



Magnífico Ayuntamiento de Burriana

Sección II
Negociado de Ordenación del Territorio y Urbanismo
EXPTE. G-1518/15 PAI UE B-10

Comunico a Ud., que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 8 de junio de 2017 adoptó el siguiente acuerdo:

“2.- RESOLUCIÓN, EN SU CASO, DEL CONVENIO URBANÍSTICO Y RESCISIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN B-10 DEL PLAN GENERAL DE BORRIANA A INMOSAL SL (Expte. G-1518/2017) (Área II. Neg. Urbanismo)

Examinadas las actuaciones obrantes en el expediente tramitado en este Ayuntamiento en aras a la ejecución del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-10 de suelo urbano del Plan General de Burriana, y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES

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 de suelo urbano residencial del Plan General de Burriana, con un presupuesto del proyecto o coste de urbanización de 276.942,75€ (E.M. + 19% G.G. y B.I., sin IVA), 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.

Segundo.- Con la firma del Convenio urbanístico del Programa de la UE B-10 el 1 de julio de 2005, 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.

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

“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 dio contestación al requerimiento municipal.

Quinto.- Por acuerdo de 2 de marzo de 2017 el Pleno de este Ayuntamiento ha incoado el procedimiento de resolución contractual de la condición de agente urbanizador de la UE B-10 a INMOSAL, SL, concediendo un periodo de audiencia a dicha mercantil urbanizadora y a BANKIA, SA, como entidad avalista. Dicho acuerdo fue notificado a INMOSAL, SL en fecha 27 de marzo de 2017 (RS n.º 1800), que no ha formulado alegaciones ni oposición; y en fecha 10 de marzo de 2017 a BANKIA, SA (RS n.º 1802), que ha presentado alegaciones de forma extemporánea.

Sexto.- En fecha 10 de mayo de 2017 el ingeniero técnico industrial municipal ha emitido informe sobre la infraestructura pendiente de desarrollar en relación con el convenio de electrificación suscrito por Iberdrola Distribución Eléctrica SAU y el agente urbanizador



Magnífic Ajuntament de Burriana

INMOSAL, SL en el ámbito de la UE B-10, que valora en 6.500 € (IVA no incluido) si bien, debido al tiempo transcurrido desde la ejecución de las obras, considera que pueden aparecer defectos ocultos en las instalaciones ejecutadas y pendiente de recibir por Iberdrola Distribución Eléctrica, SAU que pueden derivar en un mayor coste del previsto.

Séptimo.- El 20 de febrero de 2017 la Tesorería municipal informó que la mercantil INMOSAL, SL, con CIF B-12298568, tiene depositado un aval bancario de la entidad BANKIA, SA (n.º Registro especial de avales:02719060013409), en concepto de garantía para asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-10 del Plan General de Burriana, por importe de 22.487,75 € (n.º registro de avales 1334).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Legislación aplicable.

Habiéndose adjudicado el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-10 en fecha 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) 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.

Por otra parte, cabe tener en consideración que dado que el acuerdo de inicio del presente procedimiento de resolución contractual se ha adoptado estando ya en vigor la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), es este texto legal el aplicable al presente procedimiento, que tiene incidencia en cuanto que, según dispone su Disposición Transitoria 4ª, no se ha solicitado el dictamen del titular de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, que ejercía las funciones del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo, como exigía la legislación precedente.

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.

Así, en fecha 19 de diciembre de 2014 (RE 17986) la mercantil IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SAU comunicó a este Ayuntamiento las instalaciones eléctricas pendientes de finalizar y poner en servicio en el ámbito de la UE B-10, según el convenio suscrito con INMOSAL, SL el 20 de julio de 2006. Esta circunstancia fue corroborada por el ingeniero de caminos municipal, en informe de 18 de mayo de 2015, arriba transcrito y se ha puesto de manifiesto nuevamente por la mercantil suministradora de energía eléctrica en escrito presentado en fecha 20 de marzo de 2017 (RE 3824).

Este Ayuntamiento, mediante Decreto n.º 2015-1459, de 27 de mayo de 2015, requirió a INMOSAL, SL para que culminara su labor urbanizadora, y le apercibió de que su inactividad era causa de resolución contractual.

Y es que 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.

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.

