

MOCIÓ NO RESOLUTIVA DEL GRUP MUNICIPAL DE BABORD SOBRE LA GESTIÓ DEL PROJECTE DE "CAN VIVES" I LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Les sentències judicials relacionades amb el projecte de Can Vives tindran una greu afectació per l'Ajuntament de Vilassar de Mar. L'objectiu d'aquesta moció és fer emergir les causes d'aquesta situació, que no ha estat fruit de la casualitat ni la mala sort, i aconseguir el compromís del plenari municipal per la seva no repetició i per un canvi en la política d'habitatge.

El projecte de Can Vives.

Can Vives és un projecte d'urbanització i construcció de 89 habitatges als terrenys que hi ha entre el cementiri i el carrer de la marina, al barri del Barato, que mai s'ha arribat a executar.

- **Cronologia.**

L'any 2008 el Govern municipal de CIU requalifica els terrenys, aleshores agrícoles, com urbanitzables. Al 2009, el Ple municipal aprova un conveni urbanístic amb la propietat dels terrenys (família Vives) pel qual aquesta traspasa els terrenys a l'ajuntament a canvi de rebre 15 pisos i aparcaments de la futura urbanització valorats en 1.661.900 euros, en un termini màxim de 5 anys. Al gener de 2010 es produeix la cessió dels terrenys per part de la família Vives a l'Ajuntament de Vilassar de Mar. En aquest moment, el govern municipal de CIU cedeix els terrenys a la SA Municipal (Vilassar Societat Municipal de Promocions Urbanes SA) i l'autoritza a vendre'ls per a fer la construcció. La SA Municipal obre un concurs per a licitar el contracte en el que s'hi presenta una sola empresa: Arrenda T.D.P. El concurs és declarat desert sense cap motivació justificada segons apunta l'auditoria externa, la presidència de la mesa de contractació és a càrrec del 1r Tinent d'Alcalde i Secretari de la SA: Joan Roca Lleonart. Tot seguit, s'obre una nova licitació a través d'un procediment negociat sense publicitat que s'adjudica a l'empresa Star Law SL el 16 de març del 2010. Star Law abona 1.016.619 euros a la SA per a l'adquisició de les finques, sobre les quals ha de desenvolupar la urbanització, construcció i comercialització dels habitatges seguint el planejament urbanístic aprovat i atenent els acords amb la família Vives recollits en el conveni anteriorment citat, en un termini màxim de 3 anys.

El 26 de març de 2013 finalitza el contracte, sense que Star Law hagi, ni tan sols, començat l'obra. Star Law demana una pròrroga de 20 mesos, no prevista en el contracte, que el Consell de la SA accepta amb els vots de CIU, PP, ERC i l'abstenció del PSC. No obstant, el Consell inclou una clàusula rellevant: "Sense que Star Law pugui reclamar el reintegrament o compensació de cap quantitat". L'empresa demana que es suprimeixi aquesta clàusula i la SA Municipal hi accedeix.

20 mesos més tard, al novembre de 2014, i amb els treballs encara per començar Star Law demana una segona pròrroga, 12 mesos més, per a poder executar el projecte. El Consell de la SA Municipal acorda autoritzar la pròrroga amb els vots a favor de CIU, l'abstenció d'ERC i el vot en contra del PSC.

El 21 de juliol de 2015, amb una nova majoria al Ple Municipal i al Consell de la SA fruit dels resultats de les eleccions municipals del mes de maig, es comunica a Star Law que el mes de novembre finalitza la 2a pròrroga i que el contracte quedarà resolt i sense efectes. Star Law respon demanant la devolució del 1.016.619 euros que al 2010 va abonar a l'ajuntament per l'adquisició dels terrenys. El mes de desembre de 2015 el nou Consell de la SA Municipal desestima la petició de Star Law i acorda interposar una demanda judicial contra Star Law demanant:

- La devolució de totes les finques per part de Star Law a la SA Municipal.
- La no devolució de 1.016.619 euros per part de la SA Municipal cap a Star Law al·legant danys i perjudicis.

