



## Magnífico Ajuntament de Burriana

Sección II  
Negociado de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
EXPTE. UE B-2 Resolución PAI GESTIONA (G-8190/2015 )

Comunico a Ud., que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha tres de marzo de dos mil dieciseis adoptó el siguiente acuerdo:

### **“3.- RESOLUCIÓN, EN SU CASO, DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN B-2 DEL PLAN GENERAL DE BURRIANA A LA MERCANTIL URBASUR SIGLO XXI , SL**

“**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-2 del Plan General de Burriana, y teniendo en cuenta los siguientes:

#### **ANTECEDENTES**

**Primero.-** Este Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 31 de enero de 2.006, acordó la aprobación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-2 del Plan General, adjudicando la condición de Urbanizador del mismo a la mercantil Novenes de Calatrava, SL.

Mediante Acuerdo plenario de 2 de marzo de 2.006 el Ayuntamiento aceptó la solicitud de URBASUR SIGLO XXI, SL de subrogarse en el lugar y puesto de Novenes de Calatrava, SL, como adjudicatario de la condición de Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-2, habiendo asumido la citada mercantil los compromisos y obligaciones que se originaron en el acuerdo plenario de fecha 31 de enero de 2.006. El Convenio urbanístico fue suscrito en fecha 15 de junio de 2.006 y el Programa se inscribió el 18 de octubre de 2006 en el registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Conselleria de Territorio y Vivienda, en el número de asiento 64 del Libro Octavo.

La Alcaldía Presidencia, mediante Decreto de 20 de diciembre de 2.006, aprobó el Proyecto de Urbanización correspondiente al citado Programa (DOCV núm. 5.454, de 20 de febrero de 2.007); aprobándose por Decreto de 21 de diciembre de 2007 el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución B-2, que fue inscrito en el Registro de la Propiedad de Nules el 25 de junio de 2008.

**Segundo.-** En fecha 20 de junio de 2008 se suscribió el Acta de comprobación del replanteo de las obras, con un plazo de ejecución de 7 meses.

En fecha 8 de julio de 2009 (RE 12121) URBASUR SIGLO XXI, SL presentó para su aprobación municipal la sexta certificación de obra, correspondiente al 71,24 % de la obra ejecutada, que fue informada favorablemente por el Ingeniero de Caminos municipal el 13 de julio de 2009, y aprobada por Decreto de 14 de julio de 2009, sin que se haya presentado en este Ayuntamiento certificación de obra ejecutada posteriormente.

Por Decreto de la Alcaldía-Presidencia de 24 de mayo de 2010 se requirió a la mercantil URBASUR SIGLO XXI, SL para que en el plazo máximo de un mes reanudara las obras de urbanización de la citada Unidad y presentara un plan de obra,



## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

con expresión del programa y plan de trabajos previstos para la efectiva terminación de las obras, con apercibimiento de que, transcurrido dicho plazo, comenzaría a computarse el plazo de ejecución que quedaba pendiente para completar la urbanización.

En fecha 10 de junio de 2010 (Reg. Entrada nº 11890) Cayetana Monsonís Blanch, en representación de URBASUR SIGLO XXI, SL, presentó un escrito solicitando la ampliación en dos meses más de la finalización de las obras, de manera que se acordara un nuevo plazo remanente de 3 meses a contar a partir del mes de junio.

Por Decreto de 13 de octubre de 2010 se admitió como plazo de finalización de la obra urbanizadora de la Unidad de Ejecución B-2, tres meses a contar desde la notificación del Decreto de 24 de mayo de 2010, que se practicó el 2 de junio de 2010.

Por escrito de 21 de octubre de 2010 (RE 19683) Cayetana Monsonís Blanch, en representación de URBASUR SIGLO XXI, SL, manifestó la previsión de la mercantil de finalizar las obras "de manera aproximada a finales del próximo mes de diciembre".