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, teniendo en cuenta que cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 5 por 100 del precio del contrato, el órgano de contratación está facultado para proceder a la resolución del mismo.

Así, 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 da lugar a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B-10.

TERCERO.- Alegaciones formuladas.

ÚNICA: Alegaciones formuladas en fecha 23 de marzo de 2017 (RE 4063, de 24 de marzo) por BANKIA, SA, con CIF A-14010342, como entidad avalista.



Magnífic Ajuntament de Burriana

Procede indicar que las mismas se han presentado fuera del plazo concedido, siendo extemporáneas.

Así, el acuerdo plenario de 2 de marzo de 2017, de inicio del procedimiento de resolución contractual, concedió a BANKIA, SA un plazo de audiencia de diez días naturales. Dicho acuerdo fue notificado a la entidad avalista en su domicilio de la calle Pintor Sorolla, n.º 8 de Valencia (CP 46002), el 10 de marzo de 2017, según consta en el acuse de recibo obrante en el expediente; por lo que el escrito de alegaciones presentado el día 23 de marzo de 2017 es extemporáneo.

No obstante, en tanto que la resolución que pone fin a un procedimiento debe decidir todas las cuestiones planteadas por los interesados, procede analizar los argumentos formulados en dicho escrito de alegaciones, para su contestación:

I. BANKIA, SA plantea la falta de motivación de la decisión municipal de optar por la resolución de la adjudicación de la condición de agente urbanizador frente a la imposición de penalidades.

Contestación:

La mercantil alegante no cuestiona la concurrencia de la causa de resolución contractual prevista en el artículo 111.e) en relación con el artículo 95 del Texto Refundido de la Ley Contratos de las Administraciones Públicas, por la demora en el cumplimiento de los plazos por parte de la mercantil INMOSAL, SL, sino la falta de motivación de la decisión municipal que, ante dicho incumplimiento, resuelve la adjudicación del Programa sin imponer previamente penalizaciones al urbanizador, indicando que esta segunda opción es *“claramente más viable, menos gravosa -tanto para el agente urbanizador adjudicatario como para el avalista-, y a todas luces más equitativa”*.

Procede rechazar dicha falta de motivación en cuanto que el acuerdo de 2 de marzo de 2017 contra el que se alega es un acto de trámite, que inicia un procedimiento de resolución contractual, expone los hechos y argumentos jurídicos que justifican que la mercantil INMOSAL, SL, como urbanizadora de la UE B-10, ha incumplido por demora las obligaciones que asumió como consecuencia del convenio que suscribió con este Ayuntamiento; y concede un periodo de audiencia al agente urbanizador, como contratista, y a la entidad avalista para que expongan los alegatos que deban tenerse en cuenta en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Así el acuerdo impugnado se fundamenta en el apartado e) del artículo 111 TRLCAP, que identifica como causa de resolución del contrato la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista; y en el artículo 95 TRLCAP, según el cual en caso de demora del contratista respecto al cumplimiento del plazo total y por causas imputables al mismo, este Ayuntamiento puede optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de penalidades diarias en la proporción de 0,12 por 601,01 euros del precio del contrato.

BANKIA, SA defiende que la opción de las penalidades hubiera resultado más viable y menos gravosa, sin embargo hay que considerar que la imposición de penalidades tiene por finalidad la de compeler al contratista al debido cumplimiento del contrato y asegurar la terminación de la obra en el tiempo previsto, lo que queda desvirtuado a la vista del tiempo transcurrido en el que INMOSAL, SL se constituyó en mora. Cabe reiterar que el plazo de ejecución de las obras era de tres meses a contar desde su inicio, el 20 de febrero de

2007.

Todos estos hechos, que justifican el inicio del procedimiento de resolución contractual, figuran expuestos en el acuerdo de 2 de marzo de 2017, por lo que procede rechazar la falta de motivación del mismo.

Por último cabe resaltar que la mercantil contratista INMOSAL, SL no ha formulado oposición al procedimiento de resolución contractual y que los artículos 111, 112 y 113 del TRLCAP regulan las causas, aplicación de las causas de resolución y efectos de la resolución contractual, que no resultan disponibles para la Administración, sino que generan derechos y obligaciones tanto para el Ayuntamiento como para el contratista, de forma que son las razones de interés público insertas en la naturaleza del contrato las que habilitan unas determinadas reglas, que han de ser apreciadas por el órgano de contratación cuando decide acudir a un procedimiento como la resolución contractual.

