



MAGNÍFIC

AYUNTAMENT DE BURRIANA

Sección II
Negociado de Ordenación del Territorio y Urbanismo
X:\Urbanismo\ezarzoso\Urbanismo\Despachos\Pleno\2013\130812\Punto único\Comunico general.doc

AYUNTAMENT DE BURRIANA
Registre General

DATA 12.08.2013
EIXIDA núm 6475

Comunico a Ud. Que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha doce de agosto de dos mil trece el siguiente acuerdo:

“1.-RESOLUCIÓN, EN SU CASO, DEL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE ESTE AYUNTAMIENTO Y URBASUR SIGLO XXI SL, Y CANCELACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN D-3.3 DEL PLAN GENERAL

“**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 D-3.3 del vigente Plan General de Burriana, y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero.- En sesión celebrada el 31 de julio de 2003 este Ayuntamiento Pleno acordó la aprobación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución D-3.3 del Plan General de Burriana, así como la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador del mismo a la mercantil Urbasur Siglo XXI, SL (BOP núm. 149, de 9 de diciembre de 2003).

Segundo.- El 29 de octubre de 2003 se firmó entre el Ayuntamiento de Burriana y la mercantil Urbasur Siglo XXI, SL el Convenio Urbanístico para regular el desarrollo de la actuación y el Programa fue inscrito en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en el número de asiento 97 del libro Sexto, según resolución de 10 de marzo de 2004.

Tercero.- Por Decreto de la Alcaldía Presidencia de 14 de octubre de 2004 se aprobó el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución D-3.3 (DOGV de 4 de noviembre de 2004), aprobándose el 3 de mayo de 2007 el Proyecto de Reparcelación (BOP de 2 de junio de 2007).

Cuarto.- En fecha 27 de septiembre de 2007 se suscribió el Acta de comprobación del replanteo de las obras, previendo un plazo de ejecución de las mismas de nueve meses. En fecha 23 de julio de 2008 se suscribió un Acta de ocupación efectiva de una parte de las obras de la Unidad de Ejecución D-3.3.

Quinto.- En fecha 6 de agosto de 2008 (RE 10.686) Urbasur Siglo XXI, SL solicitó la paralización de las obras de urbanización del ámbito de la Unidad de Ejecución D-3.3 hasta tanto dicha mercantil pudiera acceder a la totalidad de terrenos del ámbito, que fue informada favorablemente por el Ingeniero de Caminos municipal el 15 de septiembre de 2008.

Sexto.- Por causas directamente imputables al urbanizador, el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución D-3.3 no se inscribió en el Registro de la Propiedad de Nules Uno hasta el 29 de julio de 2009, obteniéndose autorización judicial para la entrada en determinadas parcelas el 20 de septiembre de 2010 y constando la reanudación las obras en el Acta suscrita el 16 de diciembre de 2010, en donde figura que los trabajos de urbanización estaban interrumpidos desde el 23 de julio de 2008 y fijaba el plazo pendiente de ejecución en cuatro meses.

Séptimo.- En fecha 13 de noviembre de 2012 el Ingeniero de Caminos municipal ha emitido informe del siguiente tenor:

“Las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución D-3.3, adjudicadas a URBASUR SIGLO XXI, comenzaron el 27 de septiembre de 2007, según fija el Acta de Comprobación de Replanteo signada en esa fecha. La duración de las obras, de acuerdo con las determinaciones del PAI, era de 9 meses.

Desde mediados de 2008 las obras estuvieron interrumpidas o con muy baja actividad, por la imposibilidad, entre otras circunstancias, de ocupar determinadas fincas cuya situación dentro del PAI afectaba



M A O N Í P I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

de 2013 (RE 12155, de 30 de julio de 2013) indicando "*Que procede resolver el Convenio urbanístico de 29 de octubre de 2003 suscrito entre el Ayuntamiento de Burriana y la mercantil Urbasur Siglo XXI, SL*".

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO- Respecto a la legislación aplicable y de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV) y con la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), el cumplimiento y ejecución del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución D-3.3 del Plan General de Burriana se rigen por lo previsto en la Ley 6/1995, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), habida cuenta que dicho Programa se aprobó el 31 de julio de 2003.

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. A tenor de lo previsto en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), la legislación de contratos aplicable supletoriamente al presente procedimiento es la vigente en el momento de adjudicación del Programa de la Unidad de Ejecución D-3.3 del Plan General de Burriana, que era el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP) y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (RLCAP).

Asimismo resulta de aplicación el Convenio Urbanístico suscrito con la mercantil Urbasur Siglo XXI, SL en fecha 29 de octubre de 2003.