En fecha 26 de septiembre de 2011 el ingeniero de caminos municipal emitió informe del siguiente tenor:

*"Las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución UE B-2 estuvieron interrumpidas o con muy baja actividad desde enero de 2009, por la imposibilidad, entre otras circunstancias, de ocupar determinadas fincas cuya situación dentro del PAI afecta sustancialmente al trazado, seguridad y continuidad de los servicios a implantar.*

*En fecha 12 de mayo de 2010 se produjo la ocupación municipal de los inmuebles en cuestión al amparo de la resolución de la Alcaldía de fecha 23 de abril de 2010 y de la autorización judicial otorgada en fecha 30 de marzo de 2010 a tal efecto, con referencia a la parcela inicial núm. 6 del proyecto de reparcelación del PAI.*

*A partir de la referida ocupación, no se aprecia mayor inconveniente para proceder a la reanudación de las obras de urbanización, las cuales pueden desarrollarse de manera continuada hasta su terminación.*

**Según fija el Acta de Comprobación de Replanteo, las obras comenzaron el 20 de junio de 2008. La duración de las obras, de acuerdo con las determinaciones del PAI, es de 7 meses.**

*En mayo de 2010 se requirió al Urbanizador de la UE B2 para que reanudara las obras de urbanización del Sector, en plazo máximo de **1 mes** a partir de la comunicación, advirtiéndole que, a partir de dicho plazo comenzaba a computar el plazo de ejecución pendiente para completar la urbanización.*

*El Urbanizador pidió un plazo ampliado de 2 meses que, aunque admitido por el Ayuntamiento, tampoco fue cumplido. En septiembre de 2010 se emitió informe técnico al respecto, en que se establecía que las obras **no se han retomado ni se aprecian indicios de que vayan a hacerlo próximamente**. En este momento han transcurrido holgadamente más de 6 meses de suspensión continuada, por lo que resultaría de aplicación el art. 143 de la LUV, según el cual, la inactividad*



## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

*injustificada del Urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la resolución de la adjudicación.*

*Consta, por otra parte, resolución de el Servicio Provincial de Energía de la Conselleria de Infraestructuras autorizando una prórroga para la ejecución de las instalaciones eléctricas y centros de transformación del PAI hasta el 19 de marzo de 2012, lo que acentúa la necesidad de adoptar las actuaciones pertinentes para resolver la presente situación de inactividad, y poder finalizar las citadas obras eléctricas a tiempo y sin sobrecoste.”*

**Tercero.-** En base a estos antecedentes, por Decreto de la Alcaldía-Presidencia de **4 de noviembre de 2011** se resolvió iniciar el procedimiento de resolución de la adjudicación de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B-2 a la mercantil URBASUR SIGLO XXI, SL por diversos incumplimientos de ésta, concediendo trámite de audiencia a dicha mercantil y a la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana como entidad avalista.

No habiéndose adoptado acuerdo municipal en los plazos marcados, por acuerdo de este Ayuntamiento Pleno de **3 de abril de 2014** se declaró caducado el procedimiento anterior y se incoó un nuevo procedimiento de resolución contractual, que concedió un trámite de audiencia al urbanizador y a la entidad avalista.

En fecha 30 de abril de 2014 (RE 6322) D<sup>a</sup> Cayetana Monsonís Blanch, en representación de URBASUR SIGLO XXI, SL, solicitó la suspensión temporal de la ejecución del Programa para el desarrollo de la Unidad B-2, justificada por la mala situación económico-financiera de la mercantil urbanizadora y en uso de la posibilidad prevista en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Ley 2/2011, de 4 de noviembre, del Consell.

Como consecuencia de dicho escrito, por Decreto núm. 1637/14, de 15 de mayo de 2014, se concedió a URBASUR SIGLO XXI, SL un plazo para que se pronunciara expresamente sobre la aceptación de las condiciones relacionadas en el informe técnico de 7 de mayo de 2014 para acceder a la suspensión, con carácter previo al inicio del correspondiente procedimiento de suspensión temporal de ejecución del Programa de la UE B-2, instándole asimismo para que presentara una Memoria justificativa de la suspensión.

En fecha 11 de junio de 2014 (RE 8732) URBASUR SIGLO XXI, SL manifestó que las condiciones de esta Administración le resultaban inasumibles.

