de Prominber y por ella misma, sobre documentación anexa a los contratos privados suscritos con los adjudicatarios de las viviendas tasadas.
8. Finalmente, el 12 de diciembre de 2008, la Alcaldesa del Ayuntamiento de Berantevilla nos remite, para su unión al expediente de queja, informe urbanístico, emitido por el arquitecto municipal de fecha 9 de diciembre de 2008, favorable a que se otorgue la licencia de primera ocupación de las 21 viviendas tasadas (la cual había sido otorgada con fecha 9 de octubre de 2008 por la Alcaldesa del Ayuntamiento de Berantevilla)

Consideraciones

1. Como se observa de la simple lectura de los antecedentes de esta resolución, los trámites de investigación de la queja se han dilatado en el tiempo más de lo que hubiera sido deseable y conveniente, ya que, en el momento de emitir



estas conclusiones, las personas reclamantes han abonado el nuevo precio propuesto por la promotora municipal para poder ocupar las viviendas tasadas que les fueron adjudicadas en el año 2005¹.

Esta demora en el análisis de la reclamación ciudadana ha sido consecuencia de las numerosas peticiones de colaboración que hemos tenido que realizar al Ayuntamiento de Berantevilla, con el único fin de recabar la información y documentación precisa para la práctica de las labores de investigación que se nos encomiendan en la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula la Institución del Ararteko.

Después de cuatro solicitudes formales, seguimos sin disponer de toda la documentación administrativa necesaria para el análisis apropiado de la cuestión sometida a nuestra consideración por un grupo de vecinos y vecinas del municipio alavés de Berantevilla. Queremos destacar que, al día de hoy, no contamos con un pronunciamiento expreso del Ayuntamiento de Berantevilla sobre la cuestión objeto de la queja y que, el único informe facilitado, y del que hemos tenido que deducir la posición del Ayuntamiento de Berantevilla, es una copia de unas alegaciones que fueron presentadas por la Alcaldesa el 28 de marzo de 2008 a la Delegación Territorial de Álava del Departamento de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno Vasco, en respuesta a la reclamación que ante el citado órgano administrativo presentaron también las personas promotoras de esta queja .

Igualmente queremos señalar la ausencia de los siguientes documentos administrativos reiteradamente solicitados:

- a) Proyecto de ejecución de las obras de construcción de las 21 viviendas tasadas, aprobado y visado por el colegio de arquitectos.
- b) Proyecto modificado, su aprobación técnica y municipal, y licencia de obras que lo autoriza.
- c) Informe técnico que acompaña a la licencia de primera ocupación.

En sucesivos informes anuales hemos puesto de manifiesto la importancia que reviste la colaboración de las administraciones sujetas a control de la institución del Ararteko para el correcto cumplimiento de las funciones que

¹ En el escrito de queja las personas reclamantes manifestaban sus temores sobre las consecuencias que pudieran derivarse de la negativa a aceptar el incremento del precio de las viviendas en los siguientes términos: *"Los propietarios que hemos manifestado nuestra disconformidad, nos sentimos amenazados y responsabilizados de un posible retraso en la entrega de las viviendas y de la posible suspensión de pagas de la sociedad, sintiendo que de no firmar el nuevo contrato con el incremento del precio propuesto por Prominber no se nos entregará la vivienda que llevamos esperando desde, por lo menos, enero de 2007 (fecha de entrega comunicada verbalmente en una reunión informativa y que se ha pospuesto reiteradamente).*



legalmente nos han sido encomendadas. En este sentido, en el informe al Parlamento Vasco del año 2007 señalábamos lo siguiente:

“Estas administraciones deben facilitar toda la información necesaria para una resolución fundada de los expedientes en tramitación y deben hacerlo, además, dentro de los plazos establecidos, al menos si se pretende que las labores de investigación y control resulten mínimamente eficaces.