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

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

En este sentido el artículo 111.e) del TRLCAP señala como causa de resolución del contrato la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista. Esta causa se recoge asimismo en el artículo 143.1 de la vigente Ley Urbanística Valenciana y en el artículo 337 del ROGTU, que indican que la inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la resolución del contrato con la Administración.

La Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, que ejerce las funciones del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo, ha dictaminado en fecha 29 de abril de 2013 que:

"En el caso que nos ocupa, queda claro del expediente que se ha incumplido el plazo de ejecución del Programa por gestión indirecta, por lo que ningún obstáculo legal cabe realizar a que por el Ayuntamiento se acuerde la caducidad del mismo. Procede, pues, informar favorablemente la solicitud".

Por otra parte, el dictamen preceptivo del Consell Jurídic Consultiu, de carácter favorable a la resolución contractual, efectúa la siguiente consideración:

"Por todo ello, a la vista de la documentación que obra en el expediente, debe concluirse que se ha incumplido por la mercantil Urbasur Siglo XXI, SL el plazo de ejecución de las obras, sin que concurra causa que justifique su incumplimiento, por lo que procede la resolución del Convenio de 29 de octubre de 2003."



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

AJUNTAMENT DE BURRIANA
Registre General

DATA 12.08.2013
EIXIDA núm 6475

2º.- Igualmente se indica que se siguen realizando, a pesar de la notable litigiosidad, actuaciones en vía de apremio hasta conseguir el cobro de las deudas.

3º.- Consta informe emitido por la Recaudación Municipal en fecha 21 de diciembre en relación a deudas con el Ayuntamiento de empresas del grupo al que pertenece URBASUR SIGLO XXI S.L. en el que se indica que el total de deuda que presentan ante el Ayuntamiento asciende a 118.664,24 €.

4º.- En cuanto al impago de cuotas correspondientes al Ayuntamiento de Burriana, se indica que no resulta legalmente posible la tramitación de procedimiento de apremio.

Al respecto, en fecha 30 de diciembre de 2.009 se resolvió por la Alcaldía-Presidentencia el pago del importe correspondiente a la certificación nº 7 por importe de 3.464,50 €, último pago pendiente por parte del Ayuntamiento.

Lo que se informa a los efectos indicados anteriormente y a requerimiento de la Sección Segunda-Negociado de Ordenación del Territorio y Urbanismo."

Resulta significativo que más de tres años después, el Agente Urbanizador siga repitiendo prácticamente los mismos argumentos.

3º.- Que las cuotas de urbanización correspondientes al Ayuntamiento en dicha Unidad de Ejecución fueron satisfechas íntegramente previa tramitación por la Tesorería de los expedientes de compensación de deudas nº 5/09, 1/10 y 45/11.

A juicio de los informantes no puede admitirse que el Agente Urbanizador responsabilice al Ayuntamiento del impago de cuotas por parte de los particulares obligados en base al retraso en el pago de sus facturas, siendo esta una forzada e interesada valoración carente de la mínima fundamentación.

4º.- Que los expedientes de apremio tramitados por este Ayuntamiento a instancias del Agente Urbanizador por impago de cuotas urbanísticas derivadas de la U.E. D-3.3 no se corresponden con las cantidades impagadas señaladas por éste en el escrito de alegaciones.

En las alegaciones formuladas se incluye determinados obligados respecto a los que ningún apremio se ha solicitado a este Ayuntamiento (así ocurre respecto a José M. Requena Miró, IBERDROLA, PLATO-FAC SL, María Carreras Soldevila y Diseños y Proyectos Energéticos S.L.).

Por otro lado se incluyen una serie de cuotas cuyo apremio no ha sido solicitado. Cabe indicar que con carácter general la última cuota respecto a la que el Agente Urbanizador solicitó inicio de apremio es la séptima, mientras que se incluyen en listado hasta la duodécima.

5º.- A solicitud del propio Agente Urbanizador URBASUR SIGLO XXI SL se le expidió en abril de 2012 informe del siguiente tenor y cuya copia se adjunta:

"En relación con el escrito presentado el 2-1-2012 por URBASUR SIGLO XXI SL, en su condición de Agente Urbanizador de la U.E. D-3.3, por el que solicita del Área Económica se indiquen los propietarios obligados al pago de cuotas de la unidad que hayan abonado alguna cantidad correspondiente a certificaciones de obra directamente al Ayuntamiento, indicando, en su caso, las cantidades que quedan a favor del Agente Urbanizador o que han sido objeto de compensación, por la presente se le **INFORMA:**

1. que el Ayuntamiento de Burriana no ha percibido directamente de los obligados al pago de cuotas de urbanización de la UE D-3.3 ninguna cantidad derivada de certificaciones de obra, sino que ha tramitado procedimientos de apremio a instancias del Agente Urbanizador, previa comprobación de los requisitos exigibles y en los términos previstos por la legislación urbanística y fiscal, para el cobro de cantidades no satisfechas al Agente Urbanizador.

