



Magnífic Ajuntament de Borriana

ESBORRANY EN EXTRACTE DE L'ACTA DE LA SESSIÓ EXTRAORDINÀRIA REALITZADA PEL PLE DE L'AJUNTAMENT EL 28 DE SETEMBRE DE 2015

A la ciutat de Borriana, el 28 de setembre de 2015, es reuneixen a la sala de sessions de la casa consistorial de l'Ajuntament de Borriana, assistits per la secretària general, Sra. Iluminada Blay Fornas, i amb la presència de la Sra. interventora, Sra. M. Carmen González Bellés, els senyors i senyores següents:

ALCALDE

SRA. MARIA JOSÉ SAFONT MELCHOR (PSOE)

TINENTS D'ALCALDE

- 1r. SR. VICENT GRANEL CABEDO (Compromís)
- 2n. SR. CRISTOFER DEL MORAL ESPINOSA (Se Puede Burriana)
- 3r. SR. VICENTE APARISI JUAN (PSOE)
- 4é. SR. SANTIAGO ZORÍO CLEMENTE (Compromís)
- 5a. SRA. M. CRISTINA RIUS CERVERA (PSOE)
- 7é. SR. MANUEL NAVARRO RUIZ (Se Puede Burriana)

REGIDORS

- SRA. M. LLUÏSA MONFERRER AGUILELLA (PSOE)
SR. BRUNO ARNANDIS VENTURA (PSOE)
SRA. INMACULADA CARDA ISACH (Compromís)
SR. JUAN FUSTER TORRES (PP)
SRA. ANA MONTAGUT BORILLO (PP)
SR. ÍÑIGO LOSADA BREITLAUCH (PP)
SR. ENRIQUE SAFONT MELCHOR (PP)
SRA. VICTORIA MARÍA MARÍN FUENTES (PP)
SR. CARLOS SOLÁ PERIS (PP)
SRA. M. CONSUELO SUAY MONER (PP)
SRA. MARIOLA AGUILERA SANCHIS (CIBUR)
SR. ANTONIO SÁNCHEZ AVILÉS (CIBUR)
SRA. M. JESÚS SANCHIS GUAL (Ciudadanos)

ABSENTS

- 6é. SR. JAVIER GUAL ROSELL (PSOE)

La Sra. secretària excusa l'absència del Sr. Gual en el Ple per ser part interessada.

La Sra. presidenta declara oberta la sessió, quan són les 09 hores i 32 minuts, i es passa a continuació a llegir i resoldre els assumptes compresos en l'ordre del dia.

1.- DECLARACIÓ, SI ESCAU, DE LA CADUCITAT DEL PROCEDIMENT INICIAT PER A LA RESCISSIÓ DE LA CONDICIÓ D'AGENT URBANITZADOR DEL



Magnífic Ajuntament de Borriana

PROGRAMA D'ACTUACIÓ INTEGRADA DEL SECTOR SUR-T-1 A LA MERCANTIL URBANITZADORA GOLF SANT GREGORI, SA, I INICI DE NOU PROCEDIMENT DE RESOLUCIÓ CONTRACTUAL (Àrea II. Neg. Urbanisme)

La Secretaria dóna compte de proposta de l'Alcaldia Presidència, de data 24 de setembre de 2015, del següent tenor literal:

“**Tenint en compte** les actuacions que consten en l'expedient tramitat per a l'execució del Programa d'actuació integrada de desenvolupament del sector SUR-T-1 Sant Gregori de sòl urbanitzable turístic residencial del Pla general de Borriana.

Tenint en compte els següents **ANTECEDENTS**:

PRIMER.- El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària realitzada el 2 d'agost de 2001, va aprovar provisionalment el Programa d'actuació integrada, el Projecte d'homologació modificativa, el Pla parcial i l'Estudi d'impacte ambiental per al desenvolupament del sector de sòl urbanitzable Sant Gregori; i va adjudicar provisionalment la condició d'agent urbanitzador a la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, SA, tot això subjecte a una sèrie de condicionants.

De conformitat amb l'acord de 30 d'octubre de 2001 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Castelló, l'Ajuntament de Borriana va redactar el document d'Homologació global del Pla general que, després de l'oportuna tramitació administrativa, va ser aprovat provisionalment pel Ple corporatiu el 4 de desembre de 2003, i es va remetre a la Comissió Territorial per a la seua aprovació definitiva.

El 18 de juny de 2003, la directora general de Planificació i Gestió del Medi va dictar la Declaració de l'impacte ambiental del sector Sant Gregori de Borriana i la Comissió Territorial d'Urbanisme de Castelló, en sessió realitzada el **12 de desembre de 2003, va aprovar definitivament l'Homologació global del Pla general de Borriana** (BOP d'1 de gener de 2004) que va introduir, com a única modificació estructural, el sector turisticoresidencial Sant Gregori.

El 30 de gener de 2004 la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, SA, va presentar davant d'aquest Ajuntament el Pla parcial del sector Golf Sant Gregori, adaptat als reajustaments derivats de l'Homologació global del Pla general de Borriana i dels informes tècnics municipals, i va sol·licitar a la Direcció Territorial de Territori i Habitatge de Castelló la Cèdula d'urbanització, que va ser expedida en data 28 d'abril de 2004 i que va establir determinades condicions de connexió i integració de l'actuació a les principals xarxes d'infraestructures públiques d'urbanització i altres condicions particulars derivades de la declaració d'impacte ambiental, entre les quals figura que, amb caràcter previ o simultani a l'execució de l'actuació, s'hauria de garantir la suficiència de les infraestructures de connexió i, en concret, l'ampliació del camí de la Cossa.

Conclou la tramitació administrativa de l'esmentat instrument de planejament, en data



Magnífic Ajuntament de Borriana

17 de gener de 2005 el Ple de l'Ajuntament va acordar aprovar definitivament el Pla parcial i el Programa d'actuació integrada per al desenvolupament del sector de sòl urbanitzable turístic SUR-T-1 Sant Gregori, amb les condicions establides en la declaració d'impacte ambiental de data 18 de juny de 2003, les previstes en l'aprovació definitiva de l'Homologació global del Pla general d'ordenació urbana, de 12 de desembre de 2003, i les determinades en la Cèdula d'urbanització del Pla parcial, adjudicant definitivament la condició d'agent urbanitzador a la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, SA, d'acord amb la següent estimació de càrregues d'urbanització:

		%	€
s/ACTUALITZACIÓ	Cost urbanització		
	PJE	PJE	73.819.774,74
	Connexions viàries	nous costos	3.248.631,27
	Canal drenatge	nous costos	1.994.549,82
	Disseny i imatge	nous costos	738.198,00
	Xarxa gas	nous costos	388.066,80
	Actualització IPC		12,30%
		parcial	89.269.052,92
	Dte. aportació c. golf	actualitzada	-2.024.809,78
		suma	87.244.243,14
	Despeses gestió (14% S/89.269.052,92€)	14,00%	12.497.667,41
	Ben. urbanitzador	5,06%	5.049.272,59
			104.791.183,14

En l'esmentat acord es va imposar a l'urbanitzador la constitució de les següents garanties d'execució dels compromisos adquirits:

- 7.248.647,10 € en concepte de garantia de promoció.

3.000.000 € per a assegurar el compromís de construcció del camp de golf.

900.000 € per a garantir la construcció d'un pont i una passarel·la de vianants sobre el riu Sec.

180.000 €, en garantia de la rehabilitació i condicionament de l'ermita de Sant Gregori.

- 120.000 € per a garantir la redacció de projectes tècnics de construcció d'infraestructures.