Consciente de esta realidad, la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula la institución del Ararteko, hace referencia expresa- en su artículo 23- a este deber de las administraciones públicas sometidas a su control, al atribuir a éstas la obligación de aportar con carácter preferente y urgente, cuantos datos, documentos, informes y aclaraciones les sean solicitados. Asimismo, en su artículo 26, advierte que en los casos de petición de informaciones, remisión de expedientes o cualesquiera otros datos, la institución habrá de establecer un plazo para evacuar lo solicitado. Con el fin de reforzar este deber, esta misma ley en su art. 24.2 establece que la persistencia en una actividad hostil o entorpecedora de la labor de investigación del Ararteko por cualquier organismo, funcionario, directivo o persona al servicio de la Administración pública, podrá ser objeto de un informe especial, además de ser destacado en la sección correspondiente del informe anual”.

Ciertamente, en el expediente de queja que examinamos la no aportación de la información solicitada, o su entrega incompleta, no ha contribuido a favorecer nuestra labor investigadora y el resultado de nuestra intervención.

2. Dicho lo anterior, y entendiendo que carece de razón de ser reiterar otra vez la solicitud de una información que hasta la fecha no se nos ha proporcionado, hemos acordado la emisión de este escrito de conclusiones a la vista de los datos que el Ayuntamiento de Berantevilla y la sociedad municipal Prominber nos han facilitado para resolver la queja.
3. Las personas reclamantes solicitan nuestra intervención ante lo que consideran un incremento irregular del precio de las viviendas tasadas adjudicadas por la sociedad municipal Prominber. Básicamente, sostienen que el aumento del precio de cada una de las viviendas en 10.000€ no está justificado en una modificación del proyecto de ejecución- consistente en el cambio de la ubicación de los garajes y trasteros de la planta baja a la planta de sótano-, sino que, realmente obedece a la necesidad de afrontar diversos problemas surgidos durante la ejecución de las obras de construcción de las viviendas, los cuales provocaron la paralización de dichas obras de construcción y la contratación final de una nueva empresa constructora.

Afirman los reclamantes que, antes de la firma de sus contratos privados de compraventa, se les facilitó una memoria de calidades sobre las viviendas adjudicadas, de la que se deducía claramente que los garajes y trasteros se



ubicaban en la planta sótano (*"El pavimento de los garajes y trastero en sótano será a base de hormigón tratado con..."*) y que, en el acto de la firma del contrato de compraventa, se les entregaron unos planos de alzado, fechados en octubre de 2005, que incluían, junto a las plantas baja y primera, una planta sótano con garajes y trasteros.

Asimismo, para acreditar que en el momento de la firma de los contratos privados las obras que se estaban realizando ya incorporaban la planta sótano con garajes y trasteros, aportan varias fotografías que afirman se corresponden con esas fechas.

Por su parte, la Alcaldesa del Ayuntamiento de Berantevilla y Presidenta del Consejo de Administración de Prominber, en el escrito de alegaciones remitido a la Delegación Territorial del Departamento del Departamento de Industria, Comercio y Turismo, asevera lo siguiente:

"El Proyecto de las viviendas- que fue expuesto al público en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Berantevilla- fue objeto de licencia por parte del Ayuntamiento, iniciándose las obras de edificación. Sin embargo, y a pesar de contar con el previo informe geotécnico, en la excavación de la cimentación se detectó un problema que motivó el cambio del proyecto, aconsejando la dirección facultativa la ejecución de sótanos, habida cuenta de cimentar a mayor profundidad de la prevista.

Visto lo anterior, y con el ánimo exclusivo de mejorar el Proyecto, se decidió modificar el programa de las viviendas, trasladando el garaje abierto en superficie, junto con el trastero, al sótano, liberando mayor espacio de jardín y mejorando la calidad del garaje.

De dicha circunstancia se dio cumplida cuenta a los adjudicatarios en distintas reuniones, siendo todos ellos plenamente conscientes de la necesidad del cambio y de la mejora de las condiciones de las viviendas, así como del incremento del precio. Ninguno de los adjudicatarios manifestó nada en contrario ni reclamó ni por el cambio de programa ni por anunciado incremento de precio, entonces a concretar.

Cierto es que durante las obras la constructora adjudicataria generó problemas a la promoción, con el posterior abandono de las misma, pero también lo es que eso no ha supuesto ningún contratiempo ni encarecimiento de las viviendas, al contrario de lo afirmado por los alegantes. Para ello en su momento se adoptaron las medidas oportunas y, pese al esfuerzo económico que supuso, se continuó con la promoción".