Por Decreto de 4 de julio de 2014 se solicitó informe al Consejo de Territorio y Paisaje obrando en el expediente la resolución, de 6 de octubre de 2014, de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, que se pronunció señalando:

*“El procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa en relación con el que se solicita este dictamen se inició antes de la entrada en vigor de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), por lo que a dicho procedimiento se le aplica la normativa anterior.*

*En todo caso se recuerda que en los procedimientos de resolución de Programas que se inicien después de la entrada en vigor de la LOTUP, y aunque se trate de*



## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

*Programas adjudicados con anterioridad, no cabe ya la solicitud de dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones, como expresamente se establece en el apartado segundo de la Disposición transitoria cuarta de la LOTUP. Por otra parte, el plazo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los Programas, en los procedimientos de resolución iniciados después de la entrada en vigor de la LOTUP, es de seis meses, como se establece en el artículo 163.7 de la LOTUP.*

*/.../*

*En el supuesto que ahora se examina, la documentación incorporada en el expediente municipal ha acreditado de forma suficiente que se han incumplido los plazos de urbanización, con lo que se da la causa de resolución expresamente prevista en el artículo 337 del ROGTU.*

*Por lo tanto, procede emitir informe favorable a la propuesta de resolución municipal".*

El Consell Jurídic Consultiu emitió el dictamen nº 668/2014, de 4 de diciembre de 2014, que indicó su parecer de declarar la caducidad del procedimiento incoado el 3 de abril de 2014.

**Cuarto.-** De conformidad con dicho dictamen, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de **3 de septiembre de 2015** se declaró caducado el procedimiento anterior y se ha incoado un nuevo procedimiento, en el que se ha concedido un trámite de audiencia al urbanizador, a la entidad avalista y a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución B-2.

Fuera del plazo concedido al efecto, en fecha 22 de octubre de 2015 (RE 13652), se ha presentado escrito de alegaciones por D. José Antonio Lanaquera Guardiola, en calidad de apoderado de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana.

La mercantil urbanizadora URBASUR SIGLO XXI, SL no ha formulado alegaciones.

Con fecha 18 de noviembre de 2015 (RE 14860) Dña. Cristina Soler Cerisuelo y D. Javier Piñeiro Membrado, como propietarios afectados, interpusieron un recurso de reposición contra el acuerdo plenario de 3 de septiembre de 2015, solicitando asimismo la suspensión del acto. Dicho recurso ha sido inadmitido por acuerdo plenario de 11 de enero de 2016, que asimismo ha desestimado la solicitud de suspensión de la ejecución del acto recurrido.

**Quinto.-** Por Decreto n.º 2015-3879 de 21 de diciembre de 2015 se solicitó el preceptivo dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con suspensión del plazo máximo para resolver y notificar el procedimiento.

El dictamen ha sido emitido el 21 de enero de 2016 (RE 1528, de 27 de enero de 2016) indicando el Consell Jurídic Consultiu que "*procede resolver la condición de Agente Urbanizador a la mercantil Urbasur Siglo XXI, SL, con los efectos señalados en la Consideración Quinta del Dictamen*".

**Sexto.-** En fecha 12 de febrero de 2016 se ha emitido informe del ingeniero de caminos municipal sobre la liquidación de las obras y cargas pendientes en la Unidad de Ejecución B-2.



## Magnífico Ajuntament de Burriana

---

Asimismo obra en el expediente el informe emitido por la Tesorería municipal el 19 de febrero de 2016 respecto del aval depositado por la mercantil URBASUR SIGLO XXIL, SL en concepto de garantía de promoción de la Unidad de Ejecución B-2.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

#### **PRIMERO- Respecto a la legislación aplicable.**

Procede distinguir entre la normativa aplicable al procedimiento y la normativa sustantiva para resolver las cuestiones que se plantean.

Atendiendo a lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y en la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU), el cumplimiento y ejecución del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-2 se rigen por lo previsto en la Ley 6/1995, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), habida cuenta que dicho Programa se aprobó el 31 de enero de 2.006.

Según dispone el artículo 29.13 de la LRAU, las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa. La legislación en materia de contratos vigente en el momento de adjudicación del Programa de la Unidad de Ejecución B-2 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 (en adelante TRLCAP) y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (en adelante RLCAP).

Asimismo resulta de aplicación el Convenio Urbanístico suscrito con la mercantil URBASUR SIGLO XXI, SL en fecha 15 de junio de 2.006.