El Conveni urbanístic integrant de la proposició jurídicoeconòmica del Programa es va subscriure el 29 de juny de 2005. En aquest es va estipular que, en cas d'adjudicar-se la parcel·la del camp de golf a l'urbanitzador en el procés reparcel·lador, la garantia de 3.000.000,00 € fixada en l'acord d'aprovació de 17 de gener de 2005 per



Magnífic Ajuntament de Borriana

a assegurar el compromís de construcció del camp de golf es dipositaria a la Tresoreria municipal abans de l'aprovació del Projecte de reparcel·lació.

En l'esmentat Conveni, l'urbanitzador es va comprometre al compliment dels terminis següents:

FASE 1.- REDACCIÓ I PRESENTACIÓ A L'AJUNTAMENT DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ. S'ha d'efectuar en els QUATRE MESOS des de l'entrada en vigor del Programa.

FASE 2.- REDACCIÓ I PRESENTACIÓ A L'AJUNTAMENT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ. En SIS MESOS a partir de la data de notificació de l'aprovació del projecte d'urbanització.

FASE 3.- EXECUCIÓ DE L'OBRA, el termini d'execució de les obres ha de ser de **QUARANTA-VUIT MESOS**, des de l'endemà de notificació de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació. S'han d'iniciar les obres en el termini màxim de dos mesos des de la disponibilitat total dels terrenys.

El Ple de l'Ajuntament va acordar el **6 d'octubre de 2005 acceptar la cessió de la condició d'agent urbanitzador del sector de referència de la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, SA, a favor d'Urbanización Golf Sant Gregori, SA amb CIF A-96132725**, formalitzada en escriptura pública atorgada el 8 de març de 2005 davant del notari de València Sr. Alberto Domingo Puchol (núm. 1178 del seu protocol).

Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va presentar en data 27 d'octubre de 2005 (RE 13948) còpia de les cartes de pagament acreditatives del dipòsit a la Tresoreria municipal d'aval de la Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant (Bancaixa), pels següents imports i conceptes:

- 7.248.647,10 € (7% dels costos d'urbanització actualitzats, IVA inclòs) en concepte de garantia de promoció;
- 900.000 € per a garantir la construcció d'un pont i una passarel·la de vianants sobre el riu Sec;
- 180.000 €, en garantia de la rehabilitació i condicionament de l'ermita de Sant Gregori, i
- 120.000 € per a garantir la redacció de projectes tècnics de construcció d'infraestructures.

SEGON.- Per acord de 2 de març de 2006 aquest Ajuntament va sol·licitar al Ministeri de Medi Ambient la iniciació dels tràmits pertinents amb vista a l'obtenció de la **concessió administrativa per a l'ocupació del domini públic maritimoterrestre**



Magnífic Ajuntament de Borriana

mitjançant l'execució de les obres contingudes en el Projecte de recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori.

Sent preceptiva l'obtenció prèvia de la declaració d'impacte ambiental del projecte, el procediment d'avaluació d'impacte ambiental es va tramitar en la Direcció General de Qualitat i Avaluació Ambiental i Medi Natural del Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient que, en data 26 de setembre de 2014 (RE 14077), va demanar d'aquest Ajuntament l'aportació de documentació que recollira rectificacions al projecte.

Traslladat l'esmentat escrit a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, no va complir el requeriment en el termini concedit a aquest efecte.

La directora general de Qualitat i Avaluació Ambiental i Medi Natural va dictar una resolució en data 6 de maig de 2015 (RE 7052, de 28 de maig) **declarant la caducitat del procediment d'avaluació d'impacte ambiental del projecte Recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori, TM de Borriana (Castelló), acordant-ne l'arxivament.** Aquesta terminació del procediment s'ha reiterat en l'escrit de la directora general de Qualitat Ambiental i de Medi Natural, de 9 de setembre de 2015 (RE 12016, de 16 de setembre de 2015).

TERCER.- Mitjançant un Decret de l'Alcaldia Presidència de **17 de maig de 2006 es va aprovar el Projecte d'urbanització del sector SUR-T-1 (DOGV núm. 5394, de 23 de novembre de 2006)**, amb un pressupost global de 89.269.052,92 € (PEM + 19% GG i BI, sense IVA), quedant condicionada l'execució d'aquest a les disposicions previstes en l'acord d'aprovació del Programa d'actuació integrada i les previstes en la mateixa resolució aprovatòria, fent-se constar expressament que abans del començament de les obres (acta de comprovació del replantejament) haurien d'aportar-se els convenis formulats amb les companyies subministradores (Iberdrola, Telefónica, Facsa, Cegas, etc.), les autoritzacions administratives pertinents per a l'execució de les distintes obres sectorials que ho requerisquen i el Projecte d'expropiació corresponent al tram viari de connexió del sector, entre el camí de la Cossa i la carretera CV-18, les obres del qual s'inclouen en l'annex núm. 9 (Projecte de carretera de connexió amb la CV-18) del Projecte d'urbanització.

QUART.- Per Decret de l'Alcaldia Presidència de data 30 de maig de 2007, es va sotmetre a informació pública el **Projecte d'expropiació forçosa per taxació conjunta de l'obra Projecte d'enllaços exteriors Golf Sant Gregori a Borriana** per a l'obtenció de les parcel·les afectades per la urbanització de l'esmentat tram, qualificades com a xarxa viària de la xarxa primària (PRV) pel Pla general; així com la relació de béns i drets afectats per aquesta. El procediment d'aprovació del Projecte d'expropiació va ser paralitzat per l'urbanitzador i **no es té disposició dels terrenys per a executar la urbanització de les connexions del sector.**

CINQUÉ.- El **Projecte de reparcel·lació del sector SUR-T-1 Sant Gregori** va ser dipositat a l'Ajuntament de Borriana en data 18 de juliol de 2007, i sotmés a informació pública per l'agent urbanitzador a través de la Notaria de Borriana de Sra. Ana



Magnífic Ajuntament de Borriana

Valdivieso Gago mitjançant la publicació d'anunci en el DOCV núm. 5578, de 16 d'agost de 2007, i en el diari *El Mundo* de data 6 d'agost de 2007. L'11 de gener de 2007 i l'1 de juny del mateix any van ser expedits certificats de domini i càrregues pel Registre de la Propietat de Nules.

El Ple de l'Ajuntament va aprovar el 4 de febrer de 2010 (BOP de 23 de febrer de 2010) **el Projecte de reparcel·lació per al desenvolupament del sector de sòl urbanitzable residencial turístic SUR-T-1 Sant Gregori del Pla general de Borriana**, presentat per la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, el 20 d'agost de 2009. L'esmentat acord va facultar l'Alcaldia Presidència per a modificar el Conveni urbanístic que regeix el Programa de manera que, atés que Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va resultar adjudicatària de la parcel·la del camp de golf, es va fixar el termini perquè l'esmentada mercantil dipositara a la Tresoreria municipal l'aval de 3.000.000 € compromesos amb l'aprovació del Programa, en els 10 dies següents al fet que se li notificara la inscripció del Projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat. El Projecte de reparcel·lació del sector SUR-T-1 **va ser inscrit en el Registre de la Propietat de Nules núm. 1 en data 21 de novembre de 2011** (RE 21227, de 20 de desembre de 2011).

No ha estat dipositat per Urbanización Golf Sant Gregori, SA, l'aval de 3.000.000,00 € compromés amb l'aprovació del Programa.

SISÉ.- En data 3 de setembre de 2009 el Ple de l'Ajuntament **va aprovar l'Estudi de detall de l'illa 44 del Pla parcial del sector SUR-T-1** de Borriana (BOP núm. 122, de 8 d'octubre de 2009).