Junto a estas alegaciones figura en el expediente de queja documento emitido con fecha 20 de noviembre de 2008 por el Secretario del Consejo de Administración de Prominber, con el visto bueno de la Presidenta de la



sociedad municipal y Alcaldesa del Ayuntamiento de Berantevilla, en el que se certifica lo siguiente:

“Que los contratos firmados con fecha 15 de Noviembre de 2005 con los adjudicatarios de las 21 viviendas de la zona residencial de Berantevilla promovidas por esta Sociedad NO llevaban anexos planos ni ninguna otra documentación adjuntas, toda vez que en los contratos se hacía alusión al proyecto objeto de la licencia.”

En definitiva, el Ayuntamiento de Berantevilla y Prominber justifican el encarecimiento de las viviendas en la modificación del proyecto inicialmente aprobado- *“trasladando el garaje abierto en superficie, junto con el trastero, al sótano, liberando mayor espacio de jardín y mejorando la calidad del garaje”*-, y sostienen que, en el momento de la firma de los contratos privados, el precio de las viviendas se estableció conforme al proyecto inicial y que fue, posteriormente, cuando se acordó la modificación del proyecto de ejecución y consiguiente ubicación de garajes y trasteros en sótano. Asimismo afirman que en el acto de firma de los contratos de compraventa no se entregaron a los compradores *“planos ni ninguna otra documentación adjunta”* que pudieran hacerles pensar que los garajes y sótanos se ubicarían en la planta de sótano.

4. Esta posición encontrada sobre hechos sustanciales para el certero análisis de la queja ciudadana, nos ha obligado a ser especialmente perseverantes en las solicitudes de información y documentación que hemos practicado y a requerir documentación administrativa que pudiera parecer excedía de las exigencias del asunto suscitado por las personas reclamantes.

Sin embargo, y aunque finalmente nos ha resultado imposible, durante toda la instrucción practicada hemos tratado de comprobar si la sociedad promotora municipal exigió a los adjudicatarios de las viviendas tasadas municipales un incremento legal del precio de sus viviendas, o si por el contrario, esta exigencia carecía de justificación y fue adoptada arbitrariamente, bajo la apariencia de una modificación del proyecto de obras de construcción de la viviendas, cuya ejecución se estaba realizando con anterioridad a la firma de los contratos privados de compraventa.

Efectivamente, debemos admitir que en la reclamación presentada por los vecinos y vecinas de Berantevilla hay argumentos de suficiente importancia para ser tenidos en consideración y que no han sido convincentemente rebatidos por las alegaciones e información remitidas por el Ayuntamiento de Berantevilla y la sociedad municipal Prominber.

En primer lugar conviene hacer una referencia a la propia cronología de los hechos relevantes para el esclarecimiento de la cuestión suscitada y que han quedado suficientemente acreditados en el expediente. Son los siguientes:



- a) El 23 de diciembre de 2002 el Ayuntamiento de Berantevilla concede a Prominber licencia de obras para la construcción de las 21 viviendas tasadas municipales. Dicha licencia se condiciona, entre otras cuestiones, a la presentación del proyecto de ejecución visado por el correspondiente Colegio Oficial y a la realización del acta de comprobación del replanteo por parte de los servicios técnicos municipales.
- b) El 4 de noviembre de 2003 el Ayuntamiento de Berantevilla aprueba los criterios de adjudicación y baremo de puntuación de las viviendas tasadas.
- c) El 22 de diciembre de 2004 el Consejo de Administración de Prominber acuerda la adjudicación provisional de las viviendas tasadas municipales.
- d) El 21 de octubre de 2005 se celebra una reunión con los adjudicatarios y se les entrega un borrador de contrato donde se fija el precio de las viviendas tasadas en 138.000€ (IVA incluido).
- e) Con fecha 15 de noviembre de 2005 las personas adjudicatarias suscriben con la promotora municipal los contratos privados de compraventa de las viviendas tasadas por un precio total de 138.000€ (IVA incluido) y manifiestan, en este acto, *"conocer el Proyecto de ejecución en base al cual se ha concedido la licencia de obra de la vivienda objeto de este contrato, recibiendo también en este acto la Memoria de calidades"*.
- f) El 12 de febrero de 2008 los adjudicatarios, conocida la propuesta de la sociedad promotora municipal de modificar el contrato privado suscrito en noviembre de 2005 con incremento del precio de las viviendas, solicitan formalmente el cumplimiento íntegro de dicho contrato y el respeto del precio inicialmente fijado.
- g) Durante los meses siguientes la totalidad de las personas adjudicatarias suscriben un nuevo contrato privado en el que el precio de las viviendas se incrementa en algo más 10.000€, y que se justifica en los siguientes términos:

"Como quiera que el proyecto inicial ha sido modificado, pasándose a realizar los garajes en sótano, así como el trastero, lo que ha motivado de una parte el aumento del presupuesto de obra, y de otra la revalorización del valor de los inmuebles, siendo la cuantía del incremento del presupuesto la que se especifica en el informe emitido por el Arquitecto redactor del proyecto y director de la obra, cuya copia se adjunta a este contrato, ambas partes ACUERDAN realizar la novación del contrato aquí reproducido, modificando el contenido de la segunda estipulación que decía....."



- h) Con fecha 30 de mayo de 2008 el arquitecto director de las obras emite un certificado final de la dirección de obra.
- i) Con fecha 9 de octubre de 2008 el Ayuntamiento de Berantevilla otorga a la promotora municipal Prominber licencia de fin de obra y primera ocupación.
- j) Durante el mes de octubre se procede a la entrega de las viviendas y suscripción de los contratos de compraventa ante autoridad notarial.

En esta relación de hechos acreditados, hemos omitido, intencionadamente, cualquier mención al proyecto de ejecución de las obras y a las modificaciones introducidas en el mismo porque los datos de que disponemos son sumamente contradictorios y equívocos. El Ayuntamiento de Berantevilla y Prominber aportan, como documentación técnica que sirvió de información a los adjudicatarios de las viviendas tasadas unos planos fechados en febrero de 2004 en los que los garajes y trasteros iban ubicados en superficie, mientras que las personas reclamantes presentan otros planos fechados en octubre de 2005, que aseguran les entregaron con la firma del contrato privado, en los que los garajes y trasteros estaban emplazados en la planta sótano.

Parece lógico pensar que, dado que los contratos privados fueron suscritos en noviembre de 2005, los mismos debieran referirse a la documentación técnica más próxima en el tiempo, es decir a los planos que ya incorporaban la modificación del proyecto de obras inicialmente contratado, ya que no tendría mucho sentido proponer la suscripción de un contrato a sabiendas que su precio iba a tener que ser objeto de posterior revisión.

Por otro lado, el contrato privado de compraventa suscrito en noviembre de 2005, cita expresamente que junto al mismo se entrega la Memoria de Calidades, pese a que el documento que con fecha 20 de noviembre de 2008 emitieron el Secretario y la Presidenta de Prominber certifica que dichos contratos privados *"no llevaban anexo planos ni ninguna otra documentación adjuntas"*.

A la vista de las confusas circunstancias que concurren en la firma de los contratos privados de compraventa de las viviendas tasadas promovidas por Prominber, de lo que no cabe duda es de que dichos documentos contractuales distan mucho de los requisitos que les son exigibles, de conformidad con las previsiones que en materia de información sobre viviendas establece el Estatuto de las Personas Consumidoras y Usuarias, aprobado por Ley 6/2003, de 22 de diciembre.

El artículo 16 del citado Estatuto de las Personas Consumidoras y Usuarias establece que *"la información facilitada por los promotores o promotoras, profesionales o empresas a quien compre o arriende viviendas será veraz, completa, objetiva y comprensible, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa"*



general básica y autonómica vasca en materia de protección a la personas consumidora y usuaria y, en su caso, en aquella reguladora del crédito al consumo y de las condiciones generales de la contratación”.