Por otra parte, cabe tener en consideración que dado que el acuerdo de inicio del presente procedimiento de resolución contractual se adoptó el día 3 de septiembre de 2015, estando ya en vigor la 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 dos aspectos: uno, 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; y otro, referido al plazo para resolver el procedimiento de resolución contractual, que el artículo 163.7 LOTUP fija en seis meses.

#### **SEGUNDO.- Respecto al fondo del asunto.**

Los antecedentes arriba expuestos han acreditado de forma suficiente que la mercantil URBASUR SIGLO XXI, SL ha incumplido los plazos de urbanización y que, en consecuencia, ha incurrido en la causa de resolución contractual prevista en el artículo 111.e del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Dispone el artículo 95 TRLCAP que 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



## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

indistintamente por la resolución del contrato o la imposición de penalidades diarias.

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

Pues bien, el dictamen n.º 023/2016, de 21 de enero de 2016, dictado en el expediente 531/2015 del Consell Jurídic Consultiu, en su Consideración cuarta señala:

*“Es decir, pese a haber concedido la Corporación Local en el año 2010 una prórroga en el plazo de ejecución de las obras de la Unidad de Ejecución B-2, el Agente Urbanizador, Urbasur Siglo XXI, SL, a la fecha no las ha finalizado. El porcentaje de obra ejecutada, según las certificaciones aprobadas, es del 71,24 %.*

**Lo informado anteriormente permite concluir que la mercantil urbanizadora ha incumplido los plazos de ejecución de las obras, ya que pese a haberse ampliado su plazo de ejecución, no se han ejecutado en su totalidad, siendo ello motivo para la resolución de su condición de Agente urbanizador, de conformidad con los artículos 111.e TRLCAP, y 143 de la Ley Urbanística Valenciana, en relación con el artículo 337 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, (en adelante ROGTU), en virtud del cual:**

*“La inactividad injustificada del Urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la resolución del Contrato con la Administración. A los efectos de computar el plazo de inactividad del Urbanizador se estará a los documentos y antecedentes obrantes en el expediente administrativo, sin perjuicio de la potestad inspectora que, en todo caso, corresponde a la Administración.”*

*En consecuencia, procede la resolución de la adjudicación”.*

### **TERCERO.- Respecto de las alegaciones formuladas en el procedimiento.**

**I. Procede inadmitir** las presentadas el 22 de octubre de 2015 (RE 13652) por D. José Antonio Lanaquera Guardiola, en calidad de apoderado de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana, por extemporáneas.

De acuerdo con el artículo 109 del Reglamento General de la Ley de Contratos y el artículo 164 de la LOTUP el acuerdo de 3 de septiembre de 2015 concedió al urbanizador Urbasur Siglo XXI, SL y a la entidad avalista un plazo de audiencia de diez días naturales. Dicho acuerdo se notificó a la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana el 24 de septiembre de 2015, por lo que el escrito presentado el 22 de octubre de 2015 (RE 13652) es extemporáneo.

**II. Alegaciones formuladas por URBASUR SOGLO XXI, SL.** Solicitud de suspensión del Programa de la Unidad de Ejecución B-2.



## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

Como se ha expuesto en los antecedentes, D<sup>a</sup> Cayetana Monsonís Blanch, en representación de URBASUR SIGLO XXI, SL, solicitó en fecha 30 de abril de 2014 (RE 6322) la suspensión temporal de la ejecución del Programa para el desarrollo de la Unidad B-2, justificada por la mala situación económico-financiera de la mercantil urbanizadora y en uso de la posibilidad prevista en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Ley 2/2011, de 4 de noviembre, del Consell.

El Decreto núm. 1637/14, de 15 de mayo de 2014, concedió a URBASUR SIGLO XXI, SL un plazo para que se pronunciara expresamente sobre la aceptación de las condiciones relacionadas en el informe técnico de 7 de mayo de 2014 para acceder a la suspensión, instándole asimismo para que presentara una memoria justificativa de la suspensión.

En fecha 11 de junio de 2014 (RE 8732) URBASUR SIGLO XXI, SL manifestó que las condiciones que impone esta Administración le resultaban inasumibles y manifestó su oposición a la ejecución íntegra del aval, por enriquecimiento injusto de esta Administración.