2. Los procedimientos de apremio seguidos a instancia del Agente Urbanizador son los que se detallan en documento adjunto y por los importes expresados (se detallan los importes apremiados y los satisfechos, tanto en principal como en recargo e intereses).

Que de los importes cobrados en vía de apremio por el Ayuntamiento se ha puesto a disposición del Agente Urbanizador la parte que al mismo correspondía, con expresa notificación al respecto. Todo ello sin perjuicio de la obligada atención a embargos y retenciones ordenadas por otras Administraciones Públicas y compensaciones de oficio con deudas municipales."

De lo anterior resulta que el Agente Urbanizador es plenamente conocedor de los expedientes de apremio instruidos por el Ayuntamiento. El importe del principal de cuotas de la U.E. D-3.3 respecto a las que se ha solicitado apremio asciende a 323.086,94 €, siendo el importe principal actualmente vivo respecto al que sigue procedimiento de apremio de 80.626,41 €. Como se deduce del cuadro remitido al propio Agente Urbanizador la mayor parte de los expedientes iniciados han sido cerrados a solicitud suya tras indicación de cobro de cuotas.

6º.- Se adjuntan fichas de seguimiento de actuaciones realizadas en cada uno de los expedientes abiertos en base a la solicitud efectuada por el Agente Urbanizador, dado el significativo volumen que significaría su copiado (no obstante lo cual se queda a expensas de las indicaciones oportunas para su preparación si se considera procedente).

7º.- Igualmente se indica que se siguen realizando, a pesar de la notable oposición de los obligados (fundamentalmente en base a paralización de la obra y dudas sobre su finalización), actuaciones en vía de apremio hasta conseguir el cobro de las deudas.

8º.- En cuanto a la ineficacia del procedimiento de apremio seguido, en base a la falta de ultimar el expediente en cuanto a la subasta de los solares de los propietarios incumplidores según normativa que invoca, debe manifestarse que por esta Administración sí se ha seguido y se sigue el procedimiento de apremio en los términos legalmente previstos.

El curso procedimental descrito por la alegante en cuanto a la ejecución de la garantía real que dispone la legislación urbanística (la finca) para el pago de las cuotas urbanísticas exigidas como liquidaciones provisionales no puede compartirse.

Del marco normativo urbanístico previsto ante el impago de cuotas urbanísticas, se constata la inexistencia de un desarrollo procedimental del apremio al que éstos se refieren, siempre referido al impago de cantidades monetarias exigidas por el agente urbanizador.

Sí encontramos tal desarrollo en las normas de derecho administrativo general, considerando las cuotas de urbanización como prestaciones patrimoniales de carácter público (STS Castilla y León, sala de lo Contencioso-Administrativo de 4 de junio de 2004; STSJ Cataluña, sala de lo Contencioso-Administrativo nº 10575 de 18 de julio de 2005):

El art 2.2 del TRLRHL, establece que "para la cobranza de los tributos y de las cantidades que como ingresos de derecho público, tales como prestaciones patrimoniales de carácter público no tributarias, precios públicos y multas y sanciones pecuniarias, debe percibir la hacienda de las entidades locales de conformidad con lo previsto en el apartado anterior, dicha Hacienda ostentará las prerrogativas establecidas legalmente para la Hacienda del Estado, y actuará, en todo caso, conforme los procedimientos administrativos correspondientes"

Por lo tanto en todo aquello no regulado en esta materia por la ley especial, esto es, la legislación urbanística (ya se ha mencionado que no existe), es de aplicación la Ley General Tributaria, 58/2003 de 17 de diciembre y el Reglamento general de recaudación.

Hasta este punto coincidimos con la alegante, pero no en el desarrollo posterior. Debe tenerse en cuenta el texto íntegro del art. 74 del RD 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establece:

"Artículo 74. Ejecución de garantías

1. Una vez iniciado el procedimiento de apremio, si la deuda estuviese garantizada y resultase impagada en el plazo al que se refiere el art. 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se procederá a ejecutar la garantía, salvo que sea de aplicación lo dispuesto en su art. 168, segundo párrafo; en tal caso, con anterioridad a la ejecución de la garantía se podrá optar por el embargo y enajenación de otros bienes y derechos.

