



Magnífico Ayuntamiento de Burriana

Sección II
Negociado de Ordenación del Territorio y Urbanismo
EXPTE. GESTIONA 1518/2017 UE B-10

Comunico a Ud., que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 2 de marzo de 2017 adoptó el siguiente acuerdo:

“6.- INCOACIÓN, EN SU CASO, DEL PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN B-10 A LA MERCANTIL INMOSAL, SL (Área II. Neg. Urbanismo) (Expte. G1518/2017)

“**Habida cuenta** de las actuaciones obrantes en el expediente de ejecución del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-10 de suelo urbano del Plan General de Burriana.

Teniendo en cuenta que:

Primero.- En sesión celebrada el 7 de abril de 2005 este Ayuntamiento Pleno acordó la aprobación del Programa de Actuación Integrada y del Proyecto de Urbanización para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-10 del Plan General de Burriana, publicándose anuncios en el BOP n.º 104, de 30 de agosto de 2005 y en el DOGV de 16 de diciembre de 2005.

Dicho acuerdo plenario adjudicó la condición de agente urbanizador para la ejecución del Programa a la mercantil INMOSAL, SL, con CIF B-12298568 y domicilio a efecto de notificaciones en la calle Ricardo Portales, 5 de Vall deUixó; formalizándose el convenio urbanístico el 1 de julio de 2005.

Segundo.- Con la firma del Convenio urbanístico del Programa de Actuación Integrada de la UE B-10, INMOSAL, SL asumió el cumplimiento de los siguientes plazos (Estipulación tercera):

“3.2 DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN.

Las fases para la ejecución pormenorizada de la Urbanización se distribuirán de la siguiente forma:

FASE 1ª. Comprende las actuaciones siguientes:

- Prestar en el plazo de quince días la fianza y suscribir en el plazo de treinta días el Convenio con las modificaciones pertinentes, contados ambos plazos a partir de la notificación de la adjudicación.*
- Redacción y entrega al Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación forzosa o documento urbanístico de efectos análogos, dentro del primer mes desde la aprobación del Proyecto de Urbanización y notificación del acuerdo aprobatorio a los propietarios.*
- Comunicación al Ayuntamiento de la empresa o empresas con las que el Urbanizador ha contratado las obras de urbanización, previamente al inicio de las obras.*

FASE 2ª. Corresponde a la ejecución del Proyecto de Urbanización e incluye las actuaciones siguientes:

- Inicio de las obras de urbanización dentro del plazo de los dos meses siguientes al que el Urbanizador pueda disponer de los terrenos destinados a dominio*

público (se produce con la firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación).

- **Finalización de las obras de urbanización en el plazo máximo de cuatro meses desde su inicio**, según el Plan de obras previsto en el Proyecto de urbanización presentado junto con la alternativa técnica.
- *Recepción de las obras de urbanización e instalaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 79.2 LRAU.*
- *Cancelación del aval y otras garantías”.*

El Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la Unidad de Ejecución B-10 se aprobó por Decreto de la Alcaldía de 7 de enero de 2008, constando su inscripción en el Registro de la Propiedad de Nules n.º 1 en fecha 18 de junio de 2008.

El acta de comprobación del replanteo se suscribió el 20 de febrero de 2008, figurando un plazo de ejecución de las obras de tres meses.

Tercero.- En fecha 18 de mayo de 2015 el ingeniero de caminos municipal ha informado:

“La unidad de ejecución B-10 fue adjudicada por el Ayuntamiento a la empresa INMOSAL el 7 de abril de 2005; las obras de urbanización comenzaron en fecha 20 de febrero de 2007 y tenían un plazo de ejecución de 3 meses.

Las obras, aunque ejecutadas casi en su totalidad, nunca se culminaron, quedando pendiente determinadas conexiones y trámites relativos al suministro eléctrico que se relacionan en el escrito de IBERDROLA a la empresa INMOSAL de fecha 12 de diciembre de 2014, según consta en el expediente.

Por otra parte, la urbanización está abierta al uso público, si bien nunca se ha formalizado acta alguna de recepción, siquiera parcial, de las obras realizadas.”

Cuarto.- Ante la inactividad injustificada de la mercantil urbanizadora, mediante Decreto n.º 2015-1459, de 27 de mayo de 2015, -notificado a INMOSAL, SL el 4 de junio de 2015- la Alcaldía Presidencia requirió a INMOSAL, SL para que procediera al cumplimiento de sus obligaciones contractuales, concediéndole un plazo de un mes para que ultimara las actuaciones y trámites que se relacionan en el Certificado de Iberdrola Distribución Eléctrica, SA de 12 de diciembre de 2014, transcritos en la parte expositiva de dicha resolución, relativos al suministro eléctrico de la citada Unidad y necesarios para la finalización del Programa de Actuación Integrada; con apercibimiento de, en caso contrario, entender que incurriría en un incumplimiento culpable de sus obligaciones como urbanizador.

INMOSAL, SL no ha dado contestación al requerimiento municipal.

Consideraciones Jurídicas:

Primera.- Legislación aplicable.

Habiéndose adjudicado el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-10 el 7 de abril de 2005, el cumplimiento y ejecución del mismo se rigen por lo previsto en la Ley 6/1995, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), normativa de aplicación de conformidad con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV)



Magnífico Ayuntamiento de Burriana

y con la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

Por otra parte, siendo la relación entre esta Administración y el urbanizador un contrato especial, en los términos establecidos por la legislación estatal reguladora de la contratación pública, también resultan de aplicación las normas rectoras de la contratación administrativa. La legislación en materia de contratos vigente en el momento de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-10 era el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP) y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (RLCAP).