Como se ha señalado y la entidad avalista no ha desvirtuado, queda acreditado en el expediente que INMOSAL, SL ha incumplido los plazos a los que se obligó como urbanizador, lo que faculta a este Ayuntamiento a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B-10.

II. BANKIA, SA cuestiona la justificación de la ejecución automática del aval.

El acuerdo de 2 de marzo de 2017 fundamenta la incautación de la fianza en los artículos 43.2 TRLCAP y 113.4 TRLCAP.

Este último 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.

Así se ha pronunciado el Consell Jurídic Consultiu en dictámenes n.º 126/2014, de 13 de marzo de 2014 o en el n.º 531/2015, de 21 de enero de 2016; y el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 2 de Castellón, en sentencia n.º 263/2016, de 14 de noviembre de 2016, dictada en el Procedimiento Ordinario n.º 148/14, en la que expone:

“SEXTO.-En idéntico sentido desestimatorio debemos pronunciarnos en relación con el motivo de impugnación basado en la improcedencia de la incautación de la fianza, dado que, a diferencia de lo sostenido por la parte demandante, no se aprecia la concurrencia de motivo alguno para no incautar la garantía prestada en la forma efectuada por la Administración demandada, por resultar así de lo previsto en el artículo 43.2 del reiteradamente aludido Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, según el cual: “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”. Ya hemos razonado que el incumplimiento del contrato fue imputable a la contratista, siendo de aplicación el principio de riesgo y ventura de la misma, en que ninguna culpa ni participación tuvo la Administración demandada, a



Magnífico Ayuntamiento de Burriana

quien por tanto, no puede privársele de su derecho a resarcirse de los daños y perjuicios producidos por el incumplimiento de la contratista, por el hecho de alegar ésta que en ningún momento existió una voluntad deliberada y rebelde por su parte en orden a incumplir sus obligaciones contractuales, lo que ni siquiera sería necesario para la incautación de las garantías para responder de los daños y perjuicios, bastando con la existencia de un incumplimiento culpable de la contratista, que aquí existe por los motivos expuestos en el fundamento jurídico anterior al que, en aras a la brevedad, nos remitimos.

En efecto, al quedar acreditado el incumplimiento culpable de la contratista, lo procedente es la indemnización y la misma se materializa sobre la garantía constituida, sin que quepa apreciar concurrencia de culpas (por los motivos ya expuestos) ni la existencia de enriquecimiento injusto alguno en la Administración demandada, bastando para fundamentar esta decisión con reproducir lo que al respecto tiene manifestado reiterada jurisprudencia, pudiendo citarse, entre otras, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 11 de enero de 2016, según la cual: “como señala la reiterada doctrina jurisprudencial al respecto los presupuestos del enriquecimiento injusto son: el enriquecimiento de una persona, como incremento patrimonial; el correlativo empobrecimiento de la otra parte, como pérdida o perjuicio patrimonial, y la inexistencia de causa que justifique la atribución patrimonial del enriquecido, supuesto, este último, que no se da cuando media una relación jurídica que la fundamente”.

Por tanto, procede la íntegra desestimación de las alegaciones formuladas por BANKIA, SA.

CUARTO.- Por lo que se refiere a las **consecuencias de la resolución de la adjudicación**, son las previstas en el artículo 29.13 LRAU.

Dispone este artículo 29.13 LRAU que sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución de la adjudicación “determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la Actuación a las previsiones del artículo 10. El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

C) Incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el nuevo Urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

- 1. La devolución de la contribución a las cargas de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o*
- 2. La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo Urbanizador, cuando ésta proceda”.*

Como se ha recogido en los antecedentes, consta en el expediente el informe emitido por el ingeniero técnico industrial municipal el 10 de mayo de 2017, en el que se señala:

“A la vista del escrito presentado por Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. el 20 de marzo de 2017 registro de entrada 3824, se ha verificado la situación actual de la

infraestructura eléctrica pendiente de desarrollar en el ámbito de la unidad de ejecución B-10 del termino municipal de Burriana, por el agente urbanizador Inmosal S.L.