2. Si la garantía consiste en aval, fianza, certificado de seguro de caución u otra garantía personal, se requerirá al garante el ingreso de la deuda, incluidos los recargos e intereses que, en su caso, correspondan hasta el límite del importe garantizado, en el plazo establecido en el art. 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. De no realizarlo, se procederá contra sus bienes en virtud de la providencia de apremio dictada en relación con el obligado al pago sin necesidad de nueva notificación.

3. Si la garantía consiste en hipoteca, prenda u otra de carácter real constituida por o sobre bienes o derechos del obligado al pago susceptibles de enajenación forzosa, se procederá a enajenarlos por el procedimiento establecido en este reglamento para la enajenación de bienes embargados de naturaleza igual o similar.

4. Si la garantía está constituida por o sobre bienes o derechos de persona o entidad distinta del obligado al pago, se comunicará a dicha persona o entidad el impago del importe garantizado, requiriéndole para que, en el plazo establecido en el art. 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, ponga dichos bienes



MAGNÍFIC

AJUNTAMENT DE BURRIANA

o derechos a disposición del órgano de recaudación competente, salvo que pague la cuantía debida. Transcurrido dicho plazo sin que se haya producido el pago o la entrega de los bienes o derechos, se procederá a enajenarlos de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior.

5. Si la garantía consiste en depósito en efectivo, se requerirá al depositario el ingreso de la deuda, incluidos los recargos e intereses que, en su caso, correspondan hasta el límite del depósito constituido, en el plazo establecido en el art. 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, advirtiéndole que en caso de incumplimiento se procederá al embargo de sus bienes y derechos sin más trámite en virtud de la misma providencia de apremio dictada en relación con el obligado al pago sin necesidad de nueva notificación de aquella. Si el depositario es la propia Administración, se aplicará el depósito a cancelar dichas cantidades.

6. La ejecución de las hipotecas y otros derechos reales constituidos en garantía de los créditos de la Hacienda pública se realizará por los órganos de recaudación competentes a través del procedimiento de apremio.

Cuando se inicie la ejecución administrativa, el órgano de recaudación competente comunicará la orden de ejecución al Registrador de la Propiedad mediante mandamiento por duplicado para que libre y remita la correspondiente certificación de dominio y cargas, con el contenido y efectos establecidos en el art. 688 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

El órgano de recaudación competente notificará el inicio del procedimiento de ejecución a la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio si no ha sido requerida para el pago y a los titulares de cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que aparezcan en la certificación.

En su caso, el tipo para la subasta o concurso podrá fijarse de acuerdo con las reglas del art. 97 y con independencia del valor en que se haya tasado el bien al tiempo de constituir la hipoteca.

7. Se podrá continuar el procedimiento de apremio cuando la garantía haya devenido manifiestamente insuficiente, jurídica o económicamente, desde la fecha de su constitución, sin necesidad de esperar a su ejecución, mediante acuerdo motivado que deberá constar en el expediente."

A criterio de los informantes la aplicación directa de este artículo en el supuesto de impago de cuotas urbanísticas de carácter provisional conforme a lo señalado por la alegante choca con tres impedimentos legales:

- en primer lugar el art. 172.3 de la Ley 58/2003 General Tributaria, que establece con total claridad:

"3. La Administración tributaria no podrá proceder a la enajenación de los bienes y derechos embargados en el curso del procedimiento de apremio hasta que el acto de liquidación de la deuda tributaria ejecutada sea firme, salvo en los supuestos de fuerza mayor, bienes perecederos, bienes en los que exista un riesgo de pérdida inminente de valor o cuando el obligado tributario solicite de forma expresa su enajenación."

Si las cuotas urbanísticas respecto a las que se sigue el apremio derivan de una liquidación provisional, se considera que no procede la enajenación de los bienes afectos como garantía real en tanto no se practique la liquidación definitiva.

- en segundo lugar, porque el art. 19.1 del Real Decreto 1093/1097, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, establece:

*"Artículo 19. De la afectación de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar
Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el art. 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afectación. Dicha afectación se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas:*

1. En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afectación se hará constar lo siguiente:

a) Que la finca queda afectada al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.

b) *El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar."*

A efectos de lo dispuesto en el art. 20 del citado Real Decreto en cuanto a la caducidad y cancelación de la afección (siete años desde la nota de afección), cabe recordar que el Proyecto de Reparcelación de la U.E. D-3.3 se aprobó el 3-5-2007.