SETÉ: El 29 de desembre de 2009 la directora general de Gestió del Medi Natural va resoldre **modificar la declaració d'impacte ambiental del Pla parcial del sector Golf Sant Gregori de Borriana** en ocasió de la conservació de la tortuga d'estany, detectada després de la declaració d'impacte ambiental anterior.

El 2 de juliol de 2012 (RE 10935), Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va presentar un escrit en què posava de manifest que el 25 de gener de 2011 aquesta mercantil i la Universitat de València van subscriure un contracte per a la realització per part de l'equip investigador d'un Estudi de caracterització i seguiment per a la reintroducció d'una població de tortuga d'estany (*Emys orbicularis*) en una nova reserva per a l'espècie a Borriana (Castelló).

En l'esmentat escrit van fer constar que les obres d'adequació de l'hàbitat de tortuga d'estany van finalitzar el 28 de setembre de 2011 i que al març de 2012 es va emetre l'Informe anual de l'Estudi de caracterització i seguiment per a la reintroducció d'una població de tortuga d'estany (*Emys orbicularis*) en una nova reserva per a l'espècie a Borriana (Castelló), en el qual, entre altres conclusions, s'assenyalava:

Una vegada analitzats tots els indicadors definits per a la determinació de la qualitat del nucli fundador com a hàbitat per a *Emys orbicularis*, es va arribar a la conclusió



Magnífic Ajuntament de Borriana

que la qualitat d'aquest era BONA, amb valors pròxims a MOLT BONA. Cosa que ha permès la translocació de les tortugues.

Es va indicar així mateix que la duració prevista per al desenvolupament de l'estudi era de 44 mesos, i que es realitzaria sota la supervisió dels tècnics de la Conselleria de Medi Ambient.

Urbanización Golf Sant Gregori, SA, no ha aportat a l'expedient ulterior informació respecte dels informes que s'hagen emés en aquest estudi.

VUITÉ.- En data 11 de gener de 2010 (RE núm. 310), Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va sol·licitar a l'Ajuntament una pròrroga de 30 mesos per a la gestió i execució del Programa.

NOVÉ.- Una vegada informada la fermesa en via administrativa de l'acord de 4 de febrer de 2010 aprovatori de la reparcel·lació, per **Decret de 23 de juliol de 2010 es va autoritzar a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, el cobrament de la Quota 0**, d'indemnitzacions i excessos i defectes d'adjudicació del compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació.

El 6 de maig de 2010 el Ple municipal va aprovar un **Conveni urbanístic entre l'Ajuntament i la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA**, en el qual van quedar establides les condicions de pagament a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, de la Quota 0 corresponent a les parcel·les adjudicades a l'Ajuntament de Borriana, resultants del Projecte de reparcel·lació del sector SUR-T-1. L'esmentat Conveni va ser subscrit per ambdues parts el 30 de juliol de 2010.

En data 23 de gener de 2012 (RS 515) i per decrets de l'Alcaldia Presidència de 13 de març de 2012, 2 de maig de 2012 i 10 d'agost de 2012, es va requerir Urbanización Golf Sant Gregori, SA, perquè presentara la relació de les quantitats ingressades en concepte de Quota 0 detallada per parcel·les, així com el desglossament dels imports d'aquestes que proporcionalment cobreixen les indemnitzacions satisfetes als creditors nets, significat que el cobrament de quantitats per anticipat exigeix la prestació de les corresponents garanties financeres.

Així mateix se la va requerir perquè aportara el desglossament de l'import de la Quota 0 reclamat a aquest Ajuntament que proporcionalment cobreix les indemnitzacions satisfetes als creditors nets, a fi de finalitzar el procediment de pagament d'aquesta mitjançant l'alienació de la parcel·la/es la llicitació de la qual va quedar deserta, tenint en compte que, d'acord amb l'informe emés per la Intervenció municipal que es transcrivia, en l'esmentat pagament no es compensaria el deute tributari que la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, té amb aquest Ajuntament.

Se la va advertir de caducitat del procediment de cobrament de la Quota 0 iniciat amb aquest Ajuntament i es va indicar així mateix a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, que la falta de transparència en la gestió com a urbanitzador i l'incompliment de les seues obligacions podria donar lloc a la resolució de l'adjudicació del Programa



Magnífic Ajuntament de Borriana

d'actuació integrada del qual és adjudicatari.

Urbanización Golf Sant Gregori, SA, no ha aportat a l'expedient la informació sol·licitada.

DESÉ.- En data 7 de febrer de 2013 el Ple de l'Ajuntament va aprovar la **Modificació puntual núm. 1 del Pla parcial del sector SUR-T-1** (BOP núm. 26, de 28 de febrer de 2013), presentada el 14 de maig de 2012 per la mercantil urbanitzadora.

ONZÉ.- Ha estat sol·licitada la suspensió temporal del Programa d'actuació integrada per al desenvolupament de sector SUR-T-1 Sant Gregori del Pla general de Borriana, per la mercantil Manufactura Industrial Azulejera, SL, per Sr. Ramiro Flor Garcés i per Sr. Juan Flor Garcés el 30 de gener de 2013 (RE 1448); i han presentat **escrits al·legant la concurrència de causes de resolució del Conveni** urbanístic subscrit amb Urbanitzadora Golf Sant Gregori, SA, i la caducitat del Programa, Sr. Francisco Pons Claramonte i Sra. Mari Carmen Roca Clausell, en data 28 de març de 2012 (RE 4715); Sr. Francisco Chiva García i Sra. Teresa Rovira Zaragoza, en data 7 de març de 2013 (RE 3327); el grup municipal Ciutadans Independents per Burriana, en data 26 de març de 2013 (RE 4096), i Sra. María Taix Enseñat i Sr. Juan Pedro, Sra. María José, Sr. Álvaro, Sra. María, Sra. Verónica, Sra. Paula i Sr. Jorge Franch Taix, en data 28 d'agost de 2013 (RE 13347).

El 17 de març de 2014 l'Alcaldia va dictar providència perquè s'iniciara el procediment de resolució contractual de l'adjudicació del Programa, tenint en compte la inactivitat de la mercantil urbanitzadora en el compliment de les seues obligacions.

El 27 de març de 2014 (RE 4402) i, adjuntant documentació complementària, el 6 de juny de 2014 (RE 8520), Encina Los Monteros, SLU, en nom i representació de la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, ha sol·licitat la suspensió temporal de l'esmentat Programa i ha instat així mateix la reducció de l'import nominal dels avals dipositats.

A la vista de l'esmentada sol·licitud de 27 de març (RE 4402), el 31 de març de 2014 l'Alcaldia va dictar providència per a la no-inclusió en l'ordre del dia del Ple del dictamen de 24 de març de 2014 de la Comissió Informativa d'Urbanisme i Medi Ambient, sobre d'iniciació del procediment de resolució contractual amb audiència als afectats.

En data 3 de novembre de 2014 l'Alcaldia Presidència va concedir a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, un període de dos mesos **perquè acreditara el compliment de les seues obligacions** contretes amb la firma del Conveni urbanístic integrant del Programa d'actuació integrada i posteriors derivats acords administratius, requerint-la perquè aportara a l'expedient:

- justificació d'haver ingressat a la Tresoreria municipal la garantia de 3.000.000,00 € fixada en l'acord d'aprovació de 17 de gener de 2005 per a assegurar el compromís de construcció del camp de golf del sector.