Entre la información que obligatoriamente debe suministrarse a compradores o arrendadores de viviendas el precitado artículo 16 menciona la relativa a las *“características constructivas, trazado de todas las instalaciones, materiales empleados, precio, forma de pago y garantía de la vivienda y de las cantidades entregadas a cuenta”.*

Muy probablemente si la sociedad municipal promotora de las viviendas tasadas hubiera cumplido con las precedentes obligaciones legales, y en consecuencia, hubiese incluido en el contrato de compraventa información completa, objetiva y coherente sobre las características de las viviendas promovidas no se habría suscitado la controversia objeto de la presente reclamación.

Hay un segundo aspecto que, igualmente, merece una mención específica, es el relativo a la forma en la que, presumiblemente, se ha realizado la modificación del proyecto de obras inicial y que ha supuesto que el presupuesto de ejecución material previsto en la licencia de obras se incrementara de 1.473.649,17€ (según informe emitido por el arquitecto municipal previo a la concesión de la licencia de obras) a 2.091.613, 70€ (según certificado de fin de obra emitido por el arquitecto director de las obras).

La diferencia del presupuesto final de las obras de construcción de las viviendas tasadas (617.964€), así como la entidad constructiva de modificación del proyecto de obras inicialmente acordado (nueva ubicación de los garajes y trasteros proyectados y construcción de otros 21 garajes con trasteros no previstos originariamente), hubieran exigido una formalización técnica y administrativa que, al parecer, no se ha producido, y que sólo se ha reflejado formalmente mediante su referencia en el certificado de fin de obra emitido por el arquitecto director de las obras, en los siguientes términos:

“Se ha producido una importante variación respecto al proyecto inicial, ya que incluso después de la realización del estudio geotécnico, el terreno sobre el que se asentaban las viviendas disponía de una capa de tierra vegetal que en muchas zonas llegaba a 1,80 m de profundidad y que la cota buena de cimentación la teníamos a 2,50 m, todo ello acompañado de la existencia de agua, que en un principio se pensaba podría ser del cauce del río Ayuda colindante con la parcela, pero al tener contenido de elementos sulfurados, ya se certificó que venía de la zona del monte producto de las escorrentías.

En vista de lo cual y dado que se tenía que realizar una excavación importante se decidió la construcción de una planta sótano, donde se





ubicarían los garajes y trasteros, sustituyendo los previstos en planta baja en el proyecto inicial.

La planta sótano se solucionó mediante muros de hormigón armado, con su correspondiente cimentación corrida y pilares intermedios, dando continuidad a los previstos inicialmente para las viviendas, disponiendo de zapatas aisladas en su cimentación.

La planta sótano ocupa toda la superficie de las viviendas y de las terrazas situadas al norte, quedando la zona de jardín al sur rellena de tierras.

Se ha realizado la rampa de accesos al sótano correspondiente en cada uno de los bloques, ya que los garajes son comunes sin tener acceso individual a cada una de las viviendas.....

El presupuesto de ejecución material final de las obras, lógicamente se ha aumentado considerablemente con la excavación y realización de la planta sótano.....”

Tampoco parece que la promotora municipal ha considerado necesario, ni el Ayuntamiento de Berantevilla se lo ha exigido, que las obras de modificación del proyecto inicial se autoricen mediante la correspondiente licencia urbanística, sin que hasta la fecha se nos hayan explicado las razones por las que las obras finalmente ejecutadas han eludido el control establecido en los artículos 207 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo

Por todo lo anterior, teniendo en consideración los datos recabados en la instrucción del expediente de queja, hemos acordado finalizar nuestra intervención en el asunto, formulando las siguientes

Conclusiones

1. El Ayuntamiento de Berantevilla no ha respondido adecuadamente a la solicitud de colaboración que le remitimos para que nos proporcionase los datos e información precisos para poder verificar el derecho de la sociedad municipal Prominber a incrementar el precio en el que fueron adjudicadas las viviendas tasadas municipales
2. En consecuencia, no nos ha sido posible determinar si el incremento del precio final de las viviendas tasadas promovidas por la sociedad municipal Prominber S.A. tiene su justificación en una modificación del proyecto de construcción de las viviendas tasadas adoptada conforme a derecho.





Esta resolución no supone ningún impedimento para que, si el ayuntamiento lo estima conveniente, traslade a esta institución sus consideraciones al respecto y nos proporcione la información y documentación que nos permita dilucidar la cuestión sometida a nuestra consideración.