- y por último, que no cabe olvidar el principio al que remite el apartado 1 del art. 74 del Reglamento General de Recaudación, plasmado en el art. 168 de la Ley General Tributaria: la proporcionalidad entre la deuda garantizada y la ejecución de la garantía.

A la vista de las actuaciones realizadas y la normativa señalada se consideran, en lo que afecta a esta Área Económica, carentes de fundamento las afirmaciones de la alegante referidas a que *"..el Ayuntamiento ha preferido limitarse a embargar pequeñas cantidades sin entrar a emplear todos los medios de que dispone a fin de regularizar la situación de impagos para con este Agente Urbanizador",* o que *"...ha permitido desde hace tantos años los impagos generalizados al Agente Urbanizador, en contra de lo dispuesto en la normativa urbanística y administrativa"*.

Lo que se informa a los efectos oportunos"

Respecto de la alegación referida a la modificación de los costes de urbanización, se formuló informe propuesta de la Jefe de la Sección II en fecha 19 de febrero de 2013 en el que se indicó que:

"cabe señalar que si bien la mercantil Urbasur Siglo XXI, SL presentó en fecha 29 de julio de 2011 (RE 13853) una Memoria para la aprobación de una retasación de cargas del Programa para el desarrollo de la Unidad de Ejecución D-3.3, el expediente fue caducado por Decreto de la Alcaldía-Presidencia de 12 de abril de 2012 en aplicación del artículo 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, habida cuenta que Urbasur Siglo XXI, SL no aportó al expediente la documentación adicional justificativa de los datos de la memoria de retasación, recabada por Decreto de 10 de octubre de 2011, procediéndose al archivo de las actuaciones.

No están justificadas, por tanto, las circunstancias sobrevenidas motivadas por exigencias de las empresas suministradoras."

Respecto a la solicitud de suspensión del Programa de la Unidad de Ejecución D-3.3, el mismo informe de 19 de febrero de 2013 señaló que:

"La Disposición Transitoria Primera del Decreto Ley 2/2011, de 4 de noviembre, del Consell, y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de medidas urgentes de impulso a la implantación de actuaciones territoriales estratégicas, aluden a la existencia de causa justificada de interés público para que se pueda acordar la suspensión temporal de la ejecución de un programa.

En el caso de que tratamos es precisamente el interés público el que aconseja la terminación de los trabajos de urbanización pendientes de ejecutar, tanto para garantizar las cargas y los costes de urbanización del programa, salvaguardando los derechos de los propietarios del ámbito, como para impedir un mayor deterioro de la obra ya realizada y paralizada desde hace más de un año, sin que la empresa urbanizadora haya propuesto ni adoptado medida alguna tendente a paliar los efectos que la paralización de la obra están suponiendo, con claro incumplimiento de sus obligaciones como urbanizador.

Debe tenerse en consideración que, a tenor de lo previsto en el artículo 371 del Decreto 67/2.006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en relación con el artículo 162.1 de la Ley urbanística Valenciana, "El Urbanizador debe soportar las cargas de la urbanización en la medida en que le sean compensadas por los propietarios. No obstante, la falta de pago por los propietarios no legitima al Urbanizador para incumplir los compromisos asumidos en el contrato con la Administración actuante". En este sentido, la ejecución del programa de actuación integrada se realizará a riesgo y ventura del urbanizador, tal y como dispone el artículo 159 LUV.



M A G N I F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

AJUNTAMENT DE BURRIANA
Registre General

DATA 12.08.2013
EIXIDA núm 6475

Esta responsabilidad del urbanizador se recogía ya en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, vigente en el momento de aprobación del Programa y firma del Convenio urbanístico. Señalaba el artículo 29.7 LRAU que "El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa, será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado por el Urbanizador responsable de la Actuación, quien podrá repercutirlo en la propiedad de los solares resultantes."

El dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana se pronuncia asimismo sobre las cuestiones planteadas por el urbanizador, e indica:

Tercera.- El asunto sometido a consulta versa acerca de la existencia o no de causa de resolución del Convenio que se somete a dictamen, como consecuencia de la demora injustificada en el cumplimiento de los plazos totales de ejecución de las obras de urbanización.

/.../

De acuerdo con el Informe del Ingeniero de Caminos Municipal de 13 de noviembre de 2012, a mediados de 2011 se volvieron a paralizar las obras por el urbanizador, siendo la última certificación de obra expedida en junio de 2011, y en septiembre de 2001 el urbanizador formuló propuesta de modificación del presupuesto del proyecto, iniciándose por el Ayuntamiento expediente de retasación de cargas que caducó el 12 de abril de 2012 al no contestar el promotor a los reparos municipales, continuando paralizadas las obras.