Magnífic Ajuntament de Borriana

- la documentació demanada per la Direcció General de Qualitat i Avaluació Ambiental i Medi Natural en el seu escrit de 22 de setembre de 2014, modificant el disseny dels sistemes de drenatge i/o el disseny del passeig marítim, perquè aquest últim no supose un obstacle per al desaiçue dels escolaments procedents del riu Sec i del riu Millars.

En data 20 de novembre de 2014 (RE 16548), Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va presentar un escrit de contestació, en el qual va reiterar la seua sol·licitud de suspensió del Programa així com l'autorització de la substitució d'avals, i va considerar que el requeriment de l'Ajuntament incompleix els principis generals de confiança legítima i bona fe recollits en l'article 3.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre.

Atenent a la providència de l'Alcaldia Presidència de 4 de desembre de 2014, que va sol·licitar dels serveis tècnics i jurídics municipals informe respecte de la sol·licitud de suspensió del Programa, van ser emesos un informe jurídic per la cap de la Secció II i un informe de la Intervenció municipal, en dates 12 de desembre de 2014 i 12 de gener de 2015, respectivament; a la vista dels quals l'Alcaldia va proveir, el 12 de gener de 2015, la represa de les actuacions per a la resolució contractual.

Prenent com a base aquests antecedents, **per acord del Ple de l'Ajuntament de 26 de gener de 2015 es va desestimar la sol·licitud de suspensió de l'execució del Programa i es va acordar iniciar el procediment de resolució contractual** de la condició d'agent urbanitzador del Programa d'actuació integrada del sector SUR-T-1 Sant Gregori a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA. L'esmentat acord motiva la concurrència de causes de resolució contractual i concedeix un període d'audiència a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, com a mercantil urbanitzadora; a la Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant (Bancaixa), com a entitat avaladora, i als titulars de drets i càrregues en l'àmbit de l'actuació, facultant l'Alcaldia Presidència per a l'adopció de tots aquells actes de tràmit que foren necessaris en el procediment.

Per Decret de l'Alcaldia Presidència núm. 400, de 16 de febrer de 2015, es va estimar la sol·licitud formulada el 12 de febrer de 2015 (RE 2008) per Urbanización Golf Sant Gregori, SA, i se li va concedir una **ampliació del termini d'audiència**, fins al 21 de febrer de 2015. La mercantil urbanitzadora va motivar la seua sol·licitud en la notificació de la interlocutòria de 3 de febrer de 2015 del Jutjat Mercantil número 1 de Castelló, pel qual s'ha declarat en concurs voluntari i abreviat el deutor URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, amb CIF A-96132725.

En data 20 de febrer de 2015 (RE 2429), Sr. Israel José Muñoz Hernández, en representació de la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va presentar un escrit d'**al·legacions** en què sol·licita tramitar la resolució de la condició d'urbanitzador de mutu acord, amb devolució íntegra dels avals dipositats i amb reconeixement de les quantitats tant avançades per la mercantil urbanitzadora com pendents de rebre (quota 0).

Fora del termini concedit a aquest efecte, va ser presentat escrit d'al·legacions per Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant, BANKIA, SA (RE 3774, de 16 de març



Magnífic Ajuntament de Borriana

de 2015).

En el dia de la data, consten en l'expedient escrits presentats pels següents interessats, que han aportat la documentació que han entés pertinent en defensa dels seus drets, a fi de justificar el reconeixement a favor seu de compensacions econòmiques.

Així, han estat formulades al·legacions per:

1. Teresa Sales Monsonís i tres més (RE 3313)
2. Vicente Pascual Castillo Daudí (RE 3332-3837)
3. Mireya Castillo Daudí (RE 3333-3838)
4. Dolores Mercedes Alcón Borja (RE 3371)
5. José Domingo Navarro Sales (RE 3372)
6. Gloria i Ana Rubert Adelantado (RE 3400-4027)
7. VICOSAMA, SL (RE 3433)
8. Pedro Cuesta Ortiz / Teresa Cuesta Esteve (RE 3556/3779)
9. Consuelo Garí Rovira (RE 3658)
10. Yolanda Garí Rovira (RE 3659)
11. Juan Vicente Garí Rovira (RE 3660)
12. Manuel Vicente Planelles Ramos (RE 3661)
13. Juan José Palau Torres (RE 3662)
14. CINCA, SL (RE 3688)
15. PINI INVERSIONES INMOBILIARIAS, SL (RE 3689)
16. Juan José Piqueres Recatalá (RE 3715)
17. Silvia i Vicente Gimeno Ferrer (RE 3717)
18. Germans Sancho Arnal (4) (RE 3729)
19. Aurora Garrido Sánchez / Hereus de JI Canós (RE 3744)
20. Josefina Nebot Barrachina (RE 3749-4428)
21. José Franch Gimeno i dos més (RE 3775)
22. Fca. Ruiz Nova i germans Godo Ruiz (RE 3781)
23. Gloria Monsonís Chordá (RE 3785)
24. Dolores Monsonís Chordá (RE 3794)
25. Vicente Daudí Arnal (RE 3799)
26. Miguel Santiago Gimeno Moliner (RE 3813)
27. María Amparo Piquer Cerezo (RE 3814)
28. Germans Franch Taix (RE 3816)
29. María Isabel Gozalbo Benages (RE 3822)
30. Juan Granell Morte (RE 3824)
31. Gracia Badenes Capella i fills (RE 3825)
32. Juan Vidal Oria – M. Isabel Almela Rosell (RE 3835)
33. Pascual Artana Domingo - Asunción López (RE 3839)
34. M. Carmen Forcada Burdeus (RE 3846)
35. Carmen Granell Morte (RE 3867)
36. Ramón Masiá Compañ (RE 3868)



Magnífic Ajuntament de Borriana

37. FONTOSCAR, SL (RE 3869)
38. Planelles Ramos, CB (RE 3887)
39. URBANATURA GOLF, SL (RE 3894)
40. M. Mercedes Mingarro Traver (RE 3903)
41. José Ferragud Pardo i esposa (RE 3918)
42. Inversiones Patrimoniales V. Monsonís, SL (RE 3912)
43. Dolores Egea Parra (RE 3945)
44. Joaquín Monfort Almela (RE 3967)
45. Dolores Moliner Moliner (RE 3980)
46. Pascual Vicent Rubio i Rosalía Bernal (RE 3981)
47. Dolores Rubio Regal (RE 3982)
48. Juan A. Torres Guinot i Mercedes Sanmartín (RE 3985)
49. INGSE, SL (RE 4006)
50. José Tormos Más i 4 més (RE 4007)
51. Rosa Ripollés Barrachina (RE 4030)
52. Ramón José Mingarro Traver (RE 4034)
53. Juan Guerola Domingo i Fca. Ferrer (RE 4040)
54. Vte.-Javier Menero Vidal i M. Lucía Marín (RE 4057)
55. MAINZU, SL (RE 4067)
56. AGRÍCOLA BAGU, SL (RE 4070)
57. Dolores Gual Granell (RE 4072)
58. Iniciativas y Proyectos del Maestrazgo, SL (RE 4074)
59. Teresa Rovira Zaragoza (RE 4091)
60. TOROTOJO, SL (RE 4109-4322)
61. Pedro Vidal Franch (RE 4153)
62. TECNOCASELLÓN, SL (RE 4179)
63. Pilar Rodríguez de la Ossa (RE 4225)
64. Fuster Usó Urbanizadores, CB (RE 4090)
65. José Enrique Daudí Martínez-Iglesias (RE 4226)
66. Ortiz Fomento Inmobiliario, SL - URBANIKA Proyectos Urbanos, SL (RE 4229)
67. Juan José Rosell Gozalbo – M. Isabel Muñoz (RE 4231)
68. Inmuebles Alameda, 34, SL (RE 4332)
69. Raúl Plumed Miralles (RE 4352)
70. Carmen Chillida Fabregat (RE 4425)
71. Francisco Mingarro Traver - Ana M. León Fdez. (RE 4465)
72. Mercedes Peset Ninot i fills (RE 4483)
73. GEYTECA, SL (RE 4489)
74. M. Dolores Dosedá González (RE 4496)
75. Forés-Aparici, SL (RE 4500)
76. Promociones e Inversiones Hernán, SL (RE 4570)
77. NIUMO, SA (RE 4645)
78. Fco. Pons Claramonte i M. Carmen Roca (RE 5048)
79. Antonio Plumed Miralles (RE 5824)
80. Teresa, Carmen i Irene Mingarro Caballero (RE 6505)
81. Filiberto Gradolí García i Pascual José Martínez Asensi (RE 11654)