En este momento para finalizar y poner en servicio las instalaciones es necesario realizar lo siguiente:

1.- Aportar nuevo proyecto de línea subterránea de media tensión para la legalización de esta instalación ante el organismo competente. Señalar que el anterior expediente que se tramito quedo sin resolver con el archivo de las actuaciones.

2.- Comprobación del estado de los cables de media y baja tensión y adecuación en su caso.

3.- Aportar nueva carta de agentes contratados en caso de variaciones de los mismos.

4.- Aportar nueva carta de cesión de las instalaciones.

5.- Certificado de final de obra parcial de la línea subterránea de media tensión.

6.- Certificado de final de obra de la línea subterránea de media tensión y certificado de organismo de certificación administrativa (OCA) una vez realizada la conexión.

7.- Realización de catas para conexionar las líneas existentes de media tensión y su conexión a las nuevas de la unidad de ejecución.

8.- Otros trabajos a realizar por Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U.

Del detalle expuesto se comprueba que básicamente la infraestructura eléctrica de la unidad de ejecución B-10 esta ejecutada. No obstante quedan algunos tramites administrativos para la legalización de las instalaciones y se esta pendiente de aportar la documentación de carácter técnico relativa a la energización y puesta en marcha de las mismas. Asimismo se deben considerar los trabajos de obra civil correspondientes a la ejecución de dos catas en vía pública de unos 4m2 cada una.

De esta forma se pone en su conocimiento que la valoración económica de los trabajos a realizar se cifra en 6500 euros mas IVA 21%, de acuerdo al siguiente desglose:

** Gestiones técnicas: Redacción del proyecto de la linea subterránea de media tensión, certificados parcial y final de obra y tramitación de documentos, planos de tendido, cartas y cesiones, con una valoración de 3000 euros mas IVA 21%.*

** Mediciones y ensayos sobre cableado existente para comprobación de instalaciones ejecutadas con una valoración de 1000 euros mas IVA 21%.*

** Certificado de organismo de certificación administrativa (OCA) una vez realizada la conexión, con una valoración de 500 euros mas IVA 21%.*

** Ejecución de dos catas en vía pública de 4m2 cada una, con reposición de firmes afectados con una valoración de 2000 euros mas IVA 21 %.*

En conclusión, de acuerdo al escrito presentado por Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. y el contenido del presente informe, quedará afectada la resolución contractual de la condición de agente urbanizador de la Unidad de Ejecución B-10 a la mercantil Inmosal S.L. Por otra parte se deberán considerar las circunstancias expuestas a fin de posibilitar, resolver y subrogar el convenio suscrito en su día por el agente urbanizador y la empresa Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U.

No obstante lo anterior, a juicio del técnico que suscribe, en este caso resultará adecuado resolver en su totalidad la finalización de las obras relativas a las instalaciones eléctricas y que se describen en el presente informe técnico, antes de proceder a la devolución de cualquier fianza o aval, por cuanto, debido al tiempo transcurrido, pueden aparecer defectos ocultos en las instalaciones ejecutadas y pendientes de recibir por Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. que pudieran derivar en un mayor coste del previsto."



Magnífic Ajuntament de Burriana

Así, considerando que es el interés público el que aconseja la terminación de los trabajos de urbanización pendientes de ejecutar, tanto para garantizar las cargas y los costes de urbanización del Programa, salvaguardando los derechos de la propiedad del ámbito, debe acordarse la cancelación de la programación adjudicada a INMOSAL, SL e incoar las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno, por gestión directa, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación que se cancela a ejecutar la que la sustituya.

Por otra parte, respecto a las **responsabilidades económicas** a las que alude el artículo 29.13 LRAU, señalar que el que, 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.

Tal y como se ha señalado en la contestación de alegaciones, el artículo 43.2 TRLCAP dispone 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”.

Por su parte, a tenor del artículo 113.4 TRLCAP, de aplicación supletoria por remisión expresa del artículo 29.13 LRAU, *“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.”*

Procede, por tanto, resolver el contrato por causa imputable al contratista, con incautación cautelar de la garantía depositada en la Tesorería municipal, en un importe de 22.487,75 € euros, con la que sufragar los gastos que conllevará la asunción de la gestión directa del Programa por parte del Ayuntamiento, entre los que se pueden citar, por una parte, los necesarios para finalizar y poner en servicio las instalaciones de la infraestructura eléctrica de la Unidad de Ejecución teniendo en cuenta los posibles defectos ocultos en las instalaciones ejecutadas y pendientes de recibir por Iberdrola Distribución Eléctrica, SAU; y por otra, la redacción de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación y el levantamiento de afecciones reales en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las subsistencia de responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada.