Este incumplimiento de los plazos totales de ejecución de las obras ha sido aceptado implícitamente por el Urbanizador, ya que en su escrito de alegaciones no lo niega en ningún momento sino que lo atribuye a causas imputables a la Administración, en concreto al impago de las cuotas por parte de los propietarios, a la ineficacia de los procedimientos de apremio iniciados por el Ayuntamiento contra los propietarios y a las modificaciones sustanciales en los costes de urbanización inicialmente previstos. Asimismo solicitó el inicio de expediente para la suspensión temporal de la ejecución del Programa para el desarrollo de la Unidad D-3.3 en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 2/2011, de 4 de noviembre, del Consell.

Procede por tanto analizar si concurre causa que justifique la paralización de las obras.

De acuerdo con la estipulación 1.d) del Convenio de 29 de octubre de 2003, únicamente se podrán suspender los plazos "(...) por causas de fuerza mayor o ajenas al Urbanizador e imputables a la Administración contratante, a las compañías suministradoras o a cualquier otro organismo administrativo (...)".

El Urbanizador alega como causas que justifican el incumplimiento total de ejecución de las obras el impago de las cuotas por parte de los propietarios, en la ineficacia de los procedimientos de apremio iniciados por el Ayuntamiento contra los propietarios y en modificaciones sustanciales en los costes de urbanización inicialmente previstos.

En relación al impago de las cuotas por parte de los propietarios, debe tenerse en cuenta que la ejecución del Programa se realiza a riesgo y ventura del urbanizador (dictámenes 470/2007 y 50/2013 de ese Consell, entre otros). Este principio se recoge en el artículo 29.7 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, que resulta aplicable en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

El citado precepto es del siguiente tenor:

"El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa, será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado por el Urbanizador responsable de la Actuación, quien podrá repercutirlo en la propiedad de los solares resultantes".

De acuerdo con ello, no puede justificarse la paralización de las obras en el impago de los propietarios de las cuotas de urbanización.

Por otra parte consta en el expediente que la Administración ha iniciado las actuaciones necesarias para proceder al cobro de las cuotas debidas al urbanizador por los propietarios.

Al respecto el Informe conjunto del Jefe de Sección de Rentas, del Recaudador, de la Interventora y del Tesorero del Ayuntamiento de 13 de febrero de 2013 expresa que se ha tramitado todas las solicitudes de procedimiento de apremio por impago de cuotas efectuadas por el agente urbanizador.

Por último, en cuanto a las modificaciones sustanciales en los costes de urbanización inicialmente previstos, alegada por el urbanizador como causa de paralización de las obras, debe concluirse que el procedimiento iniciado por el Ayuntamiento para la retasación de cargas caducó, tal y como afirma el Informe de la Secretaría

REGISTRADO EN EL REGISTRO GENERAL DE BURRIANA Nº 6475 DE 12/08/2013



MAGNÍFICO

AYUNTAMIENTO DE BURRIANA

el terreno más general del interés público, pero si además puede concretarse y cuantificarse otro tipo de perjuicios, la Administración está habilitada para exigir su indemnización.

Trasladando este precepto a la legislación urbanística valenciana, y al ámbito de un Programa de Actuación Integrada donde son los propietarios quienes asumen las cargas de urbanización, el artículo 66.6 LRAU (con el mismo tenor literal que el vigente 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.

Por Decreto de la Alcaldía Presidencia de 6 de mayo de 2013 se concedió un periodo de audiencia de veinte días a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución D-3.3 para que aportaran cuanta documentación entendieran pertinente en defensa de sus derechos que pudiera justificar el reconocimiento a su favor de compensaciones económicas con cargo a las garantías prestadas por Urbasur Siglo XXI, SL.

De los diez escritos presentados por los propietarios, D^a Berta Esteve Devís (RE 7635), por D. Albino Resurrección Aguilar y D^a Lourdes Daluz Amayo y D. Fernando De lo Santos De las Flores (RE 8165), por D. Vicente Ramón Ferrandis Palau y D^a Concepción Mollón Benages (RE 8218), por Ferrandis Mollón, CB (RE 8220), por Vicente Ramón Ferrandis Palau, SL (RE 8221), por María Dolores Agustí Soler y María Dolores Medina Agustí (RE 8376) y por Pedro Arroyo Cano (RE 9312), han solicitado la compensación contemplada en el artículo 29.13 c) LRAU y en el actual artículo 143.4.c.2 LUV, por la cancelación del Programa sin acordar una nueva programación de terrenos. Dado que este Ayuntamiento asumirá la gestión directa, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya, no cabe compensar las cuotas de urbanización ya satisfechas por obra certificada.