Magnífic Ajuntament de Borriana

82. María-Belinda Folch Montoliu (RE 11727)

DOTZÉ.- Per Decret de l'Alcaldia 2015-0949, de 16 d'abril de 2015, es va sol·licitar al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana el preceptiu dictamen, acordant-se així mateix la suspensió del termini màxim per a resoldre el procediment.

En data 10 de juny de 2015 (RE 8136, de 19 de juny de 2015), el Ple del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha emés el dictamen núm. 369/2015 en l'expedient núm. 254/2015, en el qual indica la procedència de declarar la caducitat del procediment, que entén que es va incoar el 17 de març de 2014.

TRETZÉ.- En data 14 de juliol de 2015 la cap de la Secció II va emetre un informe jurídic.

CATORZÉ.- Sr. Miguel Ángel Bodí Monsonís, en representació d'Urbanización Golf Sant Gregori, SA, ha presentat un escrit el 21 de setembre de 2015 (RE 12718) interessant la caducitat del procediment de resolució contractual.

QUINZÉ.- En el dia de la data no consta en l'expedient l'Acta de replantejament de les obres.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- Legislació aplicable

Havent-se aprovat definitivament el Programa d'actuació integrada per al desenvolupament del sector SUR-T-1 el 17 de gener de 2005, el compliment i execució d'aquest es regeixen pel que preveu la Llei 6/1995, de 15 de novembre, reguladora de l'activitat urbanística (d'ara endavant LRAU), segons disposaven la disposició transitòria primera de la derogada Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana (d'ara endavant LUV) i la disposició transitòria tercera de l'així mateix derogat Decret 67/2006, de 19 de maig, pel qual es va aprovar el Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística (d'ara endavant ROGTU).

A tenor de l'article 29.13 de la LRAU, les relacions derivades de l'adjudicació del Programa s'han de regir per les normes rectores de la contractació administrativa. La legislació en matèria de contractes vigent en el moment d'adjudicació del Programa del sector SUR-T-1 era el Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques (d'ara endavant TRLCAP) i el seu Reglament general, aprovat per Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre (d'ara endavant RLCAP).

Així mateix resulta d'aplicació el Conveni urbanístic del Programa.



Magnífic Ajuntament de Borriana

SEGON.- Respecte a la concurrència de causes de resolució contractual

L'article 29.10.II LRAU estableix que l'incompliment del termini d'execució d'un programa determina, excepte pròrroga justificada en causa d'interés públic, la caducitat de l'adjudicació. L'adjudicatari que incomplisca els seus compromisos pot ser objecte de les penes contractuals previstes en el mateix Programa i ser, en casos greus, privat de la seua condició d'urbanitzador.

En aquest sentit l'article 111.e del TRLCAP assenyala com a causa de resolució del contracte la demora en el compliment dels terminis per part del contractista. Aquesta causa es recollia així mateix en l'article 143.1 de la LUV i en l'article 337 del ROGTU, i avui es preveu en l'article 164.2.d de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (d'ara endavant LOTUP), que indica que la inactivitat injustificada de l'urbanitzador durant un període de sis mesos consecutius o nou d'alterns ha de determinar la remoció de l'urbanitzador en les seues funcions.

Així mateix, cal indicar que segons l'article 111 apartats d i g del TRLCAP són causa de resolució del contracte tant la falta de presentació pel contractista de la garantia definitiva o de les especials o complementàries d'aquella en termini en els casos previstos en la Llei, com l'incompliment de les restants obligacions contractuals essencials.

Aquestes causes es recullen així mateix en l'article 164.2.c de la LOTUP, que indica que ha de ser revocada la seua comanda a l'urbanitzador quan incórrega en incompliment greu dels seus compromisos, falta de prestació de garanties o una altra infracció dels deures de l'urbanitzador directament imposats per la llei o estipulats amb caràcter essencial en el conveni de programació.

Doncs bé, com resulta dels antecedents més amunt exposats i s'exposa a continuació, la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, ha incorregut en les esmentades causes de resolució contractual previstes legalment. D'aquesta manera:

I. S'ha produït una inactivitat injustificada de l'urbanitzador, amb incompliment dels terminis previstos per a l'execució dels projectes i de les obligacions contretes.

I.1 Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va paraitzar el procediment d'aprovació del Projecte d'expropiació forçosa per taxació conjunta de l'obra Projecte d'enllaços exteriors Golf Sant Gregori a Borriana per a l'obtenció de les parcel·les afectades per la urbanització de l'esmentat tram, qualificades com a xarxa viària de la xarxa primària (PRV) pel Pla general, i l'execució de la qual va ser imposada com a prèvia o simultània al desenvolupament del sector per la Cèdula d'urbanització del Pla parcial.

En l'esmentat procediment per Decret de 9 de juny de 2011, notificat a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, el 16 de juny de 2011, l'Alcaldia Presidència va resoldre:



Magnífic Ajuntament de Borriana

Primer.- Traslladar a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, amb CIF A-96132725, l'informe emés per la Intervenció municipal i transcrit en la part expositiva de la present resolució, **indicant-li que, per a la correcta tramitació de l'expedient, ha d'ingressar a la Tresoreria municipal l'import corresponent a l'expropiació dels terrenys necessaris per a l'execució de les obres de connexió i enllaç del sector Sant Gregori entre el camí de la Cossa i la glorieta de la variant de Borriana (CV-18) en la seua intersecció amb la ctra. d'Almassora.**

Segon.- Requerir a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, per tal que aporte a l'expedient el certificat de domini i càrregues i la pràctica de nota marginal d'iniciació de procediment expropiatori respecte de la finca registral 31236 i perquè es pronuncie sobre les discrepàncies observades entre el Projecte d'urbanització i el Projecte d'expropiació que es tramita.

Tercer.- Indicar a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, que, transcorregut un MES comptador de la recepció de la present sense complir allò que s'ha requerit, es paraitzarà el procediment per causa imputable a l'interessat.

En l'esmentat supòsit, transcorreguts tres mesos, computats a partir de l'endemà hàbil al de finalització del repetit termini, se'n produirà la caducitat, si no es realitzen les actuacions necessàries per a reprendre'n la tramitació, procedint a l'arxivament de les actuacions, de conformitat amb el que disposa l'art. 92.1 de la Llei 30/92, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú, i a l'exigència de les responsabilitats contractuals corresponents.