QUINTO.- Se ha dado **cumplimiento al procedimiento previsto** en 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 para la resolución del Programa, habiéndose concedido audiencia a la empresa urbanizadora INMOSAL, SL, al titular catastral del ámbito; a BANKIA, SA como entidad avalista y a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SAU como interesado.

El artículo 10, apartado 8 letra c) de la Ley de la Generalitat 10/1994, de 19 de diciembre, dispone que el Consell Jurídic Consultiu deberá ser consultado en los expedientes que versen sobre la nulidad, interpretación y resolución de los contratos administrativos cuando se formule oposición por parte del contratista y, en todo caso, en los supuestos previstos

en la legislación de contratos del Estado. Son el artículo 211 del TRLCSP en relación con el artículo 109 RLCAP los preceptos que señalan el carácter preceptivo del informe del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la comunidad autónoma en caso de resolución de contratos, cuando se formule oposición por parte del contratista.

En el presente procedimiento no se han formulado alegaciones por la mercantil INMOSAL, SL que ostenta la condición de urbanizador.

POR TODO LO ANTERIOR, visto el informe propuesta de la jefatura de la Sección II, de 12 de mayo de 2017; y con el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente municipal, este Ayuntamiento Pleno, como órgano competente,

ACUERDA:

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones formuladas en fecha 23 de marzo de 2017 (RE 4063, de 24 de marzo) por BANKIA, SA, con CIF A-14010342, como entidad avalista, por los motivos señalados en la parte expositiva del presente acuerdo.

SEGUNDO.- Resolver el Convenio urbanístico de 1 de julio de 2005 suscrito entre este Ayuntamiento de Burriana y la mercantil INMOSAL, SL, con CIF B-12298568, rescindiendo la adjudicación de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la **Unidad de Ejecución B-10** del Plan General de Burriana, toda vez que queda acreditado en el expediente el incumplimiento culpable de sus obligaciones contractuales por demora en el cumplimiento de los plazos, concurriendo la causa de resolución prevista en el apartado e) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

TERCERO.- Incautar cautelarmente la garantía de promoción en forma de aval bancario de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANKIA, con CIF G/46002804, por importe de 22.487,75 €, inscrito en el Registro Especial de Avaluos y Garantías con el número: 02719060013409, depositado por INMOSAL, SL en la Tesorería municipal el 16 de mayo de 2005, con el n.º de Registro de avaluos: 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.

CUARTO.- Cancelar la programación del ámbito de la Unidad de Ejecución B-10 de suelo urbano residencial del Plan General de Burriana, aprobado por acuerdo plenario de 2 de marzo de 2006, e **incoar** una nueva programación de dicha Unidad de Ejecución, por gestión directa, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya.

QUINTO.- Iniciar los trámites para la liquidación de la obra de urbanización de la Unidad de Ejecución B-10 del Plan General, concediendo a INMOSAL,SL un periodo de audiencia de DIEZ DÍAS naturales, a contar desde la recepción del presente, para que preste su conformidad o manifieste los reparos que estime oportunos al informe del ingeniero técnico industrial municipal, de 10 de mayo de 2017, transcrito en la parte expositiva de este acuerdo.

SEXTO.- Una vez sea firme en vía administrativa el presente acuerdo, publicar en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, previa remisión de un certificado del mismo a la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio para su constancia y publicidad en el Registro Autonómico de Programas de Actuación Integrada y Agrupaciones de Interés Urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 163.6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y



Magnífic Ajuntament de Burriana

Paisaje en relación con la Disposición Adicional Tercera del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

SÉPTIMO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados, significando que contra el mismo, como acto que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer recurso potestativo de reposición ante este Ayuntamiento Pleno, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación; o recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, ante el Juzgado de esta jurisdicción de la Ciudad de Castellón de la Plana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio. Ello sin perjuicio de que puedan utilizar otros recursos si lo estimare oportuno.”

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