Asimismo resulta de aplicación el Contrato para el despliegue y ejecución del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-10 del Plan General de Burriana, suscrito el 1 de julio de 2005 entre este Ayuntamiento y la mercantil INMOSAL, SL.

Segundo.- Causas de resolución contractual.

En el expediente tramitado para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B-10 del Plan General se ha podido constatar la inactividad de INMOSAL, SL en su labor como urbanizador, incumpliendo los plazos estipulados para la finalización de la obra urbanizadora, incurriendo en causa de resolución del contrato por este motivo.

El artículo 29.10.II LRAU establece que el incumplimiento del plazo de ejecución de un programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación. El adjudicatario que incumpla sus compromisos puede ser objeto de las penas contractuales previstas en el propio Programa y ser, en casos graves, privado de su condición de Urbanizador.

De acuerdo con el artículo 95 TRLCAP el contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, de manera que en caso de demora respecto al cumplimiento del plazo total la Administración puede optar indistintamente por la resolución del contrato o la imposición de penalidades diarias.

En este sentido el artículo 111.e) del TRLCAP señala como causa de resolución del contrato la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista. Esta causa se recogió en el artículo 143.1 de la LUV y en el artículo 337 ROGTU y hoy se prevé en el artículo 164.2.d) de la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, que indica que la inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la remoción del urbanizador en sus funciones.

La estipulación octava del Convenio urbanístico del Programa de la UE B-10 dispone:

“Cuando el Urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiera incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá optar, indistintamente, mediante acuerdo expreso, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades establecidas en el artículo 95.3 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio),

tomando como base el coste estimado de las obras de Urbanización que se hace constar en la Proposición económica.”

De esta forma, tal y como queda acreditado en el expediente, INMOSAL, SL ha incumplido sus obligaciones como urbanizador, recogidas tanto en el Convenio Urbanístico suscrito con este Ayuntamiento como en la legislación urbanística y de contratación aplicable, que puede dar lugar a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B-10.

Tercero.- Propuesta de incautación de garantías.

Según informe de la Tesorería municipal de 20 de febrero de 2017, INMOSAL, SL, con CIF B12298568, tiene depositado un aval bancario de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, con CIF G/46002804, por importe de 22.487,75 €, inscrito en el Registro Especial de Avales y Garantías con el número: 02719060013409, depositado en la Tesorería municipal el 16 de mayo de 2005, con el n.º de Registro de avales: 1334, en concepto de garantía para asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la UE B-10 del Plan General de Burriana.

Señala el artículo 43.2 TRLCAP que las garantías definitivas responderán de los siguientes conceptos:

“c) De la incautación que pueda decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo establecido en el mismo o con carácter general en esta Ley”.

Asimismo, el artículo 113.4 TRLCAP dispone que: “cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración de los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan el importe de la garantía incautada.”

De esta forma, el aval prestado en aplicación del artículo 29.8 LRAU, responde del cumplimiento de las previsiones del Programa y la propuesta de su incautación es consustancial a la resolución por incumplimiento, dado que queda probada en los antecedentes del expediente la situación objetiva de incumplimiento culpable por parte del urbanizador.

Cuarto: Formulándose propuesta de remoción de INMOSAL, SL en sus funciones como urbanizador por incumplimiento culpable, motivada por su inactividad y consiguiente demora en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, el procedimiento administrativo de resolución contractual requiere la previa concesión de un periodo de audiencia a los afectados, según contempla el artículo 109 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y el artículo 164 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Por todo lo expuesto, visto el informe jurídico propuesta emitido en fecha 20 de febrero de 2017 por la jefe de la Sección II, este Ayuntamiento Pleno, como órgano de contratación y de conformidad con el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente, **ACUERDA:**

PRIMERO.- INCOAR el procedimiento de resolución contractual de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-10 a la mercantil INMOSAL, SL, con CIF B-12298568 y domicilio a efecto de



Magnífico Ajuntament de Burriana

notificaciones en la calle Ricardo Portales, 5 de Vall d'Uxó (Castellón), motivado por la inactividad y consiguiente demora en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, concurriendo la causa de resolución prevista en la estipulación octava del Convenio urbanístico del citado Programa y en el artículo 111.e) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

SEGUNDO.- CONCEDER a la mercantil INMOSAL, SL, como urbanizador, un periodo de audiencia de 10 días naturales, a contar desde la recepción de la presente, para que pueda formular alegaciones y presentar cuanta documentación estime pertinentes en defensa de sus derechos, con carácter previo a que se dicte acuerdo resolviendo el contrato suscrito el 1 de julio de 2005.

TERCERO.- CONCEDER a la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante -hoy BANKIA, SA con CIF: A14010342-, como entidad avalista, un periodo de audiencia de 10 días naturales, a contar desde la recepción de la presente, para que formule las alegaciones que entienda pertinentes en defensa de sus derechos, significando que la resolución de la adjudicación de la condición de urbanizador por causa de la que hubiera sido declarado culpable INMOSAL, SL dará lugar a la ejecución de las garantías depositadas en este Ayuntamiento.

CUARTO.- FACULTAR a la Alcaldía Presidencia para la adopción de cuantos actos de trámite sean necesarios en el presente procedimiento.

QUINTO.- NOTIFICAR este acuerdo a los interesados en el expediente, significando que como acto de trámite que no pone fin a la vía administrativa, no cabe la interposición de recurso alguno. ”

El presente acuerdo queda a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta que la contiene, de conformidad y a los efectos previstos en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por el RD 2568/1986, de 28 de noviembre.

Lo que le traslado a usted para su conocimiento a los efectos oportunos.

En Burriana
el documento firmado electrónicamente
La Secretaria General