Urbanización Golf Sant Gregori, SA, no va ingressar a la Tresoreria municipal l'import corresponent a l'expropiació dels terrenys necessaris per a l'execució de les obres de connexió i enllaç del sector Sant Gregori, de manera que no es va aprovar el Projecte d'expropiació **ni es té disposició dels terrenys per a executar la urbanització de les connexions del sector, amb incompliment culpable de les obligacions concretes.**

I.2. D'altra banda, és condició prèvia per a l'obtenció de la concessió **per a l'ocupació dels terrenys de la zona del domini públic maritimoterrestre** afectats per les obres del projecte Recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori, TM de Borriana (Castelló) previst en el Programa, **culminar el procediment d'avaluació ambiental tramitat** al Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient.

En l'esmentat expedient (amb referència 20070297COS), el subdirector general d'Avaluació Ambiental, en escrit de 22 de setembre de 2014 (RE 14077), va informar:



Magnífic Ajuntament de Borriana

A la vista del resultat de la informació pública i de les consultes a les administracions ambientals afectades, s'ha pogut deduir que el passeig marítim suposarà un obstacle per al desaigüe dels escolaments procedents del riu Sec i del riu Millars; per la qual cosa, amb independència dels impactes que finalment es determinen sobre el patrimoni cultural quan finalitzen les intervencions en curs, **haurà de modificar-se el disseny dels sistemes de drenatge i/o el disseny del passeig marítim perquè aquest últim no supose un obstacle per al desaigüe de les conques afectades.**

Per escrit de l'Alcaldia de 3 de novembre de 2014 (RS 8522), es va concedir a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, un termini de dos mesos perquè aportara la documentació necessària que permetera continuar la tramitació d'aquest procediment davant del Ministeri, termini que va finalitzar el 3 de gener de 2015 sense que l'empresa urbanitzadora presentara cap documentació, **amb incompliment culpable de les obligacions concretes.**

Com s'ha indicat en els antecedents, la directora general de Qualitat i Avaluació Ambiental i Medi Natural ha dictat una resolució, en data 6 de maig de 2015 (RE 7052, de 28 de maig), declarant la caducitat del procediment d'avaluació d'impacte ambiental del projecte Recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori, TM de Borriana (Castelló), acordant-ne l'arxivament.

D'aquesta manera, Urbanización Golf Sant Gregori, SA, amb la seua inactivitat ha incomplert el Conveni urbanístic subscrit en data 29 de juny de 2005. I és que de la mateixa manera que Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va efectuar els tràmits necessaris per a l'aprovació i inscripció registral del Projecte de reparcel·lació del sector SUR-T-1 tenint a partir d'aquell moment disponibilitat dels terrenys, hi ha també dins de les seues obligacions com a urbanitzador propiciar la finalització del procediment expropiatori i redactar els projectes tècnics que hagueren permés la consecució de la concessió administrativa en el domini maritimoterrestre, per a l'execució de les obres d'urbanització en l'esmentat àmbit. **En definitiva, obtenir la disponibilitat total dels terrenys que permetera l'execució de les obres d'urbanització.**

II. Falta de prestació de garanties

Urbanización Golf Sant Gregori, SA, acceptant la cessió de la condició d'urbanitzador, va assumir la prestació tant de les garanties imposades amb l'aprovació del Programa, com de les garanties que la Llei exigeix a fi d'assegurar l'interés públic en el desenvolupament íntegre de l'actuació i el de tercers davant de possibles incompliments de l'urbanitzador en les seues obligacions.

II.1 De les garanties imposades amb motiu de l'aprovació del Programa, Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va presentar en data 27 d'octubre de 2005 (RE 13948) còpia de les cartes de pagament acreditatives del dipòsit a la Tresoreria municipal d'aval de la Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant (Bancaixa), pels següents imports i conceptes:



Magnífic Ajuntament de Borriana

- 7.248.647,10 € (7% dels costos d'urbanització actualitzats, IVA inclòs) en concepte de garantia de promoció;
- 900.000 € per a garantir la construcció d'un pont i una passarel·la de vianants sobre el riu Sec;
- 180.000 €, en garantia de la rehabilitació i condicionament de l'ermita de Sant Gregori, i
- 120.000 € per a garantir la redacció de projectes tècnics de construcció d'infraestructures.

Per la seua banda, aquest Ajuntament va estimar la petició de l'urbanitzador i es va preveure, tant en la firma del Conveni com posteriorment amb motiu de l'aprovació del Projecte de reparcel·lació, la successiva posposició de l'obligació d'Urbanización Golf Sant Gregori, SA, de prestar la garantia de 3.000.000 € per a assegurar la construcció del camp de golf, establint l'acord de 4 de febrer de 2010:

Vuité.- Facultar l'Alcaldia Presidència per a modificar el conveni que regeix el programa d'actuació integrada de manera que s'establisca que la garantia per a assegurar el compromís d'execució del camp de golf per l'agent urbanitzador, com a adjudicatari de l'esmentada parcel·la, es diposita a l'Ajuntament de Borriana **en el termini improrrogable de 10 dies des que li siga notificada la inscripció del Projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat.**

Com s'ha esmentat en els antecedents, el Projecte de reparcel·lació del sector SUR-T-1 es va inscriure en el Registre de la Propietat de Nules 1 el 21 de novembre de 2011 i amb això la parcel·la adjudicada A de l'illa 'camp de golf' es va inscriure com a finca registral 60029 a favor d'Urbanización Golf Sant Gregori, SA.

Per escrit de l'Alcaldia de 3 de novembre de 2014 es va concedir a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, un termini de dos mesos perquè prestara la garantia de 3.000.000 €, termini que va finalitzar el 3 de gener de 2015 **sense que l'esmentada garantia d'execució dels compromisos adquirits s'haja dipositat.**

II.2 D'altra banda, es fa necessari també referir-nos a les **garanties la prestació de les quals imposa la Llei a l'urbanitzador.**

L'art. 66.3 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, reguladora de l'activitat urbanística (LRAU), legislació vigent en el moment de subscripció del Conveni urbanístic del Programa, disposa:

L'urbanitzador, per a percebre dels propietaris les seues retribucions, ha d'anar assegurant, davant de l'Administració actuant, la seua obligació específica de convertir en solar la corresponent parcel·la de qui ha de retribuir-li, mitjançant garanties que: [...] B) S'han de prestar per valor igual al de la retribució que les motive i, si escau, pel superior que resulte d'aplicar l'interés legal dels diners en



Magnífic Ajuntament de Borriana

funció del temps que previsiblement haja de passar entre la percepció de la retribució i l'inici efectiu de les obres corresponents.

D'aquesta manera, en l'estipulació IV, apartat b, del Conveni urbanístic del Programa es va preveure:

En la fase de desenvolupament del Programa, i amb l'objecte d'assegurar la bona destinació dels solars que l'urbanitzador pot percebre com a retribució, aquest ha de prestar davant de l'Ajuntament aval o garantia financera suficient, o bé constituir gravamen hipotecari, per import, en qualsevol d'aquestes modalitats, igual a la de la retribució que les motive.

L'urbanitzador ha de triar la modalitat de garantia que constituïska i, una vegada fixada, amb autorització de l'Ajuntament, pot substituir-la per una altra modalitat mantenint l'import garantit.

Les garanties que es dipositen amb aquesta finalitat s'han de tornar a l'urbanitzador a mesura que aquest acredite haver convertit en solar les parcel·les dels que els hagen retribuït anticipadament.

L'Ajuntament no ha d'exigir tals garanties quan li conste l'acord entre l'urbanitzador i el propietari corresponent.