El 20 d'abril de 2016, Babord i el Govern municipal d'ERC-GxV arriben a un acord per l'aprovació dels pressupostos de 2016, que inclou la contractació d'una auditoria externa de la gestió de la SA Municipal. El 19 de setembre, l'Ajuntament contracta l'auditoria que realitza el Col·lectiu Ronda.

El maig de 2016, la família Vives, afectada per l'incompliment del conveni signat amb l'Ajuntament l'any 2009, interposa una demanda contra l'Ajuntament de Vilassar de Mar i l'empresa Star Law reclamant una indemnització de 3.997.051,90 euros i la devolució de 2 de les 4 finques del conjunt dels terrenys de Can Vives.

El mes de març de 2018 es presenta l'auditoria de la SA al plenari municipal. El text assenyala diverses irregularitats sobre el projecte de Can Vives que exposarem a continuació.

Mentre espera els resultats de les sentències dels 2 processos judicials en curs, el govern municipal d'ERC-GxV entra en negociacions amb l'empresa Star Law. La proposta del govern consisteix en que Star Law pagui la compensació a la família Vives i la SA Municipal permeti que Star Law construeixi (adaptant el contracte inicial). Babord i "VdM sí que es pot" s'oposen a aquesta proposta i es demana un informe jurídic extern que conclou que la proposta és irregular i podria ser constitutiva de delictes, desembre de 2018. El Consell de la SA Municipal descarta la proposta i es celebren els dos judicis.

Setembre de 2019, publicació de la sentència per part del Jutjat de 1^a Instància n.º 2 de Barcelona, sobre la demanda interposada per la SA Municipal contra Star Law. La sentència dictamina:

- Resoldre i deixar sense efecte el contracte signat el març de 2010 entre la SA municipal i Star Law.
- Recuperació dels terrenys de Can Vives per part de la SA Municipal.
- Devolució del 1.016.619 euros a Star Law, al no haver-hi cap clàusula penalitzadora per l'incompliment del contracte.

Novembre de 2019, s'està a l'espera de la imminent sentència que pot obligar a l'ajuntament a pagar 3.997.051,90 euros i perdre 2 de les 4 finques dels terrenys de Can Vives.

- **Nefasta gestió municipal del projecte.**

Quasi 10 anys després de la signatura del contracte per a la urbanització i construcció d'habitatge social, equipaments i aparcaments als terrenys de Can Vives, el poble de Vilassar de Mar no té ni els pisos, ni els equipaments, ni els aparcaments i, a més, haurà de fer front a una despesa milionària que pot arribar als 5 milions d'euros.

Tot plegat, per una operació que segons el conveni signat el 2010 entre l'Ajuntament i la família Vives per l'adquisició dels terrenys havia de tenir un cost aproximat de 1.661.900 euros (valor dels béns que l'Ajuntament havia de transferir a la família Vives segons el conveni). Però això no és l'últim, perquè a banda de no tenir ni els pisos ni els aparcaments i haver de fer front a un pagament milionari es poden perdre 2 de les 4 finques dels terrenys de Can Vives.

És a dir, és molt probable que per a la meitat dels terrenys, l'ajuntament de Vilassar de Mar hagi de pagar més del doble del que estava previst al 2010 per la totalitat dels terrenys.

- **Irregularitats i negligències.**

L'auditoria de la SA detecta greus irregularitats en la licitació del projecte com, per exemple, que l'oferta econòmica presentada per Star Law té una data anterior (05/03/10) al tancament de la 1a licitació (12/03/10) que es va declarar deserta. Com s'ha apuntat abans, l'auditoria també diu que la decisió de declarar desert aquest 1r concurs no està en absolut motivada i assenyala altres irregularitats en el procés d'adjudicació com que no es valorés la solvència econòmica i tècnica de la proposta realitzada per Star Law. A més, segons l'auditoria tampoc es motiven les raons per tramitar la licitació a través d'un procediment negociat sense publicitat, ni es respecten els requisits mínims d'aquest procediment: invitació, com a mínim, a 3 empreses i constància de l'acceptació o rebuig de les ofertes rebudes. L'objecte social de l'empresa Star Law: "*promoció, compra i venda d'accions, participacions i obligacions cotitzables o no en borsa nacionals o estrangeres, així com de qualsevol*

altres actius financers mobiliaris i immobiliaris" tampoc tenia res a veure amb aspectes essencials del contracte licitat com l'execució d'obres i la construcció dels edificis.