Los escritos presentados por D. Joaquín Javier y D. José Luis Felis Solsona (RE 7965); D. David, D. Juan Fco y D^a Amparo Conejero Liansola (RE 8049) por FITOVER, SL (RE 9043) se refieren a las obras de urbanización pendiente de ejecutar, y se tendrán en consideración con motivo de la finalización de la obra.

El Ingeniero de Caminos municipal ha informado en fecha 6 de junio de 2013:

"El Ayuntamiento ha tramitado la caducidad del programa de la UE D-3.3, y se está pendiente de resolver el contrato con el urbanizador, a falta del preceptivo dictamen de la administración autonómica.

A los efectos previstos en el art. 143.4.c de la LUV, por el cual el Ayuntamiento podrá incoar las actuaciones precisas para acordar una nueva programación, bien con un nuevo urbanizador, bien por gestión directa, 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 86,02% de la obra de urbanización, estando pendiente de ejecución, según proyecto un 13,98%, lo que representa un coste de 216.249,46 € (PEC, sin IVA) y unas cargas pendientes de 445.334,80 € (IVA incluido); el alcance y detalle de dichas cifras se desglosa en el cuadro adjunto:

ESTADO CERTIFICACIONES UE D-3.3 BURRIANA 15/01/2013			
	PLICA ECONÓMICA	TOTAL CERT.	FALTA CERT.
		86,02%	13,98%
PEM	1.299.872,92 €	1.118.150,69 €	181.722,23 €
GG 13%	168.963,48 €	145.359,59 €	23.623,89 €
BI 6%	77.992,38 €	67.089,04 €	10.903,33 €
PEC	1.546.848,77 €	1.330.599,32 €	216.249,46 €
GG de Proyectos 10%	154.684,88 €	0,00 €	154.684,88 €

B. Urbanizador 6,00%	92.810,93 €	79.835,96 €	12.974,97 €
TOTAL (SIN IVA)	1.794.344,58 €	1.410.435,29 €	383.909,29 €
IVA 16%	287.095,13 €	225.669,65 €	61.425,49 €
TOTAL (CON IVA)	2.081.439,71 €	1.636.104,91 €	445.334,80 €

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, según se planteó en la propuesta de retasación de cargas formulada en su día por el Urbanizador, cuyo expediente se declaró caducado por el Ayuntamiento ante la inactividad del promotor al respecto.

Sin perjuicio de la validez formal de los supuestos de retasación, cabe esperar un incremento objetivo del coste de las obras derivado de los ajustes y exigencias formulados por las compañías, que, debidamente actualizados, se justifiquen formalmente.

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 D-3.3 15/01/2013	
Finalización obra (PEM)*	406.187,58 €
Acondicionamiento estado actual (PEM)	0,00 €
TOTAL FINALIZACIÓN OBRA (PEM)	406.187,58 €
13% Gastos Generales	52.804,39 €
6% Beneficio Industrial	24.371,25 €
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	483.363,22 €
HONORARIOS DO, CSS Y RETASACIÓN	19.000,00 €
HONORARIOS INGENIERO INDUSTRIAL	30.000,00 €
TOTAL (sin IVA)	532.363,22 €
21% IVA	111.796,28 €
TOTAL (con IVA)	644.159,50 €

* 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 644.159,50 €. Dado que la cuantía de cargas pendientes, según el proyecto inicial, es de 445.334,80 €, tal como se ha expresado, se generaría una diferencia o incremento de cargas de 198.824,70 €.

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, 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 208.143,97 €.

Con ello, la suma de las cuantías de cargas repercutibles a los propietarios, según programa (445.334,80 €) y del aval depositado por el Urbanizador (208.143,97 €), asciende a 653.478,77 €, cantidad superior a la eventual cuantía total de cargas necesaria para la correcta ejecución y acabado del PAI."

Procede, por tanto, resolver el contrato por causa imputable al contratista, con incautación de la garantía depositada en la Tesorería municipal, en un importe de 208.143,97 €, con la que satisfacer por una parte, la diferencia entre las cargas pendientes efectivas, incluidas las exigencias de las compañías suministradoras, y la



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

AJUNTAMENT DE BURRIANA
Registre General

DATA 12.08.2013
EIXIDA núm 6475

cuantía de las obras pendientes de certificar según el Proyecto de urbanización, valorada en 198.824,70 €; y por otra, los gastos que conllevará la asunción de la gestión directa del Programa por parte del Ayuntamiento (redacción de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación y levantamiento de afecciones reales en el registro de la propiedad), sin perjuicio de las subsistencia de responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada.