En la medida en que estas actuaciones se desarrollaron en un procedimiento ya caducado, pero respecto del que el acuerdo de 3 de septiembre de 2015 señaló la conservación “de aquellos actos y trámites que pudieran resultar oportunos”; y en la medida en que, tal y como ha señalado el Consell Jurídic Consultiu, “*no habiendo cambiado los hechos y las circunstancias que motivaron el inicio del procedimiento se entienden conservadas tales alegaciones presentadas el día 30 de abril de 2014*”; procede adoptar una resolución expresa sobre la solicitud de suspensión del Programa y sobre las alegaciones formuladas por la empresa contratista.

Se considera que en el caso de que tratamos es precisamente el interés público el que aconseja que, para acceder a la suspensión del Programa, queden establecidas las condiciones para la reanudación y 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 los propietarios del ámbito, como para impedir un mayor deterioro de la obra ya realizada y paralizada desde hace más de cuatro años. La manifestación del urbanizador declarando inasumibles estas condiciones motivan la desestimación de la solicitud de suspensión.

Por otra parte y respecto de las alegaciones planteadas por el urbanizador que se oponían a la incautación del aval por enriquecimiento injusto de la administración, el citado dictamen n.º 023/2016 del Consell Jurídic Consultiu se ha pronunciado indicando su parecer de resolver la condición de agente urbanizador a la mercantil Urbasur Siglo XXI, SL, con los efectos señalados en la Consideración Quinta del Dictamen, que indica:

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

*En el presente supuesto, **procede la incautación de la fianza, dada la función punitiva a que atiende, en los términos previstos en el artículo 113.4 TRLCAP.**”*

Procede, por tanto, desestimar íntegramente las alegaciones formuladas por URBASUR SIGLO XXI, SL en fecha 30 de abril de 2014 (RE 6322).



## Magnífico Ayuntamiento de Burriana

---

### **CUARTO.- Consecuencias de la resolución de la adjudicación.**

I. Son consecuencias de la resolución de la adjudicación 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:*

*1º 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*

*2º 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 que la última certificación de obra expedida es de junio de 2009, con un porcentaje de obra ejecutada del 71,24%.

Así, teniendo en cuenta el porcentaje de obra ejecutada y considerando que es el interés público el que aconseja la terminación de los trabajos de urbanización pendientes de ejecutar, salvaguardando los derechos de los propietarios del ámbito, **procede acordar la cancelación de la programación 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.

II. Por otra parte, respecto a las **responsabilidades económicas** a las que alude el artículo 29.13 LRAU, resulta aplicable la Estipulación Décima del Convenio urbanístico del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-2, según la cual:

*“Se estará a lo dispuesto en los artículos 29.10 y 29.13 de la LRAU en cuanto a resolución, revocación y cancelación de la adjudicación.*

*En cualquier caso, si el Urbanizador incumpliera la obligación expresada en el artículo 66.3 de la LRAU le sería de plena aplicación lo dispuesto en el artículo 66.4 de la misma Ley, de tal modo que, sin perjuicio de las demás medidas procedentes, adeudaría a la Administración actuante:*

*a) En caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y*





## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

*b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resultaría conforme al apartado anterior, según el tipo legal del dinero.*

*La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.”*

Así, en concepto de garantía de ejecución del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B-2, obra en la Tesorería municipal un aval bancario (n.º de registro de avales 1422, depositado el 12 de abril de 2006) constituido de forma solidaria con respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión, y con compromiso de pago a primer requerimiento del Ayuntamiento de Burriana, por importe de 78.306,71€.

Esta garantía, prestada en aplicación del artículo 29.8 LRAU, responde del cumplimiento de las previsiones del Programa y 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.

Señala el artículo 113.4 TRLCAP, aplicable por remisión del artículo 29.13 LRAU, 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.”*

En este sentido el artículo 43.2 TRLCAP contempla que las garantías definitivas responderán de los siguientes conceptos:

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

Asimismo, señala el artículo 29.13.C).2º LRAU, en relación con el citado artículo 113.4 TRLCAP, que el acuerdo de cancelación de la programación deberá, cuando proceda, disponer 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.