Amb caràcter previ a l'aprovació del Projecte de reparcel·lació, va quedar constància en l'expedient del dipòsit de garanties de retribució de l'urbanitzador respecte de propietaris que van pagar en terrenys. No obstant això, **Urbanización Golf Sant Gregori, SA, no ha acreditat haver garantit tots aquells pagaments satisfets pels propietaris amb caràcter anticipat a l'execució d'obres**, entenent com a tals tant els pagaments voluntàriament efectuats amb motiu d'acords subscrits amb l'urbanitzador – llevat que s'acredite que expressament així ho han convingut-; com aquells cobrats amb motiu del gir de la Quota 0 -corresponent a indemnitzacions i excessos i defectes d'adjudicació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació- i que no han estat destinats al pagament de les indemnitzacions reconegudes perquè havien de compensar-se amb quotes d'urbanització, en tant que les esmentades compensacions no s'han dut a terme perquè les obres d'urbanització no s'han iniciat.

En l'escrit presentat el 6 de juny de 2014 amb motiu de la sol·licitud de suspensió del Programa, Urbanización Golf Sant Gregori, SA, xifra en 2.939.284,47 € la quantitat que cal compensar en quotes futures i reconeix que va haver-hi propietaris que van avançar els costos totals de la urbanització. **No obstant això, no ha prestat a favor d'aquesta Administració les pertinents garanties que assegurin tant el futur pagament d'indemnitzacions degudes, com la conversió en solar de les parcel·les de qui ja ha retribuït.**

II.3 Per tant, com que no consta la prestació de garanties de retribució, ni s'ha garantit tampoc la totalitat de les obligacions concretes respecte de l'execució del



Magnífic Ajuntament de Borriana

sector, és procedent concloure que Urbanización Golf Sant Gregori, SA, ha incorregut en causa de resolució contractual.

TERCER.- Garanties del contractista

En concepte de **garanties del Programa d'actuació integrada** per al desenvolupament del sector SUR-T-1, Urbanización Golf Sant Gregori, SA, té dipositats els següents avals bancaris de la Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant (Bancaixa):

- núm. operació de Tresoreria 200500031471, de 27 d'octubre de 2005, per import de 180.000,00 €, en garantia de la rehabilitació i condicionament de l'ermita de Sant Gregori.
- núm. operació de Tresoreria 200500031472, de 27 d'octubre de 2005, per import de 120.000,00 € per a garantir la redacció de projectes tècnics de construcció d'infraestructures.
- núm. operació de Tresoreria 200500031473, de 27 d'octubre de 2005, per import de 7.248.647,10 € en concepte de garantia de promoció.
- núm. operació de Tresoreria 200500031475, de 27 d'octubre de 2005, per import de 900.000,00€ per a garantir la construcció d'un pont i una passarel·la de vianants sobre el riu Sec.
- núm. operació de Tresoreria 200900020755, de 20 d'agost de 2009, per import de 73.573,24 € per a garantir el pagament de quotes d'urbanització corresponents a les parcel·les adjudicades núm. 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D,29.3-J i 51.B del Projecte de reparcel·lació del sector SUR-T-1, per haver optat per la modalitat de pagament en terrenys.
- núm. operació de Tresoreria 200900020756, de 20 d'agost de 2009, per import de 75.000,00 € per a garantir el pagament de quotes d'urbanització corresponents a les parcel·les adjudicades núm. 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D,29.3-J i 51.B del Projecte de reparcel·lació del sector SUR-T-1, per haver optat per la modalitat de pagament en terrenys.
- núm. operació de Tresoreria 200900020757, de 20 d'agost de 2009, per import de 50.000,00 € per a garantir el pagament de quotes d'urbanització corresponents a les parcel·les adjudicades núm. 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D,29.3-J i 51.B del Projecte de reparcel·lació del sector SUR-T-1, per haver optat per la modalitat de pagament en terrenys.

Aquestes garanties, prestades en aplicació de l'article 29.8 LRAU, responen del compliment de les previsions del Programa i la seua confiscació és consubstancial a la resolució per incompliment. Així, assenyala l'article 43.2 TRLCAP que les garanties definitives han de respondre dels conceptes següents:

- a) De les penalitats imposades al contractista quant a l'execució del contracte, en especial les compreses en l'article 95, quan no puguem deduir-se de les certificacions.
- b) De les obligacions derivades del contracte, de les despeses originades a



Magnífic Ajuntament de Borriana

l'Administració per demora del contractista en el compliment de les seues obligacions i dels danys i perjudicis ocasionats a aquesta amb motiu de l'execució del contracte o en el supòsit d'incompliment d'aquest, sense resolució

c) De la confiscació que puga decretar-se en els casos de resolució del contracte, d'acord amb el que s'estableix en aquest o amb caràcter general en aquesta Llei.

D'aquesta manera, en els supòsits d'incompliment culpable del contractista, la confiscació de la fiança opera com a indemnització dels perjudicis, sens dubte existents però difícils de precisar, que el retard provoca en el terreny més general de l'interés públic, però si a més pot concretar-se i quantificar-se un altre tipus de perjudicis, l'Administració està habilitada per a exigir la seua indemnització.

A aquest efecte, l'estipulació VI del Conveni urbanístic va indicar:

Quan per causes imputables a l'urbanitzador, aquest haguera incorregut en mora respecte al compliment del termini total d'execució o qualsevol altre incompliment del Programa, l'Ajuntament ha de declarar la caducitat de l'adjudicació i confiscar les fiances dipositades.

QUART.- Respecte de les al·legacions formulades en el procediment de resolució contractual

I. L'acord de 26 de gener de 2015 va concedir a l'entitat avaladora, Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant, BANKIA, SA, un termini d'audiència de deu dies naturals. L'esmentat acord li va ser notificat el 10 de febrer de 2015, per la qual cosa l'escrit presentat el 16 de març de 2015 (RE 3774/15, de 20 de març) és extemporani.

II. Les al·legacions formulades en data 20 de febrer de 2015 (RE 2429) per Urbanización Golf Sant Gregori, SA, han estat informades desfavorablement per la cap de la Secció II en l'informe emés el 15 d'abril de 2015, que consta en l'expedient.

III. En el període d'audiència concedit als afectats pel procediment de resolució contractual, titulars registrals de domini i càrregues sobre els béns del sector SUR-T-1 Sant Gregori, s'han presentat escrits d'al·legacions en què, entre altres consideracions, els propietaris han posat de manifest que se'ls han generat perjudicis econòmics i sol·liciten la devolució de les quantitats satisfetes a la mercantil urbanitzadora.

No consten formulades altres al·legacions contra la resolució del contracte amb la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA.

CINQUÉ.- Compliment del procediment legalment previst per a la resolució del Programa



Magnífic Ajuntament de Borriana

Assenyala el Consell Jurídic Consultiu, en la consideració tercera del dictamen 369/2015, de 10 de juny de 2015, recaigut en l'expedient 254/2015 com a conseqüència de la sol·licitud formulada per Decret núm. 2015-949, de 16 d'abril de 2015, que:

Com s'ha assenyalat en l'antecedent tercer, quan l'Ajuntament consultant va remetre l'expedient examinat per a dictamen havia caducat, ja que quan el 16 d'abril de 2015 es va acordar la suspensió del procediment ja havia transcorregut amb escreix el termini per a la resolució del procediment -3 mesos-. Per això és d'aplicació la doctrina mantinguda pel Tribunal Suprem en la seua sentència de 9 de setembre de 2009, dictada en recurs de cassació en unificació de doctrina, en la qual preveu l'aplicació de l'institut de la caducitat en els procediments de resolució contractual, en cas de no dictar-se i notificar-se la resolució definitiva abans que transcorreguen tres mesos -termini que es declara aplicable en l'esmentada sentència- computats des de l'acord d'iniciació del procediment de resolució del contracte que va tenir lloc, com consta en l'expedient, el 17 de març de 2014. [...]

