

## INFORME DE LEGALIDAD RELATIVO AL CONVENIO A SUSCRIBIR CON EL AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA Y AZPEITIA BERRITZEN S.A. PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN SOCIAL EN ALQUILER EN EL AMBITO URBANISTICO 1 “ALDE ZAHARRA” DEL TERMINO MUNICIPAL DE AZPEITIA

### **NBNC\_CCO\_7367/24\_09**

El presente informe se emite en virtud de lo dispuesto en el artículo 5.1.b) de la Ley 7/2016, de 2 de junio, de Ordenación del Servicio Jurídico del Gobierno Vasco y en los artículos 7.1.c), 9 y 13.1.b) del Decreto 144/2017, de 25 de abril, del Servicio Jurídico del Gobierno Vasco. En relación, ambos, con el artículo 9.1.i) del Decreto 18/2024, de 23 de junio, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos, y en relación, también, con el artículo 14.1.c) del Decreto 317/2024, de 29 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Gobernanza, Administración Digital y Autogobierno.

### **I. INTRODUCCIÓN**

Con fecha 14 de enero de 2025 la Dirección de Servicios del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana solicitó informe de legalidad sobre el proyecto de Convenio a suscribir con el Ayuntamiento de Azpeitia y Azpeitia Berritzen S.A. para la construcción de viviendas de protección social en alquiler en el ámbito Urbanístico 1 “Alde Zaharra” del término municipal de Azpeitia. A la solicitud del informe se acompañaba expediente con la siguiente documentación:

Donostia - San Sebastian, 1 – 01010 VITORIA-GASTEIZ  
tef. 945 01 86 30 – Fax 945 01 87 03



- Memoria justificativa, del Responsable de Ordenación Territorial y del Director de Vivienda, Suelo y Arquitectura (sin fecha).
- Informe jurídico elaborado por la Dirección de Servicios departamental de 13.12.2024.
- Memoria adicional, del Responsable de Ordenación Territorial y del Director de Vivienda, Suelo y Arquitectura, de 13.01.2025.
- Borrador de Convenio a suscribir con el Ayuntamiento de Azpeitia y Azpeitia Berritzen S.A. para la construcción de viviendas de protección social en alquiler en el ámbito Urbanístico 1 “Alde Zaharra” del término municipal de Azpeitia.
- Propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno

Con fecha 13 de febrero de 2025 se emitió informe de legalidad por la Dirección de Desarrollo Legislativo y Control Normativo respecto del proyecto de Convenio a suscribir con el Ayuntamiento de Azpeitia y Azpeitia Berritzen S.A. para la construcción de viviendas de protección social en alquiler en el ámbito Urbanístico 1 “Alde Zaharra” del término municipal de Azpeitia.

No obstante, con fecha 21 de mayo de 2025 la Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura modifica la cláusula cuarta del borrador del convenio y, asimismo, el 27 de mayo de 2025 emite memoria adicional en la que se explican los motivos por los cuales se modifica dicha cláusula.

Por ello, con fecha 3 de junio de 2025 se emite nuevo informe por parte de la Dirección de Servicios del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana y este mismo servicio requiere a la Dirección de Desarrollo Legislativo y Control Normativo para que emita de nuevo informe de legalidad sobre este asunto.

## II. LEGALIDAD

### 1: Objeto de la modificación

Se modifica la parte final de la cláusula cuarta del borrador de convenio.

Donde anteriormente se indicaba:

“El Departamento de Vivienda y Agenda Urbana revisara tanto los proyectos como el estudio arqueológico a fin de garantizar que se ajustan a la normativa correspondiente y a los requisitos que para actuaciones similares se contemplan en los proyectos promovidos por el Departamento. Los gastos correspondientes a la elaboración de los citados documentos, así como los documentos técnicos complementarios necesarios para su desarrollo, serán abonados a la citada entidad por el Gobierno Vasco, previa presentación de factura y justificante de pago de estos. Presentación del contrato y justificantes de pago”

Ahora debe decir:

“El Departamento de Vivienda y Agenda Urbana revisara tanto los proyectos como el estudio arqueológico a fin de garantizar que se ajustan a la normativa correspondiente y a los requisitos que para actuaciones similares se contemplan en los proyectos promovidos por el Departamento. Los gastos derivados de la contratación del Proyecto Básico, su Modificación y demás documentos técnicos necesarios para la promoción serán asumidos íntegramente por el Ayuntamiento de Azpeitia, a través de su sociedad municipal Azpeitia Berritzen S.A., sin que proceda su reembolso por parte del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana”.

Tal y como se detalla en la memoria adicional de 27 de mayo de 2025 es habitual que los ayuntamientos asuman los trabajos necesarios para acondicionar

adecuadamente los suelos que van a ceder, especialmente cuando estos están directamente ligados a la preparación material de la parcela.

Por ello, la Dirección promotora, a pesar de que en un primer borrador de convenio establecía que la preparación de los documentos técnicos contratados previamente por Ayuntamiento de Azpeitia, a través de su sociedad municipal Azpeitia Berritzen S.A (proyecto básico...) iban a resultar a cargo del Departamento, ahora dice que el Departamento no va a asumir dichos pagos argumentando que se trata de gastos directamente ligados con la preparación de la parcela, y, en consecuencia, del Ayuntamiento.

En este sentido, esta Dirección entiende que la negociación es parte de la tramitación de los convenios, tal y como se establece en el artículo 56.1 del Decreto 144/2017, de 25 de abril, del Servicio Jurídico del Gobierno Vasco, en el que junto con la fase de tramitación interna en la que se recaban los informes preceptivos para que la solución adoptada se ajuste a la legalidad, se encuentran también la fase preliminar de negociación o la finalización de la negociación.

A este respecto, la memoria adicional de 27 de mayo de 2025 alude que esta solución permite mantener un tratamiento coherente entre municipios y evitar agravios comparativos con otras entidades locales que, en contextos equivalentes, han asumido también este tipo de gastos sin trasladarlos al Departamento. En ese sentido, la Dirección de Desarrollo Legislativo y Control Normativo se muestra conforme a que existiendo precedentes en donde en situaciones equivalentes dichos gastos hayan sido asumidos por los Ayuntamientos se mantenga un criterio uniforme a fin de evitar desigualdades. Sin perjuicio de que, en circunstancias motivadas se puedan adoptar otro tipo de medidas.

En definitiva, la modificación que se plantea ahora consiste en una modificación sustancial del contenido del borrador del convenio primeramente presentado e informado por esta parte, por cuanto que los gastos de los documentos técnicos de preparación del suelo pasar a ser del Ayuntamiento y no del Departamento.

Por otra parte, trata también de un contenido puramente económico por lo que habrá que estar a lo que desde la Oficina de Control Económico se informe al respecto.

### **III. CONCLUSIONES**

Por todo lo expuesto, a juicio de quien suscribe, tomando en consideración las observaciones y advertencias contenidas en el cuerpo del informe, el Proyecto de Convenio junto con la modificación que se plantea se adecua al ordenamiento jurídico.

Este es el informe que emito y que someto a cualquier otro mejor fundado en derecho.