De esta forma, el artículo 66.6 LRAU (con el mismo tenor literal que el derogado artículo 163.3 LUV) contempla que el urbanizador es responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por la falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones. El artículo 132.3 de la vigente LOTUP mantiene esta obligación del urbanizador al señalar que responderá, ante los afectados, de los daños y perjuicios que les cause.

Como se ha señalado anteriormente, el Consell Jurídic Consultiu se ha pronunciado en el presente procedimiento de resolución contractual y el dictamen n.º 023/2016, de 21 de enero de 2016, señala la procedencia de resolver la condición de agente urbanizador a la mercantil Urbasur Siglo XXI, SL, con los efectos señalados en la Consideración Quinta del Dictamen, que indica:



## Magnífico Ayuntamiento de Burriana

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

*En el presente supuesto, **procede la incautación de la fianza, dada la función punitiva a que atiende, en los términos previstos en el artículo 113.4 TRLCAP.**”*

Por todo lo expuesto procede resolver el contrato por causa imputable al contratista, con incautación de la fianza depositada en la Tesorería municipal, en un importe de 78.306,71€, en aras a satisfacer los daños y perjuicios que su conducta incumplidora haya causado. Para la determinación del importe de estos últimos, se incoará procedimiento contradictorio con audiencia al urbanizador y a los propietarios, teniendo en cuenta que entre los daños irrogados a esta administración se pueden citar, por una parte, las obras que exijan las compañías suministradoras o la reposición de aquellos elementos deteriorados y cuya subsanación no ha podido atenderse en el procedimiento de recepción y garantía de las obras; y por otra, los gastos que comportarán la finalización de la ejecución del Programa (léase, la redacción de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación o 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.

### III. Liquidación de las obras.

El Ingeniero de Caminos municipal ha informado en fecha 12 de febrero de 2016:

*“Es necesario evaluar el alcance de los costes y cargas pendientes de ejecución para el correcto acabado de la obra urbanizadora.*

*En este momento, según se desprende de los datos del expediente, hay certificado un 71,24% de la obra de urbanización, estando pendiente de ejecución, según proyecto, un 28,76%, lo que representa un coste de 254.049,48 € (PEC, sin IVA) y unas cargas pendientes de 319.985,46 € (IVA incluido); el alcance y detalle de dichas cifras se desglosa en el cuadro adjunto:*

ESTADO CERTIFICACIONES UE B-2 BURRIANA 15/12/2015			
PLICA ECONÓMICA		TOTAL CERT.	FALTA CERT.
		71,24%	28,76%
PEM	742.204,59 €	528.717,64 €	213.486,95 €
GG 13%	96.486,60 €	68.733,29 €	27.753,30 €
BI 6%	44.532,28 €	31.723,06 €	12.809,22 €
<b>PEC</b>	<b>883.223,46 €</b>	<b>629.173,99 €</b>	<b>254.049,48 €</b>
GG de Proyectos 13%	104.665,13 €	98.643,97 €	6.021,15 €
B. Urbanizador 6,78%	54.586,89 €	38.885,57 €	15.701,32 €
TOTAL (SIN IVA)	1.042.475,48 €	766.703,53 €	275.771,95 €
IVA 16%	166.796,08 €	122.672,57 €	44.123,51 €
<b>TOTAL (CON IVA)</b>	<b>1.209.271,56 €</b>	<b>889.376,10 €</b>	<b>319.895,46 €</b>



## Magnífico Ayuntamiento de Burriana

Así, el importe de las obras ejecutadas y justificadas en la última certificación núm. 6 es de 254.049,48 € (EM+19%GG y BI, sin IVA), que alcanza el porcentaje indicado sobre el presupuesto total del proyecto.

En consecuencia, el importe de liquidación de las obras ya realizadas, debidamente constatadas y medidas, se considera coincidente con la citada cuantía de **254.049,48€**.