Com ha manifestat aquest òrgan consultiu en el seu Dictamen 322/2010, de 22 d'abril, segons es disposa en la disposició final setena del text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques, esmentat, els procediments en matèria de contractació administrativa s'han de regir pels preceptes continguts en l'esmentada Llei i en les seues normes de desplegament, sent d'aplicació supletòria els de la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, també esmentada.

No contenint-se previsió expressa respecte d'això ni en aquell text refós ni en el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques aprovat mitjançant Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, resulta d'aplicació la Llei procedimental comuna, que disposa en l'article 42.3 que el termini màxim per a notificar la resolució expressa dels procediments que no tinguen un termini específic és de tres mesos, computant-se l'esmentat termini des de la data de l'acord d'iniciació quan s'incoen d'ofici, com és el present cas.

En aplicació de la normativa i de la jurisprudència esmentades, és procedent declarar en el present cas la caducitat del procediment de resolució contractual incoat, sense perjudici que, en no produir la caducitat per si sola la prescripció de les accions de l'Ajuntament de Borriana, si així s'estima, pugua iniciar un nou procediment de resolució contractual en què poden conservar-se aquells actes i tràmits que pogueren resultar útils, formulant la corresponent proposta de resolució, que ha de ser remesa a aquest Consell per al seu dictamen.

De tot allò que s'ha exposat es dedueix la procedència de declarar caducat el procediment, amb arxivament de les actuacions, i la incoació d'un nou procediment de resolució contractual fonamentat en les causes de resolució més amunt transcrites.



v28.09.2015

Magnífic Ajuntament de Borriana

Per tot això, vist l'informe jurídic de la cap de la Secció II i no obstant aquest, el Ple d'aquest Ajuntament, com a òrgan de contractació, **ACORDA**:

PRIMER.- De conformitat amb el Dictamen 369/2015, de 10 de juny de 2015, recaigut en l'expedient 254/2015 del Consell Jurídic Consultiu, **DECLARAR** caducat el procediment iniciat per a la resolució contractual de la condició d'agent urbanitzador del Programa d'actuació integrada del sector SUR-T-1 de Borriana a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, i l'arxivament de les actuacions.

SEGON.- INICIAR nou procediment de rescissió de la condició d'urbanitzador, conservant aquells actes i tràmits de l'expedient que es caduca que pogueren resultar oportuns, de manera que queden traslladades a aquest nou procediment les al·legacions presentades pels propietaris en el procediment caducat.

TERCER.- CONCEDIR a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, amb CIF A-96132725, un període d'audiència de 10 dies naturals, comptadors de la recepció de la present, perquè pugui formular al·legacions i presentar tota la documentació que estime pertinent en defensa dels seus drets, amb caràcter previ al fet que es dicte acord resolent el contracte que va adjudicar la condició d'urbanitzador del Programa d'actuació integrada per al desenvolupament del sector SUR-T-1, motivat en les causes previstes en el Conveni urbanístic del Programa i en l'article 111. d, e i g del text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques, per incompliment culpable en les seues obligacions com a urbanitzador.

QUART.- CONCEDIR a la Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant (Bancaixa), amb CIF G-46002804, com a entitat avaladora, un període d'audiència de 10 dies naturals, comptadors de la recepció de la present, perquè formule les al·legacions que entenga pertinents en defensa dels seus drets, significat que la resolució de l'adjudicació de la condició d'urbanitzador per causa de la qual haguera estat declarat culpable URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, ha de donar lloc a l'execució de les garanties dipositades en aquest Ajuntament.

CINQUÉ.- CONCEDIR un període d'audiència de vint dies, comptadors de la notificació de la present, als propietaris de terrenys inclosos en l'àmbit del sector SUR-T-1 perquè, dins del termini concedit a aquest efecte, formulen al·legacions i presenten tota la documentació que entenguen pertinent en defensa dels seus drets.

SISÉ.- CONCEDIR un període d'audiència de vint dies, comptadors de la notificació de la present a la Universitat de València, per tal com es té coneixement de la firma d'un contracte amb URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, per a la realització per part de l'equip investigador d'un Estudi de caracterització i seguiment per a la reintroducció d'una població de tortuga d'estany (*Emys orbicularis*) en una nova reserva per a l'espècie a Borriana (Castelló), així com a la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, com a supervisora d'aquest.



Magnífic Ajuntament de Borriana

SETÉ.- FACULTAR l'Alcaldia Presidència per a l'adopció de tots els actes de tràmit que siguin necessaris en el present procediment.

VUITÉ.- NOTIFICAR aquest acord als interessats en l'expedient, significant-los que contra el dispositiu primer d'aquest, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar, en el termini d'un mes comptador de la seua notificació, recurs potestatiu de reposició davant del Ple d'aquest Ajuntament o, en el termini de dos mesos, recurs contenciós administratiu davant del jutjat d'aquesta jurisdicció de Castelló de la Plana, de conformitat amb allò que disposen l'article 116.1 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, i els articles 10 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol. Contra la resta de dispositius, com a actes de tràmit que no posen fi a la via administrativa, no és possible la interposició de cap recurs. ”

Sotmesa la ratificació de la inclusió de l'assumpte en l'ordre del dia a la consideració de la corporació, els vint membres presents hi presten unànime aprovació. Consegüentment, es ratifica la inclusió de l'assumpte en l'ordre del dia.

La secretària llig esmena de substitució presentada pel Sr. Fuster, en qualitat de portaveu del Grup Municipal Popular, del següent tenor literal:

“On apareix: **'Declaració, si escau, de la caducitat del procediment iniciat per a la rescissió de la condició d'agent urbanitzador del Programa d'actuació integrada del sector SUR-T-1 a la mercantil URBANIZADORA GOLF SANT GREGORI, SA, i inici de nou procediment de resolució contractual.'**

Se substituisca per: **'Declaració, si escau, de la resolució contractual de la condició d'agent urbanitzador del Programa d'actuació integrada del sector SUR-T-1 Sant Gregori a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA.'**

Tal com va quedar sotmés l'assumpte a la consideració de la corporació el passat 26 de gener de 2015, i posteriorment, els divuit membres presents en l'esmentada sessió hi presten unànime aprovació.”

En relació amb el fons de l'assumpte, es produeixen les intervencions següents: Sr. Arandis (quatre), Sr. Fuster (tres), Sra. secretària (una), Sra. Aguilera (tres), Sra. Sanchis (dues).

Sotmesa l'esmena a la corresponent votació, dóna el resultat següent: vots a favor, VUIT (7 de PP i 1 de Ciudadanos). Vots en contra, DEU (5 del PSOE, 3 de Compromís i 2 de Se Puede Burriana). Abstencions, DUES (2 de CIBUR). Consegüentment es declara l'esmena **desestimada per majoria**.

Sotmés l'assumpte sense esmenar a la corresponent votació, dóna el resultat següent: vots a favor, DEU (5 del PSOE, 3 de Compromís i 2 de Se Puede Burriana). Vots en



v28.09.2015

Magnífic Ajuntament de Borriana

contra, VUIT (7 de PP i 1 de Ciudadanos). Abstencions, DUES (2 de CIBUR).
Conseqüentment es declara l'assumpte **aprovat per majoria**.

I sense més assumptes per tractar, la Presidència alça la sessió a les 10 hores i 45 minuts, de la qual cosa, com a secretària, done fe, i perquè conste estenc la present acta que firme juntament amb la Sra. alcaldessa.

L'ALCALDESSA

LA SECRETÀRIA

Document signat electrònicament al marge