Sobre les irregularitats del projecte, l'auditoria externa també considera que la concessió de les pròrrogues a Star Law va ser contrària a dret, en tant que el plec no preveia la possibilitat de prorrogar el contracte.

Finalment, a banda de les irregularitats descrites per l'auditoria, la sentència dictada aquest mes de setembre posa de manifest l'error que va suposar no establir en un primer moment i, eliminar després, una clàusula indemnitzatòria en el contracte amb Star Law que hauria estalviat a l'ajuntament la devolució del 1.016.619 euros abonats per l'empresa al 2010.

- **Política d'habitatge erràtica.**

Malgrat que la major part dels habitatges planificats en la promoció de Can Vives van ser qualificats de protecció oficial, el govern de CIU va apostar per fer-los en règim de venda.

S'ha demostrat que l'habitatge de protecció oficial (HPO) de venda no és una eina eficient com a política pública d'habitatge, ja que només té una conseqüència beneficiosa en el moment inicial i, exclusivament, per a la família receptora de l'habitatge. Un cop adjudicat, es perd el control sobre el pis i, en pocs anys, aquest passa a règim lliure. És a dir, hi ha moltes possibilitats que s'especuli amb l'immoble. Per això es considera que aquest tipus de política pública d'habitatge promou la propietat privada i el lucre.

- **Responsabilitats.**

Estem davant d'una situació molt greu que tindrà un fort impacte en les finances de l'Ajuntament, en un context, a més, de dèficit d'habitatge social a Vilassar de Mar.

És una obligació del plenari municipal posar sobre la taula les responsabilitats polítiques que hi ha al darrera de tot aquest seguit de decisions que, a banda de presentar nombroses irregularitats, comprometen de forma clara el nostre municipi.

- **Projecte municipal de futur per a Can Vives.**

L'Ajuntament de Vilassar de Mar ha de prendre la iniciativa sobre el projecte de Can Vives, convertint l'actual situació en una oportunitat per a incrementar el parc d'habitatge social del municipi i donar resposta a les necessitats del barri del barato i del conjunt del poble.

Per Babord, aquest projecte municipal de futur per Can Vives passaria pels següents punts:

- Manteniment de la propietat pública municipal de les finques de Can Vives.
- Aposta prioritària per fer habitatge de lloguer social o fórmules alternatives d'accés sota criteris de no tinença privada individual, en els terrenys de Can Vives.

ACORDS

1. Reprovar a l'actual 5è Tinent d'Alcaldia i Regidor d'Espais Públics, Equipaments i Medi Ambient, Sr. Joan Roca Lleonart per les seves responsabilitats polítiques en relació amb el projecte de Can Vives durant les legislatures 2007-2011 i 2011-2015, quan era 1r Tinent d'Alcaldia de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i Secretari de la SA Municipal.
2. Instar al Govern de Vilassar de Mar a mantenir sota titularitat municipal de l'Ajuntament o de la SA Municipal els terrenys de Can Vives.
3. Reprovar l'acció política dels anteriors governs per promoure negociacions entre la SA Municipal i Star Law SL, empresa responsable de l'incompliment contractual que ha suposat un greuge pels interessos del poble de Vilassar de Mar.
4. Instar al Govern de Vilassar de Mar a promoure, prioritàriament, habitatges de lloguer social o fórmules alternatives d'accés que estiguin sota paràmetres on la tinença dels habitatges o el dret de fer-los servir no sigui privada individual en els terrenys de Can Vives.

Vilassar de Mar, 14 de novembre de 2019.

Grup Municipal de Babord