Por otra parte, la finalización de las obras requeriría eventualmente una mayor inversión, derivada de las correcciones y obras adicionales, fundamentalmente de tipo eléctrico, motivada por exigencias de las compañías suministradoras, y de la necesidad de acondicionar o reparar los deterioros de las obras ya ejecutadas. Se hace constar, en este sentido que la validez de la instalación eléctrica ya ejecutada está pendiente de determinar y de ratificar por la compañía eléctrica

Adjunto se acompaña resumen del presupuesto final presumible, con incorporación de dichos ajustes (incluyendo actualización del IVA al 21%), elaborado por la asistencia técnica a la dirección de obra, a petición del Ayuntamiento:

FINALIZACIÓN UE B-2. 15/12/2015	
Finalización obra (PEM)*	251,945.18 €
Acondicionamiento estado actual (PEM)	48,390.00 €
<b>TOTAL FINALIZACIÓN OBRA (PEM)</b>	<b>300,335.18 €</b>
13% Gastos Generales	39,043.57 €
6% Beneficio Industrial	18.020,11 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA</b>	<b>357.398,86 €</b>
ASIST.TÉC. PROY. FINAL, DO, CSS	6,000.00 €
LEGALIZAZ. Y PROY. ELÉCTRICOS	13,500.00 €
G. GEST. REGISTRO Y CUENTA LIQ.	3,000.00 €
<b>TOTAL (sin IVA)</b>	<b>379,898.86 €</b>
21% IVA	79.778,76 €
<b>TOTAL (con IVA)</b>	<b>459,677.62 €</b>

\* Desglose del presupuesto de ejecución material en anexo aparte

De esta manera, la previsión de cargas pendientes de repercutir entre los afectados para la terminación de las obras asciende a 459.677,62 €. Dado que la cuantía de cargas pendientes, según el proyecto inicial, es de 319.895,46 €, tal como se ha expresado, se generaría una diferencia o incremento de cargas de 139.782,16 €.

Ahora bien, el art. 343 del ROGTU establece que la resolución del contrato entre Ayuntamiento y Urbanizador dará lugar a las consecuencias previstas en la legislación de contratos; y entre ellas están las responsabilidades afectas a la garantía depositada por el Urbanizador; garantía que, según el art. 100 TR LCAP,



## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

responderá, entre otros conceptos, de la **correcta ejecución** de las prestaciones contempladas en el contrato, de los gastos originados por la **demora del contratista** en el cumplimiento de sus obligaciones y de **los daños y perjuicios** ocasionados con motivo de la ejecución del contrato o de su incumplimiento.

En consecuencia, asumiendo que el Ayuntamiento pueda incautar la fianza, con las formalidades y trámites pertinentes, se podrá garantizar el correcto acabado de la obra, en las condiciones técnicas y funcionales que resulten necesarias y justificadas. Esta fianza asciende a la cantidad de 78.306,71 €.

Con ello, la suma de las cuantías de cargas repercutibles a los propietarios, según programa (319.895,46 €) y del aval depositado por el Urbanizador (78.306,71 €), asciende a 398.202,17 €, cantidad inferior a la eventual cuantía total de cargas necesaria para la correcta ejecución y acabado del PAI. Ello obligaría a tramitar una retasación de cargas por el Ayuntamiento, con los reajustes de previsiones que puedan alcanzarse con Iberdrola, o a asumir a cargo del Ayuntamiento la cuantía diferencial expresada, de 61.475,45 €, a fin de minimizar su repercusión sobre los propietarios.”

### **QUINTO.- Cumplimiento del procedimiento legalmente previsto para la resolución del Programa.**

Se ha dado cumplimiento al procedimiento de resolución contractual contemplado en el artículo 164 y Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en relación con el artículo 109 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (RLCAP); de forma que el acuerdo de 3 de septiembre de 2015, que incoó el procedimiento, se ha notificado concediendo audiencia a la empresa urbanizadora, a la entidad avalista y a quienes figuran como titulares registrales de derechos y cargas sobre los bienes afectados por la actuación.