QUINTO.- Se ha dado **cumplimiento al procedimiento previsto** en el artículo 109 RLCAP y artículo 342 ROGTU para la resolución del Programa, habiéndose concedido audiencia a la empresa urbanizadora, a la entidad avalista y a los propietarios del ámbito, y obrando en el expediente los dictámenes favorables de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 12 de junio de 2013 y del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana de 25 de julio de 2013.

Asimismo se han cumplido los plazos máximos de tramitación del procedimiento, según resulta de la DA 7ª TRLCAP en relación con el artículo 42.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, habiéndose incoado el procedimiento por Decreto de 28 de diciembre de 2012 y estando suspendido el transcurso del plazo máximo legal para resolver el procedimiento desde el 19 de febrero de 2013 hasta el 17 de mayo de 2013, fecha en que se recibió el dictamen preceptivo de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente; y desde el 28 de mayo de 2013 al 30 de julio de 2013, fecha en que se recibió el dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

POR TODO LO ANTERIOR, visto el informe de la Tesorería municipal, el informe propuesta de la Jefe de la Sección II de 5 de agosto de 2013 y de conformidad con el dictamen emitido por la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente; conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y con el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente municipal, este Ayuntamiento Pleno, como órgano competente,

ACUERDA:

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones formuladas en fecha 23 de enero de 2013 (RE 1106) por Dª. Cayetana Monsonís Blanch, en representación de URBASUR SIGLO XXI, SL, por los motivos señalados en la parte expositiva del presente acuerdo.

SEGUNDO.- Inadmitir las alegaciones formuladas en fecha 15 de febrero de 2013 (RE 2319) por D. Fernando Balmaseda Jorda, en calidad de apoderado de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana, por extemporáneas.

TERCERO.- Conforme con el dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, **resolver el Convenio urbanístico de 29 de octubre de 2003 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 D-3.3 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, tal y como se señala en el dictamen favorable emitido por la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente el 29 de abril de 2013.

CUARTO.- Incautar la garantía de promoción depositada el 17 de septiembre de 2013 en la Tesorería municipal por la mercantil Urbasur Siglo XXI, SL, con CIF B-12520896, (Nº registro de avales 1225) por importe de **208.143,97 €**, al objeto de indemnizar esta Administración y a los propietarios de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento culpable de sus obligaciones como urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución D-3.3.

SE HA APROBADO EN SU ORDEN DEL DIA 12 DE AGOSTO DE 2013 EN LA SESION ORDINARIA DE 12 DE AGOSTO DE 2013 CON UN VOTO A FAVOR DE 11 CONCEJALES Y UN VOTO EN CONTRA DE 1 CONCEJAL. EL CONCEJAL D. FERNANDO BALMASEDA JORDA SE ABSTUVO.

QUINTO.- Una vez cumplido el dispositivo anterior, que se proceda a devolver a la mercantil Urbasur Siglo XXI, SL, con CIF B-12520896 el documento del aval incautado, previa presentación por el interesado del original de la Carta de Pago, en la Tesorería Municipal.

SEXTO.- **Cancelar** la programación del ámbito de la Unidad de Ejecución D-3.3 del Plan General de Burriana, aprobado por acuerdo plenario de 31 de julio de 2003 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.

SÉPTIMO.- **Iniciar** los trámites para la liquidación de la obra de urbanización de la Unidad de Ejecución D-3.3 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 6 de junio de 2013 y trascrita en la parte expositiva de este acuerdo.

OCTAVO.- **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.

NOVENO.- Una vez sea firme en vía administrativa el presente acuerdo, **remitir** certificado del mismo a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente para su constancia y publicidad en el Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana, de acuerdo con lo previsto en el artículo 343, 581 y 585 del Decreto 67/206, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

DÉCIMO.- **Notificar** este acuerdo a los interesados en el expediente, significándoles que contra el 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.

Burriana a 12 de agosto de 2013.
La Secretaria General



Fdo. Numinada Blay Fornas



URBASUR SIGLO XXI SL. Avda. Camí d'Onda, 45 bajo
SOCIEDAD DE GARANTÍA RECÍPROCA DE LA COM. VAL. C/ Amadeo de Saboya, 1 46010 Valencia
INTERESADOS
CONSELL JURIDIC CONSULTIU DE LA COMUNITAT VALENCIANA, C/ Pascual I Genis 9 46002 Valencia
INTERVENCION
TESORERIA
SERVICIOS TECNICOS