Asimismo, obra en el expediente el dictamen n.º 023/2016, de 21 de enero de 2016, dictado en su expediente 531/2015 del Consell Jurídic Consultiu que, en su Consideración segunda señala:

**“Se han seguido las principales reglas procedimentales, pues iniciado el procedimiento se concedió audiencia a la mercantil urbanizadora y a su entidad avalista.**

*En cuanto al plazo máximo legal para resolver y notificar el procedimiento, al haberse iniciado éste bajo la vigencia de la Ley 5/2014, LOTUP, opera para ello el plazo de seis meses. Así, iniciado el procedimiento de resolución del convenio por Acuerdo plenario de 3 de septiembre de 2015 se producirá la caducidad transcurridos seis meses. Debe advertirse que la Autoridad Consultante con fecha 21 de diciembre de 2015 suspendió dicho plazo legal de conformidad con el artículo 42.5 c) de la Ley 30/1992.*

Y por lo que respecta al dictamen del Consejo de Territorio y Paisaje, la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 5/2014, citada, señala que:

**“1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y**



## Magnífico Ayuntamiento de Burriana

---

*extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa que le resultaba de aplicación antes de la entrada en vigor de esta ley.*

*2. No obstante lo anterior, en el procedimiento de resolución o prórroga del programa de actuación integrada o aislada no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones”*

*En consecuencia, no deberá solicitarse dicho dictamen.”*

**POR TODO LO ANTERIOR**, visto el informe de la Tesorería municipal, el informe propuesta de la Jefe de la Sección II y conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y 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 30 de abril de 2014 (RE 6322) por D<sup>a</sup>. Cayetana Monsonís Blanch, en representación de URBASUR SIGLO XXI, SL; desestimando asimismo la solicitud de suspensión de la ejecución del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B-2, por los motivos señalados en la parte expositiva del presente acuerdo.

**SEGUNDO.- Inadmitir** las alegaciones formuladas en fecha 22 de octubre de 2015 (RE 13652) por D. José Antonio Lanaquera Guardiola, en calidad de apoderado de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana, por extemporáneas.

**TERCERO.-** Conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, **resolver el Convenio urbanístico de 15 de junio de 2.006 suscrito entre este Ayuntamiento de Burriana y la mercantil URBASUR SIGLO XXI, SL**, con CIF B-12520896, rescindiendo la adjudicación de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-2 del Plan General de Burriana, toda vez que queda acreditado en el expediente el incumplimiento culpable de sus obligaciones contractuales, concurriendo la causa de resolución prevista en el artículo 111.e del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

**CUARTO.- Incautar** la garantía de promoción depositada el 12 de abril de 2006 en la Tesorería municipal por la mercantil URBASUR SIGLO XXI, SL, con CIF B-12520896, (Nº registro de avales 1422) por importe de **78.306,71€**.

**QUINTO.- Cancelar** la programación del ámbito de la Unidad de Ejecución B-2 del Plan General de Burriana, aprobado por acuerdo plenario de 31 de de enero de 2006 e **incoar** las actuaciones precisas para acordar 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.

**SEXTO.- Comunicar** al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana el presente acuerdo, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 7 del Reglamento de ese Consell, aprobado por Decreto del Gobierno Valenciano 138/1996, de 16 de julio.

**SÉPTIMO.- Publicar** el presente acuerdo en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, previa remisión de un certificado del mismo a la Conselleria de Vivienda,



## Magnífico Ajuntament de Burriana

---

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 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.

**OCTAVO.- Iniciar** los trámites para la liquidación de la obra de urbanización de la Unidad de Ejecución B-2 del Plan General, concediendo a Urbasur Siglo XXI, 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 a la propuesta de liquidación informada por el Ingeniero de caminos municipal el 12 de febrero de 2014 y trascrita en la parte expositiva de este acuerdo.

**NOVENO.- Iniciar la instrucción de un procedimiento contradictorio** para la determinación de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento culpable de URBASUR SIGLO XXI, SL de sus obligaciones como urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-2. A tal efecto, se concede a los titulares de derechos en terrenos incluidos en el ámbito de dicha Unidad de Ejecución un periodo de audiencia de VEINTE DÍAS HÁBILES para que presenten cuanta documentación entiendan pertinente en defensa de sus derechos, que pueda justificar el reconocimiento a su favor de compensaciones económicas con cargo a la garantía prestada por esta mercantil, así como los datos bancarios necesarios para proceder a la satisfacción de los mismos.

**DÉCIMO.- Notificar** este acuerdo a los interesados en el expediente, significándoles que contra los dispositivos primero a séptimo del mismo se podrá interponer, en el plazo de un mes a contar desde su notificación, recurso potestativo de reposición ante este Ayuntamiento Pleno o, en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de esta jurisdicción del Juzgado de esta jurisdicción de Castellón, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio”.

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